



Riviera, 28 ottobre 2020

Messaggio Municipale no. 12/2020

VARIANTE DI PIANO REGOLATORE RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA MEDIA E I CONSEGUENTI ADATTAMENTI NEL QUARTIERE DI LODRINO

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio abbiamo il piacere di sottoporvi la variante di Piano regolatore avente lo scopo di permettere l'ampliamento della Scuola media di Lodrino e di rivedere di conseguenza l'assetto pianificatorio del comparto Sciresa.

1. PREMESSA – INTRODUZIONE

Il progetto ha preso avvio nel 2018 con alcuni incontri tra una delegazione municipale e il Direttore del Dipartimento dell'educazione, della cultura e dello sport (DECS) aventi come tema l'adeguamento delle strutture scolastiche presso la Scuola media di Lodrino.

In particolare il Comune voleva informare le autorità cantonali che, con lo sviluppo demografico attuale, non si sarebbe potuto garantire sul lungo termine la messa a disposizione del 1° piano della Scuola elementare oggi destinato alle attività della Scuola media.

In base a queste sollecitazioni il DECS ha avviato una serie di approfondimenti interni destinati a verificare le necessità a medio termine del proprio istituto. Le conclusioni hanno accertato che un eventuale intervento non si sarebbe dovuto limitare alla semplice sostituzione degli spazi comunali in affitto; in considerazione degli sviluppi previsti, la sede doveva essere ampliata per accogliere fino a 16 sezioni, con conseguente adeguamento delle strutture comuni di servizio (palestra doppia, aula magna, biblioteca, mensa, ecc.).

In seguito ai risultati delle verifiche preliminari, con l'obiettivo di inserire il progetto nel credito quadro cantonale allora in fase di finalizzazione, il Municipio, in accordo con il DECS e con il supporto della Sezione della logistica, ha deciso di promuovere uno studio di fattibilità.

Il mandato assegnato allo studio Sergio Cattaneo SA di Bellinzona (Studio di fattibilità 23 ottobre 2018) ha permesso di valutare i seguenti scenari:

- *Variante minima*

Il fondo 153 RFD di proprietà comunale, posto sul confine sud della Scuola media e inserito in una Zona attrezzature pubbliche, garantisce la possibilità di trasferire le attuali aule dallo stabile comunale, semplicemente aggiungendo i volumi necessari all'edificio esistente. La qualità dei servizi scolastici, già oggi insufficiente (mancanza di aula magna, biblioteca, aule speciali, ecc.), non sarebbe mutata, rimanendo ai livelli attuali.

- *Variante con ampliamento funzionale*

All'interno delle superfici già oggi disponibili, ovvero i fondi 3287 RFD e 153 RFD, è possibile ampliare l'attuale sede scolastica fino a 16 sezioni, con palestra doppia, aula magna, ecc. Tuttavia il progetto, viste le ridotte superfici, si sarebbe limitato a uno sfruttamento intensivo, con poche possibilità di creare spazi esterni di qualità; inoltre l'accessibilità alla nuova struttura prevista a PR sulla strada di calibro ridotto posta a est è del tutto insufficiente; infine un ulteriore e futuro ampliamento o miglioramento dell'infrastruttura scolastica sarebbe impossibile.

- *Variante ottimizzata*

Lo studio ha subito evidenziato che, per un ampliamento di qualità sia sul piano urbanistico che architettonico, sia per la qualità degli spazi a disposizione degli allievi anche all'esterno, era necessario disporre di superfici più ampie. L'unica possibilità era data dall'acquisizione dei fondi privati presenti tra i sedimi pubblici e via Cantone sul lato ovest.

La variante ottimizzata garantisce una maggior qualità della sede scolastica, perché permette di disporre di spazi generosi per inserire nuove aule, biblioteca, mensa, aule d'appoggio e di doposcuola, palestra doppia, aula magna; ha anche il pregio di garantire futuri sviluppi con l'inserimento di infrastrutture scolastiche o pubbliche, quali ad esempio una piscina.

Si tenga conto che il nostro Comune è in crescita demografica.

Anche dal punto di vista urbanistico la variante permette di collegarsi in maniera ottimale con le aree pubbliche immediatamente adiacenti (attrezzature militari, frutteto didattico, attrezzature di svago), creando un polo pubblico di grande estensione, ben servito dal punto di vista della mobilità lenta e veicolare, sito a poca distanza dal nucleo storico e dai nuovi quartieri e che si presterà per eventuali sviluppi oggi non prevedibili.

Ricordiamo infine che le infrastrutture comuni (palestre, biblioteca, aula magna, ecc.) sarebbero inoltre a disposizione della comunità per attività extra scolastiche (palestre per società sportive, aula magna per conferenze, biblioteca per la popolazione, ecc.).

Fondandosi sui primi risultati dello studio di fattibilità e di queste prime sommarie considerazioni, il Municipio ha aderito alla variante ottimizzata e ha quindi celermente contattato tutti i proprietari privati interessati per esporre gli intendimenti del progetto, verificando la disponibilità a una trattativa per la cessione. Gli interessati hanno immediatamente compreso la valenza dell'intervento proposto e, a condizione che i terreni fossero compensati mediante fondi equivalenti ubicati nel quartiere di Lodrino, hanno sottoscritto una lettera di intenti che indicava la propria disponibilità ad una permuta.

