



Tegna, 12 maggio 2022
Ris. Mun 61/2022

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3/2022

ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA MONUMENTALE E DELLA STAZIONE DI VERSCIO

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore e Signori Consiglieri comunali,

nel corso della seduta del 20 dicembre 2021, alla trattanda no. 7, avete approvato la revoca della decisione contenuta nella trattanda no. 6 del Consiglio comunale del 14 giugno 2021, con la quale avevate adottato il Piano particolareggiato della zona monumentale e della Stazione di Verscio. Nel merito delle motivazioni che avevano portato a tale decisione richiamiamo quanto contenuto nel Messaggio municipale no. 9/2021.

Con questo nuovo messaggio vi sottoponiamo nuovamente l'adozione del Piano particolareggiato, cogliendo l'occasione per riprendere anche i temi sollevati dagli emendamenti presentati e approvati durante la seduta del 14 giugno u.s.

Il 26 novembre 2002 il Consiglio di Stato approvava la revisione generale del Piano regolatore della Sezione di Verscio. Inoltre diverse altre varianti sono state adottate dal Consiglio di Stato il 10 aprile 2018 (approvate dal Consiglio comunale in data 4 aprile 2016).

Il richiamo alle varianti approvate nel 2018 ha una sua importanza poiché tra gli atti pianificatori entrati in vigore vi era anche il Piano del traffico che sanciva definitivamente l'eliminazione dell'ipotesi della circonvallazione del nucleo di Verscio che avrebbe comportato l'attraversamento del comparto ora interessato dal Piano particolareggiato. L'ipotesi era stata scartata perché una nuova strada avrebbe rappresentato un'ulteriore insopportabile cesura in un comparto che per contro è uno snodo urbanistico di collegamento tra il villaggio originario e le campagne residenziali sottostanti di recente edificazione.

Il perimetro del Piano particolareggiato, oggetto del presente messaggio, interessa il comparto che si estende a sud del nucleo e che comprende: la Chiesa con il Cimitero, la Casa Cavalli con il parco, la Stazione ferroviaria e, al livello inferiore (a sud) alcuni fondi privati. All'interno del comparto troviamo strutture di particolare pregio per la loro monumentalità storico-culturale ma anche volumetrica. Si pensi in particolare alla Chiesa dedicata a San Fedele con il campanile, bene di importanza cantonale e protetto da un perimetro di rispetto (approvato nell'ambito della revisione del Piano regolatore del 2002). Quale edificio di particolare pregio, va segnalata pure la Casa Cavalli con il suo parco. La Chiesa, per la sua posizione e monumentalità, rimane un elemento urbanistico determinante che ha mantenuto la sua emergenza paesaggistica malgrado lo sviluppo insediativo della campagna sottostante. Nemmeno il complesso monumentale e la Villa Cavalli sono stati toccati dallo sviluppo edilizio dell'adiacente comparto (dove sostanzialmente non vi sono state nuove edificazioni, questo grazie all'effetto di salvaguardia derivante dalla delimitazione del Piano particolareggiato).

La lettura della situazione urbanistica e paesaggistica evidenzia quindi grandi opportunità di valorizzazione di un sito simbolico che, per la sua centralità è importante vista la presenza di strutture funzionali come ad esempio la ferrovia, la stazione ed il posteggio.

Pag. 1/7



Necessariamente le componenti storico/culturali e paesaggistiche dovranno convivere con quegli elementi della modernità della vita quotidiana del cittadino.

La presenza della ferrovia comporta inevitabilmente una cesura che attraversa il comparto ma va anche riconosciuta la fondamentale importanza della stazione ferroviaria nell'ambito della promozione del trasporto pubblico. Senza dimenticare che il comparto è punto di snodo del traffico veicolare e pedonale al quale non sarà possibile rinunciare in futuro. Anche la presenza del posteggio pubblico, pur essendo ubicato in un sito paesaggisticamente sensibile, risponde ad un'esigenza dei residenti. Per finire il comparto è attraversato dal riale d'Intrasto che, malgrado non rappresenti un elemento paesaggistico di grande valore (essendo quasi sempre in secca), resta pur sempre un corso d'acqua per il quale il diritto federale prevede prescrizioni vincolanti.

