

Bellinzona, 13 marzo 2013

RELAZIONE DELLA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
SUL MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 3657
VARIANTI PUNTUALI DI PIANO REGOLATORE

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e Signori Presidente e Consiglieri comunali,

Il MM n. 3657 è stato esaminato nel corso di diverse sedute dalla Commissione del Piano Regolatore. Alcuni commissari hanno effettuato dei sopralluoghi per meglio capire le situazioni e con l'aiuto di una ricca documentazione fotografica, la commissione ha preparato una serie di domande di approfondimento poste nel corso dell'audizione del municipale Simone Gianini e della direttrice del dicastero competente signora Fabiola Nonella, che ringraziamo per l'attenzione e le risposte.

Per capire il laborioso iter di questo atto, occorre ricordare che il Messaggio in questione è stato preparato dal precedente Municipio e che la difficoltà della sua lettura è data dal fatto che tratta ben 17 proposte molto diverse tra loro per dimensione e importanza. Alcune varianti poi, prevedono diverse proposte e ciò ha reso ancora più impegnativo il loro esame che ha portato all'accordo comune da parte dei commissari su una buona parte delle proposte. Per altre la relazione è di maggioranza.

Al momento dell'audizione con la signora architetto Nonella e il Municipale Gianini è stato chiesto di verificare se il voto potesse avvenire per ogni variante, questo per evitare di dover respingere varianti interessanti e accettabili poiché inserite in un blocco disomogeneo. Questa garanzia ci è stata data al momento dell'audizione.

Giova ricordare che il messaggio è unico, ma ogni variante sarà votata singolarmente. Per questa ragione per ogni singolo punto la commissione ha espresso un parere, con eventuale secondo parere di minoranza dove non c'era l'unanimità.

Di seguito le singole schede di ogni variante. Dove ci sono le due varianti vengono messe una di seguito all'altra.

Variante n. 1: Modifica EP111 Scuola dell'infanzia e area di posteggio, via Canonico Ghiringhelli

La Commissione del Piano Regolatore considera unanimemente corretto aumentare l'area destinata alla scuola dell'infanzia EP111 nell'ottica di ottenere una superficie adatta alla costruzione di quattro sezioni scolastiche. Anche la nuova sistemazione delle aree di posteggio è da considerare positivamente. Con la proposta il comparto può rispondere al meglio agli scopi previsti a piano regolatore, inoltre si procede alla riorganizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione della zona.

La maggioranza dei commissari invita ad approvare questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Claudia Cassina Rezzonico

Fabio Cagni

Claudio Del Don

Carmela Fiorini

Paolo Camillo Minotti

Carlo Rivolta

Nicola Zorzi

Variante n. 1: Modifica EP111 Scuola dell'infanzia e area di posteggio, via Canonico Ghiringhelli

Una minoranza dei commissari non è concorde con la proposta di rendere edificabile il fondo no. 744 RFD che, attualmente è, in buona parte, adibito ad area di gioco (calcio).

La minoranza chiede di emendare la proposta di inserimento del fondo 744 in zona residenziale semi intensiva, se questa non è esplicitamente vincolata ad uno scambio con il fondo 742 che andrebbe a completare il fondo 711 destinato ad edifici pubblici.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
F.to: Massimiliano Ay
Claudio Tettamanti

Variante n. 3: Piazza Fontana Ravecchia

La realizzazione di una piazza architettonicamente disegnata non viene contestata, benché la Commissione ritenga che qui sia più opportuno parlare semplicemente di una nuova pavimentazione e di una risistemazione dell'arredo urbano. Infatti l'ipotesi di un nuovo concetto dei fronti che si affacciano sulla piazza, con relativi nuovi indici, nell'ottica di un reale nuovo disegno architettonico della piazza è stato discusso nella Commissione del Piano regolatore, ma non è contemplata nella variante. Permane la preoccupazione sulla sostenibilità finanziaria dell'eventuale realizzazione di un posteggio sotterraneo per circa venti automobili. Non è neanche ben chiaro a chi servono questi posteggi.

