



VARIANTE PR

Normativa zona nucleo

Rapporto di pianificazione
Norme di attuazione

Settembre 2022

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1.	PREMESSA	1
1.2.	FORMA E PROCEDURA	1
2.	PR IN VIGORE E SENTENZA DEL TRAM	1
2.1.	PREMESSA	1
2.2.	PR IN VIGORE	2
2.3.	PROCEDURA EDILIZIA CONTESTATA E DECISIONE DEL TRAM	4
2.4.	COMMENTO ALLA SENTENZA DEL TRAM	6
3.	VARIANTE DI PR	7
3.1.	MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE DI PR	7
3.2.	PROCEDURA DI ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA	8
3.3.	ELABORATI GRAFICI DI PR	9
3.4.	NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)	9
4.	VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR	13
4.1.	INVENTARI FEDERALI	13
4.2.	LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE ART. 38A LPT	13
4.3.	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	14
4.4.	PIANO DIRETTORE	14
4.5.	LEGGE CANTONALE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)	14
4.6.	CONTENIBILITÀ DEL PR	14
4.7.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	15
4.8.	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	15
5.	CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI	16

1 INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

Il piano regolatore del Comune di Miglieglia è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 3235 del 02.07.2002. Negli anni a seguire il Municipio ha promosso alcune varianti puntuali rese necessarie nel frattempo.

Con questo incarto, il Municipio di Miglieglia promuove un adeguamento normativo relativo agli art. 10 e 33 NAPR a seguito della decisione del TRAM n. 52.2018.203 dell'11 novembre 2020. Tenuto infatti conto dell'esito della procedura ricorsuale, il Municipio ritiene opportuno meglio precisare alcune questioni normative, in particolare quelle riguardanti le distanze.

La presente variante di PR è quindi allestita con lo scopo di garantire anche in futuro la possibilità di promuovere e realizzare interventi di recupero funzionale degli edifici del nucleo, secondo i principi dettati dal PR.

1.2. FORMA E PROCEDURA

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PR e, al fine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative, essa è elaborata nella forma del PR in vigore (LALPT), fermo restando che prossimamente il Comune provvederà ad adeguare l'intero piano regolatore alla nuova forma stabilita dalla LST.

Dal profilo procedurale, l'incarto ha seguito la procedura ordinaria ai sensi della LST e del relativo regolamento (RLST).

2. PR IN VIGORE E SENTENZA DEL TRAM

2.1. PREMESSA

La presente variante di PR prende avvio dalla sentenza del TRAM n. 52.2018.203 dell'11 novembre 2020 con la quale è stato accolto un ricorso contro una licenza edilizia rilasciata dal Municipio all'interno del tessuto del nucleo storico. Tale sentenza è pertanto applicabile anche in altre situazioni simili, ciò che andrebbe contro allo spirito della normativa che regge la zona NS. L'interpretazione delle NAPR effettuata nell'ambito della sentenza, ha per conseguenza che nel nucleo di Miglieglia risulta applicabile anche l'art 66 LST relativo agli edifici in contrasto con il PR vigente (in termini di rispetto delle distanze da confine).

Tenuto conto dell'esito della sentenza e delle sue conseguenze, il Municipio ha quindi ritenuto opportuno meglio precisare la formulazione dell'art. 33 NAPR relativo alla zona del nucleo storico NS, e di conseguenza pure dell'art. 10 NAPR relativo alle distanze in generale, affinché anche in futuro si possano rilasciare licenze secondo lo spirito originario della normativa di piano regolatore. Essa infatti prevedeva la possibilità di mantenere e ricostruire il tessuto edificato storico con l'obiettivo di tutelare a lungo termine la trama originaria del nucleo composta da allineamenti, volumi e ingombri tipici appunto dell'edificato del nucleo.

Di seguito, si espongono le prescrizioni del PR vigente e i contenuti della citata sentenza per meglio comprendere l'iter e gli aspetti essenziali che la presente variante dovrà affrontare e risolvere.

2.2. PR IN VIGORE

Per quanto attiene alle prescrizioni normative, si riporta dapprima l'art. 33 NAPR relativo alla zona del nucleo storico (NS) e l'estratto del Piano delle zone.

