

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 22 novembre 2018 del Municipio per l'esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Migliegla

concernente la zona alberghiera-turistica Monte Lema (ZATML)

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore 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 Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

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 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). 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 sottoutilizzati) 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.

Dal 1. maggio 2019 sino all'approvazione dell'adattamento del PD non sono ammessi ampliamenti delle zone edificabili nemmeno se per gli stessi è previsto un compenso.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

a) Fascicolo A4 "*Variante PR – Zona alberghiera-turistica Monte Lema*" (novembre 2018) comprendente:

- Rapporto di pianificazione
- Elaborati grafici che illustrano la proposta di modifica
- Proposta di nuovo articolo 38 NAPR
- Proposta di compenso agricolo

2.2. OSSERVAZIONI SUGLI ELABORATI GRAFICI

Il Municipio ha presentato le modifiche del PR in forma di elaborati grafici cartacei. Dal loro esame, risulta che gli stessi soddisfano i requisiti essenziali di scala, qualità e chiarezza (art. 26 cpv 3 RLst).

Il Dipartimento del territorio osserva altresì che il Comune di Migliaglia non dispone ancora di un Piano regolatore informatizzato in conformità al modello dei geodati stabilito dalla Confederazione. In quest'ottica si rileva come all'atto dell'invio della documentazione al Consiglio di Stato per l'approvazione, i relativi dati digitali concernenti le parti oggetto di modifica dovranno comunque essere caricati sul portale cantonale dedicato.

2.3. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio della natura e del paesaggio.....3 dicembre 2018
- Sezione agricoltura.....29 gennaio 2019
- Sezione forestale.....28 novembre 2018
- Sezione della logistica.....6 dicembre 2018
- Ufficio per lo sviluppo economico.....8 luglio 2019

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

La variante non solleva particolari problematiche di conformità con la pianificazione direttrice.

4. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

La modifica proposta non presenta temi di coordinamento pianificatorio con i Comuni vicini.

5. CONFORMITÀ CON LA LPT

La modifica pianificatoria comporta la creazione di una nuova zona fuori dall'attuale zona edificabile. Le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone definite ai sensi dell'art. 15 LPT. Tuttavia, la medesima legge prevede la delimitazione di *altre zone e comprensori* (art. 18 LPT) stabilite dal diritto cantonale. Si tratta di zone speciali designate fuori dalle zone edificabili necessarie all'adempimento di un interesse pubblico e che necessitano di un'ubicazione vincolata. Considerato l'interesse pubblico degli impianti e dei contenuti previsti, il Dipartimento del territorio ha esaminato l'ubicazione proposta ritenendo che quest'ultima sia confacente per la gestione degli edifici e delle infrastrutture circostanti la zona di arrivo delle funivia, consentendo di incrementare l'attrattiva di questa destinazione turistica del Malcantone e contribuire a garantire il futuro a medio-lungo termine della funivia, coerentemente con la strategia turistica cantonale.

Per questi motivi lo scrivente Dipartimento ritiene che la ZATML debba essere ubicata al di fuori del comprensorio edificabile comunale e non è quindi da considerarsi una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT.

6. CONTENUTO DELLE VARIANTI

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 2 luglio 2002 con risoluzione n. 3235. In tale ambito il Governo cantonale non aveva approvato la proposta del Comune di Miglielia di istituire la *Zona alberghiera-turistica Monte Lema (ZML)*.

Nel 2015 l'Ente turistico del Luganese ha fatto sviluppare uno studio denominato "*Proposta di collocamento turistico Funivia Monte Lema – Piano strategico*". Ritenuto il potenziale turistico del Monte Lema, con la procedura di modifica in oggetto il Municipio ritorna sul tema, con l'obiettivo di consolidare a livello pianificatorio le attività turistiche presenti nei pressi della vetta del Monte Lema garantendo, per il tramite di confacenti disposizioni d'uso del territorio, una gestione corretta e compatibile con la particolarità del contesto territoriale e paesaggistico.

