



## Messaggio municipale 15/2022

Richiesta di un credito di CHF 85'000.00 per la conclusione della variante di Piano regolatore Zona Attività Lavorative ZAL

Signor Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale, vi viene sottoposta la richiesta di un credito di CHF 85'000.00 per la conclusione della variante di Piano regolatore concernente la zona per attività lavorative ZAL.

### Premessa

In data 12 ottobre 2009 il vostro consesso ha deliberato lo stanziamento di un credito di CHF 140'000.00 per l'ottenimento di un Piano di indirizzo urbanistico per la Zona Industriale.

Con messaggio municipale 18/2020 il vostro consesso ha stanziato un credito suppletorio di CHF 80'502.65 per tale Piano.

Come indicato in quest'ultimo messaggio, tale credito d'investimento è stato formalmente chiuso a Consuntivo 2020, mentre per le fasi successive all'esame preliminare cantonale (messaggio municipale per approvazione e adozione della variante di Piano regolatore da parte del Legislativo comunale) si ipotizzava lo stanziamento di una delega d'investimento stimata in CHF 35'000.00 per la conclusione.

### Richiesta credito per conclusione pianificazione

L'esame preliminare del Dipartimento del territorio ha valutato positivamente tale variante di Piano regolatore, ma vengono espresse alcune considerazioni che necessitano di un approfondimento prima di sottoporre al vostro consesso l'adozione della stessa. Per conoscenza viene allegato al presente messaggio il preavviso preliminare dipartimentale.

Le osservazioni sollevate necessitano di un approfondimento da parte degli specialisti, che possiamo così riassumere:

- Area verde minima: approfondimento della percentuale di area verde minima da destinare per ogni zona;
- Sottozona di produzione di beni e servizi: approfondimento per la rete stradale per il piano di quartiere PQ1 e attribuzione di una zona per impianti di interesse pubblico;
- Sottozona di produzione di servizi: approfondimento per i piani di quartiere PQ3 e PQ4 che si affacciano sulla strada cantonale;
- Zona di protezione della natura: approfondimento sulla collocazione del biotopo umido tutelato;
- Piano dell'urbanizzazione – viabilità veicolare: approfondimento sui flussi veicolari e adozione misure;
- Piano dell'urbanizzazione – percorsi pedonali e ciclabili: approfondimento delle norme per la prescrizione di tali percorsi ed eventuali misure fiancheggiatrici;
- Zone di protezione delle acque di superficie: approfondimento dello spazio riservato ai corsi d'acqua;
- Pericoli alluvionali: approfondimento sui geodati aggiornati sui pericoli naturali;
- Prevenzione degli incidenti rilevanti: approfondimento sulla quantificazione dell'aumento di unità insediative e valutazione dell'influsso che tale aumento e contenuti previsti possano avere sul rischio rappresentando da questi impianti;
- Aspetti energetici: approfondimento del concetto generale di risparmio energetico nelle costruzioni e utilizzo delle energie rinnovabili;
- Plusvalore: l'aumento dell'indice di edificabilità alla sottozona di produzione di beni e servizi necessita del calcolo dei contributi di plusvalore per il prelievo degli stessi;

Vi è inoltre un'altra tematica che riguarda l'Approvvigionamento idrico; si tratta di aggiornare il PGA (Piano generale dell'acquedotto), in particolare quanto al fabbisogno delle capacità antincendio per le attività previste. Tale aggiornamento verrà effettuato in separata sede, in quanto necessario indipendentemente dalla presente variante di piano regolatore ma comunque in modo coordinato.

Tali approfondimenti comportano una stima di spesa di ca. CHF 85'000.00, così suddivisi:

| Attività                                     | Importo preventivato<br>(IVA inclusa) |
|--|---------------------------------------|
| Coordinatore organizzativo gruppo di esperti | 9'373.00                              |
| Coordinatore tecnico gruppo di esperti       | 5'994.00                              |
| Urbanista                                    | 19'200.00                             |
| Aspetti economico-finanziari                 | 12'210.00                             |
| Aspetti giuridici                            | 11'175.00                             |
| Ingegnere del traffico                       | 13'268.00                             |
| Ecologia e sicurezza                         | 13'000.00                             |
| Arrotondamento                               | 780.00                                |
| <b>Totale</b>                                | <b>85'000.00</b>                      |

A seguito dell'esame preliminare cantonale si è proceduto all'esposizione pubblica del progetto di piano regolatore, con la possibilità da parte dei cittadini attivi e ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione di presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

Al Municipio sono state inoltrate sei osservazioni. Le stesse verranno valutate nell'ambito degli approfondimenti oggetto del presente messaggio.

