LATORE

Comune di

MONTECENERI



Sezione di Bironico

VARIANTE PR

Comparto serbatoi idrocarburi

Piano di indirizzo

ESAME PRELIMINARE
Monteceneri 06.12.2023

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio a. i.

Giugno 2022

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio +41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch



PANOR ROBE

4			
~			

INDICE

1.	INT	RODUZIONE	1				
	1.1.	PREMESSA	1				
	1.2.	FORMA E PROCEDURA	1				
2.	CON	MPARTO DI STUDIO: SITUAZIONE ATTUALE E SVILUPPI FUTURI	2				
	2.1. PREMESSA						
	2.2.	SITUAZIONE ATTUALE	2				
	2.3.	SVILUPPO FUTURO	5				
		2.3.1. Premessa2.3.2. Il progetto architettonico2.3.3. Destinazioni d'uso, parametri edificatori e aspetti qualitativi	5 5 7				
		2.3.4. Componenti ambientali e paesaggistiche	9				
3.	PR I	N VIGORE	10				
	3.1.	PREMESSA	10				
	3.2.	PIANO DELLE ZONE	10				
	3.3.	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO					
	3.4.	PIANO DEL PAESAGGIO	12				
	3.5.	NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)	13				
4.	VAF	RIANTE DI PR	13				
	4.1.	PREMESSA	13				
	4.2.	PIANO DELLE ZONE	14				
		4.2.1. Zona per l'abitazione	14				
		4.2.2. Vincolo di piano di quartiere	15				
		4.2.3. Area forestale e limite accertato del bosco4.2.4. Variante al piano delle zone	16 17				
	4.3.	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	18				
	4.4.	PIANO DEL PAESAGGIO	18				
		4.4.1. Zona agricola4.4.2. Zone di pericolo4.4.3. Variante al piano del paesaggio	18 19 19				
	4.5. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)						

5.	VER	IFICA D	ELLA VARIANTE DI PR	22
	5.1.	INVENT	ARI FEDERALI	22
	5.2.		FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - DISPOSIZIONI TORIE ART. 38A LPT	22
	5.3.	COMPA	TIBILITÀ CON LE TEMATICHE AMBIENTALI	23
		5.3.1.	Zona forestale (LFo)	23
		5.3.2.	Zona agricola (LAgr - Ltagr)	23
		5.3.3.	Pericoli naturali	24
		5.3.4.	Paesaggio	24
		5.3.5.	Protezione delle acque di superficie (OPAc)	24
		5.3.6.	Radiazioni non ionizzanti (ORNI)	25
		5.3.7.	Linee elettriche (OLEI)	25
		5.3.8.	Distanza dal tracciato ferroviario	25
		5.3.9.	Incidenti rilevanti (OPIR)	26
		5.3.10.	Inquinamento fonico (OIF)	26
		5.3.11.	Siti contaminati (OSiti)	30
		5.3.12.	Fabbisogno posteggi e traffico indotto	30
	5.4.	PIANO I	DIRETTORE	32
		5.4.1.	Pericoli naturali	33
		5.4.2.	Insediamenti	33
		5.4.3.	Agglomerato del Luganese	33
	5.5.	CONTRI	IBUTO DI PLUSVALORE (LST)	34
	5.6.	VERIFIC	A DELLA CONTENIBILITÀ DI PR	34
	5.7.	PROGRA	AMMA DI REALIZZAZIONE	36
	5.8.	ALTRI P	ROGETTI CORRELATI	36
	5.9.	PONDE	RAZIONE DEGLI INTERESSI	37
6.	CON	ICLUSIO	ONI E PROSSIMI PASSI	38

ALLEGATO 1: ESTRATTI DEL PR IN VIGORE

INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

Il piano regolatore della Sezione di Bironico, Comune di Monteceneri, è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 5498 del 20.11.2002.

Posto a nord-ovest del nucleo di Bironico, il comparto che accoglieva i serbatoi per idrocarburi è stato recentemente oggetto di interventi di demolizione e smantellamento di parte delle opere legate allo stoccaggio di idrocarburi. La volontà è di riqualificare il territorio eliminando gli elementi deturpanti quali appunto i tank e di procedere ad una nuova edificazione ordinata e integrata nel contesto, tutelando pure le componenti naturali ivi presenti.

L'idea di recupero funzionale dell'area verte alla creazione di nuove abitazioni multifamiliari affiancate da attività lavorative compatibili con l'abitazione, il tutto integrato all'interno di un contesto naturale che possa essere un supporto per l'insediamento antropico. S'intende dunque creare un comparto dinamico che approfitti della sua buona accessibilità e che possa completare il tessuto costruito di Bironico, ponendosi poi quale limite per l'edificabilità futura di quest'area.

Il Municipio promuove dunque una variante di PR per ridefinire i contenuti ammissibili nel comparto, tenuto conto della vetustà del PR relativamente a questo comparto.

La presente variante di PR è quindi allestita con lo scopo di porre le necessarie basi legali per il promuovere il recupero funzionale e paesaggistico di questo comparto e procedere con i necessari adequamenti degli atti pianificatori.

1.2. FORMA E PROCEDURA

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PR e, alfine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative, essa 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.

Dal profilo procedurale la variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST (esame preliminare; informazione pubblica; adozione del Consiglio comunale; approvazione del Consiglio di Stato).

Il presente rapporto comprende i seguenti documenti:

- estratti grafici della variante di PR
- norme di attuazione;
- programma di realizzazione;

ed è accompagnato da:

allegato 1: estratti del PR in vigore.

COMPARTO DI STUDIO: SITUAZIONE ATTUALE E SVILUPPI FUTURI

2.1. PREMESSA

Nel presente capitolo si espone dapprima la situazione attuale del comparto affinché siano poste le basi conoscitive in merito allo stesso. Nei capitoli a seguire è esposto il concetto architettonico che ha permesso di affinare le prime condizioni per l'edificazione futura, seguito poi dalle condizioni da rispettare a livello pianificatorio. Queste ultime sono il cuore le presente incarto di variante e corrispondono ai vincoli di PR del comparto di studio.

2.2. SITUAZIONE ATTUALE

Il comparto oggetto del presente incarto si situa a Bironico, in località la Munda, ed interessa essenzialmente i mapp. 70, 71, 74, 75, 426, 570 e 571 i quali si estendono su una superficie di circa 19'300 m², di cui circa 15'400 m² di terreno edificabile. Essi si situano a nord-ovest del nucleo di Bironico, a lato della ferrovia. A monte del comparto di studio vi sono aree boschive e agricole. Il terreno è essenzialmente pianeggiante ma una parte di esso presenta una topografia leggermente in pendenza, la quale aumenta coerentemente con la vicinanza alle pendici montane.

In base al PR vigente, all'interno di questo comparto sono ammesse attività lavorative (zona mista) e in una piccola porzione, a sud, pure la residenza. Ciò che caratterizza in particolare il comparto è l'inserimento a PR del vincolo relativo ai serbatoi per idrocarburi, elementi che hanno caratterizzato il territorio e che hanno determinato la funzione di quest'area per molti anni. L'impatto paesaggistico dei serbatoi è stato importante in ragione delle loro dimensioni e della loro posizione a prossimità immediata delle zone insediative.

Il sedime ad oggi non è più utilizzato quale deposito per idrocarburi, data la loro recente demolizione. Vi sono ancora alcuni edifici lavorativi (amministrazione, archivi, officina, depositi e magazzini, stazione di carico e scarico). Data la presenza dei serbatoi e vista l'attività che vi si svolgeva, il sito è iscritto al catasto dei siti inquinati (cfr. cap. 5.3.11).

L'area è accessibile tramite la strada di servizio (via Riale) che transita al di sotto della ferrovia e si connette direttamente con la strada cantonale. Il passaggio al di sotto della rete ferroviaria è garantito da un sottopassaggio a senso alterno (dunque senza possibilità di incrociare) con altezza massima pari a 3.30 m.







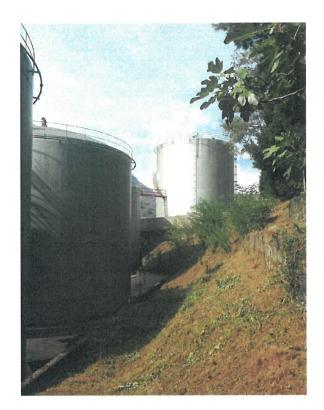






Figura 2 Foto del comparto di studio: stato attuale (fonte: Planidea SA)



Figura 3 perimetro di variante – foto aerea (scala 1:5'000; fonte: map.geo.admin.ch)



Figura 4 perimetro di variante – estratto mappa catastale (scala 1:2'500)



2.3. SVILUPPO FUTURO

2.3.1. PREMESSA

La ditta che gestiva i depositi di idrocarburi, in accordo con le istanze competenti¹, ha avviato e conclusolo smantellamento dei serbatoi in quanto non più necessari per garantire uno stock minimo di idrocarburi nella regione. Sia la vendita di olii per il riscaldamento che di carburanti per i veicoli si è notevolmente ridotta nel corso degli anni e non è dunque più opportuno mantenere i tank in questo sito. Inoltre, la loro ubicazione in un'area relativamente interessante e limitrofa al nucleo di Bironico è ancor più un fattore che ha spinto i proprietari a pensare a soluzioni alternative, meno invasive dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Recentemente sono dunque stati smantellati i tank, le infrastrutture e alcuni edifici per bonificare l'area (in funzione dei disposti di legge e delle prescrizioni ambientali in materia) e prevederne un uso del suolo maggiormente compatibile con il contesto e con gli sviluppi previsibili per la valle del Vedeggio.

Tenuto conto del contesto prettamente residenziale di Bironico, s'intende dunque procedere con la formazione di unità abitative plurifamiliari da situarsi nell'area sud del comparto, secondo un concetto di inserimento ordinato nel territorio. Oltre ai contenuti residenziali, sono pure ammessi contenuti di tipo lavorativo, purché compatibili con l'abitazione.

Si verrà dunque a creare un'area insediativa dinamica che garantirà al territorio unità abitative e posti di lavoro in un contesto di qualità. Essa è infatti all'interno del tessuto edificato di Bironico, ciò che permetterà a questa nuova realtà insediativa di creare interessanti sinergie con gli abitanti e le attività esistenti; inoltre, si situa a contatto diretto con aree naturali (bosco, prati, riale, ecc.) che garantiscono un supporto alle attività antropiche quali aree di svago e di incontro.

