

Magliaso, 12 settembre 2017

RM n° 650 / 4.9.2017

## **MESSAGGIO MUNICIPALE n° 351**

### **Concernente la richiesta di un credito di CHF 75'000.00 per l'adeguamento del Piano Regolatore alla Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst) e per l'allestimento di alcune varianti di Piano Regolatore.**

---

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo, per esame ed adozione, il credito per l'aggiornamento del piano regolatore in vigore, comprendente:

- l'adeguamento del piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) entrata in vigore il 1° gennaio 2012;
- l'aggiornamento del piano regolatore alle modifiche di leggi di ordine superiore, in particolare l'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc);
- l'allestimento di alcune varianti puntuali del Piano regolatore riguardanti alcuni elementi rimasti in sospenso dopo l'approvazione del PR.

#### **PREMESSA**

Il piano regolatore di Magliaso è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. N. 4057 del 21 agosto 2007. In quella sede il Consiglio di Stato aveva decretato alcune modifiche d'ufficio, già integrate a piano regolatore, ma aveva anche emanato alcune decisioni di non approvazione che richiedono l'adozione di una variante di Piano regolatore.

Alcune di queste varianti di PR sono già state oggetto di modifiche pianificatorie negli scorsi anni, mentre alcune di esse non sono più d'attualità o non sono più necessarie a causa di modifiche di leggi di ordine superiore.

Nel frattempo è entrata in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), che ha sostituito la precedente Legge di applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (Lalpt) ed ha imposto ai Comuni di provvedere, entro il 1° gennaio 2017 (termine che è stato recentemente prorogato, senza un termine definito), ad aggiornare i propri piani regolatori.

A seguito di queste nuove esigenze, si rende pertanto necessario l'aggiornamento del piano regolatore, in modo tale da poter disporre alla fine della procedura pianificatoria di un documento completo e conforme alle leggi di ordine superiore.

#### **1. ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)**

La Lst, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, impone una serie di aggiornamenti degli atti di PR e chiede che i Piani regolatori siano strutturati in modo diverso rispetto a quanto fatto sinora. In particolare occorre:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;

- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
  - Piano delle zone, che riassume i precedenti Piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP;
  - Piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti Piani del traffico e dei servizi pubblici.
 Nel formato cartaceo, i Piani delle zone e dell'urbanizzazione possono essere suddivisi in più piani;
- allestire un programma di urbanizzazione. Si tratta di un nuovo documento, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario (art. 45 cpv. 1 RLst);
- allestire un regolamento edilizio (in sostituzione delle attuali "norme di attuazione") secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, che creano uniformità logica e di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi;
- trasferire i geodati in formato Interlis, sui server cantonali tramite l'apposito portale messo a disposizione dal Cantone.

Per tutti questi compiti, è necessario tenere conto delle seguenti Linee guida emanate dal DT:

- Regolamento edilizio (dicembre 2014)
- Piano e Programma di urbanizzazione (dicembre 2014)
- Informatizzazione dei PR (Luglio 2017)

Il passaggio dall'attuale PR alla forma stabilita dalla LSt è un atto di carattere formale più che sostanziale ma non si esclude che, nell'ambito del passaggio dall'attuale sistema cartaceo alla banca digitale, sorga la necessità di alcune modifiche di PR puntuali (azzonamento di scorpori stradali, correzione di possibili incongruenze, ecc.). Di conseguenza è più prudente inserire questi lavori in un ambito di procedura di aggiornamento completo del PR.

## **2. LINEE D'ARRETRAMENTO DAI CORSI D'ACQUA (OPAC)**

Con la revisione di PR approvata dal CdS nel 2007, sono state introdotte le linee d'arretramento dai corsi d'acqua all'interno delle zone edificabili (ad eccezione della Magliasina e del PRP del comprensorio centrale), determinate in base alle prescrizioni federali vigenti a quel momento (direttive pubblicate il 14.12.2001 dall'Ufficio federale delle acque e della geologia - UFAEG).

Nel frattempo sono entrate in vigore, in data 1° giugno 2011, alcune modifiche delle disposizioni federali (OPAc) che hanno cambiato il modo di definire le linee d'arretramento rispetto a quanto valido in precedenza. In particolare tali modifiche impongono l'obbligo di definire gli spazi riservati alle acque entro il 31.12.2018 (fino a quel momento valgono gli arretramenti maggiorati definiti dalle norme transitorie dell'OPAc, come già applicato in casi recenti dall'autorità cantonale).

Per la determinazione degli spazi riservati alle acque bisogna inoltre tenere conto delle Linee guida cantonali del settembre 2015.

