



Magliaso, 28 maggio 2010

RM n° 701 / 25.5.2010

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 280

concernente l'adozione delle varianti Piano Regolatore Particolareggiato PRP – Comprensorio Centrale.

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame ed adozione tre varianti del Piano Regolatore Particolareggiato PRP - Comprensorio centrale.

1. PREMESSA

Il Piano Regolatore Particolareggiato del Comprensorio centrale è stato approvato dal Consiglio di Stato con Risoluzione N. 2150 del 07.05.2002, mentre le successive varianti scaturite dall'approvazione del PRP sono state approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione N. 4935 del 09.11.2004.

Il presente messaggio riguarda tre varianti puntuali del Piano particolareggiato e segnatamente:

- Variante ai mapp. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048;
- Variante ai mapp. 134 - 138;
- Variante ai mapp. 42 - 44 - 49 - 50.

Le motivazioni che hanno portato all'elaborazione di queste varianti sono di diversa natura e segnatamente:

- **Variante ai mapp. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048**

Su richiesta ed iniziativa dei diretti interessati è stato proposto un riordino fondiario, a parità di superficie, per sfruttare in modo ottimale le potenzialità edificatorie del PRP del comprensorio centrale. Le modifiche dei confini dei fondi interessati implicano dei piccoli adattamenti dei vincoli di PRP, che non modificano l'assetto urbanistico previsto dal PRP in vigore, ma lo rendono più consono al nuovo stato fondiario.

In questa variante di PRP il Municipio ha deciso di includere anche alcune modifiche di carattere formale, che si sono rese necessarie per correggere alcune imprecisioni del PRP in vigore.

- **Variante ai mapp. 134 - 138**

Il Municipio ha deciso di entrare nel merito dell'aggiornamento del PRP, a seguito della presentazione di una domanda di costruzione sul mapp. 134 (sostituzione dei corpi edilizi secondari, riassetto delle facciate e innalzamento di 70 cm dell'edificio principale) che permette la riqualifica del contesto del nucleo storico a cui appartiene, ma che il PRP in vigore non consente in virtù di prescrizioni eccessivamente conservative. Infatti le norme di PRP in vigore prescrivono che:

- per gli edifici secondari sul mapp. 134 è ammessa la demolizione senza ricostruzione (la sostituzione edilizia è possibile solo per gli edifici della categoria "demolizione con possibile ricostruzione");
- l'edificio principale, oltre ad essere vincolato come bene culturale di interesse locale (per la presenza del torchio), è assegnato alla categoria "riuso controllato", per la quale non sono ammessi ampliamenti né modifiche delle aperture.

La variante di PRP propone:

- l'introduzione della possibile sostituzione edilizia per gli edifici secondari, secondo un modello plano-volumetrico definito (con creazione di una corte)
- l'introduzione, nelle disposizioni relative alla categoria del "riuso controllato", della possibilità di concedere deroghe per ampliamenti volumetrici limitati e per la sistemazione di aperture, a condizione che tali interventi siano giustificati dalla necessità di rendere abitabile l'edificio e di consentire una riqualifica estetico-architettonica delle facciate nel loro insieme.

Le modifiche pianificatorie proposte dal Municipio non modificano la lettera e lo spirito del PRP, ma permettono di far fronte alla problematica rappresentata da un'applicazione troppo rigida delle prescrizioni normative, che può rendere difficoltoso il recupero di stabili che versano in condizioni precarie. In altri termini si crea un certo margine di manovra per facilitare interventi di riqualifica di edifici in stato precario, pur garantendo la tutela degli obiettivi e degli indirizzi definiti nel PRP in vigore.

La nuova proposta pianificatoria comprende la verifica del rispetto della parità di trattamento con altri mappali confinanti coinvolti, segnatamente il mapp. 138, e della coerenza con altri casi simili all'interno del PRP del Comprensorio centrale, così come richiesto in sede d'esame preliminare cantonale.

- **Variante ai mapp. 42 - 44 - 49 - 50**

In data 23.09.2004 il Tribunale della Pianificazione del territorio (TPT) ha accolto parzialmente il ricorso inoltrato contro l'approvazione del PRP da parte dei proprietari dei mapp. 42 e 44, in particolare per quanto riguarda la non praticabilità dei vincoli d'ampliamento verso est degli edifici che occuperebbero il demanio pubblico, e ha chiesto di riesaminare:

- il problema della demolizione del corpo edilizio ad est della corte, in particolare valutando l'obbligo o la facoltà di demolizione (ricadute sulla possibilità di sfruttamento della proprietà privata);
- le possibilità di ampliamento sulla proprietà pubblica delle costruzioni ai mapp. 42 e 44, dal punto di vista giuridico ed economico.

Per dar seguito alle richieste del TPT è stata valutata dapprima un'ipotesi d'assetto urbanistico di lungo termine (dopo la messa in esercizio della circonvallazione) e in seguito è stata verificata la fattibilità a breve termine (in mancanza della nuova strada di circonvallazione), sulla base della quale è stata elaborata la nuova proposta pianificatoria, che è stata estesa, per parità di trattamento, anche ai mapp. 49 e 50.

2. ITER PROCEDURALE

La procedura di adozione delle tre varianti di PRP, che sono state riunite in un unico fascicolo sebbene abbiano seguito iter in parte differenti, ha rispettato i disposti della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT). In particolare:

- **Variante ai mapp. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048**
 - Marzo 2007
Allestimento del Piano di indirizzo della variante di PRP, trasmissione al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare e prima informazione pubblica (esposizione degli atti). Non sono state presentate osservazioni da parte di privati.
 - 29 ottobre 2007
Esame preliminare cantonale della variante di PRP.
 - Dicembre 2009
Seconda informazione pubblica (esposizione dell'esame preliminare cantonale e degli atti aggiornati con le decisioni del Municipio sull'esame preliminare).
- **Variante ai mapp. 42 - 44 - 49 - 50**
 - Aprile 2009
Allestimento del Piano di indirizzo della variante di PRP e trasmissione al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare.
 - 11 settembre 2009
Esame preliminare cantonale della variante di PRP.
 - Dicembre 2009
Informazione pubblica (esposizione dell'esame preliminare cantonale e degli atti aggiornati con le decisioni del Municipio sull'esame preliminare). Non sono state presentate osservazioni da parte di privati.
- **Variante ai mapp. 134 - 138**
 - Aprile 2009
Allestimento del Piano di indirizzo della variante di PRP e trasmissione al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare.
 - 11 settembre 2009
Esame preliminare cantonale della variante di PRP.

- Dicembre 2009
Informazione pubblica (esposizione dell'esame preliminare cantonale e degli atti aggiornati con le decisioni del Municipio sull'esame preliminare). Solo il proprietario del mapp. 134 ha inoltrato osservazioni.
- Gennaio 2010
Aggiornamento degli atti in base alle decisioni del Municipio sulle osservazioni inoltrate dal proprietario del mapp. 134, con informazione diretta al proprietario del fondo.

3. VARIANTI DI PRP - ALLEGATI GRAFICI

3.1. VARIANTI AI MAPP. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048

Il PRP in vigore prevede, per i fondi interessati dalla variante di PRP, le seguenti destinazioni:

- **Zona espansione del nucleo**
 - mapp. 78 - 87 - 1048 comparto 6 (margine ovest del nucleo);
 - mapp. 93 comparto 5 (sviluppo nuovi tasselli edilizi lungo linea FLP).
- **Zona nucleo storico**
 - mapp. 79 categoria possibile demolizione e uso (sostituzione edilizia);
 - mapp. 88 categoria spazi liberi (riuso);
 - mapp. 90 categoria riuso.

A seguito del riordino fondiario proposto, a parità di superficie, dai diretti interessati per poter sfruttare in modo ottimale le potenzialità edificatorie del PRP, è necessario procedere ad una serie di piccoli adattamenti dei vincoli di PRP che non modificano l'assetto urbanistico previsto dal PRP in vigore, ma lo rendono più consono al nuovo stato fondiario.