2. VANTAGGI PER IL COMUNE

Il mantenimento e il potenziamento della Scuola media a Lodrino è un obiettivo di notevole importanza per l'attrattività e lo sviluppo del nostro Comune che non può e non deve trasformarsi in una periferia o quartiere dormitorio ma deve rimanere un paese vivo, con servizi adeguati e aggiornati.

Il Municipio è convinto che il rinnovamento radicale di questa infrastruttura cantonale e il riordino territoriale del comparto con il coinvolgimento dell'attigua sede di scuola elementare e delle vicine aree pubbliche, a lungo termine permetterà la formazione, utilizzando un termine un po' altisonante, di un "campus", come non ce ne sono molti in Ticino, che comprenderà quasi tutta la scolarità obbligatoria.

Le ricadute positive per la nostra comunità saranno molto concrete: le nuove infrastrutture, oltre che permettere la crescita delle attività propriamente educative e pedagogiche, potranno essere utilizzate da parte di associazioni sportive (vedi nuova palestra) ma anche culturale (aula magna, biblioteca). Anche le famiglie potranno disporre di vantaggi diretti, con un miglioramento della qualità d'insegnamento grazie alle strutture potenziate, ma anche con la possibilità di disporre di una mensa per la pausa pranzo. In quest'ambito ricordiamo il successo ottenuto con la riapertura della mensa (e

conseguente servizio di accudimento) per le sedi delle scuole elementari, a testimonianza che le motivazioni che avevano portato all'abolizione del servizio all'inizio degli anni '90 del secolo scorso, sono andate parzialmente scemando a seguito dei cambiamenti nella società e nel mondo del lavoro, in particolare per quanto riguarda l'occupazione femminile.

La realizzazione di una nuova struttura di protezione civile, inoltre, oltre che coprire l'attuale carenza di posti protetti, permetterà a società attive sul territorio di disporre di spazi per attività o stoccaggio del proprio materiale.

In un mondo sempre più integrato ed interdipendente, disporre di una struttura scolastica di carattere regionale, con apporti di studenti che arrivano anche dalle realtà territoriali limitrofe, non può che essere visto come un valore aggiunto e una ricchezza di esperienza per i nostri ragazzi in formazione.

Ricordiamo inoltre che il potenziamento, ben calibrato e ponderato, della Scuola media comporterà la creazione di nuovi posti di lavoro, e non solo nel corpo docenti. Si pensi, ad esempio, al personale necessario per il funzionamento della mensa.

Vi è poi un sogno che dovremo coltivare con pazienza, pragmatismo e prudenza: la variante prevede uno spazio che permetterà di integrare una piscina nella struttura quando vi saranno le disponibilità finanziarie all'edificazione e soprattutto alla sua gestione.

Molti obietteranno che si tratta di una chimera, affascinante quanto irraggiungibile: tuttavia non bisogna dimenticare che tutte le grandi opere e imprese sono nate da una visione chiara, che con abnegazione e perseveranza si è concretizzata per arrivare ad obiettivi reputati lontani.

Il Municipio ritiene infine che la presenza di questa istituzione scolastica comune a tutti i quartieri del comprensorio ha giocato un ruolo non marginale nell'avvicinamento all'aggregazione, e continuerà a rendere consapevoli i cittadini di come la nostra sia un'entità comunale unitaria, e non la semplice aggregazioni di più quartieri.

La volontà municipale nel perseguire questo progetto è stata peraltro dettata dalla lungimiranza dell'allora Comune di Lodrino, il quale negli anni '70, ha fortemente voluto la sede di Scuola media, al punto di edificarla a proprie spese per poi metterla immediatamente a disposizione dell'autorità cantonale. Solo in un secondo tempo la scuola fu ceduta al Cantone in ragione dei 4/5.

3. LA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

In base alle risultanze dello studio di fattibilità, alle lettere d'intenti relative alle permutate di terreni ed alla volontà del Municipio di disporre di una nuova struttura scolastica di qualità, è stato conferito mandato allo studio Habitat.ch di elaborare la relativa variante di piano regolatore.

I terreni di proprietà comunale messi a compensazione riguardano fondi già adibiti dal PR a zona residenziale e che, nella realtà odierna, non si adattano all'utilizzazione per infrastrutture o edifici pubblici, oppure a terreni destinati a scopi pubblici specifici ma la cui utilità è andata scemando con il tempo, e nello specifico:

- *Zona rifugi pubblici*

Il progetto di ampliamento della Scuola media prevede anche la realizzazione di un rifugio pubblico che andrà a coprire buona parte del fabbisogno comunale ancora scoperto. L'attuale zona destinata a tale scopo al mappale 4317 non ha quindi più ragion d'essere.

- *Zona d'espansione del cimitero*

Con il continuo aumento delle cremazioni, la necessità di spazi del cimitero è in continua diminuzione. L'ampia superficie a disposizione garantisce quindi la funzionalità della struttura senza necessità di futuri ampliamenti.

