

Il Dipartimento del territorio

vista la richiesta del 26 giugno 2015 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di Piano regolatore (PR) del Comune di Massagno**

concernente l'articolo 49 – Limitazione delle residenze secondarie delle Norme d'attuazione del PR (NAPR),

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv. 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. INTRODUZIONE

1.1 SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare, il Dipartimento del territorio (DT) esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di PR con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il DT espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT, RS 700.1).

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2 PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottou-

tilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1° maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1 COMPONENTI DI PR OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti:

- Fascicolo A4 "*Variante NAPR – Precisazione inerente l'articolo 49 NAPR "Limitazione delle residenze secondarie"*" (giugno 2015) comprendente:
 - il Rapporto di pianificazione;
 - un estratto delle NAPR.

2.2 CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

In considerazione del contenuto della variante, la proposta di esame preliminare è stata allestita dall'Ufficio della pianificazione locale senza la consulenza di altri servizi.

3. SITUAZIONE PIANIFICATORIA E CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il Comune di Massagno dispone di un PR approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione n° 6268 del 02 dicembre 1997.

Il PR è in seguito stato oggetto di numerose ulteriori procedure pianificatorie.

Con la variante sottoposta al presente esame preliminare, il Municipio intende precisare le disposizioni normative volte a consentire una presenza nettamente minoritaria di residenze secondarie in rapporto al totale delle abitazioni ubicate sul territorio comunale (art. 49 delle NAPR).

4. CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SULLA VARIANTE

Il cpv. 2 dell'art. 49 delle NAPR limita l'utilizzo massimo per residenza secondaria a:

- 1 appartamento in stabili fino a 10 appartamenti;
- 2 appartamenti in stabili con più di 10 appartamenti.

Così come formulato, il cpv. 2 ammette pertanto l'utilizzo di un appartamento quale residenza secondaria anche in caso di edifici unifamiliari, i quali risulterebbero di conseguenza utilizzati integralmente quali abitazioni secondarie.

Dal momento che ciò sarebbe in contrasto con l'obiettivo alla base dell'art. 49 delle NAPR, il Municipio intende completare il cpv. 2 dell'art. delle NAPR con la seguente aggiunta: *"In ogni caso la SUL destinata a residenza secondaria non può superare il 50% della SUL complessiva dell'edificio"*.

L'obiettivo alla base dell'art. 49 delle NAPR è in linea con quanto prescritto dalla legislazione federale in materia di abitazioni secondarie e cioè che i Cantoni ed i Comuni si adoperano affinché i Comuni con una quota del 20 per cento al massimo di abitazioni secondarie (com'è il caso del Comune di Massagno) non la superino. Il DT preavvisa pertanto favorevolmente quanto proposto dal Municipio.

5. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono l'esame dipartimentale è positivo.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni.

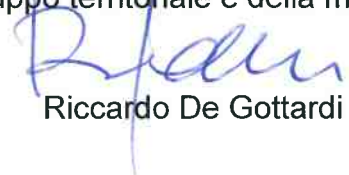
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

6. COMUNICAZIONE

Invio normale:

- al Municipio di Massagno
6908 Massagno;
- al pianificatore:
Studi Associati SA
Via Zurigo 19
6904 Lugano
(info@sasa.ch).

Invio interno:

Dipartimento del territorio:

- alla Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch):
 - Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch).