



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

INDICE

1.	INTRODUZIONE	1
1.1.	PREMESSA	1
1.2.	FORMA E PROCEDURA	1
2.	COMPARTO DI STUDIO: SITUAZIONE ATTUALE E SVILUPPI FUTURI	2
2.1.	PREMESSA	2
2.2.	SITUAZIONE ATTUALE	2
2.3.	SVILUPPO FUTURO	5
2.3.1.	Premessa	5
2.3.2.	Il concetto insediativo in generale	5
2.3.3.	Destinazioni d'uso e parametri edificatori	6
2.3.4.	Vincolo di piano di quartiere: aspetti progettuali, infrastrutturali e qualitativi	8
2.3.5.	Ulteriori considerazioni	10
3.	PR IN VIGORE	12
3.1.	PIANO DELLE ZONE	12
3.2.	PIANO DEL TRAFFICO	12
3.3.	PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	12
3.4.	PIANO DEL PAESAGGIO	12
3.5.	NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)	13
4.	VARIANTE DI PR	13
4.1.	PREMESSA	13
4.2.	PIANO DELLE ZONE	13
4.2.1.	Zona per il lavoro	13
4.2.2.	Variante al piano delle zone	14
4.3.	PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	16
4.3.1.	Strade	16
4.3.2.	Variante al piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico	16
4.4.	PIANO DEL PAESAGGIO	17
4.4.1.	Zona agricola	17

4.4.2.	Variante al piano del paesaggio	17
4.5.	NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)	17
5.	VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR	18
5.1.	INVENTARI FEDERALI	18
5.2.	LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE ART. 38A LPT	18
5.3.	COMPATIBILITÀ CON LE TEMATICHE AMBIENTALI	19
5.3.1.	Zona forestale (LFo)	19
5.3.2.	Zona agricola (LAgr - Ltagr)	19
5.3.3.	Pericoli naturali	19
5.3.4.	Paesaggio	20
5.3.5.	Protezione delle acque di superficie (OPAc)	21
5.3.6.	Radiazioni non ionizzanti (ORNI)	22
5.3.7.	Linee elettriche (OLEI)	23
5.3.8.	Incidenti rilevanti (OPIR)	23
5.3.9.	Inquinamento fonico (OIF)	23
5.3.10.	Siti contaminati (OSiti)	25
5.3.11.	Fabbisogno posteggi e traffico indotto	25
5.4.	PIANO DIRETTORE (PD)	28
5.4.1.	Insedimenti	28
5.4.2.	Linea di forza del paesaggio	29
5.5.	PROGRAMMA DI AGGLOMERATO DEL LUGANESE DI TERZA GENERAZIONE (PAL3)	29
5.6.	VERIFICA DELLA CONTENIBILITÀ DI PR	29
5.7.	CONTRIBUTO DI PLUSVALORE (LST)	31
5.8.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	31
5.9.	ALTRI PROGETTI CORRELLATI	32
5.10.	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	32
6.	CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI	33

ALLEGATO 1: ESTRATTI DEL PR IN VIGORE

1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

Il piano regolatore della Sezione di Rivera, Comune di Monteceneri, è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 2619 del 21.06.2000.

Posto a sud della sezione di Rivera, il comparto che accoglieva i serbatoi per idrocarburi è stato recentemente oggetto dello smantellamento dei serbatoi. Da anni è al vaglio la possibilità di proporre uno sviluppo del comparto con funzioni alternative rispetto a quella di deposito idrocarburi. Si tratta di un'area di importanti dimensioni (circa 48'000 m²) all'interno della quale era appunto presenti una decina di serbatoi per idrocarburi e relative infrastrutture lavorative.

La volontà è di riqualificare il territorio a seguito della demolizione completa degli elementi deturpanti quali appunto i tank, procedendo con una valorizzazione del comparto che tenga conto delle componenti naturali e del contesto limitrofi. Si terrà inoltre particolare considerazione della presenza delle adiacenti aree sportive affinché il concetto di inserimento di nuovi contenuti sia compatibile con le attività che già si svolgono nel comparto.

L'idea di recupero funzionale dell'area verte alla creazione di un sito lavorativo innovativo che possa essere d'esempio a livello cantonale. Consci dell'impatto che hanno avuto i serbatoi, s'intende ora creare un comparto dinamico, attrattivo e ben inserito nel contesto, che approfitti della sua buona accessibilità e che possa valorizzare l'area insediativa.

Il Municipio promuove dunque una variante di PR per ridefinire i contenuti ammissibili nel comparto tenuto conto del contesto in cui si inserisce – a scala locale e regionale – con l'obiettivo di creare un polo insediativo esemplare. Lo scopo della presente procedura è di porre le necessarie basi legali per il promuovere il recupero funzionale e paesaggistico di questo comparto e procedere con i necessari adeguamenti degli atti pianificatori.

1.2. FORMA E PROCEDURA

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PR e, al fine 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.

2. 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 si espongono alcune riflessioni che hanno permesso di sondare diversi concetti insediativi possibili, definendo al contempo alcune regole di base da rispettare durante lo sviluppo futuro del comparto. Queste ultime sono il cuore del 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 Rivera, in località i Marladau, e si estende essenzialmente sul mapp. 783. Esso presenta un'estensione pari a circa 48'000 m², si situa a valle del nucleo di Sorencino e in prossimità del centro sportivo regionale il Quadrifoglio e del sedime autostradale. Parte del sedime è attribuito alla zona per scopi pubblici, e più precisamente la parte a monte all'interno della quale vi è la vasca antiincendio.

Ai margini del comparto di studio vi sono appunto le aree sportive, un posteggio pubblico, il centro di raccolta per rifiuti di Marladore, zone agricole e boschive. A monte vi è pure un riale, che delimita il mappale lungo circa metà del fondo.

In base al PR vigente, all'interno di questo comparto è ammesso il deposito di idrocarburi. Sono pure ammesse attività lavorative a carattere amministrativo solo se in relazione con l'attività principale. Il comparto veniva dunque utilizzato per il deposito di idrocarburi (9 tank di grandi dimensioni e uno di medie dimensioni). Erano pure presenti gli uffici prefabbricati, l'officina, il locale pompe, la stazione di carico e scarico delle autobotti.

La morfologia del terreno è stata adeguata alle necessità dell'impianto per idrocarburi. In particolare, per questioni di sicurezza, i serbatoi sono stati inseriti all'interno di vasche che potessero contenere l'eventuale fuoriuscita di liquidi dai volumi. La parte est del sedime si presenta come un'area pianeggiante ed è il punto di accesso al comparto. Dal canto loro, i bacini sono posti progressivamente ad altezze diverse. La topografia del sito presenta un dislivello tra l'area più "bassa" e quella più "alta" di circa 15.0 m.

Ad oggi, i serbatoi non sono più in funzione e sono stati interamente smantellati. Data la presenza dei serbatoi e vista l'attività che vi si svolgeva, il sito è iscritto al catasto dei siti inquinati (cfr. cap. 5.3.10).

Il PR in vigore definisce pure un'area d'interesse pubblico a nord del mappale vincolata per attività legate al centro sportivo. All'interno di quest'area è presente un bacino d'acqua resosi necessario quale sistema di sicurezza in caso di incendio all'interno dell'area dei serbatoi. Il suo dimensionamento è stato definito coerentemente con le dimensioni di una piscina olimpionica.

L'area è accessibile tramite via Vignascia, direttamente connessa con la strada cantonale. Quest'ultima si situa a circa 300 metri dall'area di studio. Il passaggio al di sotto dell'autostrada è garantito da un sottopassaggio con altezza massima pari a 3.90 m.

Ad una scala più ampia, grazie all'Autopostale l'area è connessa con la stazione FFS di Rivera (ca. 1.5 km) e sarà ancora meglio connessa al trasporto pubblico con la realizzazione della nuova fermata ferroviaria di Bironico (ca. 900 m). È pure connessa con lo svincolo autostradale di Rivera, al quale si aggiungerà quello in progetto a Sigirino.

Il comparto si situa dunque lungo la strada cantonale, in posizione centrale rispetto alle infrastrutture di trasporto pubblico e privato.

Figura 1 Foto del comparto di studio: situazione con serbatoi e situazione a seguito della demolizione (fonte: Planidea SA)



Figura 2 perimetro di variante – foto aerea (scala 1:5'000; fonte: map.geo.admin.ch)



Figura 3 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 concluso lo smantellamento dei serbatoi in quanto essi non erano più necessari per garantire uno stock minimo di idrocarburi nella regione. Inoltre, la loro ubicazione, fortemente visibile e con un notevole impatto sul paesaggio, era certamente un fattore che ha spinto i proprietari a pensare a soluzioni insediative alternative, meno invasive dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Recentemente sono dunque stati smantellati i tank, le infrastrutture e gli edifici presenti per bonificare l'area (in funzione dei disposti di legge e delle prescrizioni ambientali in materia) e s'intende prevedere un uso del suolo maggiormente compatibile con il contesto e con gli sviluppi previsibili per la valle del Vedeggio. Il sedime di dimensioni importanti permette riflessioni su scala regionale e con proposte progettuali innovative. Vi è infatti un ampio margine di manovra per progettare un comparto insediativo pregiato e d'importanza regionale e cantonale.

Ovviamente, il margine di manovra deve essere sfruttato nel rispetto del quadro legale superiore (leggi federali e cantonali, piano direttore cantonale, programma di agglomerato del luganese) e andrà utilizzato proporzionalmente alla possibilità di perseguire una serie di interessi pubblici quali ad esempio:

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

2.3.2. IL CONCETTO INSEDIATIVO IN GENERALE

Come anticipato, le premesse per uno sviluppo di qualità sono in parte date dal contesto e in parte verranno definite in questa sede. La volontà è di definire sufficienti regole che possano orientare lo sviluppo in modo armonioso e rispettoso del contesto, privilegiando la qualità alla quantità, utilizzando quale base di lavoro il territorio e il rispetto dello stesso. Si verrà dunque a creare un'area insediativa ad alto valore aggiunto, di qualità, dinamica e che garantirà posti di lavoro in un contesto privilegiato.

Innanzitutto si pongono quali basi progettuali alcuni concetti essenziali e che permetteranno ai progettisti di meglio comprendere il contesto. Si tratta quindi di definire dei criteri edificatori, energetici, di inserimento nel contesto, ecc. che servano da input per le riflessioni future. In seconda battuta, l'imposizione di allestire un piano di quartiere pone ulteriori garanzie per disporre di strumenti di gestione progettuale e di discussione con le autorità affinché si possa trovare un'impostazione urbanistica e paesaggistica capace di legarsi con il centro sportivo, le aree verdi circostanti e gli altri insediamenti limitrofi.