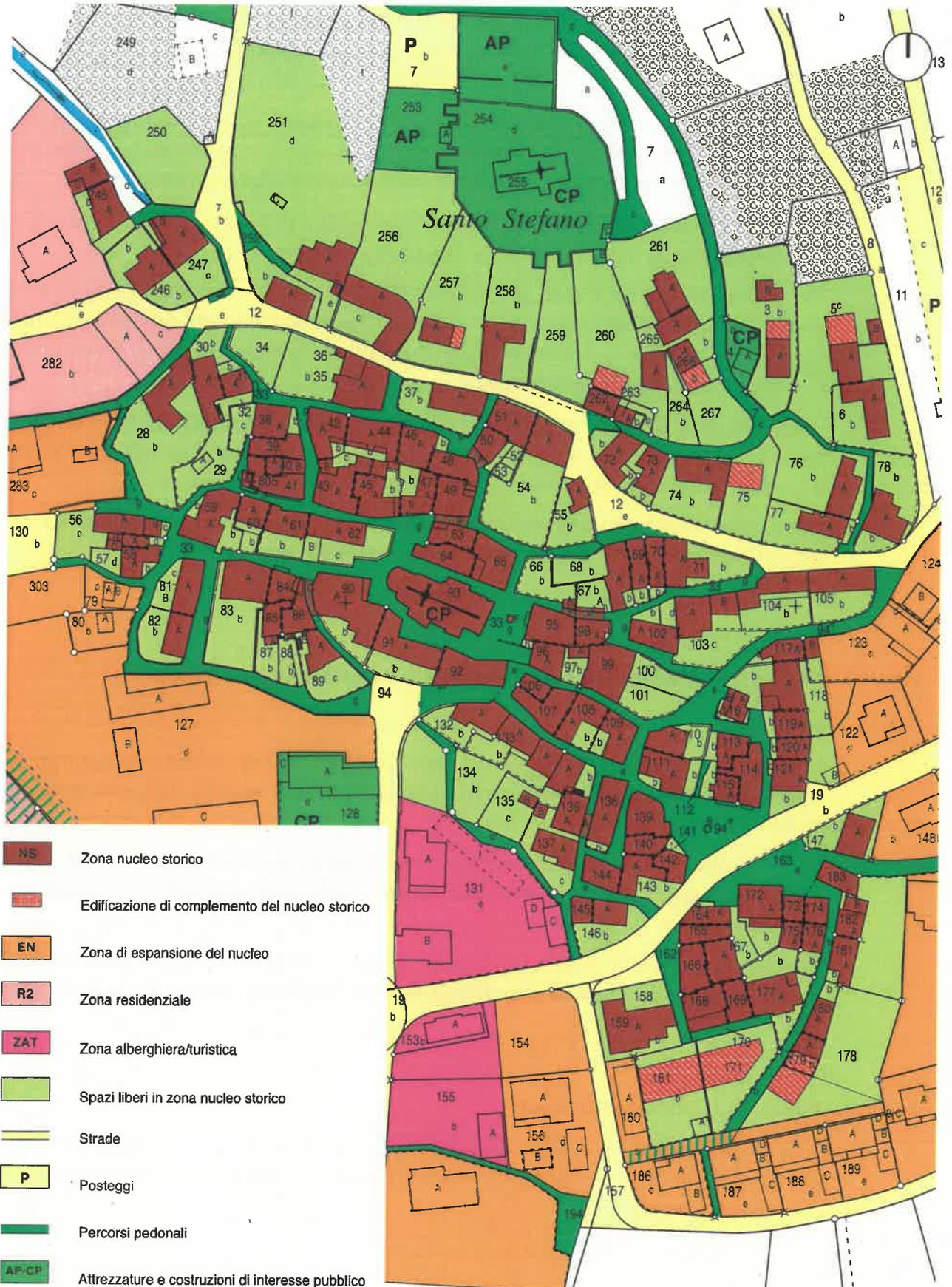
Art. 33 Zona nucleo storico (NS).

1. *La zona definita nucleo storico (NS) è indicata nel piano con colore marrone scuro.*
2. *Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste.*
3. *Sono ammessi riattamenti, trasformazioni e ricostruzioni. Nuove costruzioni sono escluse salvo quelle indicate nel piano come "edificazioni di complemento del nucleo" (segnalato ingombro al suolo con tratteggio rosso).*
4. *La demolizione totale degli edifici principali è di regola esclusa, salvo nel caso in cui la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impossibilità di un recupero economicamente sostenibile. In questi casi dovrà essere realizzata una ricostruzione dell'edificio secondo le caratteristiche architettoniche originarie e con la stessa volumetria e ingombro al suolo dell'edificio demolito. Resta riservata l'applicazione del cpv. 5.*
5. *Oltre a quanto previsto dai cpv. 3 e cpv. 4 sono ammessi piccoli ampliamenti della volumetria e dell'ingombro al suolo nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici esistenti.*
6. *Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo e in particolare di quelli destinati alla residenza. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti a questa tipologia sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.*
7. *In particolare devono essere rispettate le disposizioni di carattere estetico-architettonico seguenti:*
 - a) *il tetto deve essere a falde con pendenze comprese tra il 40% e 50%, copertura in tegole rosse, brune o con coppi.*
 - b) *le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti).*
 - c) *le chiusure delle finestre devono essere previste con gelosie in legno oppure con ferratine. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili.*

Le finestre, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno.
 - d) *i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno.*
 - e) *le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona, ossia con intonaco civile o rasapietra e tinteggiati con colori appropriati. Un campione per la scelta della tinta dovrà essere presentato al Municipio prima dell'esecuzione.*
8. *Gli spazi liberi all'interno del nucleo, indicati nel piano con colore verde, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto elementi d'articolazione e suddivisione dello spazio insediativo del nucleo. Lo stato fisico di questi fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni principali. Le costruzioni accessorie sono ammesse, richiamati i disposti dell'art. 6 cpv. 2.*

La realizzazione in particolare di accessi privati è ammessa se gli stessi sono realizzati in pavimentazione che permetta la percolazione delle acque. In ogni caso non è ammessa la pavimentazione in asfalto.
9. *Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo.*
10. *Valgono le seguenti distanze minime:*
 - *verso un fondo aperto a confine o a 1.50 ml*
 - *verso un edificio senza aperture in contiguità o a 3.00 ml*
 - *verso un edificio con aperture a 4.00 ml*
11. *Tutte le domande di costruzione devono essere corredate da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.*

Figura 1 Estratto del Piano delle zone in vigore (scala 1:1'250)



Il PR in vigore suddivide il territorio comunale di Miglieglia in zone di utilizzazione tra le quali figura la zona del nucleo storico (NS) retta dall'art. 33 NAPR. La zona, dal punto di vista grafico, interessa il tessuto storico del nucleo di Miglieglia ed è riconoscibile sul piano delle zone dalla sua rappresentazione in color marrone, sostanzialmente corrispondente all'ingombro a terra degli edifici esistenti.

All'interno della zona NS sono ammessi riattamenti, trasformazioni e ricostruzioni. Lo spirito della norma e la sua raffigurazione grafica sottintendono che le aree volte ad accogliere le edificazioni (anche in caso di ricostruzioni totali) sono quelle indicate in marrone sul piano delle zone.

A complemento delle volumetrie esistenti, sono pure indicate alcune aree con trama rigata rossa all'interno delle quali sono ammesse nuove edificazioni a complemento del nucleo.

Tutt'attorno alla zona NS vi sono gli spazi liberi (verde chiaro), che hanno una chiara funzione paesaggistica di tutela delle aree libere e strutturanti, a garanzia del rispetto della trama storica. Il tessuto del nucleo storico è inoltre organizzato attorno alle percorrenze pedonali che sono anch'esse un elemento strutturante della trama storica.

