



Chiasso, 27 febbraio 2013

Ris. mun. 318 / 26 febbraio 2013

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (91) 695 08 20
Fax +41 (91) 695 08 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 4/2013 -----

ACCOMPAGNANTE LE VARIANTI DI PR RELATIVE: -----

- A) ZONA SPECIALE SPORTIVA E TURISTICA (ZSST) IN LOCALITÀ SESEGLIO INERENTE AI MAPPALI 105, 106, 446 E 156 (PARZIALE) RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINATE -----**
- B) INSERIMENTO NEL PIANO DEL TRAFFICO DELLE LINEE DI ARRETRAMENTO NEL COMPARTO PENZ, PEDRINATE E SESEGLIO -----**

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

A) ZONA SPECIALE SPORTIVA E TURISTICA (ZSST)

1. Breve istoriato dei mappali oggetto di variante di PR

La variante, che si sottopone qui per adozione, comporta una precisazione nel contesto del Piano regolatore vigente attualmente.

I fondi ai mappali 105, 106 e 446 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, località Seseglio, mediante decisione del Consiglio comunale del 9 dicembre 1986 nel contesto dell'adozione del Piano regolatore di Chiasso, erano stati inseriti all'epoca in zona senza destinazione specifica e gli allora proprietari avevano interposto ricorso contro l'azzonamento previsto.

Il Consiglio di Stato nella decisione di approvazione del Piano regolatore di Chiasso in data 10 agosto 1988, pur respingendo il ricorso, aveva invitato il Municipio a voler studiare una variante di PR relativa ai fondi di proprietà dei ricorrenti, che considerasse una rivalutazione dell'assetto formale e ambientale di quel contesto territoriale.

Il Comune diede seguito a quanto statuito e il Consiglio di Stato il 15 dicembre 1993 approvò la creazione della zona attrezzature sportive private (Zasp) sui 3 fondi menzionati.

I proprietari insorsero nuovamente, richiedendo in alternativa un azzonamento in zona artigianale-industriale o in via subordinata in zona residenziale RE3.

L'allora Tribunale della Pianificazione del Territorio in seconda istanza in data 24 gennaio 1997 respinse il gravame e confermò la decisione del Consiglio comunale.

Si osserva inoltre che sempre nel 1993 il Consiglio di Stato approvò anche le varianti al Piano del Paesaggio relative ai contenuti naturalistici, piano che è una componente del Piano regolatore.

2. Considerazioni di ordine pianificatorio

Di conseguenza, i mappali indicati e oggetto di variante di PR si trovano dal 1993 già in zona edificabile e più precisamente in "zona attrezzature sportive private", per la quale vige l'art. 44 bis NAPR parte prima, secondo il quale è concessa la realizzazione di impianti sportivi.

Il Consiglio di Stato, chiamato a dirimere il contenzioso nato attorno al progetto di un centro benessere in favore del quale era stata depositata una domanda di costruzione su questi fondi, ha statuito che il concetto d'impianto inserito attualmente a PR non include il concetto di un'infrastruttura multifunzionale, simile a quella proposta dai promotori.

La presente variante prende quindi spunto non solo dal progetto privato di un Centro benessere, bensì anche dall'esigenza più generale di poter disporre di una base legale sufficiente e adatta per considerare pure altri possibili futuri progetti, nel caso in cui quello attuale per un motivo o per l'altro non dovesse trovare concretizzazione.

In termini di interesse pubblico occorre infatti considerare che il vigente azzonamento ZASP sulla scorta della decisione del Tribunale della pianificazione del Territorio del 24 gennaio 1997 era stato motivato, prendendo in considerazione:

- ☞ da un lato "la sua vicinanza con il centro sportivo comunale", da cui le possibili sinergie legate ad altri contenuti sportivi, e nel contempo le specificità dell'ubicazione che "renderebbe molto problematico qualsiasi altro azzonamento";
- ☞ dall'altro la "necessità di operare un riordino di un comparto allora deturpato dalla presenza di attività piuttosto nocive". L'azzonamento è stato infatti voluto quale strumento per spingere in direzione di una nuova, ma soprattutto diversa destinazione di zona che fosse in grado di assicurare ai Chiassesi un'offerta supplementare a livello sportivo e di svago, sanando i conflitti legati all'attività industriale - artigianale di deponia allora esplicita in loco e oggi dismessa, tanto che l'area attualmente denota un certo inselvaticimento.