2.3.2. IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto alla base delle riflessioni, ma non vincolante in questa sede, prevede un nuovo quartiere di riqualifica di tutta l'area in prossimità del nucleo di Bironico che si sviluppa verso sud. L'area di progetto è delimitata ad ovest dalla linea ferroviaria ed a est dalle aree boschive esistenti.

La trasformazione di quest'area diventa prima di tutto un progetto di risanamento territoriale con il recupero di tutte le componenti paesaggistiche presenti. Si desidera parzialmente mantenere gli attuali terrazzamenti dei depositi di idrocarburi che diventerebbero momenti di preciso riferimento per il nuovo piano di quartiere, che sarà realizzato a tappe recuperando parte degli edifici esistenti.

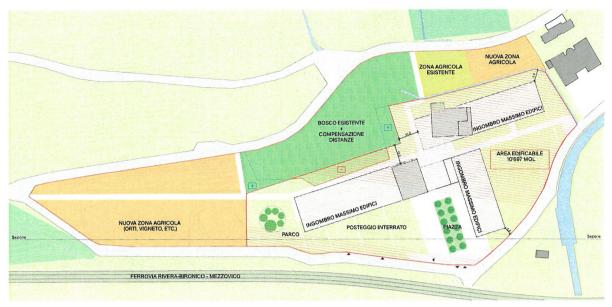
Il progetto proposto prevede un nuovo spazio centrale subito dopo il sottopasso della ferrovia quale snodo di tutti i nuovi percorsi che dovranno ricucire il tessuto circostante.

L'edificazione a tappe dovrebbe permettere una varietà tipologica in modo da garantire una struttura sociale interessante e diventare un vero ampliamento del nucleo di Bironico.

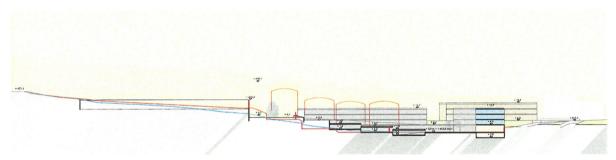
Le volumetrie proposte dovranno riuscire ad inserirsi nel paesaggio e nel nucleo in modo equilibrato. Particolare attenzione sarà riservata al disegno degli spazi esterni, delle superfici minerali e vegetali, in modo da rispondere a tutte le richieste di sostenibilità e di rispetto ambientale.

Si pensa in particolare a Carbura, l'organizzazione svizzera di scorte obbligatorie di prodotti petroliferi.

Figura 5 Estratto progetto di insediamento (fonte: Michele Arnaboldi architetti, giugno 2019)



Planimetria



Sezione

2.3.3. DESTINAZIONI D'USO, PARAMETRI EDIFICATORI E ASPETTI QUALITATIVI

Tenuto conto della proposta insediativa esposta poc'anzi, la quale potrà essere ulteriormente affinata nel corso delle procedure a seguire, si ritiene di poter definire i principi essenziali alla base della presente variante di PR. In sostanza, si tratta ora di definire le destinazioni d'uso ammesse all'interno di quest'area, i parametri edificatori applicabili e ulteriori prescrizioni normative per garantire la concretizzazione di un progetto di qualità che tenga in considerazione il contesto e s'inserisca dignitosamente nel territorio.

Dal punto di vista della destinazione d'uso del comparto, si prevede di ammettere, come anticipato, la residenza alla quale si potranno affiancare attività lavorative purché compatibili con la destinazione residenziale.

La normativa² è allestita tenendo conto delle linee guida cantonali per l'allestimento del regolamento edilizio (dicembre 2014). Si prevede in particolare di definire una zona per l'abitazione. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione e sono ammesse attività di produzione di servizi (attività legato al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera), a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. In buona sostanza, l'edificazione come pensata oggi prevede la formazione di tre volumi compatti all'interno dei quali prenderanno posto spazi abitativi e lavorativi. I nuovi volumi si inseriranno all'interno della nuova area edificabile, la quale viene ridotta in termini di estensione rispetto a quanto previsto dal PR vigente (cfr. cap. 5.2). La volontà è di prevedere delle edificazioni compatte che permettano di sfruttare in modo razionale il suolo e preservare terreni agricoli e forestali tutt'intorno. Si immagina un piccolo quartiere a complemento del tessuto insediativo esistente che lo possa completare, sia per funzioni che per trama edilizia.

Per quanto attiene più precisamente ai parametri edificatori:

- nell'area edificabile è ammessa la formazione di al massimo <u>6'500 m² di SUL</u>, i quali corrispondono ad un indice di sfruttamento pari a 0.6 circa (riferito alla nuova estensione dell'area edificabile³). In base alle verifiche effettuate, questa volumetria permette un inserimento adeguato nel territorio, ottimizzando l'utilizzo del suolo e garantendo sufficienti aree verdi all'interno dell'area edificabile e nelle sue adiacenze.
- i volumi potranno avere <u>un'altezza massima pari a 13.0 m</u> per garantire un'elevazione degli stessi in linea con la morfologia del terreno e che ridurrà l'ingombro al suolo delle edificazioni.
- secondo questo stesso principio, è imposta <u>un'area verde minima pari al 40%</u>, da sistemare secondo una visione d'insieme, con percorrenze pedonali e aree attrezzate per i residenti e gli utenti del comparto.
- <u>l'indice di occupazione massimo è fissato a 35%</u>, in linea con quanto esposto in precedenza.

Come esplicitato al cap. 4.5, a livello di piano di indirizzo, non si allestisce un corpo normativo ad hoc in quanto esso potrebbe essere in formato LALPT (come il PR vigente) o LST (come il PR in formazione). Nel momento in cui la procedura relativa a questo incarto sarà sufficientemente evoluta, si valuterà in quale forma allestire la norma. In forma esplicativa si espongono in ogni caso tutti gli elementi necessari ad una presa di posizione dipartimentale.

³ L'area edificabile misura ora 10'635 m².

La possibilità di prevedere delle attività in questo comparto si pone in relazione con il contesto limitrofo. L'area del fondovalle di Monteceneri diventa vieppiù un'area attrattiva per l'insediamento di attività lavorative legate alla fornitura di servizi (uffici, studi medici, amministrativo, ecc.) e piccole attività commerciali a servizio del quartiere. La normativa prevederà dunque di ammettere attività commerciali ma limitando la superficie massima (200-300 m² massimi per attività e al massimo 400 m² in totale) affinché vi si possano installare attività che generano un numero limitato di movimenti veicolari e che sono da considerare piuttosto quali aree al servizio delle aree limitrofe, accessibili a piedi. Pure piccole attività legate alla ristorazione saranno ammesse, anch'esse al servizio di un'area geografica ristretta. La SUL massima ammesse per quest'ultimo tipo di attività, sull'insieme del comparto, è pari a 200 m².

Per tutta l'area edificabile all'interno di questo comparto viene pure definito <u>l'obbligo di piano di quartiere</u> ai sensi dell'art. 54 e ss. LST affinché sia definito un progetto unitario, coerente e che sia sinonimo di qualità architettonica e paesaggistica. Dunque, a livello normativo, la presente variante non solo prevede la definizione di una nuova zona edificabile per l'abitazione, bensì pure l'inserimento di un articolo normativo che regoli i comparti all'interno dei quali è vincolato l'obbligo di piano di quartiere. Ulteriori dettagli in merito sono esposti al cap. 4.2.

Come detto, questo progetto promuove un concetto d'inserimento nel territorio al passo con le politiche federali e cantonali in materia di pianificazione nel territorio. Si è deciso di ridurre la superficie edificabile (in favore delle componenti naturali) e di adattare i parametri edificatori al contesto, per garantire un progetto adeguatamente inserito nel contesto. Quale ulteriore tassello per garantire la qualità finale del progetto, come detto, vi è l'obbligo di allestire un piano di quartiere.

Inoltre, la normativa conterrà pure una serie di prescrizioni che garantiscano un'edificazione di qualità. Si pensa in particolare a:

- prescrizioni volte a promuovere la qualità urbanistica all'interno dell'area di variante: si chiederà in particolare di definire gli elementi vuoti e liberi da edificazioni attraverso un concetto generale di inserimento dei volumi affinché le parti libere da edificazioni risultino parte integrante del concetto generale. Elemento pure importante del concetto sarà di prevedere delle chiare connessioni pedonali e dei luoghi che favoriscano l'interazione sociale atti a generare una realtà di quartiere.
- prescrizioni costruttive relative agli edifici: per garantire un ulteriore tassello che concorra alla qualità d'insieme del comparto, si introdurranno pure alcuni indirizzi concettuali e costruttivi legati in particolare ai nuovi edifici. Vi sarà la necessità di disegnare le facciate secondo una composizione ordinata e all'interno delle quali le aperture saranno previste secondo una logica strutturata; i materiali e le tinte da impiegare dovranno essere coerenti tra loro e anche rispetto al contesto circostante affinché si possa considerare il progetto come realmente integrato al contesto. Più in dettaglio, vi saranno pure prescrizioni quanto ai balconi (saranno per esempio ammessi balconi aggettanti solo lungo le facciate secondarie oppure non saranno del tutto ammessi); si chiederà che i tetti siano piani, possibilmente sistemati a verde o secondo un concetto di produzione energetica sostenibile; eventuali attività legate alla fornitura di serviti quali ristorazione o piccoli commerci dovranno situarsi al pianterreno.

- necessità di realizzare il fabbisogno di posteggi per le nuove edificazioni in modo da non
 pregiudicare la qualità spaziale del comparto. Sarà dunque necessario realizzare la maggior
 parte dei posteggi in sotterraneo, con un accesso unico e condiviso per tutte le aree di
 posteggio in sottosuolo. Eventuali posteggi in superficie saranno ammessi unicamente se non
 si porranno in contrasto con la mobilità lenta interna al comparto.
- ulteriori prescrizioni potranno essere definite a seguito di esame preliminare, qualora si rendessero opportune o necessarie.

Infine, il Municipio pone pure le basi per l'inserimento a PR di un vincolo d'interesse pubblico da realizzare all'interno del comparto in oggetto. Tale prescrizione, da riprendere quindi a livello normativo, è da intendersi quale messa a disposizione di superfici private per uso pubblico quali per esempio un'area di svago, un parco, ecc.

