



**Rapporto della Commissione edilizia e opere pubbliche sul seguente messaggio municipale all'ordine del giorno del Consiglio comunale del 30 novembre 2020:  
MM12-2020, Variante di piano regolatore relativa all'ampliamento della scuola Media e i conseguenti adattamenti nel quartiere di Lodrino.**

Egregio Signor Presidente,  
gentili signore ed egregi signori Consiglieri,

La Commissione dell'edilizia (CE) e opere pubbliche si è riunita per discutere ed analizzare il suddetto messaggio. La commissione ha ritenuto di elaborare un rapporto completo per tutti e 3 i messaggi inerenti il progetto dell'ampliamento della scuola media, in quanto come indicato nel decreto di voto un'eventuale bocciatura di un messaggio bloccherebbe anche l'approvazione degli altri. Di conseguenza il rapporto seguente del MM12-2020 sarà completo, mentre nei rapporti dei messaggi MM13-2020 e MM14-2020 verrà indicato unicamente il preavviso ed il decreto di votazione.

**Considerazioni generali:**

La CE ritiene la soluzione proposta nei messaggi municipali MM 12-13-14 un buon compromesso tra le aspettative del Cantone inerente l'ampliamento della scuola media e le aspettative del comune inerenti un futuro comparto scolastico multifunzionale di proprietà comunale con cessione delle proprietà in diritto di superficie al Cantone unicamente per le parti d'opera edificate permettendo un buon margine di manovra futura.

**Premessa:**

Come indicato nel messaggio municipale l'esecutivo dal 2018 ha iniziato a pianificare questo progetto, coinvolgendo i partner privati e pubblici. Inizialmente le commissioni e l'organo legislativo comunali non sono state coinvolte, suscitando parecchia perplessità e malumori. Vedasi in particolare la domanda di costruzione pubblicata dall'ufficio tecnico comunale sul mappale di proprietà 974 per un'edificazione privata, quando il consiglio comunale ed in particolare le commissioni edilizia e pianificazione non erano ancora state informate in merito.

In seguito l'esecutivo ha ritenuto opportuno coinvolgere le commissioni ed il consiglio comunale mediante serate pubbliche di informazione, questa strategia ha permesso di ottimizzare il progetto trovando una soluzione migliore per il Comune e trovando un consenso sulle varie tematiche.



### **Variante di PR:**

La variante di PR così come proposta, permette di effettuare le permutate con i Privati, in particolare per i mappali 4317 (Attrezzature per il tempo libero e rifugi pubblici) e 4335 (Cimitero), diventeranno mappali per edificazioni private R2.

Per quanto concerne i mappali 153, 978, 3316, 154, 155, 5217, 5214 diventeranno tutti per edificazioni inerenti utilizzo Scuola Media/Attrezzature Sportive/Rifugi Pubblici.

La strada SPe tra scuola Media e Scuola Elementare sarà trasformabile in strada pedonale.

### **Permute con i privati:**

La soluzione proposta nel MM13-2020, è stata oggetto di parecchie discussioni durante le serate informative e durante i vari CC precedenti, oggetto anche di un'interpellanza la quale chiedeva delucidazioni in merito ai valori commerciali dei terreni. L'esecutivo ha ritenuto necessario incaricare un esperto esterno per eseguire una perizia. Tale perizia ha definito il valore commerciale per i terreni in R2 praticamente identici, mentre per il terreno in zona R3 un valore superiore. La commissione ha elaborato tale proposta, e nonostante alcune perplessità ritiene necessario approvare la proposta nell'interesse dell'intero progetto, si è consapevoli che focalizzarsi ancora su questa tematica potrebbe causare dei ritardi notevoli che non andrebbero nell'interesse della comunità.

La CE ritiene comunque opportuno sottolineare come la perizia neutrale effettuata da un esperto esterno e l'organo esecutivo, ha considerato non rilevante che i mappali 3316, 154, 155, 5217, 5214 si trovino in zona di pericolo residuo, ed in particolare ci ha assicurati sul fatto che le possibilità di edificazione in questi mappali sono considerate senza vincoli, di conseguenza si potranno eseguire qualsiasi tipi di infrastrutture pubbliche per interesse della comunità. Ne prendiamo atto, e con il presente ci scarichiamo per eventuali responsabilità o restrizioni in merito ai seguenti mappali citati.

La commissione ringrazia i privati per il consenso di massima in merito alle permutate.



**Cessione diritto di superficie:**

La soluzione proposta nel MM14-2020, è la soluzione che ha permesso di trovare un giusto compromesso per rinuncia dei terreni di proprietà comunali per le permutate con i privati nell'interesse del futuro comparto scolastico. Questa soluzione permette al Comune di rimanere proprietario di una superficie stimata in circa 5'000m<sup>2</sup> senza vincoli, mentre per le parti edificate una cessione in diritto di superficie a titolo gratuito. Questa soluzione è frutto dell'ottimo lavoro svolto tra Municipio, Commissioni e Consiglio comunale.

Ringraziamo tutti gli attori coinvolti per l'ottima soluzione trovata.

**Futuro progetto ampliamento scuola media:**

Se l'organo legislativo approverà i vari MM-12-13-14-2020 nei prossimi mesi prenderà avvio la procedura di approvazione della variante di PR ed in particolare la procedura di scelta del futuro progetto esecutivo. Essendo un progetto di interesse pubblico a livello cantonale di investimento molto oneroso, probabilmente sarà oggetto di concorso d'architettura pubblico con commissione di valutazione esterna. Con il presente chiediamo durante la creazione della commissione di valutazione che il nostro Comune sia presente nella commissione con almeno 2 rappresentanti, questo per poter inserire nel progetto le attrezzature pubbliche di interesse comunale.

Nel progetto chiediamo che venga inserito anche la messa in sicurezza dei mappali 912, 987, 156 inerenti il comparto attrezzature militari, questo per permettere di sfruttare al meglio anche quell'area di svago.



**Conclusioni:**

In considerazione delle annotazioni sopra elencate, La Commissione edilizia e opere pubbliche preavvisa favorevolmente il MM12-2020 ed invita le Signore ed i Signori Consiglieri, a volere decretare quanto segue:

1. È approvato l'elaborato grafico della variante denominata "Ampliamento scuola media e conseguenti adattamenti" comprendente il piano delle zone, il piano del traffico e delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico
2. È approvata la modifica degli art. 46 delle NAPR "Attrezzature e edifici d'interesse pubblico (APEP) con l'aggiunta del cpv.3 e dell'art. 40 delle NAPR "Strade, piazze di giro e posteggi pubblici" con l'aggiunta della categoria "strada ad uso prevalentemente pedonale" (Sped).
3. E approvato il rapporto di pianificazione, il programma di realizzazione non subisce modifiche.
4. La presente risoluzione decade nel caso i Messaggi municipali 13/2020 (Permuta terreni) 14/2020 (Cessione terreni al Cantone in DS), per qualsiasi ragione, dovessero essere bocciati (ad es. mancata approvazione del Consiglio comunale, ricorso o referendum).
5. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura

Per la Commissione edilizia e opere pubbliche:

Presidente (Relatore): Bognuda Tiziano

Segretario: Cardis Samuel

Membri: Bignasca Patrick

Ghielmetti Arno

Mainetti Rifka

Pettinaroli Mauro

Vanoni Tiziana