La demolizione totale degli edifici esistenti è di regola esclusa. Laddove ammessa a determinate condizioni, è obbligatoria la ricostruzione, da realizzare secondo le caratteristiche architettoniche originarie e con la stessa volumetria e ingombro al suolo dell'edificio preesistente.

Inoltre, piccoli ampliamenti sono ammessi nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici esistenti.

La normativa prevede anche un capoverso relativo alle distanze minime.

2.3. PROCEDURA EDILIZIA CONTESTATA E DECISIONE DEL TRAM

2.3.1. PREMESSA

La sentenza del TRAM n. 52.2018.203 dell'11 novembre 2020, nasce da una controversia a proposito di una licenza edilizia rilasciata per la demolizione/ricostruzione di un edificio della zona del nucleo storico di Miglieglia.

Da un lato, vi è la volontà di procedere alla ristrutturazione e al cambio di destinazione del proprio edificio. Sono pure previsti interventi atti a modificare la conformazione del terreno posto a contatto con l'edificio.

Dall'altro lato, è stata inoltrata una opposizione alla domanda di costruzione contestando in particolare la prevista formazione di una finestra sul lato nord del rustico e la modifica della pendenza delle falde del tetto.

2.3.2. PUBBLICAZIONE E OPPOSIZIONI

A seguito della pubblicazione della domanda di costruzione, ricevuta l'opposizione e raccolto l'avviso favorevole dei Servizi generali del DT, il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia, respingendo pertanto l'opposizione sollevata.

Gli oppositori sono pertanto insorti davanti al Governo e in sede di visione degli atti di replica hanno completato la loro opposizione contestando la formazione di un nuovo corpo edilizio destinato ad accogliere la termopompa.

2.3.3. DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO E REPLICHE/DUPLICHE

Il Consiglio di Stato, preso conoscenza degli atti di replica, respinge il ricorso confermando al contempo la licenza edilizia.

Il Governo ha anzitutto respinto la censura relativa alla (nuova) finestra sulla facciata nord rilevando che l'art. 33 NAPR consente di riattare la stalla cambiandone la destinazione, ha ritenuto che l'edificio presentasse già un'apertura [...]. Ripristinando l'apertura esistente, il progetto valorizzerebbe le caratteristiche tipologiche dell'edificio, contraddistinto da grandi bucatore rurali, adattandole alle nuove esigenze abitative.

Di seguito, l'Esecutivo cantonale ha disatteso l'eccezione concernente l'innalzamento delle falde del tetto, reputando che quanto previsto non fosse contrario all'ordinamento comunale, siccome giustificato da motivi tecnici e di risparmio energetico (isolazione termica).

In merito al nuovo corpo destinato ad accogliere la termopompa, il Governo ha negato che ne fosse prevista l'edificazione, richiamando le precisazioni fornite al riguardo dall'istante in licenza, secondo cui la termopompa sarebbe stata situata all'interno dell'edificio ristrutturato, mentre la nicchia ricavata al posto del terrapieno esistente tra i due citati fondi, in cui troverà posto la scatola esterna della termopompa, sarà ubicata interamente all'interno del perimetro del mapp. in esame. Da ultimo, il Governo [...] rileva come non vi fosse motivo, sotto il profilo delle immissioni, di discostarsi dall'avviso favorevole espresso dall'Ufficio della prevenzione dei rumori (UPR), che ha confermato il rispetto dei valori limite d'esposizione al rumore presso tutti i ricettori circostanti.

Contro la decisione del Consiglio di Stato, gli oppositori insorgono dinanzi al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo l'annullamento della citata decisione e della licenza edilizia. In via subordinata, chiedono che l'autorizzazione a costruire sia condizionata alla formazione di un serramento non apribile e munito di vetro opaco/bianco sulla facciata nord, onde impedire la vista sul loro fondo. I ricorrenti ribadiscono che l'apertura è, a loro avviso, da considerarsi come nuova e pertanto dovrebbe rispondere ai criteri tipologici tradizionali. Contestano pure la sostituzione del terrapieno con uno spazio costruito, prevalentemente sotterraneo, contenente un impianto tecnico il quale, in base ai disposti del PR non può essere realizzato poiché corrispondente ad una nuova costruzione che non rispetterebbe gli allineamenti storici e inoltre inserito nella zona degli spazi liberi.

In replica e duplice le parti si sono limitate a ribadire le rispettive domande di giudizio. L'Ufficio domande di costruzione, dal canto suo, riconferma l'avviso cantonale favorevole e le prese di posizione davanti al Governo.

2.3.4. DECISIONE DEL TRAM

Fatte queste premesse, il TRAM ha esaminato la fattispecie anche alla luce della normativa comunale sulle distanze e di quella sulle costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto (art. 66 LST, art. 86 RLST).

Il TRAM constata che dalla suddetta regolamentazione emerge anzitutto che all'interno della zona NS non sono di norma ammesse nuove costruzioni, salvo laddove il piano delle zone indica i possibili ingombri delle "edificazioni di complemento del nucleo" (cpv. 3). Sono invece ammessi riattamenti, trasformazioni e ricostruzioni. Queste ultime sono tuttavia limitate dal fatto che la demolizione totale degli edifici principali è di regola esclusa, salvo nel caso in cui si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impossibilità di un recupero economicamente sostenibile (cpv. 4). [...]

L'art. 33 cpv. 10 NAPR disciplina dal canto suo le distanze che gli edifici (principali) devono rispettare. Da questo profilo, l'ordinamento comunale riprende quanto previsto dalla legge di applicazione e complemento del CCS del 18 aprile 1911, fatta eccezione delle regole sulle aperture (art. 125 seg. LAC).

Qui, il TRAM considera che in assenza di un'esplicita limitazione del campo di applicazione delle prescrizioni sulle distanze a determinate categorie d'intervento, tali norme si applicano di principio a tutti gli interventi edilizi che interessano la zona del nucleo (cfr. STA 52.2018.184 del 17 dicembre 2019 consid. 3.3, confermata da: STF 1 C_68/2020 dell'8 luglio 2020; 52.1997.97 del 27 agosto 1997 consid. 2).

