

**Messaggio municipale no. 2024-05 concernente l'adozione della Variante di Piano Regolatore denominata Ciosso Soldati e relativa concessione di un credito di CHF 5'000.00 per spese procedurali e di adeguamento, comprensive dell'onorario del pianificatore, spese di pubblicazione e amministrative**

Al Consiglio Comunale di Bioggio

Signor Presidente  
Signore e Signori Consiglieri comunali

L'oggetto del presente messaggio è la variante di Piano Regolatore (PR) che introduce una modifica parziale di azionamento e nuove regolamentazioni edilizie limitatamente alla zona (mappale 461-1 RFD Bioggio), denominato comparto Ciosso Soldati.

Qui di seguito vi viene presentato per esteso il contenuto del Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione, datato marzo 2023 elaborato dallo Studio Planidea SA.

## 1. INTRODUZIONE

Il piano regolatore (PR) della Sezione di Bioggio è stato approvato dal Consiglio di Stato in due fasi distinte, le quali hanno riguardato rispettivamente il comparto a carattere predominante artigianale-industriale posto lungo la piana del Vedeggio (fase I) e il comparto destinato principalmente alla residenza posto ai piedi del Malcantone (fase II).

L'approvazione da parte del Consiglio di Stato della revisione parziale di fase I è avvenuta il 4.10.2005 con risoluzione n. 4685.

L'approvazione da parte del Consiglio di Stato della revisione parziale di fase II è avvenuta il 4.10.2006 con risoluzione n. 4739.

Le NAPR armonizzate del Comune di Bioggio sono state approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 6603 del 29.11.2011.

A partire dal 2012, il Municipio di Bioggio ha promosso riflessioni puntuali sul comparto Ciosso Soldati, e più precisamente sul mapp. 461 della Sezione di Bioggio. Ha pure avviato un concorso d'architettura, l'esito del quale è d'ispirazione per la presente variante di PR. Ulteriori e successive considerazioni municipali hanno permesso di porre basi condivise per la riqualifica del comparto e la concretizzazione di un'idea progettuale idonea al contesto e alle esigenze comunali. La presente variante è stata quindi realizzata su mandato del Municipio di Bioggio col fine di promuovere la valorizzazione del comparto Ciosso Soldati e della ivi presente Casa Rossa (ex villa Soldati).

Più precisamente, la presente variante di PR interessa principalmente il mapp. 461 della Sezione di Bioggio, di proprietà pubblica, e limitatamente il mapp. 465 della Sezione di Bioggio, di proprietà privata.

Dal profilo procedurale è necessario intraprendere la procedura ordinaria di approvazione come previsto dall'articolo 25 e seguenti della LST e dall'articolo 32 e seguenti del relativo regolamento (RLST) e si compone dell'elaborato redatto di seguito.

Dal profilo grafico, si opta in questa sede di mantenere la strutturazione dei piani definita dal regime LALPT e dunque conforme agli attuali piani che compongono il PR della Sezione di Bioggio. Si segnala inoltre che a partire dal 1° gennaio 2023, il RLST (art. 118a) prescrive che l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei (art. 7 LST). La procedura di informatizzazione del PR avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

Il presente rapporto comprende i seguenti documenti:

- estratti grafici della variante di PR;
- norme d'attuazione (modifiche alle normative vigenti).

## 2. IL TERRITORIO DI STUDIO

Il terreno oggetto di studio nella presente variante di PR si pone in prossimità del nucleo di Bioggio, a cavallo con l'area produttiva posta nella piana del Vedeggio. Il nucleo, negli anni 60 e 70 del secolo scorso, con l'allargamento della strada cantonale e la copertura della Riana (via Cademario), ha subito una sostanziale trasformazione che ne ha sensibilmente mutato le caratteristiche.

Il mapp. 461, di proprietà comunale, misura 3'960 m<sup>2</sup>, compresa una parte di superficie utilizzata come marciapiede di Via alla Stazione e per la rotatoria; la superficie edificabile netta è di circa 3'790 m<sup>2</sup>.

Figura 1 Ubicazione del mapp. 461 - Sezione di Bioggio, foto aerea (scala 1:2'500, fonte: map.geo.admin.ch)



L'area è delimitata ad ovest dalla strada Regina (strada cantonale principale), a nord da Via Pradello e a sud da via Stazione, mentre a est l'area confina con terreni privati edificati con palazzine residenziali ed edifici artigianali. Sul lato opposto di Via Regina si affacciano l'edificazione del nucleo e il parco comunale.

Il terreno ha una forma regolare e degrada verso sud – est. Sul lato nord-est sorge un'edificazione formata dalla ex-Villa Soldati. Sul terreno si trovano alcuni alberi di grandi dimensioni.

Figura 2 Ubicazione del mapp. 461 (area oggetto di variante) - Sezione di Bioggio, estratto della mappa catastale (scala 1:1'250)



Dopo la demolizione della casa Staffieri, la ex villa Soldati è una delle ultime testimonianze del vecchio nucleo di Bioggio rimaste a sud della Strada Regina. L'edificio originale risale a prima dell'anno 1850 ed ha in seguito subito vari ampliamenti che hanno dato luogo a vari corpi aggiunti. L'edificio, pur non avendo particolari pregi architettonici, è caratterizzato da elementi estetici armoniosi e tipici dell'epoca che lo rendono testimone importante di un dato periodo storico. Anche all'interno presenta elementi architettonicamente interessanti e degni di conservazione quali la cantina a volte, il corpo scale e i camini in marmo di Arzo. Esso si trova in un buono stato di conservazione.

Gli edifici posti sul mapp. 461 sono da tempo in disuso ed il terreno è attualmente utilizzato come posteggio provvisorio. Recentemente, il Municipio ha rilasciato una licenza edilizia per ristrutturare e ampliare l'ex villa Soldati (casa Rossa) e lo stabile adiacente con l'obiettivo di realizzare un centro multifunzionale che possa accogliere gli uffici della polizia. Sono pure previste superfici per uffici o servizi da affittare a terzi.

### **3. Procedura di consultazione cantonale e di informazione e partecipazione pubblica**

#### **3.1 Sintesi dell'Esame preliminare cantonale**

Il Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare del piano di indirizzo<sup>1</sup> relativo alla presente variante di PR in data 20.01.2016, esprimendo sostanzialmente parere favorevole.

In merito alle condizioni procedurali, il Dipartimento del territorio precisa che tale variante di PR non può però beneficiare della procedura della modifica di poco conto ai sensi dell'art. 34 LST come postulato dal Municipio di Bioggio. Infatti, benché possa essere riconosciuto il coinvolgimento di una limitata cerchia di persone, l'area oggetto di modifica supera i 2'000 m<sup>2</sup> e l'assetto pianificatorio proposto muta in maniera apprezzabile l'uso del territorio mediante un incremento delle possibilità di sfruttamento e di destinazione del mapp. 461.

Per quanto concerne l'esame dei contenuti della variante, il Dipartimento del territorio si esprime positivamente rispetto alla modifica pianificatoria e suggerisce al Municipio di valutare l'opportunità di compensare l'eliminazione delle alberature presenti nel parco a lato della villa tramite piantumazione nel parco pubblico antistante la rotonda.

Il Dipartimento del territorio conclude il suo esame sottolineando che l'interesse pubblico della variante può senza dubbio essere riconosciuto nella creazione delle premesse pianificatorie volte a consentire l'insediamento di contenuti pubblici che migliorano l'offerta di servizi alla popolazione, migliorando nel contempo la qualità urbanistica complessiva del comparto. Inoltre, tale variante contribuisce ad un utilizzo maggiormente razionale e funzionale del mapp. 461, rispettoso dei principi e delle norme di ordine superiore sullo sviluppo del territorio.

#### **3.2 Procedura di informazione e partecipazione pubblica**

In ossequio dei dettami della LST, il Municipio di Bioggio ha messo a disposizione della popolazione l'incarto di variante di PR durante 30 giorni, e più precisamente dal 26 novembre 2020 all'11 gennaio 2021.

Durante questo periodo è stata recapitata una corrispondenza all'attenzione del Municipio dalla quale si evince la richiesta di estendere i parametri edificatori proposti per la zona speciale Ciosso Soldati anche ai limitrofi mapp. 945-1 e 456-1 RFD.

Dopo valutazione dello scritto, il Municipio ritiene che la proposta sollevata dal privato non sia pertinente al progetto considerato per il comparto Ciosso Soldati. Quest'ultimo è infatti stato voluto per sviluppare il mapp. 461 sulla base di un concetto che promuove contenuti di interesse pubblico e valorizza la villa storica ivi presente. I fondi invece citati nello scritto del privato, oltre ad essere già edificati, non rientrano in un disegno d'insieme che giustifichi tale adeguamento.

Pertanto, la proposta pianificatorio alla base della presente variante di PR non viene adeguata a seguito della procedura di informazione e partecipazione pubblica.

---

<sup>1</sup> Si veda nello specifico l'incarto pianificatorio citato.

## **4 Il progetto di recupero dell'area Ciosso Soldati**

### **4.1 Il concorso di architettura**

Il 07.01.2013 il Municipio di Bioggio ha approvato con risoluzione n. 1768 il bando del concorso d'architettura per il progetto "Centro multifunzionale Ciosso Soldati Bioggio" il cui obiettivo era di ottenere un progetto architettonico qualitativamente valido, basato su un concetto urbanistico chiaro che sapesse valorizzare tutta l'area e che rispettasse il programma e il budget fissati.

Il concorso interessava il mapp. 461, di proprietà del Comune, ubicato all'intersezione della Strada Cantonale con Via Stazione, nel centro del paese.

Nel bando di concorso sono state evidenziate le esigenze municipali ritenute importanti in quel momento e che hanno permesso di definire i contenuti da promuovere all'interno del comparto di studio.

