

Comune di Vezia

Piano regolatore

Piano particolareggiato
Nucleo - Pradasc

Relazione di pianificazione, programma di realizzazione e preventivo dei costi

Con allegata relazione sul progetto (arch. S. Cabrini)

Approvato dal Consiglio Comunale
il 1. ottobre 2007
Pubblicato dal 22 ottobre 2007 al
20 novembre 2007

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Luca Bernasconi

Milko Pastore

Vezia, 5 ottobre 2007

Agosto 2007

400.300

Operatore
Renato Capezoli
Ing. ETH/SIA/OTIA
6900 Massagno

D. Meyer

DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO
come alla ris. n. 2092 del 23 aprile 2008
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

i.s. ML

Premessa

Il comparto territoriale Nucleo- Pradasc oggetto della presente proposta di Piano particolareggiato (PPNP) è destinato ad assumere nuove funzioni quale luogo di aggregazione e di centralità per la popolazione di Vezia.

A questo scopo il PPNP intende creare le basi pianificatorie per la realizzazione del progetto prescelto nel concorso di architettura bandito dal Comune nel 2004, impostato sulla costruzione di un centro civico, di un edificio commerciale-residenziale e di spazi pubblici all'aperto, costituiti da una piazza pedonale, da un'area verde a parco, da una rete di collegamenti pedonali e da due accessi veicolari.

Per poter salvaguardare la pianificazione specifica dell'area il Municipio aveva istituito il 24 ottobre 2003 una zona di pianificazione ai sensi dell'art. 58 LALPT, che resta in vigore fino alla pubblicazione del PPNP, ma non oltre i 5 anni con la riserva della proroga prevista all'art. 62 LALPT.

Nel corso della riunione informativa del 27 novembre 2006 il Municipio ha presentato alla cittadinanza le finalità e i contenuti del piano particolareggiato. La documentazione è stata successivamente depositata dal 28 novembre 2006 al 15 gennaio 2007 per osservazioni da parte degli interessati.

In data 9 febbraio 2007 il Municipio ha inoltrato il progetto di pianificazione al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare previsto nella procedura LALPT.

Nel rapporto 8 agosto 2007 il Dipartimento del territorio ha raccolto le suggestioni e le osservazioni scaturite dai preavvisi dei Servizi cantonali, delle quali si è tenuto conto per l'affinamento della presente proposta definitiva.

I piani

L'impostazione della proposta di pianificazione è data – come anticipato – dalle indicazioni del progetto architettonico per la realizzazione del centro civico e delle aree libere che concorrono alla riqualifica urbanistica del comparto Nucleo- Pradasc.

I cinque piani settoriali in scala 1:500 che rappresentano graficamente le singole componenti di incidenza pianificatoria del PPNP possono essere così descritti:

1. Piano generale

Sul piano generale sono riportati i limiti dell'area interessata dalla pianificazione particolareggiata. Essa include sia fondi privati che pubblici ed occupa una superficie complessiva di 8'866 m².

Il comparto PPNP è suddiviso in due sottozone: il settore A, riservato soprattutto a nuove edificazioni e alla realizzazione di aree libere aperte al pubblico e il settore B, caratterizzato dalla presenza di sostanza edilizia del nucleo sottoposta a tutela.

2. Piano delle edificabilità

Nel settore A il piano indica l'ubicazione e le dimensioni dei due comparti edificabili ripresi dal progetto architettonico, designati rispettivamente con le lettere A1 e A2.

Le quantità edificatorie e le volumetrie proposte nel PPNP rispettano sostanzialmente i parametri stabiliti nel PR per la zona RAr3, così come le distanze minime dai confini e tra edifici.

Il **comparto edificabile A1** è riservato alla costruzione del centro civico, un edificio pubblico strutturato su 3 piani con spazi per contenuti amministrativi, di rappresentanza e di incontro per la comunità.

