



Magliaso, 28 maggio 2010

RM n° 701 / 25.5.2010

## MESSAGGIO MUNICIPALE n° 281

**concernente l'adozione della variante di Piano Regolatore – Comparto "Riva lago".**

---

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

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame ed adozione la variante di Piano Regolatore relativa al Comparto "Riva lago".

### 1. PREMESSA

Il piano regolatore di Magliaso è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n° 4057 del 21.08.2007, nella quale è compresa la decisione di non approvazione della zona riva del lago e del sentiero di carattere naturalistico, in quanto al momento dell'approvazione del PR non si disponeva del rilievo del demanio lacuale e non era stato possibile verificare eventuali sovrapposizioni conflittuali tra la zona edificabile e il demanio pubblico.

Il Consiglio di Stato ha ritornato gli atti al Comune invitandolo a definire, attraverso una variante di PR secondo la procedura prevista dall'art. 32 e segg. LALPT, i seguenti elementi:

- il limite esatto della zona R2L verso il lago, corrispondente alla quota del massimo spostamento delle acque del Lago Ceresio, equivalente a 271.20 m.s.m. (limite del demanio pubblico);
- il tracciato e le dimensioni (calibro) del sentiero di carattere naturalistico, tenuto conto di eventuali estensioni dell'espropriazione per la realizzazione del sentiero.

Nel corso di successivi incontri con i responsabili cantonali, il Municipio di Magliaso ha espresso la volontà di confermare le proposte di azionamento adottate dal Consiglio comunale, sia per quanto concerne la zona R2L, sia per il concetto di sentiero naturalistico. Affinché il Municipio potesse disporre in tempi brevi delle indicazioni necessarie per risolvere le problematiche pianificatorie della fascia territoriale a lago, si è convenuto che il limite del demanio pubblico dovesse essere fornito dall'autorità cantonale.

Il limite del demanio lacuale, determinato dall'Ufficio della pianificazione locale in collaborazione con l'Ufficio del demanio, è stato:

- trasmesso al Municipio di Magliaso in data 17.03.2008, unitamente alle considerazioni del DT sulle proposte di azionamento adottate dal Consiglio comunale e confermate dal Municipio, che hanno assunto valenza di esame preliminare cantonale;
- oggetto di verifiche supplementari da parte del pianificatore in collaborazione con i responsabili cantonali ed è stato definitivamente approvato dalla SST con decisione del 09.09.2008.

Sulla base dell'accertamento del limite del demanio lacuale approvato dall'autorità cantonale, sono state allestite le presenti varianti di PR che riguardano i seguenti elementi:

- aggiornamento dell'estensione della zona residenziale R2L;
- aggiornamento del tracciato del sentiero di carattere naturalistico;
- aggiornamento delle indicazioni relative alle infrastrutture portuali, a seguito delle richieste dell'esame preliminare cantonale;
- alcune modifiche supplementari di carattere formale che riguardano la zona R2L.

## 2. ITER PROCEDURALE

La procedura di adozione della variante di PR ha rispettato i disposti della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT). In particolare:

- Marzo 2008  
Allestimento del limite del demanio lacuale da parte dell'Ufficio della pianificazione locale in collaborazione con l'Ufficio del demanio e trasmissione dell'esame preliminare cantonale, basato sui contenuti di PR adottato dal Consiglio comunale e sul citato limite del demanio lacuale.
- Luglio - settembre 2008  
Sopralluogo tra rappresentanti del Municipio e del Dipartimento per verifica puntuale del demanio lacuale fornito nel marzo 2008 e allestimento da parte del Municipio, del piano "Limite del demanio lacuale aggiornato", trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale in data 01.09.2008.
- 9 settembre 2008  
Approvazione, da parte della Sezione dello sviluppo territoriale del piano "Limite del demanio lacuale aggiornato", quale dato di base per l'allestimento e l'adozione delle modifiche di piano regolatore.
- 16 dicembre 2008 - 16 gennaio 2009  
Informazione pubblica, con esposizione degli atti della variante di PR e dell'esame preliminare cantonale del 17.03.2008 e della successiva approvazione del 09.09.2008 del limite del demanio lacuale da parte della SST.

- Febbraio 2010

Aggiornamento degli atti in base alle osservazioni inoltrate dai privati, segnatamente del limite del demanio lacuale in corrispondenza dei mapp. 156 e 157 (verifica del limite eseguita in collaborazione con i responsabili cantonali).

Si segnala che, nell'ambito dell'informazione pubblica, sono state inoltrate diverse osservazioni da parte dei privati (7), riguardanti in particolar modo il tracciato del sentiero di carattere naturalistico che si sviluppa lungo la riva del lago. Il Municipio, pur tenendo in debita considerazione le osservazioni dei privati, ha ritenuto opportuno confermare il tracciato del sentiero così come presentato in sede di informazione pubblica.

### **3. ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE CANTONALE**

Si richiama integralmente quanto contenuto nel capitolo 2 del rapporto di pianificazione della variante di PR.

### **4. VARIANTI DI PR LEGATE AL LIMITE DEL DEMANIO LACUALE**

Le varianti di PR legate al limite del demanio lacuale riguardano i seguenti elementi:

- la zona residenziale riva del lago (R2L), in particolare la zona con esclusione dell'edificazione (superficie computabile per il calcolo dell'i.s.);
- le aree ricreative a lago AP2 - AP3 - AP4 - AP5 - AP6;
- l'estensione della superficie del vincolo AP6 "Porto comunale ed area di svago annessa";
- il tracciato del sentiero di carattere naturalistico;
- il conseguente aggiornamento delle norme d'attuazione.

#### **4.1. PIANO DEL PAESAGGIO (PIANO N. 1)**

Il comparto della riva del lago comprende, secondo il PR in vigore, i seguenti elementi:

- corsi d'acqua (riale in località Nuovo Quartiere / Ressiga) e lago;
- spazi liberi (superfici corrispondenti alle aree con esclusione dell'edificazione);
- zona di protezione della natura (riva lacustre);
- elementi naturali protetti (boschetti, canneti e rivitalizzazione riva lacustre);
- attrezzature di interesse pubblico a lago (AP);
- sentieri (passo pedonale pubblico) e sentiero di carattere naturalistico (passo pedonale pubblico);
- area forestale.

La **variante di PR** relativa all'introduzione del limite del demanio lacuale (271.20 m.s.m.) comporta la modifica dei seguenti elementi del piano del paesaggio:

- riduzione dell'estensione degli spazi liberi fino al limite del demanio pubblico;
- riduzione dell'estensione delle superfici vincolate come AP fino al limite del demanio pubblico;
- aggiornamento del tracciato del sentiero di carattere naturalistico;

Gli elementi di carattere naturalistico, nonché l'area forestale, restano invariati.

In merito all'aggiornamento del tracciato del sentiero naturalistico si osserva che:

- il sentiero di carattere naturalistico è previsto tramite un diritto di passo pedonale pubblico;
- il tracciato del sentiero tra il porto comunale e la strada comunale a sud dello stesso riprende il tracciato del sentiero naturalistico esistente, realizzato alcuni anni orsono;
- laddove il sentiero non esiste ancora, il tracciato è stato verificato e adattato tenendo conto del limite del demanio lacuale e dei manufatti esistenti (darsene, pontili, muri di sostegno, ecc.) che potrebbero in alcuni casi compromettere la continuità del sentiero;
- laddove possibile il tracciato del sentiero è previsto all'interno del demanio pubblico; qualora il rispetto di questo criterio non è possibile i proprietari privati sono tenuti a sopportare il diritto di passo pedonale pubblico istituito sul proprio sedime.

#### **4.2. PIANO DELLE ZONE (PIANO N. 2)**

Il comparto della riva del lago comprende, secondo il PR in vigore, i seguenti elementi:

- zona nucleo storico (Castellaccio);
- zona residenziale speciale riva del lago (R2L);
- l'area con esclusione dell'edificazione in zona R2L (superficie computabile per il calcolo dell'i.s.);
- le zone per attrezzature di interesse pubblico (AP) a lago;
- le linee d'arretramento dai corsi d'acqua (riali);
- le strade e le strade pedonali;
- i sentieri (passo pedonale pubblico).

La **variante di PR** relativa all'introduzione del limite del demanio lacuale (271.20 m.s.m.) comporta la modifica dei seguenti elementi del piano delle zone:

- riduzione dell'estensione dell'area con esclusione dell'edificazione della zona R2L fino al limite del demanio pubblico;
- riduzione dell'estensione delle superfici vincolate come AP fino al limite del demanio pubblico;
- aggiornamento del tracciato del sentiero lungo la riva del lago.

