



Messaggio Municipale n. 2672

**Variante Piano regolatore (PR)**

**“Adattamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)”**

Egregio signor Presidente,  
Gentili signore ed Egregi signori Consiglieri,

con il presente Messaggio vi sottoponiamo per la vostra approvazione gli atti pianificatori relativi alla variante di Piano regolatore “Adattamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)”.

La Legge cantonale sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) ha introdotto alcune importanti modifiche legate ai documenti dei Piani regolatori comunali (PR). Tra le più significative vanno segnalati i documenti cartografici, ridotti a due piani, il **Piano delle zone (PZ)** e il **Piano dell’urbanizzazione (PU)**, i relativi documenti concernenti il **Programma d’urbanizzazione (PRU)** – che sarà sviluppato in seguito – e la ridefinizione delle Norme di attuazione (NAPR) in un **Regolamento edilizio (RE)**. La LST ha inoltre definito un elenco di zone di utilizzazione a cui ogni PR deve fare riferimento. I PR vanno inoltre elaborati in forma di dati digitali secondo il modello geodati 2016 e informatizzati nella banca dati cantonale, giuridicamente vincolante.

L’adattamento alla LST dei PR approvati ai sensi dell’abrogata Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) non presuppone necessariamente una revisione totale del PR, ma può essere adottato tramite una variante pianificatoria.

Con Ris. Mun. dell’8 settembre 2016 il Municipio di Massagno ha pertanto conferito mandato di procedere con la messa in conformità alla LST del PR, che era stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1997 ai sensi della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

Il Municipio aveva deciso di procedere in un primo tempo unicamente con l’elaborazione del Regolamento edilizio che è stato oggetto dell’esame preliminare (EP) del Dipartimento del territorio (DT), documento rilasciato l’11 dicembre 2018.

I punti principali sollevati dai Servizi cantonali, nonché le osservazioni che il Municipio ha ritenuto di formulare, sono ripresi al capitolo 3 del Rapporto di pianificazione. Nei suoi contenuti il rapporto integra, dunque, le modifiche condivise scaturite dall’esame dipartimentale.

Nel suo esame il DT ha inoltre formulato una serie di osservazioni, la cui implementazione comporta delle modifiche di merito rispetto allo stato in vigore.

Il Municipio ha quindi deciso che, nell’ambito della presente procedura, affronterà in termini formali di “varianti puntuali” solo quelle tematiche sollevate dal DT che comportano una modifica di merito dell’apparato normativo in vigore, ma che non necessitano di studi specialistici, in modo tale da non ritardare ulteriormente la procedura di approvazione della variante di adattamento alla LST.

Una volta acquisito il consenso attorno al nuovo Regolamento edilizio (RE), si è potuto procedere anche con l'operazione di "trasposizione" dai tre piani (Piano delle zone, Piano del paesaggio e Piano del traffico e delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico) ai due principali Piano delle zone (PZ) e Piano dell'urbanizzazione (PU) conformemente a quanto prescritto dalla LST, integrandoli nella documentazione da sottoporre per l'adozione al Consiglio comunale.

I vari Piani particolareggiati non rientrano in questa operazione di adeguamento al nuovo quadro legale e rimangono quindi normalmente in vigore come approvati. L'adeguamento alla LST non concerne nemmeno le due tavole complementari al Piano del traffico che accompagnano il PR.

Questi documenti pianificatori saranno adeguati in un secondo momento, non appena la presente procedura sarà consolidata.

Considerato che l'operazione d'informatizzazione dei Piani che compongono il PR ha condotto, sebbene in modo sporadico, ad effettuare degli adattamenti in particolare ai limiti catastali, il Municipio ha quindi ritenuto opportuno, dalla fase procedurale di informazione e partecipazione, di depositare come atti anche le stampe cartacee dei piani informatizzati e dei piani adattati alla LST per facilitare la comprensione del lavoro svolto, garantendo in tal modo agli interessati la possibilità di formulare eventuali osservazioni anche in merito all'informatizzazione dei piani.

Ai sensi degli artt. 119 (geodati) e 120 (urbanizzazione) LST, l'adattamento del PR al nuovo diritto è da effettuare entro il 1. gennaio 2025.