4. ESAME PRELIMINARE

L'esame preliminare dipartimentale, risalente al 29 aprile 2020, ha espresso un preavviso sostanzialmente positivo riguardo alla variante, indicando alcuni punti da valutare attentamente in fase progettuale (vedi pericoli naturali, altezza della falda, ecc.).

Per quanto riguarda le qualità edificatorie ritiene invece che il fabbisogno sia sottostimato, proponendo un aumento dell'altezza massima a 12 ml per garantire la possibilità d'inserimento tra un piano e l'altro di tutte quelle infrastrutture tecniche necessarie ad una scuola (cavi elettrici e di rete, sistemi d'aerazione, condutture sanitarie, ecc.) e consigliando un aumento dell'indice di sfruttamento da 2.5 a 3.5 al fine di garantire le quantità edificatorie necessarie anche a un ampliamento futuro.

5. PUBBLICAZIONE

La partecipazione pubblica prevista dall'art. 26 Lst e dell'art. 7 RLst è avvenuta, durante il periodo dall'8 giugno 2020 al 7 luglio 2020, con la pubblicazione presso l'Ufficio tecnico di tutta la documentazione. Inoltre il Municipio ha ritenuto opportuno organizzare una serata informativa l'8 giugno 2020.

5.1. Serata informativa

La serata informativa è stata organizzata con la partecipazione del pianificatore, dei progettisti e di rappresentanti del DECS e della Sezione della logistica. In quella sede i partecipanti hanno avuto occasione di approfondire le varie tematiche collegate al progetto, nella sicurezza di un distanziamento sociale imposto dalle norme anti pandemiche relative al Covid-19.

Le perplessità espresse dalla popolazione si sono incentrate sulla rinuncia ai fondi comunali, in particolare al mappale 974 adiacente la scuola elementare.

Va sottolineato tuttavia che il fondo 974 è stato inserito in zona residenziale R2 già nel PR risalente agli anni '90, in quanto difficilmente valorizzabile per una costruzione di tipo pubblico conseguente alla limitata larghezza. Inoltre le superfici ancora disponibili nell'attuale area della Scuola elementare, sommate alle superfici e volumi che si libereranno con l'ampliamento della Scuola media, garantiscono lo sviluppo futuro dell'intero polo scolastico anche per quanto riguarda la parte destinata alla Scuola elementare.

5.2. Serata informativa con il Consiglio Comunale

La pubblicazione e la serata informativa destinata alla popolazione è stata anticipata da una serata informativa destinata ai membri del Consiglio comunale, sempre alla presenza dei progettisti e dei rappresentanti cantonali. La principale preoccupazione emersa in tale sede riguardava gli accordi di permuta, in particolare l'equivalenza dei valori dei terreni permutati. In quest'ambito la perizia indipendente commissionata dal Municipio dovrebbe poter fugare i dubbi sollevati; nel dettaglio la questione sarà trattata nell'apposito messaggio di approvazione delle permutate.

5.3. Osservazioni alla pubblicazione

Durante la pubblicazione un solo cittadino si è avvalso della facoltà di presentare osservazioni alla variante.

La sua lettera si sofferma sulla differenza di valore degli oggetti permutati, sull'opportunità di rinunciare a terreni residenziali pregiati a favore del centro scolastico e sul prevedibile aumento di traffico sulla strada che dalla rotonda porta al centro scolastico stesso.

Se per la valutazione venale la perizia indipendente ha determinato che i valori sono equivalenti, per quanto riguarda l'onere e l'opportunità politica di questo cambio di orientamento pianificatorio (rinuncia ad una parte di zona residenziale a fini pubblici) il Municipio ritiene che l'importanza del nuovo centro scolastico, con valenza regionale (ricordiamo che la Scuola media di Lodrino ha un comprensorio che già oggi va oltre il territorio comunale comprendendo i quartieri bellinzonesi di Moleno, Preonzo e Gnosca), ben vale la rinuncia delle superfici proposte. Va inoltre sottolineato che, in caso di una procedura espropriativa, le superfici edificabili che sarebbero state convertite da residenziale a destinazione pubblica sarebbero state decisamente superiori, in quanto difficilmente ci si sarebbe addentrati nell'ottimizzazione delle zone come proposto (rinuncia alle zone pubbliche in zona Municipio e zona cimitero).

Per quanto riguarda la parte viaria si segnala che il fondo 974 sarà suddiviso tra 2 proprietari: la parte preponderante della superficie avrà l'accesso dalla strada cantonale, mentre l'altra, destinata ad una singola abitazione, avrà accesso tramite il sedime scolastico.

Trattandosi di una sola abitazione, il traffico supplementare su via Cantone sarà estremamente limitato. Inoltre, la variante prevede di modificare il carattere del tratto di strada che passa tra i due complessi scolastici, trasformandola da strada di servizio a strada prevalentemente pedonale proprio per evitare il traffico parassitario e garantire una maggior sicurezza alla popolazione scolastica; l'accesso alla nuova scuola media avverrà da meridione, attraverso Via Cantone, così come prevede il Piano di mobilità scolastica.