Il preventivo oggetto del presente messaggio municipale comprende le prestazioni per l'allestimento dello studio necessario a determinare lo spazio riservato alle acque da riprendere a PR, comprendente:

- la verifica delle linee d'arretramento in vigore;
- l'approfondimento, tramite sopralluoghi, delle problematiche urbanistiche, naturalistiche e paesaggistiche (spazi necessari per far fronte alle piene, spazi per rivitalizzazione riali, ecc.) legate ai corsi d'acqua presenti sul territorio comunale;

- la definizione della dimensione dell'area riservata per le acque in corrispondenza dei riali e del lago ai sensi dell'OPAC<sup>1</sup>. Per contro, secondo le linee guida cantonali, lo spazio riservato alle acque del fiume Magliasina sarà determinato dall'autorità cantonale;
- riportare a PR gli spazi riservati alle acque.

### 3. VARIANTI DI PR RICHIESTE DAL CONSIGLIO DI STATO

Dopo l'approvazione della revisione di PR nel 2007, sono rimasti in sospeso alcuni elementi per i quali il CdS aveva richiesto l'elaborazione di una variante di PR entro 18 mesi dalla crescita in giudicato dell'approvazione del PR.

Parte di esse sono già state oggetto di precedenti varianti di PR, non sono più d'attualità o sono superate a seguito di modifiche di leggi di ordine superiore. Si tratta delle seguenti decisioni (numerazione secondo risoluzione del Consiglio di Stato):

a) Zona residenziale a lago R2L

*La zona R2L è stata oggetto di una precedente variante di PR approvata parzialmente dal CdS in data 09.11.2011 (la parte rimasta in sospeso è in fase di approvazione a seguito di quanto scaturito dalla sentenza del TRAM sui ricorsi). Il tracciato della passeggiata a lago, pure oggetto di ricorso, è oggetto di uno studio di massima in corso.*

b-c) Assetto pianificatorio dei mapp. 58-60-62-63-435-550-561 e alternativa alla zona artigianale all'entrata del paese, non approvata dal Consiglio di Stato

*Variante di PR separata, attualmente in fase d'esame preliminare cantonale.*

g) Indicazione linee d'arretramento secondo OSCA per i corsi d'acqua sul territorio comunale

*Questa verifica è superata dalla necessità di procedere secondo quanto definito da OPAC. La verifica dei corsi d'acqua è già inclusa nelle prestazioni previste al punto 2.*

i) Definizione delle linee di arretramento dalle strade fuori zona edificabile

*Completamento delle linee d'arretramento anche fuori zona edificabile. Si tratta di una richiesta superata: secondo le recenti Linee guida cantonali, le linee di arretramento vanno indicate in corrispondenza di tutte le zone edificabili (ad eccezione dei nuclei).*

m) Varianti dei seguenti articoli normativi:

- Art. 12 cpv. 1 *Deroghe alle distanze per risanamento energetico*  
*Articolo non è più d'attualità a seguito delle modifiche introdotte nella LE cantonale (art. 40a e 40b LE in vigore dal 01.01.2011).*
- Art. 30 *Gradi di sensibilità al rumore*  
*Questo articolo è parte integrante della variante di PR relativa alla definizione delle fasce con superamento dei valori limite d'esposizione al rumore (pto. 3.1.d)*

Pertanto le varianti di PR oggetto del presente messaggio municipale sono le seguenti:

- d) Valutazione delle fasce lungo la strada cantonale esposte ad eccessive immissioni foniche (applicazione art. 31 OIF) e conseguente elaborazione dei disposti normativi (art. 30 NAPR).

---

<sup>1</sup> *Lo spazio riservato alle acque va determinato per i corsi d'acqua iscritti nella rete idrografica nazionale 1:25'000 che non scorrono all'interno delle aree forestali e per gli altri corsi d'acqua minori che scorrono in zona edificabile. Lo spazio riservato alle acque va definito anche per i riali intubati dove è giustificata una potenziale riapertura a cielo aperto (per gli altri riali intubati va definito un arretramento tecnico per la manutenzione).*

*Si tratta di eseguire la verifica dell'inquinamento fonico esistente lungo le strade cantonali, definire le relative fasce di superamento dei VLI (obbligo di presentare perizia fonica) e aggiornare le relative prescrizioni normative.*

- e) Non approvazione della prescrizione normativa che prescrive un'altezza minima di 9.0 m per tutta la zona R-CO4. Si invita il Comune a elaborare una nuova proposta.