#### Fasi successive

A seguito degli approfondimenti citati precedentemente, l'iter della variante proseguirà con l'allestimento del messaggio municipale per approvazione e adozione della variante di Piano regolatore da parte del vostro consesso, a cui seguirà la pubblicazione della variante di PR definitiva ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale.

#### Piano finanziario e ammortamento opera

Nel piano delle opere non è stato inserito un importo per tale fase conclusiva.

Sarà aperto un apposito cespite nel piano contabile, nella categoria 1429.0 "Altri investimenti in beni immateriali".

È prevista una durata di utilizzo di 10 anni (art. 17 cpv. 2 RGFCC); l'ammortamento, pari al 10% dell'investimento netto, sarà applicato la prima volta nell'anno successivo al termine dei lavori.

#### Conclusione

Il Municipio, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, vi invita a voler risolvere:

1. È concesso un credito CHF 85'000.00 per la conclusione della variante di Piano regolatore Zona Attività Lavorative ZAL.
2. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato il termine di due anni entro il quale il credito, se non utilizzato, decade.

PER IL MUNICIPIO  
IL SINDACO  
IL SEGRETARIO  
COMUNE DI  
CADENAZZO  
Marco Bertoli  
Moreno Mocettini



Allegato:

Esame preliminare dipartimentale

Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione della gestione e Commissione del Piano regolatore

Municipale responsabile: Renaud Gilles

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 4 marzo 2020 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Cadenazzo, Sezione di Cadenazzo**

**concernente la Zona per attività lavorative ZAL**

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

#### 1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono

essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

## **2. CONSIDERAZIONI FORMALI**

### **2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE**

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

- a) Rapporto di pianificazione (gennaio 2020)
- b) Piano delle zone (1:2'000, 14 febbraio 2020)
- c) Regolamento edilizio
- d) Piano dell'urbanizzazione, Relazione tecnica (novembre 2019);
- e) Piano dell'urbanizzazione, Rete delle vie di comunicazione (1:2'000, novembre 2019)
- f) Piano dell'urbanizzazione, Rete dei trasporti pubblici (1:2'500, novembre 2019)
- g) Piano dell'urbanizzazione, Rete pedonale, Rete ciclabile (1:2'500, novembre 2019)

### **2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE**

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della logistica ..... 29.04.2020
- Sezione dell'agricoltura ..... 4.05.2020
- Divisione delle costruzioni ..... 8.06.2020
- Ufficio della natura e del paesaggio ..... 22.06.2020
- Sezione della mobilità ..... 14.08.2020
- Ufficio dei corsi d'acqua ..... 21.01.2021
- Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ..... 24.02.2021

### **3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE**

#### **3.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)**

Per il Comune di Cadenazzo, il tema dell'approvvigionamento in materiali inerti riveste un ruolo importante e necessita di un adeguato coordinamento e presa in considerazione nell'ambito della presente variante. La scheda V6 del Piano direttore cantonale (approvvigionamento in materiali inerti) riconosce infatti il comparto della zona industriale di Cadenazzo quale possibile ubicazione per l'insediamento di un centro logistico d'importanza cantonale per la gestione integrata di materiali inerti.

### **4. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

Il territorio di Cadenazzo dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 13 dicembre 1989. Lo stesso è stato oggetto in seguito di diverse varianti.

Il 5 luglio 2015 è entrata in vigore una zona di pianificazione in corrispondenza della zona Industriale/Artigianale (ZI/A) allo scopo di approfondire la pianificazione del comparto in modo da promuovere una sua riorganizzazione suddividendola in comparti con specifiche funzioni, favorire il corretto funzionamento della rete viaria e circoscrivere i pericoli legati ai corsi d'acqua ed alla falda freatica. La ZI/A è infatti attualmente caratterizzata dall'insediamento disordinato di attività diverse, dall'insufficiente capacità dell'infrastruttura viaria al suo servizio e dal manifestarsi di problemi derivanti dai corsi d'acqua e dall'alto livello della falda freatica. In considerazione di quanto contenuto nella scheda V6 del Piano direttore per l'inserimento di un centro logistico d'importanza cantonale per la gestione integrata di materiali inerti, la zona di pianificazione si è posta come obiettivo anche quello di limitare la realizzazione di interventi che possono precludere l'individuazione delle superfici idonee e l'elaborazione delle prescrizioni che regolano l'insediamento di un simile centro.

