



VARIANTE PR

Zona alberghiera-turistica Monte Lema

Rapporto di pianificazione
Norme di attuazione
Allegati grafici
Programma di realizzazione

Ottobre 2020

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	1
2	COMPARTO DI STUDIO: SITUAZIONE ATTUALE E SVILUPPI FUTURI AUSPICATI	2
2.1	SITUAZIONE ATTUALE	2
2.2	SVILUPPO FUTURO AUSPICATO	5
3	SINTESI DELL'ESAME PRELIMINARE E DELLA PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA	8
3.1	ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE	8
3.2	PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA	9
4	PR IN VIGORE	10
5	VARIANTE DI PR	12
5.1	DESCRIZIONE	12
5.2	ADEGUAMENTO GRAFICO	13
5.3	ADEGUAMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE	15
6	VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR	17
6.1	INVENTARI FEDERALI	17
6.2	PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI	17
6.3	LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO - DISPOSIZIONI TRANSITORIE ART. 38A LPT	17
6.4	COMPATIBILITÀ CON LE TEMATICHE AMBIENTALI	18
6.4.1	Zona forestale (LFo)	18
6.4.2	Zona agricola (LAgr - LTAgr)	18
6.4.3	Paesaggio	20
6.4.4	Protezione delle acque di superficie (OPAc)	20
6.4.5	Radiazioni non ionizzanti (ORNI)	21
6.4.6	Incidenti rilevanti (OPIR)	21
6.4.7	Potenziale incremento del traffico	21

6.5	PIANO DIRETTORE	21
6.5.1	Bosco	21
6.5.2	Mobilità	21
6.6	CONTENIBILITÀ DI PR	22
6.7	COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI PIANIFICATORI	23
6.8	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	24
6.9	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	24
7	CONCLUSIONI	25

ALLEGATI

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il Consiglio di Stato ha approvato con risoluzione n. 3235 del 02.07.2002 la revisione del piano regolatore del Comune di Migliegla, senza tuttavia approvare la Zona alberghiera – turistica Monte Lema, posta nell'area circostante l'arrivo della funivia.

È però ora, come allora, necessario consolidare giuridicamente le attività turistiche presenti nei pressi della vetta del Monte Lema. Gli oggetti da trattare sono sostanzialmente due, suddivisi in due comparti vicini ma diversi per situazione di partenza:

- da una parte vi sono le necessità di manutenzione ordinaria e aggiornamento delle infrastrutture turistiche legate alla stazione di arrivo ed al punto di ristoro, che devono trovare giusto riconoscimento giuridico;
- dall'altra vi è la volontà / auspicio da parte della società che gestisce gli impianti, di valorizzare turisticamente anche una serie di rustici posti in località Cavalera, poco sotto la vetta e alla stessa quota della stazione di arrivo.

Si tratta quindi, consultando le competenti Autorità cantonali (tra le altre: promovimento economico, economia agricola, tutela del paesaggio), di inserire a piano regolatore quelle regole d'uso del territorio che permettano un uso turistico del comparto e dei due oggetti citati, compatibile con gli altri interessi presenti.

Particolare attenzione è data alla compatibilità delle proposte pianificatorie rispetto agli interessi di carattere ambientale e paesaggistico affinché si possa promuovere a lungo termine un uso sostenibile del comparto della vetta del Monte Lema.

1.2 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB). 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 la variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST (esame preliminare; informazione pubblica; adozione del Consiglio comunale; approvazione del Consiglio di Stato).

Il presente incarto illustra le modifiche apportate rispetto al PR in vigore e comprende i seguenti documenti:

- rapporto di pianificazione;
- modifiche alle norme di attuazione;

- estratti grafici della variante di PR;

mentre l'allestimento di un programma di realizzazione è superfluo in quanto le modifiche non implicano nessun nuovo investimento pubblico per opere di PR, a parte il versamento del contributo sostitutivo per la riduzione di territorio agricolo (cfr. cap. 6.4.2 e 6.8).

Il presente rapporto di pianificazione è accompagnato da:

- allegato 1: Proposta di collocamento turistico Funivia Monte Lema – Piano strategico (estratti), erlebnisplan GmbH, Luzern, novembre 2015.

2 COMPARTO DI STUDIO: SITUAZIONE ATTUALE E SVILUPPI FUTURI AUSPICATI

2.1 SITUAZIONE ATTUALE

Fino agli anni '90, sul Monte Lema si praticava lo sci grazie alla presenza della funivia. A seguito delle mutate situazioni meteorologiche e di innevamento, la funzione invernale è stata abbandonata per favorire la promozione turistica in vetta unicamente durante il periodo estivo. Il comparto del Monte Lema è raggiungibile tramite diversi circuiti escursionistici che permettono la messa in rete di infrastrutture diverse. Il servizio a supporto degli escursionisti (ristorazione e teleferica) sono in funzione dal mese di marzo a quello di ottobre.

Ad oggi, sulla vetta del Monte Lema è presente il ristorante con ostello, la stazione di arrivo della funivia, una rimessa. Poco distante è stato costruito il radar meteorologico voluto dalla Confederazione per contribuire alla missione di MeteoSvizzera. Esso è stato realizzato nel 1993 e rinnovato nel 2011.

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.

L'area del Monte Lema è ogni anno un'attrazione per gli escursionisti che effettuano l'attraversata Tamaro-Lema, fruendo della funivia per collegarsi con le mete a valle. La presenza del ristorante e dell'ostello contribuiscono ad incrementare l'offerta legata al settore turistico della regione. 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. Per questo motivo, oltre a rispondere a quanto chiesto a suo tempo dal Consiglio di Stato, si procede in questa sede con l'adeguamento del PR per regolamentare la pianificazione vigente e futura in vetta.

Figura 1 *perimetro di variante – foto aerea (scala 1:5'000; fonte: map.geo.admin.ch)*



Figura 2 *perimetro di variante – estratto mappa catastale (scala 1:5'000)*

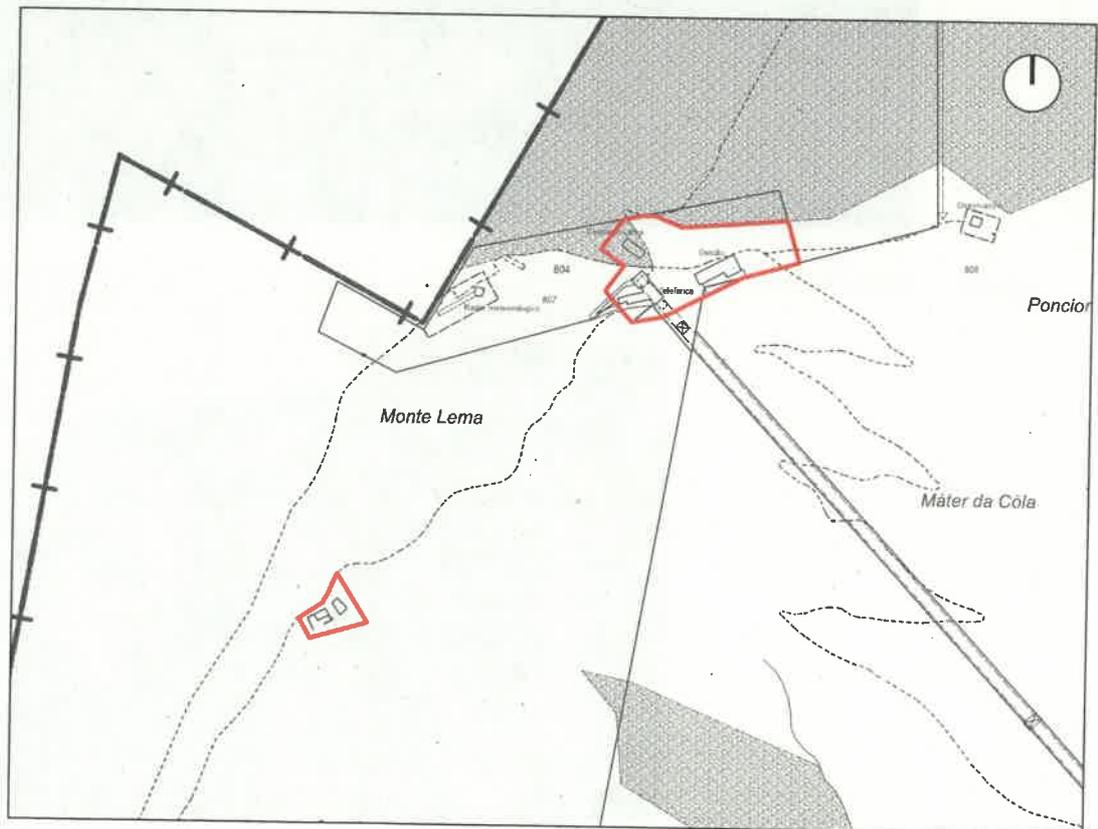


Figura 3 *La stazione di arrivo della teleferica e, al centro, il pendio in cui sorgono i rustici di Cavalera*



Figura 4 *Il ristorante e l'ostello; sullo sfondo il radar meteorologico*



Figura 5 *I rustici di Cavalera*



Figura 6 *La rimessa, accanto alla stazione di arrivo, attorniata da cespugli di alnus viridis e rhododendron ferrugineum*



2.2 SVILUPPO FUTURO AUSPICATO

Come citato nella premessa, la volontà del Municipio è quella di consolidare giuridicamente le attività turistiche presenti nei pressi della vetta del Monte Lema, i cui vincoli pianificatori relativi alla Zona alberghiera – turistica Monte Lema (ZML) non erano stati approvati con la revisione del PR comunale dal Consiglio di Stato nel 2002 in quanto essi non tenevano convenientemente conto degli aspetti forestali dell'area. Inoltre il Consiglio di Stato consigliava di valutare la possibilità di gestire la zona mediante un Piano di quartiere.

Oltre a risolvere la situazione di stallo creatasi a seguito della non approvazione da parte del Consiglio di Stato, il Municipio intende pure intervenire sul comparto Cavalera dove sono presenti una serie di rustici, acquistati dalla Monte Lema SA ormai da diversi anni, la quale non può tuttavia entrarne in possesso e non ne può prevedere il riattamento finché non saranno inserite a piano regolatore quelle regole d'uso del territorio che permettano un uso turistico dei rustici, compatibile con gli altri interessi presenti.

Nel 2015, l'Ente turistico del Luganese ha fatto sviluppare uno studio denominato: "Proposta di collocamento turistico Funivia Monte Lema - Piano strategico". Un estratto di tale studio è allegato in calce al presente rapporto. Il potenziale turistico del Monte Lema è stato studiato a fondo e la proposta di variante di PR in oggetto intende consolidare a PR quanto necessario a sostegno di tale piano strategico.