La commissione, proprio cercando di analizzare solo dal punto di vista pianificatorio la questione della presente variante, ritiene comunque interessante mantenere una certa apertura sul futuro assetto di quest'area e pur con le **osservazioni espresse e in attesa di potersi esprimere su un progetto reale, i commissari PR propongono l'accettazione di questa variante.**

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 4: Nuovo accesso EP 220 e stralcio strada di servizio tra via Trezzini e via Chicherio

Va sottolineato che oltre e indipendentemente dallo sviluppo del CQ1 con questa modifica si intende garantire il necessario accesso alla Chiesa del Redentore oltre che a migliorare il regolare flusso del traffico veicolare. La maggioranza della commissione ritiene che questa variante sia giustificata.

La maggioranza dei commissari PR invita ad accogliere questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Claudia Cassina Rezzonico

Fabio Cagni

Claudio Del Don

Carmela Fiorini

Carlo Rivolta

Nicola Zorzi

Variante n. 4: Nuovo accesso EP 220 e stralcio strada di servizio tra via Trezzini e via Chicherio

La minoranza è contraria alla concessione di ulteriori vantaggi edificatori (superficie e indici) al CQ1 e ritiene che dai disegni non risulta un chiaro ed efficace vincolo stradale pubblico così come richiesto anche dal consiglio di Stato (decisione no. 4749 del 19.9.2007).

La minoranza dei commissari invita a respingere la variante

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
F.to: Massimiliano Ay
Claudio Tettamanti

Variante n. 5: Nuova strada di servizio località Villette

La variante proposta mira a regolare l'accesso veicolare ad alcune abitazione private, che attualmente sarebbero accessibili solo attraverso un passaggio pedonale. Il nuovo tracciato riprende per quasi la totalità quello pedonale già oggi esistente in maniera da minimizzare l'impatto. La soluzione risponde ovviamente ad una necessità di alcuni privati cittadini che alla maggioranza della commissione appaiono più che legittimi anche in ottica di garantire l'accesso in caso di situazioni critiche a pompieri, ambulanza ecc. Per questo:

La maggioranza dei commissari PR invita ad accogliere questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 5: Nuova strada di servizio località Villette

Non tutti i commissari ritengono che sia compito del comune garantire un accesso veicolare ad una proprietà privata; tant'è vero che lo stesso messaggio alla variante 16 propone lo stralcio del vincolo "pedonale" per poi vendere il fondo ai privati interessati in modo che possano costruire a loro spese un accesso veicolare alle loro proprietà.

La minoranza invita a respingerla.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
F.to: Massimiliano Ay
Claudio Tettamanti

Variante n. 6: Adeguamenti piazze di giro lungo la pista ciclabile tra via Mte. Gaggio e via Vallone e stralcio aree di posteggio

La Commissione del Piano regolatore ha espresso perplessità soprattutto sul mantenimento delle linee di arretramento come se si trattasse di una superstrada. Durante l'audizione l'ipotesi della costruzione di nuove strade su quei sedimi è stata tuttavia esclusa categoricamente dalla signora Nonella.

I commissari PR propongono quindi all'unanimità di accettare di questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 7: Ampliamento zona residenziale C, via Greina-via Camoghé, mapp. N. 471 e 472

I mappali N. 471 e 472 si trovano in posizione particolare nella maglia urbanistica della città. Dal 1977 al 2001 erano inseriti in zona edificabile: il comune unitamente ai proprietari ha effettuato importanti investimenti di urbanizzazione. Infatti i fondi risultano delimitati da strade di servizio e sono allacciati alle canalizzazioni. Si ritiene interessante ed efficiente completare per forma e posizione la zona attualmente urbanizzata. Lo spostamento dell'attuale strada verso nord permette da un lato il miglioramento del collegamento del nodo stradale, dall'altro di avere la strada quale delimitatore otticamente e facilmente riconoscibile della zona edificabile e della zona agricola.

La maggioranza della commissione propone l'accettazione di questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 7: Ampliamento zona residenziale C, via Greina-via Camoghé, mapp. N. 471 e 472

Si tratta semplicemente di un doppio regalo ad un privato cittadino proprietario di un fondo agricolo con un edificato funzionale all'agricoltura. Il presunto miglioramento dell'accessibilità viaria per mezzo dello spostamento dell'attuale strada di servizio verso nord è tutta da dimostrare ma permette di inserire parte del fondo in una zona con ancora maggiori indici ed altezze e dunque con maggiore valore immobiliare. Una tale modifica richiederebbe come minimo di giustificare l'interesse pubblico e di compensare la sottrazione di territorio agricolo, come richiesto dal Dipartimento del Territorio con l'esame preliminare del 30 dicembre 2010. Inoltre la modifica di PR dovrebbe essere vincolata ad un dettagliato "Piano di Quartiere". Infine questa modifica di PR è in contrasto con la revisione della Legge sulla pianificazione del territorio LPT approvata dal popolo Svizzero in data 03.03.2013.

