



comune di maroggia

Tel. 091 649.78.66 • Fax 091 649.84.58 • comune@maroggia.ch • www.maroggia.ch

MM No. 01-2020 concernente l'adozione di alcune varianti di Piano regolatore e il suo adeguamento alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).



Maroggia
european energy award

All'Onorando
Consiglio comunale

Maroggia

Maroggia, 10 febbraio 2020

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori,

richiamati in particolare gli articoli 13 LOC e 27 LST mediante il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e adozione i documenti che interessano alcune varianti del Piano regolatore (PR) che – come preciseremo in seguito - concludono l'iter della sua revisione generale avviata nel 1997. L'occasione ha pure contestualmente permesso di procedere all'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Il Piano regolatore.

Il Piano Regolatore è lo strumento con il quale ogni Comune fissa gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del proprio territorio, determinandone l'uso. L'obbligo di pianificare, coordinando contenuti e procedure con il Cantone, è sancito dall'art. 3 LST.

Il PR comprende i piani e le relative norme ed è vincolante per tutti i proprietari fondiari determinando (parcella per parcella) il modo, il luogo e la misura in cui è consentito utilizzare il suolo. Allorquando le esigenze della pianificazione lo giustificano per salvaguardare o per promuovere porzioni limitate di territorio, il Comune può operare tramite Piano particolareggiato o Piano di quartiere.

L'evoluzione della trasformazione del territorio così come le rinnovate esigenze della società, richiedono una verifica regolare del PR, aspetto che nel nostro caso e per le ragioni che esporremo in seguito è assicurato mediante il presente messaggio e la conseguente procedura.

Premessa, breve istoriato, procedura fin qui assicurata.

Il primo Piano regolatore di Maroggia è stato approvato dal Consiglio di Stato il 25 settembre 1990. La sua revisione è stata oggetto di proposta come al relativo MM 05-2010 del 24 agosto 2010 adottato (con alcuni emendamenti) dal Consiglio comunale in occasione della seduta tenutasi il 26 marzo 2012.

Nel successivo documento di approvazione (no. 5821 del 17 dicembre 2014) di competenza del Consiglio di Stato l'autorità cantonale – oltre ad alcune modifiche d'ufficio - aveva stabilito la necessità di procedere ad alcune varianti che trovate riassunte nel rapporto di pianificazione.

Oltre a ciò occorre determinarsi in riguardo alla sentenza del 24 febbraio 2017 (no. 90.2015.10) del Tribunale cantonale amministrativo relativa all'azzoneamento dell'area al Parco.

Il Municipio, in virtù delle decisioni, delle richieste e delle necessità pianificatorie fin qui indicate, ha provveduto all'elaborazione dell'intera documentazione e infine postulato (il 18 settembre 2018) al Dipartimento del Territorio formale richiesta di esame preliminare in ossequio agli articoli 25 LST e 34 RLST.

Il Dipartimento si è espresso con il documento 4 settembre 2019 che viene qui integralmente richiamato agli atti. Il Municipio si è puntualmente determinato nelle predette indicazioni che sono successivamente state discusse con la Sezione dello sviluppo territoriale in occasione di un proficuo incontro tenutosi lo scorso 21 gennaio 2020. Le medesime sono riassunte nel rapporto di pianificazione contenuto nell'incarto e pure annesso al presente messaggio.

Procedura di informazione e partecipazione.

Dal profilo dell'applicazione della LST è già stata pure assicurata (a contare dal 20 novembre 2019 e per un periodo di 30 giorni) la procedura di informazione e partecipazione (art. 26 LST).

Gli atti sono stati depositati al fine di permettere ad ogni cittadino attivo e ad ogni persona o ente di presentare osservazioni o proposte. Ne sono pervenute 4, che il Municipio ha considerato nell'ambito dell'elaborazione del piano come al documento che si richiama integralmente agli atti (rapporto di pianificazione, specificatamente il suo allegato 8). Gli interessati saranno personalmente informati al riguardo, questo con l'osservazione che potranno comunque ulteriormente determinarsi anche in occasione della procedura di pubblicazione dei piani successivamente all'adozione di vostra competenza (art. 27 LST).

Le componenti delle varianti.

L'elaborazione delle principali predette varianti possono così essere riassunte.

