



20 marzo 2018

Adozione della variante del Piano Regolatore (sezione di Bironico), comparto i Marladuu

Onorando Consiglio Comunale,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione la variante di piano regolatore della Sezione di Bironico relativa al mapp. 230 posto in località i Marladuu.

La presente variante pone le basi per ammettere una nuova edificazione sul mapp. 230, come d'altronde già previsto dal PR, adeguandone ubicazione e contenuti e definendo criteri estetici atti a garantire la qualità del costruito, il tutto con l'intento di tutelare il volume di Casa Manetti (bene culturale d'interesse cantonale).

PREMESSA

Il piano regolatore vigente stabilisce per questo comparto vincoli edificatori che definiscono un unico perimetro ancora edificabile con l'intento di tutelare l'edificio protetto relativo alla Casa Manetti. In seguito a verifiche recenti e studi di fattibilità rispetto all'inserimento di un edificio sul mapp. 230, si è potuto constatare che l'ubicazione definita del PR in vigore non è tuttavia la migliore soluzione in termini di tutela dell'edificio storico. Per questo motivo, il Municipio, d'intento con i proprietari del fondo, ha deciso di avviare la presente procedura di variante di PR col fine di adeguare i disposti normativi e grafici relativi al comparto i Marladuu e garantire che lo sfruttamento del mapp. 230 sia in sintonia con gli obiettivi di protezione della Casa Manetti.

La variante di PR che vi sottoponiamo comprende i seguenti documenti che sono parte integrante di questo messaggio:

1. **il rapporto di pianificazione e il programma di realizzazione**, nel quale è illustrata nella sua globalità la presente variante di PR
2. l'aggiornamento delle **norme d'attuazione**, con evidenziate tutte le modifiche (nuovo testo o testo stralciato) oggetto di variante di PR
3. l'aggiornamento dei **piani settoriali** in scala 1:1'000, ossia:
 - Piano delle zone
 - Piano del traffico

Le varianti di PR sono inoltre accompagnate da tre documenti allegati che **non** devono essere approvati dal Consiglio comunale:

- Allegato 1 Estratti del piano regolatore in vigore
- Allegato 2 Sintesi dell'esame preliminare dipartimentale del 27.10.2017, con relative considerazioni e decisioni municipali (dicembre 2017)
- Allegato 3 Sintesi delle osservazioni della popolazione trasmesse al Municipio durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, con relative considerazioni e decisioni municipali (marzo 2018)

ITER PROCEDURALE

La procedura di adozione della variante di PR ha rispettato i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e relativo regolamento (RLst). Si richiamano le principali tappe:

- **dicembre 2016** – Approvazione del Piano di indirizzo e trasmissione al DT per l'esame preliminare cantonale;
- **27 ottobre 2017** – Il Dipartimento del territorio trasmette al Municipio l'esame preliminare cantonale; in generale il preavviso è positivo, contiene anche alcune considerazioni puntuali rispetto alla proposta pianificatoria. Essenzialmente si tratta di adeguare l'estensione della zona di protezione delle acque di superficie ai sensi dell'OPAc;
- **10 gennaio 2018 - 8 febbraio 2018** – **procedura di informazione e partecipazione pubblica** con l'esposizione degli atti della variante di PR del dicembre 2016, dell'esame preliminare del DT e della relativa sintesi e presa di posizione municipale
- **febbraio – marzo 2018** - Aggiornamento degli atti in base alle decisioni del Municipio, tenuto conto dell'esame preliminare cantonale e delle osservazioni inoltrate dai privati.

ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE CANTONALE E DELLA PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il risultato dell'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio, le osservazioni presentate da privati nonché le decisioni adottate dal Municipio sono riassunte nel capitolo 6 del **Rapporto di pianificazione** che si richiama qui integralmente. La sintesi dell'esame preliminare, accompagnata dalle relative decisioni municipali, così come la sintesi delle osservazioni della popolazione, anch'essa accompagnata dalle relative decisioni municipali, sono allegate al rapporto di pianificazione.

VARIANTE DI PR

Di seguito si espongono in modo sintetico i contenuti essenziali della variante di PR, considerato che il rapporto di pianificazione, a vostra disposizione, espone tutti gli elementi esplicativi e vincolanti della variante in modo completo ed esaustivo.