La presente procedura affronta, oltre alla geo-informatizzazione dei dati di PR, unicamente il tema del PZ e del RE, parzialmente quello del PU (per la parte del Piano del traffico) e sarà completata successivamente con il PRU una volta approvata dal Consiglio di Stato.

## **I. Situazione pianificatoria del Comune**

Il Piano regolatore del Comune di Massagno è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1997 (Ris. N. 6268 del 2 dicembre 1997).

Dal 1997 in poi, oltre alle modifiche e agli approfondimenti richiesti nell'ambito dell'approvazione cantonale, il Comune ha effettuato ulteriori varianti tra le quali alcune modifiche di poco conto (entrate in vigore nel luglio 2005), la variante del Piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Gerso (approvata il 3 luglio 2007), la variante di PR della zona AC1 posta ai lati di via S. Gottardo, dal confine con Savosa alla Cappella delle due mani e fino alla ex-Latteria (via Genzana) e la variante del Piano viario. Queste ultime due varianti sono state approvate dal Consiglio di Stato con Ris. N. 4750 del 17 settembre 2008. Un'ulteriore variante del comparto IBSA è stata approvata dal Consiglio di Stato il 14 ottobre 2009.

Per quanto riguarda il Piano del paesaggio, lo stesso è stato aggiornato e il Consiglio di Stato l'ha approvato con la Ris. N. 4967 del 5 novembre 2014.

Nel 2018, con Ris. N. 2134 del 9 maggio 2018, il CdS approvava la variante concernente l'art. 15 NAPR "Zona AC1 lungo via S. Gottardo".

Recentemente, con Ris. N. 1615 del 27 marzo 2024, il CdS ha approvato parzialmente la variante concernente delle "Modifiche/completamenti di alcuni articoli normativi" delle NAPR.

- Nel mentre, con procedure parallele a diversi gradi dell'iter, sono in corso le seguenti varianti:
- A. Spazi verdi di riqualifica dei comparti residenziali intensivi (incarto per adozione del 28 agosto 2020).
  - B. Edifici e complessi degni di tutela - Beni culturali locali (deposito atti dal 18 novembre al 17 dicembre 2021).
  - C. Precisazione art. 49 NAPR – Residenze secondarie (incarto per adozione del 16 novembre 2023 - Messaggio municipale licenziato).
  - D. Spazi stradali con opere di cinta pregevoli (Piano d'indirizzo (PI) per l'esame preliminare del 17 novembre 2023).

Considerato che le procedure di cui sopra non sono ancora state approvate, le modifiche da esse determinate non possono ancora essere codificate nella presente procedura. Una volta approvate dal CdS, saranno inserite come articoli a sé stanti o come completamento/adattamento di articoli in vigore.

## II. Il nuovo Regolamento edilizio (RE)

La Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del DT ha elaborato una guida che funge da modello di Regolamento edilizio e che presenta una proposta normativa dei principali e più frequenti aspetti da disciplinare allo scopo di promuovere un testo uniformizzato per tutti i Comuni ticinesi. Nell'esercizio della sua autonomia in materia di pianificazione territoriale, il Comune di Massagno non è però tenuto, nel rispetto della LST, a seguire pedissequamente la guida, non riveste la stessa carattere vincolante.

L'elaborazione del RE non presuppone quindi una conversione "meccanica" di tutti gli articoli delle NAPR, ma un adattamento con una scelta di articoli che potrebbero essere aggiunti come proposti nella guida, altri riformulati o ancora altri semplicemente mantenuti nella loro formulazione originale in funzione delle specificità e della pertinenza della situazione del Comune.