In concreto, il progetto oggetto della sentenza prevede la ristrutturazione integrale di un rustico-stalla che verrà trasformato in un edificio abitativo di due piani destinato a residenza primaria.

Il TRAM ritiene che dal profilo dell'identità la nuova abitazione ben si distinguerà dal vecchio manufatto agricolo, non abitabile. Fatta astrazione dai muri perimetrali, tutto sarà nuovo: verranno rifatte le solette, i pavimenti, le scale e le pareti interne. Sarà inoltre rifatto completamente il tetto, munendolo altresì dell'isolazione. Verranno poi posati tutti i necessari servizi (cucina, bagno, wc ospiti), oggi inesistenti, ed i serramenti. L'edificio sarà inoltre dotato di riscaldamento. Per natura e tipologia, ma anche per il suo costo importante [...].

Fatte queste considerazioni, oggettive, il TRAM conclude che l'intervento è dunque assimilabile ad una vera e propria nuova edificazione, che l'art. 33 NAPR non ammette, salvo specifiche eccezioni che qui non ricorrono.

Conclude quindi che già per questo motivo il ricorso va accolto, annullando la licenza edilizia ed il giudizio governativo che la tutela.

In tali circostanze, sempre il TRAM ritiene che la radicale ristrutturazione con cambiamento di destinazione del rustico in edificio abitativo primario andrebbe considerata alla stregua di una trasformazione sostanziale, che dunque travalica chiaramente anche i limiti degli interventi ammessi dagli art. 66 LST e 86 RLST. Non potrebbe quindi essere autorizzata nemmeno in virtù di tali norme.

Sulla base delle considerazioni che precedono, il TRAM ha accolto il ricorso, annullando il giudizio impugnato e la licenza edilizia.

2.4. COMMENTO ALLA SENTENZA DEL TRAM

La sentenza espone in modo corretto gli interventi previsti dal progetto contestato, arrivando infine a concludere che questi sono assimilabili ad una vera e propria nuova edificazione, come tale non ammessa dalle norme in vigore.

Si fosse invece trattato di una ricostruzione, aggiungiamo noi, l'intervento sarebbe invece stato ammesso (art. 33 cpv. 1 NAPR).

Ora, cosa distingue una nuova costruzione da una ricostruzione? La sentenza non lo specifica. Ci può aiutare la linea guida cantonale sul Regolamento edilizio (DT, dicembre 2014). A pag. 13, pto. 21, riporta la seguente definizione:

Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico.

È evidente che nei nuclei ticinesi quasi sempre una demolizione/ricostruzione può essere assimilata ad una "ricostruzione" e non ad una "nuova costruzione", se rispettata la definizione appena esposta.

La norma di Migliegla in vigore potrebbe quindi essere mantenuta, di principio.

Ma allora, nel caso specifico oggetto della sentenza, perché non si è trattato di "ricostruzione"? Sostanzialmente, solo per il fatto che è stata chiesta anche la modifica della destinazione d'uso, da stalla a edificio residenziale. Ciò, sempre secondo la citata linea guida (pag. 12, pto. 15), rientra però nella categoria della "trasformazione":

Trasformazione: cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento.

Trasformazione che è ammessa dall'art. 33 cpv. 3 NAPR, indipendentemente che si tratti di trasformazione sostanziale oppure non sostanziale (pti. 16 e 17 della linea guida citata).

Ne consegue che se un progetto rispetta la definizione cumulata di "ricostruzione" e "trasformazione", nel nucleo di Migliegla deve poter ottenere una licenza edilizia, come ha giustamente deciso il Municipio e confermato il Consiglio di Stato.

Peccato che il TRAM non abbia rilevato che è (evidentemente) ammissibile cumulare le definizioni. Sarà quindi utile che la questione sia messa meglio in evidenza.

Ha invece ragione il TRAM, quando annota che la formulazione dell'art. 33 cpv. 10 non permette di derogare alle distanze da confine, nemmeno quando queste entrano palesemente in conflitto con le possibilità di edificazione oggetto dei cpv. 3, 4 e 5.

3. VARIANTE DI PR

3.1. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE DI PR

Con la variante di PR si tratta ora:

- da una parte, di precisare le NAPR in modo che sia chiaro che "trasformazione" e "ricostruzione" sono definizioni cumulabili nell'ambito di uno stesso intervento edilizio. Non si tratta di definizioni alternative;
- dall'altra parte, di precisare che nel nucleo, entro i limiti di intervento definiti dal piano delle zone (oggetti marroni ed oggetti con tratteggio rosso), gli interventi edilizi sono ammessi senza dover sovrapporre anche restrizioni relative a distanze da confine o tra edifici, dato che ciò entrerebbero in contraddizione con gli ingombri ammessi e riportato sul piano delle zone stesso.

A proposito delle distanze da confine e tra edifici, occorre infatti ammettere che il PR di Miglieglia è particolarmente restrittivo, ammettendo nuove costruzioni in pochi e precisi luoghi, segnati a Piano delle zone con tratteggio rosso, in cui la regolamentazione delle distanze è già risolta dall'ingombro massimo indicato appunto nel Piano.

Per quanto concerne invece gli edifici esistenti, marroni sul Piano delle zone, si applicano i disposti del cpv. 4 dell'art. 33 NAPR dal quale si evince che gli interventi devono essere promossi con il fine di rispettare le caratteristiche architettoniche originarie e con la stessa volumetria e lo stesso ingombro al suolo dell'edificio demolito. La normativa ammette anche piccoli ampliamenti, purché essi siano realizzati tenendo conto delle preesistenze e siano opportunamente inseriti dal profilo estetico-architettonico e rispettino gli allineamenti storici degli edifici esistenti.