Rispetto al 1993, sono inoltre emerse nuove esigenze che possono essere soddisfatte da un'offerta turistico-sportiva-ricreativa complementare, o anche di carattere aggiuntivo rispetto agli anni novanta. Quest'opportunità è anzi unica a livello del nostro comprensorio e della regione, ove non ne esistono di simili o paragonabili.

Il Municipio ha quindi colto l'occasione per aggiornare il vigente vincolo pianificatorio alla luce dei recenti sviluppi nel settore delle offerte private di attività sportive e di svago, cercando di creare le premesse anche per un'ulteriore diversificazione dell'offerta a livello locale e regionale. In questo senso le giustificazioni di pubblica utilità di allora sono tutt'ora valide, rinsaldate da questi nuovi elementi rilevabili oggi.

La variante in oggetto pone pertanto le basi pianificatorie per:

- creare le premesse per mettere a frutto un'iniziativa privata particolarmente interessante per lo sviluppo socio-economico del Comune e della regione, in linea con l'indirizzo di fondo che già il PR vigente propone per il comparto Campagna;

- prendere spunto dal progetto privato per recuperare e riutilizzare un comparto che è già stato edificato, che è urbanizzato, ma oggi appare in stato di abbandono;
- bonificare un fondo, oggi inserito nell'inventario cantonale dei siti inquinati da risanare, con un recupero in termini ambientali ed economici di una portata considerevole;
- riqualificare un territorio che attualmente svalorizza la bellezza del posto e oltre a non avvalorare l'immagine dell'adiacente Centro sportivo comunale, non rappresenta nemmeno un bel biglietto da visita all'entrata del nucleo di Seseglio, in cui ci si imbatte subito dopo;
- vincolare con adeguate prescrizioni edificatorie la ricerca di soluzioni urbanistiche e architettoniche di qualità, che permettano di caratterizzare il paesaggio del luogo;
- offrire alla popolazione un luogo attrattivo di svago e ristoro;
- tenere in considerazione il fatto che il progetto, cui ora si fa riferimento, potrebbe per un motivo o per l'altro non trovare concretizzazione, per cui la regolamentazione pianificatoria deve considerare la necessaria flessibilità rispetto ad altri possibili futuri progetti;
- tutelare adeguatamente gli interessi del Comune in relazione all'iniziativa privata (anche in relazione alle garanzie di realizzazione).

I presupposti della variante sono i seguenti:

2.1. Tipo di attività ammesse

La "Zona speciale sportiva e turistica (ZSST)" ammette la realizzazione di infrastrutture di carattere sportivo e/o turistico-ricreativo, anche aventi carattere multifunzionale con i servizi connessi. Viene pure ammessa la possibilità di inserire un ostello e una pensione fino a 10 camere.

I possibili contenuti della zona ZSST aggiornata sono stati ponderati, nel senso che la nuova formulazione appare sufficientemente generica per consentire più contenuti, al di là di quelli di un Centro benessere.

A titolo abbondanziale, ed in risposta alle ipotesi di concorrenza già formulate da terzi, soprattutto in raffronto con la piscina comunale, rispetto ad una presumibile domanda di costruzione di Centro benessere con vasche d'acqua, si osserva che vi è una differenza sostanziale tra l'offerta di una piscina comunale e quella di un'infrastruttura come quella in discussione.

La piscina pubblica è infatti prettamente adibita all'attività natatoria tutto l'anno. Un Centro benessere è una struttura, ove di principio non si fa nuoto, poiché la stessa è concepita per rilassarsi. In queste strutture s'inseriscono vasche a differenti temperature, acque dai diversi principi attivi, vasche di idromassaggio, zone relax, saune, bagni turchi, percorso Kneipp, ecc..

Ne deriva che i due impianti non risultano affatto concorrenziali, semmai complementari, tanto più che, su scala regionale, non esiste un Centro benessere con le caratteristiche sopraindicate.

2.2. Traffico veicolare privato

Un altro tema che è stato sollevato è quello inerente al traffico veicolare privato indotto da una tale infrastruttura.

Le analisi effettuate dal pianificatore del traffico, nell'ambito della domanda di costruzione del Centro benessere sui mappali in oggetto, la cui licenza è stata ritenuta per i motivi suesposti non conforme con l'art. 44 bis NAPR parte prima vigente, dal Consiglio di Stato, prevedono un aumento limitato di traffico nella misura massima di ca. 705 movimenti veicolari al giorno (1 movimento veicolare = 1 accesso o 1 uscita dall'area di posteggio); di questi movimenti veicolari solo il 10-15 % entrerà dalla Dogana di Drezzo, attraversando i nuclei di Pedrinate e di Sese-glio.