- comparto soggetto a piano di quartiere, PQ 1 – Parco Villa Petrucci (ex collegio Don Bosco);
- comparto soggetto a piano di quartiere, PQ 2 – Al Parco;
- comparto soggetto a piano di quartiere, PQ 3 – Area Mulino;
- zona artigianale – industriale – AI
- zona di protezione riva lago, Piano Particolareggiato – PP1, comprendente anche il percorso ciclo-pedonale a lago;
- beni culturali di interesse locale;
- spazio riservati ai corsi e agli specchi d'acqua;
- verifica del fabbisogno di posti auto a giustificazione dei vincoli di posteggio pubblico;
- tabella di contenibilità;
- programma di realizzazione.

Nel contempo si è provveduto alle modifiche tecniche e formali derivanti dall'adeguamento del PR ai requisiti della nuova Legge sullo sviluppo territoriale, compreso il Regolamento edilizio che andrà a sostituire le attuali NAPR (Norme di attuazione del Piano regolatore).

Definizione e componenti del Piano regolatore (art. 19 LST).

Giusta l'art. 19 LST il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:

- a) Piano delle zone;
- b) Piano dell'urbanizzazione, corredato dal programma d'urbanizzazione;
- c) Regolamento edilizio generale;
- d) Piano Particolareggiato Parco Villa Petrucci (PP-PVP), con relativo regolamento edilizio.

Ed è accompagnato da un rapporto di pianificazione di carattere indicativo.

Il rapporto di pianificazione (art. 24 LST).

Il rapporto di pianificazione è un documento importante perché informa anche sulle analisi, sugli obiettivi e sulla giustificazione delle scelte, su come si sia tenuto conto dei principi della pianificazione del territorio, dei suggerimenti della popolazione, della ponderazione degli interessi, del piano direttore, sui costi delle opere e delle relative priorità di realizzazione.

Nello specifico appare altresì lo strumento ideale anche per permettere al Consiglio comunale di determinarsi nel merito delle proprie competenze di adozione. Per questo motivo viene annesso integralmente al presente messaggio. In questa sede riassumiamo di seguito gli aspetti più rilevanti.

Comparti strategici con regolamentazione particolare.

Area Parco Villa Petrucci

Nella indicata decisione del Consiglio di Stato non è stato approvato l'assetto pianificatorio dell'area soggetta a Piano di quartiere obbligatorio PQ1 (area ex Collegio Don Bosco) e l'articolo 56 delle NAPR rimandando al Comune l'elaborazione di una variante. Attualmente sull'area vige un vuoto pianificatorio.

Il 28 novembre 2016 è stata presentata una mozione in Consiglio comunale per chiedere l'acquisto e la pianificazione del terreno a parco antistante Villa Petrucci posto sul mappale 472 RFD di Maroggia.

Nel frattempo il Municipio, spinto dalla previsione di un aumento della popolazione e della conseguente necessità di trovare una nuova ubicazione per la Scuola dell'infanzia, ha commissionato l'elaborazione di un Masterplan volto a ridefinire l'area del Parco Villa Petrucci inserendovi questa struttura scolastica ed ha avviato dei contatti interlocutori con gli uffici cantonali e con l'attuale proprietario del fondo.



Veduta del Parco Villa Petrucci con il fronte edificato del nucleo

Il Parco Villa Petrucci è oggi comunque una delle ultime aree ancora inedificate ubicate in riva al Ceresio e si configura come valore storico e paesaggistico non solo a livello locale, bensì regionale considerando anche la sua fruibilità pubblica prevista nel Piano Direttore.

Il nuovo Piano particolareggiato del Parco Villa Petrucci riflette il progetto di Masterplan preliminarmente discusso con le autorità cantonali ed è stato sviluppato individuando gli elementi essenziali della proposta stessa, per quanto riguarda sia i volumi proposti che la sistemazione esterna.

La nuova pianificazione prevede l'attribuzione dell'area verde del parco ad una zona per scopi pubblici, con destinazione parco pubblico e scuola dell'infanzia, definito mediante un Piano particolareggiato.

Il Piano particolareggiato (con il suo elaborato grafico e il rispettivo regolamento edilizio) costituiscono uno strumento pianificatorio a sé stante, coordinato con il PR, e che segue la procedura di adozione e approvazione in parallelo con il progetto di adeguamento del PR alla LST.

La nuova scuola dell'infanzia e le strutture di servizio e supporto al Parco pubblico sono organizzate in due volumi compatti per le ragioni esaustivamente indicate nel rapporto di pianificazione. La superficie disponibile per la scuola dell'infanzia lascia aperta l'opzione per una futura seconda sezione.

Si è inoltre tenuto conto della necessità di realizzare un locale multiuso per eventi e manifestazioni, a disposizione anche come spazio didattico per la scuola dell'infanzia.

