



Comune di Agno

MM 822/2014 ACCOMPAGNANTE LA PROPOSTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PRP) DEI NUCLEI DI CASSINA, SEROCCA, MONDONICO

Signor Presidente,
signore e signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo con il presente messaggio la richiesta di approvazione del Piano particolareggiato (PRP) dei nuclei storici di Cassina, Serocca e Mondonico.

1. INTRODUZIONE

Il piano particolareggiato dei nuclei storici ha avuto una procedura molto laboriosa ed è motivato dalla necessità di salvaguardare il patrimonio edilizio storico del Comune nel suo complesso.

Ci si è resi conto che l'esame caso per caso delle singole domande di costruzione non permetteva di esprimere dei giudizi motivati e coerenti dal profilo del raggiungimento dell'obiettivo culturale essendo le questioni in gioco molteplici e spesso contraddittorie.

Si pensi ad un solo esempio. Il restauro di un edificio nei nuclei storici è oggi soggetto a condizioni-quadro di natura energetica (obbligo dell'isolazione) che sono difficilmente conciliabile con criteri di restauro conservativo.

D'altra parte i nuclei storici hanno delle particolarità e specificità non solo per ciò che riguarda gli edifici ma anche per gli spazi di contorno degli stessi con la presenza di muri a secco, vecchie carrali, antiche fontane, piazze ed in generale gli spazi liberi di pertinenza delle costruzioni come un tutt'uno con l'edificio.

2. PROCEDURA

L'iter procedurale di merito ha visto l'allestimento progressivo di atti che sono stati sempre vagliati attentamente da parte del Municipio e cioè:

- l'analisi storico-territoriale
- l'esame della situazione odierna
- l'elaborazione del modello urbanistico e delle schede con gli indirizzi di progetto, edificio per edificio
- la trasposizione del modello urbanistico in atti pianificatori.

I nuclei di Serocca e Cassina sono classificati come villaggi d'importanza locale secondo l'inventario degli insediamenti Svizzeri da proteggere (inventario ISOS).

Il Cantone ha rassegnato il rapporto sull'esame preliminare il 27.10 2009.

Dal profilo formale gli atti sono stati oggetto di una informazione pubblica con esposizione degli atti ed inoltre di osservazioni secondo la LALPT. Planidea S.A. ha elaborato un rapporto sulle osservazioni, in numero di 7 nel marzo 2012.

L'esito della consultazione ha permesso di mettere a punto gli atti con completazioni e modifiche che riguardano l'approfondimento di molti aspetti di dettaglio come ad es. l'introduzione dei perimetri di rispetto dei beni culturali e l'istituzione di zone di interesse archeologico oppure la riduzione delle categorie di intervento (da 5 a 3) per rendere più flessibile ed efficiente l'applicazione delle norme d'attuazione.

Si segnala infine che la legislazione applicabile è la LALPT, avendo seguito l'iter degli studi le disposizioni di quest'ultima e non della nuova Lst.

3. MODELLO URBANISTICO

Per tutti i nuclei è stato definito un modello urbanistico che prefigura l'assetto finale territoriale dei singoli nuclei a seguito dell'applicazione delle regole stabilite.

Il modello urbanistico comprende le componenti settoriali degli insediamenti (in cui sono indicati, tra l'altro, i nuovi tasselli edificabili e l'ampliamento in verticale ammesso per certi fabbricati), gli spazi liberi urbani (corti ed altri spazi pavimentati) e naturali (giardini, orti, ecc.), le aree destinate al traffico (in particolare la circolazione veicolare e pedonale), nonché le aree destinate ai parcheggi pubblici di servizio dei nuclei.

A proposito di quest'ultimo vincolo segnaliamo due particolarità che interessano le aree contigue a quelle dei nuclei storici:

- a Cassina dove è segnalata la formazione di un parcheggio sotterraneo al margine nord del nucleo, per il quale è necessaria la compensazione per sottrazione di aree agricole
- il parcheggio (pure sotterraneo) di servizio del nucleo di Serocca, che è previsto sul fronte sud del nucleo con accesso diretto dalla Strada Regina ed indicato come vincolo nell'ambito del progetto di variante PR-Serocca.

