

COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio Municipale No. 214

Risoluzione municipale No. 247

22 aprile 2020



Richiesta d'adozione della variante di Piano Regolatore per il comparto della Casa dei Landfogti, Sezione di Rivera

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale vi sottoponiamo, per vostra approvazione, la variante di Piano Regolatore relativa alla Casa dei Landfogti sita nel quartiere di Rivera.

INTRODUZIONE

Nell'agosto 2017 la Sezione dello sviluppo territoriale ha preavvisato favorevolmente l'istituzione di una zona di pianificazione, promossa dal nostro Comune, sui mappali no. 756, 763, 764 e 765 RFD Rivera, con la volontà di incrementare la tutela della Casa dei Landfogti, intraprendendo misure di valorizzazione della stessa e dei territori adiacenti.

Si propone pertanto la presente variante di PR atta a modificare alcune destinazioni d'uso del vincolo relativo alla Casa dei Landfogti, in maniera da incrementarne la tutela e poter sviluppare un progetto che valorizzerà l'intero comparto, in cui verranno ripristinati i locali attualmente in disuso e sviluppate delle sinergie tra le diverse edificazioni.

Si ricorda nella fattispecie che il nostro Consiglio comunale, durante la seduta del 22.10.2018, ha approvato l'acquisto dei mappali no. 763, 764 e 765 RFD Rivera, con lo scopo di consentire il recupero della Casa dei Landfogti nel suo complesso e nelle sue caratteristiche morfologiche originali.

La presente variante comporta quindi le seguenti modifiche del PR/Sezione di Rivera in vigore:

- norme: modifica dell'art. 46 NAPR relativo alla zona APEP 6 e introduzione dei parametri edificatori e precisazioni normative.
- piani settoriali: adeguamenti dell'estensione del vincolo relativo alla zona APEP 6 e conseguente ridimensionamento della zona residenziale semi-intensiva.

PROCEDURA

La variante di PR in oggetto segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST ed è elaborata nella forma del PR in vigore (LALPT), fermo restando che prossimamente il Comune provvederà ad adeguare l'intero piano regolatore alla nuova forma stabilita dalla LST.

Il presente incarto di variante di PR tiene conto delle osservazioni del DT (esprese con documento datato 24 giugno 2019) e delle decisioni del Municipio in risposta a quanto scaturito dall'esame preliminare. Non si sono invece resi necessari adeguamenti a seguito della procedura di informazione e partecipazione pubblica (la variante di PR è stata pubblicata per 30 giorni e, più precisamente, dal 26 agosto al 25 settembre 2019) in quanto durante il periodo non sono pervenute osservazioni.

PR IN VIGORE

Il PR del Comune di Monteceneri, Sezione di Rivera, prevede, per la zona oggetto di variante, le destinazioni di zona residenziale semi-intensiva R3, ai sensi dell'art. 39 NAPR, e zona APEP 6 - centro casa dei Landfogti, regolata dall'art. 26 NAPR relativo ai beni culturali, il quale istituisce appunto la tutela della Casa dei Landfogti quale bene culturale d'interesse cantonale, l'art. 26bis NAPR relativo al perimetro di rispetto della Casa dei Landfogti e l'art. 46 NAPR inerente i vincoli AP-EP.

Di seguito gli estratti grafici del vigente PR.

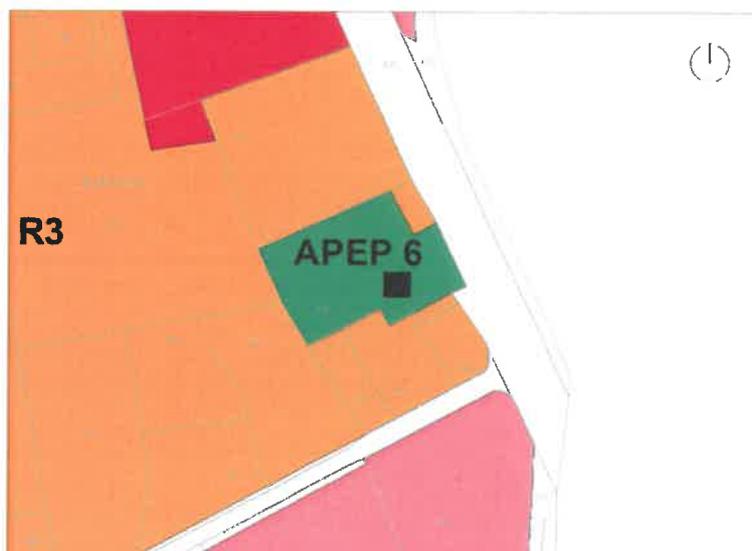
Piano delle attrezzature e costruzioni pubbliche