Le prescrizioni indicate ora e di seguito andranno a completare il corpo normativo e permetteranno di porre le basi per l'allestimento del PQ.

2.3.4. COMPONENTI AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

All'interno del comparto sono pure presenti aree boschive, agricole ed un affluente del riale Troggiano. Il progetto è stato concepito tenendo conto pure di queste componenti e con il fine di preservarle e tutelarle. Sia le superfici agricole che forestali verranno mantenute e pure incrementate (zona agricola).

Sostanzialmente si definisce una fascia tampone tra l'edificazione e le aree limitrofe, in particolare verso nord e a monte, costituita da superfici prative e boschive. Si vuole dunque preservare delle superfici naturali limitrofe all'edificazione che possano apportare benefici in termini paesaggistici e ambientali. La fascia di distacco tra l'area edificata e le aree naturali poste a monte è costituita:

- da aree forestali mantenute intatte nella loro estensione, ma leggermente adeguate nella forma per permettere un uso più razionale del suolo;
- da aree agricole la cui estensione è stata notevolmente incrementata, passando da circa 1'900 m² a circa 6'600 m².

Il presente progetto di sviluppo edificatorio è stato concepito con l'intento di inserirsi armoniosamente nel contesto edificato e naturale. Innanzitutto, la volontà di smantellare i serbatoi per idrocarburi è un primo elemento importante in favore del paesaggio. I serbatoi sono infatti stati per anni elementi deturpanti e il loro smantellamento ha già apportato grandi benefici al comparto, e non solo. Essi risultavano infatti ben visibili anche da aree più distanti, comportando un impatto paesaggistico e percettivo negativo per tutto il comparto. Vi è pure il tema del potenziale inquinamento del suolo, che è affrontato al cap. 5.3.11, e in questo ambito, lo smantellamento dei serbatoi è un ulteriore elemento in favore dell'ambiente.

Le nuove edificazioni si concentreranno sul lato sud del comparto, a contatto con le attuali aree edificate, di modo da definire una continuità con esse e porsi quale limite chiaro del settore edificabile.

Il riale, attualmente incanalato e posto al margine del comparto, non si presenta come elemento naturale di pregio. Prescrizioni in merito alla sua tutala sono esposte al cap. 5.3.5. In fase progettuale, si potranno eventualmente valutare misure di rivitalizzazione del riale, ma da concepire secondo una visione d'insieme di tutto l'affluente e non solo del tratto in corrispondenza dell'attuale perimetro di variante di PR. Si rileva infatti come il riale sia spesso asciutto e dunque eventuali misure di recupero funzionale e naturale dello stesso debbano essere contemplate anche più a monte e in collaborazione con l'Autorità cantonale e comunale.

Nell'ambito del presente progetto, si potranno eventualmente prevedere interventi che possano offrire un ulteriore spazio di svago ai fruitori del comparto, purché compatibili con la tutela delle acque.

PR IN VIGORE

3.1. PREMESSA

Il PR in vigore è suddiviso in 4 piani, ripartiti in 3 allegati grafici, dai quali si evincono i contenuti e vincoli esposti nei capitoli seguenti. Le componenti grafiche sono accompagnate dalle norme di attuazione del PR (NAPR) che ne espongono i vincoli normativi.

3.2. PIANO DELLE ZONE

Il piano delle zone in vigore (cfr. allegati) mostra la presenza dei seguenti vincoli relativi al comparto oggetto di studio del presente incarto:

• Zona residenziale estensiva

La zona residenziale estensiva (Re) che interessa parte dei mapp. 71 e 570, è particolarmente prevista per costruzioni isolate adibite alla residenza, accanto alla quale possono tuttavia essere inserite altre destinazioni non moleste.

Ad esclusione del comparto delimitato dalle strade C1/B1 e A4 e dal confine comunale (comparto che non interessa il perimetro oggetto del presente studio), ogni domanda di costruzione nella zona Re dovrà essere accompagnata da una perizia fonica comprovante, mediante l'adozione di provvedimenti progettali ed edilizi opportuni, il rispetto dei valori d'immissione sanciti dall'OIF per i vani sensibili al rumore.

Sono stabiliti i sequenti parametri edificatori:

0	indice di sfruttamento massimo:	0.5
0	altezza massima:	8,50 m
0	altezza massima al colmo:	10,50 m
0	distanza minima dai confini:	3,5 m
0	area verde minima:	40%

Alla zona Re è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.

Zona mista M10

Tale zona è regolata dall'art. 28.6 NAPR e interessa i mapp. 71, 74, 75 e 426. Essa riprende i disposti della zona M12 e cioè che è particolarmente prevista per costruzioni destinate alle attività di lavoro assimilabili ad aziende mediamente moleste. Oltre alle attività di lavoro, ma in misura minoritaria, possono essere ammessi contenuti residenziali. Tuttavia nel comparto indicato con tratteggio obliquo (zona per depositi idrocarburi) nel piano delle zone e fintanto che gli impianti attuali non saranno smantellati, sono escluse nuove abitazioni.

Nel comparto indicato con tratteggio obliquo nel piano delle zone si segnala che sono ammesse nuove costruzioni o installazioni necessarie al miglioramento o al potenziamento degli attuali idrocarburi, nel rispetto delle disposizioni federali.

Per la zona mista M10 sono stabiliti i seguenti parametri edificatori:

0	indice di edificabilità massimo:	$4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
0	indice di sfruttamento massimo (per contenuti residenziali): Il volume della parte residenziale degli edifici va considerato ai fir	0,2 ni del calcolo dell'i.e.
0	altezza massima:	10,00 m
0	altezza massima al colmo:	12,00 m
0	distanza minima dai confini:	3.50 m
0	area verde minima:	30 %

Il Municipio potrà concedere limitati incrementi della SUL, in deroga all'indice di sfruttamento, per la sistemazione di edifici residenziali esistenti prima dell'entrata in vigore del Piano regolatore (anno 2002) volti a conseguire un normale standard abitativo.

Si segnala inoltre che sono valide le linee di arretramento dalle strade raffigurate nel piano del traffico (cfr. cap. 3.3).

Alla zona M10 è attribuito il grado di sensibilità al rumore III.

Area forestale

Parte del mapp. 74 è costituito da area forestale e il limite dal bosco accertato (a confine con la zona edificabile) è riportato a livello grafico. L'area forestale è soggetta alle legislazioni federali e cantonali. Si ricorda che in base all'art. 6 legge cantonale sulle foreste, costruzioni di superficie, interrate e sotterranee devono rispettare la distanza minima dal bosco di 10.0 m.

3.3. PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Il piano del traffico in vigore prevede per questo comparto i seguenti vincoli, mentre il piano delle attrezzature e degli edifici pubblici vigente non stabilisce alcun vincolo per il comparto oggetto del presente studio.

Strada di raccolta B2 – allargamento

Il margine sud del comparto è delimitato dalla strada di raccolta B2. Per garantire una larghezza costante dell'asse stradale è previsto, sul mapp. 74, un esproprio pari a circa 50 m². Questo scorporo vincolato a sedime stradale dal PR vigente non è oggetto di variante in quanto si tratta di un vincolo confermato e mantenuto anche in questa sede. Il perimetro di variante non comprende quindi questo piccolo scorporo.

Linee di edificazione – arretramento dalle strade

Il comparto oggetto del presente studio è interessato da vincoli di arretramento dalle strade raffigurati sui piani vigenti e stabilito a 4.0 m verso tutti i vincoli stradali posti a confine.

Area ferroviaria

Nelle vicinanze del comparto di studio vi è la linea ferroviaria che collega Lugano a Bellinzona. In merito a tale vincolo di PR si rimanda alla legge federale sulle ferrovie.

3.4. PIANO DEL PAESAGGIO

Il piano del paesaggio in vigore (cfr. allegati) mostra la presenza dei seguenti vincoli relativi al comparto oggetto di studio del presente incarto:

Boschetti e/o siepi

In base all'art. 40 NAPR, le siepi e/o boschetti sono considerati elementi naturali protetti i quali vanno salvaguardati.

Nel caso presente, si ritiene che il piano faccia piuttosto riferimento all'area boschiva indicata a PR, la quale è disciplinata da leggi federali e cantonali. Essa corrisponde all'area delimitata dal limite del bosco accertato, presente sul mapp. 74. Quanto indicato sul mapp. 70 non è da considerarsi quale superficie boschiva, bensì agricola. Infatti, in base al nuovo accertamento del bosco, quest'area non risulta essere superficie forestale. Viene quindi considerata quale zona agricola.

Zona agricola

Essa è definita ad est del comparto, a contatto con la strada sovrastante, le zone insediative e l'area forestale. Essa è retta dall'art. 37 NAPR e dalle leggi cantonali e federali in materia. Come indicato in precedenza, essa si estende pure sul mapp. 70 per il quale l'accertamento forestale non ne ha definito il carattere boschivo.

Zona sottoposta a pericolo di alluvionamento

In base all'art. 35bis delle NAPR vigenti, l'area che nel piano del paesaggio è indicata come sottoposta a pericolo d'alluvionamento dev'essere risanata dal Comune attraverso opportuni interventi di sistemazione idraulica.

Nel corso dell'anno 2012 il Comune ha eseguito alcune opere di sistemazione idraulica per diversi riali di Bironico, tra i quali figura un affluente del riale Troggiano, oggetto del presente incarto. Le opere eseguite sui riali di Bironico comprendono il consolidamento delle arginature, la realizzazione di nuove tratte incanalate, la realizzazione di camere di trattenuta, di parapetti e di muri di contenimento.

Le nuove informazioni in merito alle zone di pericolo (dati aggiornati dal DT) mostrano una situazione molto migliorata: l'affluente rimane in zona di pericolo elevato ma l'area soggetta a pericolo di inondazione è molto ridotta e interessa ora solo una porzione del mapp. 71. Il grado della zona di pericolo presente sul mapp. 71 è residuo. La rappresentazione delle nuove zone di pericolo è visibile nella Figura 8, a titolo informativo⁴.

3.5. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)

Nei capitoli precedenti sono già stati precisati i principali rimandi normativi delle rappresentazioni grafiche contenute nei piani del PR.

4. VARIANTE DI PR

4.1. PREMESSA

La variante di piano regolatore consiste nell'adeguamento dei vincoli di PR all'interno del comparto che era interessato dalla presenza dei serbatoi per idrocarburi e relative aree lavorative e amministrative poste sul territorio di Bironico.