La presente variante di PR vuole innanzitutto rendere conformi al diritto le infrastrutture esistenti in Vetta garantendo un adeguato margine di manovra per un loro ampliamento affinché siano date le premesse, anche in futuro, per uno sviluppo sostenibile del comparto e in linea con la politica cantonale per la promozione turistica. La fruibilità della vetta è parte integrante della politica turistica regionale che permette di apportare ricadute positive sul territorio e sugli attori locali. In questo senso, è importante poter garantire a lungo termine che le infrastrutture presenti possano soddisfare i bisogni dell'utenza, nel rispetto delle componenti ambientali e paesaggistiche.

La presente procedura pianificatoria è dunque necessaria per definire in modo vincolante il margine di manovra dei promotori, il quale è stato valutato in base a diversi criteri (sostenibilità ambientale, paesaggistica, economica) e definito tenendo conto di tutti gli interessi in gioco.

In pratica, il comparto è suddiviso in due aree:

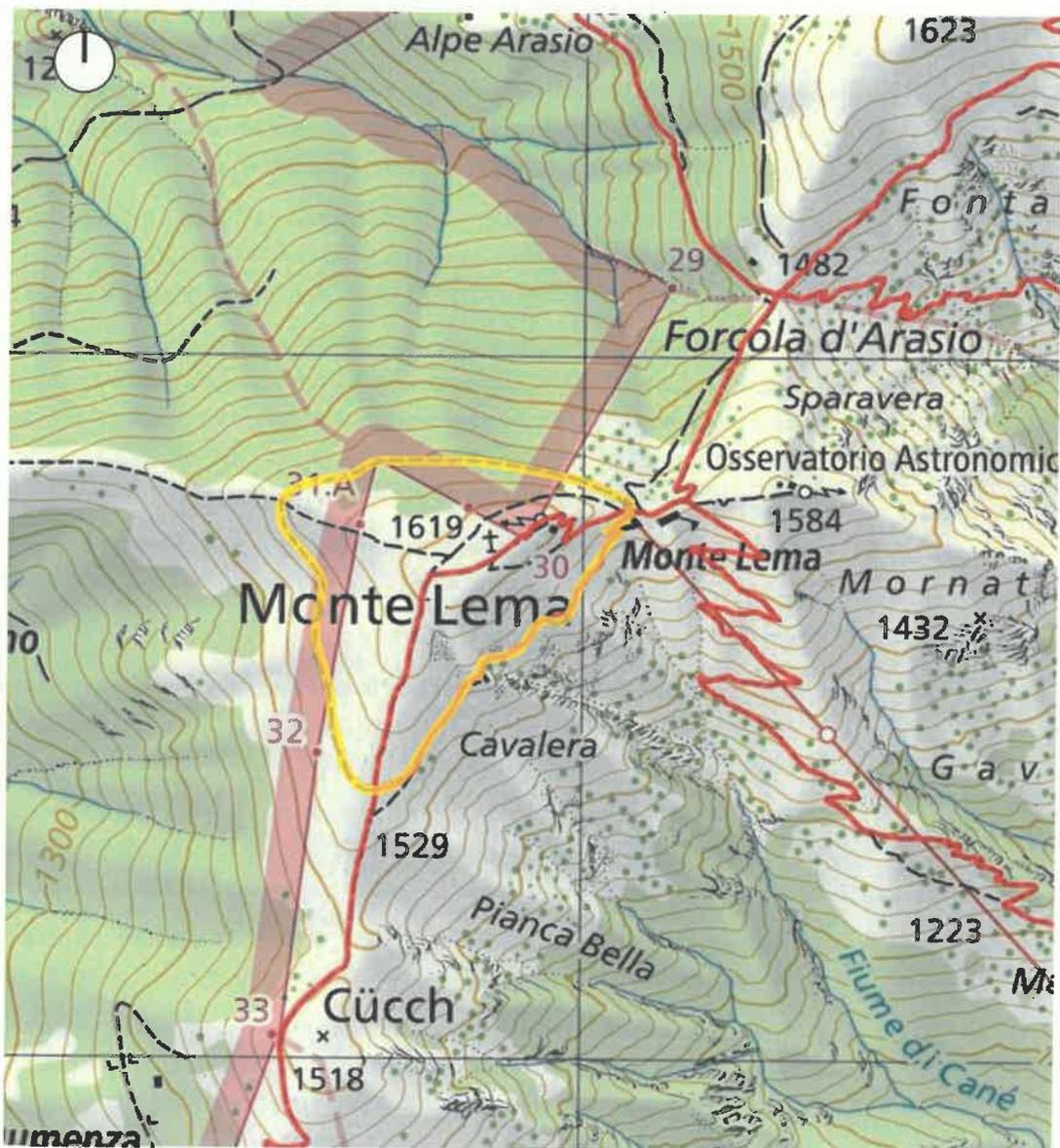
- area A (vedi Figura 9, pag. 14) all'interno della quale vi sono già le infrastrutture di supporto al comparto turistico quali l'arrivo della funivia, il ristorante, l'ostello e aree di svago all'aperto. In quest'area sarà possibile ristrutturare gli impianti esistenti e prevedere un leggero ampliamento degli stessi, con eventualmente nuove costruzioni. Gli interventi devono comunque essere mirati e limitati: in questo senso, la variante di PR definisce parametri edificatori che garantiscono un'occupazione del suolo limitata (1/4 dell'area edificabile al massimo) e la possibilità di realizzare, in modo limitato, nuove volumetrie ben inserite nel contesto edificato e naturale.
- area B (vedi Figura 9, pag. 14), relativa al comparto dei rustici di Cavalera, per i quali si ammette la possibilità di riattare e ricostruire i manufatti esistenti e di creare delle superfici a scopo didattico, quali per esempio un'aula verde. Si tratta dunque di creare un luogo espositivo, essenziale e che sia ben integrato nel contesto, per tipologia dei materiali utilizzati e mantenimento della sostanza storica degli edifici. Questo comparto verrà a completare l'offerta turistica e di svago della Vetta fornendo un luogo per la formazione didattica dei fruitori più giovani i quali potranno scoprire il luogo, il territorio e la montagna attraverso il recupero funzionale di edifici storici e la creazione di aule didattiche. Il progetto permetterà di meglio capire qual era la funzione storica dei rustici riproponendo, per esempio, delle pratiche legate alla pastorizia. Ammettere degli interventi sugli edifici esistenti ne garantisce il mantenimento a lungo termine e un incremento della qualità dal momento in cui si propongono interventi atti alla salvaguardia della sostanza storica e dunque prestando particolare attenzione, per esempio, alle tipologie di materiali utilizzati. In caso contrario, i rustici continuerebbero a subire gli effetti del tempo, fintanto che la sostanza storica andrebbe completamente persa.

La suddivisione in aree e i criteri per lo sviluppo futuro ammesso nelle singole aree sono ripresi e definiti in modo vincolante a livello normativo, come proposto dalla presente variante di PR (cfr. cap. 5).

A complemento di quanto indicato sopra, si segnala pure la possibilità di procedere alla sistemazione del sentiero circolare che dalla funivia si collega ai rustici di Cavalera per poi fiancheggiare la Vetta e creare un percorso che riconduce al ristorante. Il concetto proposto dallo studio effettuato nel 2015 per conto dell'Ente turistico del Luganese prevede la messa in scena e sistemazione del sentiero citato per renderlo fruibile a tutti gli utenti (passeggini, sedie a rotelle, ecc.), diventando a tutti gli effetti un sentiero in quota senza barriere.

Questo progetto non necessita di adeguamenti della pianificazione essendo un vincolo esistente e riportato nella rete dei sentieri repertoriati da swisstopo. Per un adeguamento della sua conformazione bisognerà, se ritenuto ancora di attualità quale progetto, procedere con le relative procedure edilizie.

Figura 7 Sentieri esistenti in Vetta (scala 1:10'000; fonte: svizzeramobile.ch)
Sentiero circolare : segnato in giallo



3 SINTESI DELL'ESAME PRELIMINARE E DELLA PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

3.1 ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

Il presente incarto è stato sottoposto al DT per esame preliminare il 22 novembre 2018. In sede di analisi dell'incarto, il DT ha condiviso e valutato positivamente le proposte pianificatorie, esprimendosi formalmente in data 14 novembre 2019.

In particolare il DT sottolinea l'interesse pubblico nel promuovere una tale procedura pianificatoria, la quale si allinea con la strategia turistica cantonale. Il Dipartimento condivide dunque gli indirizzi proposti dal Municipio, chiedendo alcune precisazioni puntuali (elenco puntato). Il Municipio espone di seguito pure le sue riflessioni in merito e relative decisioni (in corsivo):

- 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. Infatti, il DT ritiene che per il comparto B le destinazioni d'uso che potranno avere gli edifici risultano ancora poco precise.

In base alle volontà di promozione del comparto della vetta del Monte Lema, il comparto Cavalera rientra nella visione d'insieme quale elemento complementare alla funzione turistica principale. Si tratta di procedere con la sistemazione dei rustici con l'obiettivo di realizzare un luogo di cultura e di didattica che possa permettere di affrontare anche dal punto di vista formativo l'approccio alla montagna. In tal senso, la normativa è stata implementata e precisata.

- per il comparto B, ridurre la superficie edificabile a valle del sentiero poiché nella parte a monte è presente una piccola parete rocciosa il cui piede è inaccessibile per motivi di sicurezza.

Gli atti di variante sono adeguati come indicato dal DT.

- a livello normativo, sarà necessario 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).

Si prende atto dell'osservazione. Le questioni sollevate dal DT sono risolte all'interno della normativa in procedura di variante di PR, in particolare laddove si definiscono i criteri generali da rispettare in ambito di PQ (cfr. cap. 5).

- per quanto attiene alla proposta di compensazione agricola, si chiede che per il calcolo definitivo vengano utilizzati i parametri contenuti nella Guida per la stima del valore di reddito.

Il Municipio ha allestito l'incarto per la richiesta di preavviso vincolante in merito alla riduzione di territorio agricolo. Il Consiglio di Stato si è espresso in merito e il contributo pecuniario netto per la compensazione agricola è parte integrante della presente variante di PR (cfr. cap. 6.4.2).

- in merito alle considerazioni relative alla compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale, nel caso presente vi sono le condizioni per verificare il presente tema. Il Municipio potrà quindi elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione in esame.

Il Municipio ha integrato al presente incarto una stima di massima del plusvalore (cfr. cap. 6.7).

Il presente documento, aggiornato a seguito dell'esame preliminare tiene debitamente conto delle osservazioni del DT e delle rispettive decisioni municipali.