Il modello urbanistico ha carattere indicativo. Le componenti legate alle modifiche plano-volumetriche (innalzamento, nuovi tasselli) acquistano valore vincolante all'interno delle NAPRP.

4. LE SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI

Per ogni singolo edificio sono stati elaborati degli indirizzi progettuali nella forma di schede comprendenti:

- l'analisi dello stato attuale
- gli indirizzi di progetto.

Sulle schede sono riportate anche le informazioni di carattere vincolante previste nelle NAPRP e segnatamente le categorie d'intervento quali:

- il riattamento conservativo integrale
- il riattamento conservativo semplice

- gli ampliamenti particolari (nuovi tasselli in rosso e ampliamenti verticali con asterisco giallo e contorno blu).

Nel rapporto di pianificazione sono indicate le linee-guida degli interventi secondo le categorie; ad esempio il riattamento integrale è previsto per i beni culturali d'interesse cantonale e locale ed altri edifici di particolare pregio, mentre gli altri edifici sono soggetti a riattazione conservativa semplice (modifiche ammesse nel rispetto delle tipologie tradizionali).

5. GLI ATTI PIANIFICATORI

Gli atti pianificatori comprendono:

- il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione (di carattere indicativo)
- le schede con gli indirizzi progettuali (di carattere indicativo)
- le rappresentazioni grafiche quali i piani del paesaggio, delle zone, del traffico e delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico (di carattere vincolante)
- le norme d'attuazione (NAPRP) (di carattere vincolante)

5.1. IL PIANO DEL PAESAGGIO

Il piano del paesaggio comprende in particolare diversi vincoli quali gli spazi liberi naturali, le zone di interesse archeologico, i corsi d'acqua, i passaggi coperti (porticati) ed altri vincoli particolari come fontane, muri, ecc.

I vincoli sono stati stabiliti in modo specifico per i singoli nuclei.

Per il nucleo di Cassina è precisata la zona SAC (superficie per l'avvicendamento colturale) di contorno secondo gli indirizzi del PD cantonale del '90, la zona di protezione del paesaggio, il perimetro di rispetto dei beni culturali, gli elementi protetti (muri a secco ed altre opere murarie, i beni culturali (d'importanza cantonale e locale), i passaggi coperti ed i porticati.

Nel nucleo di Serocca sono da segnalare, oltre alle informazioni indicate per il nucleo di Cassina, soprattutto la presenza di zone di pericolo e la distanza dai corsi d'acqua esistenti.

5.2. IL PIANO DELLE ZONE

In base all'analisi storico-ambientale sono state individuate le principali caratteristiche artistiche ed architettoniche che riguardano gli allineamenti storici, la peculiarità delle corti (aperte o chiuse), l'integrità degli spazi liberi naturali, l'altezza dei singoli edifici e la possibilità di ricomposizione di un fronte con innalzamento delle costruzioni.

Le informazioni riguardano i diversi elementi del piano delle zone e cioè gli edifici principali, gli edifici secondari, gli spazi liberi urbani e le linee di costruzione e di arretramento.

Sono inoltre definite le caratteristiche estetico-architettoniche dei singoli elementi degli edifici principali come le coperture di tetti, i rivestimenti di facciate ed altri elementi come ad esempio la posa di pannelli solari sui tetti alla condizione di rispettare certe condizioni-quadro (si richiamano le linee-guida per la posa di pannelli solari nei nuclei storici, del DT, in data febbraio 2010).

5.3. IL PIANO DEL TRAFFICO

Il piano del traffico prevede la rete stradale, i posteggi pubblici e le percorrenze pedonali.

Si segnala l'obiettivo della pedonalizzazione (parziale) dei nuclei con l'istituzione di un vincolo che esclude la formazione di nuovi posteggi privati nei nuclei e la regolamentazione di quelli esistenti.