La **variante di PRP** comporta le seguenti modifiche degli allegati grafici del PRP:

- **Zona espansione del nucleo (Allegato B alle NAPR)**
 - **mapp. 78** traslazione di 2.3 m e rotazione dell'unità edilizia (allineamento con l'edificio sul mapp. 67);
 - **mapp. 1048** spostamento di 3 m verso ovest e leggera rotazione dell'unità edilizia (facciata parallela al confine ovest). La distanza del nuovo tassello dal confine col mapp. 79 passa da 3 a 6.5 m;
 - **mapp. 93** traslazione di 3 m verso ovest e leggera rotazione dell'unità edilizia (allineamento con unità edilizie sul mapp. 1048).

L'aggiornamento avviene sulla tavola d'assieme e sulle schede-guida N. 5 e N. 6.

- **Zona nucleo storico (Allegato A alle NAPR)**

- **mapp. 90** modifica dell'ingombro al suolo, con ampliamento in direzione sud di 5.5 m. L'edificio è attribuito alla categoria "uso" anziché "riuso", in modo coerente con altri casi simili;

L'aggiornamento avviene sulla tavola d'assieme e sulle schede-guida N. 8.

- **Piani settoriali**

- **piano delle zone** aggiornamento perimetro della zona nucleo storico, come conseguenza della possibilità di ampliamento dell'edificio al mapp. 90;
- **piano del traffico** aggiornamento vincolo P2, mantenendo la stessa capacità di quello in vigore (12 posti-auto), ma con superficie più ridotta e stazionamento delle auto verso FLP e non più verso il nucleo storico;
- **piano AP-CP** spostamento vincolo AP4 nell'angolo sud-est del posteggio, a contatto con la strada comunale;
- **piano del paesaggio** spostamento delle alberature d'arredo del posteggio P2.

Il Municipio ha inoltre deciso di includere nella presente variante alcune modifiche di carattere formale, necessarie per correggere alcune imprecisioni del PRP in vigore. Si tratta di:

- **aggiornamento delle quantità edificatorie assegnate ai mapp. 1048-78 (zona EN)**
Nell'ambito dell'allestimento del PRP approvato dal CdS, non si era erroneamente tenuto conto del fatto che il precedente PR stabiliva un'eccezione per i mapp. 1048 e 78, ai quali era assegnato un indice di sfruttamento di 0.6, quindi il Municipio ha deciso di correggere questo errore di valutazione aumentando da 500 a 550 m² la SUL assegnata ai due fondi.
Si tratta di un aggiornamento scheda-guida N. 6 (allegato B alle NAPRP).
- **aggiornamento delle quantità edificatorie assegnate al mapp. 93 (zona EN)**
A seguito del riordino fondiario proposto, vi è un aumento della superficie del mapp. 93 di proprietà comunale (a discapito della superficie riservata per il posteggio pubblico). Per il principio di parità di trattamento con gli altri fondi, il Municipio ha deciso di aumentare da 300 m² a 400 m² la SUL di questo fondo. Viene aggiornata la scheda-guida N. 5 (allegato B alle NAPRP).
- **strada d'accesso alla zona residenziale ad ovest del nucleo**
Il PRP in vigore prevede il recupero del tracciato originario della roggia in corrispondenza dei mapp. 78 e 1048, con conseguente ampliamento del campo stradale esistente. Il Municipio non ritiene più attuale questa situazione e ha deciso di stralciare la modifica della roggia nella parte centrale del nucleo e di confermare l'attuale strada privata d'accesso alla zona ad ovest del nucleo (abbandono del riscatto e della sistemazione della strada), assegnando ad essa la funzione di "strada di quartiere privata", coerentemente ad altre strade già presenti all'interno del PRP.

Si tratta di un aggiornamento che riguarda le tavole d'assieme delle zone EN e NS, le schede-guida N. 5 e 6 della zona EN e i piani settoriali sui quali sono inoltre aggiornati di conseguenza:

- il perimetro del biotopo sul piano del paesaggio;
- i tracciati della roggia su tutti i piani settoriali, coerentemente alla situazione esistente, dopo che il DT aveva constatato tracciati con forme diverse sui piani di PRP.