Zona per costruzioni pubbliche

- 1 Scuola elementare
- 2 Scuola per l'infanzia
- 3 Casa comunale
- 4 Chiesa
- 5 Centro diurno
- 6 Centro casa dei Landfogti

Piano delle zone



Zona per costruzioni e attrezzature pubbliche

TUTELA DELLA CASA DEI LANDFOGTI: OBIETTIVI E VALUTAZIONI EFFETTUATE

Come citato questa variante di PR dà seguito all'istituzione della zona di pianificazione nel comparto della Casa dei Landfogti e accoglie, tra l'altro, la proposta formulata dal Consiglio di Stato il quale invitava il Municipio di Monteceneri a proporre una soluzione per il restauro della Casa dei Landfogti che comprendesse egualmente i mappali no. 763, 764 e 765 RFD Rivera allo scopo di integrare e valorizzare l'edificio monumentale nel suo comparto naturale.

Alcune annotazioni storiche che estrapoliamo dal dossier della V-PR in questione:

“La Casa dei Landfogti è stata dichiarata monumento nazionale già nel 1909, ma è rimasta a lungo di proprietà privata, fino a quando, nel 1952, il Cantone ne ha acquistato la parte principale per tutelarne il valore storico. A più riprese il Municipio ha richiamato l'Autorità cantonale competente a chinarsi sul problema di continuo degrado del monumento, fino a quando, nel 2014, è stato chiesto al Municipio di proporre una soluzione di utilizzo dello stesso da parte di un ente locale. Il Municipio ha così presentato al Consiglio di Stato la richiesta di poter disporre a titolo gratuito della proprietà del Cantone con l'impegno di costituire una Fondazione che dovrebbe assumersi l'esecuzione delle opere di restauro e la futura gestione del centro culturale di Monteceneri.

Con lettera del 1° marzo 2016 il Consiglio di Stato ha dato la sua disponibilità alla cessione gratuita della sua proprietà al Comune a patto che, tra le altre cose, il Comune procedesse con l'acquisto degli stabili siti sui mapp. 763, 764 e 765 allo scopo di integrare e valorizzare l'edificio monumentale nel suo comparto naturale.

Nel frattempo, nel gennaio 2017, il Municipio ha deciso di istituire una zona di pianificazione in maniera da limitare, almeno temporaneamente, l'edificazione dei mappali in stretta prossimità del bene culturale e poter sviluppare un progetto che incrementasse la tutela della Casa dei Landfogti, intraprendendo misure di valorizzazione della stessa e dei territori adiacenti.

Nel corso del 2017 è stato inoltre stanziato dal Consiglio comunale un credito di CHF 65'000.- quale caparra d'acquisto dei fondi 763, 764 e 765 RFD da parte del Comune di Monteceneri secondo quanto richiesto dal Consiglio di Stato. Poi, il 22.10.2018 il Consiglio comunale ha stanziato il credito per l'acquisto dei fondi, il cui trapasso all'Ente comunale è avvenuto di recente.

L'intento strategico è quindi di definire un progetto unitario che possa rispondere alle esigenze del Municipio e della popolazione in termini di superfici destinate ad attrezzature di interesse pubblico quali luoghi di incontro, aree culturali, spazi per eventi, ecc., poste all'interno di un contesto privilegiato.

L'obiettivo è di privilegiare contenuti d'interesse pubblico affinché sia favorito il recupero funzionale della Casa dei Landfogti e sia possibile immaginare un suo ampliamento. Non si esclude tuttavia di continuare ad ammettere la destinazione residenziale quale contenuto residuale e complementare rispetto alle attività culturali”.

PROPOSTA PIANIFICATORIA

Sulla base delle valutazioni precedentemente esposte la variante, oggetto del presente messaggio, si articola su due elementi principali quali:

- l'aggiornamento dell'articolo normativo relativo alla zona attrezzature e costruzioni pubbliche, introducendo i vincoli normativi quali parametri edificatori e criteri d'inserimento per la zona APEP 6 relativa alla Casa dei Landfogti;
- l'aggiornamento del piano delle costruzioni e attrezzature pubbliche affinché sia rappresentata graficamente la nuova estensione della zona APEP 6 relativa alla Casa dei Landfogti e aggiornamento del piano delle zone con conseguente riduzione della zona residenziale semi-intensiva R3.