In seguito alla pubblicazione del bando di concorso, sono giunti complessivamente 60 progetti che la giuria ha potuto esaminare e giudicare. Dopo la procedura di valutazione, la giuria ha designato quale vincitore del concorso la Comunità di lavoro degli architetti L. Bronner e A. Viglino (Bioggio – Bordeaux) con il progetto denominato Pacifico.

La procedura di concorso pubblico di progettazione voluta dal Municipio di Bioggio ed appoggiata dal Consiglio comunale pone le basi per la presente variante di PR in quanto quest'ultima può fondarsi ragionevolmente sulla chiara valutazione esposta dalla giuria del concorso in sede finale dello stesso.

### **4.2 Il concetto urbanistico alla base della variante di PR**

Considerato il progetto vincitore del concorso e le riflessioni promosse negli anni successivi, si può affermare che oggi il Municipio abbia tutti gli elementi per promuovere un progetto di recupero del comparto che tenga conto di diverse necessità e dell'interesse pubblico.

Il progetto vincitore pone quindi le basi per lo sviluppo futuro del comparto, senza tuttavia porre dei vincoli assoluti. Il Municipio ha infatti ritenuto opportuno garantire un certo margine di manovra al progetto esecutivo che verrà promosso. Infatti, recentemente, il Municipio si è ulteriormente chinato sulla riqualifica di questo comparto e ha deciso di definire meglio i contenuti da promuovere e vincolare a livello di PR poiché effettivamente d'interesse pubblico. Vi è ora la volontà di ridurre le volumetrie proposte per lasciar maggior spazio ad aree verdi e naturali, pubblicamente fruibili e che offrano maggiore qualità degli spazi. Le riflessioni promosse finora hanno permesso al Municipio di decidere di rinunciare alle superfici di vendita, ritenute poco interessanti e poco funzionali rispetto al comparto, e alla sala multiuso in quanto ritenuta non più necessaria.

In questo modo si considera che il progetto di riqualifica del comparto Ciosso Soldati sia di più semplice lettura, meglio vivibile e che offra spazi verdi fruibili al servizio della popolazione. Una lettura più approfondita dei pieni e dei vuoti del comparto ha permesso di stabilire un equilibrio tra le edificazioni (esistenti e previste) e le aree da mantenere libere. Si è dunque cercato un equilibrio tra densità, centralità e spazi liberi (densificazione qualificata) a fronte di un contesto prossimo alla stazione e al nucleo del paese.

La volontà è di promuovere l'edificazione di una struttura destinata ad assolvere diverse funzioni e cioè quelle di tipo abitativo e quelle di tipo amministrativo (pubblico e privato). Le nuove edificazioni, concepite secondo geometrie semplici da relazionare al volume esistente della Villa Soldati che ne diviene elemento generatore, permettono di creare un insieme ordinato all'interno del quale poter usufruire anche di uno spazio pubblicamente fruibile.

Le edificazioni, sia nuove che esistenti, conterranno una decina appartamenti di diverso taglio, spazi amministrativi e operativi per la Polizia intercomunale Agno-Bioggio-Manno, uno spazio archivio e superfici amministrative a disposizione di terzi.

L'accessibilità pedonale al comparto è garantita dalla rete esistente e completata, al suo interno, grazie al mantenimento di aree libere, aperte e transitabili dai pedoni. Queste aree costituiranno delle zone d'incontro, discoste dal traffico ed in prossimità di servizi pubblici, rafforzando la centralità del Comune e del comparto in sé.

## 5 Situazione pianificatoria

In questo capitolo vengono esposti i vincoli pianificatori attualmente in vigore a livello federale, cantonale e locale e si procede con una prima analisi in merito alla fattibilità o necessità di procedere con una variante di PR affinché il progetto prescelto dalla giuria del concorso possa venir attuato.

### 5.1 Inventari federali

Dal punto di vista della pianificazione a livello nazionale si rileva come il sito oggetto del presente rapporto non sia interessato da nessun vincolo derivante dagli inventari federali. Non sono dunque evidenziabili prescrizioni in contrasto con il progetto di edificazione di un centro multifunzionale in località Ciosso Soldati a Bioggio.

### 5.2 Piano direttore cantonale

Dal punto di vista del piano direttore cantonale (PD), e come visibile anche dalla

Figura 4, il sito oggetto della presente variante di PR è interessato solamente da una scheda relativa alla tematica rete urbana. Questa riguarda il comparto di Ciosso Soldati per quanto attiene alle aree edificabili, ed in particolare quelle residenziali, commerciali e miste. In particolare si tratta della scheda R06 – sviluppo e contenibilità del PR. Questa scheda pone soprattutto l'accento sulle questioni del dimensionamento della zona edificabile e dell'uso parsimonioso del suolo. Come si vedrà in seguito, la presente variante di PR non prevede un'aumento della zona edificabile in quanto il centro multifunzionale di Bioggio s'inserisce in un contesto attualmente già vincolato come edificabile (zona residenziale semi-intensiva Rsi).

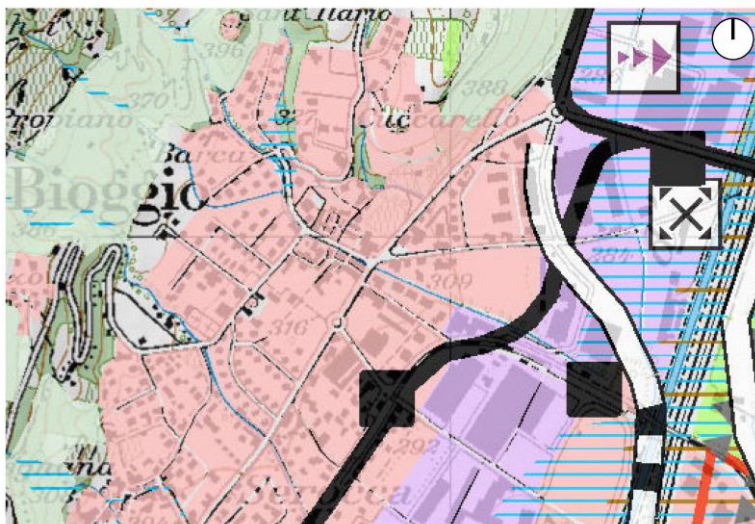
Con la modifica di PR prevista in questa sede non si entrerà dunque nell'ambito dei disposti transitori derivanti dall'aggiornamento della LPT scaturito in seguito alla votazione del 3 marzo 2013 e che impone un blocco dell'estensione delle superfici edificabili fintanto che i piani direttori cantonali non saranno stati aggiornati e approvati a livello federale. Infatti, tale variante pone le basi per ammettere diverse destinazioni d'uso del fondo, mantenendo parzialmente anche la destinazione residenziale già prevista dal PR in vigore. Tuttavia si precisa che l'estensione della zona edificabile non muterà, e soprattutto non aumenterà.

I principi contenuti nella scheda R6 del PD verranno rispettati dal presente progetto, il quale, come già esposto in precedenza, si integrerà in modo armonioso al contesto pre-esistente e ne favorirà un utilizzo più razionale, favorendo anche destinazioni d'uso miste. Inoltre, questo progetto verte ad un miglior utilizzo del suolo pubblico, cercando di sfruttare nel modo più opportuno il fondo.

In prossimità del territorio di studio è inoltre visibile (cfr.

Figura 4) la rete del tram che permetterà una migliore interconnessione tra i diversi poli del luganese e favorirà dunque anche il Comune di Bioggio. Questa progettata infrastruttura migliorerà quindi anche l'accessibilità del comparto oggetto di studio nel presente rapporto di pianificazione.

Figura 4 Estratto del piano direttore (scala 1:10'000, fonte: sitmap.ti.ch)