In particolare il Municipio evidenzia la necessità di manutenzione e aggiornamento delle infrastrutture turistiche attinenti alla stazione di arrivo della funivia ed al punto di ristoro, ed anche l'auspicio di poter valorizzare e sfruttare a scopo turistico alcuni manufatti rustici ubicati in località Cavalera, poco sotto la vetta.

Gli intenti sopra descritti sono tradotti in una modifica pianificatoria che prevede l'istituzione della *Zona per la produzione di servizi turistici e alberghieri (ZATML)* suddivisa in due comparti ben distinti:

- Comparto A (fmn 804), relativo alle infrastrutture alberghiere e turistiche attinenti alla stazione di arrivo della funivia e del punto di ristoro dove è consentita l'edificazione di nuovi edifici;
- Comparto B (fmn 803), relativo ai rustici ubicati in località Cavalera dove è permessa la ricostruzione e la riqualifica dei manufatti esistenti.

La nuova zona è disciplinata dal nuovo articolo 38 NAPR, che precisa i contenuti e i parametri edificatori dei due comparti. Ai fini di una corretta integrazione paesaggistica i due comparti sono soggetti all'elaborazione di un PQ obbligatorio.

La nuova zona ZATML va a scapito di zona agricola nella misura di 7.455 mq per la quale il Municipio propone una compensazione in forma pecuniaria pari a CHF 9.508,10.

7. ESAME DEI CONTENUTI DELLE VARIANTI

Nel programma d'attuazione della politica economica regionale 2016-2019 (PdA) del Cantone Ticino, una delle priorità in ambito turistico è la valorizzazione turistica dell'offerta che comprende in particolare:

- la valorizzazione turistica e messa in scena della montagna;
- la valorizzazione turistica degli itinerari escursionistici e per rampichino;
- la valorizzazione turistica di impianti turistici e di svago.

Un tema centrale della valorizzazione turistica della montagna è la messa in scena e posizionamento delle singole montagne, che permette di differenziarsi dalla concorrenza e offrire al turista un'esperienza unica. Citata nel PdA, l'analisi e la realizzazione di progetti di valorizzazione del Monte Lema fa parte della strategia volta a migliorare la visibilità e l'attrattività dell'area per i turisti che risiedono o pernottano nel comprensorio.

Giova altresì richiamare la risposta del Consiglio di Stato n. 4136 del 12 settembre 2018 all'interrogazione 108.18 *"Il Cantone non vuole eccezionalmente aiutare la Monte Lema SA?"* presentata dai Gran consiglieri Alessandro Cedraschi e Fabio Schnellmann. Nella stessa è confermata la disponibilità del Cantone *"a valutare il sostegno a uno studio d'approfondimento che miri alla messa in rete e l'integrazione di tutte le attrazioni del comprensorio al fine di creare un prodotto turistico di qualità capace di generare ricadute positive sul territorio, e in particolare anche sulla Monte Lema SA. In seguito sarà possibile sostenere finanziariamente le realizzazioni e implementazioni delle principali misure identificate"*.

In funzione delle considerazioni che precedono appare quindi evidente l'opportunità e l'interesse pubblico di istituire una zona finalizzata ad una confacente gestione degli edifici e delle infrastrutture circostanti la zona di arrivo delle funivia. Uno sviluppo turistico-economico di tali strutture, nel rispetto delle caratteristiche naturali e paesaggistiche del luogo, consentirebbe di incrementare l'attrattività di questa destinazione turistica del Malcantone e contribuirebbe a garantire il futuro a medio-lungo termine della funivia, coerentemente con la strategia turistica cantonale.

Il Dipartimento condivide gli indirizzi proposti dal Municipio, ritenuti conformi agli scopi sopraindicati.

