

## COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio municipale No. 256

Risoluzione municipale No. 454

25 maggio 2021



---

### **Richiesta d'adozione della variante di Piano Regolatore per la zona R4 in località Bricola, 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 zona R4 in località Bricola.

#### **INTRODUZIONE**

Il Municipio, dopo un lungo periodo di (quasi) totale inattività edilizia nel comparto, ha dato compito al nostro pianificatore di esaminare quali sono le motivazioni che hanno fatto scaturire una tale situazione, come pure di sviluppare un nuovo concetto urbanistico in località Bricola (che oggi si trova in Zona R4 soggetta a Piano di dettaglio, Comparto D).

Come citato quest'area non è, infatti, mai stata edificata secondo i parametri dettati dall'attuale piano di dettaglio.

Una verifica dei motivi per cui si registra questa particolare situazione si è resa pertanto necessaria.

Dopo una prima analisi si è evinto che le attuali norme edilizie e l'impostazione pianificatoria risultano essere incompatibili con la ripartizione dei fondi e le esigenze dei singoli proprietari. Infatti, in alcuni casi e per permettere l'edificazione, oltre che concordare degli accordi tra proprietari confinanti, si dovrebbe ricorrere alla cessione o allo scambio di fondi. Le attuali norme non indicano come raggiungere gli accordi in questione e la ripartizione tra i proprietari, insita nel PR in vigore, non è proporzionale alle interessenze iniziali dei proprietari stessi.

Ecco così individuato lo scopo di questa Variante: permettere lo sviluppo del comparto con una nuova visione del concetto insediativo consentendo, con una maggiore libertà d'azione e concretezza, di realmente poter edificare.

#### **PROCEDURA**

La procedura di Variante che vi sottoponiamo segue i dettami contenuti nella Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011 e il relativo Regolamento d'applicazione (RLST).

La forma dei piani e delle norme riprende invece quella del PR in vigore, in attesa che tutto il PR sia conformato alla forma prevista dalla LST (dossier attualmente presso il Dipartimento del territorio per esame).

La presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST.

L'esame preliminare del DT, datato 02 maggio 2018, pur esprimendo preavviso favorevole ha posto alcune considerazioni e suggerimenti che, per quanto possibile e condiviso, sono stati approvati/integrati dal Municipio nel presente atto pianificatorio.

L'informazione pubblica si è invece svolta con deposito degli atti dal 22 maggio al 21 giugno 2019. Durante la pubblicazione sono state inoltrate delle osservazioni da parte di un privato. Questi documenti sono allegati al dossier.

Si ricorda che la procedura d'approvazione della presente variante richiede ancora:

- l'adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- l'approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