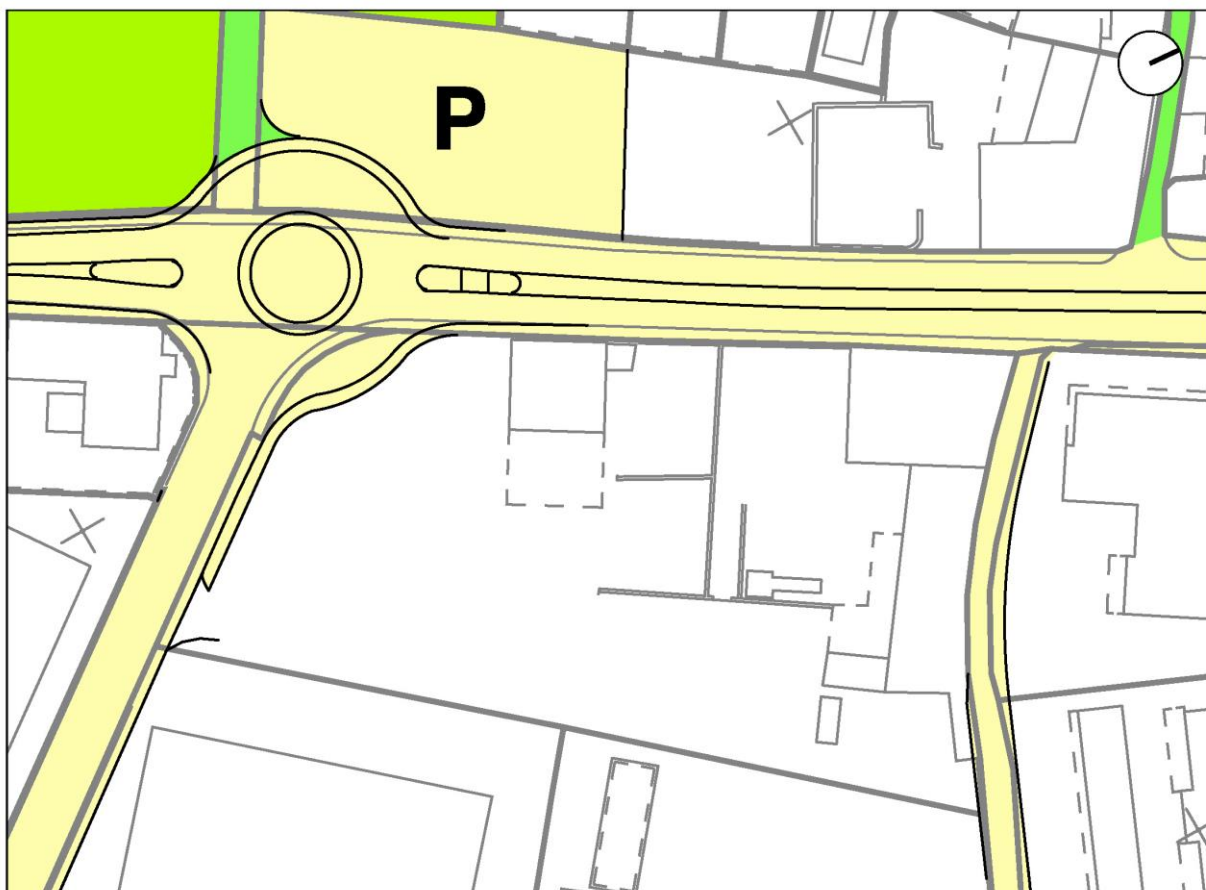
### 5.3 Piano regolatore in vigore

Il piano regolatore della Sezione di Bioggio si compone dei classici atti grafici previsti dalla LALPT, e cioè il piano del paesaggio, il piano delle zone, il piano del traffico e il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

#### 5.3.1 Piano del paesaggio

Come visibile grazie alla Figura 5, il piano del paesaggio in vigore prevede un unico vincolo relativo al mapp. 461-1 RFD. Si tratta di una zona di interesse archeologico che riguarda parte del centro di Bioggio e il comparto a vocazione maggiormente naturale che si estende verso Bosco Luganese. All'interno di questa zona, ogni domanda di costruzione o qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti dovrà precisare l'esistenza di tale vincolo. Inoltre, l'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio dei beni culturali.

Figura 5 Estratto del piano del paesaggio in vigore, Sezione di Bioggio (scala 1:1'000)



### 5.3.2 Piano delle zone

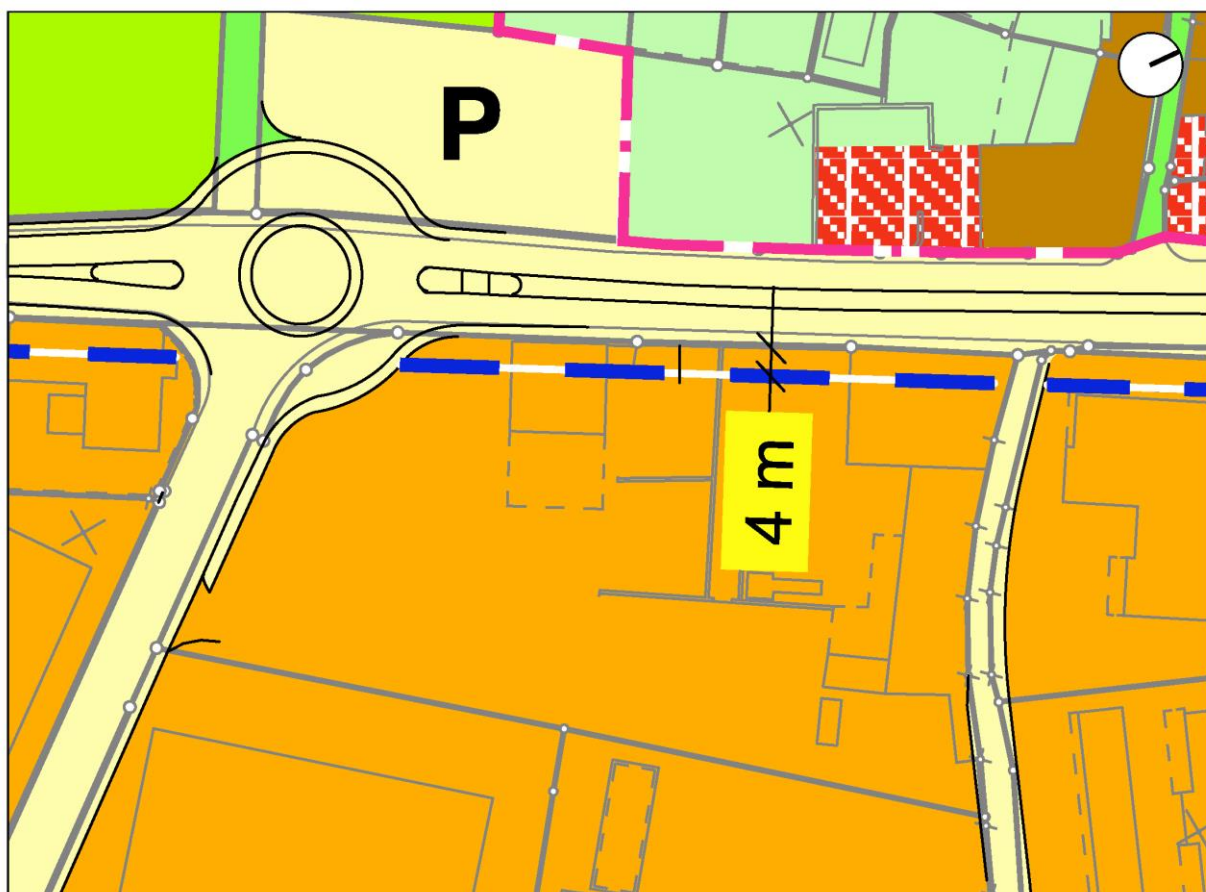
Il piano delle zone in vigore per il territorio della Sezione di Bioggio destina il mapp. 461 alla zona residenziale semi-intensiva Rsi, così come tutto il comparto posto ad est della Strada Regina. Un estratto del piano delle zone vigente è esposto alla Figura 6.

A livello normativo si precisa che questa zona dev'essere destinata alla residenza. È inoltre permessa la costruzione di alberghi, ristoranti e stabili amministrativi e sono consentite superfici di vendita fino ad un massimo del 25% della superficie edificata.

Dal punto di vista dei parametri edificatori, è previsto un indice di sfruttamento pari allo 0.7 e un indice di occupazione massimo del 40%. Sapendo che l'estensione della zona Rsi sul mapp. è di 3'792 m<sup>2</sup>, si può calcolare una potenzialità edificatoria di circa 2'655 m<sup>2</sup> di SUL, di cui circa 600 m<sup>2</sup> sono già utilizzati per la Villa Soldati.

Sono pure regolate le distanze da confine (5.00 m) e tra fabbricati (10.00 m). Inoltre, come visibile dall'estratto del piano delle zone, è definita una linea di costruzione obbligatoria lungo la Strada Regina e posta a 4.00 m dalla stessa. L'articolo normativo della zona residenziale semi-intensiva regola anche l'altezza massima alla gronda (10.50 m), la pendenza massima dei tetti (35%) e la superficie di area verde minima (40%).

Figura 6 Estratto del piano delle zone in vigore, Sezione di Bioggio (scala 1:1'000)





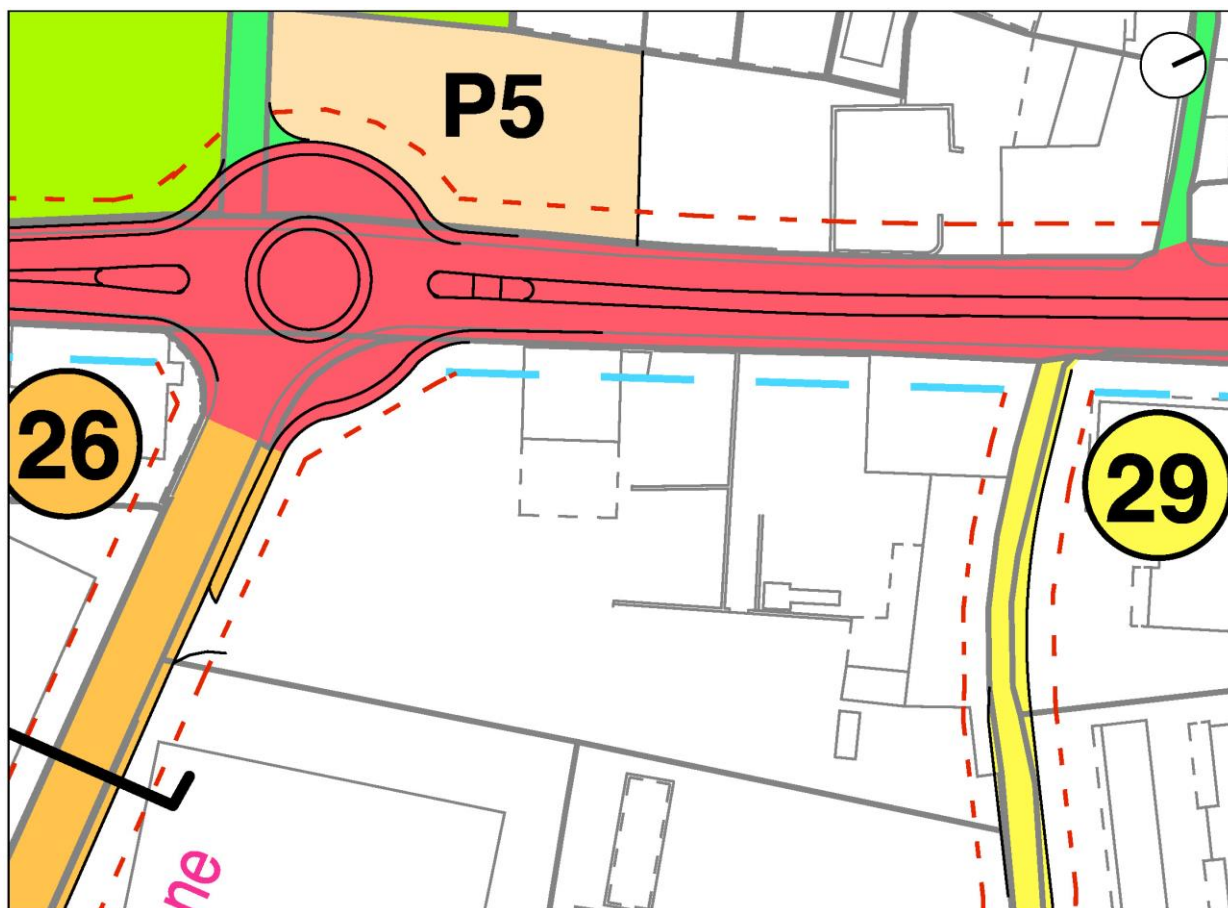
### 5.3.3 Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