¹ *Si pensa in particolare a Carbura, l'organizzazione svizzera di scorte obbligatorie di prodotti petroliferi.*

L'area potrà accogliere nuove realtà lavorative, idealmente che possano avere delle sinergie tra loro, ad esempio funzionali e/o logistiche

Sinergie funzionali, poiché potrebbero essere operative in settori e rami lavorativi legati tra loro e che permettono di creare dei cicli lavorativi continui e interni al comparto.

Oppure, poiché come già proposto in altre realtà, si potrebbero creare delle sinergie e delle relazioni tra ditte diverse, dove ciò che risulta essere uno scarto per talune, potrebbe rivelarsi una risorsa per altre. Questo principio potrebbe funzionare bene in questo contesto grazie appunto alle dimensioni del comparto. ^{Planimetria} Le risorse in circolo sarebbero importanti, sia in termini di materie prime/scarti che di risorse energetiche.

Sinergie logistiche, ad esempio in merito ad accessi, posteggi, spazi accessori comuni di servizio ai posti di lavoro presenti (ristorazione, svago di prossimità per le pause).

Questo concetto, non certamente nuovo, può essere ricondotto a parchi industriali innovativi e potenzialmente molto attrattivi, dinamici e funzionali. Comparti di questa caratura non ve ne sono in Ticino: il sito in esame potrebbe dunque essere un primo esempio a livello cantonale che possa fungere da esempio per altri comparti che oggi non sono in grado di sfruttare appieno il loro potenziale.

Per quanto attiene prettamente al concetto insediativo in termini di forme e volumi intesi quali aree dove ubicare gli edifici o gli spazi liberi, si ritiene prematuro fornire indicazioni in questa fase. Si propongono indirizzi pianificatori che pongano le basi, ma sarà poi in sede di allestimento del piano di quartiere (cfr. cap. 2.3.4) che si definiranno le regole precise del concetto insediativo. Infatti, per tutta l'area edificabile all'interno di questo comparto viene pure definito l'obbligo di piano di quartiere 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 il lavoro, bensì pure l'inserimento di un articolo normativo che regoli i comparti con vincolo di obbligo di piano di quartiere. Ulteriori dettagli in merito sono esposti al cap. 2.3.4.

2.3.3. DESTINAZIONI D'USO E PARAMETRI EDIFICATORI

In questo capitolo si definiscono 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.

Considerato il contesto, dalla scala locale, passando da quella regionale e cantonale, si ammettono attività lavorative assimilabili a quelle artigianali, industriali (di tipo "leggero"), di logistica, di formazione, amministrative all'interno dell'intera area definita come zona per il lavoro (cfr. Figura 5). Si inserisce pure un'area con esclusione dell'edificazione nella parte alta del comparto, a tutela dell'area di svago posta a monte e quale misura di distacco tra le due attività (lavorativa e di svago). All'interno di quest'area non sono ammesse costruzioni e è imposta la sistemazione tramite alberature. All'interno dell'area con esclusione sono computabili gli indici edificatori.

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 il lavoro. Essa è destinata in primo luogo ad attività di produzione di beni e servizi (attività produttive del settore secondario, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali; attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio, a tal proposito si veda quanto segue) o da prestazioni d'opera).

Per quanto riguarda la fornitura di beni, è intenzione del Municipio creare un comparto produttivo all'interno del quale non siano contemplate superfici di vendita prettamente assimilabili ad attività commerciali. Questo poiché il comparto non è ritenuto idoneo per questa tipologia di attività; poiché si considera che l'area dell'alto Vedeggio sia già sufficientemente servita e connessa ad altre realtà commerciali e poiché, ad oggi, non se ne intravede una reale necessità. Fatta questa premessa, e consci del fatto che anche le attività produttive spesso offrono un servizio di vendita di beni, si propone che le attività commerciali siano ammesse limitatamente ai casi in cui esse sono in diretta relazione con l'attività di produzione principale. Nel prosieguo della procedura, si valuterà se a livello normativo sia sufficiente definire che le eventuali attività commerciali possono essere svolte in misura minoritaria o se sarà più opportuno definire una superficie massima per ogni singola attività (o un criterio simile facilmente quantificabile).

Per quanto attiene più precisamente ai parametri edificatori:

- nell'area edificabile si propone di porre un indice di edificabilità pari a 5.0 m³/m², uguale a quello delle altre zone lavorative limitrofe e che corrisponde ad una volumetria massima³ di circa 215'000 m³ (circa 173'000 m³ con un grado d'attuazione pari all'80%). In proseguimento di procedura si capirà se questo indice può essere mantenuto, a fronte delle ripercussioni che potrà avere in termini di inserimento paesaggistico e dimensionamento delle riserve, a scala comunale e regionale.
- i volumi potranno avere un'altezza massima pari a 15.0 m per garantire un'elevazione degli stessi in linea con la morfologia del terreno e ridurre l'ingombro al suolo delle edificazioni.
- secondo questo stesso principio, e dunque di garantire un uso del suolo razionale e che comprenda pure importanti aree verdi e naturali, è imposta un'area verde minima pari al 40%, da sistemare secondo una visione d'insieme, con percorrenze pedonali e aree attrezzate per gli utenti del comparto.
- l'indice di occupazione massimo è fissato a 35%, in linea con quanto esposto in precedenza.

² 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 La superficie edificabile lavorativa è pari a circa 43'000 m².

2.3.4. VINCOLO DI PIANO DI QUARTIERE: ASPETTI PROGETTUALI, INFRASTRUTTURALI E QUALITATIVI

Il PR di Rivera prevede già l'obbligo di piano di quartiere per alcuni comparti, tuttavia la normativa (art. 13 NAPR) non è più interamente conforme alla LST in quanto prevede 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. Il vincolo di PQ è dunque sovrapposto all'area lavorativa, ma nelle fasi successive di pianificazione sarà opportuno valutare se il vincolo non dovrà contemplare anche alcune aree limitrofe.

Vengono dunque ripresi gli indirizzi previsti dalle linee guida, e cioè che i piani di quartiere devono adempiere almeno certi aspetti qualitativi generali, completando le prescrizioni tenendo conto del contesto specifico del comparto in esame e secondo prescrizioni aggiuntive auspiccate dal Municipio:

- a) Edificazioni:
 - edificazioni costitutive di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta. Nel loro insieme, le edificazioni devono essere espressione di unitarietà per garantire un insieme edificato coerente;
 - è possibile l'utilizzo di qualsiasi linguaggio architettonico, a condizione che le edificazioni si inseriscano in modo armonioso e ordinato nel contesto, tenendo in considerazione la loro integrazione nel paesaggio e garantendo un riqualifica generale del comparto;
 - 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 devono essere coerenti tra loro e anche rispetto al contesto circostante affinché si possa considerare il progetto come realmente integrato al contesto;
 - obbligo di tetti piani, possibilmente sistemati a verde o secondo un concetto di produzione di energia sostenibile. Eccezioni alla formazione di tetti piani possono essere concesse solo per motivate e giustificate esigenze tecniche;
 - è necessario definire una strutturazione delle edificazioni tramite vincoli pianificatori (linee di costruzione; aree volte ad accogliere le edificazioni, rispettivamente da mantenere libere; allineamento e orientamento delle facciate/edifici; ecc.)
 - non sono ammessi depositi esterni a cielo aperto. Ogni impianto e deposito legato alle attività lavorative dev'essere inserito all'interno di volumi chiusi.
- b) Superfici libere da edificazioni, aree verdi e sistemazione esterna:
 - disegno qualificato delle superfici libere da edificazioni e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago. È necessario predisporre sufficienti aree di incontro e svago, adeguatamente attrezzate (panchine, alberature, punti d'acqua, ecc.) a disposizione degli addetti e di utenti esterni al comparto;
 - gli spazi liberi, vuoti, verdi e di circolazione esterna devono essere concepiti quali parti integranti del progetto e non quali elementi di risulta. Gli spazi liberi da edificazioni, in particolare quelli verdi, devono avere un'elevata qualità naturale e paesaggistica. I materiali utilizzati per le pavimentazioni esterne, gli arredi urbani, ecc. devono essere unitari nell'insieme del comparto;
 - l'area verde minima da realizzare secondo le norme di PR è da concepire in modo che si

- creino delle aree verdi privilegiate all'interno del comparto, connesse tra loro e che offrano spazi di qualità a disposizione degli addetti e utenti del comparto;
- è da privilegiare l'uso di essenze autoctone e la realizzazione di aree verdi con alberature;
 - a contatto con il vincolo d'interesse pubblico relativo alla piscina è da predisporre un'alberatura compatta che funga da filtro tra la funzione di svago e quella lavorativa;
 - sono da evitare le recinzioni e gli elementi che non concorrono alla permeabilità del comparto;
- c) Mobilità veicolare e posteggi:
- aree veicolari ridotte al minimo, concepite secondo un concetto di urbanizzazione unitario (non vincolato alle singole ditte bensì ad una visione d'insieme) e da realizzare in funzione delle fasi di sviluppo del comparto;
 - è necessario adottare misure di mobilità aziendale per limitare l'uso dei mezzi privati individuali e favorire il car-sharing, l'uso dei trasporti pubblici e l'uso di mezzi alternativi all'auto;
 - razionale organizzazione dei posteggi e dei relativi accessi, entrambi limitati al minimo indispensabile;
 - le aree di posteggio devono essere piantumate e pavimentate con copertura permeabile ed integrati nel disegno complessivo degli spazi liberi e integrate al disegno d'insieme, connesse alle edificazioni tramite percorrenze di mobilità lenta;
- d) Mobilità lenta:
- i tracciati dei percorsi pedonali interni devono concorrere alla strutturazione del comparto ed essere relazionati e connessi con i percorsi pedonali esterni al comparto;
 - la mobilità lenta dev'essere separata dalle aree di circolazione veicolare e garantire un'ottimale sicurezza e qualità delle percorrenze per gli utenti;
 - all'interno del comparto e verso l'esterno dello stesso dev'essere garantita l'accessibilità pedonale e ciclabile;
- e) Fasi di sviluppo:
- per garantire uno sviluppo ordinato e razionale del comparto, è necessario definire i settori di sviluppo (almeno tre), le fasi di sviluppo e le modalità di apertura del settore successivo.
 - la delimitazione dei settori e la loro susseguente urbanizzazione e edificazione dev'essere concepita secondo una chiara lettura territoriale che garantisca uno sviluppo progressivo coerente;
 - per le modalità di sblocco dei singoli settori è necessario considerare almeno i criteri quali il fabbisogno di nuove aree edificabili, il grado di occupazione/realizzazione del settore precedente, il grado di saturazione delle strade pubbliche in relazione con le attività già realizzate e pianificate all'interno del comparto. Qualora emergessero criticità rispetto al carico veicolare generato dal comparto in esame sulle strade pubbliche, prima di ammettere l'uso di un nuovo settore di sviluppo, sarà adottare ulteriori misure di mobilità aziendale. Le tappe dipendono anche dal fabbisogno insediativo di nuove attività economiche rispetto alla contenibilità del PR di Monteceneri e rispetto al contesto regionale;
- f) Gestione delle risorse e compatibilità con le componenti naturali/ambientali:
- 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, ecc.) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità;
 - sono da prevedere sistemi per il recupero e riutilizzo di acqua per usi non potabili, tramite sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche, delle acque di seconda pioggia proveniente da piazzali e strade, delle acque reflue non inquinate di processo dei cicli produttivi delle attività insediate, per l'irrigazione degli spazi verdi, per il lavaggio, per i sistemi di raffrescamento, antincendio, ecc.
 - si incoraggia l'adozione di sistemi di risparmio e di produzione energetica da fonti rinnovabili,
 - nelle aree esterne è da garantire un'illuminazione energeticamente efficiente e utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto, evitando emissioni di luce diretta e diffusa sopra l'orizzonte;
 - razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti
- g) Sinergie tra le attività lavorative
- sono da favorire le sinergie tra le attività lavorative secondo il concetto di parco industriale.