Si segnala che il presente incarto costituisce il piano di indirizzo ai sensi dell'art. 25 LST tramite il quale si espone in modo sommario la proposta pianificatoria all'attenzione del Dipartimento del territorio. A seguito dell'esame preliminare, si procederà con il completamento del presente documento, tenendo conto delle osservazioni puntuali del DT e di ulteriori approfondimenti ancora da sviluppare.

I contenuti della presente variante di PR sono già stati presentati nei capitoli precedenti e riguardano in particolare la riconversione funzionale dell'area in oggetto, prevedendone un uso più razionale, coerentemente con le politiche federali e cantonali in materia di pianificazione del territorio e permettendo il mantenimento e l'incremento di superfici naturali.

Gli adeguamenti del PR proposti in questa sede sono ripartiti in funzione della tematica affrontata. I dettagli in merito alle singole proposte di adeguamento dei contenuti del comparto in oggetto sono già stati esposti al cap. 2; ora si dettagliano meglio le conseguenze che ne derivano a livello pianificatorio. Non vengono quindi esposte nuovamente le motivazioni, le giustificazioni e le considerazioni alla base delle presenti proposte. Esse non sono solo il risultato di un'attenta lettura del territorio, bensì sono pure state verificate le prescrizioni vincolanti a livello pianificatorio derivanti da normative e ordinanze federali e cantonali. Le verifiche svolte sono esposte al cap. 5.

La procedura di integrazione di tali nuove zone di pericolo a PR avverrà in separata sede, con una procedura specifica.

Si precisa che tutti gli atti della Sezione di Bironico attualmente in vigore sono strutturati in formato LALPT. Siccome la presente variante interessa una porzione di territorio limitata, i documenti della variante sono elaborati secondo la forma LALPT. L'adeguamento grafico e normativo al formato LST verrà eseguito successivamente, per tutto il territorio comunale di Monteceneri, nell'ambito dell'adattamento completo del PR secondo le tempistiche stabilite dalla LST.

4.2. PIANO DELLE ZONE

Nei capitoli che seguono sono esposte le proposte di adeguamento del piano delle zone.

4.2.1. ZONA PER L'ABITAZIONE

Come esposto al cap. 2.3.3, all'interno del comparto di variante viene ora definita un'unica zona edificabile per l'abitazione⁵ all'interno della quale è ammessa la residenza e pure attività di produzione di servizi purché compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. Per quanto riguarda le immissioni, esse andranno verificate in procedura edilizia, mentre per quel che concerne l'aspetto architettonico si considera che la questione verrà affrontata e dettagliata anche nelle fasi procedurali successive grazie anche all'obbligo di allestimento di un piano di quartiere (PQ).

Dal punto di vista dei parametri edificatori, si prevedono le prescrizioni seguenti:

•	SUL massima	6'500 m ²
•	Indice di occupazione massimo	35%
•	Altezza massima	13.0 m
•	Distanza minima da confine	4.0 m
•	Area verde minima	40%
•	Grado di sensibilità al rumore	II

La normativa sarà pure completata con le prescrizioni descritte ai cap. 2.3.3 inerenti a misure d'inserimento qualitativo nel contesto, criteri per l'edificazione, dimensionamento massimo delle aree commerciali, superfici ad uso pubblico, ecc., qualora non già contemplate dalle prescrizioni inerenti all'obbligo di allestimento di un piano di quartiere (cfr. cap. 4.2.2).

⁵ Come già anticipato, la denominazione precisa della zona e la formulazione vincolante a livello normativo verranno definiti a seguito di esame preliminare, tenendo in considerazione pure dello stato di avanzamento dell'aggiornamento del PR di Monteceneri alla LST.

4.2.2. VINCOLO DI PIANO DI QUARTIERE

Il PR di Bironico prevede già l'obbligo di piano di quartiere per alcuni comparti, tuttavia la normativa (art. 15 NAPR) non è più conforme alla LST in quanto prevedeva la possibilità di allestire PQ facoltativi. L'adeguamento normativo ai sensi della LST avverrà in ambito di aggiornamento del PR di tutto il Comune di Monteceneri alla LST, procedura che il Municipio ha già avviato. Si tratta in sostanza di stralciare i disposti non più attuali.

In tal senso, in questo ambito si propone di riprendere la normativa proposta dalle linee guida per l'allestimento del Regolamento edilizio inerente ai piani di quartiere e di precisare le condizioni che sono applicabili nel caso specifico dell'area oggetto del presente studio.

Vengono dunque ripresi i disposti previsti dalle linee guida, e cioè che i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
- disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
- e) aree veicolari ridotte al minimo,
- f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 2.0 m⁶,
- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

Si precisano pure i requisiti qualitativi specifici relativi al comparto in esame:

 l'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria, concepita secondo un progetto d'insieme;

Rispetto al testo delle linee guida, si propone un adeguamento dell'altezza massima concessa per tenere conto della morfologia e del contesto esistenti.

• è possibile l'utilizzo di qualsiasi linguaggio architettonico, a condizione che si inserisca in modo armonioso e ordinato nel contesto.

Ulteriori prescrizioni potranno essere definite a seguito di esame preliminare, qualora si rendessero opportune o necessarie.

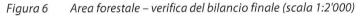
4.2.3. AREA FORESTALE E LIMITE ACCERTATO DEL BOSCO

Le proposte contenute nel presente incarto hanno influenza sull'area forestale. Nello specifico, il rispetto dei disposti della LCFo e relativo regolamento impongono di mantenere una distanza pari a 10.0 m dalle costruzioni. Deroghe possono essere concesse dal Municipio, con il consenso dell'Autorità cantonale competente, fino a 6.0 m dal bosco.

Come già anticipato, si propone in questa sede un limitato adeguamento dei limiti del bosco affinché sia possibile ottimizzare e razionalizzare le future edificazioni. L'adeguamento previsto prevede un compenso reale e diretto dell'area boschiva sottratta affinché il bilancio finale sia nullo. L'adeguamento previsto del limite del bosco ottimizza pure la conformazione dell'area forestale stessa, definendo un perimetro più regolare e di più facile gestione.

In seguito ad esame preliminare dipartimentale, allorché le proposte contenute in questo rapporto saranno state verificate dal Dipartimento, la presente variante di PR sarà accompagnata da una formale domanda di dissodamento ai sensi dell'art. 5 LFo e soggiacente ai disposti dell'art. 6 LFo in merito alla competenza per il rilascio dell'autorizzazione. Attualmente le superfici oggetto di proposta di dissodamento e rimboschimento compensativo sono esposte nellaFigura 5.

Le procedure di variante di PR e di dissodamento saranno coordinate ai sensi della LCoord al più tardi per l'adozione da parte del Consiglio comunale del presente atto pianificatorio.





4.2.4. VARIANTE AL PIANO DELLE ZONE

La figura seguente espone in modo grafico le conseguenze degli adeguamenti esposti nei capitoli precedenti.

Figura 7 Variante al piano delle zone⁷, sezione di Bironico (scala 1:2'000)



⁷ Come anticipato, la denominazione di zona verrà definita in modo più preciso a seguito di esame preliminare e in funzione del processo di adeguamento del PR di Monteceneri alla LST. Per ora, si indica dunque la nomenclatura "zona per l'abitazione".

4.3. PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Tenuto conto di quanto previsto dalla presente proposta di adeguamento del PR di Bironico, non si rendono necessari adeguamenti al piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

4.4. PIANO DEL PAESAGGIO

Nei capitoli che seguono sono esposte le proposte di adeguamento del piano del paesaggio.

4.4.1. ZONA AGRICOLA

La variante in esame permette di preservare le superfici agricole vincolate a PR e pure di incrementarle grazie alla rinuncia di zona edificabile a nord del comparto. Vi è pure un incremento di zona agricola sul mapp. 70 laddove l'accertamento forestale non esplicita la presenza di area forestale.

La figura seguente permette di visualizzare gli incrementi di zona agricola a seguito della presente variante di PR.

Figura 8 Zona agricola – verifica del bilancio finale (scala 1:2'000)



L'incremento di zona agricola, pari a 4'742 m², potrà essere utilizzato quale compenso reale in caso di procedure pianificatorie che dovessero aver ridotto la superficie agricola e necessitato di un contributo pecuniario sostitutivo. In rispetto della Ltagr, il contribuente avrà quindi diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, qualora abbia provveduto ad opere di compensazione reale nel termine di tre anni dalla decisione d'imposizione.

4.4.2. ZONE DI PERICOLO

Per quanto riguarda in generale le zone di pericolo, si segnala che il Consiglio di Stato ha adottato il 19 giugno 2019 le nuove zone di pericolo accertate per tutto il territorio comunale, in base a estensione ed entità di tutti i pericoli geologici ed idrologici. Le informazioni risultanti dai nuovi piani delle zone di pericolo saranno riportate a titolo informativo in questa sede e verranno introdotte a PR durante l'aggiornamento del PR alla LST.

Dal punto di vista procedurale, in caso di domande di costruzione depositate prima dell'entrata in vigore delle zone di pericolo a PR, bisognerà in ogni caso tener conto delle informazioni relative alle zone di pericolo adottate dal Consiglio di Stato.

Quanto adottato dal Consiglio di Stato è esposto a titolo informativo nell'estratto di variante al piano del paesaggio.

4.4.3. VARIANTE AL PIANO DEL PAESAGGIO

La figura seguente espone in modo grafico le conseguenze degli adeguamenti esposti nei capitoli precedenti.

Figura 9 Variante al piano del paesaggio, sezione di Bironico (scala 1:2'000)



terreni idonei all'agricoltura

zona forestale

corso d'acqua

zona esposta a pericolo di alluvionamento: grado alto

zona esposta a pericolo di alluvionamento: grado residuo

limite zona edificabile

4.5. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)

La presente variante di PR impone un adeguamento del corpo normativo del PR di Bironico affinché quanto previsto e descritto precedentemente abbia la necessaria base legale per essere applicato.

Essendo questo incarto in una fase iniziale della pianificazione, si propone di non allestire già ora il nuovo corpo normativo in quanto il Comune ha pure avviato l'aggiornamento del PR alla LST. Si propone dunque di valutare, dopo esame preliminare, quale potrà essere la modalità migliore per allestire il corpo normativo della presente variante di PR. Le opzioni che si intravedono sono le seguenti:

- aggiornare le NAPR vigenti della sezione di Bironico aggiungendo i disposti necessari per rendere applicabile la presente variante di PR;
- introdurre le basi pianificatorie della presente variante nel Regolamento edilizio armonizzato del Comune di Monteceneri, qualora quest'ultimo fosse ad uno stadio procedurale sufficientemente avanzato.