Al piano terreno è prevista la formazione di un ampio porticato aperto su due lati, rivolto verso la piazza pedonale.

L'altezza dell'edificio rispetto alla quota della piazza pedonale è di m 7.50: determinante è comunque la sua corrispondente altitudine riferita al livello del mare, stabilita in 367.50 msm.

Il **comparto edificabile A2** è destinato alla realizzazione di un edificio per contenuti residenziali, amministrativi e per piccole attività commerciali.

In considerazione della particolare funzione assunta dall'edificio quale elemento di chiusura e di barriera fonica per la sottostante area di utilizzazione pubblica il PPNP non stabilisce quote percentuali per queste utilizzazioni. Si intende facilitare così la ricerca di soluzioni architettoniche in grado di rientrare nei limiti di immissione per i locali sensibili al rumore.

Poiché il comparto A2 è per metà di proprietà pubblica occorrerà ricercare la stretta collaborazione con la parte privata affinché la progettazione dell'opera e la sua esecuzione tendano verso un risultato architettonico unitario e qualitativo, e ad un razionale coordinamento degli interventi in caso di una sua edificazione a tappe.

La superficie utile lorda massima sfruttabile è di 2'500 m².

Sul lato a monte verso la strada cantonale l'edificio avrà altezza di m 10.50 mentre sul lato a valle, a causa della morfologia del terreno l'altezza risulterà di ca. m 14.00.

L'altitudine prescritta è di 375 msm.

Al servizio delle utilizzazioni previste dovranno corrispondere adeguate facilità di posteggio, accessibili da via S. Gottardo, verso la quale saranno delimitati da un filare di alberi.

Il PPNP non pone restrizioni particolari per la costruzione di piani interrati sotto l'ingombro planimetrico dell'edificio.

Nel **settore B**, che corrisponde sostanzialmente alla zona di PR del nucleo tradizionale NT, non vengono proposte modifiche alle vigenti disposizioni dell'art. 52 NAPR che disciplinano la tutela e la trasformazione della sua sostanza edilizia e degli spazi liberi ad essa relazionati.

Con l'entrata in funzione del nuovo Centro civico potrà essere avviata la ristrutturazione dell'esistente Casa comunale, che anche in futuro manterrà una funzione di interesse pubblico: al suo interno è previsto infatti l'inserimento di nuove strutture quali una biblioteca, spazi per associazioni e una sala per le commissioni.

3. Piano dell'autorimessa sotterranea

Sul piano è indicato l'ingombro planimetrico della prevista autorimessa sotterranea, ubicata a confine con il finm 97 alla quota media indicativa di 360 msm.

Per poter dimensionare l'offerta di posteggi da realizzare per il nuovo Centro civico e per considerare pienamente le esigenze dei residenti del nucleo il Municipio ha affidato allo studio d'ingegneria Francesco Allievi il mandato per il calcolo del fabbisogno.

In base ai risultati dello studio occorre pianificare la messa a disposizione di complessivi 66 stalli pubblici. Di questi circa 40 posti macchina rappresentano il bilancio di parcheggio al servizio esclusivo dei residenti; nel PPNP saranno sistemati al piano interrato del nuovo centro, con accesso da via Strella.

I restanti 26 stalli saranno costituiti da parcheggi ad uso pubblico a corta durata per gli utenti del nuovo centro, degli uffici e dei servizi presenti nel nucleo.

Nel comprensorio di pianificazione particolareggiata questa parte dell'offerta sarà così distribuita:

- 6 stalli presso il nuovo Centro civico
- 4 stalli in via Daldini (all'esterno del perimetro PPNP, ma inseriti nel PR)
- 16 stalli da riservare nel parcheggio progettato sul lato di via S. Gottardo

4. Piano di assetto degli spazi di interesse pubblico

Il piano stabilisce le caratteristiche principali della prevista sistemazione esterna, in particolare dell'area pedonale, del parco e delle aree aperte al passo e al posteggio di veicoli; questi elementi dovranno comunque essere precisati e affinati nel corso della progettazione definitiva delle opere. Le aree transitabili e per posteggi pubblici all'aperto servono per l'accesso alle rispettive infrastrutture.

