COMUNE DI MAGLIASO

Magliaso, 12 giugno 2025
RM n° 431 / 10.06.2025

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 444

concernente l'approvazione dell'adeguamento del Piano regolatore alla LST.

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

sottoponiamo alla vostra cortese attenzione, per esame e adozione, l'obbligatorio adeguamento del nostro Piano Regolatore (PR) comunale alla Legge sullo sviluppo territoriale.

Il primo PR di Magliaso è stato approvato l'11 dicembre 1985, mentre la sua revisione è stata approvata dal Consiglio di Stato con RG n° 4057 del 21 agosto 2007.
Il 1° gennaio 2012 sono per contro entrati in vigore la LST ed il suo relativo Regolamento d'applicazione (RLST).

La documentazione in esame aggiorna il PR e il PRP/Comprensorio centrale in conformità con la LST, tenendo conto delle necessità di adeguamento alle più recenti modifiche legislative di livello superiore e delle esigenze specifiche emerse durante le ultime approvazioni. Il rapporto di pianificazione illustra gli aggiornamenti apportati al PR in seguito all'adeguamento alla LST, organizzando le informazioni in base ai contenuti dei documenti del PR, ovvero: il piano delle zone, il piano dell'urbanizzazione e il regolamento edilizio. Inoltre, l'adeguamento del PR alla LST include alcune varianti mirate, predisposte dal Municipio per affrontare specifiche problematiche territoriali sorte negli ultimi anni. Tali modifiche sono integrate nei nuovi piani di PR nel formato previsto dalla LST.

La LST prevede una serie di adeguamenti relativi alla forma e al contenuto degli atti di PR, tra cui in particolare:

- la gestione degli elementi del PR attraverso geodati digitali;
- l'organizzazione dei dati digitali in modo da consentire la produzione dei seguenti piani stampabili:
  - il piano delle zone, che accorpa i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP, suddividendo il territorio comunale in categorie di zona definite dalla normativa;
  - il piano dell'urbanizzazione, che integra i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici;
  - la predisposizione di un programma di urbanizzazione, basato sulla sintesi dello stato di urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario;
  - la redazione del regolamento edilizio, che sostituisce le attuali Norme di attuazione, conformemente ai requisiti minimi stabiliti dalla legge, garantendo uniformità nei contenuti e un trattamento equo tra i Comuni ticinesi.

Adeguamento del PR alla LST

L'adeguamento del PR alla LST ha un carattere essenzialmente formale, interessando la struttura dei piani e delle norme di attuazione, senza modificarne il contenuto, come avverrebbe in una revisione del PR. Gli elementi normativi già in vigore non subiscono variazioni, ma vengono:

- ridenominati secondo la nuova terminologia stabilita dalla LST;
- riorganizzati sulla base di una struttura standard definita dalle linee guida cantonali, con eventuali adattamenti per garantire coerenza con la normativa superiore.

Ad esempio, la zona residenziale semi-estensiva R3 ha mantenuto la propria estensione, destinazione d'uso e parametri edificatori. Tuttavia, con questo aggiornamento, è stata riclassificata come zona intensiva per l'abitazione R3 e sono stati integrati i parametri edificatori mancanti, come l'indice di occupazione, secondo quanto richiesto dalla LST.

Sebbene il processo di adeguamento sia principalmente formale, comporta alcune scelte tecniche necessarie per armonizzare i vincoli esistenti (formato LALPT) con la nuova struttura del PR (formato LST) e per garantire coerenza tra i dati grafici (geodati) e le disposizioni del Regolamento edilizio, conformemente alle linee guida cantonali.

Il Municipio ha inoltre ritenuto opportuno includere in questa procedura alcune modifiche puntuali al PR, volte a risolvere problematiche territoriali emerse negli ultimi anni.

In particolare, gli aggiornamenti riguardano:

- la delimitazione degli spazi riservati ai corsi d'acqua;
- l'aggiornamento delle zone di pericolo sulla base dei dati forniti dall'Ufficio cantonale;
- l'inserimento di un percorso pedonale est-ovest di collegamento al lago, derivante dal progetto di riqualifica paesaggistica della Roggia;
- la definizione del tracciato della passeggiata a lago, frutto dello studio approfondito promosso dal Comune e dal Cantone nel 2017, in accordo con i proprietari dei terreni interessati;
- l'introduzione di nuove disposizioni normative riguardanti aspetti non regolamentati dal PR in vigore, come la coltivazione della canapa all'aperto, le residenze secondarie e la regolamentazione degli impianti di telefonia mobile.

