



Miglieglia, 11.11.2020

MESSAGGIO MUNICIPALE No. 10/2020

Che propone l'adozione della variante di piano regolatore – zona “alberghiera-turistica” del Monte Lema

Egregio signor Presidente,
gentili signore,
egregi signori,

Premessa

Considerato che la revisione del piano regolatore del Comune di Miglieglia, approvata dal Consiglio di Stato nel 2002, escludeva la zona alberghiera turistica del Monte Lema in quanto essa non teneva convenientemente conto degli aspetti forestali dell'area, si rende necessario consolidare giuridicamente le attività turistiche attualmente presenti in vetta al Monte Lema e quelle previste in un prossimo futuro con il programma di rilancio.

Situazione attuale e variante PR atta a garantire sviluppi futuri:

Il perimetro, oggetto di variante di PR, denominata “zona alberghiera turistica del Monte Lema” (ZATML) è suddiviso in due comparti:



Fino agli anni '90 sul Monte Lema si promuoveva l'attività di svago e turistica, estiva e invernale, grazie alla presenza della seggiovia poi trasformata in funivia con apertura stagionale (apertura da marzo a ottobre e rinuncia della stagione invernale) e di alcune infrastrutture ricettive. Il comparto del Monte Lema è raggiungibile tramite diversi circuiti escursionistici che permettono la messa in rete di infrastrutture diverse.

Ad oggi sono necessari alcuni interventi alle strutture affinché possano rispondere in modo più confacente alle necessità attuali e future, tenendo conto di un progetto d'insieme che garantisca a più tipologie di utenti di fruire di servizi e offerte variegate, nel rispetto del contesto, della natura e all'insegna della sostenibilità.

Lungo il sentiero ufficiale che porta verso il Passo di Monte Faëta, vi sono i rustici dell'alpe di Cavalera. Si tratta di alcune testimonianze dello sfruttamento agricolo che avveniva in passato. Gli edifici sono attualmente dismessi e senza interventi mirati e di qualità, andranno persi, così come la loro natura storica.

Per questi motivi, oltre a rispondere a quanto chiesto a suo tempo dal Consiglio di Stato, si procede con l'adeguamento del PR per regolamentare la pianificazione vigente e futura in vetta.

Comparto A:

Quest'area, facente parte dei mappali 790, 803 e 804 RFD, attualmente è composta da:

- stazione di arrivo funivia vetta
- rimessa / deposito
- radar meteorologico
- ristorante e ostello Vetta

è inserita in zona agricola, secondo i dettami del PR approvato nel 1984 (ris. Consiglio di Stato 4038) dato che, come già precedentemente detto, non è stata approvata la "zona alberghiera-turistica" proposta nel 2002.

All'interno di quest'area si prevede l'ammissione degli edifici e infrastrutture ricettive assimilabili ad un ostello, alla ristorazione, oppure ancora legati alla promozione delle attività di svago e di risalita funzionali al comparto turistico ed escursionistico della vetta del Monte Lema.

Sarà possibile ristrutturare gli impianti esistenti e prevedere un leggero ampliamento degli stessi, con eventualmente nuove costruzioni. Gli interventi dovranno comunque essere mirati e limitati: in questo senso, la variante definisce parametri edificatori che garantiscono un'occupazione del suolo limitata e la possibilità di realizzare nuove volumetrie che ben si inseriscano nel contesto già edificato e naturale, con i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificazione (Ie) massimo: $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$,
ciò che corrisponde alla formazione di edifici per un volume massimo pari a circa $18'800 \text{ m}^3$. Da questa cifra bisogna dedurre i volumi corrispondenti agli edifici esistenti, i quali vanno pure conteggiati ai fini del calcolo dell'Ie.
- indice di occupazione (Io) massimo: 25 %,
il quale corrisponde ad un'occupazione massima delle edificazioni di $\frac{1}{4}$ del terreno definito quale ZATML. Anche in questo caso, l'ingombro delle edificazioni esistenti è da considerare ai fini del calcolo dell'Io. È stato dunque definito un indice di occupazione massimo che garantisca un uso moderato e limitato del suolo, a tutela anche del contesto in cui s'inserisce l'attività turistica.
- altezza massima: 10.5 m
- distanza minima da confine: 1.0 m

Comparto B:

Il comparto, mappale 803 RFD, è composto da:

- Due rustici

È inserito anch'esso in zona agricola secondo i dettami della revisione di PR del 2002.

