

**MESSAGGIO MUNICIPALE n° 377**  
**concernente l'adozione della variante di PR del "Comparto entrata nord"**

---

Signora Presidente,

Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio chiede l'adozione della variante di piano regolatore relativa al Comparto entrata nord in località Vigotti e Fontanone.

**1. Premessa**

Nell'ambito dell'approvazione del 21.08.2007 della revisione di PR di Magliaso, il Consiglio di Stato non aveva approvato le proposte comunali relative al comparto all'entrata nord del paese, in quanto esse facevano riferimento al progetto di strada di aggiramento in galleria prevista dal Piano direttore, non ritenuto sufficientemente consolidato.

Gli atti erano stati ritornati al Municipio con l'invito a definire una confacente destinazione d'uso delle superfici interessate o valutare l'eventuale istituzione di una zona di pianificazione. A distanza di oltre dieci anni, la situazione è rimasta sostanzialmente invariata: la strada di aggiramento del nucleo è compresa a Piano direttore (scheda R/M3), ma non essendo ancora consolidata, non è possibile inserire i vincoli del tracciato a PR.

Questa situazione blocca le possibilità edificatorie dei fondi inclusi in questo comparto che, pur essendo inclusi in zona edificabile fin dal primo PR, non sono regolamentati. Si tratta di una situazione che necessita di una soluzione, anche per far fronte alle richieste di alcuni proprietari in merito ai possibili interventi edilizi.

Il Municipio ha pertanto deciso di promuovere la presente variante di piano regolatore.

**2. Procedura**

Per quanto concerne la procedura, i documenti sono stati allestiti secondo le prescrizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012 e del relativo Regolamento (RLst).

Per quanto concerne la forma, trattandosi di una variante puntuale, viene mantenuta quella del PR in vigore, per mantenere continuità di comprensione, in attesa dell'aggiornamento di tutti i piani.

L'esame preliminare del DT è stato consegnato in data 19 luglio 2018, con preavviso favorevole.

L'informazione pubblica si è svolta con deposito degli atti dal 12 settembre all'11 ottobre 2018.

Gli atti della variante tengono conto, per quanto possibile, dei suggerimenti del DT e della popolazione.

### 3. Comparto oggetto di variante di PR

Il comparto oggetto della variante di PR è situato all'entrata nord del Comune, in località Vigotti e Fontanone, a cavallo della strada cantonale Agno - Ponte Tresa.

*Comparto di studio*



### 4. PR in vigore

Con la revisione di PR, il Comune aveva integrato a PR le opere viarie previste dal PD, proponendo i seguenti azionamenti:

- a monte della strada cantonale: territorio fuori zona edificabile (mapp. 58-59-561-550-60)
- a valle della strada cantonale: zona artigianale (mapp. 1135-500-148-149-150-151)

Per i fondi più a nord (Palazzo dei Vigotti) era stata confermata la destinazione di territorio fuori zona edificabile già definita dal precedente PR '85.

Il Consiglio di Stato non ha approvato:

- l'istituzione dei vincoli di tracciato riguardanti le opere viarie previste a PD, stralciando d'ufficio questi elementi dal PR;
- gli azionamenti proposti per questo comparto, ritornando gli atti al Comune affinché sia proposta, tramite variante di PR, una confacente destinazione d'uso.

Di conseguenza la situazione di PR in vigore all'interno del comparto di studio è la seguente:

- non è definita alcuna destinazione d'uso dei fondi privati (pur trattandosi di fondi inclusi in zona edificabile fin dal precedente PR - zona RAr 2);
- non è definita la gerarchia della strada cantonale esistente (il PR indica strada principale a nord, verso Agno, e strada di raccolta a sud verso il paese).

## 5. Proposta pianificatoria

Il comparto è stato analizzato in modo dettagliato, fondo per fondo, da cui è scaturito che:

- a monte della strada cantonale quasi tutti i fondi sono edificati con residenze che hanno un indice di sfruttamento vicino a 0.5 (valore massimo per la zona RAr2 del PR '85). La maggior parte degli edifici esistenti non rispetta le distanze dalla strada cantonale, dal confine o dall'area forestale (qualsiasi trasformazione o ampliamento rappresenterebbe un consolidamento di questi contrasti e non potrebbe essere approvata);
- a valle della strada cantonale vi sono: un fondo libero, 3 fondi edificati con abitazioni ad un piano e un fondo edificato con destinazione mista (residenziale-artigianale-commerciale). La maggior parte dei fondi presenta uno sfruttamento ridotto (i.s. 0.13-0.30).

La definizione dell'assetto pianificatorio più confacente deve tenere conto:

- della presenza della strada cantonale e dei limiti fisici del comparto (versante e linea FLP);
- delle caratteristiche e dello sfruttamento degli insediamenti esistenti;
- della coerenza con la destinazione delle zone edificabili a sud;
- della necessità di non rendere più difficoltosa la realizzazione delle opere viarie di PD.

Sulla base di queste considerazioni il Municipio, dopo aver analizzato le diverse possibilità, propone le seguenti destinazioni:

### Lato a monte della strada cantonale:

- prolungamento della destinazione dei fondi limitrofi a sud, ossia:
  - zona R-CO4, ma con limitazione delle possibilità edificatorie a livello normativo, congelando allo status quo le quantità edificatorie dei fondi interessati.