6. LETTERA D'INTENTI CON IL CANTONE

La lettera d'intenti tra Cantone e Comune definisce l'accordo di principio sullo sviluppo del progetto. In particolare definisce gli obiettivi relativi alla nuova situazione di proprietà fondiaria e gli intendimenti per lo sviluppo edilizio del centro scolastico. I dettagli saranno esposti nell'apposito messaggio di cessione dei sedimi a favore dello Stato. È particolarmente rilevante che, a differenza di quanto inizialmente prospettato, la cessione in proprietà esclusiva riguarderà solo l'attuale sede di Scuola media (1/5 di proprietà comunale), mentre le ulteriori cessioni avverranno mediante diritto di superficie esclusivamente per le parti effettivamente edificate. Le parti rimanenti rimarranno di esclusiva proprietà e disponibilità comunale.

7. APPROVAZIONE

L'approvazione è di competenza del Consiglio comunale a norma degli artt. 18 Lst, e 13 lettera d) LOC. La risoluzione di approvazione dovrà essere pubblicata a norma dell'art. 74 LOC, soggetta a ricorso a norma dell'art. 208 LOC e referendabile a norma dell'art. 75 LOC.

Scaduta la pubblicazione a norma della LOC, la variante sarà pubblicata nuovamente in applicazione agli art. 27 Lst e 36 RLst. Inoltre sarà trasmessa parallelamente al Consiglio di Stato per approvazione. L'entrata in vigore avverrà con l'approvazione del Consiglio di Stato e parallela evasione di eventuali ricorsi, a norma dell'art. 29 Lst.

8. ASPETTI FINANZIARI

La variante non comporta oneri finanziari particolari per il Comune, dato che lo sviluppo dello studio di fattibilità è già stato finanziato mediante credito su delega con risoluzione N. 419 del 9 maggio 2018, mentre lo studio della variante è stato approvato con credito su delega con risoluzione N. 394 del 6 maggio 2019.

La struttura scolastica sarà interamente a carico dello Stato, ad eccezione di quelle strutture per uso in tempo di pace afferenti al rifugio di protezione civile (comunque parzialmente sussidiate).

La permuta dei terreni comporterà, infine, una plusvalenza di ca. Fr. 120'000.-

9. CONCLUSIONI

Considerata l'importanza della struttura scolastica di valenza regionale per il nostro territorio, i benefici che l'ampliamento potrà portare alla qualità d'istruzione per i nostri ragazzi - oltre alla messa a disposizione di infrastrutture supplementari per attività sportive e culturali - e che quanto proposto rappresenta la continuazione ideale del progetto avviato dal Comune di Lodrino con l'edificazione a proprie spese dell'attuale sede, si propone al vostro consesso l'approvazione della variante di Piano Regolatore relativa all'ampliamento della scuola media.

9.1. Aspetti procedurali e formali

Quoziente di voto: è necessaria la maggioranza qualificata (maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale equivalente a 16 voti, art. 61 cpv. 2 LOC) e la delibera è soggetta al diritto di referendum (art. 75 LOC).

9.2. Attribuzione messaggio municipale

Si attribuisce alla Commissione della gestione, alla Commissione edilizia e opere pubbliche e alla Commissione pianificazione del territorio l'esame del seguente Messaggio municipale. Il rapporto commissionale dovrà essere depositato presso la Cancelleria comunale almeno 7 giorni prima della seduta del Consiglio comunale (art. 71 LOC).

9.3. Consultazione atti

L'incarto completo della variante è consultabile fino alla delibera del Consiglio comunale presso la l'Ufficio tecnico comunale.

9.4. Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti annessi, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. d), 42 cpv. 2 e 186 LOC, vi invitiamo a voler

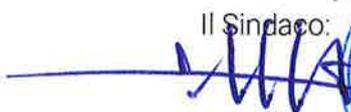
DECRETARE

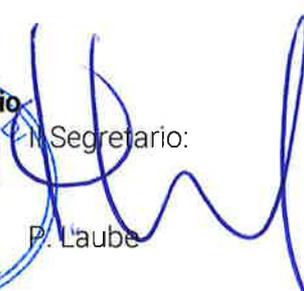
1. è approvato l'elaborato grafico della variante denominata "Ampliamento scuola media e conseguenti adattamenti" comprendente il piano delle zone, il piano del traffico e delle attrezzature e edifici d'interesse pubblico.

2. È approvata la modifica degli art. 46 delle NAPR "Attrezzature e edifici d'interesse pubblico (AP-EP) 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. È 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) e 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.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:  A. Pellanda

Il Segretario:  P. Laube

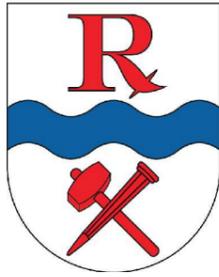


Allegati:

- Riassunto piani varianti
- Nuovi articoli 40 e 46 NAPR

Allegati consultabili presso l'UTC durante gli orari di apertura:

- Piani di variante
- Rapporto di pianificazione e nuovi articoli 40 e 46 NAPR
- Preavviso di esame preliminare elaborato dal DT
- Osservazioni della cittadinanza durante la pubblicazione



PIANO REGOLATORE COMUNE DI RIVIERA QUARTIERE DI LODRINO

1:2'000

ATTI PER IL CONSIGLIO COMUNALE

"AMPLIAMENTO SCUOLA MEDIA E CONSEGUENTI ADATTAMENTI"