Nello specifico si proporrà di:

- inserire un nuovo articolo normativo relativo alla **zona per l'abitazione** affinché siano precisati i disposti applicabili. I vincoli normativi saranno definiti sulla scorta di quanto già definito nel cap. 4.2.1. A seguito di esame preliminare si valuterà quale sarà la struttura normativa da attribuire a questa zona edificabile (in base al PR vigente o al regolamento edilizio in formazione);
- aggiornare l'articolo 15 per vincolare la necessità di allestire un piano di quartiere per la zona edificabile in oggetto. Anche in questo caso, si valuterà l'opportunità di adeguare la struttura normativa per renderla compatibile con la LST.
- aggiornare l'art. 31 affinché il fabbisogno di posteggi (cfr. riflessioni e calcoli esposti nel cap.
 5.3.12) possa essere definito coerentemente con le attuali politiche di mobilità, considerando quindi possibili sinergie d'uso e riduzioni dei posteggi totali.

Ulteriori aggiornamenti normativi che dovessero rendersi necessari a seguito di quanto proposto nel presente incarto verranno ulteriormente verificati prima di sottoporre il documento al Consiglio comunale.

Per quanto riguarda l'aggiornamento normativo relativo alle nuove zone di pericolo e alla zona di protezione delle acque di superficie (cfr. cap. 5.3.5), esposti ora solo a titolo informativo, si ricorda che essi verranno inseriti a PR tramite procedure a parte promosse in separata sede.

5. VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR

Affinché la variante di PR proposta possa venir approvata in cognizione di causa, di seguito vengono esposti gli elementi principali dettati dalle pianificazioni superiori, quali gli inventari e le leggi federali, così come le schede del piano direttore cantonale (PD) riguardanti il territorio di studio. Sono così verificate tutte le questioni che si potrebbero porre in conflitto con la presente proposta pianificatoria.

5.1. INVENTARI FEDERALI

Dal punto di vista della pianificazione a livello nazionale, e più precisamente degli inventari federali, si rileva come questo sito non sia interessato da nessun inventario d'importanza federale.

5.2. LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO DISPOSIZIONI TRANSITORIE ART. 38A LPT

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse, promuovendo lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, favorendo una maggiore densità insediativa in quartieri o luoghi che si prestano ad accogliere un significativo aumento di abitanti e posti di lavoro.

Per quanto concerne la delimitazione delle zone edificabili si segnala che:

- il 1º maggio 2014 sono entrate in vigore le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili, mentre nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (secondo il principio del compenso);
- il 1° maggio 2019 è scaduto il periodo di transizione di 5 anni e, siccome il Canton Ticino non dispone ancora di un aggiornamento del Piano direttore approvato dal Consiglio federale, la Confederazione ha annunciato che, fino all'approvazione delle modifiche del PD (in particolare della scheda R6), non è possibile delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie.

Pertanto eventuali modifiche di PR che prevedono 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 saranno a loro volta state approvate dalla Confederazione.

La figura seguente offre un confronto tra l'estensione dell'area edificabile prevista dal PR vigente e l'estensione dell'area edificabile definita dalla presente variante di PR. Come visibile, la zona edificabile – in termini di estensione – è stata ridotta e concentrata nella porzione sud del comparto.

Nel caso del presente adeguamento del PR, <u>non è dunque previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore</u>. Il presente documento rispetta pertanto i disposti della LPT.

Figura 10 Zona edificabile – esposizione delle cifre e delle aree di bilancio finale (scala 1:2'000)

5.3. COMPATIBILITÀ CON LE TEMATICHE AMBIENTALI

5.3.1. ZONA FORESTALE (LFO)

La presente variante di PR mantiene l'estensione complessiva delle superfici boschive, procedendo tramite rimboschimento compensativo laddove necessario (cfr. cap. 4.2.3). In tal senso, la procedura è conforme ai disposti di legge applicabili.

5.3.2. ZONA AGRICOLA (LAGR - LTAGR)

Per quanto riguarda le superfici agricole, si ricorda che la presente variante di PR propone un aumento rilevante delle superfici agricole (cfr. cap. 4.4.1). Anche in questo caso, i disposti di legge applicabili sono rispettati.

5.3.3. PERICOLI NATURALI

In merito a questo tema sono già state formulate le necessarie osservazioni ai cap. 3.4 e 4.4.2. Non si riscontrano problematicità legate ai pericoli naturali all'interno del comparto di studio.

5.3.4. PAESAGGIO

L'insieme del progetto permette di liberare superfici importanti dai depositi di idrocarburi, riducendo l'impatto paesaggistico. Il concetto d'inserimento delle nuove edificazioni si basa sulla razionalizzazione dell'uso del suolo e sulla promozione di un concetto architettonico integrato al contesto e al paesaggio. Il vincolo di piano di quartiere è uno strumento ulteriore in favore di un risultato finale condiviso e di qualità. Si ritiene pertanto che pure la tutela del paesaggio sia stata sufficientemente ponderata e considerata in questa procedura.

5.3.5. Protezione delle acque di superficie (OPAc)

In materia di protezione delle acque di superficie sono applicabili i disposti della Legge federale sulla protezione delle acque LPAc e relativa ordinanza (OPAc), in base alle quali è obbligatorio riportare a PR le zone di protezione delle acque di superficie.

Nel caso presente, l'unico riale all'interno del presente comparto di studio è un piccolo affluente del riale Troggiano. In base alle direttive cantonali, la determinazione dello spazio riservato alle acque dei riali considerati come secondari, tra i quali figura appunto questo tratto dell'affluente del Troggiano, è di competenza comunale. A tal proposito, il Comune di Monteceneri ha allestito uno studio generale relativo all'inserimento a PR delle linee di arretramento dai corsi d'acqua ai sensi dell'OPAc. L'incarto sta seguendo ora la procedura di approvazione ed è stato recentemente evaso l'esame preliminare da parte del DT. In questa sede, nonostante l'incarto non sia ancora entrato in vigore, si tiene già conto di quanto definito nello studio specifico dell'OPAc.

Dall'analisi effettuata non si riscontrano conflitti tra la protezione delle acque di superficie e il progetto insediativo previsto per l'area oggetto della presente variante di PR. Si precisa pure che l'inserimento a PR della relativa zona di protezione avverrà in separata sede. Pertanto, finché non sarà entrata in vigore la zona di protezione delle acque di superficie definita dal citato studio, saranno applicabili i disposti transitori dell'OPAc (generalmente con una fascia di protezione più ampia).

La figura seguente riporta a titolo indicativo quanto scaturito dallo studio relativo alla determinazione dello spazio riservato alle acque.

Si precisa pure come la zona di protezione delle acque di superficie andrà considerata pure durante le fasi di cantiere. Eventuali spostamenti di terra o interventi in prossimità dovranno essere eseguiti con l'opportuna cautela al fine di non inquinare il riale. Bisognerà pure evitare di modificare il terreno oppure di ripristinarlo nello stato originale.

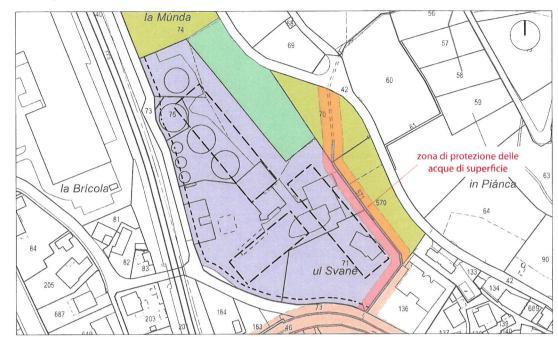


Figura 11 Zona di protezione delle acque di superficie ai sensi dell'OPAc (scala 1:2'000; fonte: Planidea SA, febbraio 2019)

5.3.6. RADIAZIONI NON IONIZZANTI (ORNI)

Il comparto di studio si pone in prossimità della linea alta tensione 132 kV Giubiasco-Vezia. In particolare sono limitrofi all'area di studio i pali n. 80 e 81 di detta linea. L'emanazione di campi elettrici può avere conseguenze sull'uomo. È dunque opportuno limitare le radiazioni non ionizzanti.

In base all'ORNI, si deve tener conto della presenza di luoghi a utilizzazione sensibile nei pressi della linea ad alta tensione. Tali luoghi non devono trovarsi nella zona del valore limite dell'impianto di $1\mu T$ della line ad alta tensione. Per la linea ad alta tensione in questione, la zona di $1\mu T$ è rappresentabile tramite un cerchio di raggio di circa 12.0 m a partire dall'asse centrale dei conduttori. Le edificazioni previste rispetteranno questa distanza minima prescritta dall'ORNI.

5.3.7. LINEE ELETTRICHE (OLEL)

Come segnalato, la presenza della linea ad alta tensione comporta delle conseguenze di cui tener conto. In tale ambito, si applicano pure i disposti dell'OLEI, in particolare l'art. 38.

La distanza orizzontale dei conduttori ad alta tensione e dei relativi sostegni dai fabbricati deve essere almeno pari a 5.0 m. Nel caso presente, tale prescrizione è rispettata. Si ricorda inoltre che in fase progettuale bisognerà pure considerare che le parti degli edifici situati direttamente sotto o in prossimità della linea ad alta tensione dovranno essere dotate di una messa a terra speciale.

5.3.8. DISTANZA DAL TRACCIATO FERROVIARIO

Sentite le FFS, la distanza minima da rispettare dal tracciato ferroviario corrisponde alle distanze da confine prescritte dal PR vigente. Esse corrispondono ad una distanza da confine pari a 3.5 m per la zona M10.

Tenuto conto del fatto che tra il sedime ferroviario e il comparto di variante, vi è comunque un sedime adibito a strada, si ritiene che le distanze dalla ferrovia siano sufficienti. Inoltre, il progetto esecutivo terrà pure in considerazione di ulteriori prescrizioni pianificatorie (rumore in primis), ciò che porterà ad un allontanamento degli edifici rispetto alla ferrovia.

