



COMUNE DI CUREGLIA

PIANO REGOLATORE

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

PER CONSIGLIO COMUNALE

NOVEMBRE 2008

CLAUDIO NEGRINI
ARCH. DIPL. ETH OTIA SIA
VIA AL CHIOSO 5
6900 LUGANO

CRISTINA SOLARI
ING. DIPL. ETH – PIANIFICATRICE
SEREC
6950 TESSERETE

INDICE

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1. | INTRODUZIONE | 1 |
| 1.1. | CENNI STORICI | 1 |
| 1.2. | BASI LEGALI | 1 |
| 1.3. | PERIMETRO DI STUDIO | 2 |
| 1.4. | ITER PIANIFICATORIO | 2 |
| 2. | BILANCIO DEL PR IN VIGORE | 4 |
| 2.1. | PREMESSA | 4 |
| 2.2. | OBIETTIVI E BILANCIO DEL PRECEDENTE PR | 4 |
| 3. | SITUAZIONE ATTUALE | 7 |
| 3.1. | PIANIFICAZIONI SOVRACOMUNALI | 7 |
| 3.1.1. | PIANO DIRETTORE CANTONALE | 7 |
| 3.1.2. | PIANO DEI TRASPORTI DEL LUGANESE (PTL) | 7 |
| 3.1.3. | CONCETTO DI ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'AGGLOMERATO LUGANESE (COTAL) | 7 |
| 3.2. | COORDINAMENTO CON I PR DEI COMUNI LIMITROFI | 8 |
| 3.2.1. | VEZIA | 8 |
| 3.2.2. | CADEMPINO | 8 |
| 3.2.3. | LAMONE | 8 |
| 3.2.4. | ORIGLIO | 8 |
| 3.2.5. | COMANO | 9 |
| 3.2.6. | PORZA | 9 |
| 3.3. | TERRITORIO E AMBIENTE | 9 |
| 3.3.1. | TERRITORIO | 9 |
| 3.3.2. | MORFOLOGIA E GEOLOGIA | 10 |
| 3.3.3. | PERICOLI NATURALI | 10 |
| 3.3.4. | COMPONENTI NATURALI, PAESAGGISTICHE E AREA FORESTALE | 10 |
| 3.3.5. | TERRITORIO AGRICOLO | 12 |
| 3.3.6. | SORGENTI E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO | 12 |
| 3.3.7. | ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO | 12 |
| 3.3.8. | BENI CULTURALI | 12 |
| 3.3.9. | VIE DI COMUNICAZIONI STORICHE | 13 |
| 3.3.10. | PROPRIETÀ FONDIARIA | 13 |
| 3.4. | DEMOGRAFIA E SOCIOECONOMIA | 13 |
| 3.4.1. | EVOLUZIONE E STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE | 13 |
| 3.4.2. | POPOLAZIONE | 15 |
| 3.4.3. | SETTORI DI IMPIEGO E POSTI DI LAVORO | 15 |
| 3.4.4. | STRUTTURA ECONOMICA | 15 |

| | |
|---|-----------|
| 3.5. INSEDIAMENTI | 16 |
| 3.5.1. INVENTARIO DEGLI INSEDIAMENTI SVIZZERI DA PROTEGGERE (ISOS) | 16 |
| 3.5.2. DECRETO LEGISLATIVO SULLA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI (DLBN) | 16 |
| 3.5.3. COMPENDIO DELLO STATO D'URBANIZZAZIONE | 16 |
| 3.5.4. RESIDENZE SECONDARIE | 17 |
| 3.5.5. ZONE EDIFICABILI DEL PIANO REGOLATORE DEL 1983 | 17 |
| 3.6. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI | 18 |
| 3.6.1. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI, SCUOLE | 18 |
| 3.6.2. STAND DI TIRO | 18 |
| 3.6.3. AREE DI SVAGO | 19 |
| 3.7. INFRASTRUTTURE E SERVIZI | 19 |
| 3.7.1. CANALIZZAZIONI: SMALTIMENTO ACQUE LURIDE | 19 |
| 3.7.2. ACQUEDOTTO | 19 |
| 3.7.3. RACCOLTA SEPARATA DEI RIFIUTI | 19 |
| 3.7.4. SERVIZI PUBBLICI DI TRASPORTO | 20 |
| 3.7.5. ELETTRICITÀ, GAS, VIA CAVO | 20 |
| 3.8. STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI E SENTIERI | 20 |
| 3.8.1. RETE STRADALE | 20 |
| 3.8.2. PARCHEGGI | 21 |
| 3.8.3. PERCORSI PEDONALI | 21 |
| 3.8.4. SENTIERI E ALTRI PERCORSI | 21 |
| 3.9. PROBLEMI, CONFLITTI E VOLONTÀ POLITICHE | 21 |
| 3.9.1. TERRITORIO | 21 |
| 3.9.2. EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E SOCIOECONOMICA | 22 |
| 3.9.3. INSEDIAMENTI | 22 |
| 3.9.4. RETE STRADALE, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI ED EQUESTRI | 22 |
| 3.9.5. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI | 22 |
| 3.9.6. ASPIRAZIONI DELLA POPOLAZIONE | 22 |
| 4. ASPETTI PIANIFICATORI | 24 |
| 4.1. TERRITORIO E AMBIENTE: PIANO DEL PAESAGGIO | 24 |
| 4.1.1. ZONA FORESTALE | 24 |
| 4.1.2. ZONE AGRICOLE (ZA) | 24 |
| 4.1.3. ELEMENTI NATURALI PROTETTI | 24 |
| 4.1.4. ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO (ZPP) E PROTEZIONE DEL PAESAGGIO NUCLEO DEL VILLAGGIO (ZPP NV) | 24 |
| 4.1.5. SENTIERO DIDATTICO – RICREATIVO | 25 |
| 4.1.6. BENI CULTURALI E ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO | 25 |
| 4.1.7. VIE STORICHE | 25 |
| 4.1.8. EDIFICI FUORI ZONA EDIFICABILE - PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE DEI PAESAGGI CON EDIFICI E IMPIANTI PROTETTI | 25 |
| 4.2. INSEDIAMENTI: PIANO DELLE ZONE | 26 |
| 4.2.1. PREMESSE | 26 |
| 4.2.2. NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV) | 26 |
| 4.2.3. ZONE EDIFICABILI | 26 |
| 4.2.4. AMPLIAMENTO DELLA ZONA EDIFICABILE | 27 |
| 4.2.5. PIANIFICAZIONI DI DETTAGLIO | 28 |
| 4.2.6. VINCOLO NATURALISTICO | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 4.3. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI | 29 |
| 4.3.1. CENTRO COMUNALE DI CASA RUSCA AP-EP 1 | 29 |
| 4.3.2. CENTRO SCOLASTICO AP-EP 2 | 29 |
| 4.3.3. PIAZZA DEI CARESANA AP-EP 3 | 29 |
| 4.3.4. MAGAZZINO COMUNALE AP-EP 4 | 29 |
| 4.3.5. AREA COMUNALE AP-EP 5 | 29 |
| 4.3.6. STAND DI TIRO AP-EP 9 | 29 |
| 4.3.7. RACCOLTA SEPARATA DEI RIFIUTI E COMPOSTAGGIO | 29 |
| | |
| 4.4. SERVIZI TECNOLOGICI | 30 |
| 4.4.1. CANALIZZAZIONI | 30 |
| 4.4.2. ACQUEDOTTO | 30 |
| | |
| 4.5. TRAFFICO | 30 |
| 4.5.1. RETE STRADALE | 30 |
| 4.5.2. MODERAZIONE DEL TRAFFICO | 30 |
| 4.5.3. PARCHEGGI | 31 |
| 4.5.4. PERCORSI EQUESTRI | 31 |
| | |
| 4.6. GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE (GDS) | 31 |
| | |
| 4.7. COMPENSO AGRICOLO | 32 |
| | |
| 4.8. CONTENIBILITÀ | 32 |
| | |
| 4.9. PIANO DEGLI INVESTIMENTI | 33 |

INDICE DELLE TABELLE E DELLE FIGURE

| | |
|---|----|
| Tabella 1: abitanti, posti di lavoro e posti turismo: | 5 |
| Tabella 2: contenibilità e previsioni d'occupazione nel PR 83 | 5 |
| Tabella 3: aree, edifici e strutture di interesse pubblico previste nel PR '83 e loro grado di realizzazione | 6 |
| Tabella 4: evoluzione della pop. attiva in rapporto alla pop. non attiva, 1990 e 2000 | 15 |
| Tabella 5: occupati secondo il settore economico d'attività (residenti occupati per comune di residenza) nel 1990 e nel 2000. | 15 |
| Tabella 6: aziende e posti di lavoro nel secondario e nel terziario, 1998 e 2001 | 15 |
| Tabella 7: contenibilità delle zone edificabili e del nucleo al gennaio 2008 | 17 |
| Tabella 8: evoluzione delle residenze secondarie dal 1980 al 2000 | 17 |
| Tabella 9: parcheggi pubblici esistenti per quartieri e nuclei | 21 |
| Tabella 10: elenco degli ampliamenti della ZE | 27 |
| Tabella 11: parcheggi pubblici per quartieri e nuclei | 31 |
| Tabella 12: particelle soggette a cambiamento di zona | 32 |
| Tabella 13: contenibilità PR | 32 |
| Tabella 14: lavori previsti dal PR | 33 |
| | |
| Figura 1: evoluzione demografica (popolazione residente), dal 1850 al 2000 | 14 |

ABBREVIAZIONI

| | |
|------------|---|
| AIL | Aziende industriali di Lugano |
| AP-EP | Aree pubbliche e edifici pubblici |
| ARL | Autolinee regionali luganesi |
| AST-C | Annuario statistico ticinese - comuni |
| ATSE | Associazione ticinese per i sentieri escursionistici |
| CC | Consiglio comunale |
| COTAL | Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato luganese |
| dB | Decibel |
| DLBN | Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali |
| DT | Dipartimento del territorio |
| FFS | Ferrovie federali svizzere |
| GdS | Gradi di sensibilità al rumore |
| IDA | Impianto di depurazione delle acque |
| IEFZE | Inventario degli edifici situati fuori zona edificabile |
| IGC / IST | Istituto geologico ed idrologico cantonale, dal 1998 Istituto scienze della terra |
| IO | Indice di occupazione |
| IS | Indice di sfruttamento |
| ISOS | Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere |
| IVS | Inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera |
| LALPT | Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (1990) |
| LE | Legge edilizia cantonale (1991) |
| LPT | Legge federale sulla pianificazione del territorio (1979) e revisione parziale del 22 maggio 1996 |
| Ltpnat | Legge cantonale sui territori soggetti a pericoli naturali (1990) |
| NAPR | Norme d'attuazione del piano regolatore |
| NV | Nucleo del villaggio |
| OIF | Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (1986) |
| OPT | Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (2000) |
| PD | Piano direttore cantonale |
| PGS | Piano generale dello smaltimento delle acque |
| PQ | Piano di quartiere |
| PR | Piano regolatore |
| PTL | Piano dei trasporti del Luganese |
| Rcpp | Regolamento cantonale posteggi privati |
| PUC - PEIP | Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti |
| R2 | Zona residenziale estensiva |
| R3 | Zona residenziale intensiva |
| RLALPT | Regolamento della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (1991) |
| RLE | Regolamento di applicazione della legge edilizia cantonale |
| RS | Zona residenziale speciale |
| RSU | Rifiuti solidi urbani |

| | |
|--------|---|
| SAC | Superfici per l'avvicendamento colturale |
| SEN | Superficie edificabile netta |
| SIA | Società svizzera degli ingegneri e architetti |
| SNI | Superficie netta degli insediamenti |
| SPU | Sezione pianificazione urbanistica |
| SST | Sezione dello sviluppo territoriale |
| TPL | Trasporti pubblici di Lugano |
| Tramm | Tribunale amministrativo cantonale |
| UNP | Ufficio natura e paesaggio |
| UBC | Ufficio cantonale dei beni culturali |
| UPR | Ufficio prevenzione rumori |
| VEL | Veicoli efficienti leggeri |
| VLI | Valori limite di immissione |
| ZA | Zona agricola |
| ZE | Zona edificabile |
| ZM | Zona mista |
| ZPP | Zona di protezione del paesaggio |
| ZPP NV | Zona di protezione del paesaggio Nucleo del Villaggio |

1. INTRODUZIONE

1.1. CENNI STORICI

L'agglomerato abitativo primitivo ha origini lontane, certamente medievali. Le terre ora comprese nel territorio giurisdizionale del comune appartennero, quasi certamente in parte, al Capitolo di Como, all'abbazia di S. Pietro in Ciel d'Oro di Pavia ed al Monastero di S. Ambrogio in Milano. E' noto infatti che dette congregazioni ecclesiastiche possedevano terre a Comano e a Cadempino. Si può quindi verosimilmente supporre che i loro beni si estendessero anche nel comprensorio di Cureglia.

