

COMUNE

di

T

di

P



ERRE

EDEMONTTE

sezione di Verscio

**PIANO REGOLATORE
VARIANTE**

ZONA RESIDENZIALE SPECIALE

**relazione di pianificazione
norme di attuazione**

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

In base al Piano regolatore in vigore della sezione di Verscio a monte della strada cantonale dall'entrata Est del villaggio fino al mappale no. 148 in corrispondenza della Via Pra' du Mont è delimitata una zona residenziale speciale retta dall'art. 32 delle norme di attuazione. La delimitazione di questa zona è dovuta alla presenza di potenziali pericoli derivanti dall'instabilità geologica del versante sovrastante. In questa zona erano sostanzialmente ammessi solo interventi di manutenzione degli edifici esistenti. Ampliamenti sarebbero ammessi solo nella misura in cui non vi è un incremento importante di persone esposte ai pericoli e con la presentazione di una perizia specialistica. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni. Conseguentemente agli approfondimenti tecnici relativi alle zone di pericolo vi è ora l'opportunità per assegnare al comparto interessato le possibilità edificatorie analoghe alla zona residenziale adiacente.

1. LA SITUAZIONE RELATIVA AI PERICOLI

1.1 Gli approfondimenti

In data 15 aprile 2015 la Sezione forestale e per essa l'Ufficio dei pericoli naturali incaricava lo studio Dr. Baumer SA di Ascona, geologi consulenti, affinché verificasse la situazione relativa ai pericoli in località "Chiosso Paolo" direttamente a monte del comparto oggetto della presente relazione. Lo studio doveva verificare il grado di pericolo di caduta sassi sulla base delle opere di premunizione realizzate negli anni e produrre una carta dei pericoli naturali.

Va ricordato che la zona di pericolo era stata oggetto di lavori di premunizione che sono terminati nel 1997, dopo di allora non sono più state fatte verifiche particolari.

In linea generale le verifiche hanno permesso di evidenziare il buono stato delle opere eseguite richiamando comunque la necessità di rafforzare le misure di controllo periodico dello stato dei manufatti protettivi eseguiti. Lo studio si è poi dilungato in tutta una serie di valutazioni puntuali per ogni singola situazione di potenziale pericolo.

Ai fini della variante pianificatoria lo studio ha permesso di stabilire che il grado di pericolo rilevato non è più tale da condizionare, come attualmente, l'edificabilità della zona residenziale sottostante.

1.2 La procedura

Lo studio e la nuova carta dei pericoli ha permesso al Dipartimento del Territorio di avviare la procedura di approvazione del Piano dei pericoli ai sensi della Legge sui territori soggetti ai pericoli naturali. Il Piano è stato pubblicato presso la Cancelleria comunale a partire dal 1 marzo 2017 per un periodo di 3 mesi durante i quali non sono pervenute osservazioni.

In data 23 agosto 2017 il Consiglio di Stato ha pubblicato la risoluzione di adozione del piano delle zone di pericolo (Allegato no. 1).

Vi sono quindi le basi giuridiche per poter procedere alla modifica del Piano regolatore.

2. LA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

2.1 Il progetto di variante e l'esame preliminare dipartimentale

Conseguentemente all'approvazione del piano dei pericoli naturali il Municipio presentava al Dipartimento del Territorio formale richiesta per l'esame preliminare per una variante al Piano regolatore della Sezione di Verscio che prevedeva la ripresa delle zone di pericolo e l'assegnazione della zona residenziale speciale art. 32 delle norme di attuazione alla zona residenziale semiestensiva art. 30 delle norme di attuazione.

Il progetto di variante aveva il seguente scopo:

- come da prassi le zone di pericolo, malgrado abbiano già seguite un loro iter di approvazione ai sensi della Legge sui territori esposti a pericoli naturali, devono ancora essere riportate nel piano regolatore nell'ambito di una variante
- le regole edificatorie della zona residenziale sottostante andavano adeguate alla mutate condizioni di pericolo.