Il piano di quartiere deve essere accompagnato da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

Le prescrizioni indicate andranno a completare il corpo normativo e permetteranno di porre le basi per l'allestimento del PQ. Ulteriori prescrizioni potranno essere definite a seguito di esame preliminare, qualora si rendessero opportune o necessarie.

2.3.5. ULTERIORI CONSIDERAZIONI

Oltre a quanto esposto sinora, in prosieguo di procedura andranno pure affinate alcune questioni:

- all'interno del comparto sarà verosimilmente necessario prevedere un numero importante di posteggi (cfr. cap. 5.3.11). Affianco all'area di studio vi è il centro sportivo, il quale verrà ampliato con la messa in funzione della piscina (attuale vasca antiincendio). Ne consegue che pure per il centro sportivo sarebbe opportuno rivedere il numero di stalli a disposizione. Considerati quindi i due fabbisogni, distinti ma con utilizzi alternati⁴, si potrebbero valutare soluzioni complementari e condivise, che permettano di ottimizzare gli investimenti di realizzazione e manutenzione, con riduzione del consumo di suolo.

Attualmente il PR prevede già un'area adibita a posteggio pubblico. Bisognerà dunque valutare in quale misura sia opportuno e adeguato ampliare quest'area oppure come definire soluzioni condivise, secondo quanto appena esposto. Vi potrebbe dunque essere la possibilità di definire, tramite accordi e convenzioni, la possibilità di utilizzare gli stalli privati a fine pubblico, di modo da evitare un possibile ampliamento del vincolo di esproprio, ridurre i costi per entrambe le parti, ecc.

⁴ *La zona lavorativa utilizzerà gli stalli in prevalenza durante le ore quotidiane dei giorni lavorativi, mentre il comparto sportivo li utilizzerà prevalentemente negli orari serali dei giorni lavorativi e durante i fine settimana.*

- attualmente sono state allestite delle prime stime relative al potenziale incremento di traffico veicolare generato dal comparto lavorativo in esame (cfr. cap. 5.3.11). Una volta che si conosceranno meglio alcuni dettagli progettuali, si potrà affinare il calcolo relativo all'incremento del traffico e considerare l'impatto di misure di mobilità aziendale (da eventualmente potenziare).

In merito al tema della mobilità, è stata valutata preliminarmente la possibilità di allargare via Vignascia per permettere facilmente l'incrocio dei veicoli, in particolare di quelli di grosse dimensioni.

57

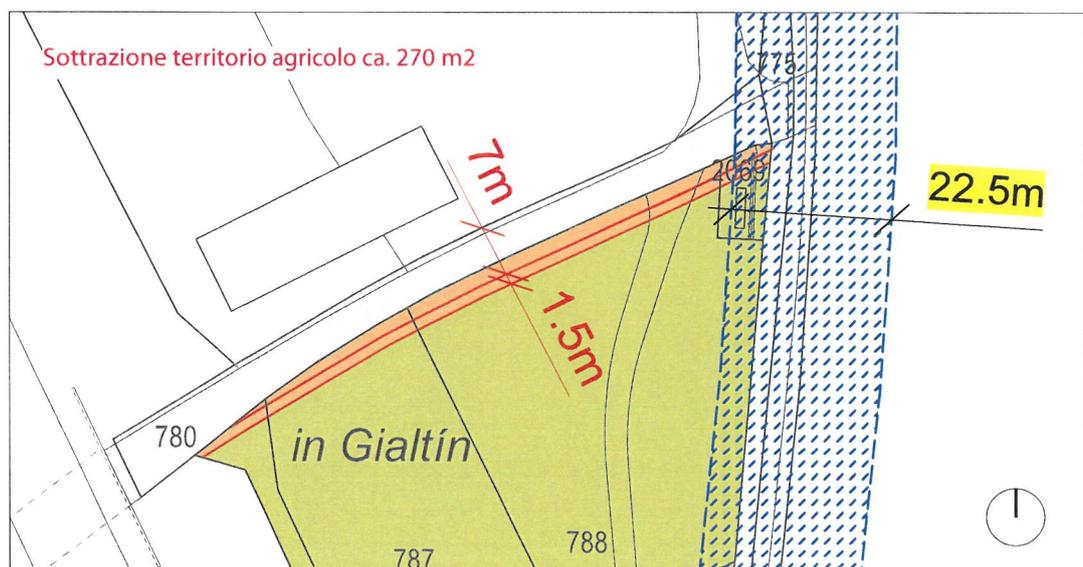
Allargamento di via Vignascia

Tenuto conto del progetto insediativo proposto in questa sede, si potrebbe rendere opportuno adeguare la sezione stradale in oggetto. Si tratta in particolare di prevedere l'allargamento di via Vignascia a partire dal ponte sul Leguana fino all'accesso al comparto lavorativo per garantire che la strada abbia una sezione pari a 7.0 m di modo da permettere l'incrocio di due veicoli. La stessa sarà pure affiancata da un percorso pedonale di 1.5 m per permettere l'accesso al comparto a piedi e garantire la necessaria sicurezza degli utenti.

Le stesse riflessioni andranno sviluppate per ridefinire gli accessi al comparto, quindi dopo il sottopasso dell'autostrada. Andranno dunque valutate soluzioni in funzione della posizione dei posteggi e dell'accesso principale. Questi potrebbero infatti essere posti laddove vi è oggi l'accesso al comparto oppure all'altezza degli attuali posteggi pubblici.

La proposta di adeguamento stradale del primo tratto di via Vignascia è visibile nella figura seguente. Tale soluzione comporta la riduzione di territorio agricolo (cfr. cap. 5.3.2) e l'adeguamento del programma di realizzazione (cfr. cap. 5.7). In questa sede, non si prevede di allargare pure il ponte sul Leguana, ma si segnala che la questione andrà approfondita nel momento in cui si disporrà di dati più precisi in merito all'incremento del traffico veicolare generato dal comparto in esame.

Figura 4 Proposta di allargamento di via Vignascia, con riportata in blu la zona di protezione delle acque di superficie in procedura di approvazione, sezione di Rivera (scala 1:1'000)



3. PR IN VIGORE

Il PR in vigore è suddiviso in 4 piani 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.

3.1. PIANO DELLE ZONE

Il piano delle zone in vigore (cfr. allegati) mostra la presenza del seguente vincolo relativo al comparto oggetto di studio del presente incarto:

- **zona per deposito idrocarburi (Di)**

La zona interessa il mappale oggetto del presente studio ed è vincolata per le attività legate al deposito di idrocarburi. In base alle NAPR, art. 43, il deposito esistente non può essere aumentato di capacità ed è quindi esclusa la costruzione di ulteriori serbatoi. Agli impianti esistenti possono essere apportati unicamente risanamenti e modifiche di stretta necessità tecnica. Per contenuti di carattere amministrativo che siano in relazione con l'attività esistente, sono ammessi ampliamenti fino al massimo del 20% delle superfici utili lorde già adibite a tale scopo.

- **zona per costruzioni e attrezzature pubbliche**, di cui si dirà maggiormente al cap. 3.2

3.2. PIANO DEL TRAFFICO

Il piano del traffico (cfr. allegati) non prevede vincoli particolari per il comparto di studio.

Il comparto è tuttavia attorniato da alcuni elementi del piano del traffico, tra i quali figurano:

- **strada di servizio** che dalla strada cantonale circoscrive il centro sportivo regionale lungo via Vignascia e strada di servizio a carattere pedonale a est del comparto di studio;
- **percorso ciclabile**, sempre lungo via Vignascia;
- **vincolo di posteggio pubblico P1**.

3.3. PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Il piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico in vigore (cfr. allegati) mostra la presenza del seguente vincolo relativo al comparto oggetto di studio del presente incarto:

- **zona per attrezzature pubbliche n. 8 – centro sportivo regionale.**

A livello normativo non sono forniti ulteriori dettagli in merito.

3.4. PIANO DEL PAESAGGIO

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

Come tuttavia già indicato, esso si situa a contatto con zone agricole e forestali e pure con un riale. Sono dunque da rispettare le relative prescrizioni in materia (in particolare per quanto riguarda le distanze delle costruzioni).

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 idrocarburi posto sul territorio di Rivera.

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 (si veda in particolare il cap. 2.3) e riguardano in particolare la riconversione funzionale dell'area in oggetto.

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. 2.3; ora si dettagliano meglio le conseguenze che ne derivano a livello pianificatorio. Non vengono quindi espone 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 espone al cap. 5.

Si precisa che tutti gli atti della Sezione di Rivera 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 espone le proposte di adeguamento del piano delle zone.

4.2.1. ZONA PER IL LAVORO

All'interno del comparto di variante viene ora definita un'unica zona edificabile denominata zona per il lavoro all'interno della quale sono ammesse attività di produzione di beni e servizi.