Il proposto prolungamento del **collegamento pedonale** verso l'edificio dell'ex casa comunale consentirà in futuro di integrare i contenuti di interesse generale previsti al suo interno nel nuovo quartiere attraverso un percorso protetto dal traffico motorizzato e di rafforzare nel contempo gli spostamenti tra il parco e una parte del nucleo.

5. Piano indicativo delle permuta

Per la realizzazione del PPNP sono necessarie alcune permuta di terreno, da perfezionare con la collaborazione dei proprietari interessati.

Le aree coinvolte nella procedura di mutazione sono riportate nel piano che rispetto agli altri allegati grafici ha valore indicativo.

Le norme di attuazione

Le norme di attuazione sono una componente vincolante del PPNP. Esse contengono alcune prescrizioni complementari a quelle del PR per consentire la realizzazione del riassetto urbanistico proposto per il comparto Nucleo- Pradasc e del nuovo centro civico.

A2
EDIFICIO
RESIDENZIALE
COMMERCIALE

A1
CENTRO CIVICO
POSTEGGIO INTERRATO

375 m.s.m.

VIA SAN
GOTTARDO

364.50 m.s.m.

367.50 m.s.m.

360 m.s.m.

357 m.s.m.

SEZIONE SCHEMATICA

Programma di realizzazione e preventivo dei costi

Il preventivo dei costi per la realizzazione delle opere incluse nel PPNP è da intendersi come valutazione di larga massima e richiederà quindi successive verifiche sulla base di progetti esecutivi e di informazioni più dettagliate.

Per la realizzazione dei posteggi pubblici in superficie è stato considerato il prelievo dei contributi pari al 30% dei costi.

Infine per le fasi di realizzazione vengono proposte le seguenti scadenze temporali:

- fase I (2008-2012)
- fase II (2013-2017)
- fase III (oltre il 2017)

Opera	Costo lordo CHF	Sussidi Contributi	Costo netto CHF	Fasi di priorità
Centro civico	3'400'000.—	—.	3'400'000.—	I
Autorimessa e piazza pubblica	1'600'000.—	—.	1'600'000.—	I - II
Area verde Parco Pradasc	800'000.—	—.	800'000.—	II - III
Posteggi pubblici di superficie	400'000.—	120'000.—	280'000.—	I - III
Alberature	50'000.—	—.	50'000.—	II - III
Ristrutturazione ex Casa comunale	800'000.—	—.	800'000.—	II
Spostamento box e collegamento pedonale all'ex casa comunale	50'000.—	—.	50'000.—	II
Totale preventivo	7'100'000.—	120'000.—	6'980'000.—	

Il sito

L'area del Pradasc é attualmente un grande vuoto, situato a lato della strada cantonale e compreso fra il nucleo di Vezia e la recente espansione edilizia verso Lugano.

Il nuovo impianto urbano si compone di due semplici elementi: una **stecca allungata** tesa sul lato est a delimitare e proteggere questo "vuoto" dalle immissioni provenienti da Via San Gottardo ed una **piastra quadrata**, attestata a sud del nucleo sull'asse di via Daldini, a formare il perno attorno al quale si sviluppa il nuovo spazio pubblico di Vezia, luogo di transizione ed articolazione fra le costruzioni del nucleo e le nuove edificazioni circostanti.