*Si tratta di approfondire e precisare le prescrizioni normative che permettono la realizzazione di un boulevard urbano (altezza 9.0 m) lungo Via Cantonale (prescrizione da applicare esclusivamente agli edifici con affaccio sulla strada).*

- f) Indicazione delle zone di pericolo legate al fenomeno di esondazione della Magliasina ed elaborazione dei confacenti disposti normativi.

*Si tratta di introdurre a PR le zone di pericolo così come risultano dai piani cantonali elaborati dopo la realizzazione degli interventi di arginatura della Magliasina (zone già introdotte nel PR del Comune di Caslano).*

## **PROCEDURA**

Le varianti di PR saranno elaborate nella forma stabilita dalla Lst, in modo da poter disporre, dopo la loro approvazione, di un documento pianificatorio comunale aggiornato in tutti i suoi elementi e conforme alla Lst. L'adozione delle varianti di PR segue la regolare procedura d'adozione secondo Lst (artt. 25-29).

## **PROGRAMMA**

Il preventivo d'onorario comprende le seguenti prestazioni:

### **1. AGGIORNAMENTO PIANO REGOLATORE A NUOVA LST**

L'allestimento dei geodati digitali e del regolamento edilizio sarà eseguito contemporaneamente all'allestimento delle varianti di PR (pto. 3), con l'aggiornamento del PR in vigore alla Lst (piani settoriali e regolamento edilizio) e l'integrazione delle varianti puntuali di PR. Parte di queste prestazioni saranno eseguite in prima fase (piano di indirizzo delle varianti di PR), parte nella fase conclusiva per l'elaborazione dei documenti finali (regolamento edilizio, elaborazione banca dati per trasmissione al Cantone; programma di urbanizzazione; ecc.)

### **2. DEFINIZIONE DEGLI SPAZI RISERVATI ALLE ACQUE**

Queste prestazioni saranno eseguite in una prima fase e saranno successivamente integrate nel documento delle varianti di PR (pto. 3).

### **3. VARIANTI DI PIANO REGOLATORE**

Le varianti di PR seguono la regolare procedura stabilita dalla Lst, ossia:

- elaborazione del piano di indirizzo (comprendente rapporto di pianificazione, estratti grafici, disposizioni normative, valutazione degli investimenti), da sottoporre al Dipartimento del territorio per esame preliminare cantonale;
- informazione pubblica, da eseguire dopo l'esame preliminare. Non si prevede una serata pubblica, ma un'informazione in forma semplificata (messa a disposizione per il periodo di un mese);

- aggiornamento definitivo degli atti secondo decisioni del Municipio sull'esame preliminare e sulle osservazioni dei privati;
- adozione delle varianti di PR da parte del Consiglio comunale;
- pubblicazione del PR e approvazione da parte del Consiglio di Stato.

## PREVENTIVO

	<i>Importo parziale (Fr.)</i>	<i>Importo totale (Fr.)</i>
<b>1. Aggiornamento PR a Lst</b>		
<b>1.1. Geodati digitali</b>		<b>19'000</b>
- Trasformazione dei piani settoriali in vigore (PR e PRP) in elaborati grafici adatti (zone base e zone sovrapposte)	5'000	
- Verifica topologica della consistenza dei dati di PR (copertura completa del territorio comunale)	2'000	
- Introduzione dati digitali di PR e PRP nella banca dati cantonale (definizione attributi elementi di PR e PRP)	7'000	
- Elaborazione dei file di layout (stampe cartacee) si: - Piano delle zone - Piano di urbanizzazione <sup>2</sup>	1'500	
- Trasferimento/verifica geodati nel portale cantonale (Interlis)	3'500	
<b>1.2. Regolamento edilizio</b>		<b>8'500</b>
- Verifica disposizioni normative in vigore con le linee-guida cantonali	2'000	
- Elaborazione bozza del nuovo Regolamento edilizio, con conferma dei principali parametri delle NAPR in vigore, adeguamento alle leggi di ordine superiore e alle linee-guida cantonali	6'500	
<b>1.3. Programma di urbanizzazione</b>		<b>5'000</b>
- Verifica opere realizzate e opere ancora da realizzare e aggiornamento programma realizzazione di PR (stato 2006)	2'000	
- Elaborazione Programma di urbanizzazione (con allegati grafici)	3'000	
<b>2. Spazi riservati alle acque</b>		<b>8'200</b>
- Verifica linee d'arretramento in vigore e studi idraulici già effettuati nel recente passato (in collaborazione con UTC)	1'200	
- Sopralluoghi e verifica problematiche urbanistiche, naturalistiche e paesaggistiche, con allestimento documentazione fotografica dei corsi d'acqua indagati	4'000	
- Allestimento del rapporto e del piano degli spazi riservati ai corsi d'acqua	3'000	
<b>3. Varianti di piano regolatore</b>		

<sup>2</sup> Sono esclusi i piani tecnici (canalizzazioni, acquedotto, ecc.) che dovranno essere coordinati con gli specifici consulenti incaricati dal Comune.