Percorso pedonale lungo la Roggia

Il progetto del percorso pedonale si estende per circa 1 km e prevede:

- un canale in acciaio grezzo (o corten), con dimensioni variabili per garantire sicurezza e continuità visiva della presenza dell'acqua;
- una fascia verde con ghiaia per assorbire eventuali tracimazioni, dotata di tubazioni di drenaggio e piantumata con arbusti fluviali e piante perenni;
- vasche in ferro lungo il percorso per gestire i dislivelli con piccoli salti d'acqua e un sistema di paratie per creare onde artificiali in caso di magra;
- percorsi pedonali in calcestre o asfalto colorato, sviluppati lungo la Roggia e su sedimi privati con diritto di passo;

- attraversamenti pedonali e carrabili su griglie carrabili;
- un'area di incontro attrezzata con giochi per bambini e anziani nei pressi della sede municipale.

Passeggiata a Lago

Nel contesto dello studio di approfondimento del tracciato della passeggiata a lago, il Municipio ha avviato un percorso partecipativo coinvolgendo i proprietari interessati in due fasi principali. La prima fase è stata dedicata a una consultazione preliminare, mentre nella seconda sono state presentate due ipotesi di tracciato, sia ai proprietari sia agli uffici cantonali competenti.

Sulla base delle osservazioni raccolte e delle valutazioni effettuate, il Municipio ha ritenuto opportuno consolidare, all'interno del Piano Regolatore (PR), un tracciato di massima che risponda alle esigenze di fruibilità pubblica, mantenendo al contempo il carattere naturalistico dell'area. Il percorso individuato si configura come un sentiero con una larghezza costante di 2,00 metri, prevalentemente pianeggiante e continuo, situato per la maggior parte oltre il limite presunto del demanio pubblico e, in alcuni tratti, già all'interno della proprietà demaniale.

La realizzazione del tracciato avverrà secondo diverse modalità, a seconda delle caratteristiche del terreno e delle strutture esistenti:

- Laddove possibile, si sfrutteranno i terrapieni esistenti.
- Nei punti in cui il passaggio non può avvenire su terra, saranno realizzate passerelle laterali in prossimità di muri già presenti.
- In alcune zone, la riva sarà ricostruita con criteri naturalistici per garantire la continuità del percorso.
- Inoltre, il progetto prevede l'integrazione delle darsene e dei pontili esistenti, cercando di valorizzarne la funzione senza compromettere la percorribilità del sentiero.

Questa soluzione, oltre a garantire un accesso pubblico al lago nel rispetto delle peculiarità ambientali, assicura un equilibrio tra l'interesse collettivo e i diritti dei privati, nel solco di una pianificazione sostenibile e condivisa.

Residenze Secondarie

Attualmente, le norme di attuazione del Piano Regolatore non prevedono limitazioni specifiche per la realizzazione di abitazioni secondarie, ad eccezione della zona R2L della riva lago, in cui vige l'obbligo di destinare le nuove costruzioni a residenza primaria. Questa misura, introdotta nella revisione del PR del 2006, non derivava da una preoccupazione per la crescita delle residenze secondarie, ma piuttosto dalla volontà di preservare la qualità residenziale dell'area e generare ricadute fiscali positive per il Comune.

Negli ultimi anni, tuttavia, il contesto normativo è mutato, con l'introduzione della **Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec)**, che impone restrizioni nei Comuni in cui la quota di residenze secondarie supera il 20%. Un'analisi recente della situazione di Magliaso ha evidenziato la necessità di regolamentare l'offerta di abitazioni secondarie, per garantire un corretto equilibrio tra residenza primaria e secondaria e per evitare il rischio di superare la soglia imposta dalla legislazione federale.

A tal proposito, il Municipio ha deciso di introdurre nel Piano Regolatore una nuova norma (art. 50), che stabilisce **limitazioni diversificate per zona**, in funzione della tipologia di intervento edilizio. Questa misura è volta a garantire una crescita urbanistica coerente con le esigenze del Comune e con le direttive cantonali in materia di pianificazione del territorio.
In particolare:

 per le nuove costruzioni:

- nella zona NC: l'abitazione secondaria è ammessa senza limitazioni;
- nella zona R-CO4: l'abitazione secondaria non è ammessa;
- nelle zone R2L, R2, R3, EN, ZN1 e ZN2, l'abitazione secondaria è ammessa nei seguenti limiti:
  - se 1 abitazione/edificio: 0 abitazioni secondarie; 0% SUL complessiva di ogni edificio;
  - se 2 abitazioni/edificio: max. 1 abitazione secondaria; max. 50% SUL complessiva;
  - se 3-4 abitazioni/edificio: max. 2 abitazioni secondarie; max. 30% SUL;
  - se più di 4 abitazioni/edificio: max. 2 abitazioni secondarie; max. 20% SUL complessiva.

 per le abitazioni esistenti:

- le abitazioni secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo e in contrasto con le limitazioni succitate possono essere mantenute;
- le restrizioni succitate non si applicano ai seguenti casi di edifici esistenti in zona edificabile:
  - riattamento e trasformazione non sostanziale;
  - trasformazione sostanziale, demolizione e ricostruzione, nei limiti di un ampliamento non superiore al 30% SUL esistente.