Lungo via Resiga, nel tratto di strada tra via Passeggiata e la Dogana di Ponte Falloppia, il traffico medio giornaliero nel 2010 era pari a 5'900 veicoli. In presenza del Centro Benessere si passerebbe ad un massimo di 6'530 veicoli giornalieri, pari ad un incremento del 10.7 %. Il maggior traffico nei 2 nuclei (Pedrinate e Sese-glio) sarebbe di un massimo di 90-100 veicoli al giorno, che corrisponde a meno di 10 veicoli all'ora, ed è da considerare un volume di traffico alquanto modesto.

La precedente attività inserita sui fondi oggetto di variante comportava per altro già un certo movimento di veicoli leggeri, ma soprattutto di automezzi pesanti.

2.3 Mappale 156 RFD Chiasso, sezione Pedrinate – località Sese-glio

Il mappale 156 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, di proprietà del Comune di Chiasso, è inserito nel PR in “zona attrezzature d’interesse pubblico di proprietà comunale – AP”.

La variante riguarda solo marginalmente il fondo 156, in base alle seguenti precisazioni:

- ✓ la zona di PR in oggetto viene ridelimitata nel settore sud-est in modo da poter ottimizzare l'accesso alla zona stessa ed all'adiacente palazzetto sportivo (entrata di servizio sul retro);
- ✓ in questo contesto si propone una rettifica dei confini che potrebbe sfociare in una cessione a titolo oneroso per la controparte di una superficie di ca. 167 mq dal fondo comunale n. 156 al fondo privato n. 105;
- ✓ la superficie di ca. 167 mq viene staccata dalla zona “zona attrezzature d’interesse pubblico di proprietà comunale – AP” ed inserita nella zona “Zona speciale sportiva e turistica (ZSST)”.

3. Procedura

La variante come tale si concretizza tramite la modifica dei seguenti atti:

3.1 Piano delle zone e Piano delle attrezzature pubbliche

Inserimento dei mappali 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrinate in zona speciale sportiva e turistica (ZSST).

3.2 Norme di Attuazione del PR, parte prima

art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone

Viene inserita la zona ZSST in sostituzione della vigente ZASP.

art.44bis: Zona speciale sportiva e turistica (ZSST)

Aggiornamento delle prescrizioni, funzionale al riassetto della zona.

Parte integrante della variante è pure il rapporto di pianificazione, di carattere indicativo.

4. Esito dell'esame preliminare

Seguendo la procedura stabilita prima dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) ed ora dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e dal relativo Regolamento (RLst), entrati in vigore il 1. gennaio 2012, il Municipio in data 10 luglio 2012 ha approvato la variante trasmettendola susseguentemente il 31 luglio 2012 al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare, il quale in data 12 novembre 2012 ha rilasciato il suo rapporto d'esame preliminare positivo.

B) INSERIMENTO NEL PIANO DEL TRAFFICO DELLE LINEE D'ARRETRAMENTO NEL COMPARTO PENZ, PEDRINATE E SESEGLIO

5. Considerazioni di ordine pianificatorio

Al momento dell'avvio della procedura di variante in oggetto, vigeva l'art. 28 cpv. 2 lettera p) della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LALPT), che prescriveva come fosse necessario inserire nel Piano Regolatore, Piano del Traffico, le rappresentazioni grafiche delle linee d'arretramento e di costruzione.

A contare dal 1. gennaio 2012, la LALPT è stata abrogata e sostituita dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e dal relativo Regolamento (RLst). L'articolo 21 della Lst, come l'antecedente LALPT, prevede di inserire le linee di arretramento nel Piano di urbanizzazione.

Il Consiglio di Stato con risoluzione del 2 luglio 2008 ha approvato l'aggiornamento del Piano del Traffico del comprensorio cittadino. Un elemento di queste varianti riguardava l'inserimento delle linee di arretramento nel comparto urbano.

Si intende ora completare l'inserimento grafico delle linee di arretramento nel settore Penz, Pedrinате e Seseglio.

Le linee di arretramento sostituiscono in pratica, la vigente prescrizione normativa di carattere generale che stabilisce una distanza di 4.00 ml delle costruzioni dalla strada; rispetto alla situazione attuale, la loro rappresentazione grafica permette un'immediata lettura del vincolo.

Si coglie l'occasione in questo contesto anche per aggiornare il fabbisogno dei posteggi in casi ordinari, in presenza di destinazioni residenziali. Conformemente alle norme VSS, sono stati aggiornati i parametri di calcolo, considerando anche un fabbisogno supplementare per i visitatori, corrispondente al 10 % sul numero di posteggi richiesti per gli abitanti residenti.