- **sostituzione edilizia al mapp. 79 (zona NS)**

Il Municipio ha rilevato un'incongruenza fra la possibile sostituzione edilizia prevista al mapp. 79, che invade l'area stradale, e i vincoli di PRP, secondo i quali il limite della zona nucleo coincide con il limite di proprietà. Per far fronte a questa incongruenza, il Municipio ha deciso di modificare l'ingombro plano-volumetrico nella tavola d'insieme della zona NS, ruotando la superficie edificata fino al confine di proprietà. Restano invariate la superficie e la categoria d'intervento edilizio (uso).

Questa **variante di PRP** comporta un aggiornamento dei seguenti allegati grafici del PRP:

- **Piani settoriali**

- Piano del paesaggio (vedi allegato 1)
- Piano delle zone (vedi allegato 1)
- Piano del traffico e AP-CP (vedi allegato 1)

- **Allegato A alle NAPR - Zona nucleo storico**

- Tavola d'assieme (vedi Figura 2)
- Scheda-guida N. 8 - Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo edificio (vedi allegato 2)

- **Allegato B alle NAPR - Zona espansione del nucleo**

- Tavola d'assieme (vedi Figura 1)
- Scheda-guida N. 5 - Comparto 5 (vedi allegato 2)
- Scheda-guida N. 6 - Comparto 6 (vedi allegato 2)

3.2. VARIANTI AI MAPP. 134 - 138

Il **PRP in vigore** prevede, per gli edifici dei fondi in oggetto, le seguenti categorie d'intervento:

- mapp. 134 sub. A riuso controllato e vincolo di bene culturale d'importanza locale;
- mapp. 134 sub. C-D-E-F-G-H possibile demolizione (senza ricostruzione);
- mapp. 134 (corpo sulla roggia) possibile demolizione e ricostruzione;
- mapp. 138 riuso (altezza alla gronda di riferimento del mapp. 134 sub. A).

La variante di PRP prevede:

Mapp. 134 edificio principale (sub. A)

- la conferma del vincolo di bene culturale d'importanza locale (presenza del torchio) e della categoria d'intervento "riuso controllato";
- l'introduzione di disposizioni che permettono di far fronte ad un'applicazione troppo rigida delle prescrizioni normative, creando un certo margine di manovra per facilitare la riqualifica di edifici in stato precario, garantendo la tutela degli obiettivi e degli indirizzi del PRP.

In particolare si introduce la possibilità di concedere deroghe per ampliamenti volumetrici limitati, per la formazione di nuove aperture e la sistemazione di aperture esistenti, a condizione che questi interventi siano giustificati:

- dalla necessità di rendere abitabile l'edificio, segnatamente il piano sottotetto;
- dalla volontà di consentire una riqualifica estetico-architettonica delle facciate nel loro insieme.

Si tratta di disposizioni normative che sono applicabili non solo all'edificio al mapp. 134 ma anche ad altri casi del "riuso controllato" con caratteristiche analoghe;

- la conferma della quota di gronda esistente quale quota di riferimento per gli edifici con affaccio su Via Castellaccio.

Questa proposta pianificatoria è coerente con altri casi simili all'interno del PRP.

Mapp. 134 edifici secondari (sub. C-D-E-F-G-H)

- la conferma del vincolo di "possibile demolizione" degli edifici secondari, accompagnata però dalla possibilità di sostituzione edilizia (nuovo vincolo "uso");
- la definizione dell'ingombro plano-volumetrico (ingombro al suolo e altezza alla gronda e al colmo).

La proposta pianificatoria è coerente con altri casi simili all'interno del PRP.

Mapp. 134 - Corpo edilizio di collegamento

A seguito delle osservazioni inoltrate dal proprietario del fondo in sede di informazione pubblica, il Municipio ha approfondito la problematica relativa all'inserimento di un corpo edilizio per realizzare i collegamenti verticale di entrambi i corpi principali.