Per i singoli nuclei sono previste delle aree per i posteggi pubblici nelle vicinanze in particolare a Cassina e Serocca.

La strategia scelta dal Municipio è quella della gradualità dell'introduzione della pedonalizzazione del nucleo. Infatti solo dopo che si saranno realizzati questi nuovi posteggi pubblici di servizio dei nuclei si potrà procedere ad una politica di assegnazione dei posti-auto nelle aree di parcheggio con la progressiva soppressione di quelli esistenti all'interno dei nuclei storici partendo da quelli su aree pubbliche.

5.4. IL PIANO DELLE ATTREZZATURE ED EDIFICI PUBBLICI

Il piano delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende oggetti nei diversi nuclei e più precisamente:

- la cappella dei SS. Rocco e Carlo a Cassina
- l'oratorio di S. Giuseppe a Serocca.

6. IL PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Il programma di realizzazione comprende le opere previste nei 3 nuclei di Cassina, Serocca e Mondonico con le modalità di finanziamento ed una proposta di priorità di attuazione.

Gli investimenti sono suddivisi in due categorie:

- quelli che derivano dall'istituzione di vincoli come ad es. sedimi riservati per posteggi pubblici
- quelli di carattere opzionale come ad esempio le pavimentazioni di pregio.

Gli investimenti opzionali non sono valutati perché dipendono da progetti specifici (da elaborare) e la loro realizzazione è strettamente legata alla disponibilità finanziaria ed alle modalità di finanziamento ovvero si realizza un determinato investimento quando ciò è possibile.

La tabella che segue riporta in sintesi gli investimenti previsti, all'interno di ogni nucleo, rispettivamente per le espropriazioni e per la realizzazione delle opere.

Sintesi degli investimenti per il PRP dei nuclei storici suddivisi per fasi di attuazione

Tenendo in considerazione anche il contributo agricolo pecuniario e la possibilità di autofinanziamento parziale dell'autosilo su 15 anni, complessivamente i costi relativi al PRP sono pari a ca. 1'286'050.-- fr. Si osserva che il costo del posteggio interrato di servizio del nucleo di Serocca è previsto nell'ambito della variante PR di Serocca (costo ca. 2'300'000.-- fr. per ca. 50 stalli; autofinanziamento).

	<i>Opera</i> Fr.	<i>Espropriazione</i> Fr.	<i>Totale</i> Fr.
A CASSINA			
1 Strada pedonale	13'200	22'000	35'200
2 Strada pedonale	14'350	7'250	21'600
3 Posteggio pubblico *	1'609'700	22'590	1'632'290
<i>Totale</i>	<i>1'637'250</i>	<i>51'840</i>	<i>1'689'090</i>
B SEROCCA			
1 Alberatura mapp. 531	4'000	0	4'000
2 Strada pedonale	68'800	98'000	166'800
3 Strada pedonale	14'400	24'000	38'400
4 Strada pedonale	0	2'250	2'250
<i>Totale</i>	<i>87'200</i>	<i>124'250</i>	<i>211'450</i>
C MONDONICO			
1 Strada pedonale	5'700	9'500	15'200
<i>Totale</i>	<i>5'700</i>	<i>9'500</i>	<i>15'200</i>
TOTALE	1'730'150	185'590	1'915'740

* Sono esclusi i costi per la compensazione agricola pecuniaria

costi per la realizzazione degli interventi di PRP:	+	1'916'000.--Fr
contributo agricolo pecuniario:	+	18'000.--Fr
autofinanziamento autosilo su 15 anni:	-	647'947.--Fr.
costi PRP su 15 anni:		1'286'053.--Fr

7. LE NORME D'ATTUAZIONE

7.1 PREMESSA

Le norme d'attuazione comprendono 39 articoli con allegato Piano delle categorie d'intervento (*vedi Allegato A*).

Le diverse parti del complesso normativo riguardano i seguenti vincoli:

- le disposizioni introduttive
- il modello urbanistico e le schede con indirizzi progettuali
- il paesaggio
- le zone
- il traffico
- le attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico (AP-CP)
- le norme finali.