3.2 PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

In ossequio dei dettami della LST, il Municipio di Miglieglia ha messo a disposizione della popolazione l'incarto di variante di PR durante 30 giorni e più precisamente dal 3 febbraio al 3 marzo 2020.

Durante questo periodo è stata presentata 1 corrispondenza contenente osservazioni da parti di privati o Enti pubblici e para-pubblici riguardante la variante di PR in oggetto. Di seguito sono esposte le osservazioni ricevute (elenco puntato) e le relative considerazioni municipali (in corsivo). Si precisa che lo scritto inviato al Municipio è stato seguito da un incontro tra le parti.

- Si chiede un approfondimento maggiore per esporre in modo esaustivo quel che succederà nei comparti interessati dalla procedura pianificatoria.

Nel rapporto sono stati esposti maggiormente gli interventi ammessi nei comparti oggetto di variante di PR, le loro relazioni e la visione d'insieme a lungo termine.

- Si chiede che nel comparto A non siano ammesse nuove costruzioni. Esse costituiscono un ampliamento della struttura esistente, con potenziali problemi paesaggistici, impatti legati al cantiere, agli allacciamenti, ecc.

L'ammodernamento delle strutture è necessario e non può avvenire con soli interventi di ristrutturazione dell'esistente. Nuove edificazioni dovranno integrarsi in modo adeguato nel contesto e tenere debitamente conto della loro integrazione paesaggistica. In merito all'allacciamento ai servizi (acqua, energia, canalizzazioni), si tratta di una questione che andrà esaminata in sede di allestimento del PQ / domanda di costruzione.

- Le osservazioni precedenti valgono pure per il comparto B. All'interno di quest'ultimo è ammessa la ricostruzione e qualifica degli edifici esistenti, senza tuttavia indicare a che scopo ciò sia necessario.

Si rimanda alle considerazioni già formulate poc'anzi (esame preliminare). In merito agli interventi ammessi nel comparto B, si precisa meglio come si potrà intervenire sugli edifici esistenti, coerentemente anche con quanto richiesto dal DT in sede di esame preliminare.

- Non vi sono riferimenti ai valori naturalistici del comparto e agli effetti della variante sul territorio o a misure da adottare per mitigare o limitare le conseguenze.

Nell'insieme si chiede che i progetti avvengano nel rispetto delle componenti naturali presenti. La ponderazione degli interessi è stata implementata e ha permesso di dimostrare la bontà della proposta pianificatoria, tenuti in considerazione tutti gli interessi in gioco.

- Con la riqualifica dell'offerta turistica s'intende incrementare l'afflusso di ospiti, andando a modificare la natura del luogo. Nei documenti non vi sono riferimenti alle attività che si intende promuovere e alle conseguenze delle stesse sulla fauna. Inoltre, non si condivide un uso disinvolto di porzioni di territorio per renderle fruibili a chiunque banalizzando l'approccio alla montagna.

La variante di PR promuove l'ammodernamento delle infrastrutture con l'obiettivo di riqualificare l'area nel suo insieme. Non è previsto un incremento drastico dei fruitori, ma un consolidamento per garantire la sostenibilità a lungo termine dei servizi offerti e quindi di mantenere le infrastrutture in uno stato dignitoso.

Diversamente, esse andrebbero ad essere progressivamente abbandonate e inutilizzate, con evidenti conseguenze negative per il territorio. Si ricorda che l'infrastruttura di risalita è aperta unicamente durante i mesi da marzo a ottobre, garantendo anche in futuro che durante i mesi invernali non vi siano influssi sulla fauna. Durante i mesi di apertura, gli influssi sono in ogni caso limitati alle (poche) aree attrezzate e si veglierà che i fruitori si attengano ai sentieri demarcati. Questi ultimi sono definiti in accordo con le Autorità cantonali.

In generale, l'offerta turistica non verrà incrementata al di fuori delle aree già attualmente antropizzate. Non è infatti prevista alcun'altra opera turistica che potrebbe avere impatti percepibili sul paesaggio e sulla fauna. Con gli interventi ammessi dalla variante, s'intende riqualificare l'area, evitandone un degrado progressivo e cercando di ridare dignità e qualità alle strutture esistenti. La politica cantonale in materia di zone turistiche promuove lo sviluppo dell'area del Monte Lema per offrire un prodotto turistico di qualità. In base agli studi sinora effettuati e ad ulteriori che seguiranno in fase di procedura edilizia, verranno definiti in dettaglio gli interventi necessari per raggiungere questo obiettivo, fermo restando che gli interventi a carattere edificatorio avverranno nel rispetto delle componenti naturali e saranno circoscritti all'interno dell'area edificabile ora definita.

Il presente documento tiene conto delle osservazioni ricevute ed è stato aggiornato nel senso indicato precedentemente.

4 PR IN VIGORE

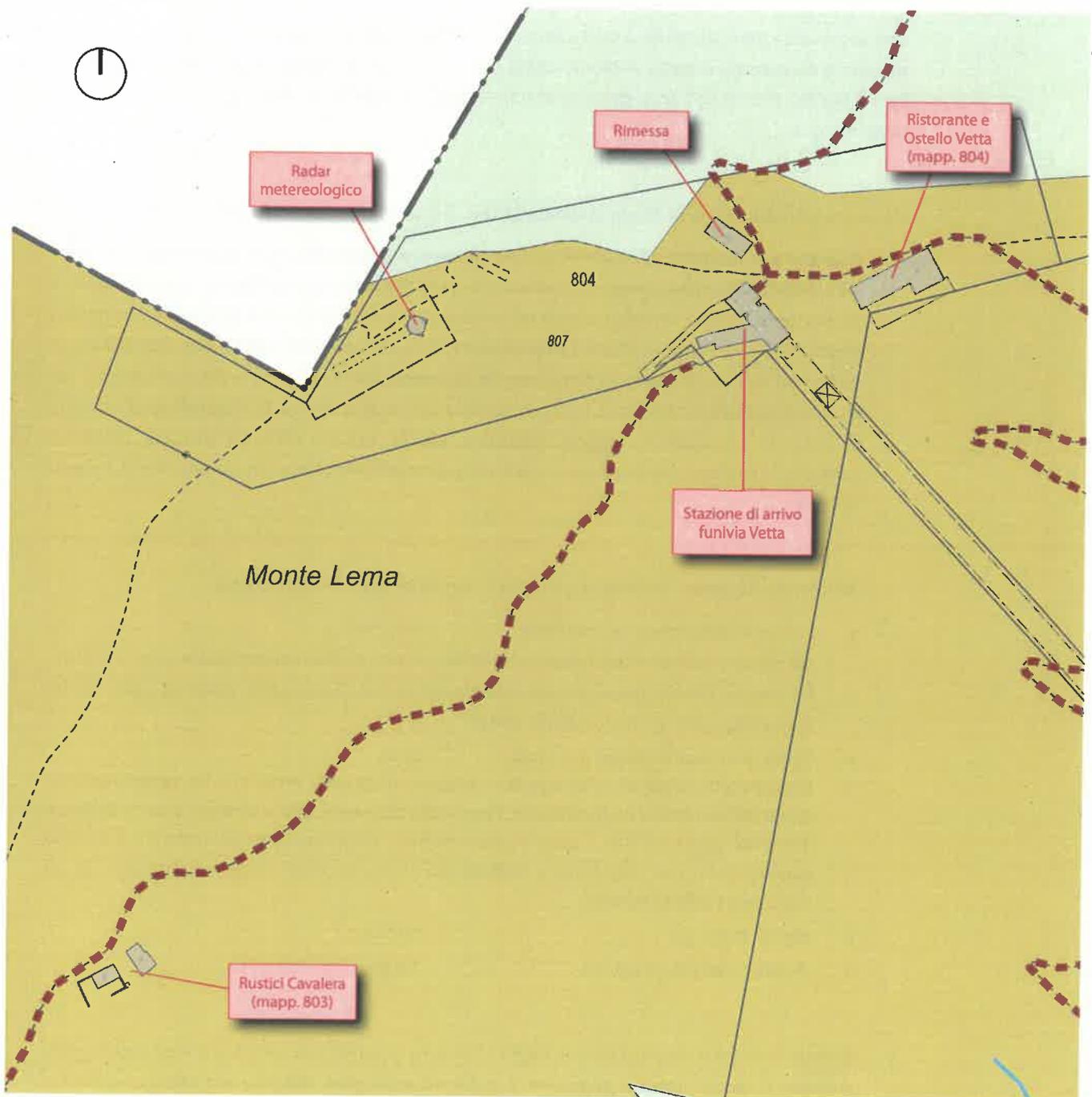
Il PR di Miglieglia vincola l'area oggetto della presente variante, mappali 790, 803 e 804, come zona agricola.

Nella Figura 8 che segue è illustrato l'estratto del Piano del paesaggio secondo il PR in vigore:

- il mapp. 803 (rustici Cavalera) è inserito in zona agricola secondo i dettami della revisione di PR del 2002;
- i mapp. 790 e 804 (area circostante le infrastrutture di arrivo della funivia) sono inseriti in zona agricola secondo i dettami del PR approvato nel 1984 con risoluzione del Consiglio di Stato n. 4038, dato che, come già detto, non è stata approvata la Zona alberghiera – turistica Monte Lema (ZML) proposta nel 2002.

Gli edifici presenti nei mappali oggetto di variante di PR sono stati inventariati tra gli edifici fuori zona edificabile.

Figura 8 PR in vigore – Piano del Paesaggio (scala 1:2'000),
con etichette complementari



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

5 VARIANTE DI PR

5.1 DESCRIZIONE

Con la presente variante di PR si va a creare una destinata alle attività legate alla promozione del turismo e dello svago in vetta al Monte Lema denominata **Zona alberghiera turistica del Monte Lema ZATML**. Nei capitoli precedenti sono state esposte le valutazioni che hanno portato a definire quanto segue.

L'area oggetto di variante di PR, denominata ZATML, è suddivisa in due comparti:

- **Comparto A:** all'interno di quest'area sono ammessi 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. È permessa l'edificazione di nuovi edifici e l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto dei parametri edificatori definiti di seguito e tenuto conto di un'ottimale integrazione dei nuovi volumi nel contesto naturale e edificato. È pure ammessa la formazione di aree di svago all'aperto tramite la posa di infrastrutture leggere (panchine, giochi, ecc.). I materiali utilizzati dovranno considerare le specificità del luogo, in particolare il carattere montano, ed essere coerenti nel loro insieme.