PIANO DELLE ZONE

PIANO DEL TRAFFICO E DELLE ATTREZZATURE
E EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO

VARIANTE DI PR



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

ch-6780 airolo - via stazione / cp 01
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 / cp 2150
info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch

data OTTOBRE 2020
piano 221.3_v01-19

| | | | | | |
|--------------|--------------|------|-----------------------------|-----------|-------------------------|
| data stampa: | 27.10.2020 | iter | - | dis. | mc |
| dim. | cm 84 X 29.7 | dir. | ..\221_Riviera\GIS\progetti | file | 216_Var Scuole_2010.mxd |
| | | | | Nr. piano | I di I |

Legenda

- AREE OGGETTO DI VARIANTE
- EP EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO
- AP ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO
- R2 ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA
- R3 ZONA RESIDENZIALE SEMI INTENSIVA
- NV ZONA DEL NUCLEO TRADIZIONALE
- ZONA AGRICOLA
- STRADA DI RACCOLTA SECONDARIA
- STRADA DI SERVIZIO
- STRADA AD'USO PREVALENTEMENTE PEDONALE
- POSTEGGIO
- LINEA DI ARRETRAMENTO



Certificazione di conformità allo stato di diritto dei
dati di PR (SST): (dati non certificati)

Cartografia catastale: stato al 05.2019
Geometra: Riccardo Calastri SA

PIANO DI VARIANTE ALLESTITO dal Municipio il 19.11.2019 ris. no. 1003

ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO DEL 29.04.2020

INFORMAZIONE PUBBLICA dal 8 giugno al 7 luglio 2020

PIANO DI VARIANTE ALLESTITO dal Municipio il 26.10.20 ris. no. 1018

Il Sindaco: Il Sindaco:

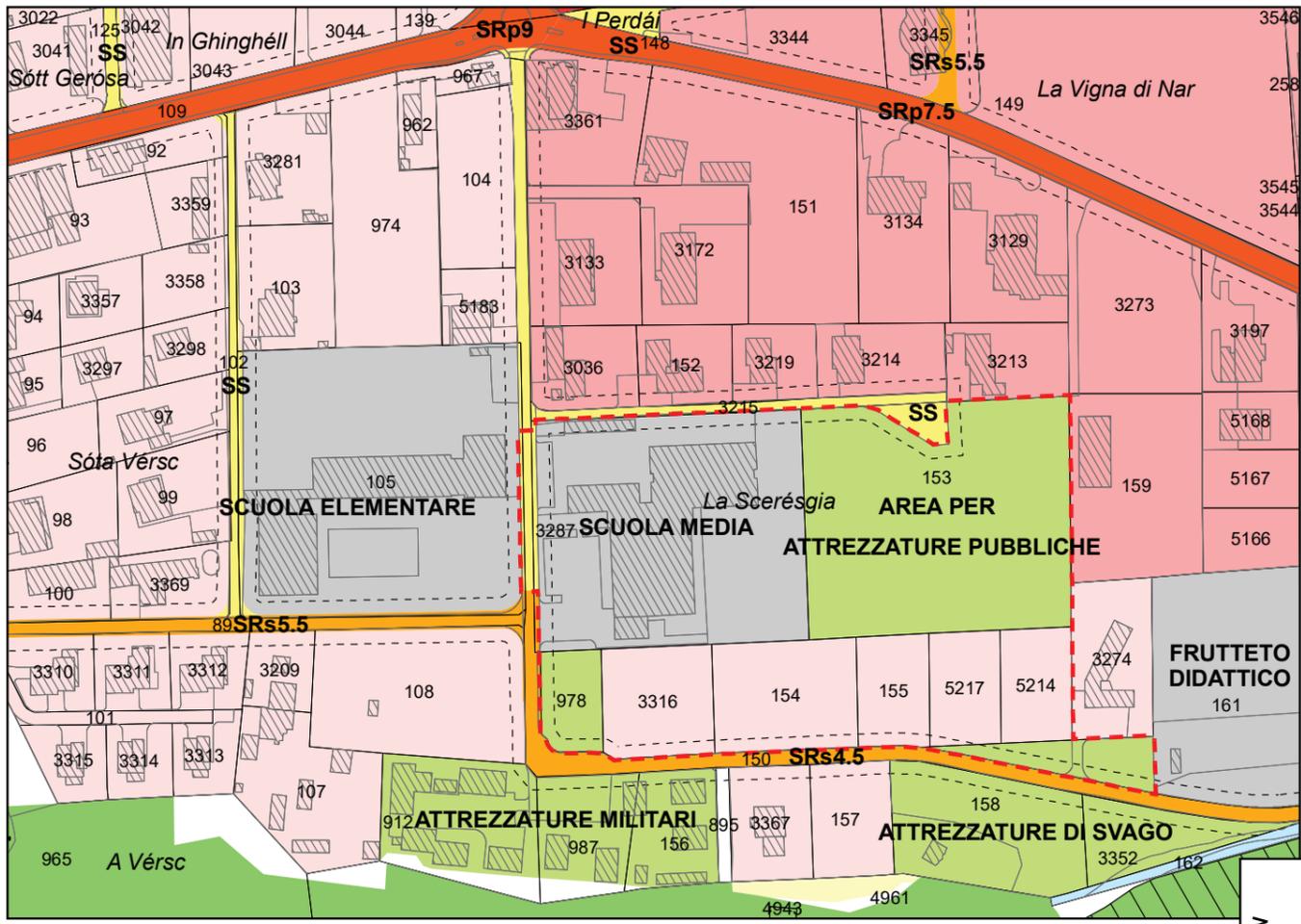
ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA DEL
con / senza modifiche