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

- Indice di edificabilità massimo 5.0 m³/m²
- Indice di occupazione massimo 35%
- Altezza massima 15.0 m
- Distanza minima da confine 4.0 m
- Area verde minima 40%
- Grado di sensibilità al rumore III

Come anticipato al cap. 2.3, il concetto insediativo dovrà essere approfondito e dettagliato in sede di allestimento del piano di quartiere. La nuova zona edificabile con sovrapposto il vincolo di obbligo di PQ sono dunque ripresi a livello grafico e normativo (cfr. cap. 4.5) all'interno della presente variante di PR. I contenuti del PQ di cui tener conto sono esposti al cap. 2.3.4.

Dal punto di vista grafico, e come esposto al cap. 2.3.3, si inserisce pure un'area con esclusione dell'edificabilità che funga da area di distacco tra l'area di svago e l'area di lavoro. Essa sarà alberata per garantire un filtro naturale tra le due aree insediative.

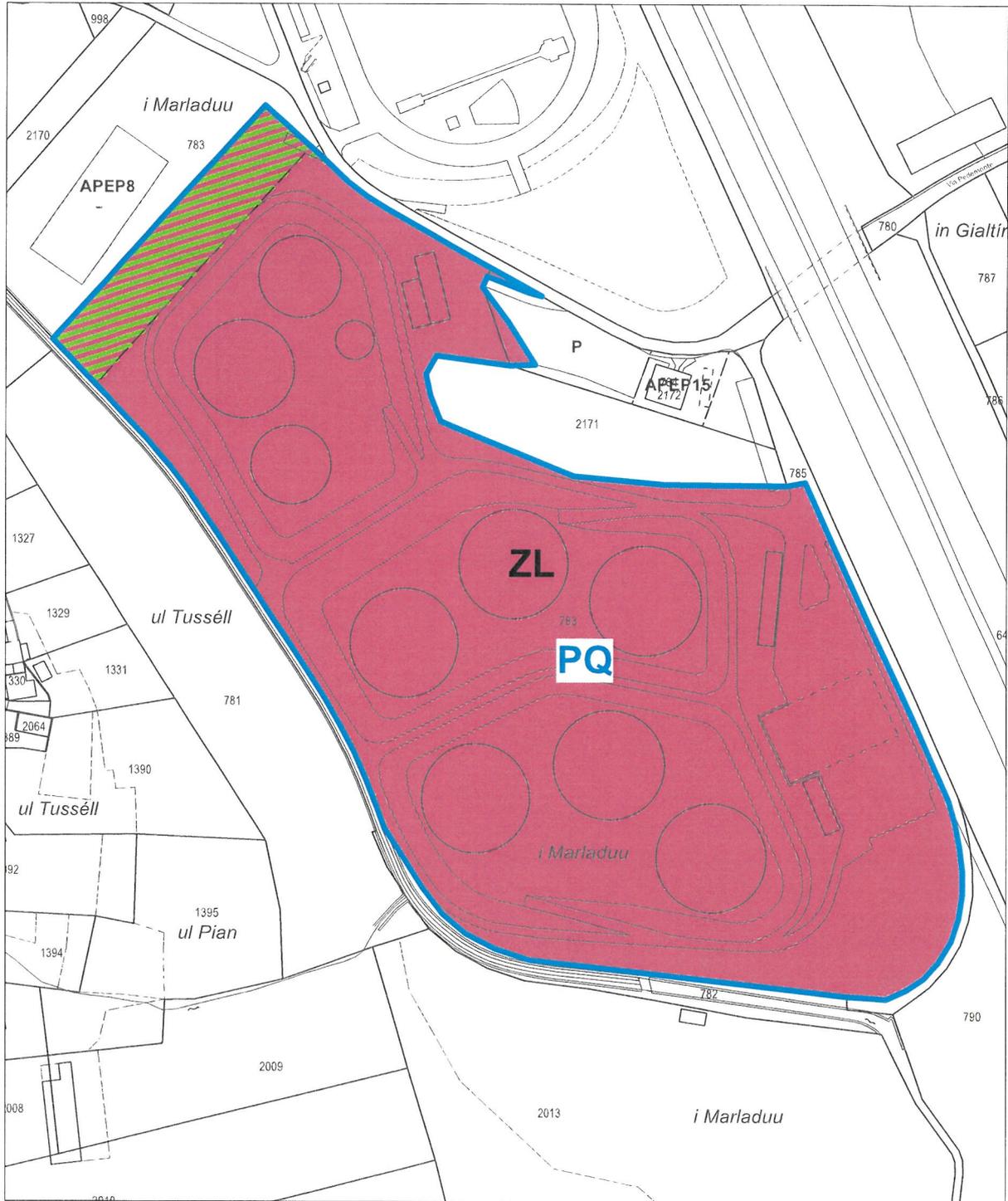
In sede di aggiornamento del presente piano di indirizzo oppure in sede di allestimento del PQ bisognerà pure chinarsi sulla questione della definizione del terreno naturale. Lo stato attuale del sito presenta adeguamenti del terreno realizzati per motivi di necessità nel momento in cui sono stati posati i serbatoi. In base al concetto insediativo, potrebbe rivelarsi interessante mantenere questa nuova morfologia oppure riproporre quella precedente. Qualsiasi soluzione si sceglierà, sarà opportuno che la norma definisca in modo chiaro come calcolare l'altezza massima degli edifici e se vi sarà la necessità di definire una quota massima al colmo.

Si ricorda pure che vi sono sentenze che hanno portato a definire che dopo un termine di 20 anni, i terreni il cui andamento è stato modificato potrebbero essere considerati come naturali. Bisognerà dunque tenere conto di tutti questi elementi per definire un progetto futuro e una normativa facilmente applicabile e che garantisca un buon inserimento nel contesto delle nuove edificazioni.

4.2.2. VARIANTE AL PIANO DELLE ZONE

La figura seguente espone in modo grafico le conseguenze degli adeguamenti esposti precedentemente.

Figura 5 Variante al piano delle zone, sezione di Rivera (scala 1:2'000)



-  ZL zona lavorativa
-  zona con esclusione delle costruzioni
-  PQ piano di quartiere



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

Nei capitoli che seguono sono espone le proposte di adeguamento del piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

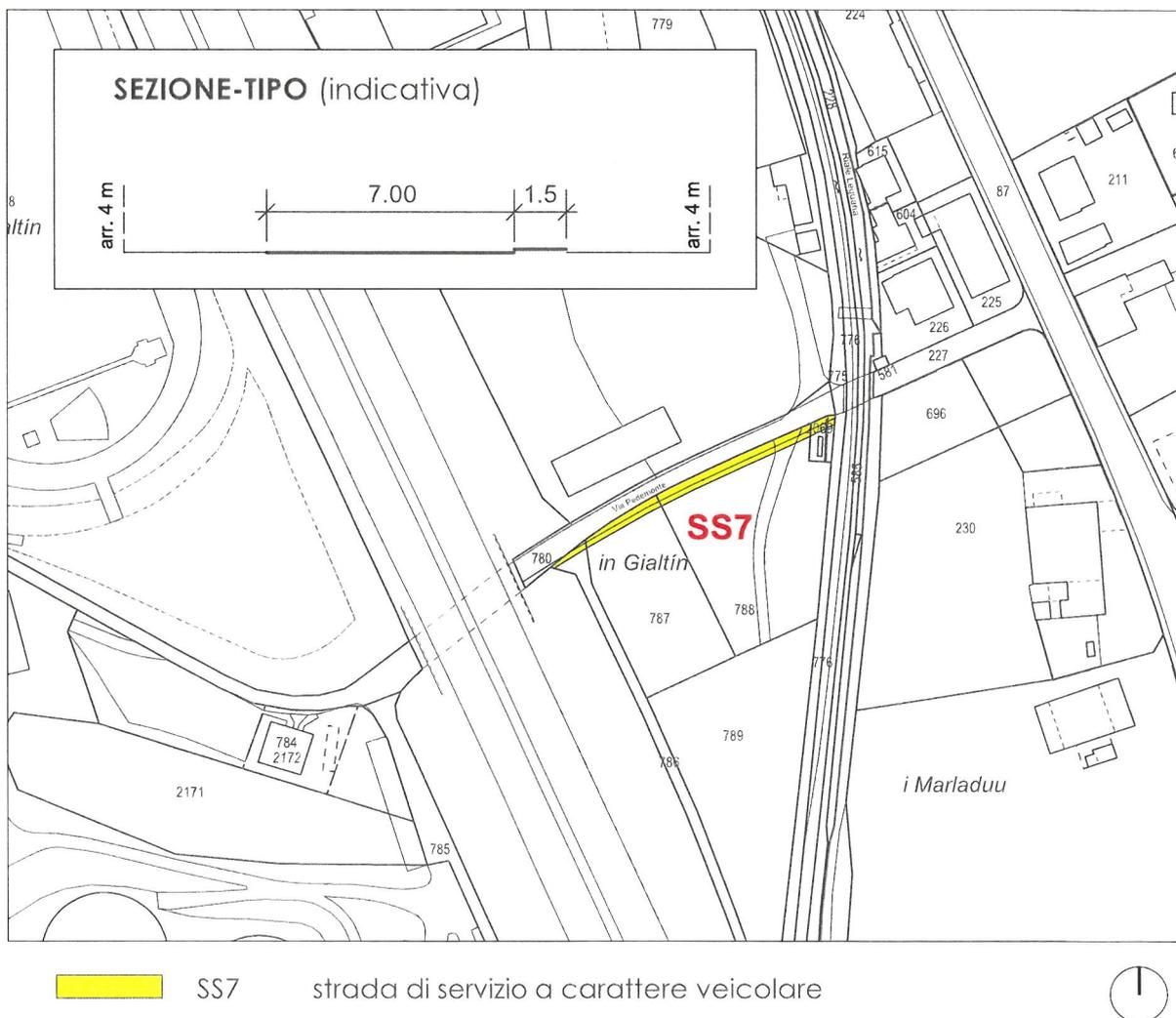
4.3.1. STRADE

Come esposto al cap. 2.3.5, si valuta la possibilità di allargamento di via Vignascia. Tale impostazione pianificatoria è ripresa nel piano di variante esposto alla Figura 6.