La dolcezza del paesaggio, i comodi terreni agricoli, la posizione geografica e l'esposizione hanno sempre favorito l'insediamento di famiglie facoltose che si sono poi distinte per le loro attività culturali e commerciali. I Brilli: Andrea nel '700 fu generale delle armate russe ed in seguito governatore a Riga; i Caresana: Gian Domenico nel '700 fu pittore eccelso; i Solari: nel '700 architetti alla corte del re di Polonia; i Saroli: impresari ricostruttori di Milano dopo le guerre napoleoniche; i Rusca: Vitale Consigliere di Stato nel 1830 e costruttore della Casa Rusca; i Fontana: Ernesto fu accademico di Brera alla fine dell'800; i Tarilli: dal '600 pittori egregi, i Curti: Giuseppe: pedagogo del '900 della scuola del Pestalozzi. Queste famiglie, e altre di minore importanza, hanno caratterizzato la vita di Cureglia per secoli, lasciando meravigliose case e ville costruite su un territorio che le ha valorizzate.

1.2. BASI LEGALI

A seguito della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 1979 e della sua ordinanza (OPT 2000), il Canton Ticino ha emesso nel 1990 la relativa legge cantonale di applicazione (LALPT) seguita dal regolamento (RLALPT) del 1991.

Il Cantone ha inoltre elaborato, sempre sulla base della LPT, il Piano Direttore cantonale (PD), composto di un rapporto sugli obiettivi pianificatori (1989), di schede di coordinamento (dal 1990 vengono aggiornate secondo necessità) e delle rappresentazioni grafiche (1990). Il PD è attualmente in revisione e nel corrente anno il progetto è stato posto in consultazione.

Tutti i comuni sono tenuti ad adattare il piano regolatore alla LALPT e al PD cantonale. Inoltre l'entrata in vigore di nuove leggi e ordinanze federali e cantonali concernenti l'inquinamento fonico, la protezione delle acque e i pericoli di alluvione, le foreste, le zone agricole, i sentieri e i percorsi pedonali, la revisione della legge edilizia cantonale, richiede ai comuni lo sforzo di adeguare i loro piani regolatori.

In particolare, sulla base della legislazione entrata in vigore dopo l'allestimento della prima generazione di piani regolatori, essi devono comprendere:

- il compendio dello stato di urbanizzazione, che valuta l'utilizzazione e le disponibilità della superficie edificabile,
- l'inventario degli edifici fuori zona edificabile (IEFZE) che dipende dalla scheda 8.5 del PD¹ sulla base dell'OPT,
- il piano del paesaggio con le valutazioni naturalistiche, agricole e paesaggistiche e tutti gli ulteriori contenuti che interessano l'intero territorio comunale (pericoli naturali, alluvioni, zone di protezione delle sorgenti ecc.).

¹ il Piano d'utilizzo cantonale ai sensi della scheda 8.5 è ancora in discussione con Berna, allo stato attuale (consultazione dell'aprile 2008) il territorio di Cureglia non è incluso nei paesaggi con edifici e impianti protetti, conseguentemente il capitolo edifici fuori zona edificabile dovrebbe cadere.

1.3. PERIMETRO DI STUDIO

Tutta la superficie del Comune è stata presa in considerazione.

Come sempre, nel caso di questi studi settoriali l'area di studio dovrebbe estendersi oltre il limite comunale, facendo parte di un complesso naturalistico – paesaggistico, insediativo e viabile più esteso, in relazione con i comuni confinanti. Purtroppo l'attuale concezione della pianificazione non prevede ancora una simile prassi. Ciò nonostante si sono considerati anche gli ambienti e le situazioni dei comuni confinanti soprattutto nelle loro aree di contatto con Cureglia. A questo scopo tutti i sei comuni limitrofi, Vezia, Cadempino, Lamone, Origgio, Comano e Porza, sono stati interpellati al fine di verificare eventuali necessità intercomunali. Sono stati inoltre raccolti i dati di PR dei sei comuni che sono serviti per una valutazione globale del territorio e dei problemi comuni. I dati e le informazioni assunte e una valutazione generale sono elencate nel capitolo 3.2 Coordinamento con i PR dei comuni limitrofi.

È pure stata attentamente valutata, specificatamente per il piano del traffico, la situazione della viabilità e dei trasporti pubblici in relazione al Piano dei trasporti del luganese (PTL), oggetto della Scheda di coordinamento 12.23 del Piano Direttore cantonale.

1.4. ITER PIANIFICATORIO

Cureglia si è dotato di un primo strumento pianificatorio già nel 1975. All'inizio degli anni '80 il piano regolatore fu sottoposto a modifiche e completato con i piani necessari. Il PR fu approvato da parte del Consiglio di Stato nel 1983.

Negli anni '90 nacque l'esigenza di avviare una revisione ed il Municipio ottenne un credito per procedere alla raccolta e all'allestimento degli atti preparatori e dell'informatizzazione degli stessi. Sono quindi stati eseguiti i seguenti studi:

- zone di pericolo geologico (1994)
- studio delle zone agricole (1993)
- studio delle componenti naturali (1993, aggiornamento 2002 e 2008 per i chiroterri)
- compendio dello stato d'urbanizzazione (prima stesura 1995, aggiornato ogni anno, ultimo aggiornamento: 1° gennaio 2008)
- inventario degli edifici situati fuori zona edificabile (IEFZE), allestito nel 1994 ma non ancora pubblicato (vedere nota a pag. 1)
- e aggiornati i piani dei servizi tecnologici (ottobre 2008).

Il 18 ottobre 2000 i comuni limitrofi sono stati informati dell'intenzione di Cureglia di avviare la revisione del PR e nel contempo sono stati invitati a formulare le loro osservazioni.

Nel 2001 è stato pubblicato l'accertamento del limite definitivo dell'area boschiva confinante con la zona edificabile, approvato nel 2002.

A seguito dell'accertamento definitivo nel PR sono state adattate le zone edificabili ai nuovi limiti del bosco. Il 3 settembre 2001 il Comune di Cureglia ha incaricato l'arch. Claudio Negrini di Cureglia e l'ing. Cristina Solari del SEREC Tesserete, di elaborare i restanti documenti per la fase di approvazione della revisione del PR.

Una prima informazione alla popolazione è stata eseguita, nell'autunno del 2002, con la distribuzione a tutti i fuochi di un formulario - inchiesta i cui dati essenziali sono stati riassunti in un documento del febbraio 2003 e ripresi nel capitolo 3.9.6 del presente rapporto.

La seconda informazione alla popolazione si è svolta sotto forma di serata pubblica nel novembre del 2003.

Il Municipio di Cureglia ha inoltrato all'autorità cantonale il PR per l'esame preliminare nel marzo 2004.

Il Dipartimento del territorio ha trasmesso al Municipio di Cureglia le sue osservazioni il 13 giugno 2005.

Dopo la presa di conoscenza delle osservazioni da parte del Municipio e delle commissioni interessate, sono stati effettuati i dovuti aggiornamenti.

Un'ulteriore informazione alla popolazione per presentare gli adeguamenti del PR all'esame preliminare si è svolta sotto forma di presentazione dei documenti consultabili per 15 giorni presso la cancelleria comunale nell'aprile 2008.

2. BILANCIO DEL PR IN VIGORE

2.1. PREMESSA

Il PR approvato nel 1983 rielabora e completa il PR, in vigore dal 1975, in base alle direttive dalla LPT, della legge edilizia (LE) cantonale del 19 febbraio 1973 e del relativo regolamento di applicazione (RLE). Il PR '83 riprende il concetto di piano delle zone e degli edifici pubblici del 1975, lo completa con i piani del paesaggio e dei servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazioni e depurazione) e apporta alcune modifiche.

Il PR del 1983 è stato elaborato in un periodo caratterizzato da una notevole ripresa demografica iniziata nei primi anni 60. La zona edificabile del PR del 1983 era piuttosto ampia, in linea con le tendenze pianificatorie estensive di quegli anni, favorite dal periodo di buona congiuntura economica, nel cui contesto è nata la vocazione residenziale di Cureglia, già profilatasi nei due decenni precedenti e dovuta alla privilegiata situazione di paese con un'alta qualità della vita e limitrofo all'agglomerato di Lugano.

2.2. OBIETTIVI E BILANCIO DEL PRECEDENTE PR

I principali obiettivi del PR di Cureglia erano dunque improntati ad un importante sviluppo demografico e edilizio di tipo residenziale, in funzione della presunta forte crescita demografica, poi confermata, come avveniva in quegli anni nei comuni periurbani.

Altri importanti obiettivi erano:

- la salvaguardia dei valori naturali, paesaggistici e ambientali,
- l'organizzazione e la ristrutturazione delle diverse funzioni insediative nel territorio,
- una migliore e più razionale organizzazione delle relazioni tra le diverse attività del territorio,
- la disciplina dell'attività edilizia,
- la tutela del benessere, della sicurezza, dell'igiene, dell'ambiente e di altre esigenze di natura sociale nel campo delle costruzioni,
- l'organizzazione degli interventi pubblici,
- la definizione di diritti e doveri in materia di costruzioni e di utilizzazione del suolo.

Le tabelle seguenti paragonano la situazione iniziale (inizio anni '80), le previsioni proiettate al 1990 e 2000, e la situazione effettiva nel 1990 e nel 2000.

Il PR del 1983 analizzava l'evoluzione delle unità insediative (UI = abitanti residenti, posti lavoro + posti turismo nel comune) nel corso del secolo scorso, dalla quale risultava un relativo aumento fino alla fine degli anni '50 seguito da un vero balzo in avanti nei due decenni seguenti (anni '60 e '70), che ha causato il raddoppio della popolazione tra il 1960 e il 1980. Partendo dalla situazione del 1980 (cap. 1 *Previsioni e sviluppo*) e considerando l'evoluzione dei precedenti decenni il PR del 1983 ipotizzava un'ulteriore forte crescita nel decennio 1980 – 1990 di ca. il 40%, ipotesi confermatasi come dimostra la tabella n. 1. Dal 1990 al 2000 la popolazione ha continuato a crescere, non come nei precedenti decenni ma con incremento pur sempre notevole (vedi statistiche nel cap. 3.4).

Tabella 1: Abitanti, posti di lavoro e posti turismo:

| | PR 83* SITUAZIONE 1980 | PR 83* PREVISIONI 1990 | SITUAZIONE EFFETTIVA 1990 | SITUAZIONE EFFETTIVA 2000 |
|--|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| ABITANTI | 758 | 1100 | 1045** | 1219** |
| POSTI LAVORO | 76 | 150 | 161** | 168** |
| POSTI TURISMO | | | | |
| • in res. Secondarie | 50 | 100 | 170** | 200** |
| • in alberghi (n. 1) | | | 26*** | 26*** |
| • in campeggio (n. 1) | | | 240* | 240* |
| UNITÀ INSEDIATIVE senza albergo/campeggio | 884 | 1350 | 1376 | 1587 |
| UNITÀ INSEDIATIVE con albergo/campeggio | 884 | 1350 | 1642 | 1853 |

Fonti: * Relazione tecnico - economica PR 1983.
 ** Annuario statistico ticinese (AST) - 2003 e 1995 comuni
 *** Lugano Turismo, Tesserete

Osservazioni sui dati inseriti nella tabella:

- I posti lavoro e le previsioni del PR 83 non contemplavano i posti nel primario
- I posti turismo e le previsioni del PR 83 contemplavano solo le residenze secondarie, mancano i posti letto di albergo e campeggio (posti turismo)
- I posti turismo sono la somma del n. di letti di residenze secondarie + alberghi / pensioni / garni appartamenti e case di vacanza + ostelli + campeggi
- Residenze secondarie: è stata ipotizzata una media di ca. 4 posti letto per ogni residenza
- I posti del campeggio, composto da 120 parcelle (fonte: Lugano turismo), corrispondono a ca. 240 posti tenda = posti turismo (fonte: PR '83)

Questi dati dimostrano che Cureglia è, e resta, un comune attrattivo e ricercato a vocazione residenziale.