In merito alla riduzione dell'estensione della zona R2L si segnala che:

- l'introduzione del limite del demanio pubblico modifica l'estensione della superficie computabile per il calcolo dell'indice di sfruttamento. Rispetto a quanto previsto dal PR adottato dal Consiglio comunale, la superficie dell'area con esclusione dell'edificazione diminuisce da 30'600 m<sup>2</sup> a ca. 29'700 m<sup>2</sup>;
- considerato che la superficie complessiva della zona R2L ammontava a 88'930 m<sup>2</sup>, la riduzione di 900 m<sup>2</sup> dell'area con esclusione dell'edificazione corrisponde ad una riduzione dell'1% della superficie edificabile complessiva ;
- pertanto la riduzione della superficie edificabile è limitata e non giustifica un aumento dell'indice di sfruttamento rispetto al PR adottato dal Consiglio comunale, che pertanto viene confermato a 0.3, così come vengono confermati gli altri parametri edificatori della zona R2L già adottati precedentemente dal Consiglio comunale.

#### 4.3. PIANO DEL TRAFFICO E AP-CP (PIANO N.3/4)

Il comparto della riva del lago comprende, secondo il PR in vigore, i seguenti elementi:

- strada di raccolta;
- strade di servizio;
- strade pedonali (accessi al lago);
- posteggio pubblico P8;
- linee di arretramento;
- sentiero (passo pedonale pubblico);
- aree ricreative a lago (AP2 - AP3 - AP4 - AP5);
- porto comunale e area di svago annessa (AP6).

La **variante di PR** relativa all'introduzione del limite del demanio lacuale (271.20 m.s.m.) comporta la modifica dei seguenti elementi del piano del traffico:

- riduzione dell'estensione delle aree ricreative a lago (AP2 - AP3 - AP4 - AP5) fino al limite del demanio pubblico;
- aggiornamento dell'estensione del vincolo AP6 "Porto comunale" inglobando, come da richiesta di esame preliminare, tutta la superficie occupata dal porto (compresi pontili e barche sul lago);
- tracciato del sentiero lungo la riva del lago.

#### 4.4. NORME DI ATTUAZIONE

La variante di PR comporta le seguenti modifiche alle norme d'attuazione in vigore:

- art. 36 NAPR Zona residenziale speciale riva del lago (R2L)  
Questo articolo faceva già parte delle disposizioni normative di PR adottate dal Consiglio comunale, ma non approvate dal CdS. Tali disposizioni vengono riprese nel presente documento, confermando i parametri edificatori già adottati a suo tempo, ad eccezione delle seguenti modifiche:
  - cpv. 2 si precisa che nella zona R2L sono ammessi, oltre alla residenza primaria, insediamenti a carattere socio-culturale e di interesse pubblico e comunitario, così come previsto nel precedente PR del 1984. Questo aggiornamento tiene conto delle strutture particolari presenti da numerosi anni (Centro evangelico; Colonia estiva della Città di Zurigo; Residenza per anziani Rivabella), garantendone la continuità dell'attività e consentendo la realizzazione di eventuali nuove costruzioni nel rispetto dei parametri edificatori;
  - cpv. 4 si precisa che la contiguità è ammessa, conformemente a quanto stabilito dall'art. 11 cpv. 3 NAPR in vigore (correzione di una precedente indicazione errata).
- art. 52 NAPR Attrezzature d'interesse pubblico AP (Comune)  
le disposizioni dell'art. 52 NAPR sono aggiornate con la precisazione della capacità indicativa del porto comunale (60 barche; secondo autorizzazione cantonale).

### 5. ALTRE VARIANTI DI PR

#### 5.1. VARIANTE AL MAPP. 545

Il mapp. 545 è un fondo a sé stante, utilizzato come accesso veicolare dai proprietari dei mapp. 501 e 502.

Nel PR in vigore questo fondo è stato impropriamente assegnato alla strada pedonale che costeggia il lago al termine del Quartiere ottocentesco, ciò che comporterebbe anche un'espropriazione non necessaria, visto che non vi è alcuna necessità di modificare la situazione esistente.

Con la presente variante di PR si propone di adattare la destinazione di PR all'uso attuale del fondo, assegnando la superficie del mapp. 545 alla zona R2L (fascia con esclusione dell'edificazione, computabile ai fini dell'i.s.). Si tratta di una destinazione analoga a quella assegnata al viale d'accesso del Quartiere ottocentesco (sul quale vi è un diritto di passo pedonale pubblico per l'accesso all'area pubblica a lago).

La modifica è illustrata nella Figura 4 del Rapporto di pianificazione (estratto piano delle zone).

Dal profilo normativo non è necessaria alcuna modifica delle NAPR.

## 5.2. VARIANTE AL MAPP. 602

Nell'ambito dell'approvazione del PR il CdS ha rilevato che il limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile è stato inserito correttamente a PR, ad eccezione di un punto in corrispondenza del mapp. 602, per il quale il Consiglio di Stato ha modificato d'ufficio il PR in conformità all'accertamento forestale, invitando il Municipio a trovare una confacente destinazione d'uso nell'ambito della variante della zona R2L.