Per dar seguito alla zona di pianificazione, la variante qui all'esame propone l'istituzione, in corrispondenza della zona artigianale e della zona industriale, di una zona per attività lavorative (ZAL) strutturata al suo interno in due sottozone: sottozona di produzione di servizi e sottozona di produzione di beni e di servizi. All'interno della zona sono poi previsti 4 piani di quartiere obbligatori: uno nella sottozona di produzione di beni e servizi (PQ1), destinato ad accogliere il centro logistico integrato di tipo A iscritto a PD (scheda V6), e 3 nella sottozona di produzione di servizi (PQ2, PQ3 e PQ4). Quest'ultimi 3 PQ coprono complessivamente tutta l'area della sottozona di produzione di servizi, e sono voluti per garantire il rispetto di un certo numero di obiettivi qualitativi vista la loro posizione strategica a ridosso della stazione ferroviaria e della strada cantonale.

Nel perimetro di pianificazione è inoltre presente la zona per scopi pubblici "eco-centro e AMB" già in vigore, ed è previsto lo stralcio dell'attuale zona di protezione della natura (ZPN2) presente in corrispondenza della sottozona di produzione di beni e servizi, e la sua traslazione all'interno del perimetro del Parco del Piano di Magadino, al di fuori della ZAL.

## 5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Il Dipartimento accoglie con favore l'attenzione data dalla variante alla nuova pianificazione e riqualifica dell'area corrispondente all'attuale ZIA e alla sua gestione. La stessa permette infatti di concretizzare gli obiettivi che il Municipio si è posto con l'istituzione della zona di pianificazione del 2015 e tiene conto di quanto previsto dalla scheda V6 del PD a proposito della necessità di prevedere nel comparto un centro logistico per la gestione di materiali inerti.

L'area oggetto di variante costituisce quasi il 50% dell'intero territorio edificato del Comune e si attesta lungo l'ampia area del Parco del Piano di Magadino, andando a costituirne uno degli accessi preferenziali per la popolazione. Lo sviluppo dell'area contribuirà, inoltre, a produrre una nuova centralità all'interno dell'insediamento. Occorre pertanto promuovere e assicurare uno sviluppo urbanistico di qualità nell'arco delle diverse fasi d'attuazione. Il Dipartimento esprime quindi qui di seguito alcune considerazioni su degli aspetti che devono essere approfonditi prima che la variante sia sottoposta al Consiglio comunale per adozione.

### Zona per le attività lavorative ZAL

La norma generale della zona ZAL appare dettagliata e tocca tutti gli aspetti citati nel rapporto di pianificazione. Quello delle aree verdi merita però di essere approfondito. Se nei proposti artt. 11 e 36 NAPR si propone un'area verde obbligatoria del 15% per tutta la zona ZAL, e vengono introdotte delle aree d'infiltrazione alberata sia a confine con il Parco del Piano di Magadino che all'interno dell'area lavorativa stessa, in considerazione degli importanti aumenti di edificabilità e delle altezze è opportuno incentivare maggiormente la creazione di superfici verdi, in modo da ottenere una vera e propria rete delle superfici naturali, connettendole per quanto possibile fra loro e alle fasce alberate già previste. Le aree verdi nelle zone lavorative, indipendentemente dalla loro dimensione, devono infatti essere spazi attrattivi, collegati in rete fra loro, non residuali - evitando anche di essere assimilati a posteggi rinverditi o ad aree verdi poste sui tetti - e volti a sostenere quella qualità urbanistica citata anche nella scheda R10 del Piano direttore, che ne prevede la promozione "*mediante la pianificazione di adeguati ed attrattivi spazi pubblici*". È quindi necessario approfondire questo aspetto con un articolo che promuova chiaramente una rete di spazi verdi, valutando anche altri temi comuni ai sedimi, come accessi e aree veicolari di circolazione e di posteggio e tutela dei percorsi pedonali interni, anche privati.

#### - *Sottozona di produzione di beni e servizi*

Questa sottozona, che ammette anche la logistica, si estende a nord della linea FFS. I parametri edilizi prevedono una lieve diminuzione dell'indice di sfruttamento (da 1.1 a 1), l'aumento dell'indice di edificabilità da 6.25 a 8 mc/mq e l'aumento dell'altezza massima da 10 m (zona artigianale) o 12.50 m (zona industriale) a 16 m (altezza precedentemente concessa solo come deroga). All'interno di questa sottozona vi è, inoltre, l'area destinata alla lavorazione degli inerti e al centro logistico integrato di tipo A per la lavorazione e il riciclaggio dei rifiuti edili, dove si intendono aumentare le altezze massime per impianti speciali da 16 fino a 21m (già concesso in precedenza per tutta l'area industriale che la interessava).