Nella fattispecie, è stata adottata la struttura normativa degli articoli della Guida RE a cui sono stati fatti corrispondere dove possibile, gli articoli (o i capoversi) in vigore delle NAPR. Per ogni articolo (o capoverso) è stata in seguito scelta un'"operazione di adattamento", secondo le tipologie riassunte nel seguente schema:

<p><b>ARTT. NON RIPRESI DA GUIDA RE</b>  <i>Gli artt. non sono stati ripresi, poiché non pertinenti con il PR o il territorio di Massagno</i></p>
<p><b>ARTT. NON RIPRESI DA NAPR</b>  <i>Gli artt. non sono stati ripresi, poiché ritenuti non necessari o desueti</i></p>
<p><b>ARTT. RIPRESI DA GUIDA RE</b>  <i>Gli artt. hanno un corrispettivo NAPR, ma è stata preferita la formulazione della Guida RE</i></p>
<p><b>ARTT. AGGIUNTI EX NOVO DA GUIDA RE</b>  <i>Gli artt. sono nuovi, non hanno un corrispettivo nelle NAPR</i></p>
<p><b>ARTT. MANTENUTI DA NAPR</b>  <i>Gli artt. sono mantenuti nella loro forma NAPR</i></p>
<p><b>ARTT. RIFORMULATI RISPETTO A NAPR E/O GUIDA RE</b>  <i>Gli artt. sono riformulati nella struttura o nei contenuti rispetto alle NAPR e alla Guida RE</i></p>

In generale la presente variante non va considerata né una revisione del PR, né l'occasione per apportare delle modifiche o delle correzioni di "contenuto" alle NAPR, che si ritiene debbano essere affrontate con delle varianti di PR specifiche.

L'adattamento alla LST del vigente PR ha comunque permesso di effettuare alcune modifiche minori di carattere tecnico/formale delle NAPR oltre alle varianti puntali che vengono esplicitate nel capitolo ad hoc.

Gli articoli inseriti *ex novo* concernono delle esplicitazioni di tipo generale o fissano il quadro legale dei nuovi documenti del PR introdotti con la LST ("tipologia verde chiaro").

Laddove presente un corrispettivo Guida RE – NAPR e non in contrasto con gli intendimenti dell'articolo in vigore NAPR, è stata preferita la formulazione della Guida RE ("tipologia verde scuro"), al fine di adeguarsi all'uniformazione dei RE auspicata dal Dipartimento del territorio. Analogamente si è cercato di mantenere il più possibile la struttura del testo degli articoli Guida RE, adattandoli con i contenuti degli articoli NAPR ("tipologia azzurra").

### **III. L'adeguamento dei piani**

Come indicato precedentemente, il nuovo quadro legale rappresentato dalla LST ha parzialmente aggiornato e adeguato i contenuti formali del PR.

I tre piani principali che compongono lo strumento pianificatorio comunale sono stati ridotti a due: il Piano delle zone (PZ) e il Piano dell'urbanizzazione (PU). In particolare, il PZ suddivide il territorio comunale in zone di utilizzazione, mentre il PU stabilisce l'urbanizzazione generale e particolare, più precisamente la rete delle vie di comunicazione (strade, sentieri, vie ciclabili, ecc.) con le relative linee d'arretramento, la rete di smaltimento delle acque e la rete e le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico e di energie. Quest'ultime non sono oggetto della presente procedura pianificatoria ma verranno elaborate successivamente. La realizzazione di queste opere è soggetta ad altre basi legali; l'attuazione degli interventi in tali ambiti non soggiace quindi all'approvazione del PU.

Gli allegati grafici del PR in vigore sono stati oggetto di un'operazione di informatizzazione secondo il modello geodati 2016, così da adeguarli alla legislazione in materia di geoinformazione. La conformità allo stato di diritto è stata certificata dalla competente Autorità cantonale in data 30 novembre 2017.

Essi, limitatamente ai Piani delle zone, del paesaggio e del traffico, sono stati utilizzati come base per l'operazione di adeguamento alla LST.

L'attribuzione dei vari elementi dei tre piani in vigore (LALPT) ai due nuovi piani LST (PZ e PU) è stata fatta sulla base della linea guida per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione elaborata dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

### **IV. Varianti puntuali (di merito)**

Come indicato nel capitolo introduttivo del Rapporto di pianificazione e ripreso nel capitolo ad hoc nel suo EP, il Dipartimento auspicava nell'ambito della presente variante di PR alcune modifiche di merito che hanno delle ripercussioni sia sull'impianto normativo che sui piani.

Il Municipio per non dilatare i tempi di questa procedura pianificatoria ha quindi deciso di concentrarsi su quelle tematiche che non necessitano di importanti studi specialistici e che possono quindi essere facilmente integrate nella variante in oggetto.