È indubbio che la volontà delle normative applicabili ai nuclei storici tendono ad avere un carattere conservativo poiché ciò che contraddistingue questi comparti sono gli elementi intrinseci alle costruzioni esistenti tipiche del tessuto storico. In tal senso, gli elementi predominanti da conservare - anche in caso di ricostruzioni - sono quegli elementi che caratterizzano il tessuto storico e quindi almeno gli allineamenti risultanti dalla posizione degli edifici esistenti, gli ingombri e la strutturazione in verticale dei volumi storici, la conformazione del tetto e le proporzioni delle aperture degli edifici tipici del nucleo.

Tenuto conto di queste riflessioni che sono alla base dell'applicazione delle normative del nucleo e dei principi conservativi che s'intende promuovere in ogni intervento, è evidente che le prescrizioni riguardanti le distanze minime, oggetto dell'attuale art. 33 cpv. 10 NAPR, non hanno ragione d'essere. Sono retaggio di normative precedenti, laddove il rigore conservativo era decisamente inferiore di quello delle NAPR di Miglieglia in vigore.

Come si vedrà in seguito, si propongono alcune precisazioni normative che permettono di meglio cogliere il senso della norma che regge la zona del nucleo storico. **Gli adeguamenti interessano gli art. 10 e 33 delle NAPR.**

3.2. PROCEDURA DI ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

3.2.1. ESAME PRELIMINARE

Il Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare del piano di indirizzo¹ relativo alla presente variante di PR in data 17.09.2021, esprimendo parere favorevole². In allegato è riportato un documento che espone la sintesi dell'esame preliminare con relative considerazioni e decisioni municipali. In estrema sintesi, emerge dall'esame preliminare la raccomandazione di precisare tra gli interventi ammessi pure le ristrutturazioni con cambio di destinazione.

Quanto scaturito dalla procedura di consultazione cantonale è stato ripreso nel presente rapporto di pianificazione.

¹ Documento datato marzo 2021.

² Era stata proposta la procedura semplificata, non accolta dal DT; pertanto il Municipio ha esperito la procedura ordinaria.

3.2.2. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

In ossequio dei dettami della LST, il Municipio di Migliaglia ha messo a disposizione della popolazione l'incarto di variante di PR durante 30 giorni, e più precisamente dal 27.06.2022 al 29.08.2022. Durante questo periodo non è stata recapitata alcuna corrispondenza all'attenzione del Municipio.

3.3. ELABORATI GRAFICI DI PR

La presente variante di PR non interessa elaborati grafici e pertanto non si espongono modifiche in tal senso.

3.4. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (NAPR)

La presente variante di PR propone un adeguamento normativo affinché quanto previsto e descritto precedentemente abbia la necessaria base legale per essere applicato. Nello specifico si propone di:

- modificare l'**art. 10 – distanze: da confine; supplemento, tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica** affinché sia esplicito che queste disposizioni non si applicano agli interventi previsti all'interno della zona del nucleo storico NS.
- modificare l'**art. 33 – zona nucleo storico NS** affinché
 - non vi siano più dubbi sulla possibilità che riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con cambio di destinazione siano definizioni cumulabili, nell'ambito dell'esame di un singolo intervento edilizio;
 - sia esplicito che oltre al posizionamento rigoroso degli edifici, esistenti o nuovi, non occorre rispettare altre restrizioni che ne limitino l'ingombro in pianta;
 - siano però, ad ancora più incisiva tutela dei diritti di terzi, definiti quantitativamente i piccoli ampliamenti in orizzontale e verticale, già permessi dalle NAPR in vigore.

Di seguito si espongono gli adeguamenti normativi proposti, oggetto di variante di PR, secondo le seguenti regole grafiche:

- in ~~barato~~ il testo in vigore stralciato;
- in **rosso** il testo nuovo.

Art. 10 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica

1. La distanza minima di un edificio dal confine del fondo privato deve essere di:
 - a) 3.5 m per gli edifici ubicati nelle zone EN, R2, CP
 - b) 4.5 m per gli edifici ubicati nella zona ZAT
 - c) 3.0m per gli edifici ubicati nella zona ZEIC
 - d) secondo accordi tra privati nella zona ZML

Nel caso di realizzazioni di costruzioni contigue, le norme sulle distanze da confine non sono applicate.

2. Per gli edifici ubicati nelle zone EN, R2 e zona alberghiera-turistica ZAT con facciate di una lunghezza superiore ai 16 m, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.30 m ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza fino a che sia raggiunta una misura pari a 2/3 dell'altezza del fabbricato (misurata a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante).
3. La distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. Questa norma non si applica alle distanze tra edifici principali e le relative costruzioni accessorie.
La distanza minima tra edifici deve essere di:
 - a) 7 m per gli edifici ubicati nella zona EN, R2
 - b) 9 m per gli edifici ubicati nella zona ZAT
 - c) 6 m per gli edifici ubicati nella zona ZEIC, ZMLe ciò fino alla lunghezza del fabbricato stabilita nel cpv. 2.
Oltre questa lunghezza del fabbricato la distanza tra edifici è pari alla somma delle distanze da confine stabilita al cpv. 2.
4. Per nuove costruzioni, verso edifici esistenti prima della pubblicazione del PR, situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prescritta, è applicabile la sola distanza da confine prevista dalle presenti norme, ritenuto in ogni caso una distanza minima di 7 m.
5. Qualora particolari caratteristiche di fondi impediscano il rispetto delle distanze da confine previste per le singole zone, le distanze possono essere eccezionalmente ridotte diminuendo l'altezza della costruzione.
Le costruzioni oggetto della facilitazione devono rispettare le distanze minime da confine stabilite per la zona corrispondente all'altezza effettivamente realizzata.
L'applicazione di tale facilitazione non comporta pregiudizio per i privati confinanti, che dovranno rispettare le distanze da confine previste senza supplemento dovuto alla maggior vicinanza della costruzione del confinante
Le costruzioni realizzate in base a questa facilitazione non possono essere sopraelevate fintanto che lo stato particellare, che ha giustificato la concessione speciale, rimane immutato.
6. Per fondi a cavallo di due zone vale la distanza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.
- 7.³ ~~Nel caso particolare di sopraelevazioni di un unico piano di edifici sorti prima dell'entrata in vigore del PR, le distanze da confine e tra edifici, possono essere derogate alla condizione che siano rispettate tutte le altre disposizioni di PR.~~

³ Articolo abrogato nell'ambito della presente procedura. La sentenza del TRAM n. 52.2013.270 del 19.01.2015 ha infatti ricordato che deroghe di diritto comunale per sopraelevazione o altri interventi non sono applicabili per le costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto. In tali casi si applica direttamente l'art. 66 LST e l'art. 86 RLST.