7.2 LE DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE

Le disposizioni introduttive riguardano lo scopo, il campo d'applicazione, la legislazione applicabile e le componenti del PRP dei nuclei storici.

7.3 IL MODELLO URBANISTICO E LE SCHEDE CON INDIRIZZI PROGETTUALI

Questo settore delle NAPRP comprende il disciplinamento normativo del piano d'indirizzo e le schede con gli indirizzi di progetto.

Per ciò che riguarda il modello urbanistico (*Vedi Allegato B – Piano in scala 1:1000*), di carattere indicativo, si distinguono diverse componenti ed in particolare: lo scopo, il carattere, le finalità, le documentazioni da allegare alle domande di costruzione, i contenuti (insediamenti, spazi liberi, opere viarie e pedonali nonché la tutela di elementi importanti come ad es. muri, portali, alberi).

Le schede con gli indirizzi progettuali di carattere indicativo in cui sono presenti gli indirizzi progettuali, edificio per edificio.

È istituito l'obbligo di indicare, nella relazione che accompagna la domanda di costruzione, il riferimento alla scheda del singolo edificio.

Le schede comprendono anche tre indicazioni di carattere vincolante e più precisamente:

- la categoria d'intervento
- i nuovi tasselli edilizi (in rosso) con l'altezza preordinata
- le sopraelevazioni di carattere particolare (asterisco giallo nel piano delle categorie) con l'altezza massima ammessa.

7.4 IL PAESAGGIO

Il piano del paesaggio è regolamentato da 13 articoli che trattano in particolare gli aspetti che seguono: la definizione, la zona agricola, le acque di superficie e del sottosuolo, gli spazi liberi naturali, le zone con pericolo di alluvionamento, le zone di protezione del paesaggio.

Per ciò che concerne i vincoli di protezione del paesaggio gli stessi comprendono sia le aree costruite che i dintorni non edificati che sono tutelati nel loro complesso attraverso l'introduzione del principio dell'esclusione di modifiche della configurazione del terreno.

È data facoltà al Municipio di prescrivere delle condizioni progettuali (ad es. modalità d'arredo) al fine di salvaguardare il principio della tutela paesaggistica.

Accanto a queste componenti di utilizzazione il piano del paesaggio comprende pure l'elenco dei beni culturali con modalità di protezione e finanziamento delle misure di protezione; le zone d'interesse archeologico ed i beni archeologici; le alberature esistenti e di progetto; i muri ed i portici esistenti; i passaggi coperti; i gradi di sensibilità al rumore. Le corti sono per contro indicate nel piano delle zone.

7.5 LE ZONE

Il piano delle zone è disciplinato da 10 articoli, dove le disposizioni che riguardano gli indirizzi sugli edifici principali sono le più diffuse (e importanti).

Le disposizioni per gli edifici comprendono:

- la categoria d'intervento (riattamento conservativo integrale, riattamento conservativo semplice, nuovo tassello). Per alcuni edifici sono definite le possibilità per l'ampliamento particolare in altezza (sopraelevazione possibile solo ad una determinata altezza); l'applicazione del principio della demolizione/ricostruzione e della demolizione senza ricostruzione. Le categorie d'intervento sugli edifici principali sono segnalate nel piano delle categorie d'intervento allegato alle NAPRP
- le regole da applicare nel caso di demolizione e ricostruzione; i vincoli circa l'assetto volumetrico (ampliamenti a determinate condizioni ed ampliamenti esclusi); le regole che riguardano le distanze dai fondi ed edifici vicini
- gli indirizzi che riguardano le aperture come le prescrizioni sul modulo ed i principi di restauro degli stessi, il disciplinamento delle chiusure e dettagli riguardo a serramenti, portici e cornicioni, davanzali e soglie riconosciuti come "impronte" storiche
- attenzione particolare è stata dedicata alla copertura dei tetti specie per ciò che riguarda il materiale, pendenza delle falde, sporgenze delle gronde, l'esclusione della formazione di squarci o abbaini
- per il rivestimento di facciate sono prescritti i materiali ed i colori e sono tutelate le strutture storiche come stucchi, stemmi, affreschi, architravi, corrimani. È introdotto il principio dell'isolazione termica interna degli edifici dove, oggi, si possono utilizzare materiali molto isolanti di poco spessore
- sono poi definiti indirizzi vincolanti come la posa delle antenne paraboliche (che sono escluse sugli edifici soggetti a riattamento integrale ed ammessi per il resto con una sola antenna per edificio); esclusione delle canne fumarie sporgenti dalle facciate e la formazione di giardini d'inverno.