## L'AREA OGGETTO DI VARIANTE DI PR

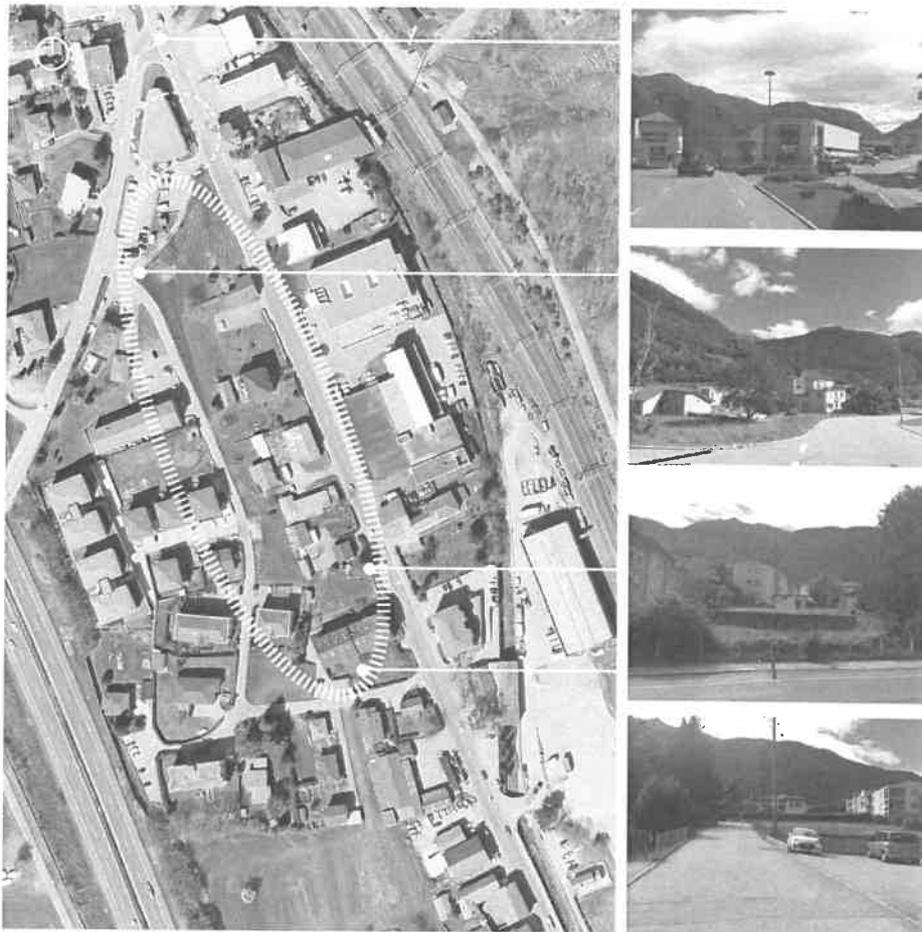
### Analisi della situazione attuale

Riportiamo qui di seguito quanto indicato nel documento di variante:

*"Il comparto in oggetto, che si trova a ridosso della strada cantonale, è caratterizzato da:*

- *una struttura urbana frammentata e disomogenea;*
- *un edificio su 2-3 livelli, di forma triangolare che definisce l'angolo sull'incrocio viario a nord del comparto, quale elemento di testata;*
- *un grande volume rettangolare posto trasversalmente alla strada cantonale a sud del comparto, il quale sembra l'elemento generatore del PR in Vigore;*
- *un terreno che sale sia in direzione nord-sud sulla strada cantonale che in direzione ovest rispetto ad essa".*

Immagine dell'area oggetto di V-PR e fotografie dello stato attuale:



## PR IN VIGORE

Come anticipato l'area di PR, oggetto della presente Variante, prevede attualmente una Zona R4 soggetta a piano particolareggiato (art. 40 NAPR), definita come "Comparto D". Quest'area, oltre ad essere soggetta ai parametri di zona R4, è vincolata anche alle seguenti prescrizioni supplementari:

- "le edificazioni possono sorgere unicamente lungo le linee di costruzione e all'interno dei perimetri D1, D2, D3 e D4, ad ognuno dei quali è assegnata la seguente superficie utile lorda massima:  $D1=D2=D3=D4$ : SUL massima concessa mq 2'200;
- in caso di realizzazione di una nuova edificazione, nel rispettivo comparto devono essere demolite eventuali costruzioni preesistenti che eccedono l'ingombro assegnato dal piano".

Ricordiamo, come detto in entrata, che le norme in vigore non indicano il meccanismo per giungere ai necessari accordi fra privati e la che la ripartizione delle potenzialità edificatorie non è proporzionale alle interessenze iniziali dei proprietari coinvolti.