Questa serie di rustici, posti in località Cavalera, poco sotto la vetta e alla stessa quota della stazione di arrivo, formano un comparto volto ad accogliere superfici didattiche, culturali e ricreative, quali per esempio un'aula verde, a complemento dell'offerta turistica e di svago promossa sul Monte Lema.

Sarà ammesso il riattamento dei due edifici esistenti nel rispetto delle tipologie tradizionali e delle preesistenze.

All'interno di questo comparto sono definiti i seguenti parametri edificatori:

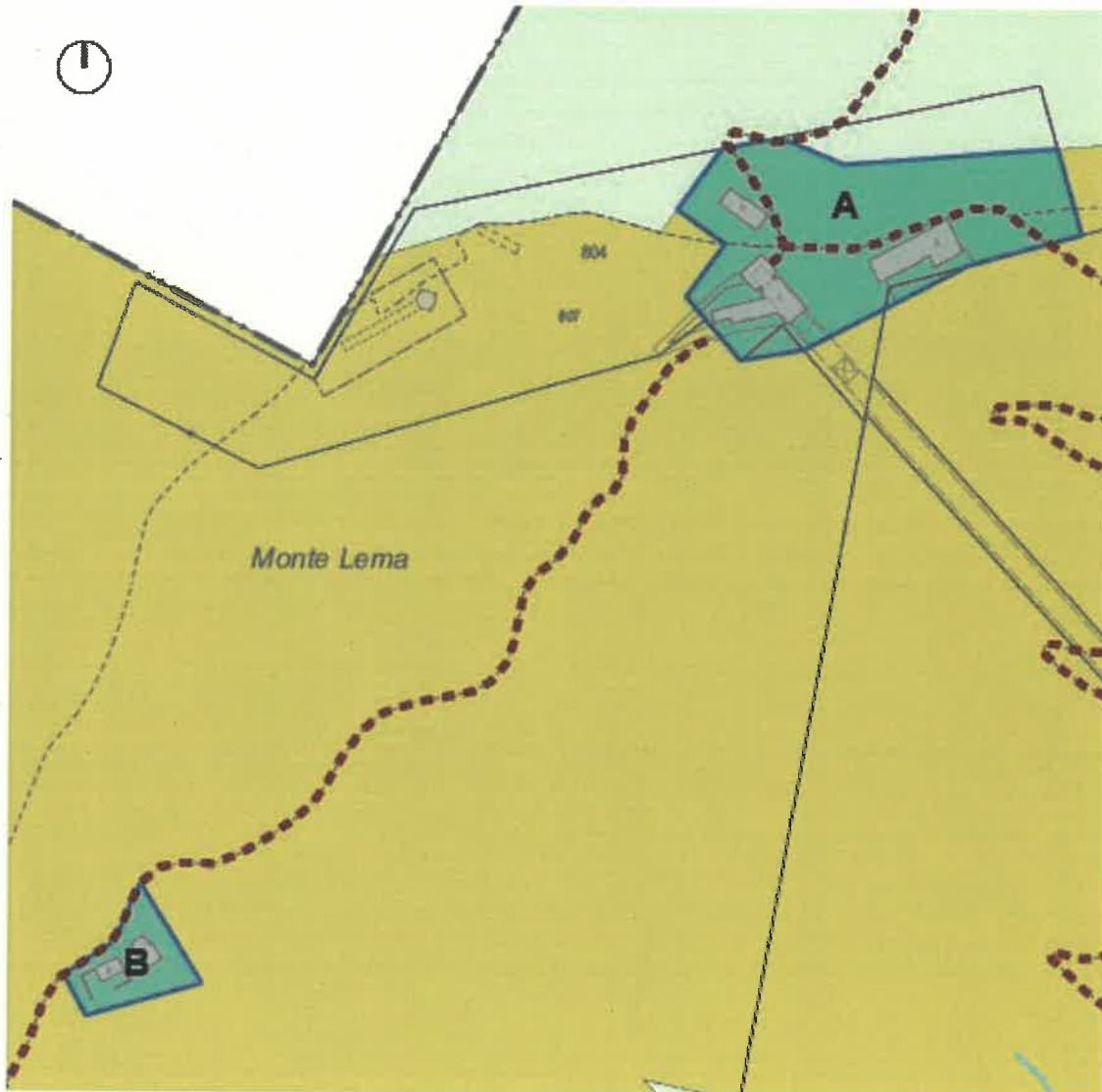
- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• indice di sfruttamento massimo: 0.3
ciò che garantisce la possibilità di prevedere il riattamento e la ricostruzione, senza comunque realizzare dei volumi importanti rispetto al contesto e alle preesistenze.• indice di occupazione massimo: 25 % (v. spiegazioni relative al comparto A)• altezza massima: 7.5 m• distanza minima da confine: 1 m |
|--|