La pianificazione del centro logistico è sostenuta dal Dipartimento, in quanto ritenuta conforme agli obiettivi di incremento del riciclaggio dei rifiuti edili definiti dalla

strategia cantonale di approvvigionamento in materiali inerti e della loro gestione integrata. L'ipotesi di insediamento e sviluppo di questo centro è stata oggetto di uno studio elaborato nell'ambito di un gruppo di lavoro composto dalla Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (SPAAS) e dal Comune di Cadenazzo. Lo studio è già stato in parte condiviso con i proprietari interessati. Nell'ambito del gruppo di lavoro è pure stata siglata una dichiarazione d'intenti fra Cantone, Comune e proprietario nella quale le tre parti si impegnavano a collaborare reciprocamente nell'ottica di concretizzare tale centro. L'area destinata al centro logistico corrisponde a quanto ipotizzato nello studio citato, in particolare con lo scenario D. L'unica differenza riguarda la via Al Ramel, che taglia diagonalmente l'area destinata al futuro centro rendendone lo sfruttamento poco razionale. Lo studio ipotizza invece la deviazione di tale strada in modo da permettere lo sviluppo del centro su di un unico sedime. Si ritiene pertanto opportuno rivalutare la deviazione della strada.

Sempre per quel che concerne il centro logistico, il Dipartimento ritiene che il PR debba definire con chiarezza la destinazione quale "zona per impianti d'interesse pubblico", così come citato al capitolo 3.1.1 del Rapporto di pianificazione ma che non trova concretizzazione né nel piano delle zone, né nelle norme. È infatti importante che il PR garantisca che l'area venga effettivamente utilizzata per tale scopo (previsto a PD) e conferisca la possibilità, se necessario, di procedere all'acquisizione del terreno per via espropriativa da parte dell'ente pubblico. La legenda del Piano delle zone riporta un'"Infrastruttura privata d'interesse pubblico" in giallo tenue, praticamente illeggibile sul piano. Si ritiene opportuno che il vincolo conforme a quanto sopra faccia chiaramente riferimento ad una porzione di territorio (il PQ1) sul piano, mediante l'istituzione di un'apposita zona.

Si ricorda infine che il centro logistico è considerato come un impianto che dovrà essere sottoposto ad esame di impatto ambientale ai sensi della cifra 40.7a dell'allegato all'Ordinanza concernente l'esame dell'impatto ambientale (OEIA) – "impianto per la separazione o il trattamento meccanico con capacità superiore a 10'000 t di rifiuti all'anno".

#### - *Sottozona di produzione di servizi*

Questa sottozona, che non ammette la logistica, si affaccia in gran parte verso la strada cantonale. Qui si vuole sviluppare un nuovo fronte di edifici lungo la strada cantonale, legato ad attività di servizi, affidandosi alla realizzazione di due diversi PQ (occupazione del 30%, sfruttamento di 1 e altezza massima di 16 m). Per questi PQ3 e PQ4 sono previsti il mantenimento del silos esistente (con la possibilità di inserire balconi e finestre sporgenti) e il rispetto delle linee di arretramento dal confine stradale, fascia in cui è prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto. La scelta è di principio condivisa, ma si ritengono non sufficienti i requisiti proposti in norma per i PQ. Ci si limita infatti ad elencare le funzioni ammesse e a concedere un bonus del 20% di sfruttamento in caso di realizzazione di metà dei posteggi, onde evitare il sovraccarico della rete viaria, mentre nel rapporto di pianificazione si parla anche di ordine delle facciate, orientamento e colore adeguato degli edifici, ecc. Si ritiene quindi che la norma debba essere completata esplicitando questi aspetti.

### Zona di protezione della natura

Nel comparto oggetto di variante è presente un biotopo umido tutelato (sito di riproduzione di anfibi d'importanza cantonale; oggetto 458), per il quale si propone una sua sostituzione confacente, conformemente all'articolo 18 1ter della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN).

In relazione alla proposta, considerata la situazione particolare e vista anche la posizione molto isolata del biotopo esistente (situata nel mezzo di una zona artigianale), si condivide una sua sostituzione confacente in un'area più consona alla sua funzione. Nel merito si rileva però che l'ubicazione proposta per la sostituzione si situa in una zona agricola all'interno del comprensorio del Parco del Piano di Magadino ed è quindi incompatibile da un punto di vista pianificatorio (senza una modifica del PUC quest'operazione non è infatti possibile): la sostituzione non può di conseguenza essere preavvisata favorevolmente. Si osserva inoltre che tale proposta comporta una sottrazione definitiva di zona agricola SAC che dovrebbe essere compensata qualitativamente e quantitativamente in modo reale. L'ubicazione andrà quindi ricercata all'interno della zona interessata dalla variante, ad esempio all'interno del PQ2, oppure, per poter meglio adempiere alla sua funzione naturalistica, il più possibile a contatto con il comprensorio del Parco. Si segnala eventualmente la parte alta del mappale 1371, situato a confine con il canale. Questa posizione, direttamente legata al percorso ciclopedonale di accesso al Parco, permetterebbe anche di riqualificare la fascia di contatto fra zona lavorativa e parco del Piano, superficie che, come già sottolineato in preavvisi precedenti, non dovrà in alcun modo diventare il retro della zona ZAL e delle sue edificazioni.