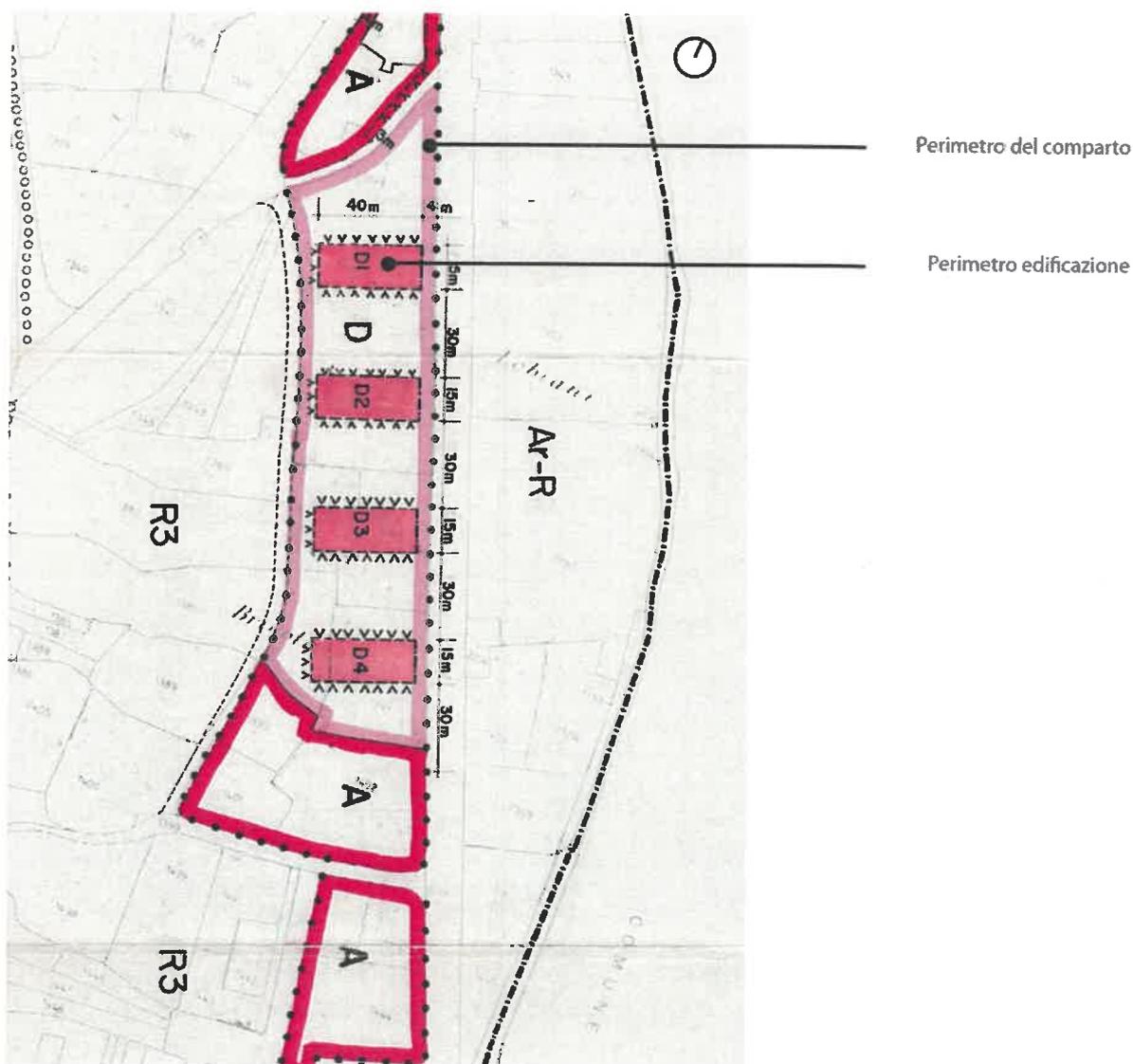


Figura 2 Il PRP in Vigore – piano delle Zone- Comparto D

## PROPOSTA URBANISTICA

È volontà dell'Esecutivo di concentrare le nuove edificazioni lungo l'asse viario principale (strada cantonale) in modo tale da definire una costruzione compatta, allineata e densa. Sostanzialmente nel comparto, tra la strada cantonale e la collina che sale verso ovest, verrebbe a crearsi un grande vuoto (verde/giardino).

Per meglio far comprendere la presente proposta urbanistica estrapoliamo un passaggio del rapporto pianificatorio che accompagna la variante, dove si cita:

*“Si sottolinea che, per definire la variante di PR e sostenere un'idea urbanistica completa e che possa essere alla base di uno sviluppo edificatorio futuro, il concetto urbanistico generale si svincola dal perimetro del Comparto D ed è disegnato sull'intero isolato, comprendendo anche il Comparto A, a sud dello stesso.*