Il fondo mapp. 472 RFD - corrispondente all'area del Parco Villa Petrucci - ha una superficie di mq 14'005. Per la formazione del parco pubblico con le sue strutture di servizio e per la costruzione della Scuola dell'infanzia si prevede l'acquisizione da parte del Comune di mq 13'484: i rimanenti mq 521 rimangono al privato in modo che possa riorganizzare diversamente le aree di posteggio che attualmente invadono il perimetro del parco.

A titolo di informazione indichiamo che con il proprietario è già stata avviata una procedura informale di acquisizione tenuto conto che per il momento non è stato possibile trovare una soluzione bonale.

Area Al Parco (ex Köchlin).

Il rapporto di pianificazione (cfr. pagina 16 e seguenti) illustra dettagliatamente le procedure che hanno fin qui interessato questo comparto. Con la nuova regolamentazione pianificatoria il principio di attribuire il comparto ad una zona edificabile a carattere residenziale soggetta a Piano di quartiere obbligatorio è mantenuto, come sono mantenuti i potenziali edificatori fissati nel PR del 2014.

Dal momento che il comparto del giardino Ex Don Bosco è ora attribuito ad un Piano particolareggiato, la denominazione PQ1 è attribuita all'area al Parco.

Per favorire l'acquisizione delle aree d'interesse pubblico nella nuova configurazione senza penalizzare eccessivamente i proprietari interessati e senza creare disparità fra gli stessi, si è pensato di attribuire loro gli stessi potenziali edificatori calcolati con gli indici del PR previgente, ma fissati come superficie utile lorda (SUL) assoluta con l'aggiunta del 50% della SUL riferita alle superfici che sarebbero state espropriate.

Il nuovo assetto pianificatorio che è definito nel PR comporta l'acquisizione da parte del Comune di complessivi mq 9'788.00 (cfr. rapporto di pianificazione a pagina 22), da acquisire gratuitamente, tenendo conto del fatto che il potenziale edificatorio a favore del privato resta invariato.

È previsto il vincolo di iscrizione di un diritto di passo pubblico attraverso l'area centrale contornata dai filari di cipressi. Questo vincolo è dettato dall'unicità e dall'alto valore di tale impianto paesaggistico, tutelato peraltro quale bene culturale d'importanza locale, che perciò merita di essere visibile e fruibile da parte del pubblico, anche al di fuori della cerchia dei condomini, inquilini e ospiti del futuro complesso edilizio.



Area Mulino

Con la risoluzione n. 5821 del 17 dicembre 2014 il Consiglio di Stato aveva apportato alcune modifiche d'ufficio alla proposta inizialmente adottata dal Legislativo comunale. In particolare con queste modifiche si è chiaramente distinta la parte d'interesse privato dell'area da quella d'interesse pubblico, che peraltro comprende fondi già acquisiti dal Comune.

Nel contempo la stessa risoluzione invitava il Comune a verificare la plausibilità dei parametri edificatori previsti, in particolare l'indice di edificabilità IE (volume edificato diviso per la superficie edificabile netta) per l'insieme della zona artigianale-industriale leggera AI, comprendente anche il comparto attribuito a Piano di quartiere obbligatorio.

Nel frattempo è stato elaborato il Programma d'agglomerato del Mendrisiotto (ottobre 2016) che, nell'ambito delle misure per gli insediamenti, ha indicato l'area alle spalle della stazione ferroviaria Maroggia-Melano, comprendente anche l'area Molini, come idonea per una misura di sviluppo centripeto locale, con priorità A (2019-2022). Si richiama il rapporto di pianificazione.

I concetti alla base della modifica degli indirizzi pianificatori sono indicati nel rapporto di pianificazione (cfr. pagina 23 e seguenti) che pure motiva nel dettaglio l'adeguamento della regolamentazione pianificatoria che prevede l'allestimento di un Piano di quartiere per il complesso del Mulino Maroggia, con la conservazione della roggia e di diversi edifici di varia epoca



Altre modifiche.

Limite del bosco a contatto con zona edificabile

La variante prevede di assegnare una destinazione di zona a tutti questi vuoti pianificatori tenendo conto del contesto della situazione fondiaria e degli azionamenti limitrofi. In generale si tratta di vuoti pianificatori che vengono assegnati a Zona agricola, Territorio senza destinazione specifica e Area stradale.