5.3.9. INCIDENTI RILEVANTI (OPIR)

Lo scopo dell'ordinanza sulla protezione contro gli indicenti rilevanti è di proteggere la popolazione e l'ambiente da danni gravi in seguito appunto a incidenti rilevanti. In questo caso, la linea ferroviaria rappresenta un potenziale elemento scatenante di incidenti rilevanti.

Nel caso presente, la variante di PR garantisce lo smantellamento dei serbatoi con materiali potenzialmente pericolosi (idrocarburi). In tal senso, il rischio di potenziali incidenti rilevanti verrà ridotto. D'altro canto, aumentano le utilizzazioni sensibili all'interno del comparto. Tuttavia, rispetto ai potenziali edificatori attuali, la presente variante di PR ridefinisce la densità insediativa lungo l'asse ferroviario e la riduce notevolmente nel comparto nord, più prossimo alla ferrovia.

Si può pertanto concludere che il rischio derivato da incidenti rilevanti risulta essere ridotto rispetto alla situazione attuale delle zone di PR.

5.3.10. INQUINAMENTO FONICO (OIF)

Il comparto di studio si pone in prossimità della ferrovia – principale fonte di inquinamento fonico – e di una strada di raccolta. Di seguito si espongono le considerazioni in merito all'inquinamento fonico stradale e ferroviario.

Strade

Come indicato, a lato del comparto di studio vi è via Riale, strada di raccolta che connette la strada cantonale. Per le verifiche effettuate, si richiamano.

- il catasto del rumore stradale del 2016, che ha evidenziato come ca. 350 km di strade cantonali e 70 km di strade comunali causano immissioni superiori ai valori limite dell'OIF;
- il catasto del rumore stradale del 2017, che ha messo in evidenza le fasce di territorio con immissioni foniche superiori ai VLI e ha posto le basi per valutare i possibili risanamenti;
- il progetto di risanamento fonico allestito nel 2018 per gli assi stradali più sollecitati, che per il
 comparto di Bironico in oggetto comprende la posa di asfalto fono assorbente sulla strada
 comunale che conduce al nucleo (via Riale).

Al comparto di studio è oggi attribuito un grado III di sensibilità al rumore poiché si tratta di una zona lavorativa. Con la presente variante di PR si attribuirà all'insieme della zona edificabile il grado II di sensibilità al rumore, coerentemente con le prescrizioni in materia.

Di seguito è riportato un estratto del catasto del rumore stradale del 2016 dal quale si evince che lungo l'asse stradale i valori limite per il grado Il sono superati. Lo stato previsibile al 2036 senza interventi di risanamento mostra una situazione ulteriormente peggiorata in quanto aumenta l'area in cui i valori limiti saranno potenzialmente superati.

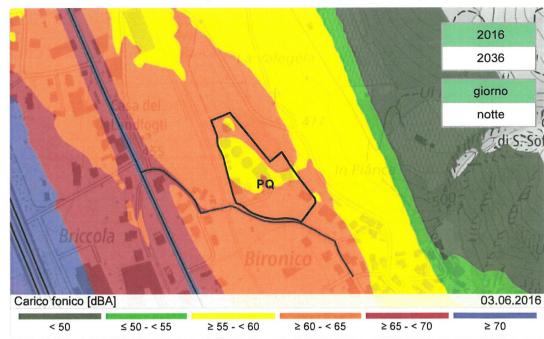
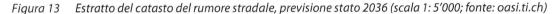
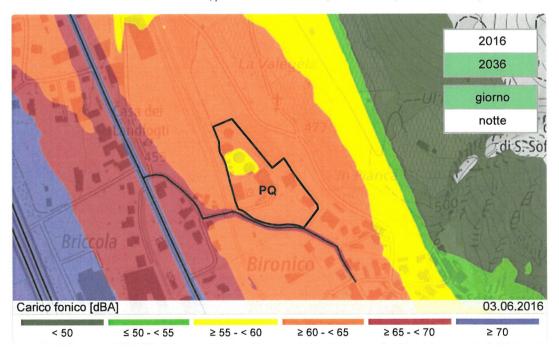


Figura 12 Estratto del catasto del rumore stradale, stato 2016 (scala 1:5'000; fonte: oasi.ti.ch)





Di seguito è riportato pure il confronto tra il carico fonico diurno prima e dopo le misure di risanamento previste per questo comparto. Le verifiche effettuate non hanno potuto considerare le future edificazioni legate al presente incarto, ma si può comunque notare che per gli edifici limitrofi a carattere residenziale la situazione dopo gli interventi migliorerà. In tal senso, la posa di asfalto fono assorbente permetterà di garantire il rispetto dei valori OIF.

Figura 14 Estratto del progetto di risanamento fonico prima degli interventi prospettati, stato 2036 (scala 1:2'500; fonte: DT, UPR – settembre 2018)

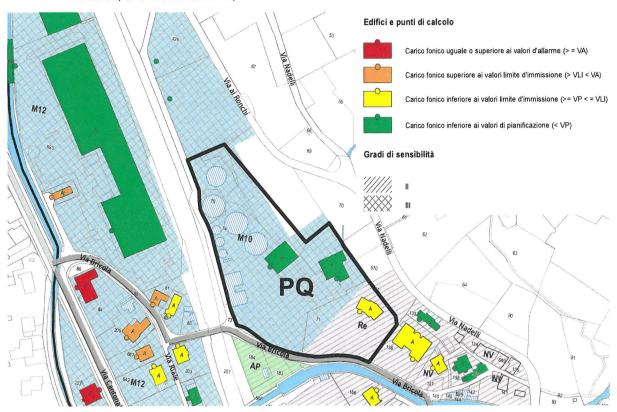
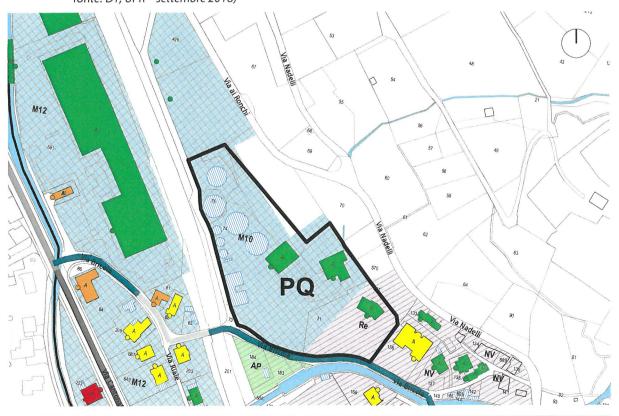


Figura 15 Estratto del progetto di risanamento fonico dopo degli interventi prospettati, stato 2036 (scala 1: 2'500; fonte: DT, UPR – settembre 2018)



Ferrovia

Come anticipato, il comparto di studio si situa a ridosso della linea ferroviaria Lugano-Bellinzona.

L'immagine sottostante mostra il tratto ferroviario che attraversa il comune Monteceneri, sezione di Bironico, secondo i dati UFAM concernenti l'inquinamento fonico ferroviario diurno.

Livello di valutazione Lr [dB(A)]

≥ 75

70 - 74 9

65 - 69 9

60 - 64 9

55 - 59 9

40 - 44 9

40 - 44 9

< 40

Ruderi co

di S. Sof

Figura 16 Estratto dell'esposizione al rumore del traffico ferroviario, stato 2015 (scala 1:7'500; fonte: UFAM)

Considerati i dati a disposizione, vi sarà un superamento dei valori limite per il grado Il nell'area più prossima alla ferrovia. L'area edificabile leggermente più distante rispetterà invece i valori limite. I dati tuttavia considerano la situazione nel 2015 e non tengono ancora in considerazione gli scenari futuri legati all'evoluzione del traffico ferroviario in superficie. In particolare, con la prospettata apertura della galleria di base del Ceneri, vi sarà una notevole riduzione del traffico ferroviario in superficie. Si rileva in particolare che il traffico merci, notoriamente quello che provoca maggiore impatto fonico, non transiterà più in superficie, ciò che comporterà un'importante riduzione del carico fonico per il comparto di studio.

Considerazioni generali

Si è potuto verificare che sono possibili puntuali superamenti dei valori limite d'immissione. Si ritiene dunque che in sede di procedura edilizia sarà opportuno condurre le necessarie verifiche e se del caso prevedere soluzioni tecniche e architettoniche che garantiranno il rispetto dei valori limite di immissione ed in applicazione dell'art. 31 OIF.

Quest'ultimo precisa in particolare che:

- 1. Quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati:
 - a. grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure
 - b. grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.
- 2. Se i provvedimenti di cui al capoverso 1 non permettono di rispettare i valori limite d'immissione, l'autorizzazione di costruire può essere accordata solo se esiste un interesse preponderante per la costruzione dell'edificio e se l'autorità cantonale è consenziente.
- 3. Le spese per detti provvedimenti sono a carico del proprietario del terreno.

5.3.11. SITI CONTAMINATI (OSITI)

In base al catasto dei siti inquinati, l'area utilizzata quale deposito per olii combustibili è classificata quale sito inquinato n. 513a23 che non deve essere né sorvegliato né risanato. Su tali mappali è già stata eseguita un'indagine preliminare tecnica che dovrà essere consultata e, se necessario, si dovrà procedere alla stesura di un capitolato d'oneri e un piano di risanamento del sito inquinato, i quali dovranno essere condivisi e approvati dall'Autorità cantonale. I lavori di risanamento dovranno essere di principio coordinati da una ditta specializzata: le infrastrutture presenti e il materiale di scavo dovranno essere smaltiti correttamente secondo le direttive in materia.

5.3.12. FABBISOGNO POSTEGGI E TRAFFICO INDOTTO

Il comparto si situa a margine di una strada di raccolta, la quale si connette - da un lato - alla strada cantonale dopo ca. 150 m – e dall'altro – al nucleo di Bironico. La velocità consentita nel tratto di strada tra il comparto di studio e la strada cantonale è stato ridotto a 30km/h. È pure presente un sottopasso della ferrovia, con altezza massima pari a 3.3 m. Questo elemento andrà considerato nelle fasi cantieristiche, in particolare verificando la possibilità, per i mezzi di altezza superiore, di utilizzare temporaneamente la strada che attraversa il nucleo, di modo da evitare il sottopasso.

Per il resto, la maggior parte dei movimenti veicolari transiteranno sul tratto stradale che si connette direttamente alla strada cantonale, senza dunque attraversare le aree più sensibili del nucleo.