~~L'edificio deve inoltre distare almeno 4 m verso costruzioni con aperture a prospetto e 3 m da quelle con aperture a semplice luce. Questa norma vale unicamente per sopraelevazioni di un solo piano ed è concessa una sola volta.~~

- 8.7.** Tutte le costruzioni devono distare 10 m dal limite del bosco, misurati dalla linea ideale che contorna i tronchi degli alberi più esterni.

Deroghe alla distanza dal bosco possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo.

In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno 6 m.

- 9.8.** La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione pubblica, attrezzatura pubblica) deve essere almeno uguale a quella verso i fondi privati prevista dalle disposizioni di zona.

La distanza minima verso piazze, strade, corsi d'acqua è la seguente:

- a) 4 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze cantonali
- b) 3 m dal ciglio o filo esterno del marciapiede delle strade e piazze comunali
- c) 3 m dal ciglio delle strade private, dei percorsi pedonali, dei sentieri e delle piste ciclabili
- d) 6 m dal filo esterno dell'argine dei corsi d'acqua

Restano riservate le distanze stabilite da linee di arretramento o allineamento.

- 9.** Le prescrizioni del presente articolo normativo, ad eccezione del cpv. 7., non sono applicabili all'interno della zona nucleo storico NS, per la quale valgono le prescrizioni riportate nella relativa disposizione di zona.

Art. 33 Zona nucleo storico (NS)

1. La zona definita nucleo storico (NS) è indicata nel piano con colore marrone scuro.
2. Le costruzioni devono essere di regola destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative non moleste.
3. Sono ammessi riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ristrutturazioni con cambio di destinazione, come interventi a sé stanti o cumulati. Nuove costruzioni sono escluse salvo quelle ammesse laddove indicate nel piano come "edificazioni di complemento del nucleo" (segnalato ingombro al suolo con tratteggio rosso).
4. La demolizione totale degli edifici principali è di regola esclusa, salvo nel caso in cui la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impossibilità di un recupero economicamente sostenibile. In questi casi dovrà essere realizzata una ricostruzione dell'edificio secondo le caratteristiche architettoniche originarie e con la stessa volumetria e ingombro al suolo dell'edificio demolito. Resta riservata l'applicazione del cpv. 5.
5. Oltre a quanto previsto dai cpv. 3 e cpv. 4 sono ammessi piccoli ampliamenti della volumetria e dell'ingombro al suolo ampliamenti limitati della volumetria originale (in orizzontale ed in verticale) nei limiti di un opportuno inserimento dal profilo estetico-architettonico e secondo l'allineamento storico degli edifici esistenti. Inoltre:

- **ampliamento orizzontale: fino ad un massimo del 10 % della SUL originale;**
 - **ampliamento verticale (sopraelevazione): fino ad un massimo di 50 cm oltre la quota originale.**
6. Gli interventi edilizi devono essere riferiti alla tipologia degli edifici tradizionali e rappresentativi del nucleo e in particolare di quelli destinati alla residenza. La volumetria e gli elementi architettonici principali (tetto, aperture, facciate) dovranno quindi essere progettati con criteri coerenti a questa tipologia sia per ciò che riguarda la forma, le dimensioni ed il materiale.
7. In particolare devono essere rispettate le disposizioni di carattere estetico-architettonico seguenti:
- a) il tetto deve essere a falde con pendenze comprese tra il 40% e 50%, copertura in tegole rosse, brune o con coppi.
 - b) le aperture devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (modulo verticale come da preesistenze storiche dominanti).
 - c) le chiusure delle finestre devono essere previste con gelosie in legno oppure con ferratine. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili.
Le finestre, le porte d'entrata e dei garages devono essere previste in legno.
 - d) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e devono essere di semplice disegno.
 - e) le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona, ossia con intonaco civile o rasapietra e tinteggiati con colori appropriati. Un campione per la scelta della tinta dovrà essere presentato al Municipio prima dell'esecuzione.
8. Gli spazi liberi all'interno del nucleo, indicati nel piano con colore verde, comprendono i sedimi in cui è esclusa l'edificazione in quanto elementi d'articolazione e suddivisione dello spazio insediativo del nucleo. Lo stato fisico di questi fondi non può di regola essere modificato e sono in particolare escluse nuove costruzioni principali. Le costruzioni accessorie sono ammesse, richiamati i disposti dell'art. 6 cpv2.
La realizzazione in particolare di accessi privati è ammessa se gli stessi sono realizzati in pavimentazione che permetta la percolazione delle acque. In ogni caso non è ammessa la pavimentazione in asfalto.
9. Le opere di cinta devono essere conformi, per forma, dimensioni, materiali ed altezze alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo.
10. ~~Valgono le seguenti distanze minime~~ **Non sono prescritte distanze minime da confine o da edifici adiacenti.**
- verso un fondo aperto ————— a confine o a 1.50 ml
 - verso un edificio senza aperture ————— in contiguità o a 3.00 ml
 - verso un edificio con aperture ————— a 4.00 ml
11. Tutte le domande di costruzione devono essere corredate da una documentazione fotografica dell'edificio e delle sue adiacenze.

4. VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR

Di seguito vengono esposti gli elementi principali dettati dalle pianificazioni superiori, quali gli inventari e le leggi federali, così come le schede del piano direttore cantonale (PD) riguardanti il territorio di studio. Sono così verificate tutte le questioni che si potrebbero porre in conflitto con la presente proposta pianificatoria.