La tabella seguente mette a confronto i dati delle Superfici edificabili nette (SEN) nel 1980 e le previsioni proiettate verso l'anno 2000, contenuti nella Relazione tecnico economica del 1983, con i dati aggiornati al 1° gennaio 2008 dedotti dall'aggiornamento del Compendio dello stato d'urbanizzazione.

Tabella 2: contenibilità e previsioni d'occupazione nel PR 83

| ZONA | SEN Totale 1980 ha | PR 83 OBIETTIVI | PR 83 G.A. anni '90 % |
|------------|--------------------------|---|-----------------------------|
| NV | 2.6 | salvaguardia dell'aspetto tradizionale | 100 |
| R2 | 31.8 | possibilità edificatorie per i residenti proprietari ev. appartamenti | 25 – 60 |
| R3 | 4.7 | possibilità edificatorie per i residenti proprietari | 35 – 70 |
| RS | 0.6 | possibilità edificatorie abitative e commerciali | - |
| Zona mista | 2.3 | possibilità edificatorie multifunzionali | 40 – 70 |

Fonte: Relazione tecnico economica 1983

SEN: superficie edificabile netta

G.A. grado d'attuazione (presumibilmente si tratta della % di occupazione della zona) previsto per il 1990 dal PR 82

Per confronto con i dati del PR 83 richiamiamo i dati del compendio dello stato di urbanizzazione discussi nel capitolo 3.5.3. Ne risulta che gli obiettivi di sviluppo edilizio sono stati raggiunti secondo le previsioni del PR 83.

Tutte le zone sono equipaggiate e senza particolari problemi.

Le opere pubbliche previste nel piano regolatore del 1983 e il loro stato di realizzazione, aggiornato al 2008, sono riportati in Tabella 3.

Tabella 3: Aree, edifici e strutture di interesse pubblico previste nel PR '83 e loro grado di realizzazione

| | OPERE PREVISTE NEL PR 83 (necessità secondo la relazione tecnico- economica del PR del 1982) | STATO DI REALIZZAZIONE AL 2004 |
|---|--|---|
| Aree pubbliche Edifici pubblici | 1. Scuola elementare: costruzione palestra | realizzata, a parte la palestra, sulla particella delle scuole e della chiesa |
| | 2. Scuola materna: costruzione sul sedime fondazione S. Benedetto | realizzata su terreno scuole e chiesa |
| | 3. Nuovo magazzino comunale: costruzione sul sedime riservato | non realizzato |
| | 4. Municipio: ampliamento | progetto abbandonato per acquisto casa Rusca |
| | 5. AP-EP nel NV: da espropriare | acquisto casa Rusca + parco (1983) e sistemazione uffici (1988) |
| | 6. AP Piazze: sedime piazza nel nucleo (Caresana) | acquistato e realizzato (piazza Caresana) |
| | 7. AP Piazze: sistemazione piazza (Cittadella) | non realizzata |
| Strade | Strade di servizio comunali 10 tratti di strade di PR | Opere realizzate ad eccezione del tratto in località Bolino |
| Percorsi pedonali | | Realizzati ed eccezione di quello in località Stòscia |
| Piano dei servizi tecnologici: acquedotto | Potenziamento della riserva per il comune - acquedotto comunale - ristrutturazione sorgente | Opere realizzate con la ristrutturazione e il rinnovamento del sistema di distribuzione (vedi cap. 3.7.1) |
| Piano dei servizi tecnologici: canalizzazioni | Canalizzazioni comunali: equipaggiamento delle nuove zone, adeguamento alla legge della protezione dell'aria e delle acque | Opere realizzate secondo il PGS (vedi cap. 3.7.1) |
| Impianti di depurazione delle acque | Allacciamento all'impianto di depurazione del Consorzio sponda sinistra del Vedeggio | Opere realizzate (vedi cap. 3.7.1) |

Il comune di Cureglia ha praticamente realizzato tutte le infrastrutture previste nel piano regolatore del 1983, ad eccezione della strada di Bolino, di un tratto di percorso pedonale in località Stòscia, del magazzino comunale e della sistemazione della piazza nel nucleo di Cittadella.

3. SITUAZIONE ATTUALE

3.1. PIANIFICAZIONI SOVRACOMUNALI

3.1.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE

Il comprensorio del Comune è rappresentato graficamente nel piano n. 13 del piano direttore cantonale (PD), nel quale sono indicate le seguenti schede di coordinamento:

- Scheda 3.1: superfici per l'avvicendamento colturale (SAC)
- Scheda 3.2: altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
- Scheda 10.4 Modello di organizzazione territoriale del Luganese
- Scheda 12.23: Piano dei trasporti del luganese (PTL)

Dalle schede e dalla rappresentazione grafica del PD risulta evidente l'aspetto residenziale, commerciale e misto del comune di Cureglia.

La Scheda 10.4 sottolinea la necessità di sviluppare le componenti residenziali, senza estendere a dismisura le zone edificabili, garantendo solo i servizi locali (evitare l'aumento del traffico di attraversamento e di quello provocato da attrattori) e potenziando i sentieri e i percorsi pedonali e ciclabili e la funzione paesaggistica delle aree agricole.

3.1.2. PIANO DEI TRASPORTI DEL LUGANESE (PTL)

Nel 1988 il Cantone ed i comuni interessati istituiscono la Commissione intercomunale dei trasporti del Luganese (CT), la quale elabora ed approva nel 1993 la scheda di coordinamento 12.23, adottata dal Consiglio di Stato nel 1994 e successivamente aggiornata (varie schede settoriali). Questa scheda si prefigge una serie di scopi tra cui il miglioramento delle condizioni di mobilità e dell'assetto territoriale, l'incremento del trasporto pubblico, il miglioramento della mobilità all'interno dell'area urbana e dell'accessibilità verso le regioni periferiche, la ristrutturazione urbanistica, la riduzione dell'impatto ambientale ecc.

Con una serie di importanti interventi coordinati (vedi galleria Vedeggio – Cassarate) questi scopi dovranno essere raggiunti nell'arco di alcuni decenni a seconda delle priorità.

Il piano, che include Cureglia nel settore 2, Ceresio nord, della sub-regione Lugano, prevede una serie di interventi di relativamente piccola entità, ma importanti anche localmente, come la nuova rotonda.

3.1.3. CONCETTO DI ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE DELL'AGGLOMERATO LUGANESE (COTAL)

Il PTL prevede una serie di approfondimenti, uno dei quali, il COTAL, è uno studio interdisciplinare sull'organizzazione del territorio del Luganese (agglomerato), terminato nel 1996. Esso è stato voluto dal Dipartimento del territorio per verificare i concetti alla base dei diversi progetti operativi contenuti nel Piano dei trasporti del luganese. Gli autori dello studio si erano prefissati di indicare alle autorità cantonali e comunali le grandi opzioni territoriali da eventualmente adottare nei singoli piani regolatori.

In questo studio Cureglia è stato individuato come un comune a struttura estensiva con funzione residenziale, caratteristica da mantenere in un concetto di agglomerato del Luganese. Nel corso della consultazione seguita alla pubblicazione del concetto l'allora Municipio aveva considerato il documento interessante purché non diventi strumento di interferenze o di condizionamento dell'autonomia comunale.

3.2. COORDINAMENTO CON I PR DEI COMUNI LIMITROFI

Il comune di Cureglia, come previsto dall'art. 32 della LALPT, il 12 ottobre 2000 ha informato i comuni confinanti della revisione in atto, ricevendo delle osservazioni da parte di Cadempino, Comano, Vezia e Origgio.

Nell'ambito della revisione sono stati esaminati i piani regolatori dei comuni limitrofi. Cureglia è circondata da sei comuni per molti versi simili tra loro e che fanno parte della cintura periferica della città di Lugano, con caratteristiche più o meno marcate e zone residenziali, artigianali e industriali.

Di seguito sono analizzate le problematiche scaturite dalla lettura dei singoli PR e dalle osservazioni che i comuni confinanti hanno inoltrato a Cureglia.

3.2.1. VEZIA

Cureglia confina a sud ovest con il comune di Vezia ed è collegato ad esso dalla trafficata strada cantonale. Per la gran parte il territorio confinante si trova in zona forestale.

Per quanto riguarda la zona edificabile la particella n. 469 di Cureglia, in zona Marnigh a lato della cantonale, confina con la particella n. 432 situata in zona edificabile definita mista (commerciale, artigianale, amministrativa) nel PR di Vezia. E' quindi auspicabile che anche la particella di Cureglia sia inserita in una zona dalle normative simili a quella di Vezia.

Il Municipio di Vezia chiede inoltre di coordinare la continuazione del percorso pedonale che da Cureglia sfocerà a valle della particella 469.

Da osservare infine che il confine tra i due comuni situato in zona forestale sulla collina verso Porza, corrisponde al limite del Piano regolatore cantonale di protezione della Bolla di San Martino, che però non interessa Cureglia.

3.2.2. CADEMPINO

Cadempino confina a sud-ovest con Cureglia. Il confine mette a contatto nell'area più a sud un territorio con le medesime caratteristiche residenziali estensive, collegato dalla strada di servizio di via Ronchetto. Da notare il marciapiede presente su Cadempino che non continua su Cureglia.

Più a nord, dopo una area di confine in zona forestale, i due comuni si dividono la zona agricola del Gaggio, denominato nel PR di Cadempino comparto agricolo tradizionale.

Nelle sue osservazioni il Municipio di Cadempino chiede di stralciare dalla zona AP-EP di Cureglia il serbatoio del proprio acquedotto sito sulla part. 464 di sua proprietà, in disuso.

3.2.3. LAMONE

Lamone confina a ovest con Cureglia. Le aree di contatto sono prevalentemente in zona agricola a parte un tratto di zona forestale su Lamone.

Una particolare zona destinata all'equitazione, allo svago e allo sport situata nella zona di Pianone a Lamone, confina con Cureglia (Gaggio).

3.2.4. ORIGLIO

Cureglia confina a nord con Origgio; le zone di contatto tra i due comuni sono prevalentemente forestali e agricole per cui non esistono problematiche particolari, a parte la presenza dello stand di tiro posto su territorio di Origgio con bersagli a Cureglia.

Il comune di Origgio, nelle sue osservazioni, aveva espresso interesse per una piazza di compostaggio in comune, ma nel frattempo ha trovato altre soluzioni. Origgio condivideva pure l'introduzione della limitazione della velocità da estendere sino al crocicchio "Villaggio del sole".

3.2.5. COMANO

Comano si trova a est di Cureglia con il quale è collegato dalla strada cantonale e dalla strada di quartiere Tari Cippo. Proprio in merito a questa strada il Municipio di Comano, nelle sue osservazioni, chiede di essere informato sulle intenzioni di Cureglia concernenti le misure di limitazione della velocità del traffico. Considerando che una parte importante del territorio di Comano confina con Cureglia, l'autorità di Comano chiede di essere informata sulle intenzioni pianificatorie di Cureglia, al fine di armonizzare la pianificazione a livello intercomunale, in particolare per le zone a vocazione residenziale estensiva. Il confine tra i due comuni è interessato anche da zone forestali e agricole.

3.2.6. PORZA

Cureglia confina a sud est con Porza; le zone di contatto tra i due comuni sono solamente forestali e agricole per cui non esistono problematiche particolari. Il comune di Porza non ha d'altronde espresso alcuna osservazione.

3.3. TERRITORIO E AMBIENTE

3.3.1. TERRITORIO

Fonte: AST-Comuni 2003

Cureglia si trova a 430 m s.m., la superficie totale del territorio è di 108 ettari² così suddivisi:

- 48 ha: bosco
- 11 ha: prati campi e pascoli
- 1 ha: destinato a frutticoltura, viticoltura e orticoltura
- 5 ha: di superfici per il traffico e aree pubbliche
- 43 ha: sono considerate altre superfici d'insediamento (zone edificate in generale).

