



Tegna, 30 marzo 2017  
Ris. Mun. 181/2017

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 4/2017

### Variante al Piano Regolatore Sezione di Verscio, ubicazione della Protezione Civile e definizione dei parametri edificatori per la palestra

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

durante la seduta del 7 novembre 2016 avete approvato il credito per il concorso di progettazione della palestra. Come già anticipato nel nostro messaggio 10/2016, la realizzazione della Palestra avverrà nel luogo già previsto a Piano regolatore nella Sezione di Verscio.

Ciononostante avevamo segnalato come fosse opportuno adottare una variante che precisasse che, oltre alla palestra, sarà insediata anche una struttura di protezione civile, per evitare inciampi giuridici formali al momento di approvare i crediti di progettazione definitiva e di costruzione e al momento della domanda di costruzione.

Inoltre, come richiesto dal Dipartimento del Territorio che si appoggia sulla costante giurisprudenza, anche per le zone destinate ad edifici di interesse pubblico devono essere stabiliti i parametri edificatori analogamente a quanto è pratica usuale per le zone residenziali. La stabilità dei parametri edificatori non è solo una esigenza di natura giuridica ma è fondamentale per un corretto e equo svolgimento del concorso di progetto. In tal modo tutti i lavori dovranno rispettare parametri stabiliti il che permetterà di privilegiare gli aspetti qualitativi del progetto, organizzazione delle funzioni, architettura ecc.

La variante che vi chiediamo di approvare è pertanto piuttosto di natura formale. In merito all'iter, alle diverse valutazioni e ponderazioni che hanno permesso di precisare i contenuti del bando di concorso rimandiamo al messaggio 10/2016.

La zona destinata alla Palestra è stata definita e approvata a suo tempo nell'ambito della revisione del Piano regolatore di Verscio. Il Consiglio di Stato aveva anche concesso il relativo dissodamento.

#### Il rifugio di protezione civile

È prevista la costruzione di un rifugio PC per circa 400-600 posti protetti. La struttura sarà interrata sotto la Palestra. Le potenziali sinergie tra la Palestra e la PC andranno precisate in sede di concorso.



Nell'ambito dell'elaborazione della variante sono state eseguite diverse verifiche preliminari. In relazione ai pericoli naturali, il progetto intercomunale per la sistemazione idraulica della Melezza evidenzia come il comparto interessato dalla Palestra e dalla Protezione civile non sia esposto a pericoli di alluvionamento del fiume. Verifiche sono pure state fatte in relazione al potenziale alluvionamento derivante dalla rottura della diga di Palagnedra. La Sezione militare e della protezione della popolazione ha confermato che questa eventualità non è un fattore preclusivo per la realizzazione del rifugio di protezione civile.

Infine preliminarmente è stata verificata anche la quota media della falda, che non sarà toccata dall'opera.

Insomma, i diversi contatti e gli scambi di corrispondenza con i Servizi cantonali preposti hanno confermato la possibilità di inserire il rifugio di protezione civile.

La variante prevede la modifica del "Piano delle Attrezzature e Edifici di interesse pubblico" e dell'art. 35 delle "Norme di attuazione", in particolare sia il piano grafico, sia l'articolo vengono completati con l'aggiunta del rifugio di protezione civile. La variante prevede pure un adeguamento formale della norma a quanto già stabilito nel Piano delle AP-EP, in particolare per quanto riguarda la funzione polivalente della palestra.

### I parametri edificatori

Da un punto di vista formale, in base al Piano regolatore di Verscio, i parametri edificatori per gli edifici di interesse pubblico andrebbero stabiliti nell'ambito di un Piano particolareggiato.

La nuova Legge sullo sviluppo territoriale ha istituito il Piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire. In estrema sintesi si tratta di due procedure parallele, il piano particolareggiato e domanda di costruzione che nell'ambito di una decisione unitaria da parte del Consiglio di Stato permetterebbero di disporre della base pianificatoria e della licenza edilizia.

Questa opzione è stata valutata dal Municipio che però l'ha ritenuta troppo complessa. Si è preferito cogliere l'opportunità della variante in corso per procedere anche ad includere direttamente i parametri edificatori, di cui poi i partecipanti al concorso di progettazione dovranno tenere conto.