*A tale proposito verrà illustrato il concetto generale/completo. Tuttavia, la variante di PR interesserà solo il perimetro del Comparto D. Il resto potrebbe idealmente far parte di una seconda tappa di variante di PR o anche svilupparsi autonomamente secondo il modello qui indicato”.*

### Modello urbanistico generale per l'intero isolato



## Modello urbanistico per il “Comparto D” oggetto di Variante



Nel rapporto di pianificazione relativo a questa variante vengono anche toccati i seguenti argomenti, ai quali si rimanda:

- il rapporto con la strada cantonale (pag. 8);
- la gestione dell'inquinamento fonico (pag. 9);
- gli accessi veicolari (pag. 10);
- la flessibilità e la realizzazione nel tempo dei singoli progetti (pag. 11);
- il tema delle facciate (pag. 16);
- l'analisi delle proprietà e concetto di permuta generale (pag. 12).

### **Analisi delle proprietà e concetto di permuta generale**

Per quanto concerne quest'ultimo punto, i fondi interessati dalla V-PR sono i seguenti: mappali no. 2068, 708 RFD Rivera (stessi proprietari) e 709, 710, 711, 712 RFD Rivera (proprietari diversi).

Alfine di risolvere le incongruenze e le disparità di trattamento precedentemente citate del PR in vigore (che, ricordiamo, non specifica come l'edificazione possa avvenire in termini di accordi tra privati e non si basa su di una distribuzione proporzionale delle potenzialità edificatorie per rapporto alle superfici esistenti) la Variante, oggetto del presente messaggio municipale, propone (si cita) quanto segue.

*“... la variante in oggetto prevede che la SUL sia direttamente proporzionata alla superficie dei fondi e che l'edificazione possa avvenire anche a tappe grazie ad un parametro di contiguità che darà anche la possibilità di concordare tra privati (al massimo due per volta) tempi di edificazione differenti.*

*In tal senso il concetto di impianto volumetrico, illustrato nel modello urbanistico, prevede che:*

- *l'edificazione proposta in corrispondenza dell'attuale mappale no. 710 contempli anche la SUL dell'attuale mappale no. 709 RFD Rivera;*
- *l'edificazione proposta in corrispondenza dell'attuale mappale no. 712 contempli anche la SUL del mappale no. 711 RFD Rivera.*

*Questo accade per 2 ragioni precise:*

- *riuscire ad attuare il concetto generale di impianto e definire un grande spazio verde per gli abitanti del quartiere;*
- *i fondi no. 709 e 711 RFD Rivera hanno dimensioni ridotte e forma irregolare per i quali l'edificazione R4 risolta entro i limiti dei mappali esistenti, con ogni probabilità risulterebbe mal concepita sia dal profilo architettonico che urbanistico ed in contrasto con una più ampia visione alla scala territoriale.*

*Dal profilo del rispetto delle norme di legge superiori, ciò sarebbe in contrasto con i principi di densificazione delle zone abitate, di promozione della qualità e di spazi verdi (Lpt: art. 1cpv. 2a<sup>bis</sup> e cpv. 2b, art. 3 cpv. 3a<sup>bis</sup> e cpv. 3e).*

*Il raggruppamento delle SUL è dunque funzionale alla definizione di una grande area verde uniforme a sostegno della qualità di vita dell'intero quartiere e nel contempo concentrare/compattare l'edificazione sull'asse principale (strada cantonale) definendo un limite costruito tra due differenti condizioni: traffico e giardini riparati.*

*La planimetria che segue illustra le proprietà sopra descritte.*

*Dal profilo attuativo, ognuna di queste due coppie di privati dovrà stipulare, al momento che vorranno edificare, una convenzione che regoli la suddivisione della futura proprietà (edificata), in nuove proprietà perpendicolari alla strada cantonale, oppure in proprietà per piani, oppure ancora come atti di compravendita (vedi esempio alla figura seguente).*

*È certo una restrizione al libero uso della proprietà, come è però usuale in ambito di pianificazione del territorio. Di sicuro si tratta di un miglioramento rispetto alla situazione di PR in vigore, come visto precedentemente, dato che con la proposta di nuovo PR è data proporzionalità diretta di edificabilità, per rapporto alle superfici possedute dai singoli proprietari, ed il meccanismo che porta alla stipula dei contratti è chiarito in norma.*