Il fabbisogno di posteggi auto e l'incremento di traffico generato dalla presente variante di PR può essere stimato come di seguito. Le valutazioni tengono in considerazione il contesto in cui si situa il presente comparto ed in particolare le possibilità di favorire l'utilizzo dei mezzi pubblici. A tal proposito si può precisare che:

- a circa 150 m di distanza, sulla strada cantonale, vi è la fermata dell'autopostale delle linee 453 e 454 le quali collegano rispettivamente Rivera-Taverne e Rivera-Isone, garantendo quindi collegamenti verso la stazione FFS, verso sud e nella valle d'Isone;
- a circa 1 km vi è la fermata FFS di Rivera;
- a poco meno di 1 km vi sarà la fermata FFS di Bironico.

Oltre alla presenza del trasporto pubblico, il comparto si situa in un contesto morfologicamente pianeggiante che favorisce l'uso di biciclette e gli spostamenti a piedi.

Infine, si ricorda l'esistenza dello svincolo autostradale di Rivera e quello previsto di Sigirino.

Fabbisogno di posteggi

Per il calcolo del fabbisogno di posteggi auto sono state utilizzate quali basi le NAPR vigenti e la norma VSS 40 281. Il Regolamento cantonale per i posteggi privati (RCPP) non si applica alla Sezione di Bironico. La presenza del trasporto pubblico (TP) e la morfologia pianeggiante permettono però di considerare un fattore di riduzione dei posteggi grazie all'uso di mezzi alternativi all'automobile che si situa attorno al 30%. Si ritiene infatti che la logica alla base del modello di calcolo dell'art. 31 NAPR sia superata e non più coerente con gli sviluppi auspicati ora. A seguito di esame preliminare, si predisporrà quindi una normativa ah hoc che permetta di applicare dei fattori di calcolo più consoni alla politica sulla mobilità attuale e futura, sulla scorta di quanto definito a livello di RCPP e applicato nel calcolo che segue.

La ripartizione dei contenuti lavorativi è puramente indicativa e ha quale scopo di fornire una base plausibile di calcolo.

Figura 17 Calcolo del fabbisogno di posteggi

Contenuto	Posteggi ammessi	Parametro	Fabbisogno lordo	Riduzione TP e mobilità lenta	Fabbisogno finale
Residenza	1/apt o 100 m² SUL	3′500 m²	35	-	30
Contenuti amministrativi / uffici	2.5/100 m ² SUL	2′200 m²	55	30%	39
Contenuti commerciali	4/100 m ² SUL	650 m ²	26	30%	18
Ristorante / bar	0.2/ posto seduto	posti seduti 150 _(200 m²)	10	30%	7
Totale			126		94

Il fabbisogno in posteggi potrebbe essere ulteriormente ridotto considerando pure le sinergie che si creano all'interno del comparto. Si pensa in particolare a residenti o impiegati del comparto che beneficiano delle offerte in servizi previste dal comparto. Potranno inoltre essere promosse misure a sostegno di una mobilità sostenibile e meno dipendente dai veicoli privati.

L'insieme di queste questioni andranno affinate nelle successive fasi, sia pianificatorie che edilizie.

Incremento di traffico

Tenuto conto dei dati risultanti dal precedente calcolo e dei movimenti generati da ogni utilizzo proposto, si può stimare un incremento del traffico lungo la tratta stradale che collega il comparto di studio alla strada cantonale come esposto di seguito. Il calcolo esposto considera pure una riduzione dei movimenti giornalieri dovuti a sinergie che potranno attuarsi all'interno del comparto, dovute in particolare a residenti e lavoratori del comparto che approfitteranno di servizi presenti all'interno dello stesso (piccoli commerci, servizi, piccola ristorazione).

Figura 18 Calcolo dell'incremento del traffico giornaliero (TGM)

Contenuto	Posti auto	Fattore generazione movimenti	Movimenti totali	Riduzione sinergie	Traffico generato
Residenza	30	4	120	25%	90
Contenuti amministrativi / uffici	39	4	154	25%	116
Contenuti commerciali	18	10	182	25%	137
Ristorante / bar	7	10	70	25%	53
Totale			526		395

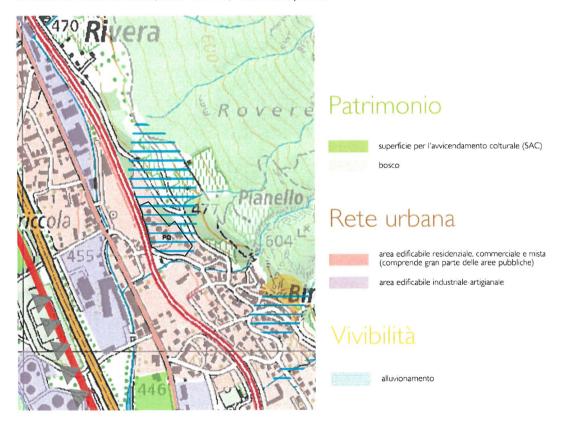
I movimenti aggiuntivi interessano solo un breve tratto della strada di raccolta, dal comparto di studio alla strada cantonale. A partire dalla strada cantonale, questi movimenti aggiuntivi comporteranno un incremento limitato sull'asse stradale principale e andranno a suddividersi nelle due direzioni di marcia. Per quanto riguarda via Riale, si ritiene che l'unico punto in cui questo incremento sarà percepibile è quello del sottopasso con un unico senso di marcia. Tuttavia, la visibilità da entrambi i lati è buona e questo aumento dei movimenti giornalieri, ripartiti sulle diverse fasce orarie, non dovrebbero generare problemi particolari.

Si ritiene anche importante segnalare che con la cessione dell'attività legata alla vendita di idrocarburi, cesserà pure il transito di autobotti lungo via Riale, comportando quindi una riduzione dei movimenti veicolari quotidiani di mezzi pesanti.

5.4. PIANO DIRETTORE

Dal punto di vista del piano direttore cantonale (PD), il sito oggetto della presente variante di PR è interessato da più vincoli, come visibile anche dalla Figura 18.

Figura 19 Estratto del Piano direttore (scala 1:10'000; fonte: sitmap.ti.ch)



5.4.1. PERICOLI NATURALI

La scheda V05 - pericoli naturali interessa il comparto di studio in quanto sono stati rilevati potenziali pericoli di alluvionamento data la presenza dell'affluente del riale Troggiano. A tal proposito, si rimanda alle considerazioni già esposte nei cap. 3.4 e 4.4.2.

5.4.2. INSEDIAMENTI

La scheda R6 scheda pone soprattutto l'accento sulle questioni del dimensionamento della zona edificabile e dell'uso parsimonioso del suolo. In particolare si vuole limitare il dimensionamento eccessivo delle zone edificabili il quale, in parallelo all'abbandono dell'agricoltura, causa un'edificazione sparsa sui terreni non più coltivati. Alfine di limitare questo processo, l'attuale estensione dei PR non dovrebbe quindi essere incrementata, bensì, laddove le riserve risultano sovrabbondanti, esse possono essere ridotte.

Dal 1° maggio 2014 è entrato in vigore l'art. 38a LPT relativo alle disposizioni transitorie della modifica del 15 giugno 2012 il quale, per 5 anni, ha imposto il blocco dell'estensione delle zone edificabili a livello cantonale chiedendo ai Cantoni di adeguare il proprio Piano direttore nel termine dei 5 anni.

Per quanto riguarda la procedura di approvazione della scheda R6, tutt'ora in corso, si rimanda alle considerazioni esposte al cap. 5.2.

Per quanto riguarda invece il rispetto dei principi del PD, ed in particolare della scheda R6, si ricorda che la presente variante di PR limita l'estensione della zona insediativa, adeguandone contenuti, estensione e parametri edificatori per garantire un ottimale inserimento nel territorio dei nuovi contenuti previsti. In tal senso, sono rispettati e applicati i principi del PD.

5.4.3. AGGLOMERATO DEL LUGANESE

Vi sono pure i contenuti della scheda R/M3 relativa all'agglomerato del Luganese che si applicano in questo contesto. Da essa risultano dapprima i principi essenziali della pianificazione del territorio quale per esempio la necessità di limitare la dispersione degli insediamenti. In questo contesto, si può affermare che la presente impostazione pianificatoria sia in linea con questo concetto in quanto ha quale obiettivo di riconvertire un'area già edificata affinché sia sfruttata per fini più compatibili con il contesto adiacente. Come dimostrato (cfr. cap. 5.6), non vi sarà un aumento delle unità insediative a seguito della concretizzazione della presente proposta pianificatoria, ciò che la mette in linea con gli indirizzi della presente scheda di Piano direttore.

L'area di Bironico si situa in prossimità della fermata ferroviaria di Rivera e sarà pure connessa a quella in progetto di Bironico-Camignolo, ciò che conferisce all'area una buona accessibilità con i trasporti pubblici e una buona connessione con i poli più vicini, in particolare quello del Luganese.

5.5. CONTRIBUTO DI PLUSVALORE (LST)

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio rilevante dovuto a una modifica pianificatoria è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Vi è prelievo del contributo di plusvalore allorché vi sono modifiche di utilizzazione che comportano un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità. Come esposto nella verifica della contenibilità (cfr. cap. 5.6), in questa sede non sono previsti aumenti di indici edificatori che rientrino nelle prescrizioni degli artt. 92-101 LST e 98a-98m RLST. L'art. 93 cpv. 1 lett. c LST prevede altresì, come vantaggio rilevante, il cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

Il valore del contributo è stabilito, mediante estimo peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR.

5.6. VERIFICA DELLA CONTENIBILITÀ DI PR

La presente variante di PR modifica la destinazione d'uso del comparto in esame. Per poter valutare l'impatto di tale modifica sulla contenibilità del PR di Monteceneri è necessario confrontare la situazione secondo il PR in vigore con quella definita dalla presente variante di PR. Il confronto, ipotizzando valori usuali della contenibilità, viene riassunto nella tabella seguente.