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

- indice di edificazione (I_e) 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' I_e .
- indice di occupazione (I_o) 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' I_o . 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:** serie di rustici posti in località Cavalera, poco sotto la vetta e alla stessa quota della stazione di arrivo. Questo comparto è volto ad accogliere superfici didattiche, culturali e ricreative a complemento dell'offerta turistica e di svago promossa sul Monte Lema.
È ammesso il riattamento degli edifici esistenti nel rispetto delle tipologie tradizionali e delle preesistenze. In tal caso, possono essere concesse limitate modifiche della volumetria in verticale per comprovate necessità legate alla tecnica costruttiva. È pure permessa la ricostruzione degli edifici, nella medesima posizione e nel rispetto del volume originario con possibilità di prevedere limitati ampliamenti, se adeguatamente inseriti nel contesto e necessari per comprovate esigenze costruttive.

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

- 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

La **forma e dimensione** delle due zone è stata definita secondo i seguenti criteri:

- la morfologia del territorio, le distanze dal bosco, la presenza di edifici, le necessità di esercizio delle attività previste.

Per la **tutela del paesaggio e la riqualifica generale 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.

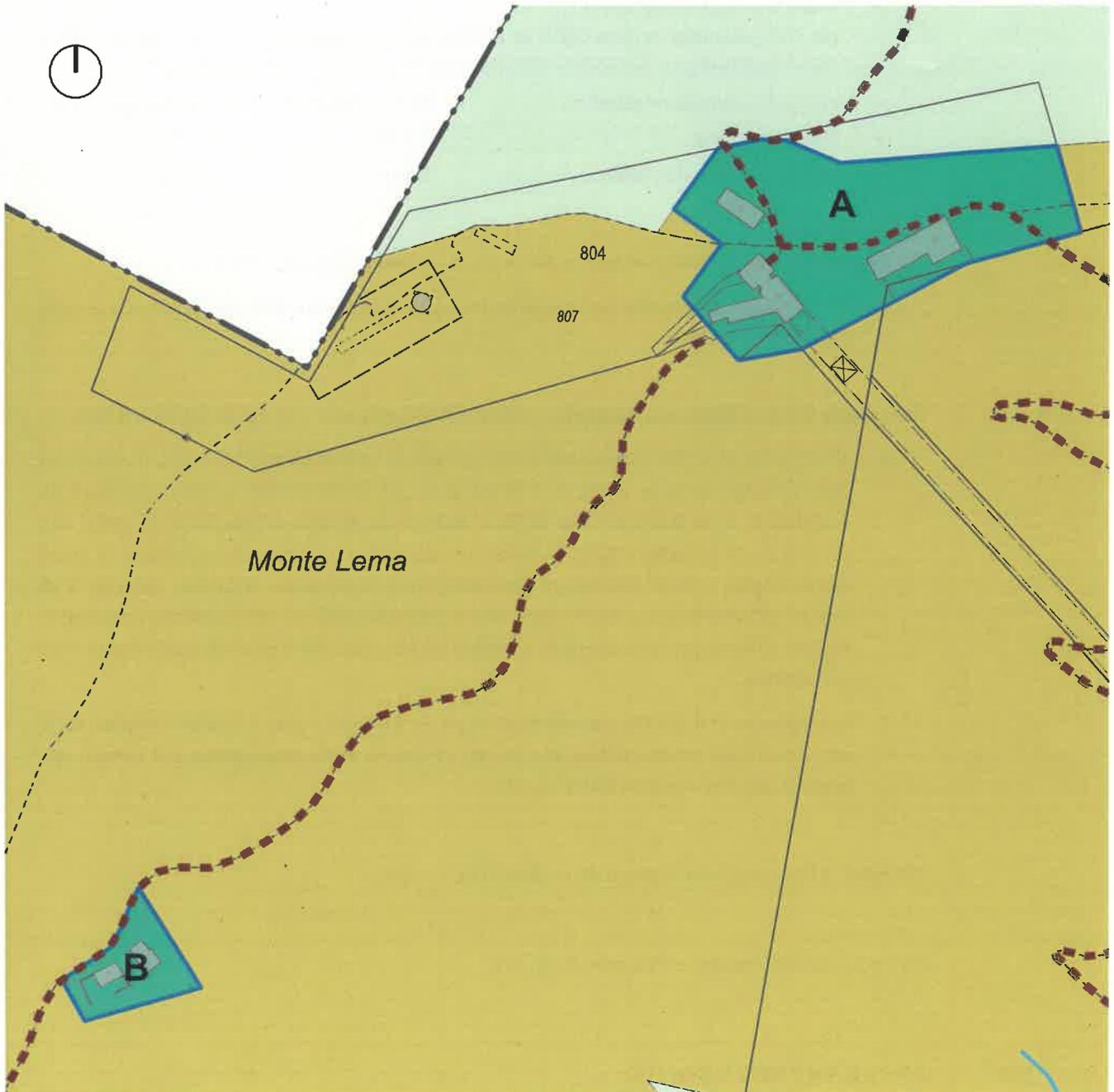
Alla zona ZATML è attribuito il grado di sensibilità III al rumore.

Il testo normativo vincolante è esposto al cap. 5.3.

5.2 ADEGUAMENTO GRAFICO

Di seguito si espone la variante grafica di PR dalla quale è possibile evincere l'estensione della zona alberghiera turistica del Monte Lema ZATML. 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.

Figura 9 Variante PR – Piano delle zone (scala 1:2'000)



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

5.3 ADEGUAMENTO ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione sono aggiornate con l'introduzione del **nuovo articolo 38 NAPR** che regola la nuova Zona Alberghiera Turistica Monte Lema (ZATML).

La normativa e i parametri edilizi sono stabiliti in base ad una stima delle necessità di infrastrutture, comprese quelle già presenti, per permettere uno sviluppo limitato e tenuto conto del contesto in cui s'inseriscono le attività turistiche e di svago. La volontà, come già anticipato, è quella di permettere l'ammodernamento delle attività turistiche e di svago con il fine di garantire la redditività dell'investimento e al contempo di tutelare le componenti naturali e paesaggistiche.

Si adegua pure **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.

6 VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR

6.1 INVENTARI FEDERALI

Dal punto di vista degli inventari federali non si rilevano oggetti meritevoli di tutela posti all'interno del perimetro di studio. Si segnala a titolo informativo a giunge alla vetta il sentiero escursionistico che collega quest'ultima al Poncione di Breno, inventariato quale IVS di importanza locale.

6.2 PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

L'adeguamento del PR ha influenza unicamente all'interno del territorio di Migliegla e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni.

6.3 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.

Come indicato dal DT, 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 impediscano 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 della funivia, consentendo di incrementare l'attrattività 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, si considera 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.

Il presente documento rispetta pertanto i disposti della LPT.

6.4 COMPATIBILITÀ CON LE TEMATICHE AMBIENTALI

6.4.1 ZONA FORESTALE (LFO)

La presente variante di PR non si pone in conflitto con superfici boschive. I comparti oggetto di variante si pongono tuttavia al margine di aree boschive. In sede edilizia sarà dunque necessario rispettare i disposti della LFO, in particolare per quanto attiene alle distanze da rispettare verso l'area forestale.

6.4.2 ZONA AGRICOLA (LAGR - LTAGR)

La Legge sulla conservazione del territorio agricolo (art.1 Ltagr) stabilisce che il territorio agricolo, per quanto possibile, deve rimanere destinato all'agricoltura. Essa stabilisce pure che, in caso di sottrazione di terreni agricoli, si debba procedere alla compensazione agricola. La compensazione deve, di principio, essere reale e avvenire localmente nel rispetto della legislazione vigente; in mancanza di una compensazione reale, bisogna provvedere ad una compensazione pecuniaria sostitutiva.

Nel caso in esame, non è possibile procedere con un compenso reale. Si espone dunque di seguito il calcolo del compenso pecuniario, ripreso dall'incarto n. 5455 del 21.10.2020 relativo alla richiesta di preavviso vincolante allestito dal Consiglio di Stato (cfr. allegati).

a) Sottrazione di 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 dall'introduzione del vincolo di Zona alberghiera turistica Monte Lema:

- | | | |
|--|------------|----------------------|
| • 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.

b) Compensazione agricola e calcolo del contributo sostitutivo

La sottrazione del territorio agricolo in esame è giustificata da esigenze della pianificazione comunale, segnatamente dalla necessità di risolvere una lacuna pianificatoria e di garantire uno sviluppo ordinato e strutturato del comparto turistico. Si tratta di destinazioni il cui interesse pubblico è già stato condiviso sia dal Consiglio di Stato in sede di revisione di PR, sia dal Dipartimento del territorio in sede d'esame preliminare della presente variante di PR.

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.

Il calcolo della compensazione pecuniaria è elaborato conformemente al regolamento d'applicazione della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 09.06.1998, ossia:

$$\text{contributo} = \text{superficie da compensare} \times \text{valore di reddito agricolo} \times \text{coefficiente tabella art. 3 RLTagr.}$$

Per stimare il valore di reddito agricolo è stata consultata la "Guida per la stima del valore di reddito agricolo" del 1° aprile 1986, applicando i seguenti valori:

- qualità del terreno: scarso (terreno con presenza di superfici rocciose);
- regione climatica: non presente per il comparto d'analisi (linea guida considera zone fino ad un'altitudine di 1000 mslm, il Monte Lema è situato a ca. 1'600 mslm);
- vie di comunicazione: VC2 (teleferica);
- valore risultante di reddito base (tabella a pag. 29 della guida): 1'290¹ Fr./ha
- detrazione: nessuna in quanto utilizzato il valore di reddito base minimo²

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

- superficie totale sottratta all'agricoltura: 7'453 m²
- valore di reddito agricolo: 0.129 Fr./m² (12.9 cts/m²)
- valore commerciale o di transazione: < 100 Fr./m²
- coefficiente secondo tabella art. 3 RLTagr: 30

¹ Valore considerato coerentemente a quanto indicato dall'esame preliminare dipartimentale.

² Si veda Guida per la stima de valore di reddito agricolo, - cap.3.4 "Aliquote del valore di reddito e detrazioni per ettaro" - Impiego della tabella, pto 4 pag. 30)

Tabella 1 Calcolo del contributo pecuniario netto

	Fondo		A	B	C	AxBxC	Contributo pecuniario
	RFD	Località	Superfici e m ²	Valore reddito agricolo Fr./m ²	Coefficiente art. 3RLTagr	Contributo parziale Fr.	Fr.
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 Fr.
Apporti³	-	-	-	-	-	0 Fr.	
Tot Apporti							0 Fr.
Contributo pecuniario (art. 3 cpv. 1 RLTagr)							28'843 Fr.
Aliquota di riduzione (art. 3 cpv. 2 RLTagr) ⁴					15 %		
Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv. 2 RLTagr)							-4'326
Contributo pecuniario netto							24'517 Fr.

In base al preavviso vincolante del CdS 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 24'517 Fr.**

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) che ha versato contributi compensativi è conferito un diritto di regresso sul proprietario del fondo, fino a concorrenza di una quota della metà del contributo. 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).