Si è inoltre colta l'occasione per codificare che, nel caso di abitazioni monofamiliari, l'offerta di posteggi deve ammontare ad almeno 2 posti auto, in base ai parametri di calcolo simili a quelli applicati per le zone residenziali estensive.

6. Procedura

La variante come tale si concretizza con la modifica dei seguenti atti:

6.1 Piano del traffico

Inserimento nel Piano del traffico delle linee di arretramento del comparto Penz, Pedrinате e Seseglio.

6.2 Norme di Attuazione del PR, parte prima

art. 9 cpv. 4.2 Distanze

Aggiornamento delle disposizioni nelle zone dei nuclei tradizionali e di completazione dei nuclei;

art. 45 cpv. 2 Autorimesse e posteggi

Aggiornamento fabbisogno per le destinazioni a carattere residenziale.

Parte integrante della variante è pure il rapporto di pianificazione di carattere indicativo.

7. Esito dell'esame preliminare

Seguendo la procedura stabilita prima dalla Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) ed ora dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e dal relativo Regolamento (RLst), entrati in vigore il 1. gennaio 2012, il Municipio in data 24 marzo 2009 aveva approvato la variante, trasmettendola successivamente il 29 maggio 2009 al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare, il quale in data 14 agosto 2009 aveva rilasciato il proprio rapporto d'esame preliminare positivo.

LE 2 VARIANTI DI PR: INFORMAZIONE PUBBLICA E PROSEGUIMENTO DELLE PROCEDURE

8. Informazione pubblica delle 2 varianti e presa di posizione del Municipio

Il Municipio ha posto in pubblica consultazione per un periodo di 30 giorni, dal 17 dicembre 2012 al 15 gennaio 2013, gli atti delle varianti di PR riguardanti:

- ✓ la Zona speciale sportiva e turistica (ZSST) in località Seseglio inerente ai mappali 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrinate;
- ✓ l'inserimento nel Piano del traffico delle linee di arretramento nel comparto Penz, Pedrinate e Seseglio.

Durante il periodo di consultazione degli atti sono pervenute tre osservazioni riguardanti la Zona speciale sportiva e turistica (ZSST).

In sintesi, le osservazioni pervenute sono attinenti alla contestazione della Zona speciale sportiva e turistica- ZSST (destinazione, parametri edificatori, maggior traffico, concorrenza con la piscina pubblica, vicinanza zona riproduzione degli anfibi, ecc.).

Tutti gli argomenti sono stati ponderati e i risultati della consultazione non hanno determinato alcuna modifica, né ai piani, né alle Norme di attuazione del PR, parte prima, messi in consultazione pubblica.

Le osservazioni e le prese di posizione del Municipio sono allegate al rapporto di pianificazione.

Nessuna osservazione è pervenuta in merito all' inserimento nel Piano del traffico delle linee di arretramento nel comparto Penz, Pedrinate e Seseglio.

9. Proseguimento della procedura

Le varianti oggetto del presente messaggio hanno seguito l'iter procedurale previsto dalla LALPT (linee arretramento) e/o Lst/RLst (zona ZSST): vengono quindi sottoposte a codesto Consesso per l'adozione di sua competenza; successivamente saranno pubblicate e, trascorsi i termini ricorsuali, le varianti saranno trasmesse al Consiglio di Stato per l'approvazione di sua competenza.

Restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

- A) E' ADOTTATA LA VARIANTE DI PR ZONA SPECIALE SPORTIVA E TURISTICA (ZSST) AI MAPPALI 105, 106, 446 e 156 (PARZIALE) RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINATE, LOCALITA' SESEGLIO, COMPREDENTE: -----
- 1.1 L'AGGIORNAMENTO DEL PIANO DELLE ZONE E DEL PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI; -----
- 1.2 LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI 5 "RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE" E 44 BIS "ZONA SPECIALE SPORTIVE E RICREATIVA", DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR, PARTE PRIMA; -----
- 1.3 IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE DI CARATTERE INDICATIVO*. -----
- 1.4 IL MUNICIPIO E' AUTORIZZATO A COMPLETARE LE PROCEDURE D'APPROVAZIONE A' SENSI DEL PUNTO 9. -----
- B) SONO ADOTTATE LE VARIANTI AL PIANO DEL TRAFFICO PER L'INSERIMENTO DELLE LINEE D'ARRETRAMENTO NEL COMPARTO PENZ, PEDRINATE E SESEGLIO, COMPREDENTE: -----
- 2.1 L'AGGIORNAMENTO DEL PIANO DEL TRAFFICO; -----
- 2.2 LE MODIFICHE AGLI ARTICOLI 9 "DISTANZE", CPV. 4.2, E 45 "AUTORIMESSE E POSTEGGI", CPV. 2, DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR, PARTE PRIMA; -----
- 2.3 IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE DI CARATTERE INDICATIVO*. -----
- 2.4 IL MUNICIPIO E' AUTORIZZATO A COMPLETARE LE PROCEDURE D'APPROVAZIONE A' SENSI DEL PUNTO 9. -----