Il Piano particolareggiato deve considerare, di conseguenza, l'individuazione di soluzioni di mediazione che da una parte consolidino le particolari valenze urbanistiche e paesaggistiche esistenti, e dall'altra parte predispongano risposte ad esigenze di vita quotidiana.

Per il dettaglio di tutto quanto è stato elaborato si rimanda alla relazione di pianificazione, parte integrante del presente messaggio. Qui di seguito riprendiamo solo gli elementi principali:

1. I TEMI PRINCIPALI

Va subito ricordato che i lavori per l'elaborazione del Piano particolareggiato vennero avviati dall'allora Comune di Verscio che sostanzialmente aveva già individuato i principali temi da considerare.

1.1 Il Mondo Dimitri

Senz'altro di grande rilievo è il tema legato al Mondo Dimitri, particolarmente presente nel tessuto sociale e urbanistico di Verscio. Basti pensare alle diverse strutture esistenti come il Teatro, la Palestra, l'Accademia. Con l'entrata in possesso della Villa Cavalli, da parte della Fondazione Dimitri, evidentemente il tema è andato a interessare anche il comparto del Piano particolareggiato. Di conseguenza si sono sviluppate tutta una serie di iniziative che hanno portato la Fondazione Dimitri con l'Accademia Teatro Dimitri ad elaborare tutta una serie di studi di fattibilità per la realizzazione di nuove strutture per lo sviluppo dell'attività formativa come pure per la valorizzazione della Casa Cavalli. Ritenuta l'importanza del Mondo Dimitri, il Municipio è sempre stato coinvolto nello sviluppo delle diverse iniziative assumendo anche la funzione di stimolare, gli attori coinvolti, verso decisioni definitive.

Evidentemente queste valutazioni, che non di rado sono mutate nel tempo, hanno comportato un allungamento dei tempi dell'iter pianificatorio che, vista l'importanza del tema, era senz'altro giustificato.

Come avete potuto rilevare dalla stampa purtroppo la SUPSI rinuncia a sviluppare la propria formazione universitaria a Verscio il che, evidentemente, non può che rappresentare una certa delusione in considerazione dell'impegno da parte del Comune per il lavoro svolto al fine di rafforzare la presenza delle attività del Mondo Dimitri.

D'altra parte, l'adozione del Piano particolareggiato è diventata un'esigenza improcrastinabile e al momento non vi sono ragioni per credere che le decisioni vengano cambiate per cui si rende necessaria una riconsiderazione degli obiettivi della pianificazione.

1.2 I posteggi

La risposta al fabbisogno di posteggi a servizio del nucleo storico di Verscio è notoriamente difficile. Il tema era già stato affrontato nell'ambito del messaggio che accompagnava l'adozione



di alcune varianti di PR che il Consiglio comunale ha approvato durante la seduta del 4 aprile 2016. In quella sede avevamo presentato i risultati del calcolo del fabbisogno e gli scenari che consideravamo diverse soluzioni. Alcune vennero escluse già in sede di Commissione PR, in particolare l'ipotesi di realizzare due parcheggi a cielo aperto all'entrata est e ovest del nucleo di Verscio. Una proposta che prevedeva la delimitazione di un posteggio pubblico lungo Via Pré du Mont non potrà essere concretizzata poiché recentemente l'Ufficio cantonale preposto ha verificato e segnalato che l'ubicazione prevista si trova in una zona di pericolo (possibili crolli di roccia) e l'eventuale messa in sicurezza comporterebbe costi troppo rilevanti. Il tema posteggi tocca evidentemente il Piano particolareggiato nella misura in cui, in corrispondenza del mappale no. 191 a Nord del Cimitero e della ferrovia, vi è un posteggio che abbiamo recentemente riordinato con lavori di manutenzione.

Il Dipartimento del Territorio ha inizialmente chiesto che questo posteggio fosse eliminato o quanto meno interrato al fine di valorizzare l'importanza urbanistica del fondo quale elemento di connessione tra il nucleo e la zona monumentale della Chiesa. Nessuno vuole evidentemente negare che il luogo attualmente occupato dai posteggi avrebbe teoricamente potuto essere destinato ad una funzione meno utilitaristica, ma è anche vero che non vi sono alternative che possano sostituire l'offerta attuale.