Da tale approfondimento è scaturito che questo corpo edilizio deve essere integrato in modo ottimale coi due edifici e con la corte, perseguendo l'obiettivo della costruzione di uno spazio e un disegno urbanistico ed architettonico qualificati, e deve essere realizzato:

- possibilmente all'interno dell'ingombro planimetrico del nuovo edificio sostitutivo (eventuali sporgenze sono ammesse, se limitate, secondo l'art. 21 cpv. 4 NAPRP);
- con un ingombro in altezza superiore all'edificio sostitutivo, ma inferiore all'edificio esistente.

Trattandosi di un corpo che ha lo scopo di collegare due corpi principali distinti, questo elemento può presentare caratteristiche estetico-architettoniche differenti da quelle dei corpi principali.

Dal profilo normativo si introduce pertanto la possibilità di concedere, a titolo eccezionale, una deroga alle modalità degli interventi definite nelle schede-guida (volumetria; aperture; tetto; muratura), fermo restando che la concessione di tale deroga:

- è applicabile solo agli elementi di servizio delle costruzioni principali;
- è subordinata al fatto che si tratti di un intervento che persegue l'obiettivo della costruzione di uno spazio e di un disegno urbanistico ed architettonico qualificati.

Mapp. 134 - Corpo edilizio adiacente la roggia

Si prevede la possibile demolizione di questo edificio e la possibile sostituzione non più con un nuovo edificio, ma con un raccordo pedonale (privato) tra le due sponde della roggia.

La proposta pianificatoria è coerente con altri casi simili all'interno del PRP.

Mapp. 138

Si conferma la categoria assegnata al sub. C (possibile demolizione) e si introduce la possibilità di ampliamento, sul fronte sud, dell'edificio esistente con affaccio su Via Castellaccio (sub. A).

Di conseguenza la categoria d'intervento del sub. A è modificata da "riuso" a "uso".

Nei piani è definito l'ingombro massimo al suolo, nonché la quota di gronda massima (identica a quella del PRP in vigore), mentre nelle NAPRP si precisa che la realizzazione del nuovo edificio al sub. A (ampliamento) è subordinata alla demolizione (senza sostituzione) del sub. C.

Inoltre, conformemente alle richieste del DT nell'esame preliminare, il Municipio provvede a completare le disposizioni per la categoria "possibile demolizione", specificando che *"laddove la tavola d'assieme allegata alle NAPR prevede la possibilità di realizzare un edificio sostitutivo (categoria uso), la costruzione del nuovo edificio è condizionata dall'obbligo di demolizione del corpo edilizio oggetto della sostituzione edilizia (categoria possibile demolizione)"*.

La proposta pianificatoria è coerente con altri casi simili all'interno del PRP.

Questa **variante di PRP** comporta un aggiornamento dei seguenti allegati grafici del PRP:

- **Piani settoriali**

- Piano del paesaggio (vedi allegato 1)
- Piano delle zone (vedi allegato 1)
- Piano del traffico e AP-CP (vedi allegato 1)

- **Allegato A alle NAPR - Zona nucleo storico**

- Tavola d'assieme (vedi Figura 2)
- Scheda-guida N. 8 - Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo edificio (vedi Figura 3)
- Scheda-guida N. 2 - Categoria d'intervento: riuso controllato (vedi allegato 2)
- Scheda-guida N. 6 - Categoria d'intervento: possibile demolizione (vedi allegato 2)

- **Schede analitico-normative (di carattere indicativo)**

- mapp. 134 (vedi allegato 3)
- mapp. 138 (vedi allegato 3)

3.3. VARIANTI AI MAPP. 42 - 44 - 49 - 50

Il PRP approvato dal Consiglio di Stato prevedeva, sui mapp. 42, 44, 49 e 50, delle possibilità di ampliamento verso est degli edifici esistenti (categoria "uso"), con occupazione del demanio pubblico.