4.3.2. VARIANTE AL PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

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

Figura 6 Variante al piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico, sezione di Rivera (scala 1:2'000)



4.4. PIANO DEL PAESAGGIO

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

4.4.1. ZONA AGRICOLA

Come esposto al cap. 2.3.5, si valuta la possibilità di allargamento di via Vignascia. Tale impostazione pianificatoria comporta una limitata sottrazione di territorio agricolo. In questa sede si espone la proposta pianificatoria e a seguito di esame preliminare e di eventuali ulteriori adeguamenti della proposta in esame, si procederà con le necessarie verifiche in materia di compenso della zona agricola sottratta.

La superficie agricola sottratta è visibile dalla Figura 6 e corrisponde all'allargamento stradale.

4.4.2. VARIANTE AL PIANO DEL PAESAGGIO

La variante grafica al piano del paesaggio risulta dall'adeguamento del piano del traffico; non è dunque riportata in questa sede l'adeguamento del piano del paesaggio.

4.5. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)

La presente variante di PR impone un adeguamento del corpo normativo del PR di Rivera 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 Rivera 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 il lavoro** affinché siano precisati i disposti applicabili. I vincoli normativi saranno definiti sulla scorta di quanto già definito nel cap. 2.3 e 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 13 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. Per quanto riguarda più precisamente i contenuti normativi alla base del PQ, si rimanda interamente a quanto formulato nel cap. 2.3.4.

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, esposti qui solo a titolo indicativo, 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 1° 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.

Figura 8 Rappresentazione della zona di protezione delle acque di superficie ai sensi dell'OPAc (scala 1:2'500; fonte: Planidea SA, febbraio 2019)



È stata pure esposta la possibilità di allargare il sedime stradale di via Vignascia, a partire dal ponte sul Leguana fino al sottopassaggio dell'autostrada. Questa proposta si pone in parte all'interno della zona di protezione delle acque del Leguana definita dal citato studio. Si chiede pertanto al DT di esprimersi in merito alla possibilità di allargare la strada pure all'interno della zona di protezione, tenuto conto della ponderazione degli interessi che ne deriva, tra cui si rileva:

- il rispetto delle norme e del diritto superiore per garantire la sicurezza dei transiti;
- la possibilità di garantire un tratto pedonale per gli utenti più sensibili, in linea con le prescrizioni dell'OPAc.

5.3.6. RADIAZIONI NON IONIZZANTI (ORNI)

Il comparto di studio non si pone in prossimità immediata di linee dell'alta tensione. Non è dunque soggetto ai disposti dell'ORNI.

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.

Nel caso del presente adeguamento del PR, vi è un aumento della contenibilità di posti di lavoro (vedi cap.5.6), ma all'interno del perimetro di una zona già edificabile. Non è quindi previsto un aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore. Si ritiene pertanto che il presente documento rispetti i disposti della LPT.

5.3. COMPATIBILITÀ CON LE TEMATICHE AMBIENTALI

5.3.1. ZONA FORESTALE (LFO)

Le proposte contenute nel presente incarto non hanno influenza diretta sull'area forestale. Tuttavia, si ricorda che 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. In sede di procedura edilizia, sarà dunque necessario considerare i disposti in materia di tutela dell'area forestale per definire la posizione delle nuove edificazioni.

In tal senso, si ritiene che la procedura in atto sia conforme ai disposti di legge applicabili.

5.3.2. ZONA AGRICOLA (LAGR - LTAGR)

Come indicato in precedenza, la presente variante di PR comporta una limitata riduzione di territorio agricolo per permettere l'allargamento di via Vignascia. A seguito di esame preliminare, si procederà con le necessarie verifiche per attuare i disposti di legge e procedere al compenso reale o pecuniario della riduzione in esame. Pertanto, la presente variante di PR è conforme al diritto superiore.

5.3.3. PERICOLI NATURALI

In base al PR vigente non sono definite zone di pericolo all'interno del comparto di studio. Tuttavia, 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 sono riportate a titolo informativo in questa sede e verranno introdotte a PR durante l'aggiornamento del PR alla LST. In base ai dati aggiornati, si constata che l'area a nord del comparto di studio, laddove vi è la vasca e a monte dei serbatoi che erano posti più a nord, risulta esservi una zona di pericolo di alluvionamento di grado medio. Ciò significa che⁵ *nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempite le seguenti condizioni cumulative:*

- a) *sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,*
- b) *sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.*

⁵ *Testo normativo ripreso dalle linee guida del regolamento edilizio (dicembre 2014) redatte dal DT.*

Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

Si segnala pure che il riale è inserito in zona di pericolo di alluvionamento di grado elevato, come tutti i riali del territorio comunale.

Figura 7 Raffigurazione delle zone di pericolo recentemente adottate dal CdS, sezione di Rivera (scala 1:2'500)



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.

5.3.4. PAESAGGIO

L'insieme del progetto permette di liberare superfici importanti dai depositi di idrocarburi, riducendo notevolmente l'impatto paesaggistico che ne deriva. Il concetto d'inserimento delle nuove edificazioni si dovrà basare sulla razionalizzazione dell'uso del suolo e sulla promozione di un concetto architettonico integrato al contesto e al paesaggio, come pure esposto al cap. 2.3. Il vincolo di piano di quartiere è uno strumento ulteriore in favore di un risultato finale condiviso e di qualità. Si ritiene pertanto che la tematica della tutela del paesaggio verrà sufficientemente ponderata e considerata nel corso della procedura pianificatoria e edilizia.

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, vi è un riale che scorre a margine del comparto di studio. In base alle direttive cantonali, la determinazione dello spazio riservato alle acque dei riali considerati come secondari, tra i quali figura appunto questo riale, 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. Eventuali aggiornamenti della proposta pianificatoria relativa agli spazi riservati alle acque in base a quanto emerso in sede di esame preliminare e a seguito della procedura di informazione pubblica verranno considerati nella relativa procedura pianificatoria.

Il progetto insediativo dovrà tenere conto della zona di protezione delle acque definita dal citato studio. 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).

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.

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

5.3.7. LINEE ELETTRICHE (OLEL)

Come segnalato, non vi sono linee dell'alta tensione a prossimità immediata del comparto. Non sono dunque previste prescrizioni ai sensi dell'OLEL.

5.3.8. INCIDENTI RILEVANTI (OPIR)

Lo scopo dell'ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti è di proteggere la popolazione e l'ambiente da danni gravi in seguito appunto a 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 generabili dalla presenza di idrocarburi verrà notevolmente ridotto.

È pure da considerare la presenza della linea ferroviaria la quale si pone ad una distanza sufficiente per non rappresentare un potenziale elemento scatenante di incidenti rilevanti. L'autostrada dal canto suo ha la sua area di coordinamento parzialmente all'interno del comparto di studio. Siccome la presente variante di PR comporta un aumento delle unità insediative, si chiede un preavviso di merito al DT in base all'art. 11a OPIR per valutare eventuali misure da prendere in sede pianificatoria e esecutiva.

5.3.9. INQUINAMENTO FONICO (OIF)

Il comparto di studio si pone in prossimità dell'autostrada, la quale risulta essere la principale fonte di inquinamento fonico. La ferrovia, dal canto suo, è invece sufficientemente distante per non comportare conseguenze a livello di inquinamento fonico in questo comparto. Di seguito si espongono le considerazioni in merito all'inquinamento fonico stradale.

Autostrada

A est del comparto di studio, a circa 60 m in linea d'aria, vi è l'autostrada Lugano-Bellinzona. Per le verifiche effettuate, si richiamano i dati estrapolati dal catasto del rumore stradale allestito dal DT. Lo stesso permette di visualizzare l'esposizione al rumore del traffico stradale allo stato 2016 ed uno scenario allo stato 2036.

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 manterrà lo stesso grado 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 per la parte più prossima all'autostrada i valori limite per il grado III sono in parte superati. Lo stato previsibile al 2036 mostra una situazione ulteriormente peggiorata in quanto aumenta l'area in cui i valori limiti saranno potenzialmente superati.

Figura 9 Estratto del catasto del rumore stradale, stato 2016 (scala 1:10'000; fonte: oasi.ti.ch)

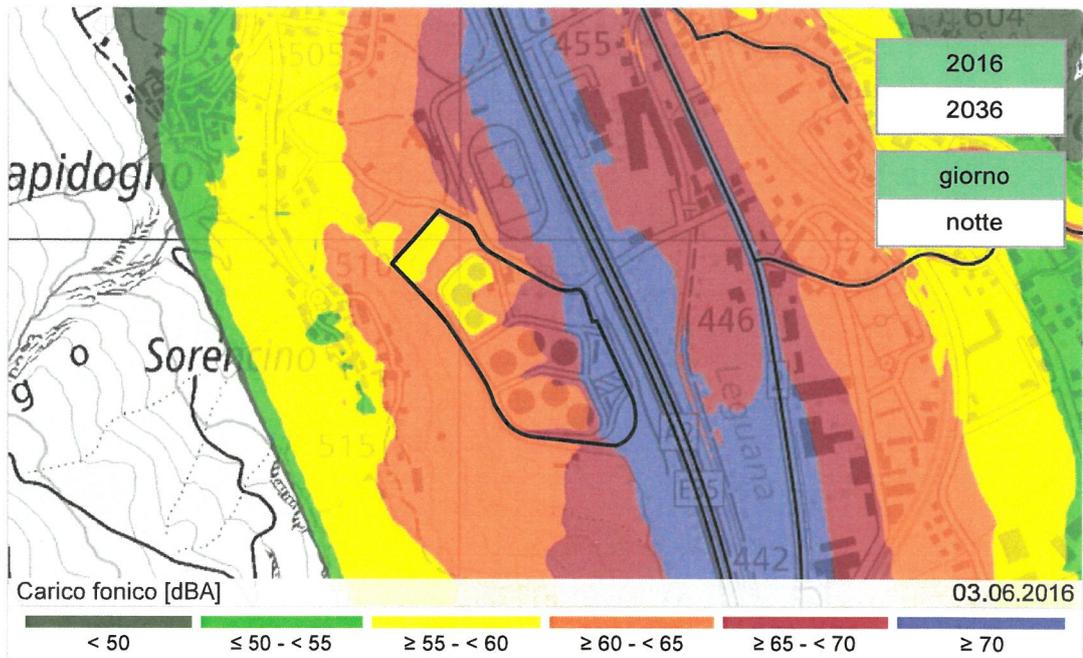
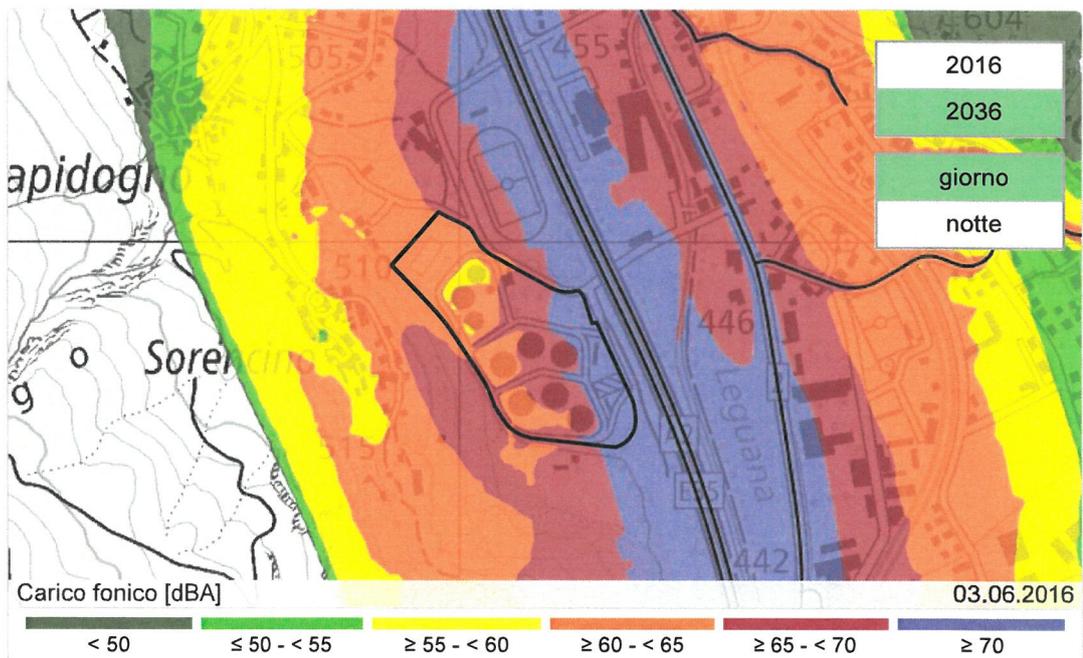


