

Rapporto della Commissione Edilizia e Piano Regolatore
Comparto Santa Maria, Piano Particolareggiato
Messaggio municipale no. 1499

Gentile Signora Presidente,

Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

La Commissione Edilizia e Piano Regolatore dopo alcuni anni di pausa, e meglio dal mese di marzo 2022, è ritornata a più riprese sul tema del Piano Particolareggiato Santa Maria. PPSM), il MM in oggetto è datato addirittura luglio 2021.

Nel frattempo diversi attori del contesto politico comunale sono stati sostituiti e pertanto il ritorno sull'argomento non è risultato semplice, sebbene il tema non sia cambiato l'approccio è stato laborioso in quanto si è reso necessario l'approfondimento di parecchi dettagli relativi ai nuovi concetti di pianificazione e schede di contenibilità, che sono stati in parte causa dei ritardi accumulati, oltre che alla scarsa dinamicità della politica e relativi responsabili. Si può affermare come di principio quasi tutti gli aspetti hanno potuto essere chiariti, a soddisfazione nel bene e nel male dei Consiglieri, con la consapevolezza comunque che certezze assolute non ve ne possono essere ne oggi ne in futuro essendo la "pianificazione" un gioco dinamico a più variabili.

La sollecitazione a voler riprendere l'analisi del MM in oggetto è giunta dal Municipio in data 5 febbraio 2025 con l'invito al Consiglio Comunale e alla rispettive Commissioni a volersi esprimere, ciò a seguito di pressioni palesate dai Proprietari dei fondi interessati, con le istanze di indennità per asserita espropriazione in particolare dei mapp. RFD 582-392-681.

L'ammontare totale delle indennità richieste dell'ordine di 25'742'714 CHF.

Nella citata lettera del 5 febbraio u.s. il Municipio riassume in maniera esaustiva lo stato di fatto della situazione, dei rischi ai quali si è esposti in caso di attivazione delle richieste. La lettera cita inoltre che *"ad oggi le procedure sono sospese, su richiesta dei promotori, ma che potranno essere riattivate a semplice istanza di parte"*. Si fa riferimento inoltre a come la Giurisprudenza si sia già espressa su questa tematica in altri casi, citando chiaramente che le ragioni delle richieste dei proprietari possono avere partita vinta.

In conclusione il Municipio "invita le Commissioni e il Legislativo a voler dar seguito alla procedura" di approvazione del Messaggio, in quanto *"l'incidenza del PPSM ai fini dei calcoli del calcolo delle riserve potenziali risulta tutto sommato contenuta in relazione alle verifiche e al calcolo finale"*. Inoltre l'analisi e approvazione del MM è un atto dovuto al cospetto dei Proprietari che da anni sono in attesa di una decisione politica dovuta.

Importante segnalare quanto comunicato Municipio via mail alle Commissioni, (vedi RM 1572 del 27.10.2025) che *in data 21.10 us. l'avv. Luca Beretta Piccoli per conto della Repi SA*

informa che la medesima, nel caso di una rapida adozione della variante del PR del PP è disponibile a mantenere in sospeso la procedura espropriativa. Inoltre pur di sbloccare la situazione di stallo della procedura pianificatoria, premessa l'adozione del PPSM, la Repi SA sarebbe disposta a rinunciare alle pretese espropriative.

Lo studio di piano particolareggiato attuale è il frutto di un mandato di studio in parallelo attraverso il coinvolgimento di quattro gruppi interdisciplinari. Dal citato studio ne è uscito un concetto urbanistico idoneo al nostro caso, e in seguito è stato affinato sulla base di un Masterplan e da qui è stato elaborato un Piano di Indirizzo. Quest'ultimo, in seguito, è stato oggetto di un esame preliminare dipartimentale del 19 maggio 2020.

A seguito dell'esame positivo del Dipartimento del territorio e raccolte le osservazioni, il Municipio aveva poi fatto richiesta di un credito di 120'000 CHF per concludere la procedura pianificatoria, credito poi accordato dal CC. Il 26.10.2020.

L' esito favorevole dell'esame preliminare ha permesso di allestire il MM 1494 Variante del PR e in seguito il presente MM 1499 inerente al Piano particolareggiato.

Il PPSM definisce il perimetro conseguentemente all'evoluzione di diversi strumenti pianificatori di ordine superiore quali il PALoc3, i cui contenuti sono molto importanti per il nostro Comune per poter accedere a finanziamento cantonali.

L'impostazione urbanistica del comparto è ottima, prevede un'edificazione composta da diverse tipologie di edifici, con una linea degradante da Via S. Gottardo verso la Ferrovia. L' esclusione di principio della circolazione di vetture dalla superficie genera spazi liberi e sicuri, S.ta Maria risulterà un quartiere aperto a tutta la popolazione e non racchiuso in sé stesso.