*Questa prevede infatti che il Municipio possa avviare una procedura di permuta generale ai sensi degli art. 77 e 78 LST e 93 RLst.*

*Se avviata, la permuta generale interesserà le seguenti coppie di attuali mappali, in due procedure che potranno anche essere indipendenti tra loro: 709-710 e 711-712.*

*In ossequio ai disposti dell'art. 93 RLst, nella figura che segue è indicato il perimetro delle due permuta ed un concetto di riattribuzione dei fondi. Non sono previste deduzioni collettive.*

*La permuta potrà anche avere risultato differente, attraverso compravendite parziali o totali tra proprietari privati, oppure ancora facendo capo alla forma della proprietà per piani. In ogni caso occorre che nell'ambito della permuta siano perseguiti gli scopi del PR, ossia che l'edificazione avvenga secondo i parametri di PR.*

*Invece della permuta generale, sono anche possibili accordi bonali di carattere vincolante che raggiungano gli scopi perseguiti.*

*È infine anche possibile realizzare edifici in due tappe, in cui si dimostri che la totalità degli indici di pertinenza di ognuna delle due coppie di proprietari possa essere raggiunta con la seconda tappa. A questo scopo, chi realizza la prima tappa ha diritto di prelazione sull'interessenza oggetto della seconda tappa. Ciò permette quindi di poter realizzare una parte degli edifici anche prima di aver potuto portare a termine una procedura di permuta generale o essere giunti ad altri accordi vincolanti, senza per*

questo pregiudicare il risultato finale perseguito con la variante di PR”.



Stato attuale



Stato dopo permuta generale

### Quantità edificatorie e qualitative, proporzione dei volumi

Un paio di considerazioni in merito a questo tema.

Come citato l'obiettivo della presente V-PR è creare la base per un'edificazione ordinata, compatta e allineata alla strada cantonale.

Per perseguire tali obiettivi nella Variante si propone quanto segue.

*“Balconi e logge sono ammessi solo se la loro sporgenza è compresa entro i volumi massimi ammessi (16 m dalla linea di costruzione, come si vedrà più oltre). Esempi in tal senso sono esposti al cap. 4.10 del rapporto pianificatorio.*

*Intorno al Comparto D vi è una Zona R4 con un indice di sfruttamento massimo pari a 0.9. Si propone di riprendere lo stesso indice.*

*In questo modo la quantità volumetrica è proporzionata alla qualità architettonica e di inserimento nel contesto, esattamente come richiesto dalle normative federali citate al cap. 4.8 del Rapporto di pianificazione, ed in particolare gli artt. 1 cpv. 2a<sup>bis</sup> e cpv. 2b, art. 3 cpv. 3a<sup>bis</sup> e cpv. 3e LPT.*

*I volumi proposti sono quindi stati verificati in base ad un indice di sfruttamento max. di 0.9 e per i quali sono state definite le seguenti proporzioni, funzionali ai principi urbanistici sin qui esposti:*

- *altezza massima* 13.00 m
- *lunghezza massima facciata* 50.00 m
- *lunghezza minima facciata* 24.00 m
- *profondità massima edificio* 16.00 m”

## LA VARIANTE DI PR

La “V-PR zona R4 in località Briccola a Rivera” consiste nella modifica degli attuali atti del PR in vigore, e meglio:

- la modifica delle norme di attuazione in vigore all’art. 40 Comparto D;
- il mantenimento del perimetro del Comparto D;
- la Variante al piano delle zone con l’inserimento di linea di costruzione, zona verde sovrapposta e punti di accesso veicolare;
- la Variante al piano di dettaglio per il Comparto D, replicando i contenuti della variante al Piano delle zone.

Quanto proposto consente un’edificazione ordinata con parità di trattamento tra proprietari. Tale obiettivo viene raggiunto attraverso una procedura di permuta generale. A quest’ultima, come detto, sarà possibile rinunciare nel caso di accordi bonali tra i proprietari o in caso di realizzazione a tappe.