In data 10 aprile 2018, nell'ambito dell'approvazione di diverse varianti relative al PR di Verscio, il Consiglio di Stato, ha sostanzialmente anticipato parte della variante comunale, inserendo d'ufficio le zone di pericolo approvate il 23 agosto 2017. Sempre nell'ambito della stessa risoluzione il Consiglio di Stato aggiornava d'ufficio l'art. 23 delle norme di attuazione "zone esposte a pericolo di movimento di versante (processi di crollo, movimenti di versante, fenomeni complessi).

In data 11 giugno 2018 il Dipartimento del Territorio comunicava il proprio esame preliminare che il Comune aveva presentato nel settembre 2017. Ritenuto che i pericoli naturali sono stati inseriti d'ufficio dal Consiglio di Stato con decisione del 10 Aprile 2018 il Dipartimento segnalava che la variante può ora limitarsi alla modifica del piano delle zone e delle norme di attuazione.

2.2 La variante

La variante prevede.

2.2.1 Il cambiamento della destinazione di zona

In base al Piano delle zone di pericolo il comparto interessato dalla variante è interessato essenzialmente da un grado di pericolo residuo. Solo lungo il margine del bosco vi sono ancora piccole superfici interessate da pericolo medio. In base all'art. 23 delle norme di attuazione in vigore l'edificazione nelle zone di pericolo devono rispettare le seguenti condizioni:

Art. 23 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante (processi di crollo, scivolamenti, fenomeni complessi)

I. Pericolo elevato (omissis)

II. Pericolo medio

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a. sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso,
 - b. sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
2. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. Pericolo basso e residuo

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

IV. Costruzioni sensibili (omissis)

V. Disposizioni comuni (omissis)

Come ben evidenziato dall'articolo appena citato il grado di pericolo permette l'edificazione di conseguenza di nuove costruzioni e di ampliamenti anche sostanziali sempre nel rispetto dei parametri edificatori di zona.

La variante prevede quindi lo stralcio della zona residenziale speciale e del relativo articolo 32 NAPR. La zona interessata viene assegnata alla zona residenziale semiestensiva analogamente quindi all'azzonamento vigente nelle zone adiacenti. Per questo comparto vale di conseguenza l'art. 30 delle norme di attuazione.

3. LA VARIANTE FORMALE

3.1 La variante al Piano del paesaggio e delle zone edificabili

La variante prevede:

- lo stralcio della zona residenziale speciale;
- l'assegnazione del comparto interessato alla zona residenziale semiestensiva.

Osservazioni

Il piano delle zone viene aggiornato per cui l'attuale zona residenziale speciale (stralcio) viene assegnata alla zona residenziale semiestensiva.

3.2 Le norme di attuazione

• Art. 32 Zona residenziale speciale (~~stralcio~~)

~~Art. 32 Zona residenziale speciale~~

~~1. La zona residenziale speciale è destinata alla residenza, alle attività economico/artigianali non nocive.~~

~~2. In relazione alla presenza di potenziali pericoli naturali dovuti all'instabilità geologica del versante in questa zona sono ammessi unicamente opere di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti. Ampliamenti sono ammessi unicamente se sono giustificati da reali necessità abitative e non devono incrementare in modo importante le unità insediative ivi residenti. Modifiche e ampliamenti degli edifici esistenti, sul lato esposto al pericolo (verso montagna), sono vincolati alla presentazione di una perizia tecnica atta a valutare l'intervento costruttivo in funzione della pericolosità specifica del fondo.~~

~~3. Grado di sensibilità al rumore: II~~

Osservazioni

L'art. 32 delle norme di attuazione viene stralcio conseguentemente alla eliminazione della zona residenziale speciale che viene assegnata alla zona residenziale semiestensiva che ricade nell'applicazione di quanto prescritto dall'art. 30 delle vigenti norme.

CONCLUSIONE

Attraverso questa variante viene chiarita in via definitiva la condizione edificatoria di un importante comparto insediativo di Verscio che presenta ancora opportunità di sviluppo a tutt'oggi ostacolate dalla presenza di pericoli naturali.