I vuoti

Nella parte superiore del sedime, protetto verso Via San Gottardo, il nuovo **parco** diventa la naturale estensione verso sud-est dei giardini privati del nucleo e ne media nel contempo la relazione con la nuova piazza. Questa superficie verde, su cui si affaccia il nuovo edificio commerciale – residenziale, attrezzata con aree di svago e attraversata da sentieri, scende seguendo il leggero declivio altimetrico a fondersi nella superficie minerale della **piazza** che, articolata attorno al grande porticato del centro civico, si conclude ad ovest con un giardino pensile affacciato sulla valle del Vedeggio ed il profilo delle colline del Malcantone.

Percorsi pedonali

In questo spazio pubblico, luogo di relazione e di collegamento principale fra il nucleo ed i quartieri circostanti, si innestano e dipartono una fitta rete di nuovi percorsi:

- 1 sul lato Nord una comoda **rampa**, passando a fianco dell'attuale Municipio, si collega con via Daldini ed il nucleo,
- 2 mentre, nei pressi del ritrovo pubblico, una **scala** permette di superare velocemente il dislivello fra il marciapiede a lato della cantonale e la piazza sottostante,
- 3 a Sud, sul prolungamento di via Daldini, una **rampa pedonale** sale a collegare il nucleo con il portico del centro civico e la piazza,
- 4 da dove, verso Est, sempre con una **rampa** si raggiunge il marciapiede porticato a lato dei negozi e del posteggio lungo via San Gottardo,
- 5 mentre una **scala**, oltre a salire a livello della strada, permette di accedere all'autorimessa pubblica sottostante.
- 6 a ovest, oltre il giardino pensile, una **gradinata** scende a collegare la piazza con la via Streccia ed i quartieri sottostanti.

Il prolungamento e la connessione di via Daldini con i nuovi percorsi che attraversano il parco e la piazza, oltre a rafforzarne la qualifica di asse principale, la trasformano in una "promenade", che viene a formare una rete di relazioni urbane tali da garantire la reale ricucitura dei percorsi interni al nucleo con le nuove vie di accesso all'abitato circostante.

Stazionamenti veicolari

Lo spazio stradale di via San Gottardo, lungo l'agglomerato di Vezia, é caratterizzato dalla presenza di numerosi commerci e dei relativi posteggi: il progetto riprende questo principio riproponendo, sul sedime compreso fra l'edificio commerciale - residenziale e la cantonale, la formazione di 55 posti auto allineati sotto un nuovo filare alberato.

La necessità di posteggi riservati ai residenti del nucleo, richiede la formazione di ca. 40 posti auto che vengono sistemati nell' autorimessa sotterranea situata sotto la nuova piazza del Centro Civico. Ulteriori 10 posteggi di superficie sono pure riservati agli utenti del Municipio ed ai residenti.

I volumi

Il nuovo Centro Civico, analogamente alla Chiesa Parrocchiale situata all'estremità orientale di via Daldini, viene ad attestarsi sul lato sud, a formare l'altro "polo di attrazione" del percorso che attraversa il nucleo.

Dal livello stradale su cui si appoggia, l'edificio si alza a conformarsi in una **piastra** in aggetto sopra la piazza, formando uno spazio porticato da cui accedere al Municipio ed alla sala del Consiglio Comunale. Questa sala, concepita come spazio multiuso, è in relazione diretta con il portico e permette lo svolgimento di manifestazioni all'aperto anche in caso di cattivo tempo.

Il corpo allungato a mo' di **stecca** sul lato est del nuovo comparto urbano, offre sui 2 livelli principali (strada e piazza) dei fronti porticati su cui si aprono gli spazi commerciali. Ai piani superiori uffici ed abitazioni si affacciano sul parco e sulla piazza.

In conclusione

Grazie alle sinergie ed alle interrelazioni permesse dal nuovo impianto urbano, quello che è rimasto per decenni un vuoto indefinito, deposito di veicoli e di rifiuti, potrà finalmente assumere la sua nuova identità di "salotto buono" e, sviluppando le intrinseche potenzialità, diventare luogo di elezione, spazio di incontro e di scambio al servizio di tutta la collettività del Comune di Vezia.

Agosto 2007