* documenti illustrativi ed esplicativi

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Moreno Colombo



Umberto Balzaretti

- Allegati:
- estratto piano delle zone – piano delle attrezzature e edifici pubblici – zona ZASP, mappali 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrina-te;
 - art. 5 "Ripartizione del territorio comunale in zone" e art.44bis "zona speciale sportiva e turistica (ZSST)" delle Norme d'attuazione del PR, parte prima;
 - art. 9 cpv. 4.2 "Distanze" e art. 45 cpv. 2 "Autorimesse e posteggi" delle Nor-me d'attuazione del PR, parte prima.

I seguenti documenti sono ostensibili presso l'Ufficio tecnico comunale:

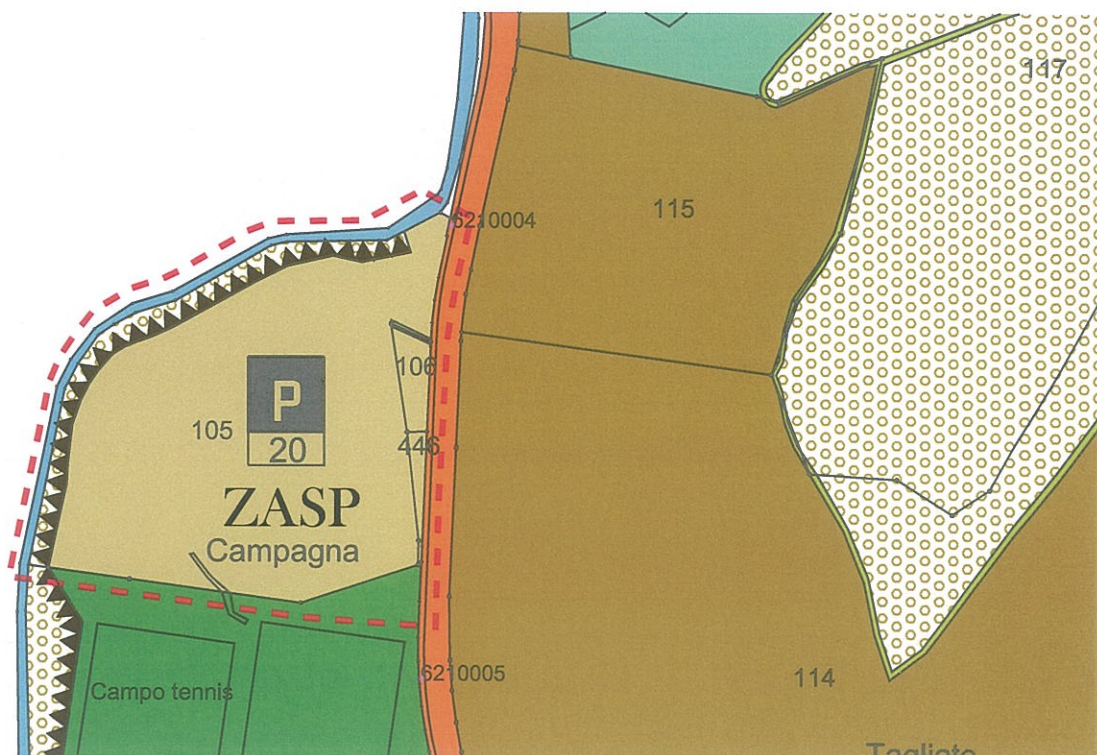
- Piano del traffico, comparto Penz, Pedrinata e Seseglio, inserimento delle linee di ar-retramento;
- 2 rapporti di pianificazione citati.