PIANO DEL PAESAGGIO

Monumento culturale protetto e relativo perimetro di rispetto

Il vincolo di protezione posto in corrispondenza della Casa Manetti è mantenuto intatto e non è quindi oggetto della presente variante di PR.

PIANO DELLE ZONE

Zone edificabili: zona mista speciale Ms

Con la presente variante di PR s'intende adeguare i disposti normativi relativi alla zona mista speciale Ms. Nello specifico tale zona ammette oggi sia attività lavorative che residenziali, senza che vi sia una chiara complementarità e coerenza tra le due destinazioni. La presente variante definisce:

- la nuova ubicazione del perimetro edificabile con lo scopo di preservare Casa Manetti;
- i contenuti ammessi in tale zona affinché vi sia compatibilità tra le destinazioni e gli usi ammessi;

- i criteri estetici ed architettonici che andranno promossi in sede esecutiva;
- la gestione degli spazi aperti tra i quali figurano le aree verdi, i camminamenti, le aree di stallo veicolare, ecc.

Sono stralciati i contenuti normativi previsti dal PR vigente per la zona mista speciale Ms e la normativa che regge l'edificabilità sul mapp. 230 è interamente riscritta. Si stabilisce quindi che la zona mista speciale Ms è suddivisa in due settori:

- settore A per l'area che accoglierà la nuova edificazione, a nord del comparto;
- settore B per l'area relativa a Casa Manetti e ai suoi spazi esterni.

La zona Ms è destinata ad uso abitativo. Tuttavia, all'interno del settore B sono ammesse attività di produzione di servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni. Nello specifico si ammette che le attività presenti oggi all'interno di tale edificio possano essere mantenute.

Sulla base delle considerazioni esposte si deduce chiaramente che la sola parte del mapp. 230 che potrà essere ulteriormente edificata è quella posta a nord del mappale, a contatto con Via Vignascia e denominata settore A. Si tratta di ammettere la creazione di un corpo edilizio che sia da un lato filtro protettivo della Casa Manetti e dall'altro elemento relazionato ad essa in modo da valorizzarla ulteriormente. Tale edificazione si sostituisce a quanto previsto dal PR vigente a monte di Casa Manetti.

Dal punto di vista dei parametri edificatori per il settore A, si stabiliscono le norme seguenti:

- nuova SUL ammessa: 1'800 m²
- altezza massima: 12.0 m, calcolata a partire dalla quota +0.00 del PT della soglia di casa Manetti

È inoltre imposta la copertura a tetto piano con lo scopo di creare un maggior distacco dal punto di vista architettonico tra la Casa Manetti e la nuova edificazione.

- distanza minima da confine: valgono le linee di arretramento dai riali e dalle strade

Per quanto riguarda nel dettaglio l'ubicazione della nuova edificazione all'interno del settore A si stabilisce a livello grafico una linea di costruzione (allineamento) conforme ai disposti dell'art. 9 NAPR e lungo la quale deve obbligatoriamente essere costruita la facciata dell'edificio. Essa è ubicata a una distanza sufficiente dalla Casa Manetti di modo da non comprometterne la visibilità e tutelare sufficienti aree libere attorno ad essa. La linea di costruzione definita si posiziona infatti ad un raggio pari a 24.7 m dall'angolo nord di Casa Manetti. La nuova edificazione dovrà sorgere a nord di detta linea di costruzione, all'interno del settore A.

Nel settore B sono invece permessi unicamente interventi di restauro del corpo edilizio della Casa Manetti, i quali, in base alle linee guida cantonali del regolamento edilizio (dicembre 2014), sono riconducibili ad *operazioni intese ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi.*

Tramite tali interventi si vuole garantire la tutela dell'edificio storico e di assicurarne il mantenimento a lungo termine tramite interventi mirati e atti alla sua salvaguardia. Inoltre si considera che eventuali elementi e/o corpi accessori presenti sul mapp. 230 (zona Ms) e in opposizione con la tutela di Casa Manetti dovranno essere eliminati al più tardi in occasione del primo intervento edilizio all'interno della zona Ms poiché la loro presenza stride con il vincolo di tutela del volume dell'edificio storico. Gli interventi previsti sull'edificio protetto e all'interno del perimetro di rispetto devono in ogni caso essere conformi ai disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) ed essere sottoposti preliminarmente all'Ufficio dei beni culturali per consultazione.