La superficie edificabile netta (SEN) è così suddivisa:

- 3.8 ha: nuclei
- 33.5 ha: zone residenziali R2 e R3
- 4.9 ha: zone R3
- 0.6 ha: zona R speciale (residenziale, artigianale e turistica)
- 2.4 ha: zona mista (residenziale artigianale).

La superficie netta degli insediamenti (SNI), che comprende anche le zone pubbliche e le zone destinate a traffico e posteggi, copre 4.8 ha (2.3 zona pubblica e 2.5 zona di traffico) di superficie.

È interessante osservare che la SEN e la SNI sommate raggiungono un totale di 50 ha, quasi la metà del territorio del Comune, e che non esistono zone industriali. Anche da questi semplici dati statistici risulta il carattere residenziale del territorio di Cureglia.

Il territorio di Cureglia confina a nord con Origlio, a est con Comano e Porza, a sud con Vezia e a ovest con Lamone e Cadempino, come già evidenziato nel capitolo precedente.

² 1 ha = 10'000 m²

3.3.2. MORFOLOGIA E GEOLOGIA

Il Comune di Cureglia si situa su una bella e pianeggiante sella della grande collina che separa le valli del Veduggio e del Cassarate ed è esposto a sud ovest, godendo di conseguenza di una privilegiata esposizione ed una ottima insolazione. Il territorio di Cureglia, di dimensioni esigue (108 ettari), è suddiviso in alcune principali zone la cui natura ha determinato lo sviluppo dell'insediamento umano. La parte situata a nord est, il promontorio Dorona, è piuttosto ripida e ricoperta dal bosco, come pure il territorio a sud, Orti di Gaggio, che si insinua a forma di triangolo tra i comuni di Porza e Vezia. Quasi tutta la fascia centrale e pianeggiante del territorio è utilizzata per le attività insediative con il nucleo circondato dalle zone un tempo agricole e ora quasi completamente edificate e le vie di comunicazione; questa zona è delimitata a nord dal torrente Gaggio e a sud - sud ovest dalla strada cantonale.

A ovest del villaggio la valle del Gaggio, un profondo solco boscato, è un'importante area di interesse paesaggistico, naturalistico e ricreativo per la popolazione.

Oltre la valle si trova la zona agricola pianeggiante a confine con Lamone e Cadempino dove spicca il bel promontorio del Gaggio.

Dal punto di vista geologico il substrato roccioso del Comune di Cureglia è costituito da rocce appartenenti alla zona della Val Colla, più precisamente da ortogneiss, definiti gneiss del San Bernardo e paragneiss. I più importanti affioramenti del substrato si trovano nella valle del Gaggio ricoperta, soprattutto a monte della strada cantonale verso Comano ma anche nella zona di Gaggio, da detriti morenici del quaternario (sabbia e ghiaia). La maggior parte del territorio, la fascia centrale più pianeggiante compresa tra la valle del Gaggio e la cantonale e la parte più meridionale a sud della strada che sale a Comano, è ricoperta da depositi ghiaiosi-sabbiosi di origine fluvio-glaciale.

3.3.3. PERICOLI NATURALI

Nel 1994 l'allora Istituto geologico ed idrologico cantonale di Cadenazzo, in seguito divenuto Istituto scienze della terra (IST), sulla base della Legge cantonale sui terreni soggetti a pericoli naturali Ltpnat del 1990, ha allestito un rapporto sul pericolo geologico del Comune di Cureglia.

Lo studio dei pericoli, che è stato limitato alle zone di insediamento umano, ha rilevato la presenza di tre zone di pericolo definito medio: le sponde della valle del Gaggio, un affluente di sinistra del Gaggio in località Bel Bosco e il corso d'acqua che scende da Comano in località Comanacco. Le zone, riportate su un piano in scala 1:10'000, non concernono la zona edificabile ma ne sono adiacenti. Presentano le stesse tipologie di dissesto: orli di terrazzi instabili. Richiedono però interventi diversi: nel primo caso la gestione del bosco, nel secondo l'adozione di una distanza di sicurezza per nuove costruzioni ed il terzo la protezione della sponda dall'erosione. Secondo la Ltpnat la creazione di nuove zone edificabili dove sono presenti zone di pericolo medio è esclusa.

Nel 2008 si è verificato uno scoscendimento in zona Marnigh, sul territorio di Vezia che è ancora allo studio delle autorità cantonali.

3.3.4. COMPONENTI NATURALI, PAESAGGISTICHE E AREA FORESTALE

I nuovi principi pianificatori, sviluppatasi negli ultimi decenni con l'adozione delle varie leggi federali e cantonali sulla protezione dell'ambiente, della natura e del paesaggio, ammettono unicamente un utilizzo rispettoso delle basi naturali della vita e del suolo, la cui salvaguardia dev'essere considerata come parte integrante di un'economia sostenibile a lungo termine. Questi principi sono stati adottati dalla pianificazione del territorio e di conseguenza si è sempre più sviluppata l'esigenza di elaborare studi approfonditi inerenti alle componenti naturali, paesaggistiche, agricole e forestali del territorio allo scopo prima di tutto di conoscere e valutare il dato esistente, evidenziare i conflitti e proporre soluzioni regolamentate nelle NAPR ed indicate graficamente nei piani del paesaggio.

Un studio approfondito del territorio di Cureglia è dunque stato effettuato nel 1993 seguendo i criteri e i concetti sopra descritti ed è stato in seguito aggiornato e completato nel 2002 e nel 2008.

Il territorio di Cureglia è di dimensioni ridotte e fortemente antropizzato. Nonostante la scomparsa in tempi recenti dell'unico prato umido con canneto in località Gaggio, presenta ancora una notevole varietà di ambienti:

il bosco, in particolare le selve castanili, le fasce ripariali e i versanti boscati della Valle del Gaggio, le zone agricole estensive che favoriscono la diversificazione del paesaggio arricchendolo di ulteriori habitat (prati alberati, prati e pascoli), i diversi coltivi tradizionali (frutteti, orti e piccoli vigneti), le superfici prative ancora coltivate (poche) e i terreni in vari stadi di abbandono. I corsi d'acqua naturali costituiscono ambienti ecologici particolari ed importanti, soprattutto la Valle del Gaggio riveste un interessante ruolo multifunzionale di "riserva" naturalistica e paesaggistica, di habitat per diverse specie di animali anche assai rari nelle zone suburbane, come il colubro, il capriolo, la salamandra, la civetta, il picchio verde, il porcospino, il pipistrello, la volpe e varie specie di farfalle, nonché di zona verde di svago molto apprezzata dalla popolazione.

Dallo studio risulta pure la presenza di boschetti, siepi e muri a secco, luoghi di rifugio, alimentazione e riproduzione per piccoli animali, soprattutto piccoli mammiferi, uccelli e insetti e di alberature esistenti negli spazi edificati.

Sono molto importanti gli assi di collegamento faunistico che permettono il naturale spostamento territoriale degli animali favorendone la sopravvivenza; si tratta soprattutto di corsi d'acqua e di fasce boschive e agricole.

Lo studio individua alcune tipologie di bosco, in particolare alcune piccole selve castanili e soprattutto dei castagneti a ceduo che si trovano principalmente sulla collina Dorona ed a Orti di Gaggio.

La Valle del Gaggio è caratterizzata dalla presenza di bosco frondifero misto. Interessante la presenza di un bosco di ontani in località Piana, quasi al confine con Porza, mentre in località Bolin e lungo il riale che scende da Comano a Ronchetto sono presenti due boschetti con prevalenza di robinia.

Lo studio rileva e valuta i conflitti i quali, a seconda delle aree prese in considerazione, devono essere considerati in modo diverso: in una zona urbanizzata un semplice spazio boschivo o un giardino allestito con criteri ecologici assumono vitale importanza mentre in una realtà come il promontorio del Gaggio ogni forma di urbanizzazione è da considerare negativa per il paesaggio. Lo studio evidenzia i conflitti attuali (biotopo umido del Gaggio scomparso, rive boscate della Val Ponteggia intaccate da depositi di scarti edili, formazione di terreni agricoli in località Saree) che hanno comportato la parziale distruzione della fascia boschiva umida, ed i conflitti potenziali che richiedono proposte e soluzioni in ambito pianificatorio. Questi conflitti si evidenziano nelle aree residenziali previste che si sovrappongono ad ambienti di notevole valore paesaggistico e naturalistico, comportando la distruzione di diversi coltivi e vigneti tradizionali. I corsi d'acqua della Valle della Chiesa e della Val Ponteggia potrebbero essere soggetti ad inquinamento domestico e agricolo (detersivi e fertilizzanti) per cui lo studio auspica un'adeguata gestione di attività agricole e la risoluzione di eventuali problemi di inquinamento. Anche la prevista zona agricola comporta il pericolo di un'attività agricola intensiva dannosa per l'ecosistema (coltivazioni specifiche e serre). Gli obiettivi e le proposte pianificatorie scaturiti dallo studio sulle componenti naturali sono proposti nel capitolo 4.1.

3.3.5. TERRITORIO AGRICOLO

Le principali zone agricole si trovano nelle località di Gaggio e di Orti del Gaggio. Sono utilizzate o utilizzabili per l'agricoltura.

Nel corso degli ultimi 10 anni si è riscontrato un lieve miglioramento della gestione dei terreni agricoli, specialmente in località Gaggio, dove sono stati recuperati alcuni prati abbandonati. Nella giurisdizione di Cureglia è stato riscontrato un solo vigneto sempre il località Gaggio. Parzialmente si tratta di superfici idonee alla campicoltura, definite dal piano direttore cantonale superfici per l'avvicendamento delle colture – SAC. Il PD assegna a Cureglia 23'020 m² di SAC

3.3.6. SORGENTI E APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

L'unica sorgente appartenente a Cureglia si trova sulla collina di Dorona ma in territorio di Comano e alimenta le fontane del villaggio. Due altre piccole sorgenti che un tempo appartenevano al Comune di Cadempino si trovano in località Orti di Gaggio e alimentano alcuni stagni e un laghetto privati, dai quali le acque confluiscono nel corso d'acqua sottostante.

Per l'approvvigionamento di acqua potabile Cureglia fa capo alle Aziende industriali di Lugano (AIL). Questo aspetto è approfondito nel capitolo 3.7.1.

3.3.7. ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

I ritrovamenti archeologici avvenuti nel territorio del Comune di Cureglia sono scarsi. Nel 1960, sulla particella 657, durante lo scavo per la costruzione di un edificio in un'area un tempo di proprietà della chiesa (prati alla Chiesa), alla profondità di circa un metro fu trovata una moneta di bronzo di epoca non ancora precisata. Sul muro di cinta dietro l'abside della chiesa di San Cristoforo sono presenti copertine con ipotetiche coppelle. In seguito al rinvenimento della moneta nell'area vicino alla chiesa, si istituisce la zona di interesse archeologico, evidenziata sui piani delle zone e del paesaggio e regolamentata nelle NAPR. Le copertine con coppelle non determinano invece un'area di protezione.

3.3.8. BENI CULTURALI

Gli oggetti di interesse storico (beni culturali d'interesse comunale o cantonale) presenti sul territorio del Comune sono da proteggere e conservare.