Il Presidente: Il Segretario:

ANNUNCIO SUL FOGLIO UFFICIALE n. del

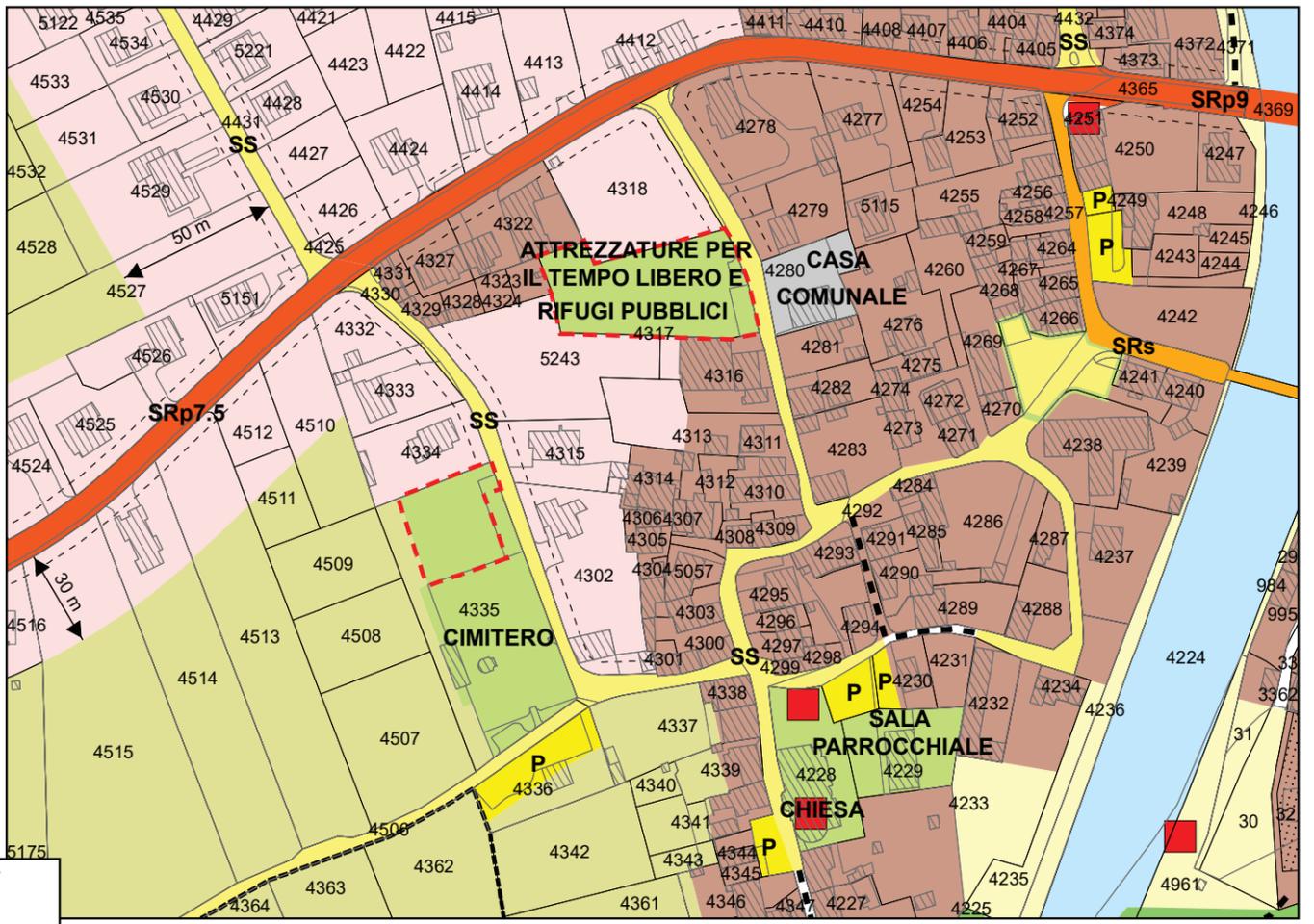
PUBBLICAZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE dal al

APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO con ris. n. DEL
con / senza modifiche