L'area oggetto della variante è una striscia di 11 m di profondità, delimitata dal bosco ad est, da un boschetto ad ovest e da zona R2L a sud e a nord, la cui superficie è interessata da un diritto di passo pedonale pubblico (sentiero di collegamento con via Bosconi). Il rispetto della distanza dal bosco e della salvaguardia del boschetto non consente la realizzazione di alcun edificio all'interno di quest'area.

Con la presente variante di PR il Municipio propone pertanto di assegnare questa superficie alla limitrofa zona R2L, ma in area con esclusione dell'edificazione. Pertanto la superficie potrà essere conteggiata nel calcolo dell'i.s., ma su di essa non potrà essere realizzato alcun edificio.

La modifica pianificatoria è illustrata sui seguenti piani allegati al rapporto di pianificazione:

- Figura 5 Estratto piano del paesaggio;
- Figura 6 Estratto piano delle zone.

Dal profilo normativo non è necessaria alcuna modifica delle NAPR.

## 5.3. VARIANTE VIA RESSIGA - RIALE

Il Municipio ha constatato che nel PR in vigore vi è un errore relativo all'assegnazione della superficie stradale di Via Ressiga, in prossimità dell'imbocco con Via Castellaccio. Infatti nei piani è stata erroneamente indicata come superficie stradale anche una superficie che in realtà appartiene al riale che scorre a lato della strada. Il PR in vigore non prevede ampliamenti del campo stradale attuale, ma solo il riscatto della strada esistente.

Di conseguenza con la presente variante di PR si procede alla correzione, su una tratta di ca. 70 m di lunghezza, della superficie assegnata al riale, rispettivamente alla strada di servizio.

La modifica è illustrata nella Figura 7 del Rapporto di pianificazione (estratto piano del traffico).

Dal profilo normativo non è necessaria alcuna modifica delle NAPR.

## 6. VARIANTI DI PR - PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

### 6.1. VARIANTI DI PR LEGATE AL LIMITE DEL DEMANIO LACUALE

Le presenti varianti di PR non comportano alcun nuovo investimento rispetto a quanto già previsto dal programma di realizzazione del PR in vigore.

Per quanto riguarda in particolare la realizzazione del sentiero naturalistico a lago, si ricorda che nel programma di realizzazione adottato dal Consiglio comunale era stato valutato un investimento di ca. fr. 58'000.00 per la tratta nord e di ca. fr. 75'000.00 per la tratta sud, con costi completamente a carico del Comune. L'aggiornamento del tracciato del sentiero proposto con le presenti varianti di PR non ha conseguenze sull'ammontare di questi importi.

### 6.2. ALTRE VARIANTI DI PR

Queste varianti di PR non comportano nuovi investimenti rispetto a quanto previsto dal PR in vigore.

## 7. 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 varianti di PR e segnatamente:

- **Varianti di PR legate al limite del demanio lacuale**

**Piani settoriali**

<u>Piano N. 1</u>	Piano del paesaggio	(scala 1:2'000)
<u>Piano N. 2</u>	Piano delle zone	(scala 1:2'000)
<u>Piano N. 3/4</u>	Piano del traffico e AP-CP	(scala 1:2'000)

- **Altre varianti di PR**

**Variante al mapp. 545**

<u>Figura 4</u>	Piano del paesaggio	(estratto scala 1:1'000)
-----------------	---------------------	--------------------------

**Variante al mapp. 602**

<u>Figura 5</u>	Piano del paesaggio	(estratto scala 1:1'000)
<u>Figura 6</u>	Piano delle zone	(estratto scala 1:1'000)

**Variante Via Ressiga - riale**

<u>Figura 7</u>	Piano del traffico	(estratto scala 1:1'000)
-----------------	--------------------	--------------------------



2. Sono approvate le seguenti modifiche alle **norme d'attuazione** di PR:

- **Varianti di PR legate al limite del demanio lacuale**

Art. 36 NAPR Zona residenziale speciale riva del lago (R2L)

Art. 52 NAPR Attrezzature d'interesse pubblico AP (Comune)

- **Altre varianti di PR**

Nessuna modifica delle disposizioni normative.

3. Sono approvati il **rapporto di pianificazione** ed il **programma di realizzazione** (di carattere indicativo) delle varianti di PR.

4. Gli atti delle varianti di PR sono approvati nel loro complesso.

PER IL MUNICIPIO

il Sindaco:  M. Monti



il Segretario:  M. Rezzadore

**Per esame e rapporto:**

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
	●	