



## **MM No 05-2010 concernente la revisione del Piano regolatore comunale.**

Onorando  
Consiglio comunale

Maroggia

Maroggia, 24 agosto 2010

Egregio signor Presidente,  
Gentili signore, Egregi signori,

richiamati in particolare gli articoli 13 LOC, 34 e 55 LALPT mediante il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e adozione i documenti riguardanti la revisione generale del piano regolatore comunale.

### **Premessa**

Nell'ambito della pianificazione del territorio è noto che il Piano regolatore (PR) è lo strumento con il quale il Comune fissa gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del proprio territorio, disciplina l'uso ammissibile del suolo, organizza e indirizza lo sviluppo insediativo del suo comprensorio, questo per un arco di tempo generalmente indicato in 15 anni. Il piano regolatore deve armonizzare gli interventi dei privati con l'interesse pubblico e determinare i mezzi finanziari per realizzare le infrastrutture necessarie.

Il piano stabilisce, per l'intero comprensorio comunale, dove e in che modo il suolo può essere utilizzato e edificato. Quest'operazione non deve essere puramente formale e fine a sé stessa, ma deve rispondere a criteri di razionalità funzionale e di armoniosità anche estetici, fra le diverse parti del territorio. Particolare peso va attribuito all'utilizzazione misurata del suolo, criterio che si riallaccia direttamente all'art. 15 della LPT. Razionalità e armonia sono intesi concretamente con riferimento agli scopi e i principi pianificatori dati dalla LPT, cui il legislatore ticinese ha affiancato anche i concetti di "razionale urbanizzazione", come pure obiettivi legati alla politica energetica e alla protezione ambientale.

Il piano regolatore di Maroggia è stato approvato dal Consiglio di Stato vent'anni orsono (il 25 settembre 1990) con comunque l'osservazione circa la necessità di procedere ad alcune modifiche per quanto concerne gli aspetti formali e di modifiche derivanti dai contenziosi sollevati dai privati nell'ambito della procedura di pubblicazione.

## **La revisione**

A seguito di questi elementi nel 1997 si è dato avvio alla fase di revisione, comprensiva dell'informazione alla popolazione : così come indicato nell'annesso rapporto di pianificazione che viene qui integralmente richiamato, la metodologia di lavoro ha interessato gli aspetti di natura generale nel contesto del territorio cantonale, quelle di congruenza con i Comuni confinanti e gli esami puntuali di alcuni luoghi particolarmente sensibili dal profilo della protezione del territorio quali le aree denominate (Don Bosco, Al Parco, Mulini).

Non vi è dubbio che in tutti questi anni la procedura di revisione è risultata essere particolarmente impegnativa e laboriosa siccome il nostro territorio - seppur di dimensioni contenute (ca. 1 Km quadrato) - oltre ad essere confrontato con il passaggio dell'autostrada e della ferrovia, presenta situazioni certamente meritevoli di particolare valorizzazione e tutela quali le aree a lago o – per la loro tipicità e ampiezza – i luoghi come il Collegio Don Bosco, il Mulino e la proprietà Al Parco posta a riva lago.

Gli elaborati che oggi vi sottoponiamo sono le proposte definitive scaturite da un complesso iter d'esame allestiti dopo avere necessariamente tenuto conto dell'esame preliminare a cura dal Dipartimento del Territorio nel corso del 2004 e successivamente aggiornati con la legislazione.

Di particolare significato riveste la ridefinizione delle tre grandi aree del collegio Don Bosco, della Mulino Maroggia e della proprietà Al Parco che sono disciplinate mediante il concetto di piano di quartiere, questo al fine di regolare i loro sviluppi edificatori secondo concetti chiari e qualificanti anche dal profilo propositivo per i proprietari.

Per quanto concerne il comparto "Don Bosco" si è tenuto conto dei suoi contenuti storici, culturali e paesaggistici di una proprietà che ha certamente contraddistinto la storia del Comune grazie all'opera educativa e formativa assicurata dai Salesiani sull'arco di un secolo. Sono al riguardo pure predisposti strumenti per il completamento della fruibilità della riva lago e per l'ottenimento di spazi liberi e costruiti per scopi d'interesse pubblico : l'aspetto è regolato dall'art. 56 delle NAPR.

In località Mulino vi è l'opportunità di conseguire un recupero qualitativo della memoria storica con la segnalazione a scopo didattico dei ruderi dell'antico opificio oppure alla parziale sua ricostruzione per scopi combinati con lo svago e la formazione di percorsi pedonali. Pure ammessa la possibilità di ritorno al privato dell'area espropriata in modo da ottenere – quale contropartita – cessioni a favore del Comune di strutture destinate a fini culturali o di svago : l'aspetto è regolato dall'art. 58 delle NAPR.

Per quanto concerne la proprietà al Parco lo strumento del piano di quartiere si rileva necessario al fine di disciplinare un sedime che dal profilo paesaggistico appare indiscutibilmente particolarmente sensibile. Per questa ragione anche un ordinato insediamento abitativo non potrà comunque prescindere dalla messa a disposizione del Comune di un'adeguata superficie per il congiungimento del percorso a lago anche con quello previsto sul territorio giurisdizionale del Comune di Melano : l'aspetto è regolato dall'art. 57 delle NAPR.