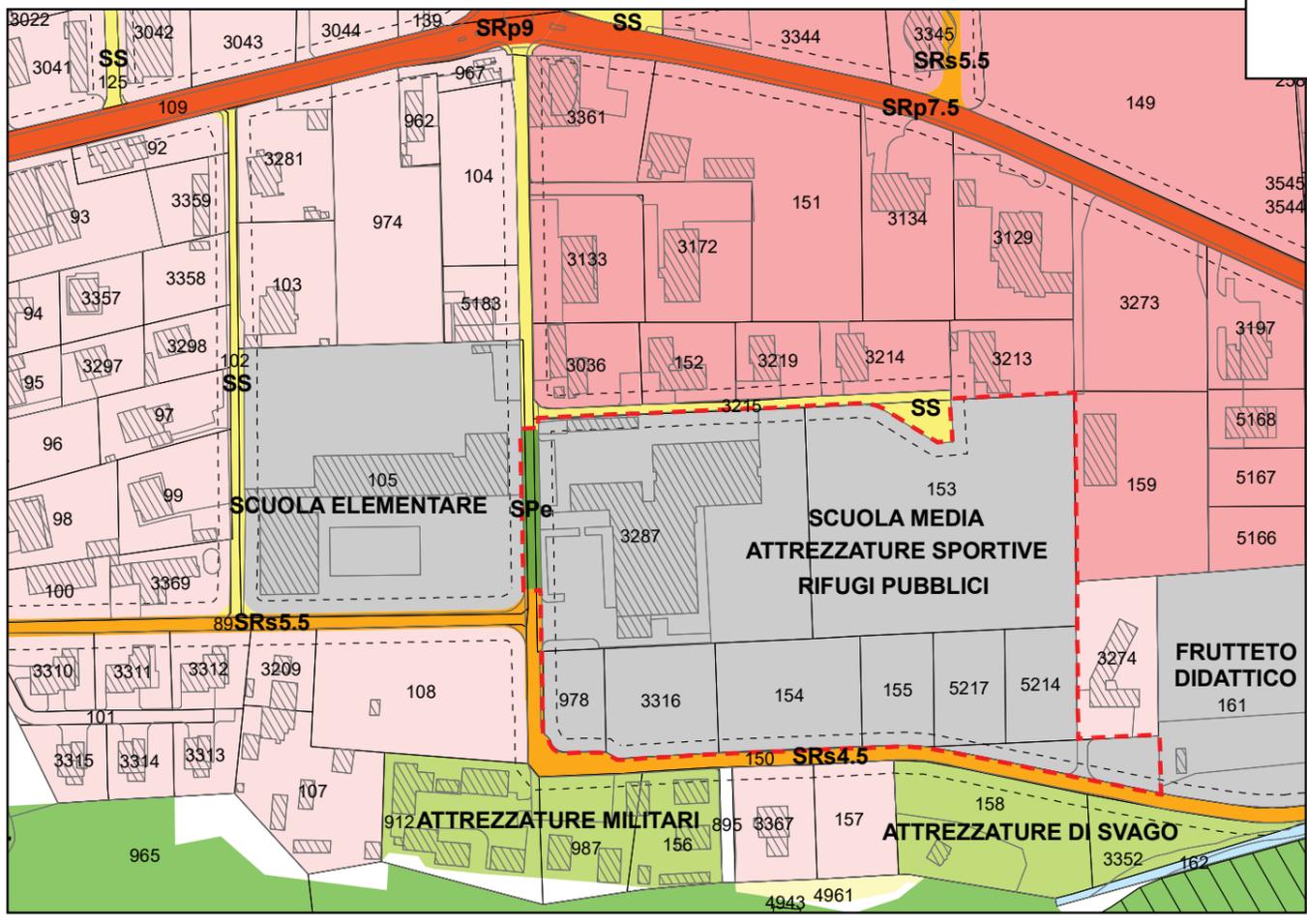
I. COMPARTO SCUOLE

PR IN VIGORE

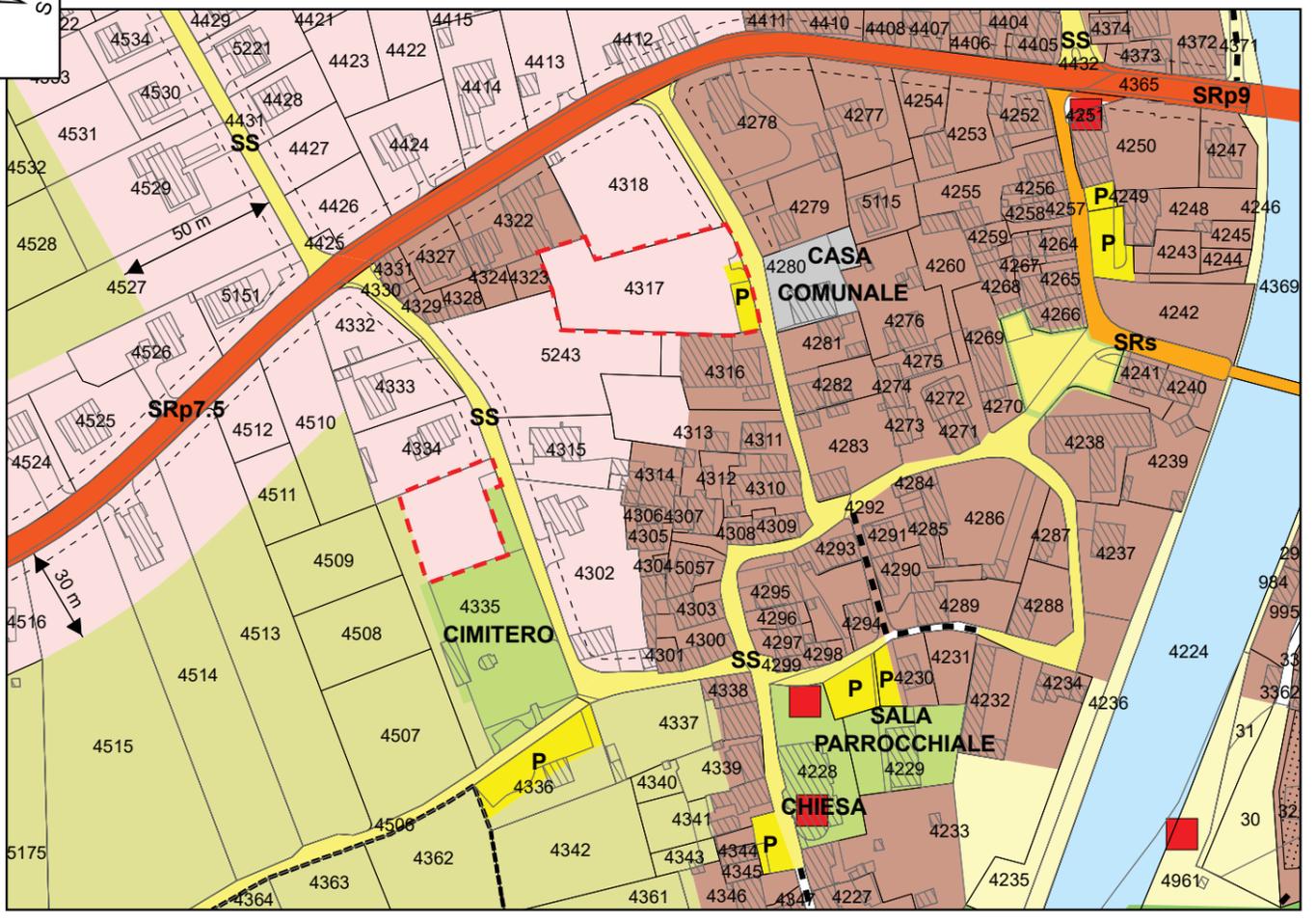


2. COMPARTO PAESE

VARIANTE DI PR



I. COMPARTO SCUOLE



2. COMPARTO PAESE



MODIFICHE NAPR

Oss. :

in grassetto color blu figurano le proposte di aggiunta rispetto all'articolo in vigore

in rosso sono riportare sintetiche annotazioni esplicative

Art. 46 Attrezzature e edifici d'interesse pubblico (AP-EP)

Aggiunta del nuovo cpv. 3 quale specifica per l'oggetto EP "Scuola media" e AP "area per attrezzature pubbliche"

La zona definita per attrezzature ed edifici d'interesse pubblico comprende tutte le aree segnate sul piano con colore verde, rispettivamente grigio.

Sono ammesse solo le costruzioni a carattere pubblico quali scuole, case dei bambini, uffici amministrativi, attrezzature sportive, la formazione di piazze pubbliche ecc.

- 1) Per la zona destinata ad "Abitazioni a carattere sociale" dovranno essere elaborati ed approvati dal Consiglio Comunale un piano d'indirizzo e delle normative legali d'utilizzo da presentare al più tardi con l'istanza relativa al primo intervento da realizzare nell'area.
 - Il piano d'indirizzo, elaborato quale piano generale d'insediamento, deve fornire le indicazioni principali circa le modalità di urbanizzazione, parcellazione ed edificazione.
 - Le normative legali, da elaborare sotto forma di "Regolamento", devono contenere le indicazioni circa l'attribuzione dei sedimi ed i loro costi, le modalità temporali ed economiche di realizzazione, le implicazioni di proprietà ecc.