Il piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) della Sezione di Bioggio indica che il mapp. 461 è posto a confine con delle strade, oltre che con un fondo privato di cui si è già parlato al cap. 0. In particolare, a nord è presente una strada di servizio (via Pradello) dalla quale è previsto un arretramento di 3.00 m dal ciglio della strada e a sud è presente una strada di collegamento (via Stazione) dalla quale è previsto un arretramento di 4.00 m dal ciglio della strada e all'interno del quale è inserito il vincolo di marciapiede di 1.50 m il quale costeggia la via Stazione e aggira la rotonda prevista all'incrocio tra quest'ultima e la Strada Regina.

Infine, il mapp. 461 è costeggiato ad ovest da una strada principale (Strada Regina) lungo la quale è inserita una linea di costruzione a 4.00 m.

Dal punto di vista delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico non vi sono elementi rilevanti da segnalare per quanto riguarda il mapp. 461 in quanto nessun vincolo d'interesse pubblico interessa questo fondo.

Figura 7 Estratto del piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico in vigore, Sezione di Bioggio (scala 1:1'000)



Confrontando la situazione catastale con i vincoli previsti dal PR della Sezione di Bioggio, si può constatare come parte di essi siano previsti all'interno del sedime oggetto del concorso di architettura. Ne risulta che la superficie totale del mappale 461 definita a catasto è di 3'960 m<sup>2</sup>, mentre quella risultante in seguito alla presa in conto dei vincoli stradali (superficie edificabile netta) è inferiore di 168 m<sup>2</sup>.

## 6 Variante di PR

### 6.1 Premessa

In seguito a quanto esposto precedentemente e affinché il progetto edificatorio del comparto Ciosso Soldati avvenga in conformità con il diritto superiore e la pianificazione comunale, è necessario procedere con una variante di piano regolatore che adatti in particolare le destinazioni d'uso ammesse e i parametri edificatori previsti dal PR in vigore. In particolare è necessario adattare i vincoli esposti nel piano delle zone e contenuti nei testi normativi. Dal punto di vista del piano del traffico si segnalano solo modifiche in merito a contenuti strutturali derivanti da adeguamenti previsti nel piano delle zone quali le linee di arretramento e di costruzione (allineamento).

Si rammenta che la procedura di concorso pubblico promossa dal Municipio di Bioggio ha permesso di definire un progetto dal quale partire per definire in modo vincolante i contenuti che corrispondessero alle attese dell'Autorità comunale e che soddisfacessero l'interesse pubblico. Come già indicato precedentemente, sulla scorta dei risultati del concorso, il Municipio si è impegnato a sostenere ulteriormente le riflessioni in merito al Ciosso Soldati e al suo sviluppo futuro per poter definire lecitamente i contenuti della presente variante di PR.

La variante esposta in questa sede conferma alcuni principi generali in merito alla pianificazione del territorio quali la valorizzazione degli spazi pubblici, la creazione di fronti edificati riconoscibili e strutturanti, la creazione di comparti edificati nei quali è riscontrabile una mescolanza sociale, generazionale e funzionale, ecc.

Come già precisato, dal profilo grafico, si opta in questa sede di mantenere la strutturazione dei piani definita dal regime LALPT e dunque conforme agli attuali piani che compongono il PR della Sezione di Bioggio.

Nei capitoli seguenti si espongono i contenuti vincolanti che costituiranno gli atti di PR relativi al comparto Ciosso Soldati. Nello specifico si tratta di:

- piano del paesaggio;
- piano delle zone;
- piano del traffico e degli AP-CP;
- norme di attuazione del PR.

### 6.2 Piano del paesaggio

La presente variante di PR non modifica in nessun modo i contenuti del piano del paesaggio. Lo stesso non viene dunque ulteriormente approfondito in questo capitolo.

### 6.3 Piano delle zone

L'estratto del piano delle zone (Figura 8) elaborato per questa variante di PR comprende le componenti grafiche esposte di seguito.

Con la presente variante si propone l'istituzione di una nuova zona edificabile per il mapp. 461 che definisca precisamente le destinazioni ed i parametri edificatori ammessi. Tale zona, definita "**zona speciale Ciosso Soldati**" comprende tutta la superficie del fondo, ad esclusione dei vincoli stradali già in vigore nel PR di Bioggio. All'interno della zona edificabile è definita un'area con esclusione dell'edificazione per rispondere al concetto urbanistico alla base delle riflessioni progettuali che hanno portato alla presente variante di PR. All'interno di quest'area, le norme prescrivono la necessità di prevedere una sistemazione di qualità, integrata al progetto d'insieme e che contribuisca alla vivibilità del comparto. Potranno per esempio essere previste alberature, arredi urbani, camminamenti, ecc. che favoriscano la permeabilità del comparto.

A seguito dell'esame preliminare, il Municipio ha valutato anche l'opportunità di rendere più flessibili le destinazioni d'uso previste nel nuovo comparto Ciosso Soldati. Con questo fine, l'articolo normativo relativo alla zona speciale Ciosso Soldati stabilisce che i contenuti residenziali e di interesse pubblico ammessi potranno essere realizzati sia nella Villa Soldati, sia nelle nuove edificazioni previste.

Di seguito si espongono i contenuti normativi, i parametri edificatori e le prescrizioni che si propone di definire per il comparto in esame. Il testo normativo vincolante è riportato al cap. 0.

### 6.3.1 Zona speciale Ciosso Soldati - SCS

Tenuto conto delle riflessioni esposte precedentemente, i vincoli inerenti al mapp. 461, ora denominato "zona speciale Ciosso Soldati" sono i seguenti:

**destinazioni:** sono da prevedere superfici abitative, completate da superfici ad uso misto che consentano di predisporre uffici e aree ad uso amministrativo (anche di interesse pubblico), medico-sanitario, ecc. assimilabili ad attività di produzione di servizi (fornitura di beni e prestazioni d'opera). Le definizioni utilizzate per precisare le destinazioni d'uso ammesse sono coerenti con quanto previsto dalla linea guida per l'allestimento del Regolamento edilizio pubblicate dal DT (dicembre 2014).

**parametri edificatori:** i seguenti parametri sono stati definiti al fine di preservare una certa uniformità e coerenza con i comparti adiacenti, permettendo tuttavia una leggera densificazione in conformità con la volontà di edificare in modo più compatto.

- indice di sfruttamento massimo pari a 1.0;
- indice di occupazione massimo pari al 50%;
- distanze: al fine di permettere la valorizzazione del fronte stradale e di preservare gli allineamenti storici fissati dalla presenza della Villa Soldati, si propone di inserire nel piano delle zone una linea di allineamento lungo la Strada Regina (strada cantonale) che garantisca la fattibilità del concetto urbanistico alla base del progetto di edificazione del mapp. 461-1 RFD.

Tale allineamento acquisirà ancor più significato allorché la circonvallazione di Agno-Bioggio sarà in funzione e apporterà una notevole riduzione delle percorrenze attraverso il centro di Bioggio. In questo momento, sarà per esempio immaginabile di proporre un restringimento del calibro stradale, aumentando inoltre la superficie dei marciapiedi, oppure di prevedere un'alberatura lungo il tratto stradale (o al centro dello stesso).

L'allineamento obbligatorio delle costruzioni proposto lungo la strada cantonale e parallelo alla facciata nord-ovest della Villa Soldati viene anche prolungato sul mapp. 465 al fine di garantire, a lungo termine, la necessaria uniformità urbanistica.

Secondo lo stesso principio, viene proposta una seconda linea di allineamento lungo la via Pradello. In questo modo si intende garantire un altro fronte continuo e unitario che completi ulteriormente il disegno urbanistico del comparto.

Resta ben inteso che, conformemente al concetto insediativo promosso in ambito di concorso e quale misura volta a favorire la salvaguardia dell'alberatura esistente sul fondo, sono ammesse edificazioni pure all'interno del fondo (e non solo lungo le linee di allineamento). Le nuove edificazioni devono rispettare le distanze da confine prescritte dalla normativa, così come le distanze minime fra edifici. La loro ubicazione deve inoltre rispettare un arretramento di 20 m rispetto alla linea di allineamento.

Per quanto concerne infine le distanze dal confine sud-est, si mantiene la distanza minima di 5.00 m e si precisa a livello normativo che l'art. 10, cpv. 2 NAPR non sarà applicabile.

Lungo il confine sud si mantiene l'arretramento stradale già previsto a PR e pari a 4.00 m.

