



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091 / 606 24 25 – Fax 091 / 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

### MM NO. 33/2024 PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE IN LOCALITÀ CÀ DI CATELA

Neggio, 28 febbraio 2024

RM 478/05.03.2024

Egregio Signor Presidente,  
Gentili Signore Consigliere ed egregi signori Consiglieri,

con il presente Messaggio Municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di adozione della variante di Piano Regolatore in località Ca di Catella.

#### GENERALITÀ

La situazione pianificatoria del fondo N 308 RFD (Proprietà Bonetti, della superficie totale di oltre 2 ettari) risulta particolarmente problematica, sia in termini di uso del territorio attuale, sia in termini di prospettiva di sviluppo auspicabile.

Parte del fondo è inserito in zona edificabile di carattere tradizionale e più precisamente in espansione nucleo EN, regolata dall'Art.46 soggetta quindi a diversi vincoli edificatori quale area di rispetto ed espansione del nucleo (ma situata fuori dal perimetro del Piano particolareggiato del nucleo stesso).

L'attribuzione alla zona di espansione nucleo non corrisponde alle reali potenzialità del fondo in termini edificatori, né tantomeno alle esigenze della proprietà e alle volontà di sviluppo territoriale del Municipio.

La rimanenza della proprietà è attribuita, in maniera evidentemente molto poco adeguata alle contingenze del luogo, alla zona agricola (dove non sia soggetta alla legge forestale), nonostante l'evidente utilizzazione decennale quale accesso e parco della villa padronale (quest'ultima parzialmente inserita anch'essa in zona agricola).

Il Municipio ha avviato in anni recenti una procedura di revisione totale del Piano regolatore comunale i cui intendimenti, per quel che riguarda la proprietà Bonetti, sono stati largamente disattesi dall'esame preliminare cantonale (EP).

Questa variante di PR vorrebbe dapprima ampliare, **senza aumentarne le potenzialità insediative**, la zona edificabile sul resto del fondo 308 RFD includendo quindi, a parte l'area forestale accertata, la superficie a destinazione agricola.

La perdita di zona agricola conseguente a quest'ipotesi pianificatoria, andrà a dover essere compensata a partire dai disposti della legislazione vigente.



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091/ 606 24 25 – Fax 091/ 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

Dopo aver consolidato il documento con la necessaria informazione e consultazione pubblica, il Municipio ha deciso di portare la proposta di variante specifica in Consiglio comunale per l'adozione e la successiva pubblicazione.

### SITUAZIONE PIANIFICATORIA

Il Piano regolatore (PR) del Comune di Neggio, concepito ancora negli anni '80, è entrato in vigore in data 8 gennaio 1992 ed ha subito diverse successive modifiche significative, fra cui le seguenti varianti con le relative decisioni di approvazione del Consiglio di Stato (CdS) del:

- 21.11.1994 e del 06.03.2001 dell'IEFZE (92 oggetti);
- 25.09.2001 del PPNV e PPCNV;
- 12.10.2004 della variante PP per il mappale 462;
- 14.06.2005 dell'ampliamento della zona EAP cimitero;
- 13.07.2010 della zona di espansione nucleo e del PPN.

quest'ultima, come vedremo più avanti, rilevante ai fini della presente variante.

Il Municipio ha sottoposto al Dipartimento del territorio (DT) un progetto di revisione generale del PR nel 2018 ricevendo l'esame preliminare (EP) dipartimentale il 18 ottobre 2021.

Sempre nell'ottica della presente variante, **dall'EP cantonale emergono alcuni elementi chiari su cui impostare il nuovo ordinamento**, in particolare, per il mappale N. 308 RFD, e più precisamente:

- l'inserimento della parte occidentale del mappale in una duplice zona di rispetto, archeologica e di perimetro di rispetto cantonale della chiesa di S. Maria Annunziata;
- con riferimento "in particolare all'art. 15 LPT concernente il dimensionamento delle zone edificabili per cui nuovi azionamenti o ampliamenti di zona non possono di principio essere condivisi"; la proposta di Piano d'indirizzo che prevedeva l'estensione della zona Re e zona Rec per il mappale N. 308 RFD in località Cà di Catella, è stata censurata.

Pur comprendendo che possano sussistere delle difficoltà nel perseguire concretamente gli obiettivi del PR in vigore di coniugare l'edificazione con il mantenimento degli spazi liberi a vigneto, frutteto o giardino, **si ritiene chiaramente comunque possibile perfezionare l'assetto pianificatorio ricercando una nuova soluzione che resti tuttavia fondata su obiettivi di qualità che tutelino in modo adeguato il paesaggio e ciò facendo capo a strumenti della pianificazione, quali il PQ**, che consente di perseguire e meglio modulare obiettivi per una particolare parte del territorio che necessita di maggiori attenzioni come nel caso



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091/ 606 24 25 – Fax 091/ 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

concreto. Sarebbe infatti sbagliato svuotare la pianificazione di tutti i suoi contenuti qualitativi attuali per il comparto in parola che ha innegabilmente un influsso diretto sul valore paesaggistico e ambientale dell'abitato tradizionale".

### OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Fatte sue le risultanze dell'EP cantonale e sentita la proprietà del mappale N. 308 (e anche 309) RFD, il Municipio ritiene di dover procedere con una nuova impostazione dell'assetto pianificatorio del fondo, **seguendo in larga misura anche i suggerimenti dei servizi cantonali.**

A tal proposito si possono fissare nella seguente maniera gli obiettivi della variante relativa al mappale N. 308 RFD:

- **abbandono generale del principio di una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT** e impostazione secondo i principi di una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT.
- **a partire da questa ipotesi, l'abbandono del principio di una "zona di espansione del nucleo (EN)"** con relativi travasi di indici, ecc. per la parte ovest del fondo, da accorparsi alla zona NV soggetta a Piano particolareggiato (insieme al mappale N. 309 RFD).
- nell'ambito del PP nucleo potrà poi essere definito in maniera coerente e progettuale l'ipotesi sia di eventuali possibilità di espansione edificatoria, **sia la tematica di una strada di servizio per l'aggiramento del nucleo storico.**
- la parte rimanente del fondo, per quanto non soggetta al vincolo dell'accertamento forestale, viene inserita in una zona edificabile speciale, per il mantenimento delle vocazioni urbanistiche e paesaggistiche del luogo, cioè quella di una "villa padronale nel parco a ridosso del nucleo storico".
- compenso reale, in considerazione della questione del dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda PD-R6, delle superfici agricole sottratte nell'ambito della revisione generale del PR.
- la possibilità di completare puntualmente l'edificazione con strutture ed edifici a supporto della funzione residenziale (primaria, eventualmente turistico-ricettiva), senza aumento sostanziale della contenibilità teorica esistente sul fondo;
- l'obbligo di allestimento di un Piano di quartiere (PQ) per interventi edilizi e di sistemazione del terreno di maggiore entità;
- il divieto di lottizzazione della parte di fondo inserita nella zona edificabile speciale;
- l'obbligo di mantenimento delle caratteristiche principali del parco.

Su questi principi di nuovo ordinamento territoriale del mappale N. 308 RFD, viene definita un'apposita norma del nuovo regolamento edilizio (da integrare nelle NAPR in vigore), come precisato in seguito.



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091/ 606 24 25 – Fax 091/ 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

### PROPOSTA PIANIFICATORIA

Con riferimento agli obiettivi descritti sopra e tenuto conto dei contenuti dell'esame preliminare, il Municipio propone di abbandonare il principio di una zona edificabile EN per i mappali 308 e 309 e includere nel comparto del Piano Particolareggiato il mappale 309 e la parte Ovest del mappale 308, creando la premessa per inserire con la revisione del PR una strada di aggiramento del nucleo.

La parte restante del fondo sarà invece inserita in zona edificabile speciale con l'obbligo dell'allestimento di un Piano di Quartiere, mantenendo le vocazioni paesaggistiche e urbanistiche citate sopra.

L'abbandono della zona di espansione nucleo dei mappali 308 e 309 (ca 9800 mq) con la possibilità di completare puntualmente l'edificazione della Villa padronale, con strutture ed edifici a supporto della funzione residenziale, e l'attribuzione senza possibilità di edificazione, al PP del nucleo del mappale 309 e della fascia a Ovest del mappale 308, ha come conseguenza una riduzione della SUL di ca 2600 mq, che contribuisce a ridurre in modo importante la contenibilità del PR in vigore, oggi già critica.

Al fine di favorire lo sviluppo socio-economico del comune il Municipio ha fissato in un contratto di diritto privato con la proprietà del fondo N. 308 RFD, da iscrivere a registro fondiario (e quindi valido per ogni futuro proprietario), una servitù a favore del Comune per un vincolo di residenza primaria per un periodo di almeno 20 anni.

Il passo è stato ritenuto necessario in considerazione del fatto che non sono prevedibili allo stato attuale le eventuali modifiche a medio-lungo termine del quadro di diritto federale di ordine superiore e con questo passo ci si rende indipendenti da eventuali evoluzioni non volute in quest'ambito.

Il periodo di 20 anni corrisponde grossomodo alla durata di un Piano regolatore.

La variante comporta la sottrazione di ca. 7462 mq di zona agricola che se compensata con un importo pecuniario sostitutivo ha un valore teorico, calcolato applicando l'art.3 RL TAg. di ca. Fr. 97'684.-

Nell'ambito della revisione generale del PR si valuterà la possibilità o l'opportunità di compensare la sottrazione di terreno agricolo con il dezonamento di zone edificabili o di ricorrere al compenso pecuniario.