Beni culturali d'interesse locale

Dopo aver analizzato ogni singolo elemento proposto dall'Ufficio dei beni culturali e dopo averne riconosciuto l'effettivo valore storico e culturale locale, si prevede di integrare nell'art. 39 – Beni culturali, anche gli oggetti elencati nel rapporto di pianificazione (pagine 29, 30 e 31).

Corsi d'acqua

Sulla base delle nuove LPac e OPac (legge federale sulla protezione delle acque e ordinanza sulla protezione delle acque) e rifacendosi ai rispettivi obiettivi originari da esse preposte, sono stati ridefiniti i nuovi spazi riservati alle acque (cfr. rapporto di pianificazione, pagina 31).

Zona artigianale - industriale leggera AI

Per l'assetto generale della zona artigianale – industriale leggera AI, il Consiglio di Stato non ha ritenuto commisurato l'indice di edificabilità IE pari a 1.5 mc/mq proposto in rapporto agli altri parametri di zona indicati quali l'altezza massima prevista di 9.00 ml, l'indice di occupazione IO previsto del 50% ed alle finalità dell'azionamento.

Nel rapporto di pianificazione è possibile rilevare che, successivamente a specifici rilievi e analisi, non vi è effettivamente un utilizzo razionale del suolo.

Per queste ragioni si è infine optato per un aumento dell'indice di edificabilità a 3.5 mc/mq, mantenendo l'indice di occupazione del 50% e un'altezza massima delle costruzioni di ml 9.00.

Zona speciale commerciale-artigianale SP / Nucleo secondario NS

Per l'assetto generale della zona speciale commerciale – artigianale SP, il Consiglio di Stato non ha condiviso l'impostazione della regolamentazione che non fissava alcun indice d'occupazione IO e di sfruttamento IS e si limitava unicamente a fissare l'altezza massima delle costruzioni.

Per le considerazioni e le analisi contenute nel rapporto di pianificazione (pagine 35 e seguenti) si è infine ritenuto che lo strumento più idoneo per regolamentare questo comparto insediativo sia quello dell'attribuzione ad una zona di nucleo con carattere non conservativo, così da permettere di riqualificare e consolidare il relativo tessuto edificato quale "pendant" al fronte nucleo storico di Maroggia e nello stesso tempo migliorare la percorrenza attraverso gli accessi pedonali che la collegano con il tessuto circostante.

Estensione zona NS al gruppo edificato in località Guasti

Si richiama il rapporto di pianificazione che propone una modifica della denominazione della zona – Zona dei nuclei secondario NS – distinguendola fra quella dei comparti NS 1 "Al Ponte" e NS 2 "Guasti", in cui le disposizioni edificatorie si differenziano leggermente alla luce di alcune situazioni particolari.

Rete viaria

Oltre alle modifiche d'ufficio decise dal Consiglio di Stato la rete viaria non subisce stravolgimenti rispetto a quanto in vigore.

Tuttavia si propongono alcuni adeguamenti di categoria stradale, concentrati soprattutto tra la strada cantonale che attraversa Maroggia ed il lago, nei percorsi di collegamento perpendicolari alla riva lacustre questo per le ragioni indicate nel rapporto di pianificazione (cfr. pagina 38).

Mobilità lenta

Si richiama integralmente il rapporto di pianificazione (cfr. pagina 38).

Calibri stradali e linee d'arretramento

Si richiama integralmente il rapporto di pianificazione (cfr. pagina 39).

Posteggi

Si richiama integralmente il rapporto di pianificazione (cfr. pagina 39).

Merita tuttavia di essere osservato che il fabbisogno determinato dai parametri normativi vigenti supera l'attuale offerta di stalli di posteggio pubblici e giustifica le riserve e i vincoli delle aree esistenti e nuove, che nell'approvazione del PR del 2014

non sono state codificate con questa destinazione d'uso, in particolare quelle in vicinanza del palazzo comunale e l'area situata in prossimità della stazione FFS.

Per i posteggi mancanti il nuovo PR preconizza la seguente strategia di copertura:

Comparto	Fabbisogno	Offerta attuale	Offerta supplementare	Offerta totale PR
Zona NT	184	14 10 56 80		80
Zone NS			P5 al coperto, mapp. 263, in sostituzione dei 7 esistenti, da concordare con FFS	
Zona NS 1 Al Ponte	38			
Zona NS 2 Guasti	30	68	7	45
Municipio e parco giochi	10	0	P 7 Guasti	12
Zona RSI Guasti	154	0	Da coprire mediante progetto privato	0
Lido comunale	7	0	Da coprire mediante uso alternato degli altri posteggi pubblici sul territorio	0
Porto e Scuola dell'infanzia	13	0	P1 al porto	18

Si rammenta che, nell'ambito del Piano particolareggiato Parco Villa Petrucci (PP-PVP), è previsto un ulteriore nuovo posteggio pubblico a servizio del porto e della futura scuola dell'infanzia.