Il Municipio, dando seguito agli auspici cantonali, ha pure valutato la possibilità di interrare il posteggio, riprendendo un vecchio progetto elaborato diversi anni orsono da Verscio in abbinamento ad una struttura di protezione civile, ma i contatti avuti con la Sezione per la Protezione della Popolazione hanno evidenziato come una simile visione non risponde più ai criteri attuali. Il rifugio di protezione civile è dunque stato previsto nel progetto della palestra.

La realizzazione del posteggio interrato risulterebbe inoltre in contrasto con l'obbligo di distanza dal riale d'Intrasto.

Il progetto di Piano particolareggiato prevede anche la delimitazione di un posteggio in corrispondenza della sede della Ditta Gobbi, ma la rilocalizzazione della Ditta Gobbi resta al momento attuale un obiettivo a medio – lungo termine, anche perché soluzioni all'interno del comprensorio comunale restano di difficile attuazione, nella misura in cui non è delimitata una zona artigianale.

L'esecutivo ha voluto comunque recepire la volontà del Consiglio comunale che aveva approvato un emendamento al messaggio MM 04/2021, attraverso il quale, la realizzazione del posteggio fosse vincolata alla individuazione di una localizzazione della Ditta all'interno del comprensorio comunale. Il Municipio ha valutato attentamente l'emendamento, ritenendo che il vincolo per cui la delocalizzazione della Ditta debba avvenire all'interno del comprensorio comunale presenta alcune criticità, nel senso che una zona artigianale pianificata e predisposta ad oggi non esiste ancora, e una sua eventuale istituzione futura dipende da criteri non solo di ordine comunale (LPT federale, LST cantonale, PD cantonale), per cui non vi sono certezze in merito ad una possibile approvazione da parte del Consiglio di Stato di un simile comparto.

D'altra parte, una norma comunale non può prevedere l'obbligo per un'impresa privata di localizzarsi all'interno di un comprensorio comunale, ciò sarebbe una limitazione illecita della libertà economica, pur se pensata in buona fede.

In modo molto concreto, la misura che si può prevedere, tenendo conto di una giusta ponderazione tra interessi privati e pubblici, deve rispondere ai seguenti criteri:

- Non verrà imposta una delocalizzazione fintanto che le trattative tra Cantone e Comune per l'eventuale delimitazione di una zona artigianale non saranno giunte ad una risposta definitiva (sia essa positiva o negativa);



- In caso di risposta positiva la delocalizzazione avverrà all'interno del Comune;
- In caso di risposta negativa la delocalizzazione avverrà giocoforza al di fuori del Comune.

Il Municipio e il proprietario del mappale no. 171, nell'ambito di un accordo così come previsto dal Regolamento edilizio (nuova definizione delle NAPR), definiranno in modo consensuale le modalità organizzative per lo spostamento dell'azienda, ritenuto però che, senza un accordo, una procedura espropriativa sarà evidentemente possibile. Eventualità che si dovrebbe evitare considerato che i proprietari stessi hanno sempre manifestato la volontà di potere spostare l'attività in una zona artigianale. La cessione del fondo sarà evidentemente accompagnata da un'equa indennità come sempre avviene in queste circostanze.

1.3 I collegamenti veicolari e pedonali

I collegamenti veicolari e pedonali sono elementi che rafforzano le relazioni all'interno di una struttura urbanistica.

Il comparto della Stazione FART è un crocevia di assi veicolari e pedonali che puntualmente presentano alcune situazioni conflittuali.

Un primo problema è relativo al tratto di strada che porta al passaggio a livello provenendo dalle campagne. Esso ha una sezione insufficiente e non permette l'incrocio di due vetture, senza dimenticare che il pedone, che dalle campagne vuole raggiungere il nucleo storico, deve necessariamente passare da quel punto. Il conflitto tra il pedone e l'automobilista è importante.

Va inoltre ricordato che lungo questa tratta passa l'itinerario ciclabile previsto dal Piano di agglomerato. A tal proposito cogliamo l'occasione per comunicarvi che il Tribunale cantonale amministrativo ha definitivamente evaso a nostro favore i ricorsi pendenti contro la variante di Piano regolatore concernente la passerella ciclopedonale che tra le campagne di Tegna e di Verscio. Problematico è anche il collegamento dalla Stazione verso Est. Attualmente molti utenti utilizzano la fascia esistente tra i binari e il Cimitero il che non è accettabile sia per la sicurezza del pedone che per la gestione del servizio ferroviario.