Per quanto concerne invece la distanza da rispettare tra edifici sullo stesso fondo, essa sarà in questo caso di 8.00 m.

A titolo informativo, si rammenta che le NAPR vigenti ammettono la contiguità tra edifici.

- altezza massima: la o le nuove edificazioni previste all'interno del comparto e/o lungo la Strada Regina, queste ultime allineate secondo il fronte già regolato dalla Villa Soldati, dovranno avere la stessa altezza della villa storica. In sostanza, si preferisce non prescrivere un'altezza massima in quanto il terreno è degradante, ma stabilire che la quota alla gronda

delle nuove edificazioni dovrà essere la medesima di Villa Soldati. In questo modo, si garantirà un'unitarietà strutturale per l'insieme del comparto.

- strutturazione dei tetti: nell'intero comparto, Villa Soldati esclusa, si impone la realizzazione di coperture piane.
- superficie di area verde minima: all'interno della zona speciale Ciosso Soldati è domandata la realizzazione di aree verdi al fine di raggiungere una superficie minima pari al 40% della superficie totale del mappale.

- **standard energetico**

Al fine di garantire il rispetto di criteri energetici di alto livello e con lo scopo quindi di garantire la costruzione di edifici esemplari dal punto di vista energetico, si precisa che in caso di nuove costruzioni, ristrutturazioni o riattazioni rilevanti sarà necessario dimostrare il rispetto di uno standard energetico elevato (Minergie o classe BB o superiore in base al Certificato energetico cantonale degli edifici - CECE).

- **ulteriori prescrizioni**

Devono essere previsti percorsi pedonali pubblici all'interno del fondo che permettano un'opportuna fruizione dei contenuti pubblici e dal punto di vista veicolare è ammesso un unico accesso veicolare al fondo, ubicato lungo via Stazione. I posteggi al servizio dei nuovi insediamenti devono essere ubicati in autorimesse interrato o semi-interrato, affinché gli stalli siano coperti.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".

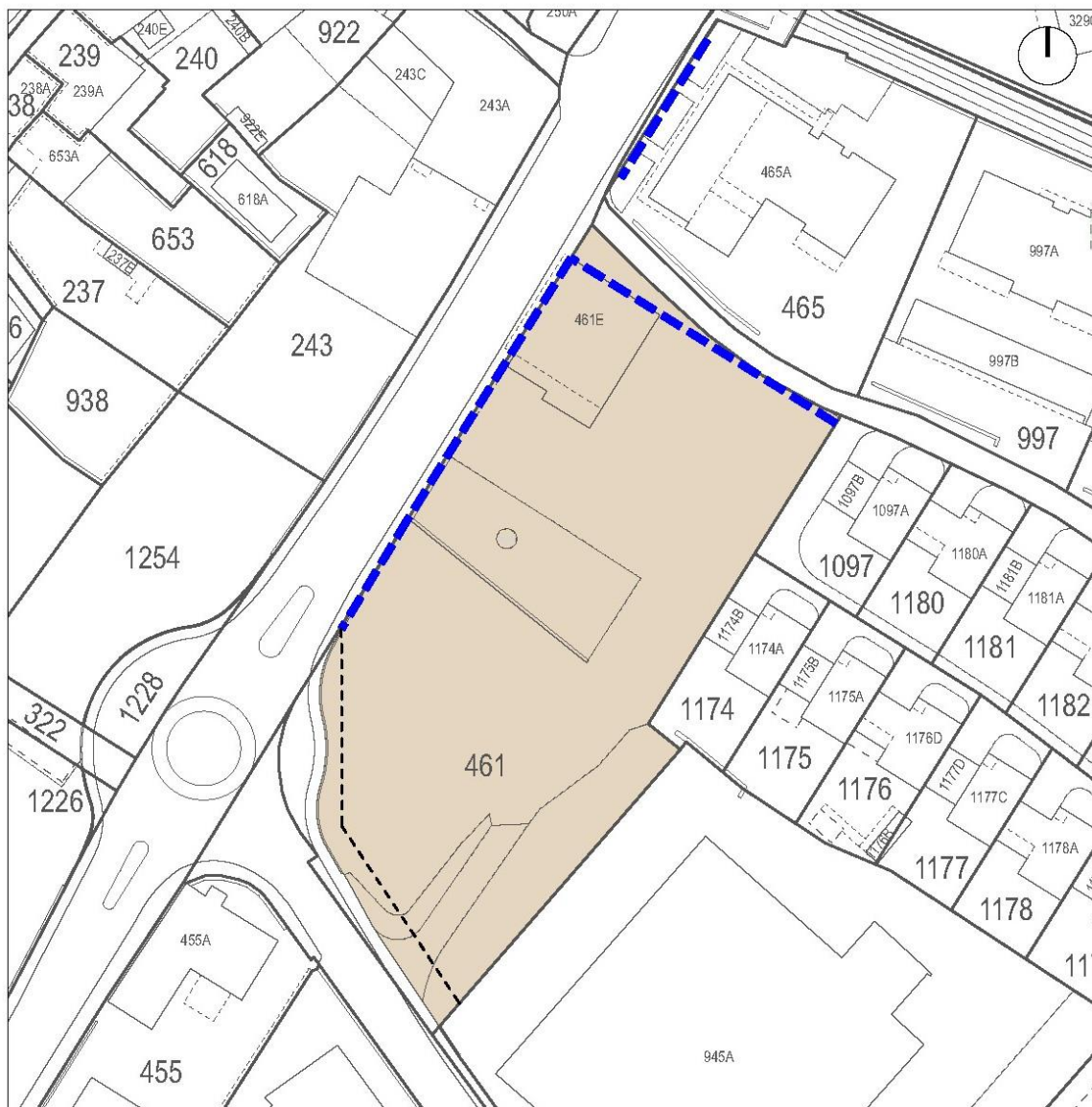
Alla zona SCS è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.




In generale, all'interno della zona speciale, il disegno di tutte le aree libere da costruzioni deve essere coerente nel suo insieme.

È imposta la sistemazione tramite la piantumazione di alberature, la posa di arredo urbano e la formazione di connessioni per la mobilità lenta. Per l'arredo urbano e le pavimentazioni è necessario utilizzare elementi, materiali e gamme cromatiche uniformi e coerenti al disegno generale.

Nelle zone indicate con tratteggio color ocra è esclusa la costruzione di edifici in quanto sedimi di distacco, articolazione e suddivisione dello spazio costruito di contorno. Queste aree possono essere conteggiate nella superficie edificabile del fondo.

Figura 8 Estratto del piano delle zone -variante di PR (scala 1:1'000)



-  zona speciale Ciosso Soldati
-  linea di arretramento
-  linea di allineamento

#### 6.4 Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

Come già sottolineato precedentemente, il piano relativo alle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP-CP) non pone vincoli particolari per questo comparto di studio. Nemmeno a livello di variante si propongono modifiche di tale piano e non si approfondisce quindi ulteriormente la questione.

##### 6.4.1 Accessi

Come già segnalato, l'accesso veicolare al fondo dovrà avvenire da via Stazione. In particolare, si ricorda che andranno rispettati anche i disposti dell'art. 54 NAPR.



## 6.5 Norme di attuazione

### 6.5.1 Descrittivo delle modifiche normative

In questo capitolo vengono presentate le modifiche alle norme di attuazione (NAPR) risultanti dalla variante di PR esposta nei capitoli precedenti, ed in particolare:

art. 10 Distanze per costruzioni principali

questo articolo espone le distanze minime da confine da rispettare per nuove costruzioni. All'interno dello stesso sono presenti rimandi alle zone edificabili che devono essere aggiornati precisando anche i disposti relativi alla zona speciale Ciosso Soldati. Si precisa inoltre la non applicabilità dei disposti relativi ad una maggiore distanza da confine in caso di edificazione di edifici con facciate di lunghezza superiore ai 15.00 m.

art. 34 Zone edificabili

questo articolo espone una lista delle zone edificabili in vigore a Bioggio. Dato che la presente variante impone la creazione di una nuova zona edificabile, tale disposto normativo dev'essere adeguato di conseguenza.

Nuovo articolo Zona speciale Ciosso Soldati

questo nuovo articolo regola la zona speciale Ciosso Soldati, definendone la destinazione, i parametri edificatori, i vincoli urbanistici, ecc. in modo vincolante. Maggiori spiegazioni in merito ai contenuti dell'articolo normativo esposto di seguito sono state trattate al cap. 0.

Di seguito sono riportati gli articoli normativi citati, con evidenziate le modifiche:

- in **rosso** il testo nuovo;
- ~~barrato~~ il testo stralciato.

### 6.5.2 Modifiche alle NAPR

#### Art. 10 Distanze per costruzioni principali

1. La distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio deve essere di:

- a) 3.00 m per gli edifici ubicati nella zona RE
- b) 3.50 m per gli edifici ubicati nella zona RS e PQ3
- c) 4.00 m per gli edifici ubicati nella zona RE+
- d) 5.00 m per gli edifici ubicati nelle zone RSI, RI, SCS e PQ1
- e) 6.00 m per gli edifici ubicati nelle zone IN1, IN2, J1

2. Per gli edifici con facciate di una lunghezza superiore ai 15.00 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.3 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza effettiva alla gronda del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).

Il supplemento alla distanza da confine non si applica agli edifici situati nelle zone SCS, IN1, IN2 e J1.