Piano di quartiere



La variante di PR, oltre a definire gli interventi ammessi nei due comparti, prescrive pure l'obbligo di allestire un piano di quartiere (PQ) ai sensi della LST. Maggiori dettagli sono esposti nei capitoli a seguire.

Adeguamento grafico




La variante di PR necessita di un adeguamento grafico dal quale è possibile evincere l'estensione della zona alberghiera turistica del Monte Lema ZATML e dunque del vincolo di PQ (a titolo informativo sono pure riportati gli elementi di PR già in vigore, quali la zona agricola, la zona forestale e il sentiero escursionistico del piano cantonale).



ELEMENTI OGGETTO DI VARIANTE

-  ZATML Zona per la produzione di servizi: zona alberghiera-turistica Monte Lema
-  PQ Piano di quartiere obbligatorio

ELEMENTI INDICATIVI

-  Zona forestale
-  AG Zona agricola estensiva: altri terreni idonei all'agricoltura
-  PCSE Percorsi pedonali: sentiero escursionistico del piano cantonale

Tutela del paesaggio e riqualifica generale delle aree

A tutela del paesaggio e della riqualifica delle aree sono previste le seguenti misure:

- allestimento di un Piano di quartiere obbligatorio, ai sensi degli artt. 54 segg. LST. In ambito della presente variante di PR, si definiscono quindi anche i criteri qualitativi minimi da rispettare in sede di allestimento di PQ. Si tratta in particolare di prevedere dei criteri che permettano lo svilupparsi di un progetto ben inserito nel contesto che garantisca la tutela del paesaggio e delle aree naturali limitrofe, una progettazione d'insieme coerente e di qualità, la formazione e gestione delle connessioni pedonali, ecc. In tal modo, si pongono le basi per uno sviluppo armonioso dei comparti, una loro riqualifica ed un ottimale inserimento nel contesto.

A complemento di quanto esposto quali criteri per il PQ, sono pure richiamati i disposti degli artt. 6 e 7 NAPR relativi all'inserimento nel paesaggio e alla sistemazione del terreno, già applicabili in rispetto delle NAPR vigenti.

Grado di sensibilità al rumore

Alla zona ZATML è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

Norme di attuazione

Le norme di attuazione vengono aggiornate con l'introduzione del **nuovo articolo 38 NAPR** che regola la nuova **Zona Alberghiera Turistica Monte Lema (ZATML)**. Viene pure adeguato l'**art. 29 NAPR** relativo ai **gradi di sensibilità al rumore** affinché sia attribuito un grado di sensibilità alla nuova zona di PR.

Le NAPR sono aggiornate nel modo seguente (la modifica è evidenziata in **rosso**).

ART. 38 Zona Alberghiera Turistica Monte Lema (ZATML) (nuovo)

1. La Zona Alberghiera Turistica Monte Lema (ZATML) è destinata alle attività legate alla promozione del turismo e dello svago in vetta al Monte Lema. Essa è suddivisa in due comparti.
2. **Comparto A:** destinato ad edifici ed infrastrutture di tipo ricettivo, di risalita e di svago.

È permessa l'edificazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, tenuto conto di un'ottimale integrazione dei nuovi volumi nel contesto naturale e edificato. Sono pure ammesse piccole strutture di arredo (panchine, ecc.) e attrezzature a supporto dell'attività di svago (giochi per bambini, ecc.).

I materiali utilizzati dovranno considerare le specificità del luogo, in particolare il carattere montano, ed essere coerenti nel loro insieme.

Parametri edificatori:

- | | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| a. indice di edificazione massimo: | 3 m ³ /m ² |
| b. indice di occupazione massimo: | 25 % |

- c. altezza massima: 10.5 m
- d. distanza minima da confine: 1.0 m

3. **Comparto B:** destinato ad edifici a carattere didattico, culturale e ricreativo. È esclusa la residenza, la ristorazione e l'uso per fini di pernottamento.