Di seguito elenchiamo i beni culturali (oggetti di interesse storico), che sono indicati sui piani 1:2000:

- a. Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale:
M1: Casa Tarilli part. n. 125, 128
- b. Sono considerati beni culturali d'interesse locale:
M2: Oratorio del Buon Consiglio, part. n. 543
M3: Casa Caresana, part. n. 45
M4: Casa Tarilli, part. n. 27
M5: Chiesa parrocchiale di san Cristoforo, part. n. 4
M6: Casa Brilli, part. n. 140
M7: Complesso di villa Saroli con giardino, torretta neogotica, ex-scuderie, part. n. 70
M8: Casa Rusca con giardino, part. n. 102
M9: Camino in casa parrocchiale, part. n. 5
M10: Cimitero comunale part. n. 1
 - tomba della famiglia Saroli
 - cappella di Ernesto Fontana con affresco raffigurante il Crocifisso tra due angeli
 - lapidi ottocentesche di Curzio Curti, Giuseppe Curti, Giuseppe Saroli architetto e Michele Saroli architetto

3.3.9. VIE DI COMUNICAZIONI STORICHE

Cureglia si trova al centro di una rete di collegamenti piuttosto articolata. Si situa sulla strada che da Lugano portava alla Capriasca, lungo l'asse nord-sud. Ad est si riscontrano i collegamenti verso Comano e Canobbio. In direzione ovest quelli che portavano a Cadempino e a Lamone, piuttosto importanti, che fungevano da raccordo con la Valle del Vedeggio e di conseguenza con la strada principale che da Ponte Tresa o da Lugano garantiva i rapporti con Bellinzona.

La rete viaria storica del comune è stata desunta dalla mappa censuaria allestita da Giocondo Lepori nel 1860 e dall'Atlante Topografico della Svizzera, foglio 538 Taverne, del 1894. La mappa censuaria fornisce anche chiare indicazioni riguardanti la funzione dei collegamenti delle vie.

L'IVS ha terminato i rilevamenti nella zona nel 2001.

Gli oggetti rilevati sono di importanza storica e morfologica locale. In gran parte sono stati, nel corso del tempo, ammodernati e si presentano con il fondo rivestito con asfalto. Nella sostanza non si segnalano elementi di grande interesse morfologico, tuttavia l'IVS fornisce delle indicazioni riguardanti la conservazione degli elementi tradizionali ancora esistenti:

- TI 700.0.3: è un segmento appartenente alla vecchia strada cantonale (in passato dette strade circolari) tra Lugano e la Capriasca che in origine attraversava l'abitato di Cureglia. Per i muri di cinta, che caratterizzano tanto la via quanto il nucleo, si raccomanda particolare attenzione per la loro conservazione.
- TI 715: strada che dalla chiesa porta verso le località Gaggio e Marsago o verso Cadempino. Va conservato il fondo in terra battuta e va evitata la copertura con materiali artificiali. Si dovrebbero eliminare le attuali canalette trasversali di cemento (peraltro in pessimo stato) che andrebbero sostituite con altre di legno
- Per il sentiero che dalla chiesetta del Buon Consiglio sale a Comano o Origlio si deve evitare ogni rivestimento artificiale e va mantenuto l'attuale in terra e pietrisco.

Gli oggetti sopra indicati sono di importanza locale, di conseguenza non è stata effettuata alcuna ricerca storica approfondita. Il mandato federale si limita ad approfondire lo studio esclusivamente degli oggetti di valore nazionale.

3.3.10. PROPRIETÀ FONDIARIA

La nuova mappa catastale risale al 1982 e il registro fondiario definitivo è entrato in vigore nel 1987.

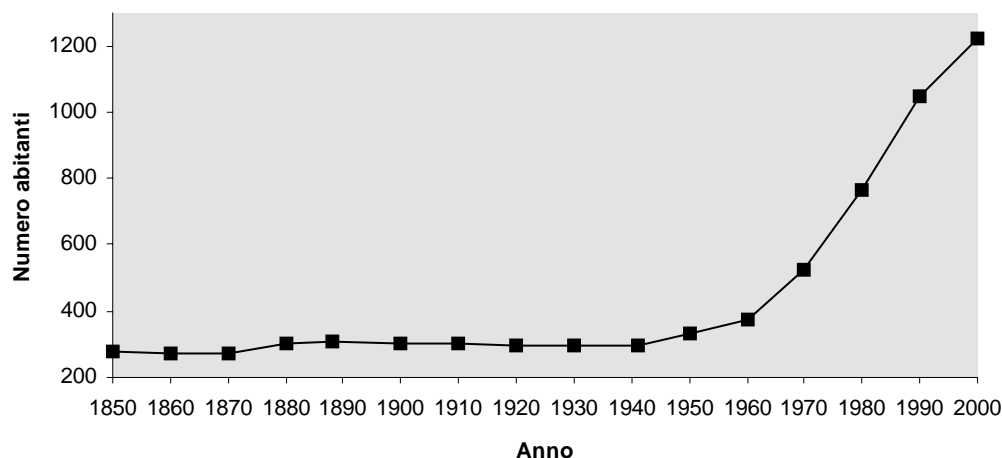
La relazione tecnico economica del 1983 evidenziava, tra le altre cose, la problematica delle grandi proprietà fondiarie le quali, se non immesse sul mercato e considerando il graduale esaurimento dell'offerta di terreni edificabili, avrebbero contribuito al progressivo blocco delle possibilità di espansione del paese. Per limitare le conseguenze di questa situazione la revisione del piano regolatore affronta la problematica con strumenti messi a disposizione dalla LALPT e cioè i piani di quartiere.

3.4. DEMOGRAFIA E SOCIOECONOMIA

3.4.1. EVOLUZIONE E STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE

La popolazione (economica) residente nel comune di Cureglia è sempre stata piuttosto costante, con una media di ca. 300 abitanti, dal 1850 fino a 1940. Tra il 1940 e il 1960 è aumentata lievemente per poi subire una fortissima impennata negli ultimi quarant'anni; in questo periodo i residenti sono più che triplicati, superando il numero di 1200 abitanti nel 2000. Il trend continua con un ulteriore aumento di un centinaio di residenti nei due anni successivi.

Figura 1: evoluzione demografica (popolazione residente) dal 1850 al 2000



Fonte: AST-Comuni 2003

L'aumento medio dal 1961 al 2000 corrisponde a ca. 22 abitanti/annui ed è dovuto principalmente al un forte saldo migratorio, + 668 abitanti venuti da fuori dal 1960 al 2000, ma anche da un saldo naturale positivo (nascite – decessi): + 218 nello stesso periodo. Di conseguenza l'indice di rinnovamento³ della popolazione è positivo, dato in controtendenza con la media cantonale e svizzera dove l'invecchiamento⁴ della popolazione è un dato di fatto. Questi indici descrivono una popolazione tendenzialmente giovane, con forte rinnovo generazionale e conseguentemente buona presenza della fascia di popolazione attiva economicamente e dei bambini, i quali, in età scolastica e di scuola d'infanzia, rappresentano ben il 10.2% della popolazione.

Alla fine del 2007 la popolazione legale permanente era di 1277 unità.

È interessante osservare la composizione della popolazione rispetto all'origine degli abitanti, dalla quale risultano le seguenti percentuali:

- 5.6 % di autoctoni, originari del Comune
- 60.4 % di attinenti di altri comuni ticinesi
- 20.5% di attinenti di altri comuni confederati
- 13.5 % di stranieri

Fonte: cancelleria comunale 2008

L'esigua presenza di autoctoni contrapposta all'alta percentuale di ticinesi e confederati, per la maggior parte di seconda o terza generazione, quindi ormai perfettamente integrati, sono la conseguenza della forte immigrazione degli ultimi 40 anni.

³ Indice di rinnovamento:

Rapporto tra la popolazione tra i 15 e i 39 anni e la popolazione tra i 40 e 64 anni. Questo indice valuta la situazione tra la popolazione attiva giovane con quella più anziana, in una situazione positiva dovrebbe superare il valore 1,1.

⁴ Indice di invecchiamento:

Rapporto tra la popolazione di oltre 60 anni e quella di età inferiore ai 19 anni.

Questo indice descrive la situazione tra la popolazione anziana, teoricamente non più attiva, e quella attiva che dovrebbe riprendere l'attività. Un valore positivo dovrebbe essere nettamente inferiore all'uno.

3.4.2. POPOLAZIONE

I dati inerenti alla popolazione attiva sono aggiornati al 2000. Dalla tabella seguente si osserva un dato interessante: l'aumento della popolazione attiva (+ 97) supera la popolazione non attiva (+ 77).

Tabella 4: evoluzione della pop. attiva in rapporto alla pop. non attiva, 1990 e 2000

| ANNO | POPOLAZIONE ATTIVA | | POPOLAZIONE NON ATTIVA | |
|---------------|--------------------|------------|------------------------|------------|
| | 1990 | 2000 | 1990 | 2000 |
| UOMINI | 336 | 363 | 186 | 238 |
| DONNE | 163 | 233 | 360 | 385 |
| TOTALE | 499 | 596 | 546 | 623 |

Fonte: AST-Comuni 2003

3.4.3. SETTORI DI IMPIEGO E POSTI DI LAVORO

Nell'ultimo decennio il settore primario (agricoltura), fondamentale fino alla metà del secolo scorso, si è ridotto a zero. Da allora la struttura sociale ha subito profonde mutazioni passando prima ad un'economia mista divisa tra primario e secondario (industria e artigianato) fino all'ultimo decennio dove la popolazione attiva è impiegata nell'ordine dei 2/3 e più nei servizi del terziario (vedi tabella 5). La maggior parte di persone attive residenti a Cureglia trovano lavoro fuori Comune.

Tabella 5: occupati secondo il settore economico d'attività (residenti occupati per comune di residenza) nel 1990 e nel 2000.

| ANNO | 1990 | | 2000 | |
|--|------------|------------|------------|------------|
| | N. | % | N. | % |
| SETTORE I | 7 | 1.5 | 0 | 0 |
| SETTORE II | 93 | 18.5 | 70 | 12 |
| SETTORE III | 396 | 79 | 425 | 74 |
| SETTORE INDETERMINATO O SENZA INDICAZIONE* | 4 | 1 | 80 | 14 |
| TOTALE | 500 | 100 | 575 | 100 |

Fonte: AST-C 2003

*a causa dell'imprecisione o mancanza di indicazioni date nei formulari del censimento federale del 2000.

Negli ultimi anni, dal 1998 al 2001, si è verificato un leggero miglioramento per quanto riguarda il numero totale di posti di lavoro; il calo nel ramo secondario è stato compensato da un maggiore aumento nel terziario.

Tabella 6: aziende e posti di lavoro nel secondario e nel terziario, 1998 e 2001

| SETTORE | AZIENDE | | | | POSTI DI LAVORO | | | |
|---------|---------|------|------|------|-----------------|------|------|------|
| | II | | III | | II | | III | |
| ANNO | 1998 | 2001 | 1998 | 2001 | 1998 | 2001 | 1998 | 2001 |
| N. | 6 | 4 | 42 | 34 | 28 | 9 | 120 | 157 |

Fonte: AST-Comuni 2003.

3.4.4. STRUTTURA ECONOMICA

Il Comune ha un'ottima capacità finanziaria (l'indice di forza finanziaria 2003/2004 è di 157,11). La situazione, messa in evidenza nei precedenti capitoli, permette di mantenere il moltiplicatore politico assai basso (2007 = 65%) e di conseguenza l'attrattiva del comune. Cureglia ha in buona parte completato le infrastrutture previste dal piano regolatore del 1983.

3.5. INSEDIAMENTI

3.5.1. INVENTARIO DEGLI INSEDIAMENTI SVIZZERI DA PROTEGGERE (ISOS)

L'inventario federale degli insediamenti da proteggere, ISOS, è compilato ogni vent'anni su incarico dell'Ufficio federale delle costruzioni e fornisce un essenziale strumento di lavoro nell'ambito della pianificazione del territorio e nella catalogazione dei beni culturali. La scheda dell'ISOS di Cureglia risale all'83, l'anno dell'entrata in vigore del piano regolatore, e già allora osservava che lo sviluppo edilizio degli anni '60 – '80 aveva notevolmente alterato e banalizzato il rapporto nucleo – campagna che in precedenza caratterizzava il territorio. Negli ultimi vent'anni le zone edificabili delimitate dal piano regolatore hanno continuato ad essere sottoposte alla pressione edilizia interessando in modo uniforme tutto il territorio, un tempo agricolo, che circonda il nucleo del villaggio. Il nucleo stesso è invece rimasto sostanzialmente integro e presenta tuttora aspetti architettonici e spaziali interessanti.