3. *[omissis]*
4. *[omissis]*
5. *[omissis]*
6. *[omissis]*

#### Art. 34 Zone edificabili

Le zone edificabili stabilite dal piano regolatore sono:

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| - la zona dei nuclei storici          | NS  |
| - la zona residenziale speciale       | RS  |
| - la zona residenziale estensiva      | RE  |
| - la zona residenziale semi-estensiva | RE+ |
| - la zona residenziale semi-intensiva | RSI |

-	la zona residenziale intensiva	RI
-	la zona speciale Ciosso Soldati	SCS
-	la zona industriale ed artigianale	IN1
-	la zona industriale ed artigianale	IN2
-	la zona per industrie leggere e artigianali	J1
-	le zone oggetto di piano di quartiere	PQ1 - PQ3
-	il piano particolareggiato "Belvedere" di Bosco Luganese	PPB

#### **Art. 40 bis Zona speciale Ciosso Soldati SCS**

1. Comprende tutta la zona indicata sul piano con colore beige.
2. Sono ammesse le destinazioni seguenti:
  - residenziale, di interesse pubblico (uffici comunali e sovracomunali, archivi storici, ecc.) e di produzione di servizi.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 

a)	indice di sfruttamento	1.0
b)	indice d'occupazione	50%
c)	distanza minima da confine	5.00m
d)	distanza minima tra fabbricati	8.00m
e)	altezza massima alla gronda	quota alla gronda della Villa Soldati
f)	copertura	tetto piano per le nuove edificazioni
g)	area verde minima	40%
4. Prescrizioni particolari:
 

Le nuove edificazioni devono essere costruite sulla linea di allineamento indicata sul piano delle zone oppure essere arretrate di 20 m dalla stessa.

Le aperture sulle facciate a contatto con Strada Regina dovranno essere provviste di serramenti fissi non apribili.

Non sono ammessi elementi sporgenti oltre le linee di allineamento.

La Villa Soldati deve essere mantenuta. Sono ammessi interventi di manutenzione, riattamento e trasformazione.
5. Le nuove costruzioni, le ristrutturazioni o i riattamenti rilevanti devono rispettare uno standard energetico elevato (Minergie o classe BB o superiore in base al Certificato energetico cantonale degli edifici - CECE).
6. Devono essere previsti percorsi pedonali pubblici all'interno del fondo che permettano un'opportuna fruizione dei contenuti pubblici  
È ammesso un unico accesso veicolare al fondo, ubicato lungo via Stazione. I posteggi al servizio dei nuovi insediamenti devono essere ubicati in autorimesse interrato o semi-interrato.
7. All'interno della zona speciale, il disegno di tutte le aree libere da costruzioni deve essere coerente nel suo insieme. È imposta la sistemazione tramite la piantumazione di alberature, la posa di arredo urbano e la formazione di connessioni per la mobilità lenta. Per l'arredo urbano e le pavimentazioni è necessario utilizzare elementi, materiali e gamme cromatiche uniformi e coerenti al disegno generale.
8. Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 "Inserimento nel paesaggio".
9. Alla zona SCS è attribuito il grado di sensibilità II al rumore.



## **7. Ulteriori approfondimenti**

### **7.1 Ponderazione degli interessi**

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito. Nell'elaborazione della variante sono stati considerati i seguenti interessi:

- garantire il mantenimento di Villa Soldati e inserirla in un contesto edificato correttamente rapportato ad essa;
- attuare l'edificazione del fondo secondo un concetto urbanistico unitario e di qualità;
- garantire spazi liberi da edificazioni pubblicamente fruibili e connessi alla rete della mobilità lenta esistente;
- e più in generale, dare una risposta unitaria per lo sviluppo coerente, ordinato e qualificato di questo comparto di Bioggio.

Di seguito, si espongono e valutano in modo più dettagliato gli interessi in gioco di cui sopra.

- garantire il mantenimento di Villa Soldati e inserirla in un contesto edificato correttamente rapportato ad essa: come indicato nel rapporto, il concetto urbanistico è pensato a partire dalle preesistenze per poi sfociare in un concetto generale che prenda appunto spunto dal volume di Villa Soldati. A partire da questo dato, si ammettono volumi che si rapportino adeguatamente alle preesistenze e al contesto.
- attuare l'edificazione del fondo secondo un concetto urbanistico unitario e di qualità: le norme della zona speciale pongono sufficienti elementi per garantire un'edificazione del comparto secondo principi qualitativi e che definiscano un progetto unitario e coerente nel suo insieme.
- garantire spazi liberi da edificazioni pubblicamente fruibili e connessi alla rete della mobilità lenta esistente: tenuto conto del concetto insediativo, vi è la necessità di mantenere delle superfici libere da edificazioni sistemate in modo da proporre spazi aperti al pubblico di qualità e ben connessi con l'esistente rete pedonale.
- e più in generale, dare una risposta unitaria per lo sviluppo coerente, ordinato e qualificato di questo comparto di Bioggio: il concetto insediativo alla base della variante è stato pensato e proposto tenendo conto di tutti gli interessi in gioco, sia privati che pubblici e garantendo l'attuabilità del progetto, la sua coerenza generale e che il risultato nel suo insieme sia sinonimo di qualità.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che gli interessi privati sono tutelati dalla variante, laddove potenzialmente interessati. Si pensa in particolare ai confinanti con il mapp. 461, verso i quali sono garantite distanze minime da confine coerenti con quanto prescritto dal PR per il resto del territorio comunale.

In questo modo e con queste premesse, l'interesse pubblico e l'interesse privato sono stati attentamente contemplati e ponderati.

Il Dipartimento del territorio conclude il suo esame sottolineando che l'interesse pubblico della variante può senza dubbio essere riconosciuto nella creazione delle premesse pianificatorie volte a consentire l'insediamento di contenuti pubblici che migliorano l'offerta di servizi alla popolazione, migliorando nel contempo la qualità urbanistica complessiva del comparto. Inoltre, tale variante contribuisce ad un utilizzo maggiormente razionale e funzionale del mapp. 461, rispettoso dei principi e delle norme di ordine superiore sullo sviluppo del territorio.

In conclusione, ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la presente variante di PR sia di interesse pubblico.

## **7.2 Compatibilità con le tematiche ambientali**

### **7.2.1 Zona forestale (LFo) e zona agricola (LAg - Ltagr)**

La presente variante di PR non si pone in conflitto con superfici boschive o agricole.

### **7.2.2 Protezione delle acque di superficie (OPAc)**

In materia di protezione delle acque di superficie sono applicabili i disposti della Legge federale sulla protezione delle acque LPAc e relativa ordinanza (OPAc), in base alle quali è obbligatorio riportare a PR le zone di protezione delle acque di superficie.

Nel caso presente, non vi sono riali all'interno o al margine del comparto di studio. Non sono pertanto necessari ulteriori approfondimenti rispetto a questo tema.

### **7.2.3 Paesaggio**

L'insieme del progetto si basa su un concetto d'inserimento delle nuove edificazioni all'interno di un contesto esistente di cui tener conto per valorizzarlo. Sarà importante promuovere la razionalizzazione dell'uso del suolo, tramite un concetto architettonico innovativo e che risponda alle esigenze del Municipio e della popolazione, tramite un'ottima progettazione e gestione degli spazi liberi da edificazioni, così come di quelli costruiti.

### **7.2.4 Radiazioni non ionizzanti (ORNI) - Linee elettriche (OLEI)**

Il comparto di studio non si pone in prossimità di linee dell'alta tensione. Il tema non viene ulteriormente approfondito.

### **7.2.5 Incidenti rilevanti (OPIR)**

Lo scopo dell'ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti è di proteggere la popolazione e l'ambiente da danni gravi in seguito appunto a incidenti rilevanti. In questo caso, la strada cantonale posta affianco al comparto di studio rappresenta un potenziale elemento scatenante di incidenti rilevanti. Nelle fasi successive bisognerà considerare le prescrizioni di questa ordinanza e valutare la necessità di intraprendere ulteriori misure di sicurezza a tutela del nuovo insediamento.

### **7.2.6 Inquinamento fonico (OIF)**

Il comparto di studio si pone in prossimità di Strada Regina e di via Stazione. Di seguito si espongono le considerazioni in merito all'inquinamento fonico che ne consegue.

Per le verifiche effettuate, si richiamano.

- il catasto del rumore stradale del 2016, che ha evidenziato come ca. 350 km di strade cantonali e 70 km di strade comunali causano immissioni superiori ai valori limite dell'OIF;
- il catasto del rumore stradale del 2017, che ha messo in evidenza le fasce di territorio con immissioni foniche superiori ai VLI e ha posto le basi per valutare i possibili risanamenti;
- il progetto di risanamento fonico allestito nel 2018 per gli assi stradali più sollecitati, che per il comparto di Bioggio in oggetto prevede la posa di pavimentazione fonoassorbente.

Al comparto di studio è oggi attribuito un grado II di sensibilità al rumore. Con la presente variante di PR si conferma tale grado di sensibilità al rumore.

Di seguito è riportato un estratto del catasto del rumore stradale del 2016 dal quale si evince che lungo le fasce del comparto a contatto con le strade citate sono superati i valori limite. Lo stato prevedibile al 2036 con interventi di risanamento mostra una situazione che risulta comunque al di sopra dei valori limite.