PIANO DELLE ZONE PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI

Chiasso, 8.02.2013

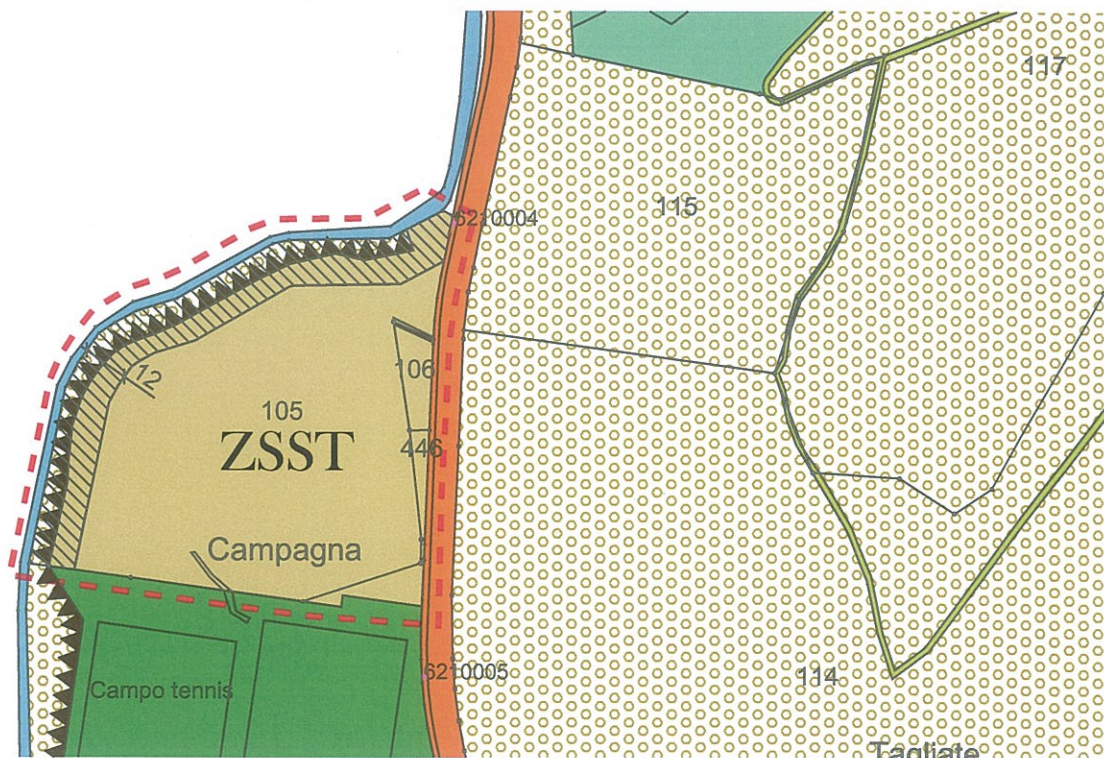
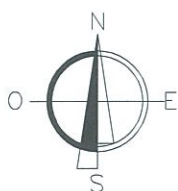
PR IN VIGORE

Planimetria 1: 2'000



VARIANTE DI PR

Planimetria 1: 2'000



Legenda :



PERIMETRO OGGETTO DI VARIANTE



ZONA SPECIALE SPORTIVA E TURISTICA - ZSST

~~ZONA ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE - ZASP~~



ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO DI PROPRIETÀ
COMUNALE - AP



ZONA AGRICOLA



POSTEGGIO APERTO



STRADA DI COLLEGAMENTO



ZONA FORESTALE (INDICATIVA)



LIMITE BOSCHIVO DEFINITIVO



SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA
(Oggetto di variante)

MODIFICHE NAPR

Oss. :

in grassetto o barrato sono evidenziate le modifiche proposte con le presenti Varianti

in rosso corsivo figurano osservazioni esplicative complementari

Art. 5 Ripartizione del territorio comunale in zone

Modifica riferimenti in relazione alla nuova zona sportivo-turistica

Il territorio giurisdizionale di Chiasso - Pedrinate è suddiviso nelle seguenti zone:

ZCC = Zona del centro cittadino

PPQS = Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini

NT = Nucleo tradizionale (Pedrinate e Seseglio)

ZCN = Zona di completazione del nucleo

RI7 = Zona residenziale intensiva a 7 piani

AC7 = Zona amministrativa commerciale intensiva

RI6 = Zona residenziale intensiva a 6 piani

RSi5 = Zona residenziale semi-intensiva a 5 piani

RSe3 = Zona residenziale semi estensiva a 3 piani

RE3 = Zona residenziale estensiva a 3 piani

RE2 = Zona residenziale estensiva a 2 piani

RU2 = Zona residenziale unifamiliare a 2 piani

Zcg = Zona cantine e grotti

Fe = Zona degli impianti ferroviari

Do = Zona degli impianti doganali

AEP = Zona per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

~~Zasp = Zona attrezzature sportive private~~

Zsst = Zona speciale sportiva e turistica

Bo = Zona forestale

Ag = Zona agricola

Zr = Zona senza destinazione specifica

PrNa = Zona di protezione della natura

Art. 44bis Zona speciale sportiva e turistica (Zsst)