Variante grafica

Alfine di realizzare quanto prospettato si prevede l'inserimento nei piani di PR dei seguenti vincoli:

- **Estensione zona APEP 6**
La presente variante di PR comporta la modifica del piano delle costruzioni e attrezzature pubbliche in vigore, all'interno del quale è estesa la zona APEP 6 "Centro casa dei Landfogti" sui mappali no. 756, 763, 764 e 765 RFD Rivera, come illustrato nella Figura 1.
- **Ridimensionamento della zona semi-intensiva R3**
La presente variante di PR comporta la modifica del piano delle zone in vigore in quanto si propone la riduzione della zona semi-intensiva R3 a favore della zona APEP 6 sui mappali no. 756, 763, 764 e 765 RFD Rivera, come illustrato nella Figura 2.

Figura 1 Variante di PR – Piano delle costruzioni e attrezzature pubbliche (scala 1:1'000)

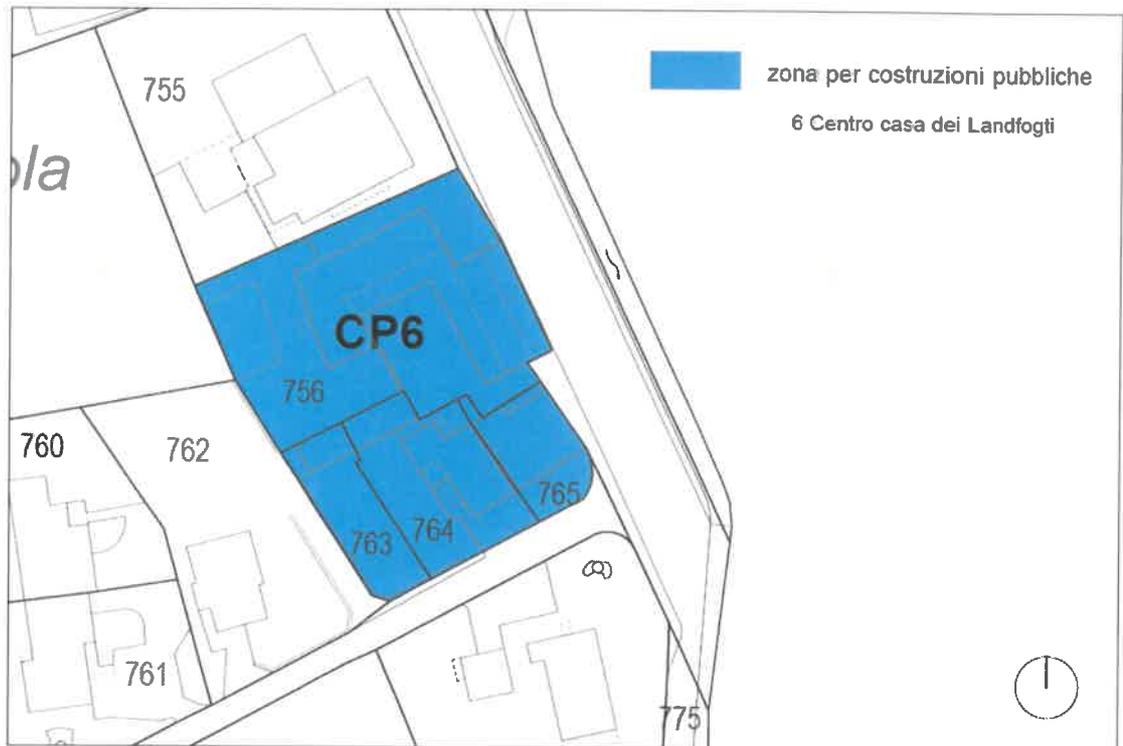
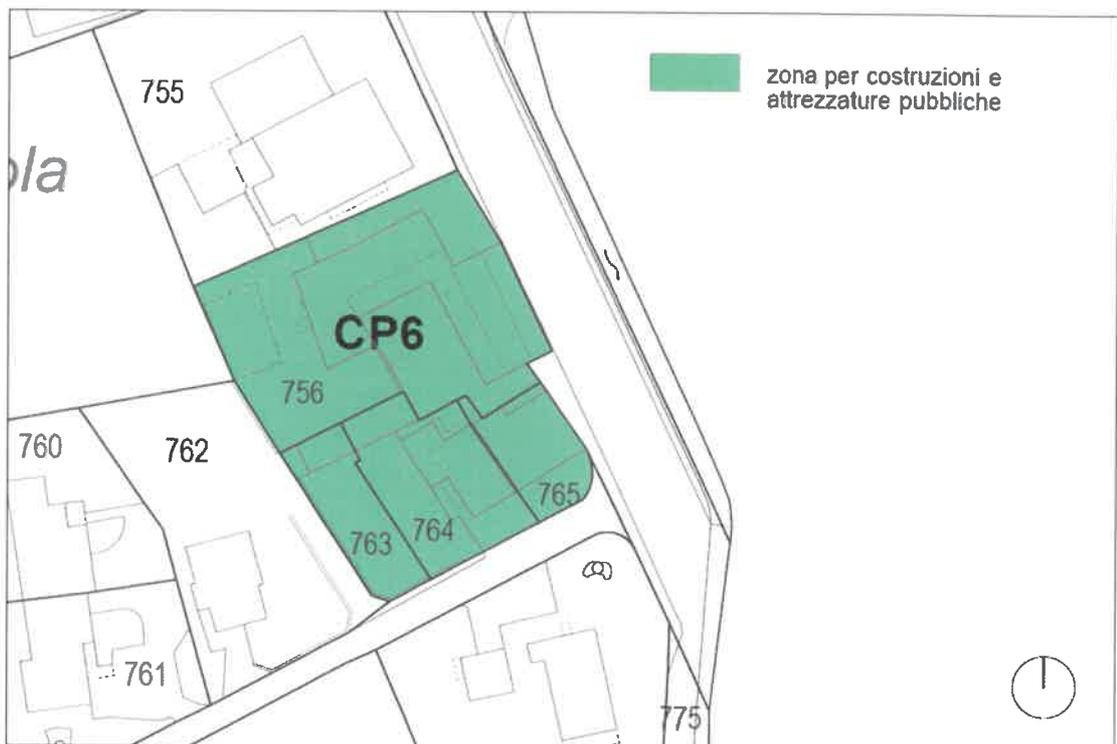