È ammesso il riattamento, come pure piccole modifiche della volumetria in verticale, per provate esigenze costruttive.

È pure ammessa la ricostruzione nella medesima ubicazione. Gli interventi devono rispettare la volumetria esistente; sono possibili ampliamenti limitati, se adeguatamente inseriti nel contesto e per provate esigenze costruttive

Devono essere salvaguardati i caratteri e gli elementi tipologici e architettonici di pregio. I materiali utilizzati devono essere di qualità e riconducibili alle caratteristiche originarie degli edifici esistenti.

Parametri edificatori:

- a. indice di sfruttamento massimo: 0.3
- b. indice di occupazione massimo: 25 %
- c. altezza massima: 7.5 m
- d. distanza minima da confine: 1.0 m

4. Entrambi i comparti, A e B sono soggetti a Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli artt. 54 segg. Lst. I PQ, presentabili anche separatamente, dovranno in particolare curare l'integrazione paesaggistica degli interventi edilizi. Sono prescritti i seguenti requisiti generali:

- a. conseguire un'edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta, integrata nel paesaggio, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
- b. il disegno delle aree edificate e di quelle libere da costruzioni deve essere coerente nel suo insieme e tenere debitamente conto del contesto naturale in cui s'inseriscono le opere,
- c. connessioni pedonali chiaramente delimitate e segnalate affinché i fruitori si attengano esclusivamente ai sentieri demarcati.

Il piano di quartiere deve essere accompagnato da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

ART. 29 Gradi di sensibilità al rumore

1. I gradi di sensibilità al rumore delle singole zone di PR sono i seguenti:
 - zone NS, EN, R2, ZEIC grado di sensibilità II
 - zone ZAT, **ZTAML**, agricola e perimetri CP1 e CP6 grado di sensibilità III
2. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), ed in particolare:
 - nuove costruzioni sono ammesse se in corrispondenza delle aperture delle medesime sono rispettati i valori limite di immissione

- sono ammesse nuove attività se il rumore prodotto o indotto dalle stesse non supera i valori di pianificazione
3. Si richiama la Direttiva cantonale sull'OIF relativa all'attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore ed alle condizioni per il rilascio delle autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori stradali.

Sottrazione territorio agricolo, compensazione e calcolo del contributo sostitutivo

Sottrazione territorio agricolo

La variante in oggetto comporta una diminuzione di territorio agricolo. Per determinare la dimensione della riduzione sono state prese in considerazione le superfici dei seguenti fondi interessati:

• mapp. 790 parz. In località Monte Lema	Comparto A	91 m ²
• mapp. 803 e 804 parz. in località Monte Lema	Comparto A	6'097 m ²
• mapp. 803 parz. in località Cavalera	Comparto B	1'265 m ²

Complessivamente la superficie sottratta al territorio agricolo ammonta a **7'453 m²**.

In buona parte questa superficie risulta già oggi utilizzata per scopi diversi dall'agricoltura, segnatamente a edifici legati all'attività turistica, aree di ristoro e di svago limitrofe alle infrastrutture turistiche e di accesso al comparto, camminamenti, ecc.

Compensazione agricola

La Legge cantonale sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr) prevede che in caso di sottrazione di terreni agricoli e in mancanza di una possibilità di compensazione reale, come nel caso in esame, bisogna provvedere ad una compensazione pecuniaria sostitutiva. Secondo la LTagr il titolare della compensazione è l'Ente Pianificante, ossia il Comune.

Calcolo del contributo sostitutivo

Per il calcolo del contributo pecuniario sono stati adottati i seguenti parametri:

• superficie totale sottratta all'agricoltura:	7'453 m ²
• valore di reddito agricolo:	0.129 Fr./m ² (12.9 cts/m ²)
• valore commerciale o di transazione:	< 100 Fr./m ²
• coefficiente secondo tabella art. 3 RLTagr:	30

Calcolo del contributo pecuniario netto

	Fondo		A Superficie	B Valore reddito agricolo	C Coefficiente art. 3RLTag r	AxBxC Contributo parziale	Contributo pecuniario
	RFD	Località	m ²	CHF/m ²		CHF	CHF
Riduzioni	803	Cavalera	1'265	0.129	30	4'896 Fr.	
	804	Monte Lema	6'097	0.129	30	23'595 Fr.	
	790	Monte Lema	91	0.129	30	352 Fr.	
Tot. Riduzioni							28'843 CHF
Apporti¹	-	-	-	-	-	0 Fr.	
Tot Apporti							0 CHF
Contributo pecuniario (art. 3 cpv. 1 RLTagr)							28'843 CHF
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv. 2 RLTagr)					15 %		
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv. 2 RLTagr)							-4'326
Contributo pecuniario netto							24'517 CHF