In data 23.09.2004 il TPT ha deciso l'accoglimento parziale del ricorso inoltrato contro l'approvazione del PRP da parte dei proprietari dei mapp. 42 e 44, in particolare per quanto riguarda la non praticabilità dei vincoli d'ampliamento verso est degli edifici che occupano il demanio pubblico, e ha chiesto di riesaminare:

- il problema della demolizione del corpo edilizio ad est della corte, in particolare valutando l'obbligo o la facoltà di demolizione (ricadute sulla possibilità di sfruttamento della proprietà privata);
- le possibilità di ampliamento sulla proprietà pubblica delle costruzioni ai mapp. 42 e 44, dal punto di vista giuridico ed economico.

La variante di PRP comprende:

- un'ipotesi d'assetto urbanistico di lungo termine (dopo la messa in esercizio della circonvallazione);
- una verifica della fattibilità a breve termine, sulla base della quale è stata elaborata la nuova proposta pianificatoria, che è stata estesa, per parità di trattamento, anche ai mapp. 49 e 50.

Possibile demolizione del corpo edilizio ad est della corte (sub. E-F-G del mapp. 42)

Dal punto di vista urbanistico si conferma l'opportunità dell'apertura della corte "alla visibilità dal suolo pubblico". Ponderando gli interessi in gioco (interesse del privato a non veder diminuire le potenzialità edificatorie e interesse pubblico a poter fruire della visibilità della corte e di un edificio di pregio architettonico importante sullo sfondo) il Municipio ha deciso di:

- confermare la possibilità di rinnovo e trasformazione dei corpi edilizi verso il fronte stradale;
- richiedere il mantenimento del porticato esistente (sub. G), con un'apertura in forma di cancellata da cui godere la vista della corte e dell'edificio di pregio sullo sfondo.

Possibile ampliamento sulla proprietà pubblica (occupazione demanio pubblico)

Il Municipio ha deciso di limitare la possibilità di ampliare gli edifici esistenti fino al limite della proprietà pubblica, evitando l'occupazione del demanio pubblico. La formazione di nuove facciate sul fronte est è motivata con l'opportunità di un ridisegno degli edifici interessati conformemente ai principi architettonici della zona nucleo storico. Per l'edificio sul mapp. 49 la facciata est può essere ampliata fino all'attuale limite tra proprietà privata e proprietà pubblica.

Questo possibile ampliamento (profondità ca. 4 m; superficie ca. 80 m²), può essere giustificato a breve-medio termine, in quanto è sostenibile dal punto di vista costi-benefici e permette di evitare l'invasione del demanio pubblico.

Per il mapp. 50 è possibile confermare i vincoli di PRP in vigore (nuovo edificio sostitutivo dei sub. F e G), limitando però la nuova costruzione fino all'attuale limite tra proprietà privata e proprietà pubblica, evitando quindi l'invasione del demanio pubblico.

Questa **variante di PRP** comporta un aggiornamento dei seguenti allegati grafici del PRP:

- **Piani settoriali**

- Piano del paesaggio (vedi [Figura 3](#))
- Piano delle zone (vedi [Figura 4](#))
- Piano del traffico - sezione-tipo (vedi [Figura 5](#))
- Piano del traffico (vedi [Figura 6](#))

- **Allegato A alle NAPR - Zona nucleo storico**

- Tavola d'assieme (vedi [Figura 7](#))
- Scheda-guida N. 8 - Ingombro volumetrico ammesso per ogni singolo edificio (vedi [Figura 8](#))

4. VARIANTI DI PRP - NORME DI ATTUAZIONE

4.1. VARIANTI AI MAPP. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048

Questa variante di PRP non comporta alcuna modifica delle norme di attuazione in vigore, ad eccezione degli allegati A e B alle NAPR, già illustrati nel capitolo relativo agli allegati grafici.

4.2. VARIANTI AI MAPP. 134 - 138

Questa variante, oltre all'aggiornamento degli allegati A e B alle NAPR già illustrati nel capitolo relativo agli allegati grafici, comporta l'aggiornamento delle seguenti disposizioni normative in vigore:

- **art. 7 NAPRP Roggia e riali**

Conformemente alle richieste del DT nell'esame preliminare, si procede a:

- cpv. 2 adeguamento delle disposizioni relative alle distanze dai corsi d'acqua, facendo riferimento alle prescrizioni dell'art. 34 RALE (entrato in vigore all'inizio del 2007);
- cpv. 2 introduzione della possibilità di concedere deroghe per casi eccezionali, in particolare laddove devono essere salvaguardati gli allineamenti storici preesistenti.