Figura 2 Variante di PR – Piano delle zone (scala 1:1'000)



Variante normativa

Qui di seguito è riportato l'articolo normativo che necessita di adeguamento, con evidenziato in **rosso** il testo nuovo.

Art. 46 APEP Zona attrezzature e costruzioni pubbliche

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico, con eccezioni laddove esplicitamente indicato.

Per quanto concerne le norme edilizie il Municipio, sentito il parere delle autorità cantonale competenti, stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle disposizioni tecniche legate all'utilizzazione dell'impianto, nonché delle caratteristiche delle zone circostanti. Laddove sono precisate norme edilizie puntuali, queste sono preminenti rispetto a quanto valido nelle zone circostanti.

CP 6 Centro Casa dei Landfogti

Comparto destinato ad attività di carattere sociale, aggregativo, culturale e amministrativo. L'abitazione è ammessa limitatamente al 20% della SUL.

La Casa dei Landfogti (iscritta tra i beni culturali d'importanza cantonale) è da mantenere e sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento.

Nel rispetto del bene culturale, è possibile realizzare nuovi edifici. Eventuali nuove edificazioni dovranno essere di qualità e volumetricamente e spazialmente adeguate al bene culturale esistente e ai suoi spazi di pertinenza (cortile). Valgono le seguenti disposizioni edificatorie:

<i>Indice di sfruttamento massimo (bene culturale compreso)</i>	<i>0.80</i>
<i>Indice di occupazione massimo (bene culturale compreso)</i>	<i>50 %</i>
<i>Altezza massima degli edifici nuovi, alla gronda</i>	<i>m 9.50</i>
<i>Altezza massima degli edifici nuovi, al colmo</i>	<i>m 11.50</i>
<i>Distanza minima dai confini privati, per gli edifici nuovi</i>	<i>m 4.00</i>
<i>Distanza minima dalla strada principale, per gli edifici nuovi</i>	<i>a confine</i>
<i>Distanza minima dalle strade di servizio, per gli edifici nuovi</i>	<i>m 4.00</i>
<i>Grado di sensibilità al rumore</i>	<i>II</i>

CP 15 Edifici di interesse pubblico destinati ad attività di formazione

[omissis]

ELEMENTI DI PR CONSIDERATI E VERIFICA DELLE PROPOSTE PIANIFICATORIE

Alfine di elaborare questa variante di PR si è tenuto conto e verificato i seguenti criteri/elementi:

- La presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione o oneri a carico del Comune stesso.
- Gli oneri a carico del Comune risultanti dall'acquisto dei mappali no. 763, 764 e 765 RFD Rivera sono già stati sottoposti al vaglio del Consiglio comunale a fine 2018.
- La presente variante non implica nessuna conseguenza al compendio dello stato dell'urbanizzazione.