Figura 10 Estratto del catasto del rumore stradale, previsione stato 2036 (scala 1: 10'000; fonte: oasi.ti.ch)



Considerazioni generali

Si è potuto verificare che sono possibili puntuali superamenti dei valori limite d'immissione. Si ritiene dunque che in sede edilizia sarà opportuno procedere con 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.*

5.3.10. SITI CONTAMINATI (OSITI)

In base al catasto dei siti inquinati, l'area utilizzata quale deposito per olii combustibili è classificata quale sito inquinato n. 577a2 per il quale non sono prevedibili effetti dannosi o molesti. Su tale mappale non è ancora stata eseguita nessun'indagine preliminare tecnica. Ad oggi è disponibile l'indagine storica ai sensi dell'OSiti.

Prima dell'esecuzione del progetto edificatorio dovrà essere valutata la necessità di effettuare un risanamento del sito e andranno pure verificati quali lavori saranno eventualmente necessari per poterlo stralciare dal catasto dei siti inquinati.

In tal caso, si dovrà procedere alla stesura di un capitolato d'onere 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.

5.3.11. FABBISOGNO POSTEGGI E TRAFFICO INDOTTO

Il comparto si situa a margine di una strada di servizio, la quale si connette alla strada cantonale dopo ca. 250 m. Lungo la tratta di connessione alla strada cantonale è presente un sottopasso dell'autostrada con altezza massima pari a 3.9 m. Questo elemento andrà considerato nelle fasi cantieristiche e di funzionamento del comparto.

Come già indicato, a nord vi sono la fermata ferroviaria e lo svincolo autostradale di Rivera. Nel corso dei prossimi anni, a minor distanza rispetto all'attuale fermata FFS di Rivera, verrà creata la nuova fermata di Bironico. È pure in progettazione il nuovo svincolo autostradale di Sigirino.

Ne consegue che il comparto si situerà al centro di un'area ben servita, sia dai mezzi pubblici che quanto a connessione con l'autostrada.

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.

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.

Si ritiene che con l'arrivo della nuova stazione ferroviaria a Bironico, il comparto verrà in parte posto in cat. B ai sensi del RCPP. Inoltre, le condizioni del PQ esposte al cap. 2.3.4 impongono che vengano implementate misure di mobilità aziendale per ottimizzare gli spostamenti degli addetti. Nelle fasi successive, ed in particolare in quella edilizia, si potranno definire con precisione il numero di stalli al servizio del comparto, considerando misure di mobilità aziendale.

Fabbisogno di posteggi

Il Regolamento cantonale per i posteggi privati (RCPP) si applica alla Sezione di Rivera. Per il calcolo del fabbisogno di posteggi auto sono dunque stati utilizzati i parametri del citato regolamento. I risultati del calcolo del fabbisogno sono riportati nella tabella seguente. Si segnala che la ripartizione delle SUL in base ai diversi contenuti lavorativi è puramente indicativa e ha quale scopo di fornire una base plausibile di calcolo.

Per poter definire le SUL consumate da ogni tipologia di attività (parametri necessari per allestire il calcolo a seguire), l'indice di edificabilità è stato tramutato in indice di sfruttamento. Si è proceduto dividendo il volume totale (172'880 m³) per l'altezza media dei piani ammissibili che, in base alle caratteristiche di zona, si assume in 15 m / 4 piani = 3.75. Si ottiene pertanto una SUL totale pari a circa 46'100 m². È sottinteso che in funzione delle tipologie di edifici che verranno realizzati (edifici a più piani o capannoni), i dati relativi alle SUL e ai volumi potranno variare.

Figura 11 Calcolo del fabbisogno di posteggi

1 - Informazioni di base							
Progettista / Istante				Data della valutazione			
Comune/Sezione		Monteceneri-Rivera		Numero di mappale			
Comune compreso nell'all.1 (art 51 cpv 3)?		Sì					
2 - Determinazione del Fabbisogno massimo di riferimento (art 53-56)					Posteggi (art 60)		
Contenuto	Posteggi ammessi	Parametro 1	Parametro 2	Destin. 1	Destin. 2		
Contenuti industriali o artigianali							
art. 53	Industria a bassa intensità PL, logistica	0,6/100 mq SUL	mq SUL 31100		187		
art. 53	Industria / artigianato /garage / carrozzerie (esclusi posti per auto non immatricolate e in riparazione)	1,0/100 mq SUL	mq SUL 12500		125		
art. 56	Depositi	0,11/100 mq SUL	mq SUL				
Contenuti amministrativi							
art. 54	Uffici	2,5/100mq SUL	mq SUL 1500		38		
Contenuti commerciali							
art. 55	< 500 mq	4/100 mq SUL	mq SUL 1000			40	
	(500-5000mq) Altri generi	4/100 mq SUL	mq SUL				
	(500-5000mq) Generi alimentari	8/100 mq SUL	mq SUL				
	> 5000 mq	Necessario studio specifico					
Fabbisogno massimo di riferimento (art. 52 cpv 2)				349.1	+	40.0	
				389			
3 - Riduzione per uso in fasce orarie differenti (art. 62 cpv 2)					Posteggi		
I contenuti sopracitati comportano un uso dei parcheggi in orari differenti? (p.es. ristoranti e negozi ospitano clientela in orari diversi)					NO	Riduzione al (%)	0.0 + 0.0
							0
4 - Riduzione in base alla qualità del trasporto pubblico (art. 60)					Riduzione (%)		
Consultare la mappa della qualità del trasporto pubblico su www.ti.ch/edilizia nella sezione: Sportello > Formulare e tabelle > Posteggi > Portale cartografico e riportare il livello di servizio corrispondente.					B	Riduzione al	50% - 70%
In caso di mappali grandi a cavallo di due zone fanno stato le coordinate dell'ingresso principale dell'edificio.							
5 - Numero posteggi necessari per contenuti non resid.:					Posteggi		
Posteggi necessari per destinazione 1	Riduzione al	50%	del fabbisogno posteggi	349.1		174.6	
Posteggi necessari per destinazione 2	Riduzione al	50% - 70%	del fabbisogno posteggi	40.0		20.0 - 28.0	
Posteggi totali necessari (val min. arrotondato per difetto - val max. arrotondato per eccesso)*							194 - 203
* È riservata una riduzione ulteriore in applicazione degli art. 60 cpv 4 e 5, 61 e 62 cpv 2 RLt							

Il fabbisogno in posteggi andrà tuttavia definito anche in rispetto di quanto già anticipato e dunque considerando anche gli eventuali fabbisogni del centro sportivo. Secondo una prima analisi, si ritiene tuttavia che quanto predisposto per il comparto in esame in termini di posteggi potrebbe risultare sufficiente pure per coprire una buona parte delle necessità del centro sportivo, la cui utenza è in principio presente in orari diversi da quelli lavorativi.

La formazione dei posteggi necessari al comparto dovrà avvenire, secondo quanto già esposto al cap. 2.3, grazie ad un concetto che garantisca un loro inserimento nel territorio adeguato e funzionale. Probabilmente la scelta da favorire sarà quella di un autosilo interrato che serva sia il comparto lavorativo che le aree sportive.

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 via Vignascia come esposto di seguito. I quantitativi di posteggi sono stati ripartiti proporzionalmente rispetto al contenuto (attività) riportato nella tabella precedente.

