

**Rapporto Commissione della Gestione in merito al messaggio municipale n. 25/2019 concernente la “variante del piano regolatore particolareggiato relativa alla zona del comparto Santo Stefano a Tesserete”**

Egregio Signor Presidente,  
gentili Signore ed egregi Signori Consiglieri comunali,

il Municipio ha sottoposto, su nostra richiesta, anche all'attenzione della Commissione della Gestione il messaggio municipale n. 25/2019 nel dicembre del 2019. Le discussioni commissionali sorte sul Messaggio hanno richiesto degli approfondimenti e un incontro con il capo dicastero Lorenzo Orsi, il pianificatore ing. Sergio Rovelli, il capo dell'UTC Mauro Rusconi, che desideriamo ringraziare per la disponibilità

**1. Considerazioni generali**

Il comparto SS si suddivide in due Settori: **quello sud** ove sorgerà la nuova scuola elementare di primo ciclo, dove vi è la attuale la palestra ed il campetto di basket oltre all'area per i cani; **quello nord** dove vi è l'oratorio, la sede scout, la casa di abitazioni denominata “delle suore”, il campo da calcio parrocchiale ed il parco giochi annesso con la cappellina dedicata alla Madonna di Lourdes, la chiesa di S. Stefano, lo stabile abitativo annesso ed il cimitero

**2. Dipendenza limitata tra i due comparti (zona mista e zona per scopi pubblici)**

Così come confermatoci i due comparti sono inseriti nella variante propostaci ma qualora solo uno di essi dovesse subire una o delle “opposizioni” da parte della cittadinanza coinvolta o da parte degli uffici preposti, con ogni probabilità, l'altro comparto proseguirebbe per la “sua strada” di implementazione e entrata in vigore.

**3. Nel merito: COMPARTO SUD (zona per scopi pubblici)**

La CG ha poche osservazioni da trasmettere al CC nella misura in cui il sostegno ad un'edificazioni immediata è condiviso all'unanimità. Il comparto prevede un'interessante sviluppo dei volumi. Alcune perplessità provengono dalla problematica relativa al riale che in determinati periodi può presentare criticità in ordine alla presenza di acqua stagnate e conseguente proliferazione di insetti tra cui la zanzara tigre. Su tale aspetto poniamo particolare attenzione e invitiamo il progettista e il municipio a prestare la massima cautela. Un errore di progettazione, segnatamente nell'inclinazione insufficiente del riale, deve essere evitata ad ogni costo.



#### 4. Nel merito COMPARTO NORD (zona mista)

La zona mista è definita a nord del PRP. Al suo interno è prevista un'area per le nuove edificazioni in cui è ammessa la residenza e la creazione di locali da adibire ad attività di utilità pubblica.

##### 4.1 Superficie utile lorda

Ad oggi, il comparto prevede in uso la seguente SUL:

- Oratorio, mappale no. 324 RFD:	640 mq
- Sede esploratori, mappali no. 194, 195 e 264 RFD:	250 mq
- <u>Abitazione, mappale no. 194</u>	<u>360 mq</u>
<b>TOTALE SUL</b>	<b>1'250 mq</b>

Il progetto sottopostoci prevede invece un forte aumento delle quantità edificatorie, passando da 2'100 mq SUL a 4000 mq SUL. In proposito il preavviso cantonale (Dipartimento del territorio) ha segnalato che: ***“le quantità edificatorie messe in campo ... non si conciliano con gli obbiettivi di tutela”*** rispettivamente che ***“i quantitativi previsti di SUL, quasi il doppio rispetto al vigente Piano regolatore, nel caso concreto, siano eccessivi”*** (cfr. pag. 5 del preavviso DT).

I futuri **4000 mq SUL** prevedono:

- **1'400 mq SUL** (almeno) da destinare ad uso pubblico al fine di continuare le seguenti attività; e
- **2'600 mq SUL** da destinare invece a destinazione residenziale di cui:
  - o tra il 1'200 mq SUL e 2'400 mq SUL (30%-60%) (cfr. art. 9 cpv. 1 ultima frase) a residenza primaria: di questa percentuale un minimo del 10%, quindi tra 120 mq SUL e 240 mq SUL deve essere destinata ad alloggi a pigione moderata, di cui la metà, quindi tra 60 mq SUL e 120 mq SUL, ad anziani autosufficienti.
  - o Il restante (quindi in ogni caso un minimo di 200 mq SUL) a commerci.