Sugli aspetti generali della revisione oggetto del presente messaggio ci si richiama complessivamente nel rapporto di pianificazione e nei relativi piani grafici : questi atti (seppur in scala ridotta per quanto riguarda i piani) sono integralmente annessi al presente messaggio, decisione che abbiamo considerato di adottare in modo da permettere al Consiglio comunale di potersi esprimere sulla scorta di un documento che, seppur voluminoso, permette una completa informazione anche per quanto concerne di dettagli.

## **Contenuti del piano regolatore**

### Piano del paesaggio

La nozione del paesaggio negli ultimi anni ha conosciuto una sostanziale evoluzione. Con esso non s'intende unicamente il territorio naturale o agricolo fuori delle zone edificabili, ma l'insieme di elementi naturali, culturali e costruiti, che determinano l'immagine del territorio. In realtà il piano del paesaggio del piano regolatore secondo la LALPT è un piano che compendia, oltre alle zone, agli elementi protetti naturali e culturali, alla zona agricola, anche tutti quei vincoli che possono in una maniera o nell'altra condizionare l'uso e l'edificabilità dei fondi : le zone di protezione delle sorgenti e dei pozzi di captazione, gli arretramenti, ecc.

### Piano delle zone edificabili

Il piano delle zone stabilisce l'organizzazione del territorio comunale per quanto riguarda la distribuzione e la caratterizzazione delle zone insediative, dal profilo delle destinazioni, delle densità e di ulteriori vincoli e specificazioni particolari.

Ogni tipo di zona vi è raffigurata con il suo perimetro e con le sue simbologie (colore e retino) che fanno riferimento alle caratteristiche specifiche. Il piano specifica i comparti che sono oggetto di piano di quartiere obbligatorio (PQ 1 – PQ 2 – PQ 3).

#### Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Questo piano ha la funzione di indicare la pianificazione delle aree destinate a soddisfare le esigenze di servizi, attrezzature e edifici pubblici sul piano locale o d'interesse sovra comunale. Sono comprese le aree destinate alla realizzazione di centrali termiche di quartiere.

#### Piano del traffico

Dal profilo del diritto pianificatorio, come stabilito dalla LPT, il piano del traffico ha una doppia valenza : esso è infatti un piano di utilizzazione in quanto delimita le superfici destinate alla pubblica circolazione ma è anche un piano di urbanizzazione siccome fissa le gerarchie delle reti stradali e quindi l'infrastruttura di accessibilità ai fondi.

#### Nome di attuazione

Le norme di attuazione dei piani regolatori contengono le norme di zona e le norme di applicazione a livello comunale della legge edilizia e della legge sulla pianificazione cantonale. Esse comprendono le norme introduttive, quelle generali e quelle particolari specifiche per ogni zona. Sentito il parere di un giurista esterno, le norme disciplinano in modo restrittivo anche l'aspetto della prostituzione (art. 27 cpv. 3).

#### Il rapporto di pianificazione

Secondo la LALPT il rapporto di pianificazione espone il riassunto delle analisi, l'elenco dei problemi e gli obiettivi specifici comunali e giustifica le scelte del piano regolatore. Si tratta di un documento esplicativo importante che permette all'autorità competente di valutare i contenuti dei piani in vista della loro adozione e approvazione : per questa ragione – come indicato in precedenza – è integralmente annesso al presente documento.

Nel rapporto di pianificazione è inclusa la relazione economica che ha comunque esclusivamente valore indicativo (art. 26 cpv. 2 LALPT) ritenuto che ogni intervento soggiace alla preventiva autorizzazione, compreso il finanziamento, da parte del Consiglio comunale, questo sulla base di specifici messaggi secondo la procedura regolata dalla LOC.

Con tale rilevante premessa la tabella di riferimento indica un importo complessivo stimato a carico del Comune di CHF 6'595'000.-.

## **Procedura di approvazione**

Dopo la procedura di adozione del Consiglio comunale, la procedura prevede:

- ✓ la pubblicazione della decisione del Legislativo durante la quale è data facoltà di ricorso e referendum (art. 208 e 75 LOC);
- ✓ la pubblicazione del piano durante la quale è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato (art. 34 e 35 LALPT);
- ✓ la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato con le osservazioni agli eventuali ricorsi (art. 36 LALPT);
- ✓ l'approvazione e la decisione sui ricorsi da parte del Consiglio di Stato (art. 37 LALPT).

## **Dispositivo decisionale**

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

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

1)  
è adottato il nuovo piano regolatore comunale di Maroggia come alle considerazioni generali indicate nel presente messaggio e nei relativi elaborati comprendenti :

- rapporto di pianificazione
- piano del paesaggio 1 : 2000;
- piano delle zone edificabili 1 : 2000;
- piano delle attrezzature ed edifici pubblici 1 : 2000;
- piano del traffico 1 : 2000;
- norme di attuazione.

che sono parte integrante della presente decisione.

2)  
con la sua entrata in vigore esso annulla e sostituisce il piano regolatore del 25 settembre 1990 e ogni altra norma o disposizione comunale in contrasto con la nuova pianificazione.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
Oscar Ferraroni

Il Segretario:  
Gabriele Serena

Annessi:

rapporto di pianificazione

piano del paesaggio

piano delle zone edificabili

piano delle attrezzature ed edifici pubblici

piano del traffico

piano fognatura (indicativo)

piano acquedotto (indicativo)

programma realizzazione (indicativo)

compendio dello stato dell'urbanizzazione (indicativo)

norme di attuazione

**Commissione d'esame (art. 10 RALOC) :**

**Commissione speciale revisione del piano regolatore (art. 69 LOC).**