- **art. 21 NAPRP Zona del nucleo storico (NS)**

Si prevedono i seguenti aggiornamenti dell'art. 21 NAPRP:

- cpv. 1 categoria riuso controllato

per garantire una certa flessibilità d'applicazione delle prescrizioni e consentire interventi di riqualifica di edifici in stato precario, pur garantendo la tutela degli obiettivi e degli indirizzi definiti nel PRP in vigore, si introduce la possibilità di concedere deroghe per ampliamenti volumetrici limitati, per la formazione di nuove aperture e per la sistemazione di aperture esistenti, a condizione che si tratti di situazioni eccezionali giustificate dalla necessità di:

- rendere abitabile l'edificio;
- consentire una riqualifica estetico-architettonica delle facciate nel loro insieme.

- cpv. 1 categoria possibile demolizione

le disposizioni per la categoria "possibile demolizione" sono completate, tenuto conto delle richieste del DT nell'esame preliminare, specificando che laddove è prevista la possibilità di realizzare un edificio sostitutivo (categoria uso), la costruzione del nuovo edificio è condizionata dall'obbligo di demolizione del corpo edilizio oggetto della sostituzione edilizia (categoria possibile demolizione).

- cpv. 3 indicazioni puntuali

per la realizzazione di corpi edilizi di servizio delle costruzioni principali si introduce la possibilità di concedere, a titolo eccezionale, deroghe alle modalità degli interventi possibili (volumetria; aperture; tetto; muratura), a condizione che si tratti di interventi che perseguono l'obiettivo della costruzione di uno spazio e un disegno urbanistico-architettonico qualificati

- cpv. 9 nuovi corpi accessori

Aggiornamento formale del cpv. 9, per adeguare il richiamo alla numerazione corretta dell'articolo delle NAPR relativo alle costruzioni accessorie, approvato nel frattempo dal CdS.

- **art. 22 NAPRP Zona d'espansione del nucleo (EN)**

- cpv. 7 nuovi corpi accessori

Aggiornamento formale del cpv. 7 in modo analogo all'art. 21 cpv. 9 NAPRP (richiamo corretto alla numerazione dell'articolo delle NAPR relativo alle costruzioni accessorie).

4.3. VARIANTI AI MAPP. 42 - 44 - 49 - 50

Questa variante di PRP non comporta alcuna modifica delle norme di attuazione in vigore.

5. VARIANTI DI PRP - PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

5.1. VARIANTI AI MAPP. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048

Questa variante di PRP non implica l'assunzione di maggiori oneri a carico del Comune salvo le spese per il geometra per l'allestimento del piano di mutazione. Per contro vi è una riduzione degli investimenti previsti per il PRP a seguito dello stralcio dello spostamento della roggia e della riduzione della superficie del posteggio pubblico P2.

Il programma di realizzazione adottato dal Consiglio comunale prevedeva i seguenti investimenti che possono essere stralciati:

• nuova strada d'accesso alla zona residenziale ad ovest del nucleo (riscatto e sistemazione strada privata esistente)	fr. 137'750.00
• accesso al posteggio pubblico P2	fr. 66'000.00
• posteggio pubblico P2	fr. 120'000.00
<hr/>	
• totale	fr. 323'750.00

A fronte di questa riduzione degli investimenti la variante di PRP comporta, adottando gli stessi parametri unitari, il seguente investimento aggiornato per la realizzazione del posteggio pubblico P2:

• espropriazione	fr. 0.00
• opera (370 m2 à 300 Fr. m2)	fr. 111'000.00
<hr/>	
• totale	fr. 111'000.00

Si può quindi concludere che questa variante di PRP comporta una **riduzione** pari a **fr. 212'750.00**.