<b>3.1</b>	Elaborazione varianti di PR da sottoporre come piano di indirizzo per l'esame preliminare cantonale (elaborazione rapporto di pianificazione con allegati grafici e normativi):		<b>11'000</b>
	d) Verifica inquinamento fonico e definizione delle fasce esposte a immissioni foniche superiori a VLI, con elaborazione dei disposti normativi	2'000	
	e) Approfondimento delle prescrizioni normative relative all'altezza minima in zona R-CO4	1'400	
	f) Introduzione zone di pericolo Magliasina	1'600	
	Elaborazione atti di piano di indirizzo per l'esame preliminare (rapporto di pianificazione; allegati grafici; disposizioni normative; nuovi investimenti)	6'000	

	<i>Importo parziale (Fr.)</i>	<i>Importo totale (Fr.)</i>
--	-------------------------------	-----------------------------

<b>3.2</b>	Accompagnamento della procedura d'approvazione (dopo esame preliminare cantonale)		<b>16'000</b>
	- Allestimento informazione pubblica (semplificata)	1'000	
	- Presa di posizione su esame preliminare e osservazioni dei privati	3'000	
	- Sedute varie con UTC e Municipio (2)	1'000	
	- Aggiornamento atti varianti di PR per l'adozione da parte del Consiglio comunale, comprendenti:	11'000	
	- Rapporto di pianificazione con estratti grafici		
	- Piani settoriali aggiornati con integrazione varianti		
	- Regolamento edilizio, con integrazione varianti		
	- Programma d'urbanizzazione con integrazione varianti		

### **Riassunto del preventivo d'onorario**

	<i>Importo (Fr.)</i>
1. Aggiornamento PR a Lst	
1.1 Geodati digitali	19'000
1.2 Regolamento edilizio	8'500
1.3 Programma di urbanizzazione	5'000
2. Definizione linee d'arretramento dai corsi d'acqua	8'200
3. Varianti di piano regolatore	
3.1 Fase preliminare	11'000
3.2 Accompagnamento procedura d'approvazione	16'000
<b>Totale onorari</b>	<b>67'700</b>
IVA (8%)	5'416
<b>TOTALE CON IVA</b>	<b>73'116</b>

Il presente preventivo non comprende le prestazioni per:

- i piani tecnici di PR (canalizzazioni, acquedotto, rete energia elettrica e gas), che dovranno essere coordinati con gli specialisti incaricati dal Municipio;
- le eventuali varianti di PR relative alla passeggiata a lago e alla Villa Magliasina, oggetto di studi di approfondimento in corso, o di eventuali altre varianti di PR (oggi non preventivabili) che dovessero sorgere a seguito dell'adeguamento del PR alla Lst. In tal caso, prima dell'elaborazione della relativa variante di PR, sarà elaborato un preventivo per le prestazioni supplementari;
- l'eventuale elaborazione della bozza di messaggio municipale per l'adozione delle varianti di PR (ev. fatturate a regia secondo tariffe SIA);
- l'esame dei ricorsi presentati dopo la pubblicazione delle varianti di PR (prestazioni difficilmente valutabili; ev. fatturate a regia secondo tariffe SIA);
- l'eventuale aggiornamento delle varianti di PR dopo adozione da parte del Consiglio comunale;
- le spese di riproduzione dei documenti (conteggio secondo bollettini di riproduzione).

## DISPOSITIVO

Visto quanto precede, ritenute valide e motivate le spese preventivate per la pianificazione del territorio comunale, a disposizione per ogni altra informazione, vi invitiamo a voler

### risolvere

1. È approvato il credito di fr. 75'000.0 per il preventivo d'onorario per l'adeguamento del piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e per l'allestimento di alcune varianti di piano regolatore
2. Il Credito sarà acceso alle migliori condizioni di mercato e iscritto al ramo investimenti del Comune di Magliaso, registrato a beni amministrativi e ammortizzato secondo quanto prescritto dalla LOC e dai relativi regolamenti.
3. Il credito decade in caso di mancato utilizzo, entro il 31 dicembre 2020.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
*R. Citterio*

Il Segretario:  
*M. Rezzadore*

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
●		