Gli aspetti finanziari saranno regolati, prima della pubblicazione della variante, direttamente con i proprietari del mappale 308.

### PROPOSTA NORMATIVA

Per il mappale 308 RFD (parz.) si propone l'introduzione della seguente norma per cui tutti i riferimenti e i condizionamenti legati ai mappali 308 e 309 contenuti nell'Art 46 in vigore sono stralciati.



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091/ 606 24 25 – Fax 091/ 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

### **Art. 48 bis - Zona residenziale speciale al mappale N. 308 RFD (parz.)**

#### **Principi**

Il comparto residenziale speciale in località Cà di Catella delimitato nel Piano delle Zone in corrispondenza del mappale N. 308 RFD è assoggettato al vincolo di Piano di quartiere obbligatorio.

Il Piano di quartiere deve tendere a mantenere e promuovere le caratteristiche insediative e paesaggistiche peculiari già presenti (villa padronale con annessi, sita in un parco).

Il Piano di quartiere dovrà in particolare indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto e le sue relazioni (funzionali, paesaggistiche ed insediative);
- la sistemazione dell'area verde;
- l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (accessi, posteggi, ecc.);
- le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi.

Ampliamenti e nuove costruzioni sono consentiti nella misura in cui correlati alla funzione principale, nel rispetto delle destinazioni e dei parametri edificatori ammessi.

Vige il divieto di lottizzazione.

Le opere di urbanizzazione del comparto e la gestione del parco sono a carico della proprietà.

#### **Funzioni ammesse**

- residenziali;
- attività turistico-ricettive.

Sono, in particolare, escluse

- Attività di produzione di beni
- Attività di produzione di servizi, non contemplate in quelle ammesse, non di pertinenza del nucleo familiare
- Attività moleste.

#### **Parametri edificatori**

Superficie utile lorda supplementare (rispetto allo stato attuale): 500 mq

Indice di occupazione supplementare (idem): 300 mq

Altezza massima degli edifici alla gronda: 9.50 m

Altezza massima degli edifici al colmo: 11.50 m

Grado di sensibilità al rumore: II



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091/ 606 24 25 – Fax 091/ 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

### COMPENSO AGRICOLO

La diminuzione della zona agricola ai sensi dell'art. 20 cpv. 2 Lst deve essere compensata dall'ente pianificante.

La compensazione deve, di principio, essere reale e avvenire, localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio. Qualora la compensazione reale fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo.

Nel caso specifico non si è valutata, per ora, la possibilità di un compenso reale. Nell'ambito della revisione generale si verificherà, laddove si effettuerà un dezonamento l'effettivo compenso reale e il compenso pecuniario verrà congruato di conseguenza.

**Il calcolo del contributo pecuniario, definito nella perizia allegata alla variante, ammonta a CHF 97'684.-.**

L'ente pianificante può esercitare un diritto di regresso sul proprietario del fondo sottratto alla zona agricola nella misura del 50% dell'ammontare del contributo.

La proprietà ha confermato in uno scritto al Lod.Municipio di essere disposta ad assumersi l'intero compenso agricolo che risulterà dall'analisi che verrà fatta nell'ambito della revisione generale del PR.

Il rapporto pianificatorio è consultabile in Cancelleria.

Sulla base di quanto sopra esposta si invita il lodevole Consiglio Comunale a voler

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

- 1.è adottata la variante al Piano Regolatore in località Ca di Catella;**
- 2.è adottato il nuovo articolo 48 bis e le conseguenti modifiche dell'Art.46;**
- 3.il piano del paesaggio viene conseguentemente adattato alla variante proposta;**
- 4. è stanziato un credito di fr. 97'684.-, quale compenso pecuniario alla riduzione della superficie agricola;**
- 5. Il compenso pecuniario risultante dall'analisi che verrà eseguita nell'ambito della revisione generale del PR verrà assunta interamente dalla proprietà come confermato nello scritto inviato al Municipio;**



## COMUNE DI NEGGIO

Strada Regina 23 – 6991 Neggio  
Tel.: 091/ 606 24 25 – Fax 091/ 606 23 00  
e-mail: [comune@neggio.ch](mailto:comune@neggio.ch) – [www.neggio.ch](http://www.neggio.ch)

- 6. a norma dell'art. 13 cpv. 2 LOC, il credito decade se non utilizzato entro il termine di 3 anni dalla crescita in giudicato della decisione di approvazione della Variante del Consiglio di Stato.**

PER IL MUNICIPIO

La Sindaca:

La Segretaria comunale:

Antonella Notario

Laura Bariffi



Allegati:

- Planimetria.

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Opere pubbliche
	x	