### Piano dell'urbanizzazione – viabilità veicolare

Per quel che concerne la viabilità veicolare, le verifiche svolte evidenziano un peggioramento dei livelli di servizio della rotonda all'altezza della stazione FFS da ricondurre al traffico veicolare indotto dalla ZAL. Determinate per il peggioramento è l'aumento dei flussi di veicoli leggeri in entrata alla rotonda di via Ala Capelina, che comportano un incremento della capacità delle entrate sulla strada principale. I problemi di viabilità, ben conosciuti nel comparto, sono però da ricondurre alla saturazione della strada principale, che un nuovo accesso alla ZAL non andrebbe a risolvere. Le conseguenze sulla viabilità di un nuovo accesso non sono poi state nemmeno verificate.

Per non peggiorare eccessivamente la viabilità occorre quindi contenere i movimenti di veicoli leggeri indotti dalla ZAL. Questo obiettivo deve essere perseguito tramite la limitazione dei posteggi (1'575 previsti dalla variante), il che richiede di agire a livello normativo, con una migliore definizione delle destinazioni, con l'adozione di una regolamentazione dei posteggi ammessi nella ZAL più restrittiva rispetto al Regolamento cantonale posteggi privati, con la promozione dell'uso del trasporto pubblico e della mobilità aziendale, ed eventualmente, in ultima ratio, con la riduzione della SUL complessiva. Qualora le limitazioni a livello di PR non dimostrassero la necessaria efficacia, non sarebbe da escludere, previa verifica dell'impatto del traffico indotto dalla ZAL sui tre nodi potenzialmente critici, l'introduzione del divieto di accesso (eccetto biciclette) al sottopasso ferroviario di via Ala Capelina in direzione Nord-Sud, con la collocazione del segnale senso unico all'altra estremità del sottopasso, conformemente all'art. 18, cpv. 3 Ordinanza sulla segnaletica stradale.

Si precisa comunque che queste considerazioni si riferiscono all'orizzonte precedente la costruzione del nuovo collegamento stradale A2-A13, dopodiché le condizioni quadro muteranno sostanzialmente, così da permettere soluzioni alternative.

Si osserva infine che la strada principale è erroneamente indicata come "strada di collegamento locale", mentre in realtà si tratta di una "strada principale". Si chiede inoltre che nel piano allegato C.3 venga indicato il numero di posti auto del P+R. I percorsi delle linee 231 e 350 devono poi essere aggiornati come da piano allegato (cfr. allegato 1).

#### Piano dell'urbanizzazione - percorsi pedonali e ciclabili

Innanzitutto, il Dipartimento condivide la proposta enunciata nel Rapporto di pianificazione di prolungamento del sottopasso pedonale della stazione FFS fino a via Industrie, ciò che permetterà di meglio collegare direttamente (per i pedoni) la ZAL alla stazione. Si invita pertanto il Municipio a farsi parte attiva nei confronti delle FFS per concretizzare tale progetto. Considerata tale proposta, non si capisce la rappresentazione di una strada ciclopedonale che attraversa il sedime ferroviario in corrispondenza del subalterno F sul mappale n. 645 RFD, a soli 40 m di distanza dal sottopasso pedonale della stazione FFS. La fattibilità va verificata con le FFS, come pure la percorrenza ciclabile.

Per quel che concerne i percorsi ciclabili, si osserva che nell'allegato C4 devono essere separati i percorsi ciclabili di competenza cantonale, inseriti a PR a titolo indicativo, dai percorsi ciclabili locali, inseriti sul piano con carattere vincolante. Si osserva poi che non vi è corrispondenza fra le categorie riportate nell'art. 39 NAPR e nel piano della rete pedonale / rete ciclabile (allegato C.4). I percorsi pedonali e ciclabili vanno rappresentati come linee, quindi non è corretto indicare nell'art. 39 l'uso delle superfici. Se il Comune vuole vincolare delle superfici all'uso esclusivo di ciclisti e pedoni, allora deve definire nel PU delle strade ciclopedonali (o ad uso prevalentemente pedonali).

Il Parco del Piano di Magadino è giustamente considerato un elemento pregiato ed ordinatore della pianificazione di questa zona del Sopraceneri e l'area interessata dalla variante, si rapporta ad esso grazie alla presenza della stazione, che costituisce anche l'elemento di raccordo al trasporto pubblico esistente. Cadenazzo assume quindi il ruolo di una porta di entrata al Parco, in questo senso, sia la realizzazione delle nuove piste ciclabili lungo via Ala Capelina e via al Pian, così come la realizzazione del sottopasso sono valutate positivamente. Per via al Pian si chiede comunque di prolungare la realizzazione del percorso protetto già a partire dalla cantonale.