Oltre ai contenuti normativi esposti poc'anzi, si ritiene opportuno definire inoltre alcune prescrizioni relative alla struttura e al disegno architettonico del nuovo edificio ammesso nel settore A. Dunque partendo dall'idea che lo stesso deve avere una forma semplice e lineare, si precisa inoltre:

- che le aperture dell'edificio siano disegnate secondo una composizione armoniosa, affinché il risultato finale determini una coerenza degli elementi in facciata, in termini di: ripetizione, numero, forma e rapporto tra pieno e vuoto. In tal senso s'intende permettere una certa libertà espressiva che sia capace di sostenere il confronto con l'edificio storico.
- il divieto di realizzare balconi aggettanti in quanto non caratteristici delle edificazioni rappresentative del contesto adiacente. Si ammette per contro la formazione di logge ricavate all'interno del volume pieno, definendo così il rapporto degli ambienti interni con il giardino esterno e mantenendo al contempo una volumetria pura non in contrasto con il volume di Casa Manetti.
- l'esigenza di utilizzare, per le facciate, materiali e gamme cromatiche che determinino un accostamento equilibrato con Casa Manetti e il contesto circostante, a sostegno di un'espressione urbanistica armoniosa per l'intero comparto.
- la tipologia di copertura che nello specifico è prevista a tetto piano, in modo tale da ammettere un linguaggio architettonico in sintonia con le espressioni contemporanee caratteristiche di questi tempi e al contempo creare un sufficiente "distacco tipologico" per rafforzare il tetto a piode della casa Manetti, il quale rimane così protagonista.
- la necessità di posare impianti solari che siano complanari e interamente appoggiati alla copertura affinché non siano visibili dall'esterno e da aree sopraelevate rispetto alla quota del comparto i Marladdu. In particolar modo s'intende evitare la mise en scène di tali elementi i quali - essendo puramente tecnici - se visibili, possono risultare esteticamente in contrasto con l'edificio storico Casa Manetti.

Si stabiliscono anche ulteriori criteri per garantire una realizzazione che sia sinonimo di qualità, sia dal punto di vista architettonico che di inserimento nel contesto e nel paesaggio. Sarà infatti necessario ridefinire la sistemazione esterna della Casa Manetti tramite il ridisegno degli spazi verdi, in particolare trovando una soluzione più opportuna per le aree dedicate agli accessi veicolari e allo stallo dei veicoli. Si sottolinea quindi l'importanza di rivedere l'area attualmente occupata da posteggi veicolari posta dinnanzi l'entrata principale della Casa Manetti procedendo tramite lo spostamento di tali stalli veicolari e inserendoli in aree più consone e cioè all'interno del settore A e all'interno dell'area adibita a posteggio identificata all'interno del settore B.

Gli accessi veicolari ai posteggi della nuova edificazione prevista nel settore A dovranno essere realizzati a nord del comparto, tramite la via Vignascia (strada di raccolta), ed in rispetto delle norme di PR e delle norme VSS.

La sistemazione esterna, volta a implementare la valorizzazione della Casa Manetti, comprenderà anche la realizzazione di un percorso pedonale che garantisca la connessione tra le zone insediative e il percorso ciclo-pedonale lungo il fiume.

Zona di protezione delle acque di superficie

A margine del mapp. 230 vi è il riale Leguana il quale attraversa il territorio della sezione di Bironico da nord a sud.

Le nuove disposizioni federali in materia di protezione delle acque (LPac e OPac) impongono la determinazione a PR dello spazio riservato alle acque di tutti i corsi d'acqua presenti nel territorio comunale entro il 31.12.2018. Nel caso presente la determinazione dello spazio riservato alle acque del Leguana è stata avviata e l'incarto di variante di PR (datato agosto 2017) è stato sottoposto per esame preliminare del Dipartimento del territorio nel corso del mese di settembre 2017. In fase di elaborazione dello studio ad hoc relativo alla determinazione dello spazio riservato alle acque del Leguana, lo spazio riservato a tale riale nella tratta che interessa la presente variante di PR è stato valutato - tenendo conto dei disposti OPac e considerando un fattore di correzione pari a 2.0 - a **22.5 m** in totale.