4.1. INVENTARI FEDERALI

Dal punto di vista degli inventari federali non si rilevano indicazioni riguardanti questo comparto.

4.2. LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE ART. 38A LPT

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse, promuovendo lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, favorendo una maggiore densità insediativa in quartieri o luoghi che si prestano ad accogliere un significativo aumento di abitanti e posti di lavoro.

Per quanto concerne la delimitazione delle zone edificabili si segnala che:

- il 1° maggio 2014 sono entrate in vigore le disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili, mentre nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (secondo il principio del compenso);
- il 1° maggio 2019 è scaduto il periodo di transizione di 5 anni e, siccome il Canton Ticino non dispone ancora di un aggiornamento del Piano direttore approvato dal Consiglio federale, la Confederazione ha annunciato che, fino all'approvazione delle modifiche del PD (in particolare della scheda R6), non è possibile delimitare nuove zone edificabili, neppure in presenza di un dezonamento di pari superficie.

Pertanto eventuali modifiche di PR che prevedono nuove zone edificabili (con o senza dezonamento di pari superficie), potranno essere prese in considerazione da parte del Consiglio di Stato solo quando le modifiche del PD saranno a loro volta state approvate dalla Confederazione.

Nel caso del presente adeguamento del PR, non si entra nel merito dell'adeguamento dell'estensione della zona edificabile. La presente proposta pianificatoria rispetta pertanto i disposti della LPT.

4.3. PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Dato il tenore della proposta pianificatoria, non si intravedono tematiche a carattere ambientale che si pongono in conflitto con quanto proposto dal Municipio.

4.4. PIANO DIRETTORE

Dal punto di vista del piano direttore cantonale (PD), il comparto oggetto della presente variante di PR è interessato dal vincolo di zona abitativa e mista relativa alla scheda R6 inerente alla rete urbana. Con l'adeguamento normativo proposto non si riscontrano conflitti con quanto prescritto a livello di Piano direttore siccome l'edificabilità dei mappali inseriti in zona nucleo storico verrà garantita anche in futuro.

4.5. LEGGE CANTONALE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

4.5.1. CONTRIBUTO DI PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio rilevante dovuto a una modifica pianificatoria è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Il valore del contributo è stabilito, mediante estimo peritale a cura del Comune, solo dopo l'approvazione delle varianti di PR, ma il Municipio può elaborare una stima di massima del contributo e allegarla agli atti della misura pianificatoria.

Vi è prelievo del contributo di plusvalore allorché vi sono modifiche di utilizzazione che comportano un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità degli indici edificatori. La LST definisce pure quali sono gli enti che non soggiacciono al contributo del plusvalore. Tra questi vi sono in particolare la Confederazione, il Cantone e i Comuni, relativamente ai loro beni amministrativi.

Nel caso presente non vi sono i presupposti per il prelievo del plusvalore in quanto l'adeguamento normativo proposto ora non adegua le possibilità edificatorie dei singoli fondi.

4.5.2. ECCEZIONI NELLE ZONE EDIFICABILI

Gli art. 66 e 67 LST sono stati contemplati nell'analisi svolta dal TRAM per statuire nell'ambito di una controversia tra privati nel nucleo di Miglieglia. Per maggiori dettagli, si rimanda alle considerazioni del TRAM, sintetizzate al cap. 2.3.4. La presente proposta di variante è voluta per meglio chiarire quali interventi sono ammissibili nella zona del nucleo storico NS di Miglieglia affinché non si debba ricorrere sistematicamente all'applicazione dei principi validi per le eccezioni nelle zone edificabili. Il Municipio ha infatti preferito adeguare la normativa applicabile affinché gli edifici esistenti non siano sistematicamente in contrasto con il diritto vigente, bensì in accordo con quest'ultimo.

4.6. CONTENIBILITÀ DEL PR

La presente variante di PR non comporta adeguamenti relativamente al calcolo della contenibilità.

4.7. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La presente variante di PR non comporta nuovi oneri a carico dell'Ente pubblico.

4.8. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT e riportata di seguito.

Nell'elaborazione della variante sono stati considerati i seguenti interessi:

- possibilità di intervenire sugli edifici esistenti del nucleo;
- garanzia di tutelare le trame, le strutture storiche, l'anima sociale, il valore della sostanza edilizia del nucleo;
- rispettare le normative e la giurisprudenza, così come gli interessi dei vicini;

Di seguito, si espongono e valutano in modo più dettagliato gli interessi in gioco di cui sopra.

- possibilità di intervenire sugli edifici esistenti del nucleo: come anticipato, la volontà del Municipio è di permettere un costante rinnovamento del tessuto edilizio del nucleo per mantenerlo vivo, attrattivo e al contempo preservare le sostanze storiche meritevoli. Sarebbe infatti una reale perdita di qualità per il Comune di Miglieglia, come per molti Comuni, limitare gli interventi ammissibili nel nucleo, snaturando per di più le sue caratteristiche storiche.
Infatti, ammettere che le ricostruzioni di edifici esistenti debbano adeguarsi al rispetto di distanze da confine è assolutamente in contrasto con la tutela dei nuclei storici, promossa anche a livello federale, tramite prescrizioni generali e inventari.
Pare dunque palese che il mantenimento dei nuclei e l'eventuale la promozione di un loro sviluppo debbano passare in primo luogo dal rispetto degli elementi tipologici caratteristici. La semplice applicazione di distanze da confine minime si scontra manifestamente con lo sviluppo originario dei nuclei. Si ritiene pertanto corretto intervenire sulle prescrizioni normative affinché lo spirito originario della normativa sia preservato e perorato anche in futuro. E ciò, nell'interesse dei singoli e nell'interesse comune.
- garanzia di tutelare le trame e le strutture storiche del nucleo: un elemento essenziale delle normative che reggono le zone dei nuclei sono le prescrizioni atte a tutelare e riproporre, anche in caso di ricostruzioni parziali o totali, gli allineamenti storici, le volumetrie tradizionali o ancora le aperture originarie affinché il disegno d'insieme dei nuclei siano preservati a lungo termine. Questo principio è oramai acquisito da tempo e dev'essere promosso nell'interesse generale di tutela di elementi storici pregiati.