Figura 20 Contenibilità comparto di variante - Confronto tra PR in vigore e PR in formazione

	PR IN VIGORE							
Zone	SEN m2	l.s./l.e.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/Ui m2	Unità insediative Ui	Abitanti residenti Ab	Posti lavoro Pl
M10 - residenziale (realizzabile solo sulla parte non rigata)	13′010	0.20	80%	2′082	50	42	42	0
M10 - lavorativa* (con sottrazione della SUL ad uso residenziale)	13′010	4.00	80%	8′326	100	83	0	83
Re	2′367	0.50	80%	947	50	19	19	0
TOTALE						144	61	83
							42%	58%

	PR IN FORMAZIONE							
Zone	SEN m2	l.s.	grado di attuazione %	SUL totale m2	SUL/Ui m2	Unità insediative Ui	Abitanti residenti Ab	Posti lavoro Pl
residenziale,	10/625	-	-	3′500	50	70	70	0
con attività di produzione di servizi	10′635			3′000	40	75	0	75
TOTALE						145	70	75
48% 52%							52%	
Differenza PR in vigore / PR in formazione						-8		

*) L'I.e. è stato tramutato in I.s. per poter poi valutare le Ui. Si é proceduto dividendo il volume per l'altezza media dei piani ammissibili, che, in base alle caratteristiche di zona, si assume in 12 m/3 piani = 4.0 m). Di conseguenza il volume massimo corrisponde ad una SUL max di 41'632 m3 / 4.0 m = 10'408 m2. Inoltre, nel rispetto delle indicazioni normative di zona, é stata sottratta la SUL potenziale risultante dalla residenza (2'082 m2).

Legenda

SEN: superficie edificabile netta; SUL: superficie utile lorda;

a livello cantonale e delle particolarità delle diverse zone;

I.s: indice di sfruttamento; I.e.: indice di edificabilità;

Ui: unità insediative = Ab + Pl;

g.a.: grado di attuazione, che tiene conto dello stato di urbanizzazione e del prevedibile sfruttamento futuro dei terreni edificabili; SUL/Ui: questo parametro esprime il consumo di SUL per unità insediativa e tiene conto della situazione attuale, dei parametri standard

Ab-Pl: ripartizione delle unità insediative secondo le caratteristiche di zona.

Il confronto delle contenibilità tra PR in vigore e PR in formazione permette di constatare una costante del numero complessivo di unità insediative. Ciò è particolarmente dovuto alla riconversione della zona, da area prettamente lavorativa a carattere artigianale a comparto destinato alla residenza e alle attività terziarie. L'attuale impostazione pianificatoria del comparto è stata elaborata considerando le caratteristiche attuali del comparto e delle aree limitrofe, così come il contesto insediativo regionale.

La presente variante di PR non necessita di ulteriori verifiche in termini di contenibilità siccome non prevede un aumento sostanziale delle unità insediative totali.

5.7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La presente variante di PR è volta a permettere la riconversione funzionale di un comparto insediativo di Bironico. Gli investimenti relativi a queste opere sono interamente a carico del privato e non generano pertanto oneri supplementari per l'Ente pubblico.

Come già anticipato, a margine del comparto oggetto di variante è previsto un limitato esproprio per l'allargamento stradale. Esso è già stato contemplato dal programma di realizzazione allestito a suo tempo e non è oggetto del presente incarto.

5.8. ALTRI PROGETTI CORRELATI

In ambito di verifica della variante di PR e della sua compatibilità con pianificazioni di ordine superiore o altri progetti già noti, si evidenziano le tematiche seguenti:

- nel corso degli ultimi anni il Municipio ha promosso l'elaborazione di un masterplan col fine di sviluppare un nuovo concetto urbanistico su grande scala e quindi per l'intero territorio comunale. Da tale studio risultano anche alcune prescrizioni riguardanti il comparto oggetto del presente rapporto. Esso è designato quale area da riqualificare alla quale potrebbero essere attribuite nuove destinazioni d'uso. Si propende infatti a promuovere nuovi contenuti che siano coerenti con le necessità future di sviluppo urbano del comune. Nel documento del masterplan si legge che per l'area a nord del nucleo Bironico (tra via ai Ronchi e la ferrovia) visto il contesto generale e la vicinanza alla ferrovia e alla stazione FFS (raggiungibile comodamente a piedi) si potrebbe ipotizzare una destinazione prettamente residenziale.
- la prossima apertura della galleria di base del Ceneri permetterà di ridurre l'impatto fonico per molte aree insediative della valle del Vedeggio e di approfittare di una linea TILO con cadenza ogni mezz'ora.
- in parallelo, si sta pure pianificando la nuova fermata ferroviaria a Bironico-Camignolo che permetterebbe di offrire una seconda stazione TILO a immediata prossimità del comparto di studio.

5.9. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Nell'elaborazione della variante sono stati considerati i seguenti interessi:

- promuovere lo smantellamento di elementi deturpanti;
- promuovere un inserimento territoriale di qualità;
- contemplare l'aumento delle superfici naturali;
- garantire la tutela delle componenti ambientali, rispettivamente delle leggi e ordinanze di ordine superiore.

Di seguito, si espongono e valutano in modo più dettagliato gli interessi in gioco di cui sopra.

- promuovere lo smantellamento di elementi deturpanti: fino a poco fa erano presenti diversi serbatoi per idrocarburi che, in linea con la nuova impostazione pianificatoria, sono stati smantellati per permettere il recupero funzionale dell'area. Coscienti dell'impatto paesaggistico delle infrastrutture che erano presenti, il progetto futuro cercherà di ridare qualità al comparto prevedendone un uso più coerente e in linea con quanto lo attornia.
- promuovere un inserimento territoriale di qualità: il concetto architettonico e urbanistico è pensato per garantire un intervento di qualità. La volontà di prevedere un piano di quartiere è un ulteriore fattore per progettare nel dettaglio il nuovo quartiere, secondo una concezione che consideri pure il contesto limitrofo, le aree naturali e gli insediamenti già esistenti quali elementi costituenti la trama su cui progettare.
- contemplare l'aumento delle superfici naturali: nel rispetto dei principi della LPT, la presente variante di PR pone l'accento, come già visto, su un utilizzo razionale del suolo concentrando le edificazioni nella porzione di territorio meglio servita, già urbanizzata e a contatto con le altre zone edificabili. Al contempo, si propone dunque di rinunciare all'edificabilità di parte del terreno per attribuirlo alla zona agricola e garantire dunque nuove superfici verdi che concorrano alla qualità paesaggistica del comparto.
- garantire la tutela delle componenti ambientali, rispettivamente delle leggi e ordinanze di ordine superiore: il presente incarto espone in modo accurato le conseguenze della nuova impostazione territoriale prevista rispetto alle tematiche di carattere ambientale. Esse sono state considerate e sono parte integrante delle valutazioni e ponderazioni progettuali effettuate In parallelo, il presente documento considera gli inventari federali e il piano direttore, esponendo come il progetto possa essere considerato conforme ai principi pianificatori d'ordine superiore.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che la presente variante di PR si limita ad un'area territoriale chiaramente definita e non si pone in contrasto con interessi privati terzi. In questo modo e con queste premesse, l'interesse pubblico e l'interesse privato sono stati attentamente contemplati e ponderati.

In conclusione, ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la presente variante di PR sia di interesse pubblico.

6. CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI

Il presente documento espone e motiva le scelte per la modifica dei disposti pianificatori relativi al comparto attualmente occupato dai depositi di idrocarburi posto sul territorio della sezione di Bironico.

Esso dovrà seguire la procedura di approvazione prevista dalla LST:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST);
- informazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLST);
- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

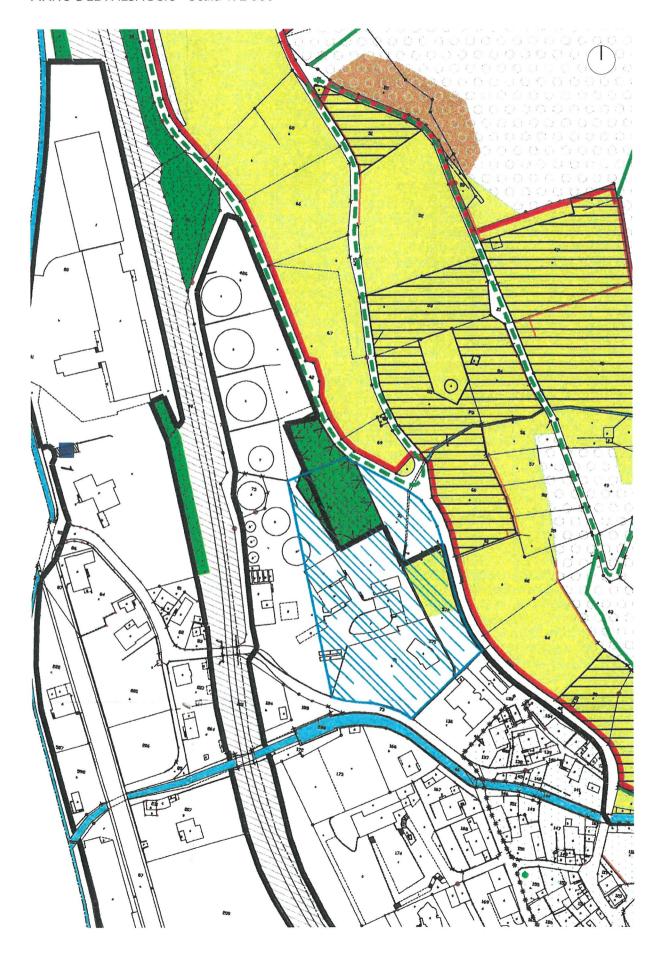
ALLEGATO 1

Estratti del piano regolatore in vigore Scala 1:2'000

Giugno 2022 ALLEGATI

	Limite della zona edificabile		
	Zona sottoposta a pericolo di alluv	ionamento	o
11,1	Zona agricola SAC		
	Zona agricola		
	Area forestale	V V V	Limite del bosco accertato
	Vigneti estensivi		
7.50	Selva castanile (da valorizzare)		
	Boschetti e / o siepi		
	Monumenti culturali protetti dal Co	omune	
1	Oratorio di S. Pietro (mapp. 88)		
	Ferrovia		
	Corsi d'acqua		
	Attrezzatura per acquedotti		
	Sentieri		
-	Sentiero escursionistico		
	Muri a secco		

Piante da proteggere



** NV Nucleo di villaggio : vedi Piano del Nucleo 1:500 Rе Zona residenziale estensiva M 12 Zona mista (Hmax = 12 m)M 12 Zona mista (Hmax = 12 m e orientamento obbligatorio) M 10 Zona mista (Hmax = 10 m)AP/EP Zona per attrezzature e edifici pubblici Ferrovia Ag Zona agricola Area forestale Limite del bosco accertato Corsi d'acqua Sentiero escursionistico