Benché parte del settore si trovi in zona densamente edificata e una riduzione dello spazio riservato alle acque sarebbe dunque possibile, tale possibilità non viene applicata poiché il settore è interessato da un pericolo medio-basso di alluvionamento. Un ampio spazio riservato alle acque permetterebbe dunque di eseguire i correttivi necessari ad eliminare o quanto meno ridurre questo pericolo.

Considerato infine che:

- lo studio relativo al Leguana è già stato allestito e garantisce una visione d'insieme del funzionamento idraulico e naturalistico del riale;
- tale studio è stato sottoposto al DT per esame preliminare, e che quest'ultimo in via informale non ha rilevato problemi rispetto a quanto proposto dall'incarto OPAC datato agosto 2017;

si ritiene plausibile definire lo spazio riservato alle acque del Leguana per il tratto relativo al mapp. 230 in questa sede affinché entri in vigore in contemporanea agli altri contenuti della presente variante di PR. Nel piano di variante è dunque proposto l'inserimento della zona di protezione delle acque di superficie del Leguana unicamente laddove interessa il mapp. 230.

PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI PUBBLICI

Rete pedonale

Si propone l'inserimento di un tracciato pedonale (diritto di passo) che garantisca la connessione est-ovest, attraverso l'intero comparto i Marladau, di modo da creare un nuovo percorso pedonale discosto dal traffico che permetta di raggiungere la passeggiata ciclo-pedonale che costeggia il riale Leguana.

Questo nuovo percorso pedonale è definito a PR e la sua ubicazione vincolante è rilevabile graficamente. L'ubicazione del passo pedonale si situa leggermente a nord della linea di costruzione, laddove verrà edificato il nuovo volume. Ciò poiché il concetto urbanistico promosso prevede che il nuovo passaggio pedonale venga creato al di sotto del volume aggettante risultante dal progetto architettonico di riferimento per la presente variante di PR di modo che lungo questo tratto i pedoni possano usufruire di un collegamento al coperto. Il percorso pedonale deve essere quindi realizzato al più tardi quando verrà edificato il nuovo edificio.

Il tratto pedonale deve essere pensato quale elemento integrante della sistemazione finale del comparto e deve misurare almeno 2.0 m di larghezza. Deve inoltre essere opportunamente sistemato e la realizzazione di quest'opera dovrà avvenire con particolare cura dei dettagli e dei materiali utilizzati affinché il progetto d'insieme sia di qualità e sia garante di un'espressione estetica generale.

È inoltre indispensabile che sia garantita la sua permanente fruibilità pubblica.

La realizzazione del percorso pedonale è a carico dei privati in quanto parte integrante del progetto di edificazione ed elemento generatore della vivibilità del comparto. Tuttavia gli oneri derivanti dalla sua manutenzione sono a carico dell'ente pubblico.

Dal punto di vista normativo, si stabilisce inoltre l'obbligo di istituire un diritto di passo pedonale pubblico a garanzia dell'uso pubblico del percorso pedonale.

Calcolo del fabbisogno di posteggi

Le destinazioni previste dalla presente variante di PR confermano l'utilizzo dei fondi per scopi essenzialmente privati (residenza, servizi, commerci). In questo senso, i posteggi che verranno realizzati dovranno essere calcolati in base al Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

Linee di arretramento dalle strade

Come indicato in precedenza, tenendo conto:

- dell'esito della procedura di informazione e partecipazione pubblica,
- della necessità di garantire che l'edificazione si sviluppi in altezza evitando la formazione di un volume tozzo e che mal si accosterebbe a Casa Manetti,
- della prospettata realizzazione della condotta interrata del gas

si è deciso di adeguare l'arretramento stradale da rispettare verso il confine nord del mapp. 230 portandolo ora a 8.00 m. Tale adeguamento è visibile nel piano di variante al piano del traffico e non necessita di adeguamenti normativi in quanto fanno prioritariamente stato le linee di arretramento riportate a livello grafico.

Grado di sensibilità al rumore

Tramite la presente variante di PR si adegua anche il grado di sensibilità al rumore attribuito alla zona Ms, passando dal GS III al GS II. Siccome il piano del traffico vigente indica a livello grafico i gradi di sensibilità per ogni settore, è opportuno in questa sede adeguare tale vincolo a livello grafico.

NORME DI ATTUAZIONE

La variante di PR proposta richiede diverse modifiche delle norme d'attuazione in vigore.

Di seguito sono riportati gli articoli normativi aggiornati, con evidenziate le modifiche:

- in **rosso** il testo nuovo;
- ~~barrate~~ il testo stralciato.

	Articolo	Descrizione variante
11.5	per le distanze dai corsi d'acqua	stralcio dell'articolo in quanto non più conforme ai disposti della LPac e della relativa ordinanza (OPAc).
28.7	zona mista speciale	aggiornamento dell'articolo normativo in base ai contenuti della presente variante di PR
44	zona di protezione delle acque di superficie	nuovo inserimento di questo nuovo articolo, in sostituzione dell'art. 11.5. nuova normativa che risolve la questione della protezione delle acque di superficie in conformità in i disposti della LPac o dell'OPAc.

~~Art. 11.5~~ ~~per le distanze dai corsi d'acqua~~

~~La distanza per edifici, impianti, sistemazioni del terreno, muri di cinta e di sostegno deve essere almeno di 6,00 m. lineari dal filo esterno degli argini e di almeno 10,00 m. lineari dal limite dei corsi d'acqua non corretti. Eventuali deroghe devono essere approvate dal Dipartimento del Territorio.~~

~~Nell'esame di simili richieste di deroga si terrà conto della natura del corso d'acqua, della situazione tecnico ambientale della riva e della necessità di garantire l'indispensabile possibilità di transito per ispezione, pulizia e manutenzione, nonché delle funzioni naturalistiche del complesso d'alveo.~~

~~Art. 28.7~~ ~~Zona Ms: mista speciale Ms~~

~~Valgono le norme della zona M 12; tuttavia, al fine di proteggere l'immagine monumentale della casa MANETTI sono da rispettare le seguenti condizioni speciali:~~

- ~~l'edificio principale esistente sul mapp. 230 è dichiarato monumento ai sensi del seguente art. 42~~
- ~~i volumi da edificare a nuovo sulla base dell'indice di edificabilità concesso e tenuto conto del volume già esistente sono da concentrare nella porzione delimitata dal piano con delle linee di arretramento~~

- ¹ La zona mista speciale Ms è suddivisa in settori (A e B).
- ² La zona Ms è destinata alla residenza. Nel settore B sono inoltre ammesse attività di produzione di servizi compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni.
- ³ Nel settore A è ammessa l'edificazione di un unico nuovo corpo edilizio. Valgono le seguenti norme particolari:

a) Parametri edificatori:

- SUL ammessa: 1'800 m²
- altezza massima: 12.0 m, calcolata a partire dalla quota +-0.00 del PT della soglia di casa Manetti
- distanza minima da confine: valgono le linee di arretramento dai riali e dalle strade

b) Sono inoltre da rispettare le prescrizioni seguenti:

- il volume deve avere forma semplice e lineare;
- non sono ammessi balconi aggettanti e non sono ammessi abbaini;
- sono ammesse logge ricavate all'interno del volume pieno;
- è imposta la copertura a tetto piano. Le superfici dei tetti destinate a verde non sono computabili nell'area verde minima stabilita nelle disposizioni di zona;
- il nuovo volume deve essere realizzato lungo la linea di costruzione riportata sul piano delle zone;
- sono ammessi unicamente impianti solari complanari e interamente appoggiati al tetto.

Inoltre occorre:

- disegnare le facciate secondo una composizione armoniosa;
- utilizzare, per le facciate, materiali e gamme cromatiche che si accostino in modo equilibrato e armonioso con Casa Manetti e il contesto circostante.

⁴ Nel settore B, come visibile dal piano delle zone, sono identificate:

- area soggetta a tutela cantonale all'interno della quale sono ammessi unicamente interventi di restauro. Valgono inoltre i disposti dell'art. 42bis NAPR.
- area adibita a posteggio all'interno della quale sono ammessi stalli veicolari al servizio dell'edificato.

