



# COMUNE DI SERRAVALLE

**Messaggio municipale n. 29 del 7 novembre 2023 (risol. N. 905)**

---

**Oggetto: variante del Piano regolatore (PR) della frazione di Malvaglia con oggetto la “rivalutazione della zona RC3” (zona residenziale commerciale).**

Gentili presidente, consigliere e consiglieri,

col presente messaggio il Municipio sottopone la proposta di modifica del Piano regolatore (in seguito PR) della frazione di Malvaglia relativa alla “zona RC3”.

## **I. Introduzione**

Il vigente PR della Sezione di Malvaglia è stato approvato dal Consiglio di Stato il 5 dicembre 1989 con risoluzione n. 9985, si sono in seguito susseguiti diversi aggiornamenti, fra cui la più recente che ha interessato il comparto del “Palazzo dei Landfogti”.

La creazione di una “zona RC3” (v. art. 29bis PR), area residenziale con prevalenza di contenuti a natura commerciale, era stata approvata dal Consiglio di Stato nel 2008 dopo essere stata adottata dal Consiglio comunale dell’allora Comune di Malvaglia nella seduta del giugno 2006.

Obiettivo della nuova impostazione era quello di regolamentare e favorire l’insediamento di attività commerciali, tenuto anche conto delle implicazioni ambientali, che potessero da una parte migliorare l’offerta di servizi a favore della popolazione e dall’altra incrementare le entrate fiscali.

In effetti si è registrato un importante sviluppo di attività a nord della frazione di Malvaglia in località *Campagnora* con l’insediamento di negozi di alimentari, farmacia, studio medico, istituto bancario, esercizio pubblico.

Ora, a distanza di una quindicina d’anni il Municipio ha ritenuto di fare il punto della situazione e di proporre un adeguamento anche alla luce delle richieste da parte della cittadinanza. Dal profilo temporale, le condizioni fissate dalla legge per delle modifiche sono rispettate (v. art. 33 Legge sullo sviluppo territoriale – LST).

Considerato che l’attività pianificatoria di un Comune assume sempre più un ruolo di pilotaggio strategico orientato al miglioramento del contesto vitale offerto alla popolazione, con il presente messaggio s’intende rispondere alle mutate esigenze che nel corso degli anni sono emerse a più riprese evidenziando la necessità di rivalutare l’attuale configurazione di zona RC3. Questo a conferma di come nuove megatendenze, nuove dinamiche di sviluppo territoriale, per le autorità comunali, costituiscono un motivo per rivedere alcune scelte del passato adeguandole a nuovi interessi e bisogni con un approccio che garantisca il necessario margine di manovra per affrontare sfide ed evoluzioni future.

## II. Aspetti formali

Da gennaio 2023 i dati di Piano regolatore giuridicamente validi sono quelli digitali e non più quelli cartacei. Questo comporta che le procedure di adozione (e certificazione) di questi dati devono passare da un apposito "Portale cantonale di pubblicazione".

Il tema della digitalizzazione nella pubblica amministrazione è di stretta attualità e fa parte di una strategia che mira a un'offerta di servizi più efficienti e facilmente accessibili. Per fare questo si cerca di sfruttare il potenziale delle tecnologie IT spingendo la migrazione di procedure verso strumenti che permettono l'interoperabilità fra le Amministrazioni pubbliche e il cittadino.

In questo contesto si è però palesata una difficoltà per il Comune (e non solo per il nostro) in quanto la nuova procedura consiste in regole diverse e più complesse che ha determinato la necessità di dover attuare una transizione dal cartaceo al digitale in tempi relativamente stretti, contando sul medesimo organico e su una mancanza di formazione digitale specifica. Non va inoltre dimenticato che il cittadino deve comunque ancora poter consultare gli atti in cartaceo.

La variante di PR in oggetto è la prima in questa forma, per il Comune si è pertanto trattato di una sorta di progetto pilota che ha certamente permesso di creare delle competenze ma ha imposto al Municipio di ritirare il precedente messaggio basato ancora sulla procedura "analogica".