In altri termini nella migliore delle ipotesi (considerando un appartamento medio di 100 mq SUL per appartamento) si potrebbero prevedere l'edificazione di 2 appartamenti a pigione moderata di cui 1 (al massimo un monocale di 60 mq) per anziani autosufficienti, a fronte di una facoltà edificatoria sino ai 20 appartamenti.

La CG ritiene quindi, sebbene l'aumento di SUL sia estremamente importante ed abbia già avuto un preavviso negativo da parte del Cantone di sostenere questo aumento a condizione che l'interesse pubblico sia salvaguardato con un aumento di percentuale per alloggi a pigione moderata tra cui ad anziani autosufficienti: nello specifico la CG ritiene che in ogni caso, indipendentemente dalla percentuale usata per residenze e per commerci che:

- Fino all'uso di 3000 mq SUL, un minimo del 25% sia destinato ad appartamenti/alloggi a pigione sostenibile di cui la metà per appartamenti specifici per anziani autosufficienti.
- oltre i 3000 mq SUL, lo spazio destinato ad appartamenti/alloggi a pigione moderata di cui la metà per appartamenti specifici per anziani autosufficienti, sia di 600 mq SUL.

## **4.2 Cessione a titolo gratuito al Comune delle aree restanti**

In questo contesto è importante indicare una tempistica per la perfezione della cessione, che a dire della CG deve avvenire entro 24 mesi dall'entrata in vigore del PRP. Ciò è importante per non vanificare e creare dei doppioni nella pianificazione di altre aree da destinare a "piazze" sul territorio comunale. Le modalità tecniche con frazionamenti, trasferimento indici e altro devono essere determinati dalle Parti. La CG condivide la volontà del municipio e del pianificatore di destinare un'area libera da spazi così come proposto sulla base delle indicazioni ottenute.

Interessante infine indicare che dal Messaggio / Rapporto di pianificazione emerge che a carico del comune nel futuro resterebbe: *"la sistemazione della strada prevalentemente pedonale con materiali pregiati, la pavimentazione ed arredo della piazza pubblica in zona ZM, come pure i posteggi P1 e Posteggi P2"*, per complessivi 1'820'000 CHF (cfr. ag. 44 del Messaggio).

## **5. Emendamenti puntuali**

Alla luce di quanto sopra indicato, la CG ritiene di apportare i seguenti emendamenti:

- art. 9 cpv. 4: *"Le aree restanti sono cedute gratuitamente al comune e sono da considerarsi quali elementi vuoti, libere da edificazioni principali, entro 24 mesi dalla crescita in giudicato del presente Regolamento edilizio del PRP-CSS. Gli edifici presenti sui sedimi indicati quali n. 324 e 324A, potranno restare in uso, a titolo gratuito, all'attuale proprietario per almeno 48 mesi dalla crescita in giudicato del Regolamento edilizio.*
- Art. 9 cpv. 7 paragrafo 1: *"Nel caso in cui la SUL utilizzata sia inferiore ai 3'000 mq SUL, almeno il 25% è da destinarsi ad alloggi a pigione moderata, di cui la metà da riservare ad anziani autosufficienti. Qualora si faccia uso di almeno 3'001 mq SUL, almeno 600 mq SUL sono da destinarsi ad alloggi a pigione moderata, di cui la metà da riservare ad anziani autosufficienti".*

**Per la Commissione della Gestione**

Fiorenza Rusca Franzoni:

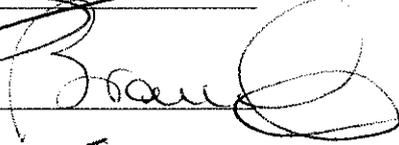


Gian Antonio Baffelli

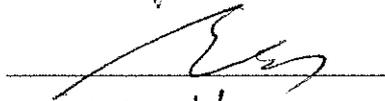


Marco Bianchi, **presidente e relatore:**

*con riserva*

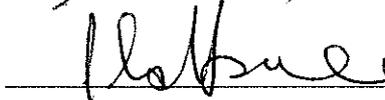


Manuel Borla, **relatore:**



Giacomo Cattaneo:

*con riserva*



Domenico Fraschina:



Marco Quadri:



Stefano Quadri:

ASSENTE

Arnoldo Storni:

*con riserva*