Questa scelta è giustificata dal fatto che in questa zona è previsto l'innesto della strada di aggiramento in galleria (portale e rotatoria) ed è necessario limitare le possibilità edificatorie per evitare impedimenti per le future opere viarie. Quindi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione o di trasformazione senza ampliamenti volumetrici; eventuali costruzioni accessorie potranno essere autorizzate a titolo precario.

### Lato a valle della strada cantonale

- Attribuzione delle stesse destinazioni presenti sui fondi limitrofi a sud, ossia:
  - zona RCO-4 a contatto con la strada cantonale;
  - zona R3 su parte del mapp. 1135 (terreno libero);

### Palazzo dei Vigotti

- In considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche degli edifici esistenti, il Municipio non ritiene opportuno definire una destinazione specifica e decide di confermare sia la destinazione fuori zona edificabile sia il vincolo di bene culturale d'interesse locale

La variante di PR è il risultato della ponderazione degli interessi pubblici e privati, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio. La nuova proposta pianificatoria è di interesse pubblico e tiene conto di tutti gli interessi in gioco, in quanto:

- permette di definire contenuti e possibilità edificatorie dei fondi interessati;
- è coerente con le destinazioni di zona del comparto limitrofo a sud;

- è coerente con gli obiettivi di Piano direttore;
- le nuove destinazioni di zona non rappresentano un ampliamento della zona edificabile, coerentemente ai disposti transitori della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

## 6. Variante di PR

La variante di PR concretizza la proposta pianificatoria secondo la forma del PR in vigore.

### Piano del paesaggio

- aggiornamento del limite della zona edificabile;
- attribuzione dei mapp. 57 parz. e 151-152 agli spazi liberi;
- conferma bene culturale d'interesse locale al Palazzo dei Vigotti (non oggetto di variante).

### Piano delle zone

- assegnazione delle seguenti destinazioni di zona:
  - zona R-CO4 con disposizioni particolari per i fondi a monte della strada cantonale;
  - zona R-CO4 per la fascia del mapp. 1135 a contatto con la strada cantonale e per tutti gli altri fondi a valle della strada cantonale;
  - zona R3 per la parte retrostante del mapp. 1135 (verso la FLP);
  - territorio senza destinazione specifica per i mapp. 62-63-435 (Casa dei Vigotti);
- linea di costruzione obbligatoria sul mapp. 1135 (coerenza con vincoli sui fondi limitrofi);
- indicazione del limite accertato dell'area forestale e superfici stradali.

### Piano del traffico

- attribuzione della funzione di strada principale;
- introduzione delle linee di costruzione e di arretramento dalla cantonale e dalla linea FLP.

### Norme di attuazione

La variante di PR prevede l'introduzione di due destinazioni già vigenti (zone R3 e R-CO4), per le quali sono applicabili gli art. 38 e 39 NAPR. Discorso analogo per altri vincoli particolari (spazi liberi, linee di costruzione e di arretramento), per i quali fanno stato le disposizioni di PR in vigore.

L'unica modifica normativa riguarda le disposizioni particolari che limitano le possibilità edificatorie della zona R-CO4 a monte della strada cantonale, con l'introduzione del seguente nuovo cpv. 3a dell'art. 39 NAPR in vigore:

*3a. Per la zona R-CO4 indicata con tratteggio nero valgono le seguenti disposizioni particolari:*

- *sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione oppure di trasformazione degli edifici esistenti, giustificati da esigenze tecniche o funzionali, senza ampliamento della volumetria e delle quantità edificatorie esistenti;*
- *non è ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti;*
- *il Municipio può autorizzare a titolo precario nuove costruzioni accessorie, a condizione che siano realizzate con struttura leggera e rimovibili in qualsiasi tempo, che sia garantita la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e che siano rispettate le altre disposizioni di PR, segnatamente quelle dell'art. 15 NAPR.*

### Contenibilità di PR

L'assegnazione delle nuove destinazioni corrisponde, secondo l'applicazione di parametri usuali, ad un aumento di ca. 30 abitanti rispetto alla situazione attuale (coerente con i dati della contenibilità globale).

### Programma di realizzazione

La variante di PR non genera nessun nuovo investimento a carico del Comune di Magliaso.

## **7. Dispositivo d'approvazione**

In conclusione, richiamati per esteso il rapporto di pianificazione, gli allegati grafici e le norme di attuazione, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della LST, si invita il Consiglio Comunale a

### **risolvere:**

1. Sono approvati le modifiche ai seguenti **piani settoriali** del PR di Magliaso:
  - piano del paesaggio (figura 5 del rapporto)
  - piano delle zone (figura 6 del rapporto)
  - piano del traffico (figura 7 del rapporto)
2. È approvata la **modifica dell'art. 39** Zona residenziale commerciale (R-CO4)
3. È approvato il **rapporto di pianificazione** (documento di carattere indicativo)
4. Gli atti della variante di PR sono approvati nel **loro complesso**.
5. Trascorsi i termini referendari, il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione degli atti secondo i disposti di legge.

### **PER IL MUNICIPIO**

Il Sindaco:  
*R. Citterio*

Il Segretario:  
*M. Rezzadore*

- ❖ Rapporto di pianificazione novembre 2018 trasmesso via posta elettronica a tutti i Consiglieri e consultabile presso la Cancelleria/UTC.

Copia cartacea ottenibile presso Cancelleria.

### **Per esame e rapporto:**

<b>Gestione</b>	<b>Opere pubbliche</b>	<b>Petizioni</b>
	●	