1.4 La gestione degli insediamenti

Nel comparto troviamo diversi insediamenti con i rispettivi spazi verdi di connessione. Le proposte pianificatorie dovevano considerare l'adozione di misure coerentemente con la loro posizione per rapporto all'impianto urbanistico complessivo e le valenze paesaggistiche adiacenti osando anche ad intervenire in quelle realtà poco qualificanti come la presenza di un'azienda vicino alla Stazione.

2. LE PROPOSTE PRINCIPALI

2.1 Il complesso monumentale della Chiesa di S. Fedele con il campanile e il sagrato, la casa parrocchiale e il cimitero

Il complesso composto dalla Chiesa di S. Fedele con il campanile e il sagrato ha una grande valenza storico/culturale e urbanistica. Attraverso il Piano particolareggiato la protezione già esistente per il complesso della Chiesa, campanile e sagrato viene estesa anche alla Casa parrocchiale e al Cimitero, iscrivendoli nell'elenco dei beni culturali di valenza locale. In tal modo la protezione viene rafforzata per tutto il comparto. La strada di attraversamento viene necessariamente mantenuta poiché garantisce l'unico collegamento verso il quartiere residenziale ad Est.



2.2 La fascia di transizione tra il nucleo e il complesso monumentale

Il limite sud del nucleo storico viene definito chiaramente attraverso l'assegnazione degli edifici esistenti alla zona del nucleo e la delimitazione di spazi verdi verso il riale d'Intrasto. Di particolare valore è riconosciuta la Casa Cavalli con il suo parco e per la quale viene istituito un vincolo di protezione quale bene culturale di interesse locale.

Verso Est oltre il riale Riei, l'edificazione del mappale no. 857 e 201 è stata considerata in modo unitaria (stesso proprietario), la prevista ubicazione lungo il viottolo permette di garantire una prospettiva visiva verso il retrostante nucleo.

L'integrazione del mappale no. 201 nell'ambito di una progettazione unitaria con il mappale no. 857 comporta una variante al Piano regolatore che va a integrare il mappale no. 201 nel Piano particolareggiato.

Analoga la valutazione per l'edificio esistente in corrispondenza del mappale no. 421 adiacente al Cimitero per il quale sono stabilite precise condizioni edificatorie in funzione della posizione per rapporto al comparto monumentale e al Cimitero in particolare.

2.3 Il traffico e la mobilità lenta

Come detto, la proposta pianificatoria prevede la delimitazione di due posteggi pubblici in corrispondenza del mappale no. 191 e dell'attuale magazzino della Ditta Gobbi. Il Piano delle zone riporta l'organizzazione degli stalli considerando le prescrizioni federali relative alla distanza dai corsi d'acqua per cui la capienza dei posteggi sui mappali no. 191 e in corrispondenza dell'Azienda Gobbi è pari a 24 stalli. Sono pure ripresi gli stalli esistenti presso il Cimitero per un totale di 13 posti. Pur ipotizzando che un eventuale spostamento della Scuola dell'infanzia crei le premesse per una riedificazione del fondo mappale no. 146, che consideri un posteggio interrato, si deve comunque concludere come non sia possibile rinunciare al posteggio esistente sul mappale no. 191. Nel merito del calcolo del fabbisogno rimandiamo alla relazione di pianificazione.

Il progetto di Piano particolareggiato contempla un allargamento del tratto di strada dall'incrocio di Via Sot Gesa e Via Mulign fino al passaggio a livello prevedendo anche la formazione di due marciapiedi laterali sormontabili, che garantiscono lo scambio di una vettura con un mezzo pesante. La proposta è stata approfondita nell'ambito un progetto di massima elaborato da uno specialista del settore del traffico. Il progetto di massima ha permesso di confermare la scelta tecnica-funzionale e allo stesso tempo ha evidenziato che l'allargamento stradale apporta anche un miglioramento della visibilità e delle pendenze agli accessi ai fondi laterali direttamente toccati.

La documentazione è parte integrante del messaggio. Questa scelta comporta una modifica del perimetro del Piano particolareggiato in corrispondenza del mappale no. 751.