Concretamente la variante che vi sottoponiamo per adozione prevede pure una modifica dell'art.35 cpv 2 che esclude la palestra ed il rifugio di protezione civile dall'obbligo del piano particolareggiato previsto in precedenza.

Originariamente il Municipio intendeva limitarsi a prescrivere le altezze massime e alle distanze. Il Dipartimento del Territorio nell'ambito dell'esame preliminare, aveva richiamato il Comune a voler precisare anche l'indice di occupazione. La variante prevede l'adozione di un nuovo cpv (2bis) all'art. 35 delle norme di attuazione che definisce i parametri edificatori.



- Le altezze

La definizione delle altezze è un tema importante che ha accompagnato le diverse riflessioni del Municipio in particolare nell'ambito della possibilità di completare la Palestra con gli spazi di movimento dell'Accademia Teatro Dimitri.

Effettivamente l'integrazione degli spazi dell'Accademia avrebbe comportato un aumento volumetrico e delle altezze significativi. In alternativa venne pure valutata la possibilità di realizzare le strutture in modo indipendente il che avrebbe però comportato un consumo di suolo importante a discapito di una futura estensione delle strutture sportive.

La definizione delle altezze ha considerato quale obiettivo l'integrazione della costruzione per rapporto in particolare al paesaggio retrostante e alla quota del piano residenziale della campagna.

In base al rilievo elaborato dal geometra la quota di Via In Alta tra la sezione verso Ovest e la sezione verso Est varia da quota 250.15 m.s.l.m alla quota di 249.18 m.s.l.m. In corrispondenza del piano di posa della Palestra la quota varia a dipendenza della posizione del rilievo, ma mediamente è di circa m 239.50, pochi centimetri superiore verso Ovest.

Ritenuto che l'altezza standard di una palestra è al massimo di m 10.00, è stabilito che la quota massima della costruzione è fissata a m 249.50 s.l.m.

In questa condizione e nella misura in cui la palestra fosse ubicata ad Est del fondo a disposizione avremmo un superamento minimo della quota di Via In Alta di ca 30/50 cm del tutto impercettibile alla luce del fatto che l'edificio è distanziato dal ciglio della campagna. Verso Ovest la quota dell'edificio non supererà la quota di Via In Alta.

La definizione delle altezze massime sulla base del principio della quota sul livello del mare eviterà la modificare il terreno naturale, modifica che in base alla situazione attuale non si rende necessaria.

La norma di attuazione prevede inoltre la possibilità di deroga alle altezze massime concesse per i corpi accessori sulla copertura della palestra, quali impianti fotovoltaici, torrino lift ecc. La deroga è concessa solo per motivi di ordine tecnico comprovati e nella misura in cui è dimostrato che i corpi tecnici non possono essere compresi nel limite dell'altezza massima fissata; in ogni caso non oltre la quota di m 252.00 s.l.m. Di non secondaria importanza è il fatto che la concessione della deroga deve in ogni caso considerare l'integrazione architettonica del corpo tecnico nella struttura della costruzione e non essere in contrasto con gli obiettivi di protezione del paesaggio e di inserimento armonioso.

- Indice di occupazione

La definizione di un indice di occupazione massimo è stato specificatamente richiesto dal Dipartimento in sede di esame preliminare. Sulla base degli studi preliminari e del programma degli spazi è stato stabilito un indice di occupazione massimo pari al 40% che lascerà ai progettisti un certo margine operativo in particolare per quanto riguarda l'organizzazione degli spazi complementari coperti.



- Le distanze

Va subito premesso che verso il bosco deve essere mantenuta una distanza di m 10.00 nel rispetto di quanto stabilito dal diritto federale e cantonale vigente. La possibilità di derogare alla distanza dal bosco non è di competenza comunale, per cui ne deriva che in sede di concorso questa condizione dovrà essere rispettata in ogni caso. Questa condizione evita che la scelta cada su una proposta che considera la concessione di una deroga non ancora concordata con la Sezione forestale.

Verso i fondi privati è stabilita una distanza di m 5.00 mentre verso il sentiero comunale e la strada sottostante vale quanto stabilito dal Piano del traffico.