~~Zona per attrezzature sportive private (Zasp)~~

Sostituzione completa con nuovo articolo

- ~~a. E' concessa la realizzazione di impianti sportivi di tipo complementare rispetto a quelli realizzati o previsti nel vicino centro sportivo comunale di Seseglio; oltre alle infrastrutture di servizio relative ai singoli impianti, è concesso l'inserimento di una buvette.~~
- ~~b. Gli impianti principali e le infrastrutture di servizio vanno inserite nel territorio in modo armonioso; essi vanno coordinati con quelli del centro sportivo comunale riguardo alle loro incidenze paesaggistico-ambientali.~~
- ~~c. Il Municipio esamina i progetti particolari e limita, a dipendenza delle esigenze di interesse pubblico, l'intensità di sfruttamento e d'occupazione del territorio, nonché l'inserimento dei posteggi. Il parametro di posteggi richiesti figurante sul piano è perciò indicativo di questa disposizione.~~

1. E' concessa la realizzazione di infrastrutture di carattere sportivo e/o turistico-ricreativo, anche aventi carattere multifunzionale con i servizi ivi connessi.

Non sono ammessi alberghi e strutture ricettive simili (salvo un ostello o una pensione fino a 10 camere), come pure strutture di servizio legate alla prostituzione.

2. Il nuovo insediamento deve formare un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e con identità propria, tenuto conto dell'adiacente Centro sportivo comunale; esso deve proporre un'immagine che metta in evidenza un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce; è richiesta una lettura del paesaggio che deve avvenire su più scale e va illustrata nei documenti che costituiscono la domanda di costruzione.

In particolare, l'inserimento delle costruzioni deve soddisfare i seguenti requisiti:

- ☐ i volumi costruiti e gli spazi liberi devono formare un insieme urbanistico unitario e armonioso, tenendo in particolare considerazione le caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del comparto e delle aree circostanti. Va presa quale riferimento anche la maglia ortogonale che caratterizza l'impianto insediativo dell'adiacente Centro sportivo comunale;
- ☐ la composizione dell'edificazione deve essere nel suo insieme qualificata dal profilo planimetrico e volumetrico;
- ☐ la conformazione finale del terreno di contorno alle edificazioni deve riservare la dovuta attenzione alle specificità delle aree marginali, come pure dei fondi confinanti.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori:

- a. Indici di sfruttamento: l.s. max = 0.9 e l.e. max fuori terra = 4.5 mc/mq

"fuori terra" sono considerate quelle volumetrie sporgenti oltre il livello naturale del terreno, tenuto conto della situazione fondiaria e di fatto al 1.1.2012. Fa stato la norma SIA 416.

- b. Altezza massima: 12.50

- c. Area verde minima 30 %

al minimo 1/3 dell'area verde richiesta va arredata e attrezzata quale area di svago al servizio delle funzioni previste. Al massimo 1/2 dell'area verde richiesta può essere realizzata sul tetto delle costruzioni.

L'area verde formata su sottofondi artificiali è riconosciuta tale solo se le condizioni e le tecniche esecutive e di gestione assicurano un'effettiva ed adeguata permanenza del verde.

- d. Distanze:

- dai confini privati ml 3.00
- fra edifici:
 - o rispetto a edifici in zone contigue fa stato la doppia distanza da confine;
 - o all'interno della zona, nessun vincolo, purché ciò risulti compatibile con le esigenze funzionali proprie ai diversi edifici e che si presenti un'adeguata soluzione architettonica.

4. Vale il grado III di sensibilità ai rumori.

5. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- a. Approvvigionamento energetico: nella costruzione degli edifici e nell'impiantistica vanno adottati i possibili provvedimenti di risparmio e di recupero energetico da fonti locali disponibili.
- b. Protezione dalle immissioni foniche: vanno adottate le misure protettive volte a ridurre il più possibile eventuali immissioni moleste.
- c. Accessibilità: è richiesta una disposizione razionale e concentrata degli accessi veicolari, dei posteggi e delle piazze di carico e scarico per i servizi, con minimizzazione delle superfici veicolari all'aperto. Il progetto deve evidenziare come sono considerati i mezzi pubblici di trasporto e la mobilità lenta, anche in considerazione di quanto richiesto alla lit. d. del presente cpv..
- d. Posteggi: il calcolo del fabbisogno di posteggi va allestito in base alla specifica norma VSS; l'offerta di posteggi deve essere rispettosa del Rcnp e non può comunque superare il massimo di 150 posti auto; oltre le 20 unità, i posteggi devono essere interrati o coperti.