L'ISOS sottolinea l'importanza di riqualificare il nucleo con alcuni interventi atti a recuperare le caratteristiche architettoniche e ambientali dell'abitato ed esprimeva le seguenti necessità:

- in caso di restauro, mantenere inalterato il disegno delle facciate che danno sui percorsi interni e sugli spazi pubblici,
- ristrutturare il *vuoto centrale a carattere di piazza* (piazzetta dei Caresana) situato nel punto di confluenza tra i due principali percorsi interni del nucleo,
- imporre il divieto assoluto di costruzione lungo il fronte principale che si affaccia sugli orti e
- il restauro conservativo degli edifici che delimitano la corte nel nucleo abitativo secondario.

Per quanto riguarda gli aspetti legati ai restauri conservativi le NAPR del 1983 avevano predisposto nell'articolo inerente al nucleo una serie di disposizioni rispettose delle indicazioni richieste dell'ISOS.

Il divieto assoluto di costruzione lungo il fronte principale è stato considerato nel piano regolatore dell'83 con la delimitazione degli spazi liberi significativi creati attorno ai vari fronti del nucleo, per evitare il soffocamento del nucleo da parte delle nuove costruzioni e contribuire a qualificare il nucleo e l'aspetto generale del villaggio.

3.5.2. DECRETO LEGISLATIVO SULLA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI (DLBN)

Il Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali risale al 1940 ed era inteso a definire i paesaggi e le zone degni di protezione quando ancora non esisteva una legislazione specifica sulla pianificazione del territorio. Il DLBN determina i cosiddetti siti e paesaggi pittoreschi e il suo regolamento d'applicazione ne detta le regole. Per quanto riguarda Cureglia il DLBN definisce, con risoluzione approvata dal Consiglio di Stato del 1975 nell'ambito del primo piano regolatore, i siti (nucleo, adiacenti zone di attrezzature pubbliche e zone allora definite dal Decreto federale urgente) e i paesaggi pittoreschi (tutto il rimanente territorio urbanizzato e parte di quello non urbanizzato). Il piano regolatore del 1975, in seguito aggiornato nel 1983, aveva considerato le indicazioni del DLBN; le modifiche apportate nel presente piano regolatore non sono tali da mettere in discussione l'applicazione del decreto.

3.5.3. COMPENDIO DELLO STATO D'URBANIZZAZIONE

Il compendio dello stato di urbanizzazione evidenzia una percentuale di terreni non edificati nelle zone residenziali del 31.5 % per la R2 e del 25.0 % per la R3, comprese le zone miste e zone speciali. In totale si contano ancora 12.7 ha di terreni non edificati.

Tabella 7: contenibilità delle zone edificabili e del nucleo al gennaio 2008

| ZONA | SEN totale | | SEN ancora disponibile | |
|--------|------------|------|------------------------|--------|
| | ha | Ha | Ha | % |
| NV* | 3.2 | 0.0 | 0.0 | 0% |
| R2 | 33.6 | 10.6 | 10.6 | 31.5 % |
| R3 | 5.2 | 1.3 | 1.3 | 25.0 % |
| AP-EP | 3.1 | 0.8 | 0.8 | 25.6 % |
| TOTALE | 45.1 | 12.7 | 12.7 | - |

Fonte: compendio dello stato di urbanizzazione – gennaio 2008

SEN: superficie edificabile netta

RS e ZM comprese nella R3

Per la R2 l'indice di sfruttamento calcolato dal compendio dei terreni già edificati è dello 0.27 contro un IS concesso dal PR dello 0.4. La zona R2 è sotto utilizzata.

Per la R3 lo stesso dato è dello 0.49 contro lo 0.6 del PR in vigore (senza considerare gli abbuoni per le costruzioni su grandi superfici e l'1 di indice di sfruttamento per la RS). Nella zona R3 gli indici sono meglio utilizzati.

Nelle zone AP-EP resta ancora circa il 26% di terreni liberi.

Cureglia ha quindi ancora una certa riserva edificatoria sia di terreni disponibili sia di potenziale di sfruttamento dell'edificato esistente, in particolare nella R2. Lo scarso utilizzo degli indici è principalmente influenzato dall'edificazione meno recente che è più estensiva.

Tale disponibilità potrebbe però esaurirsi a medio termine, soprattutto se vengono realizzati dei progetti importanti (vedi quartiere Moretto) e se si considera che sono terreni completamente urbanizzati, pronti per l'edificazione.

Lo spazio ancora disponibile nel territorio comunale è esiguo, non esistono infatti molte possibilità di estensione delle zone edificabili e in ogni caso un'estensione delle ZE è in generale contraria al concetto di uso parsimonioso del territorio sancito dalla legge federale sulla pianificazione del territorio. Ne consegue che la soluzione a questo problema può essere ricercata in una densificazione dell'abitato, in particolare per l'edificazione meno recente.

3.5.4. RESIDENZE SECONDARIE

Tabella 8: evoluzione delle residenze secondarie dal 1980 al 2000

| | 1980 | | 1990 | | 2000 | |
|------------|------|------|------|----|------|---|
| | n. | % | n. | % | n. | % |
| totale | 269 | | 428 | | 547 | |
| secondarie | 31 | 11.5 | 43 | 10 | 50 | 9 |

Fonte: AST-Comuni 1992; 1995; 2003

A Cureglia le residenze secondarie sono una percentuale trascurabile.

3.5.5. ZONE EDIFICABILI DEL PIANO REGOLATORE DEL 1983

Il PR del 1983 prevedeva le seguenti zone edificabili:

- Nucleo del villaggio: dove sono ammessi riattamenti, trasformazioni e ricostruzioni,
- Zona residenziale intensiva R3 (i.s. = 0.6): nella zona delle Quadrelle e lungo la cantonale con possibilità di costruzione a 3 piani,
- Zona residenziale estensiva R2 (i.s. = 0.4): la maggioranza del comprensorio edificabile comunale, per insediamenti di residenze monofamiliari,

- Zona residenziale speciale RS (i.s. = 0.4 / 1.0): che comprende la zona della ex-fabbrica di bibite
- Zona mista ZM (i.s. = 0.6, i.e.= 2.5): parte bassa e più marginale del paese che comprende anche il campeggio: questa zona ammette anche la realizzazione di stabili artigianali e industriali.

3.6. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI

3.6.1. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI, SCUOLE

La casa comunale, situata nella casa Rusca con annesso parco, è di proprietà del Comune dal 1983 ed è stata ristrutturata nel 1988. Vi si trovano gli uffici amministrativi comunali e la sede della cooperativa di distillazione con l'alambicco. La proprietà dispone di un ampio parco aperto al pubblico con parco giochi.

Attualmente è in corso un ulteriore intervento di riattamento (2008).

Nella grande area pubblica situata a ovest del nucleo si trovano:

- la chiesa parrocchiale ed il cimitero, con un centro raccolta separata dei rifiuti
- la scuola elementare, costruita nel 1971, che ospita, nell'anno scolastico 2008 –2009, 3 pluriclassi,
- la scuola d'infanzia, edificata nel 2003, che ospita, nell'anno scolastico 2008 –2009, due sezioni, con un parco giochi ad uso esclusivo della stessa scuola e sottostante impianto della protezione civile,
- l'edificio dell'ex municipio destinato ad attività varie (ludoteca e biblioteca)
- il campo di calcio

Un'ulteriore area pubblica, separata dalla strada dalla precedente, comprende attualmente:

- il magazzino comunale
- il parcheggio comunale che si estende anche sulla particella adiacente (n. 73) di proprietà della congrua parrocchiale

Un giardino comunale è situato accanto al nucleo di Cittadella verso sud.

L'area pubblica in località Nolina è stata destinata a parcheggio.

La Chiesetta del Buon Consiglio in località Crott è di proprietà privata ma ricopre ruolo d'interesse pubblico.

3.6.2. STAND DI TIRO

Sul confine con Origlio si trovano i bersagli dello stand di tiro di Origlio.

Il Dipartimento del territorio ha imposto la diminuzione di attività con un ordine di risanamento. La società di tiro ha ricorso contro questa decisione. Attualmente (2008) il ricorso pende al Tribunale Amministrativo Cantonale (Tramm) che non ha ancora preso una decisione. La situazione è di stallo. L'attività di tiro è attualmente limitata (non si può sparare come e quanto si vuole). Di fatto le immissioni più alte interessano il territorio di Origlio e non quello di Cureglia. Se il ricorso venisse respinto (cioè l'ordine di risanamento confermato) allora l'attuale attività di tiro sarebbe ancora più limitata, e con essa anche le immissioni. In conclusione non si può prevedere quello che potrà succedere almeno fino a quando la decisione del Tramm non sarà cresciuta in giudicato.

Le zone di pericolo e i relativi vincoli in vigore attualmente risalgono al 1976.

3.6.3. AREE DI SVAGO

Il Comune dispone del parco giochi nel parco di casa Rusca e del parco giochi ad uso esclusivo della scuola d'infanzia.

La zona della valle del Gaggio con l'omonima zona agricola e la zona degli Orti di Gaggio si prestano ottimamente come aree di svago per tutta la popolazione.

3.7. INFRASTRUTTURE E SERVIZI

3.7.1. CANALIZZAZIONI: SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

Cureglia fa parte del Consorzio di depurazione delle acque Lugano e dintorni che fa capo all'impianto di depurazione delle acque (IDA) di Bioggio. Le canalizzazioni sono realizzate nella misura del 100% per quanto riguarda le zone edificabili (piano generale di smaltimento delle acque luride - PGS): Anche la part. n. 527, fuori zona edificabile ma edificata, è allacciata alla canalizzazione. Le altre proprietà situate fuori zona edificabile sono provviste di impianti di smaltimento autonomi.

In paese, a seconda dei quartieri, sono in funzione sistemi di smaltimento diversi: sistema separato per le zone nord, tennis e ovest (Nolina), misto per la zona alta verso Comano (Tari Cippo, via Campagna ecc.). Sarà necessario adeguare il sistema alle norme attuali che prevedono la separazione delle acque chiare da quelle luride. Le tratte più vecchie sono quelle del nucleo sia sopra (Cittadella) che sotto (Ca d'Fund - Pianell) la strada cantonale. Il quartiere Moretto sarà allacciato su Cadempino.

3.7.2. ACQUEDOTTO

Il Comune fa capo al bacino di San Rocco posto sul territorio di Porza di proprietà delle Aziende industriali di Lugano (AIL). Dalla stazione di San Rocco una condotta principale alimenta i due bacini situati sulla collina di Dorona, uno su territorio di Comano e l'altro, più in basso, sulla part. 318 di Cureglia. Il primo, della capacità di 90 m³, serve la parte alta del paese, il secondo, di 110 m³, è utilizzato per il resto del villaggio.

La piccola sorgente appartenente a Cureglia, situata sulla stessa collina in territorio di Comano, serve una condotta separata dall'acquedotto che alimenta le fontane del paese e, in caso di necessità, le scuole comunali.

Una pompa di emergenza, situata in località Orti, può utilizzare l'acqua dall'acquedotto dell'AIL proveniente dal Tamaro che attraversa il paese da nord a sud.

Le tubazioni sono state rinnovate gradualmente a partire dagli anni 80. Anche per l'acquedotto le tratte più vecchie sono attualmente quella del nucleo sia sopra (Cittadella) che sotto (Ca d'Fund - Pianell) la strada cantonale. Il sistema è perfettamente funzionale.

3.7.3. RACCOLTA SEPARATA DEI RIFIUTI

Per la raccolta dei rifiuti il comune è organizzato nel seguente modo:

- Rifiuti solidi urbani (RSU): in paese sono predisposti 15 contenitori interrati che vengono svuotati una o due volte la settimana a dipendenza del quartiere. Una ditta privata si occupa dello svuotamento e del trasporto al centro di raccolta di Bioggio.
- Ingombranti: 4 volte all'anno il sabato è organizzata una raccolta degli ingombranti di cui è incaricata la medesima ditta che si occupa dei RSU.
- PET, latta, vetro, oli esausti, batterie: raccolti negli appositi contenitori situati a fianco della chiesa e smaltiti da diverse ditte a seconda del tipo di rifiuto.
- Carta: raccolta settimanalmente dagli operai del Comune dall'apposito contenitore che serve tutto il paese a fianco del magazzino comunale.

- Compostaggio: raccolto nel centro di Saree sulla part. 574 e lavorato da una ditta specializzata. Il prodotto derivato finito è messo a disposizione della popolazione. Nello stesso sito è possibile depositare la cenere di caminetto.