Gli elementi principali del Piano Particolareggiato, descritti in modo esaustivo nel MM possono essere riassunti come segue:

Quartieri PQ1 / PQ2

La suddivisione in due Quartieri del comparto è un importante strumento di controllo della qualità dei futuri insediamenti, i due quartieri saranno delimitati tra loro dal riale Curiga che sarà rinaturalizzato e rivalutato e scorrerà a cielo aperto.

Organizzazione degli insediamenti

Le aeree dove sono ammesse le edificazioni e i loro spazi di connessione a uso pubblico o privato sono esattamente definite nel pieno rispetto dei concetti sviluppati nel Masterplan. L'edificazione e gli spazi liberi come le linee di arretramento sono vincolati da tutta una serie di criteri specificati nel PPSM.

Aere verdi private a uso pubblico

Gli insediamenti sono "avvolti" da aeree verdi arredate a parco e aperte al pubblico e accessibili da Via S. Gottardo.

Zona funzionale a servizio delle abitazioni e commerci - posteggi

Tra la Via S. Gottardo e la linea di arretramento degli edifici è definito uno spazio a servizio degli insediamenti, questo serve per l'accesso agli edifici e ai parcheggi privati coperti e per posteggio temporaneo in funzione delle attività commerciali.

Densità insediative

Il concetto urbanistico proposto nel Piano di indirizzo è stato condiviso dal DdT, la superficie massima del comparto di 50'000 m2 il PPSM definisce l'obbligo di realizzare una superficie lorda minima di 40'000 m2, le due da ripartire tra i due PQ come definito nel PPSM.

Integrazione del quartiere nel contesto dei trasposti pubblici e dalla mobilità lenta

L'integrazione di questi contesti nel nuovo PPSM sono ampiamente soddisfatti, il quartiere è servito da servizi Bus, accessi ciclopedonali e dalla linea ferroviaria, può essere a pieno titolo considerato "quartiere centripeto"!

Urbanizzazione

Il nuovo quartiere sarà urbanizzato in base alle direttive specifiche.

Impegno finanziario per il Comune (stima costi anno 2022)

A carico del Comune si ipotizzano i seguenti costi:

Collegamento pedonale Via S. Gottardo -stazione TILO	CHF 200'500.00
Posteggio pubblico lungo Via Stazione	CHF 400'000.00
Ripristino Riale Curiga	CHF 160'000.00

TOTALE INDICATIVO	CHF 760'500.00
--------------------------	-----------------------

In conclusione

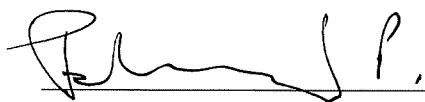
Con l'approvazione del PPSM viene chiusa definitivamente la revisione del PR 1996 e risposto alle esigenze improrogabili imposte dalla Legge Federale sulla pianificazione del Territorio che obbliga le Autorità a pianificare. Il S.ta Maria rappresenta la grande opportunità per dare concretezza agli obbiettivi della nuova politica dello sviluppo territoriale " Centripeto" di qualità.

La Commissione Edilizia e Piano Regolatore, fatte le debite considerazioni e approfondimenti invita il lodevole Consiglio Comunale a voler accettare quanto proposto dal Municipio con il Messaggio in oggetto e a

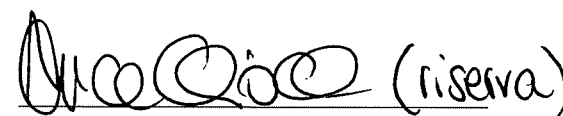
Risolvere:

- 1- È adottato il Piano particolareggiato del Comparto Sta Maria composto dalla seguente documentazione:
 - Piano delle zone 1: 1000 e tavola complementare delle altezze 1: 1000
 - Piano dell'urbanizzazione 1: 1000
 - Regolamento edilizio
 - Relazione di pianificazione (con carattere non vincolante)
- 2- Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst)

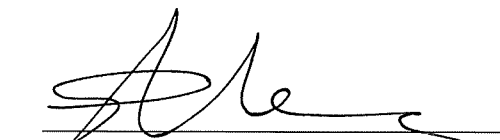
Con ossequio.

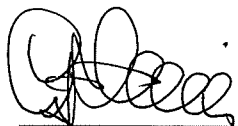

Pietro Pedroni - relatore

~~AMBROGIO DOMISILIO~~
~~Alessandro Chiesa~~

 (riserva)
Alice Caiocca

~~Pamela Dotta~~


Giovanni Viciconte


Gianpietro Lonni