Con lo scopo di ottenere quanto sopra descritto sono state definite alcune prescrizioni particolari (oltre a quelle già previste dalla Zona R4 del PR in vigore), e meglio:

- *“l’inserimento di una linea di costruzione sulla quale è obbligo costruire l’edificio. Essa permette l’allineamento degli edifici e di conseguenza di definire il fronte strada.*
- *Una lunghezza massima dell’edificazione, lungo la linea di costruzione. Questo permette di ottenere degli spazi vuoti tra i vari edifici che oltre alle solite distanze dai confini ecc., può garantire una certa permeabilità trasversale in modo tale da percepire la collina e la luce.*
- *Una lunghezza minima dell’edificazione, sempre lungo la linea di costruzione. Questo permette di ottenere una certa continuità del fronte costruito e di definire degli spazi interstiziali, dei “vuoti” urbani, proporzionati.*
- *Una profondità massima dell’edificio, sufficiente per permettere di gestire la tipologia interna con appartamenti passanti in direzione perpendicolare alla linea di costruzione, evitando dunque una tipologia che preveda unità abitative orientate completamente sulla strada cantonale.*
- *La definizione del muro di contenimento lungo la strada cantonale, quale uno degli elementi caratterizzanti dell’affaccio su suolo pubblico.*
- *La definizione di una vasta superficie definita come “spazio verde”, sovrapposta alla zona edificabile. È quindi spazio non edificabile, conteggiabile negli indici.*
- *La gestione dei balconi, come ad esempio quelle esposte al capitolo “Facciate” (cap. 4.10 della V-PR).”*

## Modifica delle norme d’attuazione (NAPR)

Visto quanto precede occorre modificare/aggiornare un articolo delle NAPR generali in vigore, che qui di seguito vi sottoponiamo (le modifiche e le parti nuove a completamento sono **segnate in rosso**).

### **Art. 40 - R4 - Zona residenziale intensiva**

1. *Nella zona R4 sono ammesse utilizzazioni di tipo residenziale, turistico e commerciale.....*
2. *Allo scopo di favorirne la ristrutturazione urbanistica, il comprensorio Stazione- Briccola.....*
  - 2.1 **Distanze dai confini e fra edifici**  
.....
  - 2.2 **Altezze degli edifici**  
.....
  - 2.3 **Prescrizioni supplementari nei comparti A, B, C, D**  
*Nei diversi comparti nei quali è suddiviso il comprensorio sono da rispettare le seguenti prescrizioni supplementari:*

## Comparti A

## Comparti B

## Comparti C

## Comparti D

~~Le edificazioni possono sorgere unicamente lungo le linee di costruzione e all'interno dei perimetri D1, D2, D3 e D4, ad ognuno dei quali è assegnata la seguente superficie utile lorda massima:~~

~~D1=D2=D3=D4: SUL massima concessa mq 2'200~~

~~In caso di realizzazione di una nuova edificazione, nel rispettivo comparto devono essere demolite eventuali costruzioni preesistenti che eccedono l'ingombro assegnato dal piano.~~