In base al preavviso vincolante del CdS, con il quale è stata condivisa la proposta di compensazione agricola formulata dal Municipio, risulta necessario, per la sottrazione di una superficie complessiva di 7'453 m² di territorio agricolo, prevedere un **contributo pecuniario netto di compensazione agricola pari a CHF 24'517.00.**

Compensazione di svantaggi e vantaggi pianificatori (plusvalore)

Vi è prelievo del contributo di plusvalore allorché un terreno viene assegnato alla zona edificabile oppure vi sono modifiche di utilizzazione che comportano un aumento di almeno dell'indice di sfruttamento o dell'indice di edificabilità. Tenuto conto dei disposti di legge, la presente variante di PR soggiace al principio di prelievo del plusvalore. Il contributo viene prelevato a partire da un aumento di valore del terreno a partire da CHF 30'000.00, ogni aumento inferiore a tale valore è esente da contributo.

La LST ed il relativo regolamento definiscono pure i casi in cui vi è esenzione dal prelievo del plusvalore in funzione del proprietario del fondo: la Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi. Tra gli enti pubblici esenti dal contributo figurano pure gli enti autonomi del diritto comunale ai sensi della LOC. Si rileva che la Monte Lema SA è costituita in conformità con i dettami dell'art. 193c LOC e risulta pertanto esente dal prelievo del plusvalore.

¹ Apporti nulli, in quanto la compensazione reale non è possibile.

Comune di 6986 Miglieglia

Qualora tuttavia venisse richiesto il prelievo del plusvalore, di seguito si espone una stima di massima quale indirizzo indicativo del potenziale contributo. L'ammontare esatto, se richiesto, sarà definito secondo i principi di legge.

Mappale	Superficie totale da MU [m2]	Superficie computabile per il compenso di vantaggi pianificatori [m2]	PR in vigore			PR in formazione		
			Destinazione d'uso	Valore unitario [Fr.-/m2]	Valore [Fr.-]	Destinazione d'uso	Valore unitario [Fr.-/m2]	Valore [Fr.-]
790	1'291'527	91	zona agricola	10.00	910.00	ZTAML	25.00	2'275.00
803	462'042	1'265	zona agricola	10.00	12'650.00	ZTAML	25.00	31'625.00
804	18'632	6'097	zona agricola	10.00	60'970.00	ZTAML	25.00	152'425.00
					74'530.00			186'325.00
Differenza di valore prima/dopo								111'795.00
30% prelievo plusvalore								33'538.50
20% margine di errore +/-								6'707.70

Programma di realizzazione

Per il l'Ente pubblico, la variante di PR comporta nuovi oneri legati alla compensazione agricola dei mappali 790, 803 e 804 per un ammontare totale pari a **CHF 24'517.00**. Tale cifra risulta dal preavviso vincolante del CdS n. 5455 del 21.10.2020 il quale ha carattere vincolante.

Per il tramite della presente variante di PR, il Municipio chiede all'Assemblea comunale, contestualmente all'adozione della variante, lo stanziamento del credito necessario per il contributo pecuniario sostitutivo a seguito della diminuzione di territorio agricolo.

Rispetto ai contributi compensativi, la Legge sulla conservazione del territorio agricolo conferisce all'Ente pianificante un diritto di regresso sul proprietario della costruzione o dell'impianto, rispettivamente sul proprietario del fondo. Il Comune ha pure diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, qualora provveda ad opere di compensazione reale nel termine di tre anni dalla decisione di imposizione (art. 4 RLTagr). Altri eventuali costi generati dal progetto di valorizzazione del comparto turistico sono a carico del privato. Non si ritiene quindi necessario aggiornare il programma di realizzazione in vigore.

Il relativo credito d'investimento sarà iscritto al conto no. 5290.09 compenso agricolo variante PR Monte Lema, funzionale 790.

La sua durata dell'investimento è fissata, secondo la durata d'utilizzo, a 33 anni con un tasso d'ammortamento, sistema lineare, del 3%.

