



COMUNE DI SERRAVALLE

Commissione delle Petizioni

**Rapporto sul Messaggio Municipale n. 29
del 7 novembre 2023 (risol. N. 905)
Variante del Piano regolatore (PR) della frazione di Malvaglia con
oggetto la rivalutazione della “zona RC3” (zona residenziale
commerciale)**

Egregio signor Presidente,

Signore e signori Consiglieri Comunali,

La Commissione delle Petizioni (di seguito: CdP) ha preso atto della documentazione prodotta e dell'esame preliminare dipartimentale del 2021 e si è riunita in data 18 ottobre 2023 per esaminare l'incarto relativo alla variante di piano regolatore in oggetto. Si è poi riunita una seconda volta insieme al Municipio, al Segretario Comunale e all'Ufficio Tecnico in data 27 novembre 2023.

In virtù dell'art. 33 della Legge sullo sviluppo territoriale (nel prosieguo LST), il Municipio ha la facoltà di adeguare il piano regolatore ogni quindici anni.

Il Piano Regolatore oggi in vigore – approvato dal Consiglio di Stato nel 2008 – presenta limiti che sono in contrasto con lo sviluppo delle attività già insediate in zona *Campagnora*, nella frazione di Malvaglia. Da tale data ad oggi, i bisogni dei cittadini si sono modificati.

Ossequiando il profilo temporale, non si entra nel merito della procedura di adozione/modifica di piano regolatore che è stata ampiamente illustrata sia nel Messaggio municipale, sia nell'incarto varianti di PR” e che si ritiene rispettosa dei disposti di legge.

Il Municipio è dell'avviso, posizione che la CdP condivide, che non vi sia spazio per ulteriori grandi commerci nel Comune ritenendo il comprensorio già ampiamente edificato e che, i fondi ad oggi non urbanizzati appartenenti alla zona RC3 (zona residenziale con prevalenza di contenuti a natura commerciale) lo sarebbero stati se vi fosse stata una reale volontà. Il Comune si è invero reso conto che l'attuale vincolo di destinare oltre il 50% della SUL (superficie utile lorda) ad un utilizzo prevalentemente commerciale non è più attuale.

Nemmeno è più d'attualità, a fronte dei progressi tecnologici avvenuti (per esempio posa dell'asfalto fonoassorbente), quella che era la volontà del Comune di favorire l'insediamento di attività commerciali lungo la strada di circonvallazione, confinando la zona residenziale alle sue spalle, attuando così un cosiddetto “scudo” contro i rumori molesti provenienti della strada.

La modifica di Piano regolatore in discussione, oltre alla modifica del Piano delle zone rivalutando l'attuale configurazione della zona residenziale commerciale accennata sopra, comporta le modifiche delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) in tre punti: l'aggiunta dell'art. 9ter relativo al Piano di quartiere (PQ), la modifica dell'art. 29bis e la modifica dell'art. 30.

Di seguito vengono illustrate le principali modifiche:

A. Piano di Quartiere

La modifica del Piano delle zone e meglio, la riduzione della zona RC3 e corrispettiva assegnazione alla “zona R3” con vincolo di piano di quartiere in località Malvaglia Chiesa e Fontana. Questa modifica del Piano delle zone va di pari passo con l'entrata in vigore del corrispettivo art. 9bis NAPR il quale ricalca sostanzialmente gli artt. 54 e segg. LST e gli artt. 76-79 RLst.

Il Piano di Quartiere è un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica fissati dal Piano regolatore. Ciò comporta, tra le altre, la possibilità per i privati di beneficiare di parametri edificatori maggiormente estesi per rapporto alle altre zone di PR (vedi per esempio art. 9bis cpv. 1 lett. c) +1 metro rispetto all'altezza permessa nella stessa zona dove non vigono vincoli).

- B. Riduzione delle "zone RC3" e assegnazione alla "zona R3" in zona *Campagnora* e in due zone a Malvaglia Chiesa con linea di rispetto rumori.

Le correlate modifiche di NAPR prevedono quanto segue:

- Articolo 29bis NAPR: vengano ammesse e consentite le attività di servizio non o poco moleste;
- Articolo 30 NAPR: viene stabilito per la zona il grado di sensibilità ai rumori II, i parametri pianificatori rimanendo tuttavia invariati.

La CdP, riconosciuti gli obiettivi pianificatori del Comune, nonché ottenute le necessarie risposte alle proprie considerazioni tra cui: il rispetto della Scheda R6 del Piano Direttore cantonale non estendendo la zona edificabile cambiandone unicamente le prescrizioni; la possibilità di insediare piccoli commerci in zona R3 e la possibilità di costruire non rispettando la linea di arretramento di 20 metri dalla strada attuando altre efficaci misure atte a mitigare il rumore come la posa di doppi vetri ecc , invita il Consiglio Comunale ad approvare il Messaggio citato in entrata.

Considerato quanto precede, la CdP invita il Consiglio Comunale a voler risolvere quanto segue:

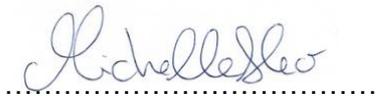
1. Sono adottate le modifiche del Piano regolatore della frazione di Malvaglia inerenti alla "zona RC3", in particolare:
 - a. Modifica del Piano delle zone in scala 1:2'000;
 - b. Nuovi artt. 9ter, 29bis e 30 NAPR.
2. Il Municipio è incaricato di completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST).

Per la Commissione delle Petizioni,

Edy Notari, *Presidente*



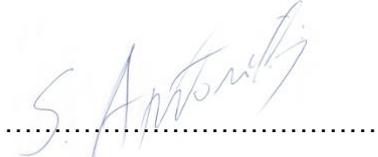
Michelle Aleo, *Segretaria*



Michela Lomazzi, *Membro*



Stefano Antonioli, *Membro*



Pierangela Scaroni, *Membro*