Per quanto riguarda l'eliminazione dei posteggi, la promozione della mobilità lenta e dell'uso del trasporto pubblico, la protezione dei pedoni ecc., si sottolineano le intenzioni lodevoli, riportate in vari passaggi del rapporto di pianificazione (pag.13 e ss.), ma queste ultime non si ritrovano però nelle norme del regolamento edilizio, né nel piano di urbanizzazione. Solo alcune strade sono infatti dotate di marciapiede (SCPe, SR e SS2 solo su un lato) e i percorsi pedonali indicati, a fronte delle intenzioni dichiarate, appaiono ancora scarsi e limitati. Come peraltro auspicato dalla variante stessa, dovrebbero invece andare a servire più stabili possibili, includendo anche strade private e coattive. Un accenno a questo tema e alla sua promozione, andrebbe quindi inserito nella norma generale per tutta la ZAL, non limitandolo ai soli PQ.

### Zone di protezione delle acque di superficie

La variante propone, all'interno della ZAL, la delimitazione di un arretramento da mantenere dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 17 NAPR. Si osserva innanzitutto che questo aspetto va rappresentato come uno spazio sovrapposto all'azzonamento di base, e non come una linea d'arretramento, così come indicato nelle linee guida cantonali per il supporto alla definizione dello spazio riservato alle acque, pubblicate nel settembre 2015 e consultabili all'indirizzo web <https://www4.ti.ch/dt/cosa-facciamo/direttive/>. In merito a quanto presentato, si osserva che occorrerà approfondire e precisare alcuni aspetti prima di sottoporre la documentazione per approvazione al Consiglio di Stato. Innanzitutto, da quanto definito per entrambi i canali (Canale A e il suo affluente in sponda sinistra a monte di via ai Cioss), ne risulta uno spazio spostato rispetto alla mezzeria dei corsi d'acqua. Tale proposta non è da escludere, ma occorre specificare come si è giunti a questa soluzione e quali sono le ragioni alla base di questo sfasamento. Si osserva poi che l'esercizio non è stato completato lungo via Industrie per quel che concerne l'affluente del Canale A. Si chiede pertanto che vengano definite le zone di protezione delle acque di superficie in tutto il perimetro della variante.

Si ricorda inoltre che tutti gli interventi previsti all'interno delle zone di protezione delle acque di superficie dovranno essere coordinati e dimensionati secondo quanto previsto dal progetto per la riqualifica dei canali del Piano di Magadino.

Le zone di protezione delle acque di superficie, secondo quanto previsto dalla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC, RS 814.20) e dalla relativa Ordinanza (OPAc, RS 814.201), non sono ancora state definite su tutto il territorio comunale. Per tutti i corsi d'acqua in territorio comunale lungo i quali tale zona non è ancor stata definita, valgono le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc).

### Pericoli alluvionali

Il territorio del Comune di Cadenazzo è interessato dai pericoli naturali di natura alluvionale di diversi corsi d'acqua. Il comparto oggetto della presente variante è soggetto a pericolo di alluvionamento dei canali del Piano di Magadino e, in misura molto minore, anche del fiume Ticino. I piani allegati e il Rapporto di pianificazione descrivono correttamente i pericoli naturali accertati, e il nuovo art. 22bis NAPR disciplina correttamente, da un punto di vista tecnico, gli interventi ammessi nei comparti interessati da zona di pericolo alluvionale. Tuttavia, le informazioni non sono complete, in quanto alcuni mappali della prevista ZAL sono pure interessati da pericolo residuo di alluvionamento del fiume Ticino (fondi 1371, 1432, 1097, 571, 924 e piccole superfici su un paio di altre particelle). Si chiede pertanto di completare gli atti di variante (Allegato E) includendo anche le zone di pericolo di alluvionamento del fiume Ticino, almeno per la zona ZAL.

Al momento dell'allestimento dei documenti per la fase di approvazione si invita il Municipio, per il tramite del suo pianificatore incaricato, a contattare l'Ufficio dei corsi d'acqua per organizzare una fornitura di geodati aggiornati sui pericoli naturali.

Si ricorda infine che il piano delle zone di pericolo sul territorio della Sezione di Cadenazzo è stato adottato dal Consiglio di Stato. Si invita pertanto il Comune ad allestire una specifica variante di PR volta ad integrare negli atti pianificatori proprio queste informazioni aggiornate.