Tutti gli atti formalmente da approvare sono pertanto reperibile solo ed esclusivamente sul portale cantonale al seguente indirizzo web

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08wkkk111100000&idPubblicazione=1>

## III. Iter procedurale

La variante di PR segue la procedura di adozione prevista dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio (DT) per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST), oggetto della richiesta municipale del 15 luglio 2020;
- informazione pubblica (art. 26 LST) tramite il deposito degli atti della variante per 30 giorni (13 giugno – 12 luglio 2023), preceduto da un avviso esposto all'albo comunale, sul sito del Comune, sul foglio ufficiale (FU), sui quotidiani nonché sul portale cantonale [www.test.variantipr.ti.ch](http://www.test.variantipr.ti.ch) (v. artt. 6, 7 RLST);
- adozione da parte del Consiglio comunale e conseguente pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione finale da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

In data 26 maggio 2021 il DT ha rassegnato l'esame preliminare inerente alla variante condividendone i principi ed enunciando una serie di osservazioni/richieste:

- verifica e approfondimento sulle conseguenze in termini quantitativi in relazione alle nuove disposizioni pianificatorie introdotte con la revisione parziale della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT1, sviluppo centripeto);
- valutazione fonica aggiornata e completa post risanamento fonico della circonvallazione stradale;
- valutare l'opportunità di attribuire alla zona R3 anche le due superfici RC3 isolate in località Malvaglia Chiesa;
- valutare l'attribuzione a un piano di quartiere (PQ) dei due fondi a lato del cimitero;
- suggerimenti in ambito ambientale e di integrazione paesaggistica.

Preso atto di quanto precede, le osservazioni formulate dal DT sono state oggetto di riesame e rivalutazione da parte del Municipio.

Le relative conclusioni sono integrate nel rapporto di pianificazione.

A metà giugno del 2023 si è come visto proceduto al deposito degli atti relativi alla variante per consentire alla popolazione di prenderne debita visione conformemente all'art. 26 LST.

Al termine di tale periodo è pervenuta al Municipio una sola richiesta di delucidazioni, non sono per contro giunte proposte di adeguamenti della variante in parola.

#### **IV. Motivazioni della variante di PR**

Dopo lo sviluppo edificatorio scaturito dall'introduzione della "zona RC3", negli ultimi anni l'esecutivo è stato sollecitato in merito alla possibilità di realizzare insediamenti a natura residenziale ovvero che non devono avere una prevalenza di contenuti commerciali.

L'attuale quadro pianificatorio non permette infatti di andare nella direzione auspicata in particolare dalle famiglie che intendono insediarsi nel nostro Comune che può offrire, per ubicazione e servizi, una significativa qualità di vita.

Da menzionare pure l'ostacolo rappresentato dalle vigenti prescrizioni in tema di rumori (grado di sensibilità III).

Il Municipio ha riesaminato la situazione fonica anche tenuto conto delle misure di protezione applicate negli ultimi anni, si pensi in particolare al rifacimento della pavimentazione della strada cantonale (circonvallazione), e ha infine scelto di favorire i contenuti residenziali attraverso l'assegnazione di determinate aree al grado di sensibilità II.

Tale impostazione permetterà, come auspicato da diversi proprietari interessati, un miglior sfruttamento dei fondi.

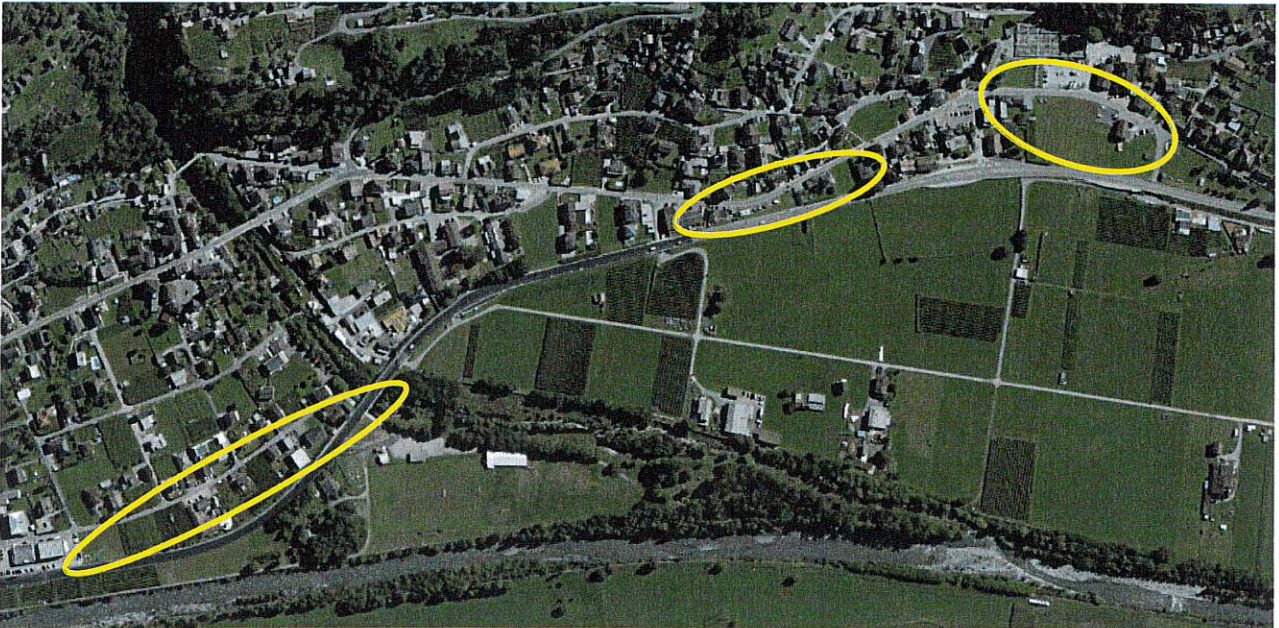
Secondo l'adeguamento proposto, i nuovi progetti non saranno vincolati dall'attuale obbligo di destinare oltre il 50% della SUL (superficie utile lorda) ad un utilizzo non residenziale.