- a) Indice di sfruttamento l.s. 0.90
- b) Lunghezza edifici (lungo la linea di costruzione): max. 50 m.  
min. 24 m.
- c) Larghezza degli edifici (perpendic. alla linea di costruzione) max. 16m
- d) Distanze: min. 4 m.
- tra fabbricati nuovi min. 8 m.
- da fabbricati esistenti ed in deroga  
alle distanze da confine min. 3 m.
- e) È ammessa la contiguità tra edifici. La somma delle lunghezze di facciata degli edifici deve rispettare quanto prescritto al punto b).
- f) Negli edifici costruiti lungo la linea di costruzione devono trovare posto tutti gli indici conteggiabili sull'intera larghezza di zona (in direzione perpendicolare alla linea di costruzione), corrispondente allo spazio di pertinenza degli edifici stessi.
- g) Permuta generale: per concretizzare il punto f), il Municipio può avviare una procedura di permuta generale ai sensi degli art. 77 e 78 LST e 93 RLst, per tutto il Comparto D o per parte di esso. Sono anche possibili accordi bonali di carattere vincolante che raggiungano gli stessi effetti prescritti al punto f). È anche possibile realizzare edifici in due tappe, in cui si dimostri che la totalità degli indici di pertinenza come da punto f), possa essere raggiunta con la seconda tappa. A questo scopo, chi realizza la prima tappa ha diritto di prelazione sull'interessenza oggetto della seconda tappa.
- h) Sugli edifici esistenti è permessa la sola manutenzione ordinaria.
- i) Volumi e facciate devono rappresentare un disegno semplice e lineare.  
Il disegno e la composizione delle tre facciate poste sulla linea di costruzione e perpendicolari ad essa devono essere coerenti tra loro. Materiali e colori devono determinare un accostamento equilibrato e unitario.
- j) Non sono ammessi balconi sulle tre facciate poste sulla linea di costruzione e perpendicolari ad essa.  
Sulla quarta facciata (lato sudovest) i balconi sono ammessi se la loro sporgenza è compresa entro la fascia di 16 m dalla linea di costruzione.
- k) Spazio verde: la superficie indicata come "spazio verde" non è edificabile, ma è conteggiabile negli indici. Deve essere arredata a verde e permettere la percolazione naturale dell'acqua. Eventuali opere di cinta devono avere altezza massima di 1.5 m.
- l) Muro di contenimento obbligatorio a confine con strada cantonale di altezza pari a 1.30 m e rivestimento in pietra naturale.  
Lo spazio tra muro di contenimento ed edificio deve essere sistemato a verde in piano o con un leggero raccordo (pendenza max. 25%). In questo spazio non sono ammesse siepi e non sono ammessi altri muri.  
Il parapetto sopra il muro di contenimento deve avere disegno semplice e permettere di vedere attraverso.  
Il muro di contenimento, il parapetto soprastante e lo spazio tra esso e l'edificio fanno parte del disegno del fronte costruito e dunque devono essere concepiti con un criterio di coerenza e uniformità.  
In quest'ambito, la vecchia fontana con incisione sul fmn 2068 deve essere tutelata.
- m) Protezione dall'inquinamento fonico: lungo via Cantonale possono essere disposti locali sensibili al rumore solo se muniti di serramenti fissi e se aerati di conseguenza. I materiali

di facciata e la loro combinazione devono permettere di raggiungere un grado di fonoisolamento rispettoso del grado di sensibilità II.