6.4.3 PAESAGGIO

L'insieme del progetto dovrà basarsi su un concetto d'inserimento delle nuove infrastrutture e eventuali edificazioni all'interno di un contesto esistente di cui tener conto per valorizzarlo. Sarà importante promuovere la razionalizzazione dell'uso del suolo, tramite un concetto architettonico innovativo e che risponda alle esigenze funzionali dei contenuti previsti dal Municipio. La normativa definisce vincoli qualitativi atti a tutelare il paesaggio e il contesto limitrofo.

6.4.4 PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE (OPAC)

In materia di protezione delle acque di superficie sono applicabili i disposti della Legge federale sulla protezione delle acque LPAC e relativa ordinanza (OPAC), in base alle quali è obbligatorio riportare a PR le zone di protezione delle acque di superficie. Nel caso presente, non vi sono riali all'interno dell'area di studio. La tematica non è quindi ulteriormente approfondita.

³ Apporti nulli, in quanto la compensazione reale non è possibile.

⁴ Aliquota di riduzione del 15% perché Miglieglia è un Comune finanziariamente medio (dati USTAT, IFF 2019-2020).

6.4.5 RADIAZIONI NON IONIZZANTI (ORNI)

In materia di protezione delle radiazioni non ionizzanti sono applicabili i disposti dell'Ordinanza federale sulla protezione dalla protezione dalle radiazioni non ionizzanti, in base alla quale si deve tener conto della presenza di luoghi a utilizzazione sensibile nei pressi delle linee ad alta tensione. Tali luoghi non devono trovarsi nella zona del valore limite dell'impianto di $1\mu\text{T}$ della line ad alta tensione.

Nel caso presente, non vi sono linee dell'alta tensione all'interno o nelle adiacenze dell'area di studio. La tematica non è quindi ulteriormente approfondita.

6.4.6 INCIDENTI RILEVANTI (OPIR)

Lo scopo dell'ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti è di proteggere la popolazione e l'ambiente da danni gravi in seguito appunto a incidenti rilevanti. In questo caso, non vi sono impianti soggetti all'OPIR che impongono valutazioni ulteriori.

6.4.7 POTENZIALE INCREMENTO DEL TRAFFICO

Come indicato, la presente variante di PR si è resa necessaria per conformare lo stato di diritto del PR allo stato attuale degli impianti e infrastrutture presenti sul Monte Lema. L'obiettivo non è quello di incrementare drasticamente i fruitori, bensì di garantire la base legale per effettuare interventi di rinnovo e ammodernamento delle infrastrutture presenti. In tal senso, si precisa che la disponibilità di posteggi alla partenza della funivia non è oggetto di variante dato che non si prevede un incremento del traffico a seguito della presente variante di PR.

6.5 PIANO DIRETTORE

Dal punto di vista del piano direttore cantonale (PD), il sito oggetto della presente variante di PR è interessato da due vincoli, come visibile anche dalla Figura 10.

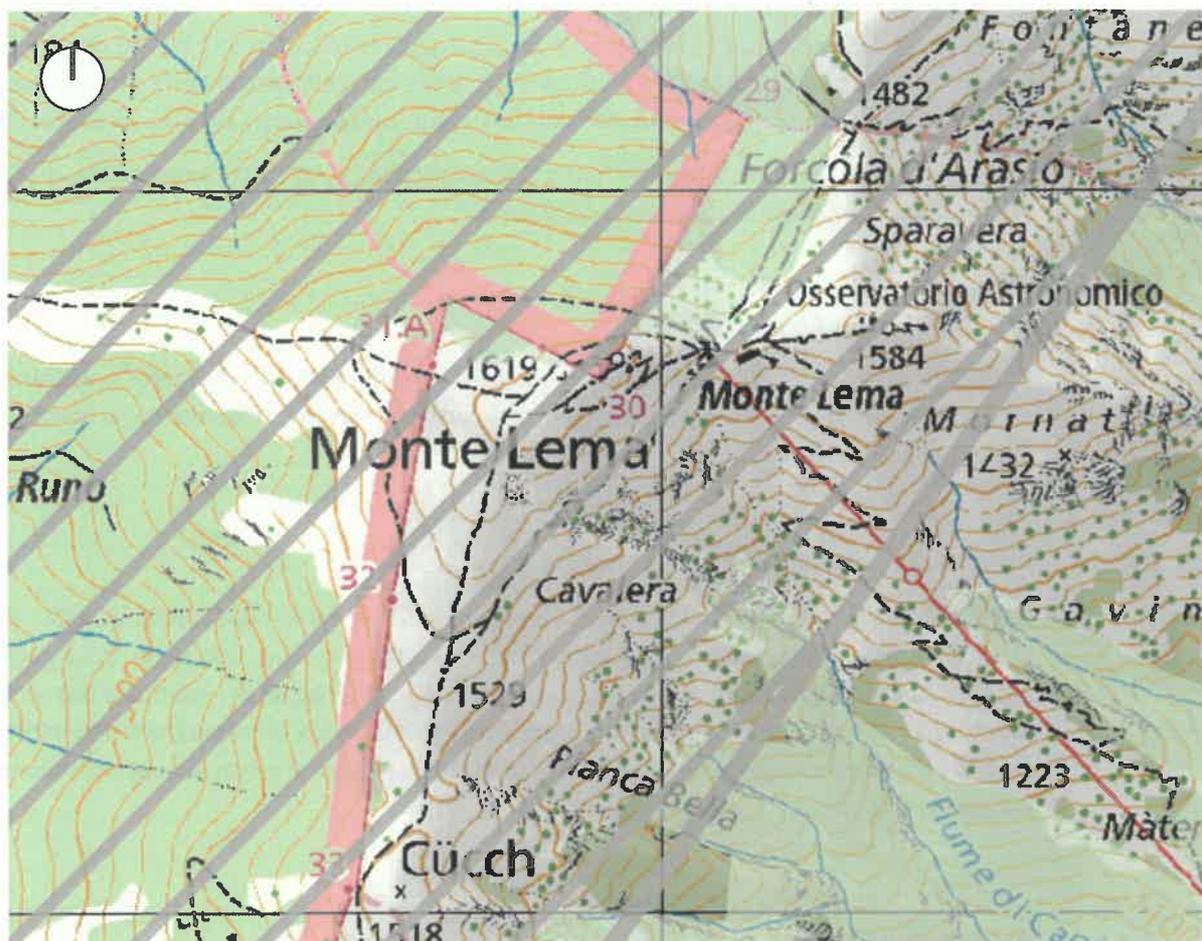
6.5.1 BOSCO

La scheda P9 - bosco interessa il comparto di studio in quanto si pone nei pressi di aree forestali. In merito a questo tema ci si è già espressi al cap. 6.4.1.

6.5.2 MOBILITÀ

La scheda M6 pone l'accento di mobilità e nel caso specifico definisce il perimetro di pianificazione dell'infrastruttura ferroviaria (gronda ovest) per il collegamento con la rete italiana. Si tratta di un'infrastruttura pianificata in sotterranea e che non ha dunque interazioni con la variante in esame.

Figura 10 Estratto del Piano direttore (scala 1:10'000; fonte: sitmap.ti.ch)



Patrimonio

 bosco

Mobilità

 perimetro di pianificazione infrastruttura ferroviaria

6.6 CONTENIBILITÀ DI PR

La presente variante di PR non modifica la contenibilità del PR di Miglieglia, in quanto non vengono aggiunte nuove zone residenziali. Vi sarà, si spera, qualche unità di lavoro aggiuntiva, rispetto a quelle già presenti.

6.7 COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI PIANIFICATORI

La LST ha introdotto⁵ 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 un terreno viene assegnato alla zona edificabile oppure 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. Tenuto conto dei disposti di legge, la presente variante di PR soggiace al principio di prelievo del plusvalore ai sensi dell'art.92 e ss. LST. Il contributo viene prelevato a partire da un aumento di valore del terreno a partire da 30'000 .-, 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.

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

Infine si ricorda e segnala che qualora si dovrà procedere con la verifica del contributo, sarà opportuno, in sede di allestimento del calcolo definitivo del plusvalore, definire con precisione i valori unitari dei terreni (in particolare dopo la procedura pianificatoria). Infatti, i dati utilizzati per i calcoli ora esposti sono puramente indicativi e andranno definiti in modo preciso e vincolante tramite estimo peritale.

⁵ Modifiche alla LST entrate in vigore il 10.02.2015 e al RLST il 06.11.2015.

6.8 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Per il l'Ente pubblico, la presente variante di PR comporta unicamente i costi legati alla compensazione agricola dei mappali 790, 803 e 804 per un ammontare totale pari a 24'517.- (cfr. cap. 6.4.2). Tale cifra risulta dal preavviso vincolante del CdS n. 5455 del 21.10.2020 (cfr. allegato) il quale ha carattere vincolante nella presente procedura di variante di PR. Per il tramite della presente variante di PR, il Municipio chiede al Consiglio 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.

6.9 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'ambito della presente variante sono stati considerati i seguenti interessi, in parte contrapposti:

- salvaguardia del territorio agricolo;
- salvaguardia delle componenti naturali e paesaggistiche, rispettivamente delle leggi e ordinanze di ordine superiore;
- promozione economica, in questo caso nel campo del turismo.

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

- salvaguardia del territorio agricolo: la presente variante di PR risponde ai disposti di legge in materia di tutela del territorio agricolo e non avendo riscontrato possibili compensi reali, procede con il calcolo del compenso pecuniario.
- salvaguardia delle componenti naturali e paesaggistiche, rispettivamente delle leggi e ordinanze di ordine superiore: il presente incarto espone in modo accurato le conseguenze della nuova impostazione pianificatoria rispetto alle tematiche di carattere ambientale. Esse sono state considerate e sono parte integrante delle valutazioni e ponderazioni progettuali effettuate. In parallelo, il presente documento considera gli inventari federali e il piano direttore, esponendo come il progetto possa essere considerato conforme ai principi pianificatori d'ordine superiore. Oltre a ciò, il concetto di inserimento ordinato è alla base della normativa che regge la nuova zona edificabile. Sono pure stati posti dei vincoli qualitativi da rispettare in sede di allestimento del PQ che vertono al rispetto delle componenti ambientali e paesaggistiche allorché si promuoverà un ulteriore sviluppo delle infrastrutture a servizio dell'area turistica.

- promozione economica, in questo caso nel campo del turismo: come esposto, la volontà, condivisa pure dal DT e dal Consiglio di Stato (in procedure precedenti, non a carattere prettamente pianificatorio), è quella di permettere il rilancio del comparto turistico del Monte Lema. Si tratta dunque di investire in modo mirato per dare nuova linfa al gestore delle strutture turistiche e garantire ricadute positive per il territorio e per gli attori locali.