### Approvvigionamento idrico

Il tema dell'approvvigionamento idrico per la nuova ZAL deve essere approfondito. Il piano generale dell'acquedotto (PGA) allegato agli atti in esame risale al 2012 e deve essere aggiornato, al fine di verificare e confermare che la rete di distribuzione per l'acqua sia adeguatamente dimensionata. Si fa particolare riferimento ai fabbisogni della capacità antincendio richiesti dalle previste attività produttive e industriali. Gli atti di variante sottoposti a procedura di approvazione dovranno essere congruenti con l'aggiornamento del PGA, e il coordinamento effettuato su questo tema dovrà essere oggetto del Rapporto di pianificazione, oltre che del Programma di urbanizzazione.

### Prevenzione degli incidenti rilevanti

Conformemente all'art. 11a dell'Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (OPIR) i Cantoni devono tenere conto della prevenzione degli incidenti rilevanti nei loro piani direttori e di utilizzazione (art. 47 OPT). I punti da considerare sono l'ubicazione nell'area di coordinamento, la valutazione della rilevanza dei rischi legati al potenziale di utilizzazione, il risultato della ponderazione degli interessi e la definizione di misure appropriate.

In base alla guida preparata da ARE/UFAM/UFT/UFU/USTRA "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti" (ottobre 2013), se la zona interessata dal previsto adeguamento del piano di utilizzazione si trova del tutto o in parte nell'area di coordinamento (settore compreso entro una determinata distanza dall'impianto a rischio di incidente rilevante), occorre procedere ad una valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento demografico previsto può avere sul rischio. Gli impianti a rischio di incidente rilevante che interessano l'aggiornamento del PR di Cadenazzo e in particolare la zona ZAL sono i seguenti:

- Strada cantonale
- Linea ferroviaria
- Deposito GPL presso la STISA.

Per potersi esprimere sulla variante, è quindi necessaria una valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento delle unità insediative (contenibilità) e i contenuti previsti dalla stessa possono avere sul rischio rappresentato da questi impianti. Il Municipio è quindi invitato a prendere contatto con l'Ufficio della gestione dei rischi ambientali e del suolo (UGRAS) per stabilire i dettagli.

### Prevenzione dei rumori

Per quel che concerne il tema della prevenzione dei rumori, si segnala l'importanza della corretta assegnazione del Grado di Sensibilità al rumore (GdS) più idoneo in funzione della destinazione d'uso attribuita ad ogni zona ai sensi dell'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF):

Nelle zone d'utilizzazione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio sono applicabili i seguenti gradi di sensibilità:

- a) il grado di sensibilità I nelle zone che richiedono una protezione fonica elevata, segnatamente nelle zone ricreative;

- b) il grado di sensibilità II nelle zone in cui non sono ammesse aziende moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e quelle riservate agli edifici e impianti pubblici;
  - c) il grado di sensibilità III nelle zone in cui sono ammesse aziende mediamente moleste, segnatamente le zone destinate all'abitazione e alle aziende artigianali (zone miste) e quelle agricole;
  - d) il grado di sensibilità IV nelle zone in cui sono ammesse aziende fortemente moleste, segnatamente le zone industriali.
- (...).

Il proposto art. 42 *Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico AP-EP* indica "Per il resto delle AP-EP, dove non vi sono o probabilmente non sorgeranno locali sensibili al rumore, non è attribuito nessun grado di sensibilità". Ciò, malgrado il marginale impatto dal punto di vista della protezione fonica, non è conforme ai disposti dell'OIF. Il GdS va di conseguenza assegnato alla totalità delle AP-EP oggetto di variante, tenuto conto dell'art. 43 sopra citato.

Si coglie inoltre l'occasione per invitare il Comune a voler abbandonare lo strumento del Piano dei gradi di sensibilità e a voler assegnare i GdS nelle norme del PR dedicate ad ogni singola zona. La sovrapposizione di entrambi gli strumenti (norme e piano dei GdS) è, in ragione oltretutto di varianti e revisioni che modificano le zone e conseguentemente le attribuzioni dei GdS, ridondante e possibile fonte di errore nel caso il piano stesso non venga costantemente aggiornato.