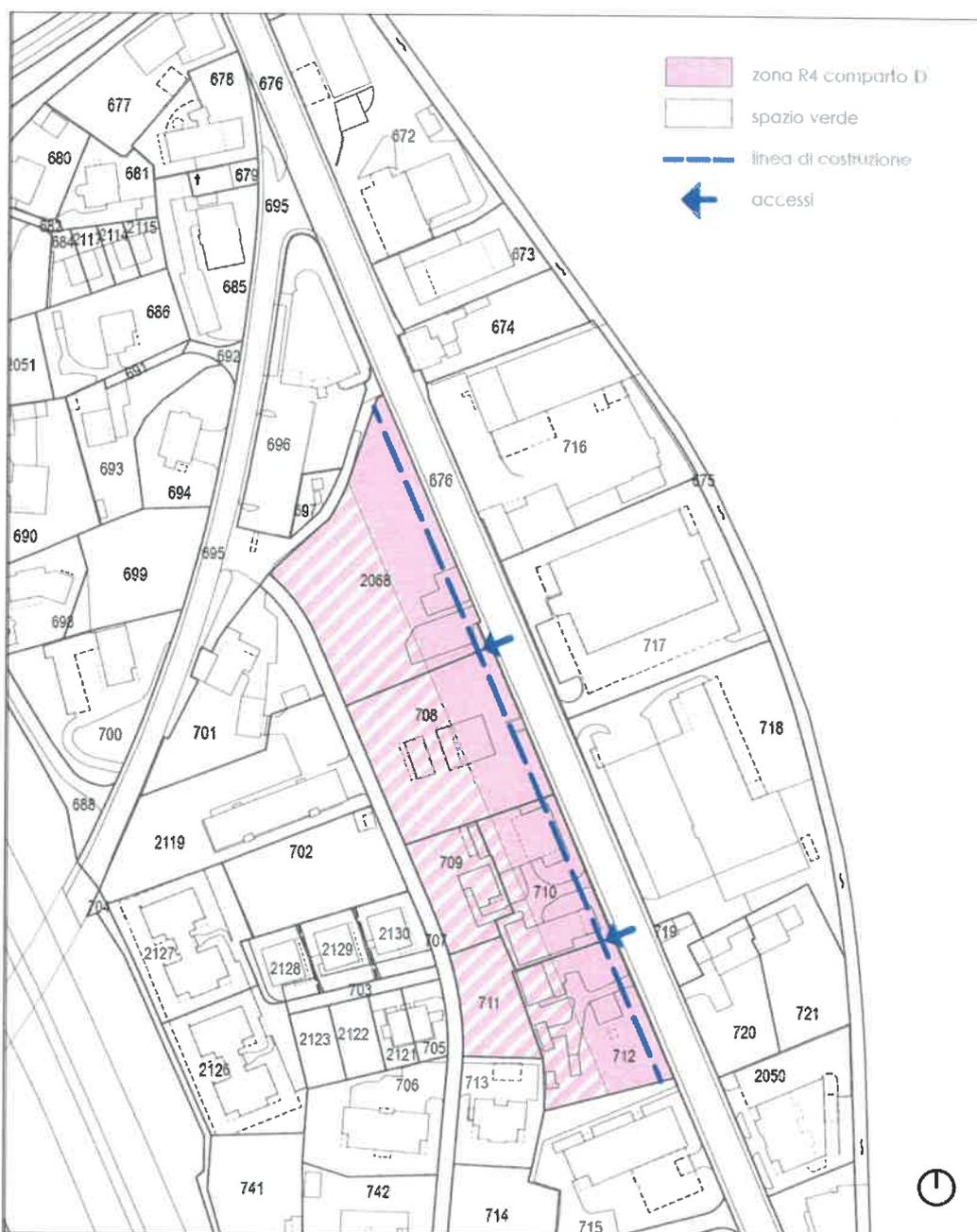
n) Accessi veicolari: è ammesso un solo accesso ogni due volumi e laddove indicato sul piano delle zone (tolleranza +/- 5m in direzione nordovest/sudest).

## 2.4 Disposizioni transitorie

- 3. Nell'area pedonale contrassegnata nel piano con un raster puntinato.....
- 3.1 .....
- 3.2 .....

## Variante al Piano delle Zone e al Piano di dettaglio

Qui di seguito viene esposto il nuovo Piano delle zone per quanto concerne il "Comparto D" della zona R4 della località Bricola, sezione di Rivera. Il piano in questione modifica sia il "Piano delle zone" in vigore sia il contenuto della scheda di dettaglio per il "Comparto D".



## CONCLUSIONE

La presente variante di PR interessa le future possibilità edificatorie della zona R4 del comparto Bricola a Rivera. 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 della Sezione di Rivera e non genera quindi nuovi investimenti a carico del Comune di Monteceneri.

## DISPOSITIVO DI APPROVAZIONE

In conclusione, richiamati per esteso il rapporto di pianificazione, gli allegati grafici e le norme di attuazione della Sezione di Rivera, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della LST, si invita il Lodevole 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 in di PR in oggetto, indicate al capitolo "Variante al Piano delle zone e al Piano di dettaglio" del presente messaggio, e segnatamente:
  - Il Piano delle zone,
  - Il contenuto della scheda di dettaglio del "Comparto D" della zona R4 in località Bricola.
2. Sono approvate le modifiche delle **norme d'attuazione di PR della Sezione di Rivera** indicate al capitolo "Modifica delle norme d'attuazione (NAPR)" del presente messaggio.
3. È approvato il **Rapporto di pianificazione** di carattere informativo, datato novembre 2020, 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 DI MONTECENERI  
IL VICE SINDACO: IL SEGRETARIO:

L. Ghilardi

*L. Ghilardi*

T. Ferracin

*T. Ferracin*

Commissioni incaricate dell'esame:

| Gestione | Petizioni | Edilizia | Pianificazione |
|----------|-----------|----------|----------------|
|          | x         |          | x              |