- e. Costruzioni accessorie: non sono ammesse; ove necessarie sono equiparate alle costruzioni principali.
- f. Garanzie realizzative: vanno presentate adeguate garanzie per una realizzazione completa e continuativa dell'intera edificazione, precisando, se del caso, eventuali tappe di attuazione.

Nella relazione tecnica vanno illustrate le scelte progettuali in applicazione dei requisiti suesposti. Il Municipio si riserva di richiedere l'allestimento di un modellino plastico come pure di adeguati fotomontaggi del progetto nel contesto territoriale allargato alle aree di contorno, in modo da garantire la lettura delle parti più significative per evidenziare le relazioni paesaggistiche, spaziali e funzionali del progetto.

MODIFICHE NAPR

Oss. :

in grassetto o barrato sono evidenziate le modifiche proposte con le presenti Varianti

in rosso corsivo figurano osservazioni esplicative complementari

Art. 9 Distanze

Adeguamento del cpv. 4.2 in funzione della codifica delle linee di arretramento sul Piano del traffico.

... omissis

4. Distanza dall'area pubblica e dalle strade private aperte al pubblico transito

4.1 Le distanze dalle costruzioni verso i sedimi destinati ad attrezzature ed edifici di interesse pubblico, comprese le attrezzature ferroviarie e doganali, e verso i sentieri comunali devono essere uguali a quelle da confine prescritte al cpv. 2 del presente articolo.

Il Municipio può concedere deroghe nel caso di trasformazioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti situati ad una distanza inferiore a quella prevista.

4.2 Le linee d'arretramento (definite all'art. 8 cpv. 11) e le linee di costruzione o allineamento (definite all'art. 8 cpv. 12) sono indicate nel Piano del traffico, ad eccezione dei Piani Particolareggiati.

All'interno del Piano Particolareggiato della Zona del Centro Cittadino (PPZCC) e del Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (PPQS) valgono le linee di arretramento e di costruzioni definite nei rispettivi piani.

Le linee non si applicano agli edifici o impianti:

- di piccola entità quali cinte, siepi, accessi o pergole;
- che non sporgono dal terreno (edificate completamente nel sottosuolo (senza sporgenza).

Nelle zone dove non sono indicate alcune linee di arretramento e costruzione la distanza di un edificio dal campo stradale non deve essere inferiore ai ml 4.00.

~~Sentito il parere dell'autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe all'interno delle~~ **Nelle zone NT e ZCN valgono le disposizioni degli articoli 34 e 35 delle NAPR, parte prima** sulla base di valutazioni effettuate caso per caso.

... omissis

Art. 45 Autorimesse e posteggi

Adeguamento del cpv. 2 in funzione dell'ultima norma SN VSS 640 281 vigente in materia.

... omissis

2. Fabbisogno e criteri costruttivi

- Fanno stato le norme VSS.
- In particolare:

Fabbisogno:

- ✓ per abitazioni monofamiliari **almeno** 2 posteggi per unità **ritenuto** 1 posteggio ogni 100 mq/SUL o frazione superiore ai 25 mq/SUL
- ✓ per abitazioni in case plurifamiliari nelle zone RU2 e RE2 2 posteggi ogni appartamento, **ritenuto** per appartamenti superiori a 80 mq 1 posteggio ogni 80 mq/SUL o frazione superiore ai 25 mq/SUL
- ✓ per abitazioni in case plurifamiliari nelle altre zone 1 posteggio ogni appartamento, **ritenuto** per appartamenti superiori a 100 mq 1 posteggio ogni 100 mq/SUL o frazione superiore ai 25 mq/SUL
- ✓ **in presenza di 5 o più unità abitative (stabili plurifamiliari o edificazioni di quartiere) per i visitatori può essere aggiunto un supplemento del 10% al fabbisogno di base**
- ✓ **per le altre utilizzazioni fa stato il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst), articoli da 51 a 62. ~~Regolamento cantonale posteggi privati (RCPP)~~**

Criteri costruttivi:

- ✓ rampe di accesso con pendenza massima del 5 % per i primi 5 ml e con un raggio di raccordo di almeno 2 ml.
- ✓ distanza minima dalle strade di 4 ml per accessi diretti.
- ✓ distanza minima dalle strade per posteggi coperti di 5,50 ml per costruzioni a carattere abitativo, amministrativo e commerciale e di 8 ml per costruzioni industriali o artigianali.

... omissis