### L'esame preliminare dipartimentale

In data 25 ottobre 2016 il Dipartimento del Territorio ha espresso preavviso favorevole chiedendo una completazione dei parametri attraverso l'inserimento dell'indice di occupazione. Questa richiesta è stata considerata nell'ambito della completazione della variante.

### Deposito atti

Il progetto di variante è stato esposto per consultazione pubblica durante il periodo di trenta giorni (dal 30 gennaio 2017 al 28 febbraio 2017) durante il quale sono pervenute due osservazioni. Tra le osservazioni più significative, una concerneva il fatto che la palestra è all'interno del perimetro dei paesaggi, siti e monumenti di importanza nazionale (IFP). In relazione a questa segnalazione va ricordato che il vincolo per la realizzazione della palestra è entrato in vigore nell'ambito della revisione del Piano regolatore di Verscio e che contemporaneamente è stato approvato anche il dissodamento.

Questo significa che la ponderazione degli interessi in gioco è stata eseguita a suo tempo dalle autorità competenti. L'inventario dei paesaggi, siti e monumenti di importanza nazionale (IFP) non esclude per principio che al suo interno possano essere ammesse opere di interesse pubblico come è il nostro caso. D'altra parte all'interno di questi inventari vi sono perfino intere zone residenziali, come è ad esempio il caso del comparto di Ponte Brolla nel nostro Comune. L'inserimento della protezione civile non cambia sostanzialmente la ponderazione degli interessi fatta a suo tempo poiché è prevista sotto la Palestra e quindi non comporta ulteriori dissodamenti. Si richiama comunque il preavviso favorevole del Dipartimento del Territorio al progetto di variante.

Per quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

### risolvere:

**Sono approvate le varianti al Piano regolatore Sezione di Verscio e più precisamente:**

1. **Variante Piano delle Attrezzature e degli Edifici di interesse pubblico piano variante AP-EP 1:2000.  
AP-EP no. 5 completazione con "Protezione civile".**

pag. 4/5



## 2. Norme di attuazione, (xxx nuovo).

### Art. 35 Edifici d'interesse pubblico

1. I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione dei seguenti edifici di interesse pubblico:
  - (.....)
  - mappale n. 337 (parziale): Palestra **polivalente e rifugio di Protezione Civile**.
2. La realizzazione di nuovi edifici di interesse pubblico è vincolato all'elaborazione di un Piano particolareggiato secondo i disposti degli art. 54 e 55 LALPT, **fatta eccezione per quanto previsto al cpv 2bis.**

**2bis In deroga a quanto stabilito dal cpv. 2, l'edificazione della palestra e del rifugio di protezione civile deve rispettare i seguenti parametri edificatori:**

- **altezza massima: m 249.50 s.l.m.;**
- **distanza dai confini privati: m 5.00;**
- **indice di occupazione massimo: 40 %.**

**Deroghe all'altezza massima sono concesse per la formazione di corpi tecnici (scale, locali tecnici di ascensori, impianti di ventilazione e climatizzazione, impianti fotovoltaici ecc.) purché rimangano contenuti entro i limiti usuali e limitati alle esigenze funzionali e siano inseriti nella costruzione dal profilo architettonico e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio. La deroga è concessa unicamente se è dimostrato che per motivi progettuali (organizzazione degli spazi, esigenze derivanti dalla polizia del fuoco e del risparmio energetico e di comprovate esigenze di sistemazione del terreno naturale esistente) l'altezza massima concessa non sia sufficiente a comprendere anche l'altezza dei corpi tecnici e in ogni caso non oltre la quota di m 252.00 s.l.m.**

**Per quanto non esplicitamente stabilito dal presente cpv. valgono le norme del Piano regolatore della Sezione di Verscio.**

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

Con ossequio.

Per il Municipio:  
Il Sindaco:  Il Segretario:   
Fabrizio Garbani Nerini Guido Luminati

Allegato: esame preliminare del Dipartimento del Territorio del 25 ottobre 2016

Il presente messaggio è demandato:

- alla Commissione Piano Regolatore (art. 28 ROC)

pag. 5/5