Nell'allestimento della documentazione per l'approvazione della variante di PR occorreranno alcune precisazioni, necessarie a rendere solida la ponderazione

d'interessi tra l'indiscusso interesse pubblico di predisporre un'offerta turistica adeguata e altri interessi pubblici, quali la salvaguardia del territorio agricolo e del paesaggio.

In quest'ottica il Rapporto di pianificazione e le disposizioni normative dovranno precisare l'utilizzo che potranno avere gli edifici posti nel comparto B (rustici in località Cavalera) e la relazione che questi avranno con il comparto A. Per quest'ultimo, infatti, le disposizioni normative indicano chiaramente la destinazione volta ad ospitare edifici ed infrastrutture di tipo alberghiero, ristorativo, di svago come pure per quelle necessarie all'impianto di risalita, mentre per il comparto B le destinazioni sono ancora eccessivamente indeterminate. Sempre in relazione al comparto B, si segnala come a monte dello stesso sia presente una piccola parete rocciosa il cui piede è inaccessibile per motivi di sicurezza: al fine di evitare conflitti con la caduta sassi, l'eventuale estensione dello stesso dovrà limitarsi nella parte a valle del sentiero.

La scelta di assoggettare l'attuazione dei contenuti dei due comparti A e B all'elaborazione di un PQ obbligatorio è condivisa, come pure quella di poter presentare i due PQ separatamente. Il regolamento edilizio dovrà precisare i criteri qualitativi dei PQ: per il comparto A particolare attenzione dovrà essere posta all'unitarietà dei manufatti, alla rete dei camminamenti nonché agli obiettivi di riqualifica dell'intero comparto, migliorando la situazione esistente (depositi e rimessa).

Infine, nel merito della proposta di compensazione agricola, il Dipartimento segnala che nel calcolo definitivo andranno utilizzati i parametri contenuti nella *Guida per la stima del valore di reddito* la quale contempla un valore minimo cui fare riferimento. Tale valore è superiore a quello considerato per la proposta all'esame ed è pari a 0.1290 CHF/mq. La proposta di compenso agricolo dovrà quindi essere rivista in tal senso e in conformità con le future scelte del Municipio, conseguenti anche ai contenuti del presente esame.

8. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst / 98a-m RLst).

Nel caso che ci occupa la proposta pianificatoria prevede il cambiamento di destinazione da zona agricola a zona alberghiera-turistica Monte Lema.

In ragione di ciò vi sono quindi le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore sia considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione. In particolare il Municipio potrà elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.

9. CONCLUSIONI

Il Dipartimento del territorio concorda sull'opportunità e l'interesse pubblico di istituire una zona d'utilizzazione finalizzata ad una confacente gestione degli edifici e delle infrastrutture circostanti la zona di arrivo delle funivia. Uno sviluppo turistico-economico di tali strutture, nel rispetto delle caratteristiche naturali e paesaggistiche del luogo, consentirà di incrementare l'attrattività di questa destinazione turistica del Malcantone e contribuirà a garantire il futuro a medio-lungo termine della funivia, coerentemente con la strategia turistica cantonale.

La proposta esaminata, condivisa negli indirizzi, necessita di alcune precisazioni relative al comparto B e al calcolo del compenso agricolo.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

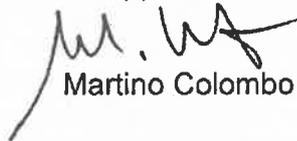
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Martino Colombo

10. COMUNICAZIONE**Invio normale:**

Municipio di Migliegla, 6986 Migliegla

Invio esterno:

al pianificatore Planidea SA (info@planidea.ch);

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);

Ufficio per lo sviluppo economico (dfe-use@ti.ch).



ESAME PRELIMINARE
Miglieglia 14 novembre 2019
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. M.', written over the printed name 'Capo ufficio'.

VARIANTE PR

Zona alberghiera-turistica Monte Lema

Rapporto di pianificazione

Novembre 2018