3.7.4. SERVIZI PUBBLICI DI TRASPORTO

- Servizio autopostale - La Posta: Cureglia è servita, solo durante il giorno e circa ogni ora e mezzo, dalla linea Tesserete – Lugano via Vezia.
- Trasporti pubblici di Lugano (TPL): i bus TPL raggiungono solamente la rotonda di Vezia.
- Autolinee regionali luganesi (ARL): l'ARL garantisce il servizio di trasporto studenti da e per le scuole medie di Canobbio e la linea Lamone stazione FFS, Canobbio, Lugano via Cureglia con frequenze di 2/3 corse giornaliere nei giorni feriali.
- Capriasca NightExpress: dall'ottobre 2003 è attiva una linea notturna indirizzata ai giovani in servizio il venerdì ed il sabato, che collega la Capriasca alla città di Lugano.
- Nuova linea TPL Lamone – Comano – Centro studi – Lugano (Piano della viabilità del polo Luganese scheda S4.3.3): dal settembre 2008 è in prova questa la nuova linea

3.7.5. ELETTRICITÀ, GAS, VIA CAVO

L'elettricità e il gas, presenti in tutte le principali strade, sono garantiti dalle AIL di Lugano. Tutto il paese è servito dalla via cavo televisiva della Cablecom.

3.8. STRADE, PARCHEGGI, PERCORSI PEDONALI E SENTIERI

3.8.1. RETE STRADALE

Cureglia è attraversato dalla cantonale, strada principale, Vezia – Origgio - Capriasca, sulla quale si immette la cantonale, strada di collegamento, per Comano e Canobbio, all'entrata sud del paese (nuova rotonda).

Le strade cantonali hanno la funzione di strada di collegamento principale (Legge sulle strade) sulla quali si immettono direttamente le strade di servizio, che servono direttamente i fondi. Volutamente non sono state definite le strade di raccolta. La rete è completata da varie strade private che servono essenzialmente d'accesso ai fondi.

Resta una sola strada comunale sterrata in località Bolin.

3.8.2. PARCHEGGI

Tabella 9: parcheggi pubblici esistenti per quartieri e nuclei

| N. | LOCALITÀ | Capacità posti auto |
|----|-----------------------------|---------------------|
| P1 | Comanacco | 7 |
| P2 | Carivée | 22* |
| P3 | Cureglia paese (Cittadella) | 0 |
| P4 | Prato Grande | 10 + 10 priv. |
| P5 | Orti | 11 |
| P6 | Chiesa | 0 |
| ** | Sotto chiesa | 28 |
| ** | AP Nolina | 29 |

* Di cui 1 per handicappati, 1 VEL, 1 medico

** non classificati nel PR 83

Il parcheggio P6 alla Chiesa non è stato realizzato come previsto dal piano regolatore del 1983 tra chiesa e asilo, ma sul terreno sotto la chiesa (part. 73 e 74), dove si trova il magazzino comunale e, in parte, su terreno privato.

3.8.3. PERCORSI PEDONALI

Si intendono i collegamenti pedonali all'interno del Comune. Collegano i quartieri e le zone edificabili, gli edifici pubblici, gli altri servizi e le aree di svago. Questi percorsi fruiscono di una manutenzione regolare.

3.8.4. SENTIERI E ALTRI PERCORSI

A seguito dell'entrata in vigore della legge cantonale sui sentieri escursionistici ed i percorsi pedonali il Cantone ha pianificato la rete escursionistica cantonale. La rete è ufficiale dal 2004.

Per Cureglia è stato inserito nella rete il sentiero che da Lamone raggiunge la valle del Gaggio per poi salire a Comano, attraversando il nucleo di Cureglia. La manutenzione dei sentieri escursionistici ufficiali è per legge di competenza degli enti turistici. Quando i sentieri attraversano nuclei e villaggi, come nel caso di Cureglia, sono considerati anche percorsi pedonali.

Esiste anche una rete di percorsi ciclabili.

La presenza di attività equestri nella zona di Cureglia – Origlio richiede che il passaggio dei cavalli nel territorio di Cureglia sia regolamentato.

3.9. PROBLEMI, CONFLITTI E VOLONTÀ POLITICHE

3.9.1. TERRITORIO

Obiettivi:

- Conservazione del paesaggio rurale dove ancora possibile (mantenere aperti i terreni agricoli), in adempimento alle indicazioni della scheda 10.4 PD
- Conservazione e, nel limite del possibile, valorizzazione delle Zone di protezione del paesaggio (ZPP),
- Applicazione degli interventi di risanamento secondo le indicazioni dell'Ufficio pericoli naturali per le zone di pericolo geologico, dove questi interessino le zone edificabili.
- Consolidamento e sviluppo dei percorsi pedonali, tematici, ciclabili ed equestri

3.9.2. EVOLUZIONE DEMOGRAFICA E SOCIOECONOMICA

La situazione di Cureglia corrisponde all'attuale tendenza dell'insediamento: ricerca di aree con una migliore qualità di vita, con un ambiente attraente e tranquillo. Questo trend sembra mantenersi nel tempo e permette di migliorare la situazione demografica e socioeconomica. In quest'ottica è dunque importante conservare e se possibile migliorare la qualità della vita, offrendo servizi e aree di svago, optando nel contempo per uno sviluppo edilizio armonico e rispettoso dell'ambiente e inserendo il concetto di densificazione⁵ delle zone edificabili, secondo gli indirizzi federali e cantonali in materia di pianificazione (vedi cap. 4.2).

3.9.3. INSEDIAMENTI

Obiettivi:

- Densificazione della zona edificabile
- Mantenimento del carattere residenziale
- Valorizzazione e protezione dei nuclei e degli spazi liberi limitrofi ad essi
- Soluzione ai problemi geologici che toccano le zone edificabili

3.9.4. RETE STRADALE, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI ED EQUESTRI

Obiettivi:

- Ricerca di soluzioni per attenuare l'impatto causato dall'attraversamento del nucleo e della zona abitata delle strade di collegamento (cantonali)
- Controllo e contenimento del traffico nelle strade di servizio (comunali)
- Garanzia di parcheggi sufficienti per i nuclei
- Miglioramento della sicurezza dei percorsi pedonali attuali, valorizzazione e completamento della rete
- Regolamentazione della pratica equestre, definizione dei percorsi

3.9.5. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI

Adeguamento delle strutture pubbliche all'evoluzione del Comune:

- Ristrutturazione casa Rusca (in realizzazione)
- Realizzazione e/o ampliamento di parchi giochi
- Ampliamento del cimitero
- Realizzazione di un'area per il deposito di scarti vegetali e compostaggio
- Realizzazione di un centro per la raccolta separata dei rifiuti (attualmente il Municipio sta valutando di partecipare al centro intercomunale di Comano)

3.9.6. ASPIRAZIONI DELLA POPOLAZIONE

Nell'autunno del 2002 il Municipio ha distribuito alla popolazione un questionario con il quale desiderava comprendere gli argomenti ed i problemi che maggiormente interessano gli abitanti di Cureglia, i desideri in ambito pianificatorio, nonché raccogliere informazioni varie. La prima e principale considerazione che scaturisce dalla lettura di questa indagine è la consapevolezza degli abitanti di Cureglia di vivere in un paese privilegiato, nel quale la qualità della vita è alta. Di conseguenza la volontà comune è che l'assetto urbanistico che deve scaturire dal nuovo PR non modifichi sostanzialmente la situazione attuale ma apporti le modifiche necessarie ai punti deboli che attualmente esistono, mantenendo l'apprezzata vocazione residenziale attuale.

⁵ Per densificazione s'intende il maggior sfruttamento dei terreni edificabili, in termini di dimensione e di densità degli edifici (numero più alto di abitanti per la stessa superficie edificabile, possibilità d'aggiungere un appartamento alle case esistenti). In questo modo si permette al comune di meglio utilizzare le proprie infrastrutture e di migliorare la struttura economica e sociale.

Il problema che maggiormente preoccupa la popolazione è legato alla strada cantonale che attraversa il paese, considerata pericolosa, inquinante e troppo trafficata. Le attuali misure di moderazione del traffico sono considerate insufficienti e si chiede all'amministrazione uno sforzo per migliorare sostanzialmente la situazione. Le strutture pubbliche sono generalmente ritenute adeguate anche se per le giovani famiglie è necessario un parco giochi più grande e a disposizione di tutti, come pure una mensa per la scuola d'infanzia. Pur ritenendo soddisfacente l'attuale organizzazione dei mezzi pubblici di trasporto, molti auspicano un incremento delle corse soprattutto negli orari serali per un più facile accesso alla città con mezzi pubblici.

Un grande consenso ha accolto la proposta di percorso naturalistico nella valle del Gaggio, e molti ritengono che vi siano luoghi particolari che varrebbe la pena valorizzare, come casa Rusca e il suo parco, la valle del Gaggio e il nucleo.

La questione dei percorsi equestri suscita perplessità quando essa è praticata all'interno del paese.

I problemi con i comuni confinanti concernono i collegamenti e il traffico veicolare sulle strade comunali di servizio con Origlio, Comano e Cadempino.

Interessante la paletta dei desiderata dalla quale scaturiscono proposte e suggerimenti a volte particolari ma che nell'insieme confermano quanto precisato nel primo paragrafo di queste considerazioni generali.

4. ASPETTI PIANIFICATORI

L'esecutivo di Cureglia, sulla base delle proposte delle analisi settoriali del capitolo 3 e considerando le implicazioni politiche, economiche e sociali del Comune, ha espresso le proprie volontà per la revisione del PR.

4.1. TERRITORIO E AMBIENTE: PIANO DEL PAESAGGIO

In generale la revisione del piano regolatore mira a mantenere un paesaggio diversificato e ben strutturato, ospitale per l'uomo, la flora e la fauna. Il piano regolatore privilegia la tutela delle componenti naturali meritevoli di protezione e delle aree paesaggistiche significative, la salvaguardia dei corridoi per lo spostamento della fauna.

I contenuti naturalistici rilevati non presentano valori che richiedono la delimitazione di zone di protezione della natura specifiche.

4.1.1. ZONA FORESTALE

Il territorio boschivo resta soggetto nella sua totalità alle leggi forestali federale e cantonale. L'accertamento del limite definitivo della zona forestale a confine con le zone edificabili è stato approvato dal Cantone nel 2003.

4.1.2. ZONE AGRICOLE (ZA)

Le zone agricole sono state delimitate unitamente alle superfici per l'avvicendamento colturale (SAC).

Le SAC desunte dal catasto delle idoneità agricole, elaborato dalla Sezione agricoltura, e da controlli in loco dovrebbero rappresentare una superficie di 54'830 mq.

In base all'esame preliminare sono da considerare SAC solo le aree situate in località Gaggio (21'700 mq). A queste è stata aggiunta quella in località Matarell (5'800 mq) che nell'esame preliminare aveva un'altra destinazione, ora caduta.

In totale a Cureglia ci sono 27'500 mq di SAC.

4.1.3. ELEMENTI NATURALI PROTETTI

I seguenti oggetti, definiti elementi naturali protetti, sono da proteggere e valorizzare:

- tutti i corsi d'acqua naturali e seminaturali, comprese le loro rive,
- i filari e gli alberi isolati che rappresentano un habitat per diverse specie di animali e arricchiscono il paesaggio,
- le siepi naturali, i boschetti e le fasce boschive lungo i corsi d'acqua, quali preziosi habitat per la fauna indigena ed elementi strutturali del paesaggio rurale,
- i rifugi dei chiroterteri.

4.1.4. ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO (ZPP) E PROTEZIONE DEL PAESAGGIO NUCLEO DEL VILLAGGIO (ZPP NV)

Le zone di protezione del paesaggio proposte, nelle quali sono di principio ammesse unicamente le attività agricole, forestali e naturalistiche, sono le seguenti:

ZPP 1: il comparto agricolo – boschivo Orti di Gaggio

ZPP 2: il comprensorio della Valle del Gaggio – Valle della Chiesa

Il nucleo del villaggio, date le sue caratteristiche significative già evidenziate dalle precedenti pianificazioni e dagli studi specifici (ISOS), sono da proteggere con l'istituzione di una particolare zona di tutela, la ZPP NV. Oltre agli edifici del nucleo, questa zona comprende le aree aperte limitrofe, definite spazi liberi significativi e composte in prevalenza da giardini, orti e dal parco di casa Rusca, e le strade che lo percorrono.