Figura 12 Calcolo dell'incremento del traffico giornaliero (TGM)

Contenuto	Posti auto	Fattore generazione movimenti	Movimenti totali	Riduzione sinergie	Traffico generato
Contenuti industriali/logistica	92	4	367		367
Contenuti industriali/artigianali	63	4	250		250
Contenuti amministrativi / uffici	19	4	78		78
Contenuti commerciali	20	10	200		200
Totale	194		894		894

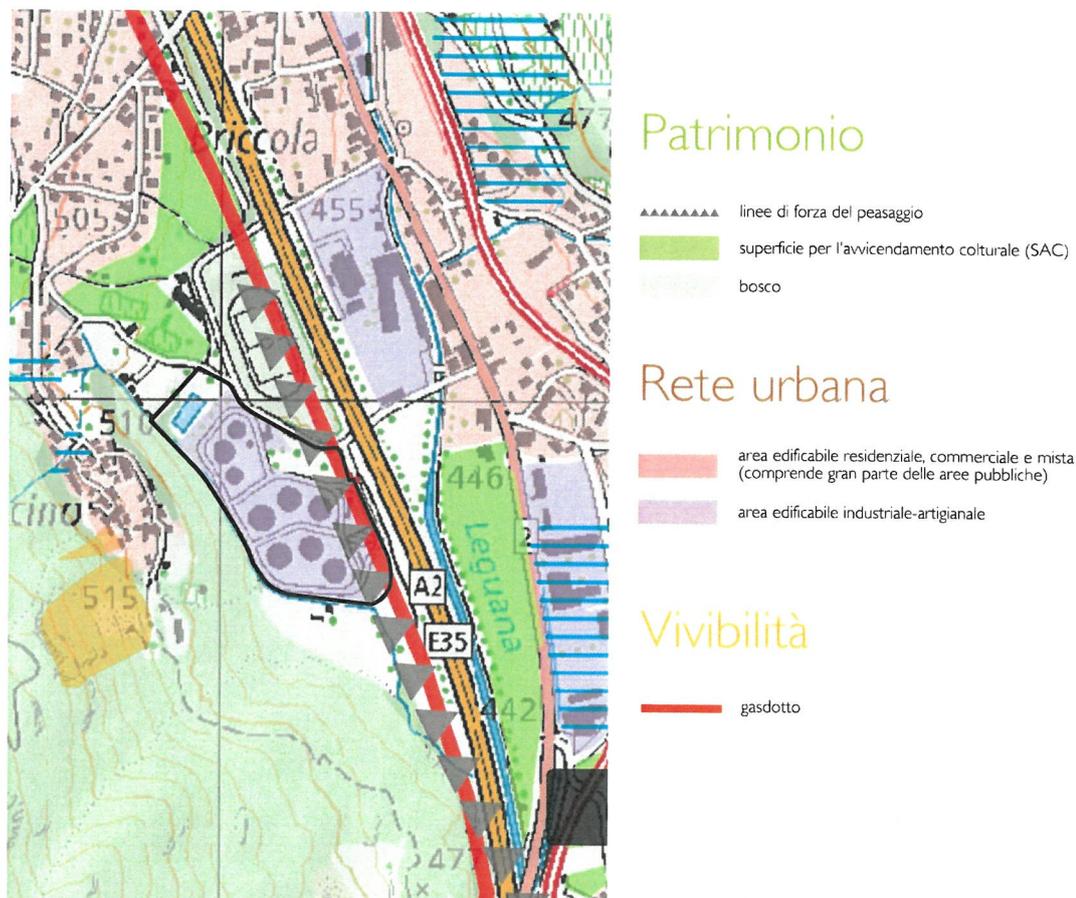
La stima dei movimenti aggiuntivi che risulteranno dall'edificazione completa del comparto è esposta nella tabella precedente. Non sono state considerate riduzioni per via di eventuali sinergie in quanto al momento non è possibile definire se ve ne saranno e di quale portata.

A seguito di esame preliminare e dunque di una valutazione generale sull'insieme dell'impostazione della presente proposta pianificatoria da parte del DT, si valuterà se vi sarà la necessità di procedere con verifiche più dettagliate in merito alla tematica dell'incremento dei movimenti veicolari in collaborazione con un ingegnere del traffico.

5.4. PIANO DIRETTORE (PD)

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 13.

Figura 13 Estratto del Piano direttore (scala 1:10'000; fonte: sitmap.ti.ch)



5.4.1. 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. Al fine 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 rimanda a quanto formulato all'interno del cap. 5.6.

5.4.2. LINEA DI FORZA DEL PAESAGGIO

Riconoscendo il ruolo fondamentale del paesaggio, il PD ricorda che quest'ultimo è il risultato delle sovrapposizioni delle generazioni che si sono appropriate del territorio nel corso della storia. Esso non dev'essere inteso come un elemento inalterabile, quanto piuttosto quale supporto per le attività umane e naturali e quindi come una parte integrante della vita quotidiana. Pertanto, ogni intervento sul paesaggio dev'essere pensato col fine di preservarne le qualità intrinseche o di risanare interventi (antropici o naturali) inopportuni. Sempre nella scheda P01 si legge come le montagne, le colline, i coni di deiezione, i versanti, i fiumi e i laghi sono e restano elementi forti del paesaggio e concorrono a conferire una chiara identità alle realtà regionali.

Per quanto riguarda il caso concreto e l'inserimento nel contesto naturale delle nuove edificazioni, una condizione di cui bisognerà tener conto è l'iscrizione nel Piano direttore cantonale (PD) di una linea di forza del paesaggio che struttura, da nord a sud, il territorio di Rivera partendo dal centro sportivo fino a sud del nucleo di Camignolo.

In tal senso, sarà opportuno prestare il necessario riguardo all'inserimento paesaggistico e nel contesto naturale del progetto edificatorio, sia nei dettagli dei singoli edifici che nel complesso del sistema urbano del comparto.

Ciò significa che si deve cercare di preservare gli spazi liberi tra le aree insediative (...), assicurando una funzione strutturante e d'equilibrio per il paesaggio (scheda P1 del PD). Questa formulazione non esclude evidentemente l'inserimento di nuovi edifici. Indirizza però in modo chiaro la libertà di manovra e gli obiettivi di inserimento paesaggistico. Pure la presenza del bosco dovrà essere tenuta in considerazione, per quanto riguarda la sua importanza paesaggistica e per le distanze che occorrerà mantenere (10.0 metri dal limite accertato).

5.5. PROGRAMMA DI AGGLOMERATO DEL LUGANESE DI TERZA GENERAZIONE (PAL3)

Dal punto di vista del PAL3, il sito oggetto della presente variante di PR è definito quale area lavorativa.

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. In particolare, sono stati considerati due valori potenziali di consumo di volumi (VOL) per unità insediativa (scenario A e B a seguire), per valutare in che misure la tipologia di attività ammesse può modificare i dati della contenibilità. I dati utilizzati relativi al consumo per unità insediativa sono coerenti con quanto previsto dalla scheda R6 di PD e permettono di contemplare una forchetta plausibile di nuove unità insediative.

Figura 14 Contenibilità comparto di variante - Confronto tra PR in vigore e PR in formazione

PR in vigore								
Zone	SEN	I.e. m3/m2	grado di attuazione %	VOL totale m3	VOL/Ui m3	Unità insediative Ui	Abitanti residenti Ab	Posti lavoro PI
Zona per Idrocarburi	43'220					0	0	10
TOTALE						0	0	10

PR in formazione / scenario A								
Zone	SEN	I.e. m3/m2	grado di attuazione %	VOL totale m3	VOL/Ui m3	Unità insediative Ui	Abitanti residenti Ab	Posti lavoro PI
zona lavorativa mista amministrativa/ artigianale/industriale	43'220	5.0	80%	172'880	300	576	0	576
TOTALE						576	0	576

PR in formazione / scenario B								
Zone	SEN	I.e. m3/m2	grado di attuazione %	VOL totale m3	VOL/Ui m3	Unità insediative Ui	Abitanti residenti Ab	Posti lavoro PI
zona lavorativa mista amministrativa/ artigianale/industriale	43'220	5.0	80%	172'880	900	192	0	192
TOTALE						192	0	192

Legenda

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

I.e.: indice di edificabilità;

Ui: unità insediative = Ab + PI;

g.a.: grado di attuazione, che tiene conto dello stato di urbanizzazione e del prevedibile sfruttamento futuro dei terreni edificabili;

VOL/Ui: questo parametro esprime il consumo di VOL per unità insediativa e tiene conto della situazione attuale, dei parametri standard a livello cantonale e delle particolarità delle diverse zone;

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

Il confronto delle contenibilità tra PR in vigore e PR in formazione permette di constatare un aumento del numero complessivo di unità insediative. L'aumento esatto di unità insediative non può essere valutato ora, ma si può già constatare che in funzione dell'attività ammessa, il calcolo della contenibilità varia molto. Inoltre, qualora venissero ammesse attività legate ai servizi, le cifre esposte nelle tabelle precedenti potrebbero aumentare ulteriormente (nuovi posti di lavoro).

Basandosi sulle riserve di contenibilità del Comune di Monteceneri per contenuti lavorativi risultanti dalle prime verifiche del dimensionamento del PR ai sensi della scheda R6 di PD, risulta un ammanco, nei prossimi 15 anni di circa 300 unità insediative. Secondo quanto previsto dalla scheda R6 del PD, è ammesso un esubero di contenibilità del 20% sull'arco di 15 anni. Applicando questo principio, e considerando sempre le indicazioni di calcolo della scheda R6 di PD, sarebbe possibile incrementare la contenibilità attuale del PR di ulteriori ca. 500 unità (intese come posti di lavoro).

Queste riflessioni dovranno dunque essere alla base della determinazione delle attività lavorative ammissibili nel comparto, tenuto pure conto del potenziale incremento di traffico. In sostanza, nelle fasi successive di sviluppo, sarà opportuno valutare in modo dettagliato le tendenze economiche, le questioni legate al traffico e le necessità regionali in nuovi posti di lavoro e in quali settori.

Maggiori precisazioni in merito alla verifica del dimensionamento del PR potranno essere fornite entro l'adozione della presente variante di PR da parte del CC, allorquando si disporrà della verifica di plausibilità del dimensionamento del PR da parte del DT. Il Municipio ha infatti avviato questo esercizio, in relazione e conformità con la scheda R6 di PD e, non appena possibile, esporrà dati più precisi in merito a questo tema e in relazione con la presente variante di PR.

5.7. 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. 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.

5.8. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

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

I costi relativi alla messa a disposizione dei sedimi necessari per l'allargamento di via Vignascia e quelli di realizzazione delle opere verranno stimati a seguito di esame preliminare e quando si potrà valutare la necessità o meno di intervenire pure sul ponte sul Leguana.

In questo ambito, si terrà pure conto dell'eventuale necessità di procedere con un compenso pecuniario della riduzione del territorio agricolo.

5.9. ALTRI PROGETTI CORRELLATI

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 di Rivera si potrebbe ipotizzare una destinazione dal carattere industriale, ma con attività che presentino elementi di qualità spaziale, urbanistica e paesaggistica i quali possano reggere il contatto con il vicino centro sportivo e i nuclei di Sorencino e Capidogno.
- 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. Tutti questi elementi goveranno al Comune di Monteceneri e pure all'area oggetto del presente incarto.
- negli anni scorsi è stata presentata la proposta di copertura dell'autostrada. Il progetto potrebbe relazionarsi anche al comparto in esame.

5.10. 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 delle edificazioni;
- garantire la formazione di un comparto lavorativo di alta qualità che possa avere ricadute positive per il Comune e la regione;
- 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 di dimensioni importanti che, in linea anche 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 attorna.