In buona sostanza, la componente commerciale non avrà più carattere prevalente e potrà ad esempio essere concretizzata, secondo le condizioni stabilite dalle NAPR, all'interno di edifici che potranno come ora essere sviluppati su tre piani.

Ad ogni modo, con la proposta in oggetto il Municipio intende promuovere insediamenti di qualità, segnatamente sulle aree a tutt'oggi non ancora edificate, il tutto a beneficio del valore del paesaggio costruito.

## V. Proposte di modifica

La variante del PR riguarda tre tratte del comprensorio di Malvaglia su di una lunghezza di 2,5 km lungo la strada di circonvallazione e interessa una superficie di ca. 35'000 mq. In giallo sono cerchiato le aree toccate dalla modifica di PR:



Di seguito sono riassunte le modifiche proposte con la variante all'esame:

### - Piani del PR

Modifica del Piano delle zone in scala 1:2'000:

- riduzione della "zona RC3" e corrispettiva assegnazione alla "zona R3" con inserimento di una "linea di rispetto rumori" a 20 ml dall'asse della strada cantonale nei comparti in località Campagnora e Malvaglia Chiesa e Fontana;
- riduzione della "zona RC3" e corrispettiva assegnazione alla "zona R3" con vincolo di Piano di quartiere (v. art. 9bis NAPR) in località Malvaglia Chiesa;
- riduzione della "zona RC3" e corrispettiva assegnazione alla "zona R3" in località Malvaglia Chiesa a sud del Municipio, a lato del parcheggio del cimitero.

Per il Piano del traffico e AP-EP e il Piano del paesaggio (scala 1:2'000) non sono necessari adattamenti a dipendenza della modifica pianificatoria in oggetto.

### - Norme di attuazione (NAPR)

- art. 29bis: inclusione delle attività di servizio fra le destinazioni ammesse nella "zona RC3";
- art. 30: precisazione degli interventi costruttivi ammessi;
- art. 9ter: nuova disposizione inerente ai Piani di quartiere.

Altre modifiche degli atti del PR:

- programma di realizzazione del PR: nessuna modifica dal momento che non scaturiranno oneri supplementari a carico del Comune;
- contenibilità del PR: la conversione parziale della “zona RC3” prevista dalle modifiche di destinazione proposte comportano un modesto incremento delle unità insediative destinate alla residenza e una limitata diminuzione dei potenziali posti di lavoro; l’incidenza sui dati della contenibilità non risulta pertanto significativa.

Visto quanto precede,

s’invita il Consiglio comunale a voler

**risolvere:**

- 1) È adottata la modifica del Piano regolatore della frazione di Malvaglia con oggetto la “rivalutazione della zona RC3”, inserita sul portale cantonale di pubblicazione delle varianti di PR, in particolare:
  - modifica del Piano delle zone;
  - nuovo art. 29bis e modifiche artt. 30 e 9ter NAPR;
  - rapporto di pianificazione e suoi allegati.
- 2) Il Municipio è incaricato di completare la procedura d’approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST).

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il sindaco

Bianchetti L.

Il segretario comunale

Andreoli C.



Indirizzo per la consultazione sul portale cantonale di pubblicazione:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08wkkk111100000&idPubblicazione=1>