Il titolare della compensazione è l'Ente Pianificante, cioè il Comune, che dovrà versare tale contributo al momento dell'approvazione della variante di PR. Si ricorda infine che ai sensi dell'Art. 11 LTagr, all'ente pianificante (il Comune) è conferito un diritto di regresso sul proprietario del fondo, fino a concorrenza di una quota della metà del contributo.

Procedura d'adozione

La variante di PR segue la procedura di adozione prevista dalla LST. Si richiamano i seguenti iter procedurali:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST) – *sottoposto il 22 novembre 2018, il quale si è espresso formalmente in data 14 novembre 2019 - l'esame preliminare dipartimentale è risultato sostanzialmente positivo. Il DT ha chiesto tuttavia alcune precisazioni che sono state considerate nell'allestimento degli atti per l'adozione da parte del legislativo comunale. La sintesi dell'esame preliminare e le relative considerazioni e decisioni municipali sono illustrate nel rapporto di pianificazione;*
- informazione e partecipazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla legge (art. 6 RLST) – *incarto di variante di PR messo a disposizione della popolazione durante 30 giorni, dal 3 febbraio al 3 marzo 2020. Al Municipio è pervenuto uno scritto con osservazioni relative alla variante. La sintesi delle osservazioni e le relative considerazioni e decisioni municipali sono illustrate nel rapporto di pianificazione;*
- la richiesta di preavviso trasmessa in data 24.09.2020 al Consiglio di Stato relativa al calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo. Il Consiglio di Stato ha emanato il preavviso vincolante in data 21.10.2020, definendo il contributo di compensazione agricola pecuniaria che deve essere adottato dall'Assemblea Comunale; e successiva pubblicazione (art. 27 LST) – *da eseguire;*
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST) – *dopo crescita in giudicato della decisione assembleare.*

Conclusioni

Per maggiori dettagli si rimanda all'incarto completo (ottobre 2020), redatto dallo studio Planidea SA, allegato al presente Messaggio municipale comprendente il rapporto di pianificazione, le norme d'attuazione, gli allegati grafici, il programma di realizzazione e il preavviso vincolante Consiglio di stato del 21.10.2020.

Dispositivo di risoluzione

In conclusione, richiamati il rapporto di pianificazione, gli allegati grafici, le norme di attuazione, il programma di realizzazione per esteso e come parti integranti del presente messaggio, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della LST, si invita l'Assemblea comunale a:

r i s o l v e r e

1. È approvato l'adeguamento grafico di carattere vincolante relativo alla variante di PR comprendente l'estensione della zona alberghiera turistica del Monte Lema (ZATML) e segnatamente il piano delle zone (scala 1:2'000).
2. Sono approvate le modifiche di carattere vincolante alle norme di attuazione, indicate al capitolo "norme di attuazione" del presente messaggio e segnatamente:

- a. l'introduzione del nuovo art. 38 NAPR relativo alla Zona Alberghiera Turistica Monte Lema (ZTAML) e;
 - b. l'adeguamento dell'art. 29 NAPR con l'inserimento della zona ZTAML in grado di sensibilità III.
3. Sono approvati il rapporto di pianificazione (di carattere indicativo) ed il programma di realizzazione (di carattere vincolante) delle varianti di PR.
 4. È approvata la richiesta di un credito massimo di CHF 24'517.00 da versare al Cantone quale contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo. Quest'importo dovrà essere versato al momento dell'approvazione della variante di PR.
Il credito sarà iscritto al conto investimenti come segue:
No. 5290.09 compenso agricolo variante PR Monte Lema, funzionale 790.
L'eventuale recupero sarà iscritto al conto investimenti come segue:
No. 6340.09 recupero compenso agricolo variante PR Monte Lema, funzionale 790.
 5. Gli atti di variante di PR sono approvati nel loro complesso.
 6. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.

Con la massima stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

M. Marcozzi



La Segretaria

S. Poncini

Ris. Mun. No. 455/2020 dell' 11 novembre 2020

Per analisi e rapporto:
Commissione della gestione

- Allegati:
- esame preliminare Dipartimento del territorio del 14.11.2019
 - incarto completo Planidea SA di ottobre 2020 comprendente
 - rapporto di pianificazione
 - norme d'attuazione
 - allegati grafici
 - programma di realizzazione
 - preavviso vincolante Consiglio di stato del 21.10.2020