Protezione della popolazione

Si richiama integralmente il rapporto di pianificazione (pagina 43).

Smaltimento delle acque

Si richiama integralmente il rapporto di pianificazione (pagina 43).

Protezione dei canneti

Si richiama integralmente il rapporto di pianificazione (pagina 43).

Modifiche connesse con l'adeguamento del piano alla LST.

Come predetto nella premessa il lavoro svolto ha pure contestualmente interessato l'adeguamento del PR alla LST, in particolare l'allestimento del nuovo Regolamento edilizio e l'attribuzione delle diverse zone alle categorie definite nella legge cantonale e nel suo regolamento.

Inoltre si è colta l'occasione per l'allestimento della banca dati. Questi specifici argomenti sono sviluppati nel rapporto di pianificazione (da pagina 44 a pagina

48). Merita di essere anche qui indicato che il nuovo Regolamento edilizio sostituisce le Norme di attuazione del Piano regolatore.

Adeguamenti e implicazioni conseguenti.

Contenibilità del PR e aggiornamento del compendio dello stato di urbanizzazione.

Le varianti modificano in minima parte la contenibilità teorica del PR previgente del 2014, ossia il numero di unità insediative (abitanti, posti di lavoro e posti turistici sommati) che le zone edificabili stabilite nel PR possono accogliere. A fronte di uno stato attuale effettivo di ca. 1'430 unità insediative (712 abitanti, ca. 200 posti di lavoro e ca. 520 posti turistici) il PR aggiornato può contenere ca. 1'740 unità insediative, con una riserva di circa il 21%.

Tra il 2010 e il 2019 il Comune di Maroggia ha conosciuto un forte incremento demografico, da 557 a 712 abitanti, ossia un aumento del 28%. Proiettando questo tasso di crescita per i prossimi 15 anni, ossia lo spazio di tempo per il quale secondo la legge federale un PR va dimensionato, all'orizzonte 2035 si può ipotizzare una popolazione di 950 abitanti, con un aumento di quasi 240 unità.

Questo indica che il PR di Maroggia, anche alla luce delle modifiche introdotte nel 2012, è correttamente dimensionato per rapporto ad una ragionevole e realistica previsione di sviluppo insediativo.

Programma di realizzazione

Il PR 2014 era accompagnato da una tabella dei costi indicativa per l'attuazione, risalente al 2010 e che indicava un totale di investimenti netti a carico del Comune di CHF 6'595'000.

Dal momento che l'adeguamento del PR alla LST non si configura come una revisione generale, bensì come un adeguamento formale, e che le varianti inserite costituiscono la conclusione della precedente revisione, è sufficiente procedere con un aggiornamento di quella tabella, stralciando le posizioni che non sono più attuali (CHF 950'000) e aggiungendo i costi che derivano dalle nuove codificazioni pianificatorie in variante (CHF 6'850'000).

Il calcolo della sostenibilità finanziaria si presenta quindi come segue:

Oggetto	CHF
Piano degli investimenti PR 2014 (costi netti a carico del Comune)	6'595'000
Opere già realizzate	-500'000
Stralci e sostituzioni	-450'000
Investimenti netti varianti PR 2020	6'850'000
Totale investimenti netti a carico del Comune	12'495'000
Ripartiti su anni	15
Media investimenti netti annui a carico del Comune	830'000

Il piano finanziario del Comune del novembre 2017 (che andrà aggiornato con la nuova Legislatura) indica per i prossimi anni una disponibilità annua media per investimenti netti di ca. CHF 900'000.

I nuovi investimenti netti previsti dalle varianti incluse nell'adeguamento del PR, sommati a quelli rimanenti del PR 2014 risultano quindi sostenibili e lasciano anche un margine per ulteriori investimenti non contemplati nel PR. Va anche detto che gli investimenti più cospicui dovranno essere effettuati quando verranno realizzati progetti privati importanti, con afflusso di nuovi abitanti e contribuenti, con il conseguente incremento del gettito fiscale.

Resta inteso che ogni investimento soggiace comunque alla specifica adozione di competenza del Consiglio comunale sulla scorta di appositi messaggi.