Il progetto di Piano particolareggiato prevede pure la formazione di un percorso pedonale lungo la sponda sinistra dell'Intrasto per poi attraversare con una passerella il corso d'acqua e innestarsi tra il muro della Casa Cavalli e la ferrovia in corrispondenza del passaggio a livello verso Est. La posizione della passerella considera l'eventuale correzione della curvatura della ferrovia.



2.4 Le altre componenti

Il Progetto di Piano particolareggiato riprende il limite degli spazi di rispetto dai corsi d'acqua già approvati dal Consiglio di Stato il 10 aprile 2018 e peraltro riproposti nell'ambito di una variante che ha considerato i corsi d'acqua di tutto il Comune, variante in corso.

Infine il Piano particolareggiato riprende i limiti delle zone di pericolo di alluvionamento sia in corrispondenza della confluenza tra l'Intrasto e il Riei e in corrispondenza del ponte stradale di Via Caresc sull'Intrasto. Queste zone hanno carattere indicativo e sono state fornite dai competenti Servizi cantonali, ulteriori approfondimenti sono in corso.

3. LA COMPOSIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano particolareggiato è composto dalla seguente documentazione:

3.1 Il perimetro del Piano Particolareggiato

Il Perimetro del Piano particolareggiato è definito dal Piano delle zone attualmente in vigore. I risultati degli studi hanno evidenziato la necessità di dover apportare alcune modifiche puntuali a questo perimetro, in particolare con l'integrazione del mappale no. 201 (vedi capitolo 2.1.2) e la correzione stradale in corrispondenza del mappale no. 751 (vedi capitolo 2.3).

3.2 Il Piano delle zone

Il Piano delle zone delimita le utilizzazioni all'interno del perimetro del Piano particolareggiato nel rispetto della Legge sullo sviluppo territoriale.

3.3 Il Piano dell'urbanizzazione

Il Piano dell'urbanizzazione definisce le opere pubbliche previste o già realizzate.

Tra le opere ancora da realizzare segnaliamo il posteggio in corrispondenza della Ditta Gobbi la cui attuazione sarà possibile solo al momento dell'individuazione di un'ubicazione alternativa. L'ipotesi di sviluppare una piccola zona artigianale a Verscio rimane sempre aperta. Tra le opere previste segnaliamo l'allargamento dell'imbocco Sud del passaggio a livello e il percorso pedonale lungo la sponda sinistra del riale d'Intrasto.

3.4 Il regolamento edilizio

Definisce le regole attuative delle scelte pianificatorie previste dal Piano delle zone e dal Piano dell'urbanizzazione.

4. L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il 9 aprile 2018 il Dipartimento del Territorio ha emanato l'esame preliminare in merito al progetto di Piano particolareggiato. Facendo seguito alle osservazioni sollevate è stato poi organizzato un incontro con il Dipartimento del Territorio che ha permesso di individuare delle soluzioni concordate senza modificare in modo importante la proposta originaria. Per maggiori dettagli rimandiamo alla Relazione di pianificazione.

5. IL DEPOSITO ATTI

La variante è stata esposta per consultazione pubblica durante un periodo di 30 giorni e più precisamente dal 27 maggio 2020 al 25 giugno 2020. Durante il periodo di esposizione al Municipio sono pervenute 5 osservazioni. Il Municipio ha avuto l'occasione di incontrare i proprietari direttamente toccati dall'allargamento dell'accesso Sud al passaggio a livello. Durante l'incontro sono stati presentati i risultati degli approfondimenti specialistici (vedi punto 2.3 secondo paragrafo).




In conclusione, richiamato quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler


risolvere:

1. **È adottato il Piano particolareggiato dell'area monumentale e della Stazione di Verscio composto dalla seguente documentazione:**
 - **perimetro del Piano particolareggiato, variante 1:1000;**
 - **piano delle zone 1:1000;**
 - **piano dell'urbanizzazione 1:1000;**
 - **regolamento edilizio;**
 - **relazione di pianificazione.**
2. **È dato scarico al Municipio per la procedura di pubblicazione e la richiesta di approvazione al Consiglio di Stato ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale.**

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:  Il Segretario: 

 *Fabrizio Garbani Nerini* *Guido Luminati*

L'incarto completo è depositato in Cancelleria per consultazione e verrà messo a disposizione della Commissione preposta all'esame del presente Messaggio municipale.

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione Piano Regolatore (art. 28 ROC)