Coltivazione della Canapa

La crescente diffusione della coltivazione della canapa ha sollevato diverse problematiche legate alla sua integrazione nel tessuto territoriale comunale, in particolare per quanto riguarda l'impatto olfattivo e la compatibilità con le aree residenziali.

Dall'analisi del quadro normativo attuale emerge che:

- La **coltivazione all'aperto** è considerata un'attività agricola e, pertanto, è **ammessa solo in zona agricola**, risultando invece incompatibile con le destinazioni previste nelle zone edificabili.
- La **coltivazione indoor** è soggetta a procedura edilizia e già regolamentata dal diritto ambientale federale.
- Le immissioni odorose generate dalla coltivazione della canapa rappresentano una criticità per la qualità di vita nelle aree residenziali, in assenza di strumenti normativi sovraordinati che ne limitino la diffusione.

Di fronte a queste considerazioni, il Municipio ha ritenuto necessario introdurre una specifica regolamentazione nel Piano Regolatore, con l'obiettivo di ridurre il potenziale impatto negativo della coltivazione della canapa sulle zone più sensibili del territorio.

La norma adottata dal Municipio prevede quanto segue:

1. La definizione di "canapa" e "prodotti a base di canapa" è conforme a quanto stabilito dalla **Legge cantonale sulla coltivazione della canapa e sulla vendita al dettaglio dei suoi prodotti (Lcan)**.
2. La coltivazione della canapa è soggetta a restrizioni specifiche in base alla localizzazione:
   - **Coltivazione in suolo**: consentita esclusivamente in **zona agricola**, con l'obbligo di rispettare una distanza minima di **100 metri** dalle seguenti aree sensibili:
     - Zone residenziali.
     - Case abitative isolate fuori zona edificabile.
     - Zone per scopi pubblici.
     - Zone per il tempo libero.
   - **Coltivazione hors-sol (fuori suolo)**: vietata su tutto il territorio comunale, sia in zona agricola che nelle aree edificabili. Questa scelta si basa sul fatto che Magliaso non dispone di zone destinate alla produzione di beni, dove tale attività potrebbe teoricamente essere consentita.

In seguito alle osservazioni del Dipartimento del Territorio (DT), il testo normativo è stato affinato nei seguenti punti:

- Sono stati **eliminati i riferimenti** al deposito e alla vendita della canapa, concentrando l'attenzione esclusivamente sulla regolamentazione della coltivazione.
- È stata **confermata l'esclusione della coltivazione fuori suolo**, al fine di evitare il rischio di installazioni non compatibili con il contesto territoriale di Magliaso.

Questa regolamentazione rappresenta un passo importante per garantire una pianificazione territoriale equilibrata, che tenga conto delle esigenze produttive senza compromettere la qualità della vita dei residenti.

Regolamentazione delle antenne di telefonia mobile

Il Municipio di Magliaso ha deciso di disciplinare l'installazione degli impianti di telefonia mobile in conformità con le Linee guida cantonali, adottando un criterio di localizzazione che favorisca le aree meno sensibili per la popolazione. Poiché la normativa si concentra sulla percezione visiva delle antenne, la regolamentazione riguarda esclusivamente gli impianti visibili.

L'analisi del territorio ha portato alla definizione di un ordine di priorità per l'ubicazione degli impianti, strutturato come segue:

Priorità I

Le aree meno sensibili, come le zone lavorative (IP1 e IP2), sono classificate come priorità I. La motivazione di questa scelta risiede nel fatto che le attività svolte in tali zone sono prevalentemente di carattere produttivo e la presenza di antenne ha un impatto minore rispetto alle aree residenziali.