Si ritiene che la variante proposta riesca a considerare in modo positivo tutti gli interessi elencati. Infatti, accanto ad una promozione turistica, l'integrazione paesaggistica è garantita dall'obbligo di allestimento di un Piano di quartiere e il territorio agricolo è ridotto in modo il più limitato possibile, con compensazione secondo legge.

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

7 CONCLUSIONI

Il presente documento espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'aggiornamento del PR di Miglieglia per consolidare giuridicamente e promuovere ulteriormente le attività turistiche presenti nei pressi della vetta del Monte Lema, nel rispetto delle peculiarità paesaggistiche e naturalistiche presenti.

La variante di PR segue la procedura di adozione 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 Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

ALLEGATO 1

Estratti del documento

“Proposta di collocamento turistico Funivia Monte Lema - Piano strategico”, 2015, Ente turistico del Luganese, Erlabnisplan, Lucerna



Concetto strategico Monte Lema

Sommario

Management Summary

1. Introduzione
 - Tappe successive
 - Obiettivi e provvedimenti
 - Analisi
2. Aree d'intervento
 - Linee strategiche
 - Adattamenti aziendali
 - Comunicazione e prodotti
 - Elaborazione dell'offerta
 - Welcome! In cielo; Scultura ludica area della stazione a valle
 - Passeggiata celeste; Messa in scena e sentiero circolare senza barriere
 - Avventura celeste; "Gioco cerca e domanda"
 - Pietanze celesti; Concetto gastronomico
 - Porta del paradiso escursionistico; Marchiatura, Warm Up e Cool Down
 - Sguardi celesti; Messe in scena di panorama e cosmo
 - Giochi climatici; Globosfera e galleria del vento
 - Arena volo; Cielo del parapendio e aeromodellismo
3. Tappe successive
4. Colophon

erlebnispian

Concetto strategico Monte Lema

Management Summary

Concetto strategico Monte Lema

Il progetto „Offerta di collocamento turistico della Funivia Monte Lema“, è stato sviluppato su mandato dell'Ente Turistico del Luganese 2015. Il compito era quello di tracciare un'analisi dello stato della Funivia Monte Lema, e di individuare le vie praticabili per trasformarla, nel medio termine, in una realtà turistica e aziendale di successo.

Come nel caso di altre società funicolari lungo i rilievi alpini, negli ultimi anni sono cambiati anche per la Funivia Monte Lema i parametri ambientali. Ai fini del successo e del suo consolidamento, oggi i progetti turistici hanno bisogno di focalizzare con chiarezza il segmento di mercato in cui posizionarsi. È necessario individuare in maniera ponderata e solida il processo di sviluppo. Tale sviluppo deve prendere come riferimento le richieste del mercato da un lato e dall'altro, la valorizzazione al meglio dell'attuale collocazione e delle premesse e potenzialità turistiche.

Per far fronte alle sfide suddette è necessario sensibilizzare adeguatamente gli organi decisionali e gestionali della Funivia Monte Lema e, eventualmente, procedere a una riorganizzazione. Solo così si possono avviare processi di cambiamento vincenti e raggiungere e mantenere nel tempo gli obiettivi aziendali auspicati.

Il Monte Lema dispone oggi di alcune proposte di vendita unica molto promettenti, passibili di un ulteriore forte sviluppo. Visto che dal punto di vista tecnico l'accessibilità non ha uno standard ottimale, e che la concorrenza di altri panorami montani nella regione è abbastanza forte, è necessario focalizzare un'offerta che miri alle caratteristiche specifiche e, con ciò, a creare nuove motivazioni per un'escursione sul Monte Lema.

In questo senso, nel capitolo Settori di Intervento/ Ampliamento dell'offerta, vengono illustrate misure che potrebbero servire come base di ispirazione per un orientamento generale e per singoli interventi utili per la crescita della Funivia Monte Lema SA.

In ogni caso, in ultima analisi, si deve disporre di una strategia d'offerta accattivante, elaborata, realizzata e gestita in comune con gli operatori stessi. Erlebnissplan dispone di una vasta esperienza internazionale in qualità di operatore esterno e di sostegno, disponibile ad offrire volentieri la propria consulenza e assistenza pratica.

Lucerna, November 2015
 Matthias Indorf/Erlebnissplan GmbH

erlebnissplan

Concetto strategico Monte Lema

Tappe in agenda

Concetto strategico Monte Lema

08.04.2014
Incontro e colloqui preliminari

Gennaio 2015
Incarico Piano strategico

Marzo - maggio 2015
Analisi e preparativi workshop - accordi

22 maggio 2015
Concertazione sul Workshop

Giugno 2015
Scambio di feedback

21 settembre 2015
Discussione sul concetto con Kasper Weber Lucerna

Ottobre 2015
Precisione e approfondimento strategie di verifica del concetto

Dicembre 2015
Presentazione strategia del concetto

Dicembre 2015
Precisione e finalizzazione strategica del concetto

Da gennaio 2016
Definizione tappe di attuazione

Da gennaio 2016
Prima fase di pianificazione e di attuazione

erlebnissplan

Concetto strategico Monte Lema

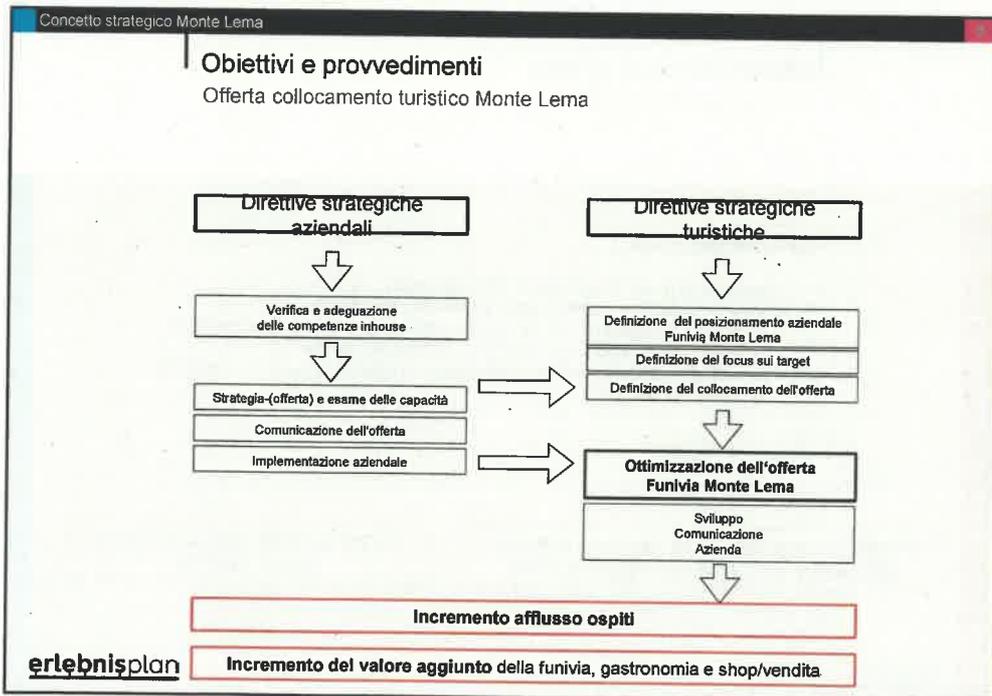
Management Summary

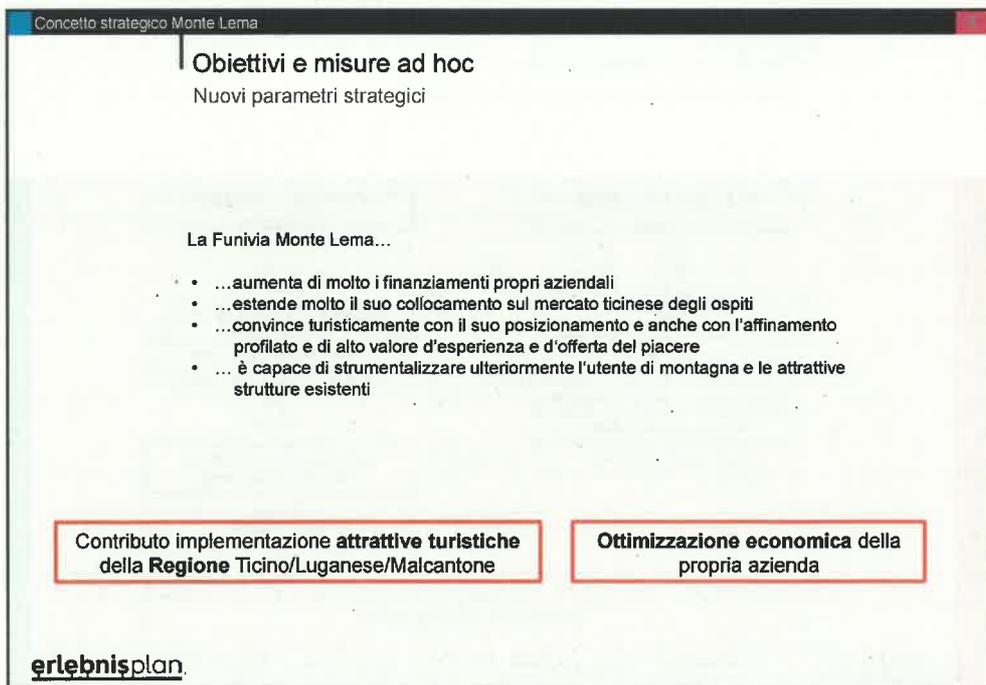
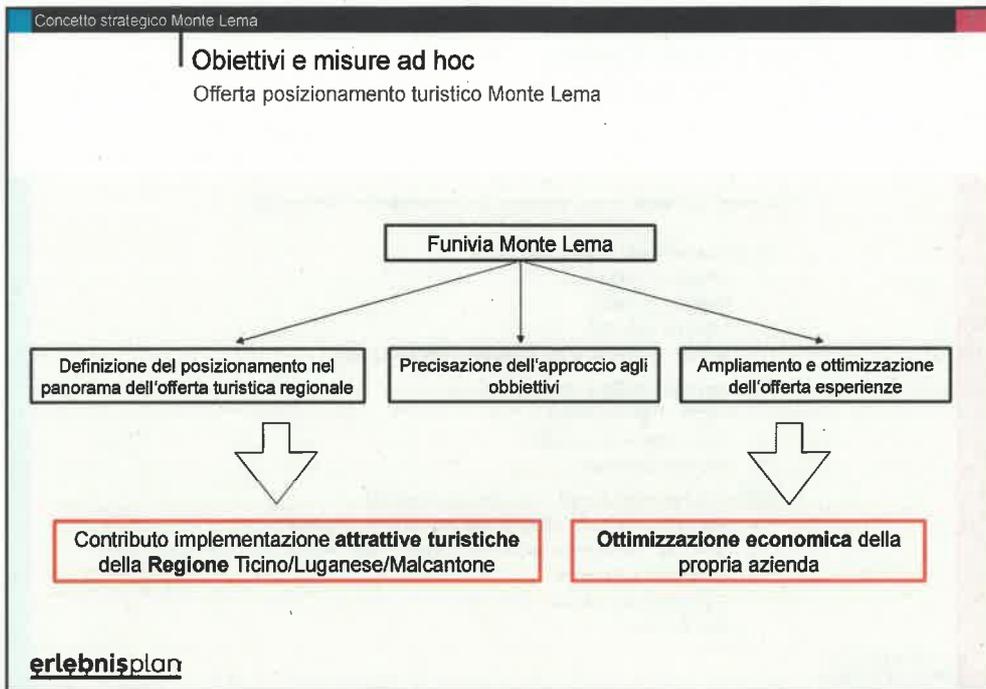
Concetto strategico Monte Lema

Precisazione delle linee strategiche aziendali e turistiche

- **Ottimizzazione dei fattori economici**
 - Affluenza visitatori
 - Politica dei prezzi
 - Strutture aziendali
 - Animazione turistica del Comune e della Regione
- **Rielaborazione delle strategie d'offerta**
 - Focus sui gruppi target
 - Posizionamento dei temi
 - Formato dell'offerta
- **Elaborazione adattata del collocamento d'offerta**
 - Definizione dei futuri settori d'intervento e aree di sviluppo
 - Elaborazione adattata dell'offerta di esperienze e approccio alla messa in scena
 - Aree delle esperienze
 - Elementi di servizi vari
 - Gastronomia

erlebnisplan





Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità



erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità



erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

Messa a fuoco Regione e community dell'azienda turistica

Monte Lema: Esperienze ad alta quota per iniziati

- **Gruppi di utenti hobby intimi locali, conoscitori della montagna:**
 - Escursionisti e ospiti del gusto della Regione
 - Aeromodellismo e parapendio in volo
 - Osservatore professionista del clima e osservatore semi-professionista delle stelle
- **Ospiti di gite ed escursioni del mercato ticinese:**
 - Belvedere
 - Classica escursione Tamaro – Monte Lema

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

Occhi sulla Regione e le community turistiche

Monte Lema; „Esperienze ad alta quota per iniziati“

- **Commercializzazione piuttosto povera:**
 - Profili e offerte dei temi turistici modesti e non chiari
 - Pagine web obsolete
 - Comunicazione d'immagine e stampa con potenziale di ottimizzazione
- **Servizio culturale personalizzato con potenziale di ottimizzazione:**
 - Creazione delle aree di servizi e entrate
 - Configurazione del sistema di controllo
 - Scritte in lingue straniere (D/E)

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

Semplici strutture di trasporti, alloggi e gastronomia

Monte Lema; „Piccolo? ma buono!“

- **Piccoli e economici impianti di risalita**
 - 3 cabine non accompagnati, con una capacità di 45 persone, per ogni direzione
 - Capacità di trasporto di 330 persone/h
 - Possibilità di trasporti flessibili e diversificati (bike, bagaglio ecc.)
 - Funivia emblematica e piuttosto > unica!
 - Programmazione flessibile degli impianti di risalita con almeno 1 -2 collaboratori
 - Aree di salita e di discesa aperte aperte
 - Alla stazione di valle chiosco e shop.

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

Strutture modeste di trasporto, alloggio e gastronomia

Monte Lema; „Piccolo? ma buono!“

- **Gastronomia**
 - 120 posti a sedere dentro, ca. 250 posti a sedere sulla terrazza
 - Buffet a self service
 - La cultura della "Capanna di montagna" con elevata capacità produttiva
 - Cucina nostrana ticinese
 - Allestimento interno semplice, modesto e in parte improvvisato
 - Profilo culinario & atmosferico piuttosto povero per gli ospiti che vengono da fuori

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

Ingressi e connessioni tecniche di trasporto subottimali

Monte Lema; "Un-segredo regionale "

- **Lontano dalle coincidenze del traffico, difficile raggiungibilità**
 - Da Lugano con i mezzi pubblici, tempo di percorrenza di circa 1 ora
 - Da Lugano con auto privata circa 30 minuti (con condizioni di traffico favorevoli)
 - Dal casello autostradale di Lugano Nord circa 25 minuti
- **Nel bel mezzo di un campo di concorrenti turistici, panorami e avventure emozionanti montane**
 - Monte San Salvatore (<http://www.montesansalvatore.ch/de/seilbahn/>)
 - Monte Bre (http://www.montebre.ch/deu/menus/index#mountain_bike)
 - Monte Tamaro (<http://www.montetamaro.ch/tamaro/?lang=de>)
 - Monte Generoso (<http://www.montegeneroso.ch/it/13/home.aspx>)

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Analisi 2015

Status turistico attuale e potenzialità

Gamma di attività turistiche, attrazioni e gruppi di ospiti

Monte Lema; „La porta del cielo ticinese“

- **Segmenti di ospiti versatili & turistici interessanti**
 - Associazioni, attivisti sportivi e hobby
 - Escursionisti goderecci
 - Ospiti regionali del giro turistico traffico d'escursione
- **Sviluppo turistico accattivante e "cielo" carico di varietà simboliche**
 - Belvedere
 - Aeromodellismo e parapendio
 - Radar-meteorologico
 - Osservatorio
 - Antenna cellulare

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Aree d'intervento

Misure d'approccio

The diagram features a central box labeled "Monte Lema" with lines connecting it to five strategic areas: "Orientamento strategico", "Adattamento aziendale", "Comunicazione e Prodotti", and "Elaborazione offerta".

Orientamento strategico

Adattamento aziendale

Monte Lema

Comunicazione e Prodotti

Elaborazione offerta

erlebnisplan



Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico

Temi turistici e posizionamento

La Funivia Monte Lema...

- ...è densamente localizzata con altri concorrenti a livello locale e regionale in un settore tra mete escursionistiche e montagne panoramiche
- ...da un punto di vista tecnico del traffico (disponibile con i mezzi di trasporto pubblici e privati) è collegabile subottimale
- ...si presenta momentaneamente nella comunicazione e nell'offerta con un profilo solo leggermente differenziato
- ...in futuro dovrà posizionarsi e affinarsi in modo inconfondibilmente da un punto di vista turistico e attrattivo
- ... con le sue potenzialità turistiche utilizzabili (come l'esposizione scenografica paesaggistica, sistemi strutturali, attività in corso sulle attrezzature di montagna e altro) le quali esprimono un'indipendenza caratteristica oltre gli argomenti comuni e intercambiabili delle escursioni e delle montagne panoramiche del Ticino, e quindi i suggerimenti sono indirizzati verso un posizionamento turistico tematico forte e distintivo

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico

Temi turistici e posizionamento

„Nel cielo del Ticino“



erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico

Temi turistici e posizionamento

„Nel cielo del Ticino“

Titolo di lavoro

- ➔ Claim non ancora definitivo
- ➔ Va esaminato da parte degli specialisti della comunicazione e formulato definitivamente

Un denominatore comune

- L'infrastruttura del Monte Lema è decisamente „orientata al cielo “
- Le varietà di attività turistiche e specifiche sul Monte Lema, corrispondono col fare'uso dello spazio celeste.

Promesse, esperienze turistiche, piacere e salute

- Condizioni celesti
- Elemento occupato positivo
- Ricchezza di potenziali piaceri e di attività

Differenziazione e posizione unica

- Nessun'altra montagna nella Regione ha come tema il cielo
- Diversamente dalle priorità specifiche di montagna, come panorami, natura ecc.

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico
Collocamento di gruppi target

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico
Collocamento di gruppi target

Communities attivi e hobby (semi) professionisti
Parapendio
Aereomodellismo
Astrofilii „Le Pleiadi“
Osservatore meteo SwissMeteo

Appassionati di sport individuali
Biker
Escursionisti

Ospiti ed escursionisti del piacere dalla Regione

Ospiti escursionisti e vacanzieri in Ticino
Appassionati della montagna
Escursionisti
DINK's e Silver Ager's
Famiglie

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico

Caratterizzazione dei gruppi di ospiti

- Communities attivi e hobby (semi) professionisti**
 - Parapendio
 - Aereomodellismo
 - Astrofili „Le Pleiadi“
 - Osservatori meteo SwissMeteo
- Appassionati di sport individuali**
 - Biker
 - Escursionisti
- Ospiti ed escursionisti del piacere della Regione**
- Ospiti escursionisti e vacanzieri in Ticino**
 - Appassionati della montagna
 - Escursionisti
 - DINK's e Silver Ager's
 - Famiglie

erlebnisplan

Rivolgersi più direttamente
..... agli utenti della montagna

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico

Potenziale di crescita

- Communities attivi e per hobby (semi) professionisti**
 - Parapendio
 - Aereomodellismo
 - Astrofili „Le Pleiadi“
 - Osservatori meteo SwissMeteo
- Appassionati di sport individuali**
 - Biker
 - Escursionisti
- Ospiti ed ~~escursionisti del piacere~~ della Regione**
- Ospiti escursionisti e vacanzieri in Ticino**
 - Appassionati della montagna
 - Escursionisti
 - DINK's e Silver Ager's
 - Famiglie

erlebnisplan

**Valore aggiunto
potenziale di creazione!**

Concetto strategico Monte Lema

Orientamento strategico

Potenziale di crescita

- Grande potenziale delle frequenze dal bacino utenza ticinese!
 - Mercato ospiti Ticino in estate
 - Potenziale escursionistica della popolazione regionale e nazionale

Passeggino per bambini „Appassionato passivo“

FAMIGLIE **CULINARICO**

GRUPPI DI BAMBINI E ADOLESCENTI **ANZIANI**

MOVIMENTO LIMITATO

Ospiti vacanzieri ed escursionisti in Ticino
Appassionati della montagna
Escursionisti
DINK's und Silver Agee's
Famiglie

**Valore aggiunto
potenziale di creazione!**

erlebnisplan

Concetto strategico Monte Lema

Colophon

Commitente
Ente Turistico del Luganese
Via Nizzola 2
6901 Lugano

Concetto e programmazione
Erlebnisplan GmbH
Hirschengraben 15
CH - 6003 Luzern
Schweiz

Traduzione *binario3.net*

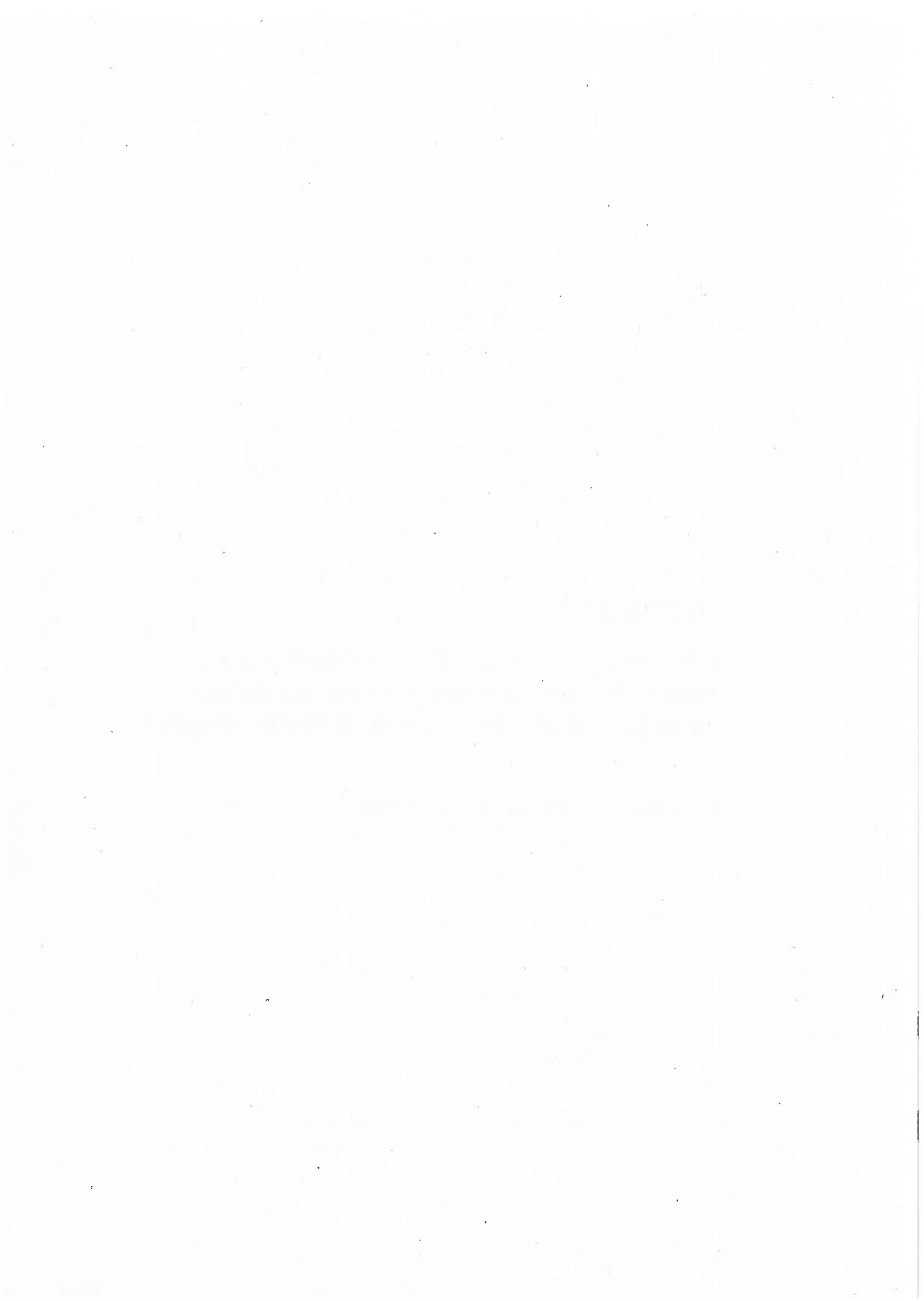
Il diritto d'autore su tutte le esperienze create da Erlebnisplan S.r.l. come concetti, disegni, grafica, materiali di idee, disegni, piani e altri documenti rimangono in loro possesso. Copia e trasferimento dei diritti richiede un accordo scritto.

erlebnisplan

ALLEGATO 2

**Preavviso vincolante del Consiglio di Stato per il
calcolo del contributo pecuniario sostitutivo
conseguente alla diminuzione di territorio agricolo**

Incarto n. 5455 del 21.10.2020



Il Consiglio di Stato

statuendo sulla formale richiesta del 24 settembre 2020 presentata dal **Municipio di Miglieglia** per il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo conseguente alla diminuzione di territorio agricolo nell'ambito della variante di PR relativa alla *Zona alberghiera-turistica Monte Lema (ZATML)*, emana il seguente **preavviso vincolante**.

I. Ritenuto che:

- a) con domanda del 24 settembre 2020, corredata delle necessaria documentazione, il Municipio di Miglieglia ha chiesto il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione di area agricola prevista dalla modifica del Piano regolatore relativa alla proposta di istituzione della nuova *Zona alberghiera-turistica Monte Lema (ZATML)*;
- b) la domanda si rende necessaria per permettere al Municipio di Miglieglia di sottoporre all'adozione del legislativo comunale un atto pianificatorio con l'indicazione di tutte le ripercussioni d'ordine territoriale e finanziario che comporta la diminuzione dell'area agricola prospettata con la variante menzionata. Infatti, la determinazione preventiva del contributo pecuniario permette al Municipio di chiedere al legislativo comunale, contestualmente all'adozione delle varianti, lo stanziamento del credito necessario e di formulare una proposta in merito all'esercizio del diritto di regresso sui proprietari fondiari a norma dell'art. 11 LTAgr;
- c) la domanda del calcolo del compenso pecuniario è stata verificata dalla Sezione dell'agricoltura e dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Con preavviso del 29 settembre 2020 la **Sezione dell'agricoltura**, che ha verificato i parametri applicati alle parti di territorio agricolo interessate dalla quantificazione del contributo pecuniario, rileva come il valore di reddito applicato sia stato arrotondato per difetto a 0.12 CHF/mq rispetto ai 0.129 CHF/mq indicati nell'esame preliminare del 22 ottobre 2019 e che costituiscono l'importo minimo applicabile secondo la "Guida per la stima del valore di reddito agricolo" del 1° aprile 2018. Tale arrotondamento non può quindi essere accettato.

La **Sezione dello sviluppo territoriale** ha provveduto dal canto suo al controllo degli altri parametri che concorrono al calcolo del contributo pecuniario (art. 3 LTAgr), ha verificato il calcolo e ha proposto allo scrivente Consiglio, tramite il Di-

partimento del territorio, il presente preavviso vincolante. I valori di transazione sono stati verificati sulla base dei dati dell'Ufficio statistica (USTAT).

II. Considerato che:

- a) giusta l'articolo 1 LTAg, il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura. L'eventuale diminuzione delle aree agricole, giusta l'art. 8 LATgr, deve essere compensata dall'ente pianificante e tale compensazione deve, di principio, essere reale (art. 9 LTAg). Quando ciò fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo;
- b) il presente preavviso concerne esclusivamente l'importo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi dell'art. 10 LTAg e non è fondato su di un esame di legalità e di opportunità delle proposte pianificatorie a cui è riferito. Tale esame sarà infatti svolto dallo scrivente Consiglio solo nell'ambito della decisione di approvazione della variante del Piano regolatore che seguirà la sua adozione da parte del legislativo comunale ai sensi della Lst. Il decreto di approvazione dell'atto pianificatorio stabilirà quindi l'entità dell'eventuale importo pecuniario corrispondente all'assetto territoriale consolidato con la decisione di approvazione;
- c) il presente preavviso è vincolante per la successiva decisione, a meno che, nel frattempo, siano mutate le premesse di fatto o di diritto; esso non è impugnabile. Il Comune e ogni persona o ente che detengono un interesse legittimo potranno ricorrere al TRAM contro la decisione di approvazione dell'atto pianificatorio, segnatamente contro il dispositivo che stabilirà il contributo pecuniario;
- d) a norma dell'art. 4 RLTAgr il Comune ha diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbia provveduto ad opere di compensazione reale (bonifiche) nel termine di tre anni dalla decisione di imposizione.

III. Determinazione del contributo

- a) I fattori che concorrono al calcolo del contributo sono stati accertati come segue:

aa) Diminuzione del territorio agricolo

aa1) Località Cavalera; fmn 803

- superficie sottratta alla ZA	mq	1'265
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF /mq	<100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30

aa2) Località Monte Lema; fmn 804

- superficie sottratta alla ZA	mq	6'097
- valore di reddito agricolo	CHF /mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF /mq	<100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30

aa3) Località Monte Lema; fmn 790

- superficie sottratta alla ZA	mq	91
- valore di reddito agricolo	CHF /mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF /mq	<100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30

ab) Apporti al territorio agricolo

Nessuno.

b) Calcolo del contributo

	Identificazione fondi	A Superficie mq	B Valore di reddito agricolo CHF/mq	C Coefficiente art. 3 RLTAgr	Contributo parziale AxBxC CHF	Contributo pecuniario CHF
Riduzioni	aa1	1'265	0.129	30	4'896	
	aa2	6'097	0.129	30	23'595	
	aa3	91	0.129	30	352	
Tot. riduzioni		7'453			28'843	28'843
Apporti		0		0	-	
Tot. Apporti					-	-
Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)						28'843
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

IV. **Dispositivo**

Per tutti i motivi generali e particolari che precedono;

considerati i dati sopra esposti;

richiamati la Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr) del 19 dicembre 1989, il relativo Regolamento di applicazione del 9 giugno 1998, la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011. (Lst) e la Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966 (LPAmM);

su proposta del Dipartimento del territorio;

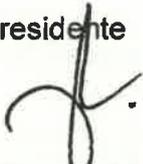
formula il seguente

preavviso:

1. Il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo conseguente alla proposta di variante del Piano regolatore di Miglieglia è di fr. 24'517.-.
2. Il presente preavviso vincolante sarà formalizzato in una decisione impugnabile nell'ambito dell'approvazione ai sensi della Lst della variante del Piano regolatore di Miglieglia relativa all'istituzione della *Zona alberghiera-turistica Monte Lema (ZATML)*.
3. Intimazione:
 - Municipio del Comune di Miglieglia, 6986 Miglieglia
 - Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
 - Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Norman Gobbi

Il Cancelliere



Arnaldo Coduri



DECISIONE DEL CONSIGLIO DI STATO
CdS n. 5455 del 21 ottobre 2020 - Miglieglia
preavviso vincolante contributo sostitutivo
diminuzione di aree agricole (art. 10 e 13 LTAgr)
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the official responsible for the document.

VARIANTI PR

COMPENSAZIONE AGRICOLA

Richiesta preavviso vincolante

Agosto 2020

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