Prelievo del plusvalore

Le varianti in esame prevedono un'estensione delle destinazioni ammesse e un aumento dell'indice di edificabilità da 1.5 mc/mq a 3.5 mc/mq nella zona AI (fondi mappali no. 124, 125, 127) e a 4.5 mc/mq di parte dell'area Ai Molini attribuita al settore AI della zona PQ 2 (parte del fondo mapp. 143).

Un aumento di valore di un fondo derivante da un aumento dell'indice di edificabilità di almeno 1.5 punti e/o da un cambiamento di destinazione che ne aumenta il valore commerciale è considerato vantaggio rilevante, che giustifica il prelievo del plusvalore del 20%.

In ossequio a quanto fissato dall'art. 95 LST è stato fatto allestire un estimo peritale per stabilire a titolo preliminare l'aumento di valore. Il rapporto 27 dicembre 2019 (richiamato agli atti) allestito congiuntamente dall'Architetto Bruno Buzzini e dall'Avv. Filippo Gianoni – nelle sue conclusioni – rileva che le modifiche pianificatorie previste portano ad un plusvalore di CHF/mq 110.00, da CHF 238.00 a CHF 248.00. Complessivamente sui mq 14'242 interessati il plusvalore sarà di CHF 1'566'620.00 con un prelievo del 20% di CHF 313'324.00.

Il versamento del plusvalore è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno (LST, art. 97 cpv. 1). L'importo sarà di spettanza per 2/3 del Comune e per 1/3 del Cantone. Per ulteriori precisazioni si rinvia al rapporto di pianificazione (pagine 51 e 52).

Procedura di approvazione.

La presenti varianti seguono la procedura ordinaria per l'adozione definitiva degli articoli 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Nello specifico:

- ✓ il Consiglio comunale adotta la variante;
- ✓ dopo l'adozione della variante, il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni;
- ✓ contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante;
- ✓ il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide nel merito di eventuali ricorsi.

Dispositivo finale.

Ciò premesso, ringraziandovi per l'attenzione che vorrete prestare a questo importante documento e restando volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler

d e c i d e r e :

1. è adottato il nuovo Piano regolatore di Maroggia adeguato alla Legge sullo sviluppo territoriale come alle considerazioni generali indicate nel presente messaggio e nei relativi elaborati comprendenti:
 - Piano delle zone 1: 2'000;
 - Piano dell'urbanizzazione – mobilità 1:2'000;
 - Regolamento edilizio;
 - Piano particolareggiato Parco Villa Petrucci (PRP-PVP) comprendente;
 - Piano dell'edificazione PRP-PVP e della sistemazione delle aree 1:1'000;
 - Regolamento edilizio PRP-PVP.
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma della Legge sullo sviluppo territoriale.
3. È abrogato il previgente Piano regolatore del 17 dicembre 2014 e ogni altra norma o disposizione in contrasto con la nuova pianificazione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco:
Jean-Claude Binaghi
La Segretaria:
Bianca Bottinelli

The image shows the official stamp of the Municipality of Maroggia, which is circular and contains the text 'COMUNE DI MAROGGIA' and 'MUNICIPIO'. Overlaid on the stamp is a blue ink signature.

Commissioni d'esame:

Commissione speciale revisione piano regolatore

Commissione della Gestione

Commissione delle Petizioni

Annessi:

Rapporto di pianificazione

Piano delle zone 1:2000

Piano delle zone semplificato 1:2000

Piano dell'urbanizzazione – mobilità 1:2000

Regolamento edilizio

Piano particolareggiato Villa Petrucci:

- Piano dell'edificazione e della sistemazione delle aree 1:1'000.
- Regolamento edilizio.

Altri documenti annessi

Valutazione preliminare del rischio dovuto al trasporto ferroviario – Parco Villa Petrucci Maroggia OPIR, IFEC Rivera, 29 gennaio 2020, comprensivo del preavviso della Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo del 4 febbraio 2020.

Rapporto circa il contributo di plusvalore derivante dall'aumento delle possibilità edificatorie della zona per il lavoro intensiva AI – produzione di beni e servizi, Arch. Bruno Buzzini / Avv. Filippo Gianoni, Bellinzona 27 dicembre 2019.

Determinazione dello spazio riservato alle acque, arretramento tecnico dai corsi d'acqua intubati e fascia di protezione riva lago, urbass fgm Manno, giugno 2018.

Piano componenti naturali, Analisi comparto canneti, Relazione tecnica, Ing. Francesco Ryf gennaio 2020.