La minoranza è contraria all'estensione della zona edificabile e invita perciò a respingere la variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
F.to: Massimiliano Ay
Claudio Tettamanti

Variante n. 8: Modifica della linea di costruzione lungo via G. Motta e stralcio del vincolo d'arredo

La proposta di spostare la linea di costruzione obbligatoria sul filo degli edifici esistenti (una serie di case bifamigliari con giardino degli anni 1920/25 ubicate in via G. Motta (mapp no. da 624 a 633 RDF), che rappresentano un bene culturale/paesaggistico di carattere locale particolare e di stralciare il vincolo d'arredo che mal si concilierebbe con il mantenimento dei giardini esistenti e delle relative inferriate è corretta.

Meno corretto appare invece per alcuni commissari, lo stralcio del vincolo di arredo lungo via Crenone, come del resto indicato anche da una richiesta di approfondimento da parte del DT.

Pur con la riserva indicata i commissari propongono all'unanimità l'accettazione di questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 9: Stralcio del percorso pedonale e/o ciclabile, via Mottarone

La commissione ha analizzato a fondo la situazione. La proposta porta a aggiornare una situazione in parte esistente e necessaria per dare accesso veicolare ad alcune parcelle private, oggi edificate con case mono familiari. Di fatto, diciamo pure, la proposta va a sanare una situazione che si è sviluppata con la concessione della costruzione delle abitazioni oggi osservabili e di recente costruzione. La maggioranza della commissione, come per la variante 5, ritiene necessario garantire, se questo non comporta interventi dai costi sproporzionati, anche alle abitazioni private l'accesso veicolare. Per questo:

la maggioranza propone di accettare la proposta di variante

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 9: Stralcio del percorso pedonale e/o ciclabile, via Mottarone

La minoranza dei commissari non concorda con le motivazioni portate a difesa della variante e vi si oppone, ritenendola una "sanatoria" che oltretutto andrebbe a offrire un ulteriore vantaggio (inserimento in zona estensiva E) a chi ha deciso di asfaltare quel tratto di strada comunale.

La minoranza invita a respingere la variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
F.to: Massimiliano Ay
Claudio Tettamanti

Variante n. 10: Piano particolareggiato comparato stadio PP1 – pianificazione parziale

La variante in questione, va detto senza mezzi termini, meriterebbe un messaggio a sé. Si coglie l'occasione per invitare il Municipio ad evitare la stesura di Messaggi, in cui elementi di spessore sono trattati accanto a proposte di minore importanza. Riconoscendo l'urgenza di garantire alcuni interventi in questo comparto, in particolare per poter procedere con il risanamento della scuola dell'infanzia e la costruzione di quattro nuove sezioni scolastiche i commissari pur segnalando l'anomalia di questa variante nel contesto del messaggio 3657, ritengono di dare la loro adesione ritenendo importanti molti degli aspetti considerati (come ad esempio il consolidamento dei vincoli indicati nel piano del paesaggio (la SE classificata come bene culturale d'interesse locale, i due parchi alberati adiacenti classificati come elementi naturali protetti, come pure il parco alberato posizionato a lato della SI). Per i contenuti sembra a tutti corretto l'inserimento di nuovi edifici d'interesse pubblico in questo comparto, e interessante la proposta di percorsi pedonali e ciclabili.

Alcuni commissari sottolineano che si dovrebbe considerare l'intero comparto in una visione d'insieme anche perché è evidente che il risanamento della Scuola dell'Infanzia e la costruzione di quattro nuove sezioni scolastiche non è l'unica emergenza di questo comparto. Si sa che a breve anche la Scuola elementare e le palestre dovranno essere risanate ed ampliate e non è verificato che l'area scelta per la nuova Scuola dell'Infanzia sia la più adatta.

Una minoranza di commissari è anche perplessa dalla proposta di destinare nuove superfici ad uso abitativo e la creazione di spazi per il piccolo e medio commercio come indicato dalla scheda "Delimitazione e densificazione del comparto urbano centrale" del programma dell'agglomerazione del Bellinzonese (PAB).