5.2. VARIANTI AI MAPP. 134 - 138

Questa variante di PRP non comporta nuovi investimenti rispetto a quanto previsto dal PRP in vigore.

5.3. VARIANTI AI MAPP. 42 - 44 - 49 - 50

Questa variante di PRP non comporta nuovi investimenti rispetto a quanto previsto dal PRP in vigore.

5.4. RIASSUNTO

Complessivamente le tre varianti di PRP comportano **una riduzione** degli investimenti a carico del Comune pari a **fr. 212'750.00**.

6. DISPOSITIVO DI APPROVAZIONE

In conclusione, richiamati il rapporto di pianificazione, le norme di attuazione ed il programma di realizzazione per esteso come parte integrante del presente messaggio si invita il Consiglio comunale a voler:

risolvere:

1. Sono approvati gli **elaborati grafici** relativi alle tre varianti di PR e segnatamente:

• **Variante ai mapp. 78 - 79 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048**

Piani settoriali

<u>Allegato 1</u>	Piano del paesaggio	(scala 1:1'000)
	Piano delle zone	(scala 1:1'000)
	Piano del traffico e AP-CP	(scala 1:1'000)

Allegato A alle NAPRP - Zona nucleo storico

<u>Figura 2</u>	Tavola d'assieme	(scala 1:1'000)
<u>Allegato 2</u>	Scheda-guida N. 8 - Ingombro volumetrico ammesso per ogni edificio	

Allegato B alle NAPRP - Zona d'espansione del nucleo

<u>Figura 1</u>	Tavola d'assieme	(scala 1:1'000)
<u>Allegato 2</u>	Scheda-guida N. 5 - Comparto 5 Scheda-guida N. 6 - Comparto 6	

• **Variante ai mapp. 134 - 138**

Piani settoriali

<u>Allegato 1</u>	Piano del paesaggio	(scala 1:1'000)
	Piano delle zone	(scala 1:1'000)
	Piano del traffico e AP-CP	(scala 1:1'000)

Allegato A alle NAPR - Zona nucleo storico

<u>Figura 2</u>	Tavola d'assieme	
<u>Figura 3</u>	Scheda-guida N. 8 - Ingombro volumetrico ammesso per ogni edificio	
<u>Allegato 2</u>	Scheda-guida N. 2 - Categoria d'intervento: riuso controllato	
<u>Allegato 2</u>	Scheda-guida N. 6 - Categoria d'intervento: possibile demolizione	

Schede analitico-normative (di carattere indicativo)

<u>Allegato 3</u>	Mapp. 134 Mapp. 138
-------------------	------------------------

• **Variante ai mapp. 42 - 44 - 49 - 50**

Piani settoriali

<u>Figura 3</u>	Piano del paesaggio	(scala 1:1'000)
<u>Figura 4</u>	Piano delle zone	(scala 1:1'000)
<u>Figura 5</u>	Piano del traffico - Sezione-tipo	(scala 1:100)
<u>Figura 6</u>	Piano del traffico e AP-CP	(scala 1:1'000)

Allegato A alle NAPR - Zona nucleo storico

<u>Figura 7</u>	Tavola d'assieme
<u>Figura 8</u>	Scheda-guida N. 8 - Ingombro volumetrico ammesso per ogni edificio

2. Sono approvate le seguenti modifiche alle **norme d'attuazione** relative alle tre varianti di PRP:
- Variante ai mapp. 78 - 87 - 88 - 90 - 93 - 1048
Nessuna modifica delle disposizioni normative.
 - Variante ai mapp. 134 - 138
Art. 7 NAPRP Roggia e riali
Art. 21 NAPRP Zona nucleo storico (NS)
 - Variante ai mapp. 42 - 44 - 49 - 50
Nessuna modifica delle disposizioni normative.
3. Sono approvati il **rapporto di pianificazione** ed il **programma di realizzazione** (di carattere indicativo) delle tre varianti di PRP.
4. Gli atti delle varianti di PRP sono approvati nel loro complesso.

PER IL MUNICIPIO

il Sindaco:  M. Monti

il Segretario:  M. Rezzadore



Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
	●	