#### Aspetti energetici

Considerato l'inserimento a PR di diversi Piani di quartiere si invita il Municipio a riflettere sulla possibilità di tenere conto dell'inserimento di un concetto generale di risparmio energetico nelle costruzioni e dell'utilizzo di energie rinnovabili, in particolare eventuali possibilità offerte dal teleriscaldamento, come obiettivi per migliorare l'impatto ambientale e l'efficienza energetica negli edifici e nei processi di produzione. Ciò permetterebbe alla zona di essere rivalorizzata gradualmente verso una direzione di sviluppo più sostenibile. In effetti, il Comune avendo ottenuto la certificazione Città dell'energia, con la promessa di migliorare e approfondire continuamente il proprio impegno in ambito di politica energetica, ogni occasione è opportuna per esaminare e promuovere le tematiche sopramenzionate anche tramite la sensibilizzazione verso i proprietari degli edifici. Si rammenta tuttavia che il Comune non dispone attualmente di competenze normative e di autonomia in ambito di politica energetica e non sussiste, pertanto, la possibilità di inserire a PR prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn, se non per edifici comunali. Tuttavia si segnala una proposta di modifica della Len, sottoposta al Gran Consiglio tramite il messaggio governativo n. 7896 del 1° ottobre 2020. Dato che la promozione e il sostegno alla realizzazione di reti di teleriscaldamento rappresenta uno dei punti cardine per l'attuazione della politica energetica e climatica cantonale e sono determinanti per la conversione da fonti di energia di origine fossile ad fonti rinnovabili, il CdS propone di inserire una norma nella Len per creare la base legale per poter obbligare i proprietari di edifici ad allacciarsi a una determinata rete di teleriscaldamento se tale opzione è sostenibile dal profilo tecnico ed economico. Il costo dell'energia fornita dalle reti di teleriscaldamento deve perciò essere concorrenziale per rapporto ai sistemi convenzionali di riscaldamento, al fine di garantire la proporzionalità della norma. Ritenuto che in molti casi è il

Comune a farsi promotore di reti di teleriscaldamento o indirettamente tramite un sostegno alle iniziative di privati o comunque con l'autorizzazione edilizia, si propone di assegnare la competenza in materia al Municipio. Si invita pertanto il Municipio a seguire l'evoluzione della proposta di Modifica della LEn ed eventualmente adattare di conseguenza il PR a quanto entrerà in vigore nel caso di intendimenti comunali in materia. Conformemente all'art. 21 lett. c) Lst, eventuali tracciati di reti di teleriscaldamento vanno inserite nel Piano dell'urbanizzazione.

#### **5.1. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst / 98a-m RLst).

Nel caso in esame la proposta pianificatoria prevede l'incremento dell'indice di edificabilità in relazione alla sottozona di produzione di beni e servizi. In ragione di ciò vi sono quindi le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore sia considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione. In particolare il Municipio potrà elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.

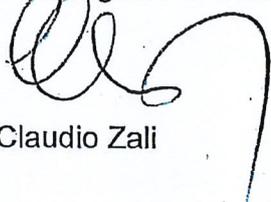
#### **6. CONCLUSIONI**

Il Dipartimento del territorio valuta positivamente l'attenzione data dalla variante alla nuova pianificazione e riqualifica dell'area corrispondente all'attuale ZI/A e alla sua gestione. La stessa permette infatti di concretizzare gli obiettivi che il Municipio si è posto con l'istituzione della zona di pianificazione del 2015 e tiene conto di quanto previsto dalla scheda V6 del PD a proposito della necessità di prevedere nel comparto un centro logistico per la gestione di materiali inerti. Come evidenziato nell'esame di merito della variante (cap. 5), occorre però approfondire alcuni aspetti prima di sottoporre la variante al Consiglio comunale per adozione e al Consiglio di Stato per approvazione.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste. A questo proposito, si ritiene che possa essere utile, contestualmente agli approfondimenti richiesti, l'organizzazione di un incontro con i servizi competenti dell'Amministrazione cantonale e eventualmente con l'Ufficio federale delle strade.

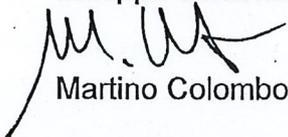
**PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

**7. COMUNICAZIONE**

**Invio normale:**

Municipio di Cadenazzo, 6593 Cadenazzo;

**Invio esterno:**

Arch. Benedetto Antonini, coordinatore ([benedettoantonini27@yahoo.com](mailto:benedettoantonini27@yahoo.com))

**Invio interno:**

Sezione dello sviluppo territoriale ([dt-sst@ti.ch](mailto:dt-sst@ti.ch));

Ufficio della pianificazione locale ([dt-upl@ti.ch](mailto:dt-upl@ti.ch));

Ufficio della natura e del paesaggio ([dt-unp@ti.ch](mailto:dt-unp@ti.ch));

Sezione della mobilità ([dt-sm@ti.ch](mailto:dt-sm@ti.ch));

Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ([dt-spaas@ti.ch](mailto:dt-spaas@ti.ch));

Ufficio dei corsi d'acqua ([dt-uca@ti.ch](mailto:dt-uca@ti.ch));

Divisione delle costruzioni ([dt-dc@ti.ch](mailto:dt-dc@ti.ch));

Sezione dell'agricoltura ([dfe-sa@ti.ch](mailto:dfe-sa@ti.ch));

Sezione della logistica ([dfe-sl@ti.ch](mailto:dfe-sl@ti.ch)).

ALLEGATO 1