Nonostante le perplessità indicate, i commissari aderiscono unanimemente alla variante proposta ma invitano il municipio ad approfondire con una visione d'insieme l'intero comparto concedendo maggiore libertà per l'inserimento dei nuovi e futuri contenuti pubblici.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 11: EP383 Palabasket e centri multifunzionali

La variante proposta va a rispondere ad un bisogno importante di una struttura sociale quale INGRADO. Quindi la commissione, proprio in considerazione di ciò, ritiene importante accogliere la variante in questione.

L'analisi della variante ha permesso alla commissione di osservare che molte delle costruzioni che si trovano in questa zona siano di scarso valore e si ritiene che sarebbe da valutare lo studio di nuovi parametri urbanistici per questo pregiato comparto.

In considerazione di quanto esplicitato:

la Commissione del Piano regolatore propone di votare la variante proposta dal Municipio.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 12a e 12b: Nucleo centro storico: zona piazza Orico – Salita Castel Grande e Piazzetta M. Della Valle

La commissione non ha osservazioni particolare alla proposta del municipio e:

la maggioranza propone di accettare la proposta di variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Nicola Zorzi

Variante n. 13: Stralcio ricomposizione particellare

La proposta appare come plausibile e sensata. La commissione non ha particolari osservazioni e all'unanimità propone:

di accettare la variante così come proposta dal Municipio.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 14: Modifiche delle linee di arretramento

La proposta riguarda due aree contigue ma distinte: un'area, la parte a monte di Via S. Gottardo, a pochi metri della linea ferroviaria del Gottardo (stazione quasi dismessa di S. Paolo e linea TILO) con molti edifici fatiscenti ma che occupa una posizione strategica. Una fermata TILO in questa posizione potrebbe servire con grande beneficio i quartieri nord della città.

I commissari PR propongono all'unanimità di sostenere la variante e invitano il Municipio ad approfondire i temi indicati.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 15: Adattamenti zona edificabile – Pratocarasso

La maggioranza della commissione ritiene plausibile la proposta e propone di sostenere questa variante.

Le modifiche proposte concernenti il mappale no. 4640, hanno lo scopo di armonizzare l'attuale particolare situazione. La costruzione presente è stata edificata prima dell'adozione del piano regolatore e l'attuale legislazione in ambito pianificatorio. Nonostante essa oggi non potrebbe esser costruita, era conforme alle norme vigenti al tempo dell'edificazione. Giova ricordare che il mappale è adiacente alla zona edificabile. Inoltre si ritiene che la Città debba sostenere e promuovere le piccole imprese locali e anche in quest'ottica è importante garantirne il loro futuro anche in termini infrastrutturali. Alla luce di quanto esposto la maggioranza della commissione è convinta che per non penalizzare gli attuali proprietari sia corretto procedere alla modifica proposta.

Invece con la modifica di destinazione dei mappali ni. 4744 parz. e 417. parz. viene data una certa linearità al PR. Questi interventi non mettono a rischio la pianificazione del comparto di Pratocarasso.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 15: Adattamenti zona edificabile – Pratocarasso

La minoranza dei commissari si oppone a qualsiasi modifica di PR se non nell'ambito di una pianificazione dell'intero comparto, anche perché i terreni in oggetto rappresentano punti strategici dell'intero comparto.

La minoranza propone di respingere la variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE
F.to: Massimiliano Ay
Claudio Tettamanti

Variante n. 16: Stralcio percorso pedonale e/o ciclabile, mapp. n. 2467 zona Pedemonte

La richiesta risponde a un preciso bisogno degli abitanti che hanno accesso alle loro proprietà tramite questo percorso pedonale. Acquisendo questo fondo senza il vincolo "pedonale" i proprietari potranno così costruire a loro spese un accesso veicolare alle loro proprietà.

Visto lo scarso interesse pubblico di questo camminamento (senza funzione di collegamento), **i commissari PR propongono all'unanimità l'accettazione dello stralcio proposto.**

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi

Variante n. 17: Norme di attuazione

In considerazione della dettagliata descrizione leggibile nel rapporto di pianificazione allegato al messaggio la commissione non vede ostacoli particolare alla proposta del Municipio. Per questo:

i commissari all'unanimità invitano ad approvare questa variante.

PER LA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE

F.to: Massimiliano Ay
Claudia Cassina Rezzonico
Fabio Cagni
Claudio Del Don
Carmela Fiorini
Paolo Camillo Minotti
Claudio Tettamanti
Carlo Rivolta
Nicola Zorzi