- promuovere un inserimento territoriale di qualità delle edificazioni: 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.
- garantire la formazione di un comparto lavorativo di alta qualità che possa avere ricadute positive per il Comune e la regione: si tratta di promuovere un progetto innovativo, che per tipologia di attività e di posti di lavoro potrebbe apportare un beneficio al Comune, in termini fiscali, di attrattività e di centralità. Il comparto in esame potrebbe diventare dunque centrale a livello regionale e contribuire ad un'evoluzione positiva del territorio.
- 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 Rivera.

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

 Area forestale

 Zona agricola

 Zona di protezione della natura

ZPN3 Zona umida di Lischedo
ZPN4 Zona umida di Mortadore

 Elemento naturale protetto

- 1 Affioramento roccioso, pietraia
- 2 Muro a secco
- 3 Siepe naturale, boschetto
- 5 Risorgiva
- 6 Albero isolato
- 7 Fornicaio

 Zona di protezione del paesaggio

 Zona di protezione di sorgenti e captazione

Zona di pericolo naturale

 Rischio basso

 Rischio medio

 Territorio edificabile

 Zona del nucleo tradizionale

 Bene culturale iscritto

 Bene culturale protetto dal comune

 Zona per costruzioni e attrezzature pubbliche

 Zona per costruzioni private di interesse pubblico

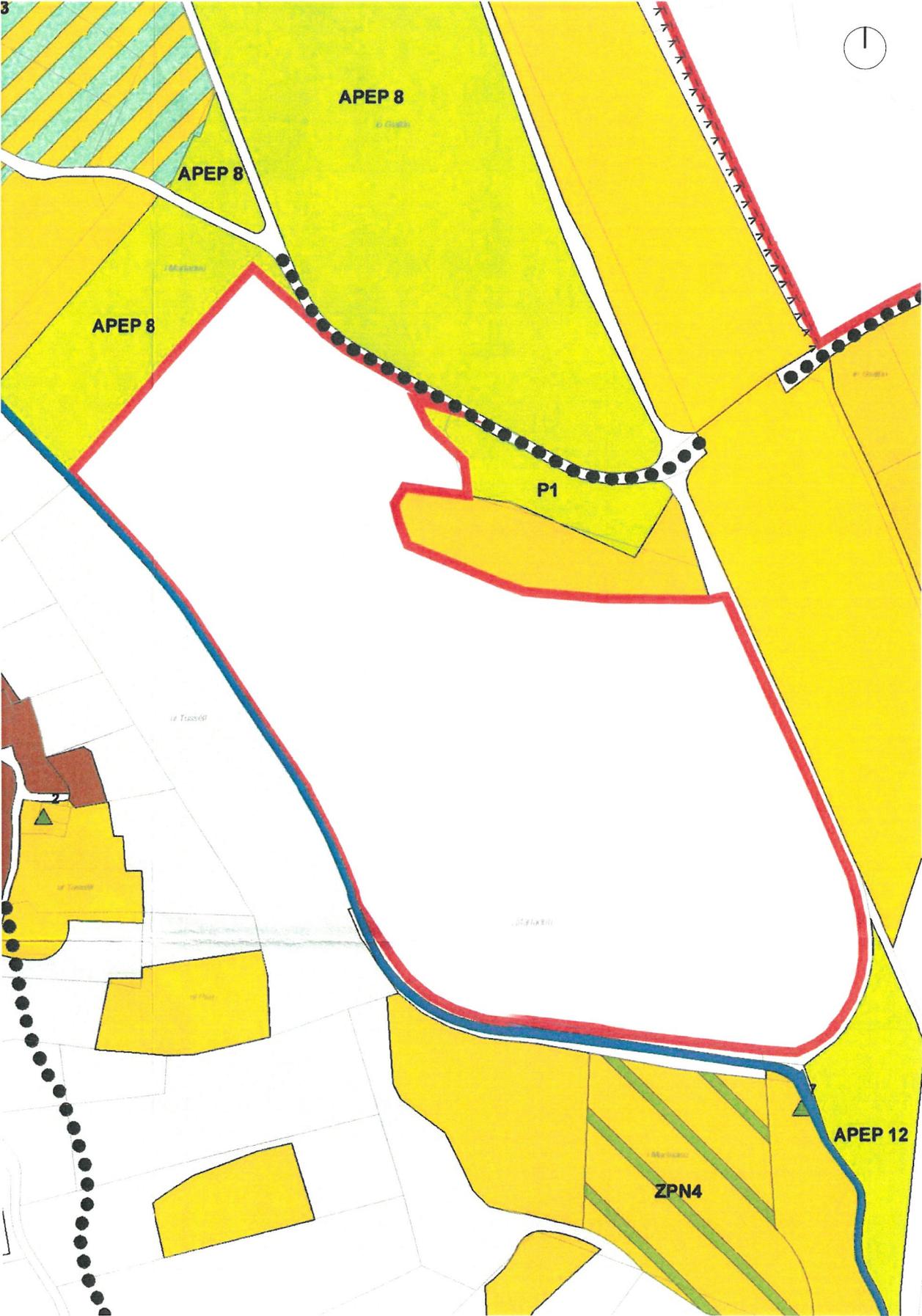
 Comparto edificato esterno alla zona edificabile

 Zona delle infrastrutture autostradali

 Corso d'acqua

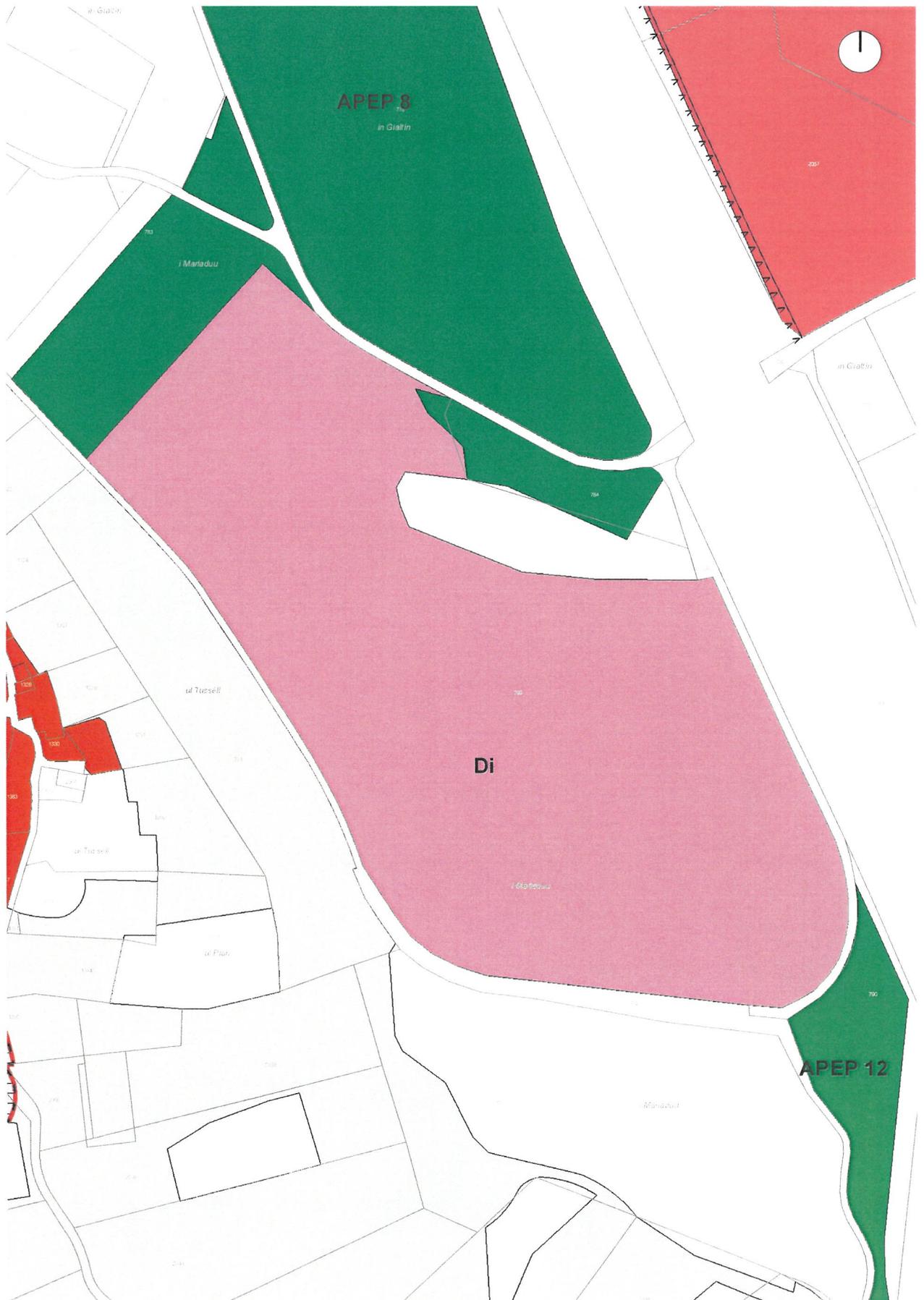
 Sentiero pedonale

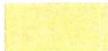
 Sentiero principale



-  Area forestale
 -  Zona del nucleo protetto
 -  Zona del nucleo tradizionale
 -  Zona industriale
 -  Zona mista con priorità artigianale
 -  Zona per costruzioni e attrezzature pubbliche
 -  Zona per costruzioni private di interesse pubblico
 -  Zona per deposito idrocarburi
 -  Zona residenziale estensiva
 -  Zona residenziale intensiva
 -  Zona residenziale semi-intensiva
 -  Zona di pericolo naturale - rischio basso
 -  Zona di pericolo naturale - rischio medio
 -  Zona edificabile a condizioni particolari
 -  Linea di arretramento
-  Bene culturale iscritto
 -  Bene culturale protetto dal comune

PIANO DELE ZONE - Scala 1: 2'000



-  Autostrada
-  Strada principale
SCP1 - SCP2
-  Strada di raccolta
-  Strada veicolare a carattere pedonale
-  Strada veicolare a carattere veicolare
-  Strade e vicoli del nucleo
-  P1 Posteggio pubblico esistente
-  P2 Posteggio pubblico in progetto
-  Ferrovia FFS
-  Impianti di trasporto turistico - sportivo (Tamaro)
-  Tratta stradale con misure di moderazione del traffico
-  Percorso pedonale/ciclabile
-  Sentiero principale

PIANO DEL TRAFFICO - Scala 1: 2'000