Le seguenti tre tematiche, parte della presente procedura, comportano unicamente un adeguamento dei piani:

1. adeguamento e completamento delle linee di arretramento;
2. adeguamento del perimetro del PP QSL (Piano particolareggiato Quartiere Santa Lucia), il vuoto pianificatorio dovrà essere affrontato in una eventuale futura variante di PP;
3. rete coerente di mobilità dolce (stralcio percorso pedonale su PQ1).

Le tematiche di merito vere e proprie affrontate con la presente variante sono invece le seguenti:

4. attribuzione delle superfici dei mappali 180, 442 e 609 ai “Fondi attraversati da confini giurisdizionali”;



5. stralcio del perimetro del PP della Trincea Ferroviaria;
6. corretto azionamento dei vuoti pianificatori.

Sarà infine oggetto di una successiva procedura specifica una verifica dei:

7. posteggi pubblici esistenti attribuiti a strada di servizio alla ZE.

Le tematiche di cui ai suddetti punti 4, 5 e 6, sono quindi da considerare come delle “varianti puntuali” (di merito) e le modifiche che esse comportano sono riprese e integrate nella proposta di RE, segnatamente nei piani adeguati al quadro legale della LST.

## V. Elaborazione dei geodati

Nell’ambito dei lavori per l’elaborazione dei geodati secondo le direttive cantonali citate sono emersi errori o dimenticanze formali e puntuali, scaturite proprio dalla maggiore precisione collegata all’utilizzazione del geodato. Per la descrizione dettagliata delle modifiche si rimanda al capitolo 4.4 del Rapporto di pianificazione.

Nel contempo, si è approfittato per aggiornare alcuni articoli a seguito delle recenti approvazioni della variante PR intercomunale TriMa (20 dicembre 2023) e quella “Modifiche/completamenti di alcuni articoli normativi” (27 marzo 2024). Anche in questo caso per le modifiche e le giustificazioni si rimanda al capitolo 4.4 del Rapporto di pianificazione.

## VI. Procedura

La variante, limitatamente al Regolamento edilizio, è stata inviata al DT, Ufficio della pianificazione locale, con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell’art. 25 cpv. 2 LST in data 8 gennaio 2018. Lo stesso si è espresso con il documento datato 11 dicembre 2018, con un “preavviso generalmente favorevole, con alcune osservazioni puntuali su aspetti che meritano di essere approfonditi ed affinati”.

Le risposte e le considerazioni del Municipio alle osservazioni e ai suggerimenti dipartimentali sono riportate nel capitolo 3 del Rapporto di pianificazione.

Come indicato al capitolo 5 del Rapporto di pianificazione, nel periodo di informazione / partecipazione (dal 18 novembre al 17 dicembre 2021) non sono pervenute osservazioni.

Richiamato il MM 2671, per l'approvazione fanno stato i documenti pubblicati sul portale cantonale, il cui link è riportato al punto 1 della risoluzione; gli stessi non vengono pertanto più allegati.

Il presente Messaggio è trasmesso per esame e rapporto alla Commissione dell'edilizia e alla Commissione delle petizioni ai sensi dell'art. 10 cpv. 1 RALOC.

## **VII. La variante di Piano regolatore**

La variante comprende il Piano delle zone (PZ) e il Piano dell'urbanizzazione (PU) allestiti secondo le direttive cantonali e le disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) in forma di geodati.

Inoltre, è stato elaborato il Regolamento edilizio (RE), anch'esso conformemente alle direttive cantonali e le disposizioni della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Si richiamano i capitoli precedenti e il Rapporto di pianificazione per le spiegazioni dettagliate e le giustificazioni.

Sulla base di quanto esposto si chiede, invitiamo il Consiglio comunale a voler:

### **r i s o l v e r e:**

1. È adottata la variante di Piano regolatore "Adattamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)", giusta il Rapporto di pianificazione, il Regolamento edilizio (con allegati), il Piano delle zone e il Piano dell'urbanizzazione [...]

*omissis*

Con ossequi.

### **Per il Municipio**

La Sindaca:

Simona Rusconi

Il Segretario:

Christian Barelli