- Dal punto di vista degli inventari federali non vi sono indicazioni inerenti al comparto di studio.
- La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) prevede che nuove zone edificabili (con o senza dezonamento di pari superficie), potranno essere prese in considerazione da parte del Consiglio di Stato solo quando le modifiche del PD (scheda R6) saranno a loro volta state approvate dalla Confederazione. Questa variante non si pone in contrasto con i principi della LPT dal momento che non prevede nuovi azzonamenti, bensì l'adeguamento di destinazione d'uso di fondi già attualmente compresi all'interno della zona edificabile definita dal PR vigente.
- Protezione dell'ambiente: non sono interessate componenti ambientali (boschive o agricole).
- Piano direttore cantonale (PD): non vi sono indicazioni specifiche relative a questo comparto.
- Questa variante di PR contempla i contenuti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC), che prevede che i Comuni collaborino con il Cantone per la salvaguardia e il mantenimento di beni culturali d'importanza cantonale anche tramite procedure di variante o di revisione del piano regolatore (art. 53 LBC).
- La presente variante tiene pure conto dei disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), in particolare per quanto attiene alla gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali. La LST ha pure introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST).
In questo caso specifico non vi sono i presupposti per il prelievo del plusvalore in quanto non sono soddisfatti i criteri di legge di cui sopra.
- Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini. Con questo progetto, promosso dal Comune di Monteceneri, la Casa dei Landfogti potrà diventare un edificio di pubblica utilità di importanza anche sovracomunale.
- In conclusione, ponderati gli interessi come:
 - ✓ preservare e valorizzare ulteriormente gli edifici, gli elementi architettonici ed artistici di pregio presenti sul territorio comunale, e questo anche secondo quanto richiesto dal Consiglio di Stato,
 - ✓ realizzare un progetto che valorizzi l'intero comparto, garantendo l'utilità pubblica dell'opera,
 - ✓ la ristrutturazione e valorizzazione del comparto Casa dei Landfogti (già iscritto nell'Inventario dei Beni Culturali) sia compatibile con lo sviluppo territoriale su più ampia scala,
 si ritiene che la presente variante di PR sia di interesse pubblico.

CONCLUSIONI

Dando seguito a quanto stabilito/approvato dal Lodevole Consiglio comunale in data:

- 03 maggio 2017 (MM 148/2017 per lo stanziamento di un credito quale caparra), e rispettivamente
- 22 ottobre 2018 (MM 181/2018 per lo stanziamento di un credito per l'acquisto delle particelle no. 763, 764, 765 RFD Rivera),

con il presente messaggio il Municipio fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'ampliamento della zona APEP 6 Casa dei Landfogti, con l'obiettivo, si cita nella V-PR in oggetto, *"di preservare un oggetto particolarmente meritevole, che costituisce una testimonianza del sapere architettonico e della cultura delle diverse epoche"*.

DISPOSITIVO DI APPROVAZIONE

In conclusione, richiamati per esteso il rapporto di pianificazione, gli allegati grafici, le norme di attuazione e il programma di realizzazione della Sezione di Rivera, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della LST, si invita il Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e :

1. Sono approvate le modifiche **agli elaborati grafici della Sezione di Rivera** relativi alla variante di PR in oggetto e segnatamente:
 - Piano delle costruzioni e attrezzature pubbliche (scala 1:1'000),
 - Piano delle zone (scala 1:1'000).
2. Sono approvate le modifiche delle **Norme d'Attuazione di PR (NAPR) della Sezione di Rivera**, indicate al capitolo "Proposta pianificatoria - Variante normativa" del presente messaggio.
3. È approvato il **Rapporto di pianificazione** datato dicembre 2019 della presente Variante di PR.
4. Gli atti della variante di PR sono approvati **nel loro complesso**.
5. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di Legge.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:  A. Celio Cattaneo
Il Segretario:  T. Ferracin

Commissioni incaricate dell'esame:

Gestione	Petizioni	Edilizia	Pianificazione
	X		X