- 2) Sui fondi di proprietà del Patriziato è ammessa la costruzione di stabili commerciali e residenziali con i seguenti parametri:
 - l'indice di sfruttamento massimo è l'1;
 - l'indice di occupazione massimo è il 30 %;
 - l'altezza massima è di ml 16,00;
 - per le distanze valgono le norme dell'art. 9;
 - per i posteggi valgono le prescrizioni dell'art. 45.
- 3) **Per l'area denominata "EP - Scuola media, attrezzature sportive, rifugi pubblici" valgono i seguenti parametri edificatori:**
 - **indice di edificabilità = 3.5 mc/mq (si considerano le volumetrie fuori terra, a contare dal livello del terreno naturale)**
 - **altezza massima = 12 ml**
 - **distanza minima dai confini privati = 6 ml**
 - **grado II di sensibilità ai rumori**



Art. 40 Strade, piazze di giro e posteggi pubblici

Aggiunta della nuova categoria di strade "strada ad uso prevalentemente pedonale"

Il tracciato delle nuove strade, delle piazze di giro e dei posteggi pubblici sarà ulteriormente precisato nell'ambito dei progetti esecutivi.

Le strade indicate dal piano regolatore si suddividono, secondo la loro funzione, in:

- strade di raccolta principali (SRp)
- strade di raccolta secondarie (SRs)
- strade di servizio (SS)
- strade di cava (SC)
- **strada ad uso prevalentemente pedonale (Sped)**

Di regola le caratteristiche tecniche delle singole strade segnate sul piano sono vincolanti per gli enti realizzatori delle singole opere.