Priorità II

Sono classificate come priorità II le seguenti zone:

- **Zone residenziali intensive**: R2, R3, R-CO4
- **Nucleo storico della Magliasina**: ZN2
- **Zona di espansione del nucleo**: EN
- **Zone per scopi pubblici inserite nel contesto residenziale**, quali:
  - ZSP5 (Cimitero)
  - ZSP9 (Magazzino comunale)
  - ZSP13 (Cappella)

Le zone residenziali e le aree per scopi pubblici situate in tali contesti sono considerate più sensibili rispetto alle aree lavorative, poiché vi si trascorre più tempo e si svolgono attività ricreative e del tempo libero. Questo comporta un maggiore impatto visivo e acustico per i residenti e i frequentatori delle zone pubbliche, giustificando un approccio più rigoroso nella regolamentazione delle antenne.

Priorità III

Le zone classificate come priorità III includono:

- **Aree comprese nel PP del Comprensorio centrale**, in particolare:
  - Zona del nucleo di conservazione (NC)
  - Zona di espansione del nucleo (EN)
- **Zona Riva del Lago (RL) e la vicina area del nucleo della Castellaccio**
- **Zone per scopi pubblici legate allo sport, allo svago e al tempo libero**, quali:
  - **ZSP1** - Campo sportivo
  - **ZSP2** - Area ricreativa a lago
  - **ZSP3** - Porto comunale e area di svago annessa
  - **ZSP10** - Municipio
  - **ZSP12** - Chiesa di S. Biagio e casa parrocchiale

<u>Motivazione della classificazione in priorità III</u>

Le zone appartenenti al Comprensorio centrale oggetto di PP, in particolare quelle del nucleo di conservazione, presentano caratteristiche urbanistiche, architettoniche e residenziali di particolare pregio. Per questo motivo, richiedono un'attenzione maggiore rispetto alle zone residenziali classificate in priorità II, al fine di preservarne il valore storico e paesaggistico.

Priorità IV

La priorità IV è assegnata alle aree situate entro un raggio di 50 metri da infrastrutture pubbliche frequentate da persone particolarmente sensibili, come anziani, bambini e malati. Nel caso di Magliaso, tali aree corrispondono alle seguenti zone per scopi pubblici:

- **ZSP8** - Scuola dell'infanzia
- **ZSP11** - Scuola elementare

Motivazione della classificazione in priorità IV

- La decisione di attribuire il livello di priorità più basso a queste infrastrutture è motivata dall'elevata sensibilità delle persone coinvolte e dal tempo prolungato che vi trascorrono regolarmente.
- Bambini, genitori, insegnanti e frequentatori di queste aree potrebbero percepire la presenza visibile di un impianto di telefonia mobile come fonte di disagio psicologico.
- Per questi motivi, l'installazione di antenne in queste aree sarà considerata solo come ultima opzione, qualora tutte le alternative con priorità superiore siano state escluse sulla base dei criteri oggettivi definiti dalla normativa.

Conclusione

A seguito di quanto esposto, Il Municipio ha deciso di procedere con l'adeguamento dal Piano Regolatore alla LST, così da poterlo adeguare alle più recenti modifiche legislative entrate in vigore il 1° gennaio 2012 (Legge sullo sviluppo territoriale e relativo regolamento d'applicazione).

Si invita dunque l'onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È adottata la Variante di Piano regolatore - Adeguamento del Piano Regolatore (PR) di Magliaso alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

2. Sono adottati i seguenti atti di PR, pubblicati e consultabili sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo link:

   https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08v466053100000&idPubblicazione=1

   a) Geodati digitali:
      - Piano delle zone PZ;
      - Piano dell'urbanizzazione PU.

   b) Regolamento edilizio: articoli da 1 a 64; Allegati 1 e 2: Tavole d'assieme e schede guida al PP Comprensorio centrale (zone NC e EN).

   c) Atti di carattere indicativo:
      - Rapporto di pianificazione;
      - Spazio riservato alle acque (doc. allegato A al rapporto di pianificazione);
      - Passeggiata a lago – Verifica di massima del tracciato (doc. allegato B al rapporti di pianificazione;
      - Commentario al Regolamento edilizio.

3. Gli atti di adeguamento del PR alla LST e delle varianti di PR puntuali sono approvati nel loro complesso.

4. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione di tutti gli atti, a norma dell'articolo 27 cpv. 2 e 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, previa pubblicazione ai sensi della LOC.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: Il Segretario:

R. Citterio *M. Rezzadore*

COMUNE DI MAGLIASO

Consultabili sul portale cantonale e a disposizione della Commissione preposta:

- Piano delle zone;
- Piano dell'urbanizzazione PU;
- Regolamento edilizio;
- Commentario al Regolamento edilizio
- Rapporto di pianificazione;
- Spazio riservato alle acque;
- Passeggiata a lago – Verifica di massima del tracciato.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
	●	