- rispettare le normative in vigore e la giurisprudenza, così come gli interessi dei vicini: in ambito pianificatorio, è necessario basarsi sulle normative vigenti, sull'applicazione della più recente giurisprudenza e garantire la tutela degli interessi privati in relazione agli interessi dei più.

Nel presente caso, si ritiene che l'adeguamento normativo proposto permetta a lungo termine di garantire il rispetto delle normative vigenti (che, riformulate per una migliore comprensione, entreranno in vigore con la presente variante di PR), di non dover sistematicamente rientrare nelle casistiche di applicabilità dell'art. 66 LST, di poter rispondere positivamente a quanto emerso dalla recente sentenza de TRAM e alla base del presente incarto.

Al contempo, questo processo, democratico, considera sia gli interessi dei singoli che la necessità di preservare un interesse comune, cioè la tutela dei nuclei storici e la possibilità di mantenerli costantemente vivi grazie ad interventi conservativi e che tengono conto degli elementi costruttivi tradizionali.

Si ritiene infatti che applicare delle distanze minime in caso di ricostruzioni di edifici storici, che per posizione e volumetria concorrono a definire la struttura generale del nucleo, non sia una misura proporzionata e ponderata tra tutela degli interessi privati e pubblici. Pertanto si ritiene che il presente adeguamento normativo, atto a meglio precisare l'obiettivo intrinseco della normativa in vigore, sia una misura che garantisca un'adeguata ponderazione tra interessi privati e pubblici.

In questo modo e con queste premesse, l'interesse pubblico e l'interesse privato sono stati attentamente contemplati e ponderati.

In conclusione, ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la presente variante di PR sia di eminente interesse pubblico.

5. CONCLUSIONI E PROSSIMI PASSI

Il presente documento espone e motiva le scelte per l'adeguamento delle NAPR del Comune di Miglieglia.

Esso segue la procedura di approvazione ordinaria prevista dalla LST:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST);
- informazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLST);
- adozione da parte del Legislativo e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

ALLEGATO 1

Sintesi dell'esame preliminare dipartimentale e relative considerazioni e decisioni municipali

Planidea SA; settembre 2021, agg. maggio 2022



Comune di

MIGLIEGLIA

PIANO REGOLATORE

VARIANTE PR

NORMATIVA ZONA NUCLEO

Sintesi dell'esame preliminare dipartimentale, con relative osservazioni e decisioni municipali

Settembre 2021, aggiornamento maggio 2022

PLANIDEA SA | PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

Considerazioni generali

L'incarto di adeguamento della normativa applicabile alla zona nucleo (art. 10 relativo alle distanze e art. 33 relativo al nucleo storico) è stato sottoposto al Dipartimento del territorio (DT) per approvazione il 31 marzo 2021, il quale si è espresso formalmente il 17 settembre 2021. Il DT non ha accolto la procedura semplificata per i motivi esposti nel proprio preavviso e ha pertanto allestito il proprio esame preliminare sulla base della documentazione trasmessa dal Municipio.

Di seguito si sintetizza il contenuto dell'esame preliminare, il quale risulta sostanzialmente positivo. Al contempo, il presente documento contiene anche le considerazioni e decisioni del Municipio in merito alle richieste formulate dal DT.

Sintesi osservazioni DT

Decisione del Municipio

Considerazioni

2.3.2 Condizioni procedurali

Il DT espone i principi per cui è applicabile la procedura semplificata di adeguamento del PR e conclude che la variante in esame, dato che riguarda l'insieme del nucleo, non rispetta i disposti della LST.

Si era a conoscenza di questa possibilità ma per questioni strategiche si era optato per provare la procedura semplificata.

Proseguire con la procedura ordinaria.

3.2.1 Modifica art. 10 NAPR

Il DT condivide le proposte di adeguamento dei cpv. 7 e 9.

Si coglie positivamente l'osservazione.

-

3.2.1 Modifica art. 33 NAPR – cpv. 3

Il DT propone di integrare alla normativa pure gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione per poter risolvere la situazione creatasi con la sentenza del TRAM che ha portato all'allestimento del presente incarto pianificatorio.

In sintesi, tra gli interventi ammessi dovrebbero figurare i riattamenti, le trasformazioni, le ricostruzioni e le ristrutturazioni con cambio di destinazione.

Si comprende l'osservazione del DT, la quale è stata allestita consultando i giuristi interni al DT.

Di principio, si precisa che la proposta di normativa prevista dalla variante è stata elaborata considerando le linee guida per l'allestimento del regolamento edilizio redatte dal DT e in base alle quali, gli interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione sono compresi negli interventi di trasformazione. Si ritiene pertanto che la

Nell'ambito dell'aggiornamento degli atti per l'Assemblea comunale si valuterà in modo approfondito la proposta del DT. Essa non modifica in modo sostanziale l'impostazione della variante di PR.

Sintesi osservazioni DT

Considerazioni

Decisione del Municipio

normativa proposta sia coerente e completa. Tuttavia, la formulazione proposta dal DT potrebbe permettere di fugare qualsiasi dubbio rispetto a quanto emerso nella sentenza del TRAM.

3.2.1 Modifica art. 33 NAPR – cpv. 5

L'adeguamento normativo è condiviso dal DT.

Si coglie positivamente l'osservazione.

3.2.1 Modifica art. 33 NAPR – cpv. 10

L'adeguamento normativo è condiviso dal DT.

Si coglie positivamente l'osservazione.

Dispositivo

Il DT espone i rimedi di diritto.

Il Municipio ha la facoltà di ricorrere contro la decisione di non approvazione della variante per motivi procedurali. Tuttavia, si ritiene opportuno che la variante segua la procedura ordinaria di approvazione.

Come già esposto, la variante segue la procedura ordinaria di approvazione.