Si osserva che per il PRP di Cassina sono designate e regolamentate due zone residenziali nell'area di contorno (R2 e R3).

7.6 IL TRAFFICO

Le NAPRP del piano del traffico comprendono 5 articoli che interessano:

- la definizione dei vincoli
- la designazione delle categorie di opere: strade, percorsi pedonali
- i posteggi pubblici e le modalità di calcolo del fabbisogno di posteggi privati.

I posteggi pubblici sono da considerare, in linea di principio, quali posteggi futuri di lunga durata per i residenti in modo che si possano sopprimere in misura importante i parcheggi privati esistenti all'interno dei nuclei storici.

Si è ritenuto di escludere la formazione di nuovi posteggi privati all'interno dei nuclei storici; sono per contro ammessi nuovi posteggi in autorimesse a determinate condizioni di tipo architettonico in sostituzione dei posteggi privati esterni (a raso) esistenti.

7.7 ATTREZZATURE ED EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

I vincoli relativi a questo piano sono disciplinati in 2 articoli. Si tratta del disciplinamento degli interventi (sull'edificio e sugli spazi liberi di complemento) che riguardano le cappelle dei SS. Rocco e Carlo (Cassina) e dell'oratorio di S. Giuseppe a Serocca.

7.8 LE DISPOSIZIONI FINALI

Le norme finali includono le modalità di presentazione della domanda di costruzione, le deroghe e l'entrata in vigore.

* * * * *

8 DISPOSITIVO D'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamate le disposizioni applicabili della LOC e della LALPT si invita il Consiglio Comunale, sentiti i rapporti delle Commissioni dell' Edilizia, delle Petizioni e della Gestione, a voler risolvere:

1. *È approvato il piano particolareggiato dei nuclei storici di Cassina, Serocca e Mondonico e segnatamente i seguenti atti:*
 - *il modello urbanistico e le schede analitico-normative* (di carattere indicativo)
 - *il piano del paesaggio* (di carattere vincolante)
 - *il piano delle zone* (di carattere vincolante)
 - *il piano del traffico e delle AP-CP* (di carattere vincolante)
 - *le norme d'attuazione articolo per articolo e nel complesso* (di carattere vincolante)
 - *il rapporto di pianificazione* (di carattere indicativo)
 - *il programma di realizzazione* (di carattere indicativo)*Il PRP-NS (nuclei storici) di Cassina, Serocca e Mondonico è adottato nel suo complesso.*
2. *È concesso un credito di fr. 18'000.— per la compensazione agricola pecuniaria per la sottrazione di 726 m2 di territorio agricolo.*
3. *È concesso un credito di fr. 15'000.-- a copertura delle spese di adozione.*
4. *I crediti sono iscritti nel conto investimenti.*
5. *I crediti decadono se non saranno utilizzati entro 5 anni dalla loro approvazione.*
6. *È dato mandato al Municipio di curare l'adozione del PRP-NS secondo i disposti di legge.*

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il segretario:

Mauro Frischknecht

Flavio Piattini

Allegato:

A. Norme di attuazione

B. Modello urbanistico

NB: il rapporto di pianificazione completo e le schede con gli indirizzi progettuali sono consultabili e scaricabili dal sito www.agno.ch.

Approvato con risoluzione municipale del 27.01.2014

Agno, 31.01.2014