Figura 10 Estratto del catasto del rumore stradale, stato 2016 -diurno (scala 1:5'000; fonte: oasi.ti.ch)

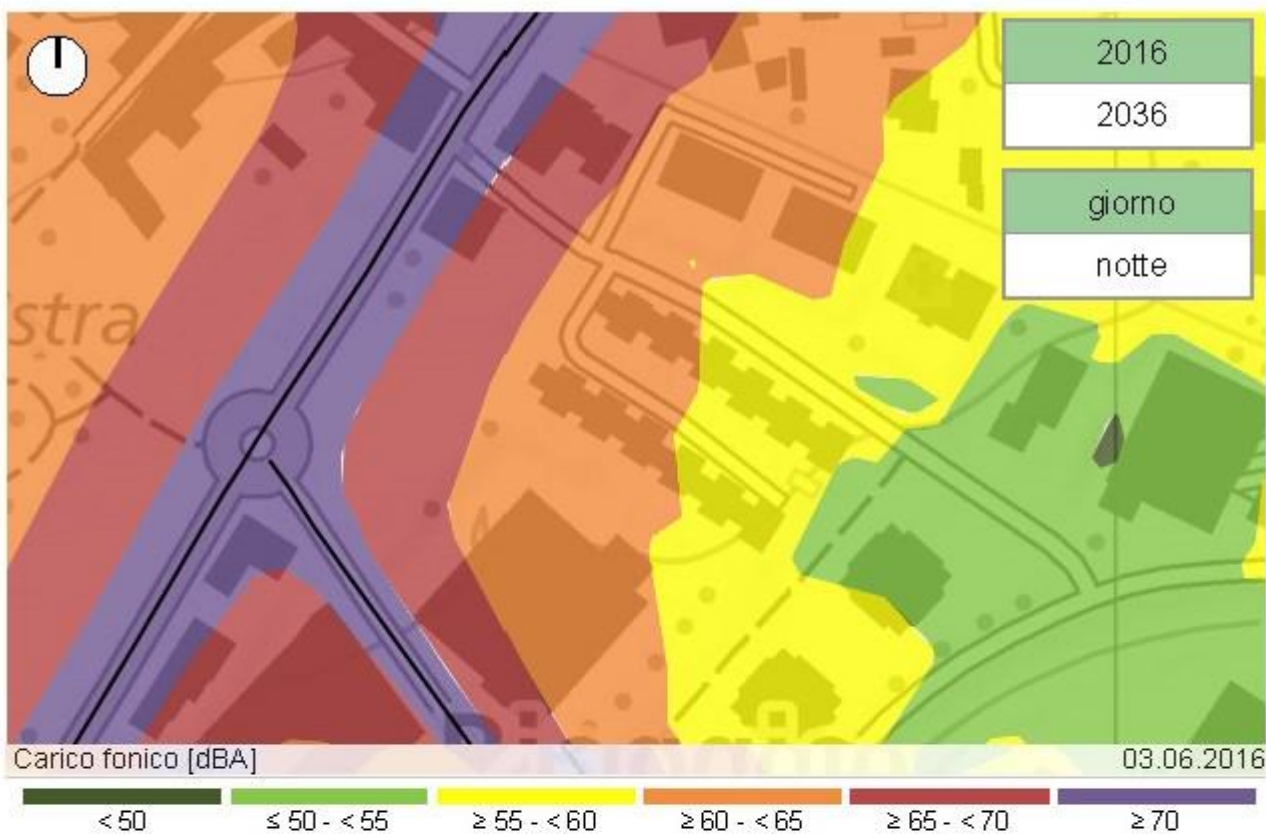


Figura 11 Estratto del catasto del rumore stradale, previsione stato 2036 -diurno (scala 1: 5'000; fonte: oasi.ti.ch)

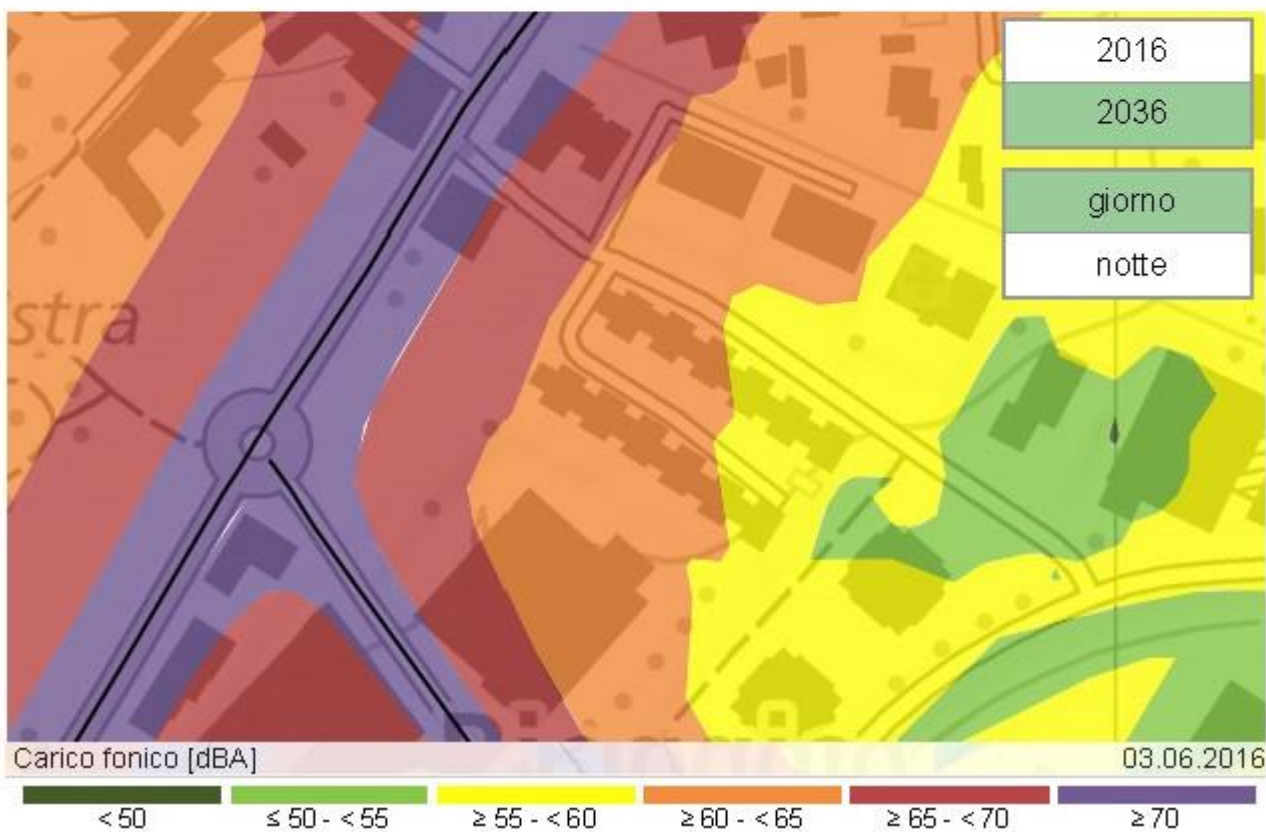
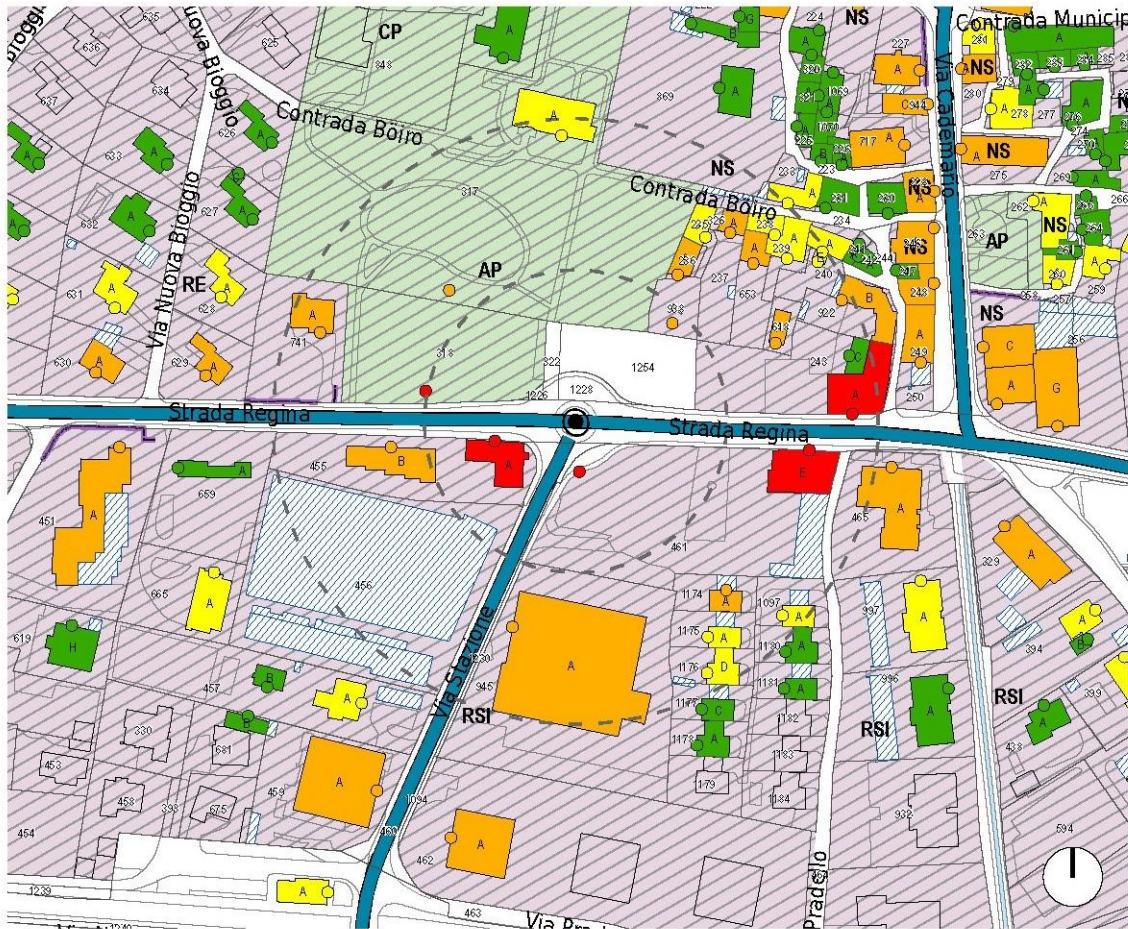