⁵ Sistemazione esterna:

- elementi e/o corpi accessori in contrasto con la tutela di Casa Manetti devono essere eliminati al più tardi in occasione del primo intervento edilizio all'interno della zona Ms.
- le superfici libere da edificazioni devono essere gestite a verde, ad eccezione delle superfici necessarie per gli accessi veicolari, per lo stallo dei veicoli e per i camminamenti. Il disegno delle aree gestite a verde dev'essere unitario e volto alla valorizzazione della Casa Manetti;
- al più tardi in occasione del primo intervento edilizio all'interno della zona Ms occorre realizzare un percorso pedonale la cui larghezza minima dev'essere pari a 2.0 m. Esso deve garantire l'attraversamento est-ovest della zona Ms, essere realizzato con particolare cura dei dettagli e dell'uso dei materiali, integrato nel disegno d'insieme e connettere le aree di transito pubblico. Esso deve essere permanentemente accessibile al pubblico.

L'ubicazione di detto percorso pedonale è rilevabile sul piano del traffico.

A garanzia dell'uso pubblico del percorso pedonale è istituito un diritto di passo pedonale pubblico sulla proprietà privata.

Il tracciato, la relativa sistemazione e l'eventuale arredo urbano devono essere realizzati dai privati interessati come parte integrante del progetto di edificazione e riqualifica delle

aree esterne di Casa Manetti. Gli oneri derivanti dalla manutenzione del percorso pedonale e del relativo arredo urbano sono a carico dell'ente pubblico.

6 Derghe:

Il Municipio può ammettere deroghe alle prescrizioni espote alla lettera 3b) in presenza di progetti particolarmente validi, valutati almeno in base:

- al rapporto architettonico con la Casa Manetti e
- al disegno e alla proporzione della volumetria (elementi pieni) del nuovo edificio.

7 Accessi e posteggi:

Gli accessi veicolari al settore A devono avvenire dalla strada di raccolta posta a nord.

Posteggi veicolari sono ammessi unicamente all'interno del settore A e all'interno dell'area adibita a posteggio definita nel settore B.

8 Grado di sensibilità al rumore: II

Art. 44 Zona di protezione delle acque di superficie

1 La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPac, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPac, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.

2 Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.

3 In assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPac del 4 maggio 2011.

4 La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati è vietata. Verso questi corsi d'acqua è stabilita una distanza tecnica di arretramento di 3 m a partire dal bordo esterno per garantire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il tracciato dei corsi d'acqua intubati è riportato sul piano ed è indicativo.

RISPETTO DELL'ART. 38A LPT

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni a partire dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

La presente variante di PR è stata elaborata in rispetto dei disposti federali in materia di pianificazione del territorio e non prevede quindi nessun aumento di zona edificabile.

PRELIEVO DEL PLUSVALORE

In base all'art. 92 Lst e successivi i vantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione e dunque del prelievo del plusvalore. Nel caso presente l'aumento dell'indice di sfruttamento è di 0.1 punto, minore rispetto all'aumento di almeno 0.2 punti a partire dal quale la Lst prevede l'assoggettamento al prelievo del plusvalore.

Inoltre si ricorda che tramite il presente adeguamento degli atti di PR si rinuncia all'inserimento di attività artigianali nella zona Ms, sacrificando i rispettivi indici edificatori.

PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La presente variante di PR interessa le future possibilità edificatorie del comparto i Marladuu. In particolare si propone di definire nuovi vincoli edificatori che regolino in modo opportuno le future edificazioni ammesse. In tal senso, la presente variante di PR si limita a istituire nuovi vincoli normativi e grafici relativi al piano regolatore di Bironico e non genera quindi nuovi investimenti a carico del Comune di Monteceneri.

DISPOSITIVO D'APPROVAZIONE

In conclusione, richiamati il rapporto di pianificazione, le norme di attuazione e il programma di realizzazione per esteso come parte integrante del presente messaggio si invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. Sono approvate le modifiche agli **elaborati grafici** relativi alle varianti di PR e segnatamente:
 - Piano delle zone (scala 1:1'000),
 - Piano del traffico e AP-CP (scala 1:1'000).
2. Sono approvate le modifiche delle **norme d'attuazione** di PR indicate al capitolo "Norme d'attuazione" del presente messaggio.
3. Sono approvati il **Rapporto di pianificazione** e il **Programma di realizzazione** (di carattere indicativo) delle varianti di PR.
4. Gli atti delle varianti di PR sono approvati nel **loro complesso**.



PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

IL SINDACO:

A. Celio Cattaneo

IL SEGRETARIO:

L. Leoni

Commissioni incaricate dell'esame: Gestione, Pianificazione e Petizioni