Figura 10 Estratto del progetto di risanamento fonico, previsione stato 2036 - diurno - con interventi di risanamento (scala 1: 2'500; fonte: oasi.ti.ch)



**Provvedimenti di risanamento fonico**

-  Pavimentazione fonoassorbente SDA4-12 [-3 dB(A)]
-  Riduzione della velocità di cartello da 80 a 60 km/h + Pavim. fonoassorbente SDA4-12
-  Riduzione della velocità di cartello da 80 a 50 km/h + Pavim. fonoassorbente SDA4-12

**Edifici e punti di calcolo**

-  Carico fonico uguale o superiore ai valori d'allarme (> = VA)
-  Carico fonico superiore ai valori limite d'immissione (> VLI < VA)
-  Carico fonico inferiore ai valori limite d'immissione (>= VP <= VLI)
-  Carico fonico inferiore ai valori di pianificazione (< VP)
-  Punto di immissione in campo libero
-  Edifici non sensibili (accessori)
-  Edifici non considerati (esterni al perimetro di calcolo)





**Gradi di sensibilità**

-  II
-  III

**Zone del piano regolatore**

-  ZONE RESIDENZIALI E MISTE
  - NS, Zona dei nuclei storici NS
  - RE, Zona residenziale estensiva RE
  - RSI, Zona residenziale semi-intensiva RSI
  - RI, Zona residenziale intensiva RI
  - RS, Zona residenziale speciale RS
  - PQ1, Piano di quartiere obbligatorio PQ1 - Rancia
  - PQ3, Piano di quartiere obbligatorio PQ3 - Roncaccio
-  ZONE LAVORATIVE
  - J1, Zona per industrie leggere e artigianali J1
  - IN1, Zona artigianale-industriale IN1
  - IN2, Zona artigianale-industriale IN2
-  ZONE PER SCOPI PUBBLICI
  - AP, Attrezzature d'interesse pubblico AP
  - CP, Costruzioni d'interesse pubblico CP

**Altri elementi**

-  Incrocio semaforico e relative aree di influenza (50-100m)
-  Rotonda e relative aree di influenza (50-100m)
-  Ostacoli esistenti (barriere antirumore, muri)
-  Confine comunale

## **Considerazioni generali**

Si è potuto verificare che sono previsibili superamenti dei valori limite d'immissione anche in futuro, nonostante le misure di risanamento fonico previste. Dato che il comparto è già edificabile e già residenziale, non fa stato l'art. 29 OIF ma solo l'art. 31 OIF, che stabilisce che in sede edilizia occorrerà procedere con le necessarie verifiche e se del caso prevedere soluzioni tecniche e architettoniche che garantiranno il rispetto dei valori limite di immissione. Riportiamo di seguito il citato art. 31 OIF:

1. *Quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati:*
  - a. *grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure*
  - b. *grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori.*
2. *Se i provvedimenti di cui al capoverso 1 non permettono di rispettare i valori limite d'immissione, l'autorizzazione di costruire può essere accordata solo se esiste un interesse preponderante per la costruzione dell'edificio e se l'autorità cantonale è consenziente.*
3. *Le spese per detti provvedimenti sono a carico del proprietario del terreno.*

## **7.3 Legge federale sulla pianificazione del territorio – aggiornamento del PD**

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo.

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza Il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 – Modello territoriale comunale, R6 – Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 – Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

Nel caso del presente adeguamento del PR, non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore. Il presente documento rispetta pertanto i disposti della LPT.

## **7.4 Piano direttore cantonale**

Il Piano Direttore cantonale<sup>2</sup> propone un progetto di sviluppo fondato sul modello territoriale denominato "Città Ticino", strutturato in 4 agglomerati (Locarno, Bellinzona, Lugano e Mendrisio-Chiasso) con le rispettive aree d'influenza, con una gerarchia della centralità e una suddivisione in spazi funzionali (centro, suburbano, periurbano, retroterra e montagna).

Nella visione del PD e del Programma d'agglomerato del Luganese, di terza generazione (PAL3), Bioggio è considerata quale centralità e come tale dev'essere potenziata. Nel caso presente, l'allestimento del PRP conferisce al comparto Ciosso Soldati le premesse per garantire uno

---

<sup>2</sup> Adottato dal Consiglio di Stato il 20.05.2009 e approvato dal Consiglio federale il 16.10.2013. Modifica scheda R1 "Modello territoriale cantonale" in fase d'approvazione (adottata dal Consiglio di Stato il 27.06.2018).

sviluppo di qualità degli spazi e promuovendo misure atte ad un migliore uso del suolo, in linea con le misure del PAL3 e del PD. La presente variante di PR costituisce quindi un passo necessario per consolidare i servizi e le infrastrutture pubbliche e sviluppare una nuova centralità.

### **7.5 Contributo di plusvalore**

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio rilevante dovuto a una modifica pianificatoria è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Il valore del contributo è stabilito, mediante stima peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR. In ogni caso i Comuni e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi.

### **7.6 Contenibilità di PR**

Tenuto conto di quanto esposto in precedenza, si considera che l'aumento di SUL teorica generato dalla procedura pianificatoria in oggetto sia pari a circa 1'150 m<sup>2</sup>. Dato che le destinazioni ammesse sono sia lavorative che residenziali, si stima che l'incremento della contenibilità in abitanti e posti di lavoro sia pari a circa 20-25 nuove unità in totale.

Si ritiene che questo incremento sia irrilevante al fine della contenibilità totale di Bioggio. Oltre a ciò, le nuove unità insediative sono previste all'interno di un comparto centrale, ben connesso ai trasporti pubblici, pianificato in rispetto dei principi della LPT quanto a densificazione centripeta di qualità.

### **7.7 Programma di realizzazione**

La presente variante di PR prevede degli oneri a carico del Comune di Bioggio, i quali vengono illustrati sinteticamente di seguito.

L'importo complessivo stimato per la realizzazione del progetto è di circa 14 Mio. Grazie a alcuni primi scambi tra il Municipio di Bioggio e il Dipartimento della sanità e della socialità, sarà molto probabilmente possibile ricevere un sussidio cantonale in favore di tale progetto, qualora venissero promosse unità abitative in favore degli anziani autosufficienti. L'entità dello stesso non è per contro ancora conosciuta.

Ad oggi, tuttavia, non vi è ancora un'unica via percorribile per l'edificazione di questo comparto (residenza senza vincoli particolari, residenza per anziani autosufficienti, ecc.). A tal proposito, il Municipio si riserva pure la possibilità di trovare degli investitori privati o para-pubblici sulla base della concessione di un diritto di superficie. Questa via verrà ulteriormente vagliata in prosieguo di procedura.

La richiesta del credito di realizzazione per il centro multifunzionale ubicato in località Ciosso Soldati sarà oggetto di un Messaggio municipale specifico sottoposto al vaglio del Consiglio comunale.

Si ricorda che il comparto è già interamente urbanizzato.

### **8. Conclusioni e prossimi passi**

Il presente rapporto espone e motiva le scelte per la modifica dei disposti normativi di PR relativi al comparto Ciosso Soldati. Come già precisato, la presente variante di PR interessa un terreno di proprietà pubblica sul quale l'Ente intende promuovere contenuti di interesse pubblico, soddisfacendo al contempo a criteri architettonici e urbanistici di qualità e garantendo inoltre il rispetto dei vincoli pianificatori d'ordine superiore. Per coerenza urbanistica, la presente variante di PR interessa anche marginalmente il mapp. 465-1 RFD posto in prossimità immediata del comparto oggetto del concorso di architettura.

Il presente incarto deve seguire la procedura ordinaria di adozione prevista dalla LST: esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST) – eseguito;  
informazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLST) – eseguito;  
adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);  
approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Si rammenta che a partire dal 1° gennaio 2023, il RLST (art. 118a) prescrive che l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei (art. 7 LST). La procedura di informatizzazione del PR avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

Dopo l'approvazione del presente messaggio seguirà la pubblicazione e la possibilità di ricorso per concludere quindi l'iter procedurale con l'approvazione da parte del CdS.

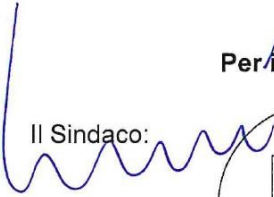


Tenuto conto di quanto sopra, invitiamo il lodevole Consiglio comunale a voler

### **d e c i d e r e**

1. **È adottata la Variante di Piano Regolatore, Sezione di Bioggio, denominata Ciosso Soldati “marzo 2023”, comprendente i seguenti atti:**
  - 1.1 **Rapporto di pianificazione**
2. **La Variante di PR é adottata nel suo complesso come da link del portale cantonale dei geodati:**  
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Cio-24&idOggettoVariante=ch08nrwc044100000&idPubblicazione=1>
3. **È concesso un credito complessivo di CHF 5'000.00, IVA inclusa, per spese procedurali e di adeguamento, comprensive dell'onorario del pianificatore, spese di pubblicazione e amministrative.**
4. **Il credito è da caricare alla parte investimenti ai relativi conti di pertinenza del Comune secondo i disposti della LOC.**
5. **Il Municipio é autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della LSt e RaLSt.**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:  Eolo Alberti		Il Segretario:  Massimo Perlasca
--	---	--

Licenziato con risoluzione municipale no. 324/2024 del 26.03.2024

Municipale responsabile: Eolo Alberti, Sindaco

**Va per rapporto a:**

<b>G</b>	<b>E</b>	<b>AP</b>	<b>P</b>	<b>CT GA</b>	<b>PR</b>
<b>X</b>					<b>X</b>