4.1.5. SENTIERO DIDATTICO – RICREATIVO

Il percorso si snoda lungo la Valle della Chiesa e sul promontorio del Gaggio. Il sentiero intende permettere di scoprire ed ammirare tutta una serie di peculiarità naturalistiche, storiche ed ambientali e favorire la conoscenza ed il rispetto del territorio comunale.

Uno studio di dettaglio specificherà le possibilità di intervento, i contenuti, la segnaletica, i punti d'informazione (pannelli didattici) e i punti di sosta.

4.1.6. BENI CULTURALI E ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

I beni culturali da proteggere sono elencati nel capitolo 3.3.8.

Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla manutenzione regolare.

Per il resto sono applicabili i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

Interventi, modifiche o miglorie di qualsiasi tipo e dimensione, concernenti i beni culturali elencati, devono essere preventivamente notificati all'Ufficio dei beni culturali del Cantone per tramite del Municipio.

La salvaguardia dei beni culturali si estende ai fondi circostanti allo scopo d'evitare interventi deturpanti od ostacoli alla vista.

L'eventuale sostegno ai beni culturali d'importanza locale sarà valutato caso per caso e, se del caso, saranno allestiti dei messaggi specifici.

La zona d'interesse archeologico è istituita d'ufficio dal servizio cantonale competente.

4.1.7. VIE STORICHE

Sulla base dello studio delle vie storiche, il piano regolatore conserva i seguenti elementi tradizionali ancora esistenti:

- via alla Chiesa: segmento della vecchia strada cantonale (in passato dette strade circolari) tra Lugano e la Capriasca che in origine attraversava l'abitato di Cureglia; si raccomanda particolare attenzione per la conservazione dei muri di cinta, che caratterizzano tanto la via quanto il nucleo,
- via al Gaggio: strada che dalla chiesa porta verso le località Gaggio e Marsago o verso Cadempino; si raccomanda di conservare il fondo in terra battuta nei limiti del possibile,
- sentiero che dalla Chiesetta del Buon Consiglio sale a Comano: mantenimento dell'attuale rivestimento in terra e pietrisco.

4.1.8. EDIFICI FUORI ZONA EDIFICABILE - PIANO DI UTILIZZAZIONE CANTONALE DEI PAESAGGI CON EDIFICI E IMPIANTI PROTETTI

Il Comune di Cureglia non rientra nelle zone di protezione previste dal Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti, dove è ammessa la loro ristrutturazione, ai sensi della Scheda di coordinamento 8.5 del Piano direttore cantonale, non ancora approvato.

In questa sede non riteniamo necessario approfondire l'argomento in attesa di una decisione definitiva da parte delle autorità competenti.

4.2. INSEDIAMENTI: PIANO DELLE ZONE

4.2.1. PREMESSE

La zona edificabile del precedente PR è stata modificata in base ai seguenti criteri:

- mantenimento e incremento del carattere residenziale e dell'attrattiva del Comune
- densificazione degli indici per un uso parsimonioso del territorio con conseguente modifica di parte della struttura abitativa da monofamiliare a bifamiliare per permettere alle giovani generazioni l'accesso alla proprietà
- mantenimento e miglioramento delle attuali caratteristiche paesaggistiche
- correzione del limite della zona edificabile secondo le valutazioni degli studi di base e le volontà politiche
- definizione di zone edificabili sottoposte a ulteriori vincoli pianificatori (piani di quartiere, schede speciali ecc.)

L'importante concetto della densificazione, già analizzato nel cap. 3.9.2, presuppone un maggior sfruttamento dei terreni edificabili in termini di dimensione e di densità degli edifici, nel rispetto delle caratteristiche residenziali del Comune.

4.2.2. NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV)

Cureglia possiede, come precisato dall'ISOS (3.5.1), un nucleo con aspetti architettonici e spaziali interessanti, che grazie al precedente piano regolatore è stato mantenuto e migliorato. Il vincolo di Zona di protezione del paesaggio - nucleo del villaggio (ZPP NV) ne sottolinea tale valenza. Nelle NAPR sono state riviste le normative del piano regolatore precedente.

La protezione del nucleo è unitaria (al contrario del PR 82 che distingueva due parti).

Le attuali normative mirano da una parte a proteggere le caratteristiche di nucleo, favorendo il mantenimento di una tipologia comune del tessuto edificato, e dall'altra a tutelare le aree libere limitrofe ai nuclei. In altre parole intendono proteggere i contenuti validi del nucleo e conservare tali componenti. Allo stesso scopo le norme ammettono che vengano ricostruiti gli edifici che non rispettano il carattere estetico architettonico del nucleo. In questo senso sono disciplinati anche gli aumenti volumetrici (altezze) e gli allineamenti per le ricostruzioni. Gli abbaini, lucernari e squarci sono stati proibiti su indicazione della CBN.

È stata mantenuta la protezione del nucleo, già prevista nel PR in vigore, con gli spazi liberi significativi nei quali non sono ammesse costruzioni principali. Allo scopo di permettere la gestione dei 2 edifici nuovi situati nello spazio libero significativo che delimita il nucleo (la posta sulla part. n. 51, e una palazzina sulla part. n. 154) è previsto che possano essere ristrutturati e ricostruiti nel rispetto di principi che ne rivalutino l'espressione architettonica.

4.2.3. ZONE EDIFICABILI

Le norme delle zone edificabili seguono i seguenti parametri generali:

- come in precedenza per i tetti sono fissate un'altezza massima alla gronda e una al colmo del tetto
- non è più precisato il numero dei piani
- allo scopo di mantenere le spiccate caratteristiche di zona residenziale con molto verde, molto apprezzate dalla popolazione, è proposta l'istituzione di un indice di superfici verdi obbligatorie, che compensano la concessione di maggiori volumi edificati; l'indice del verde è il rapporto tra il verde, inteso come verde effettivo, e la superficie totale, da quest'area verde sono esclusi: le piscine ecc.
- non è previsto un aumento delle distanze dai confini.

Zona edificabile 1

| | | precedente PR | PR futuro |
|------------------------|----|---------------|-------------|
| Altezza gronda | m | 7.20 | 7.70 |
| Altezza colmo | m | 9.50 | 9.50 |
| | | | |
| Indice di sfruttamento | IS | 0.4 | 0.5 |
| Indice di occupazione | IO | 30% | 40% |
| Indice del verde | | - | 40% |
| Distanze dai confini | m | 3.00 | 3.00 |
| Distanza tra edifici | m | 6.00 | 6.00 |

Ipotizzando un'estensione orizzontale occorre adeguare ragionevolmente l'indice di occupazione. Per evitare l'eccessiva occupazione del terreno è fissato un IO del 40%. Si tratta di una misura restrittiva in particolare per terreni piccoli dove le costruzioni annesse (garage, depositi, locali tecnici ecc.) incidono notevolmente sull'occupazione.

Zona edificabile 2

| | | precedente PR | PR futuro |
|------------------------|----|---------------|-------------|
| Altezza alla gronda | m | 10.20 | 10.70 |
| Altezza al colmo | m | 12.50 | 12.50 |
| | | | |
| Indice di sfruttamento | IS | 0.6 | 0.7 |
| Indice di occupazione | IO | 30% | 40% |
| Indice del verde | | - | 40% |
| Distanze dai confini | m | 4.00 | 4.00 |
| Distanza tra edifici | m | 8.00 | 8.00 |

Ipotizzando un'estensione orizzontale occorre adeguare ragionevolmente l'indice di occupazione. Per evitare l'eccessiva occupazione del terreno è proposto un IO del 40%.

4.2.4. AMPLIAMENTO DELLA ZONA EDIFICABILE

Con la revisione del piano regolatore sono previste alcune estensioni della zona edificabile.

Tabella 10: elenco degli ampliamenti della ZE

| Part. n. | Località | Destinazione | Motivazione |
|----------|-----------|--|--|
| 469 | Marnigh | Scheda Speciale con contenuti artigianali e amministrativi | Richiesta del comune di Vezia (cap. 3.2). Confinante con la corrispondente ZE di Vezia. Struttura esistente da disciplinare. |
| 571 | Bel Bosco | ZE | Già edificata e adiacente all'attuale ZE. |
| 336 (p) | Ronchetto | Non edificabile ma computabile negli indici | Parzialmente già edificata. Secondo il preavviso della SPU 29.11.02. |
| 527 | Saree | Scheda Speciale | Densificazione edilizia di un'area già ora a destinazione residenziale. |
| 575 | Matàrell | Scheda Speciale | Densificazione edilizia di un'area già ora a destinazione residenziale. |

Le particelle interessate dall'ampliamento sono adiacenti alla zona edificabile in vigore e non richiedono l'estensione del PGS.

4.2.5. PIANIFICAZIONI DI DETTAGLIO

La pianificazione di dettaglio è prevista in situazioni specifiche, che interessano delle aree già inserite in zona edificabile ma che necessitano di una regolamentazione particolare, o nuove superfici da inserire in zona edificabile.

a. Piano di quartiere Moretto – PQM (part. n. 463, 464 e 465)

Si tratta di un'estesa superficie già compresa in zona edificabile nel precedente piano regolatore che prevedeva due diversi azzonamenti. L'area appartiene a due proprietari che hanno già presentato un piano di quartiere, non accettato in fase di domanda di costruzione.

Su uno degli azzonamenti del PR in vigore è stato approvato uno schema di quartiere del marzo 2005 (risoluzione Municipale del 6 aprile 2005), ripreso nella licenza edilizia del 12 aprile 2006. Due edifici sono in costruzione. La presente pianificazione mira pertanto a garantire la continuità del PQM anche per la seconda parte della superficie interessata.

Come indicato nei desiderata del Comune di Cadempino (vedi capitolo 3.2) l'attuale AP-EP Moretto (ex serbatoio di Cadempino) non ha più una destinazione. Al suo posto sarà realizzato un parcheggio pubblico. Il Municipio prevede di acquistare il terreno al Comune di Cadempino e in seguito permutarlo con uno scorporo in posizione più favorevole per un posteggio pubblico.

b. Scheda speciale Sarée – SS 1 (part. n. 527)

La SS1 è una nuova zona edificabile con contenuti residenziali disciplinati in modo specifico. L'area interessata è attualmente adibita a parco e a campo da tennis, funzionale alla villa esistente nella stessa particella. In sostanza è un'operazione di densificazione. A questo scopo il Municipio ha fissato dei parametri specifici di sfruttamento e occupazione e ha ripreso dalla zona edificabile adiacente i parametri delle distanze e delle lunghezze.

c. Scheda speciale Matarèll – SS 2 (part. n. 575)

La SS2 è una nuova zona edificabile con contenuti residenziali disciplinati in modo specifico. L'area interessata è attualmente parte del giardino, funzionale alla villa esistente nella particella. A tale scopo il Municipio ha fissato dei parametri specifici di sfruttamento e occupazione e ha ripreso dalla zona edificabile adiacente i parametri delle distanze e delle lunghezze.

d. Scheda speciale Marnigh – SS 3 (part. n. 469)

La part. n. 469 è situata al confine con il Comune di Vezia, separata dal resto di Cureglia da un corso d'acqua naturale. I contenuti attuali sono un deposito di un'azienda edile e degli uffici. Il Comune di Vezia ha chiesto di renderla edificabile coordinando le relative NAPR con le sue (cap. 3.2). Il Municipio propone pertanto una nuova zona edificabile con contenuti misti disciplinati in modo specifico.

Attualmente si sono verificati dei movimenti di terreno sul comune di Vezia, che sono al vaglio dei geologi cantonali. A seguito delle decisioni cantonali sarà da valutare la possibilità di confermare la SS3.

4.2.6. VINCOLO NATURALISTICO

I corsi d'acqua naturali e le loro rive e i boschetti all'interno delle zone edificabili, ritagli del bosco nel precedente piano regolatore, devono essere mantenuti allo stato naturale, ma la loro superficie è computabile negli indici.

Le distanze dai corsi d'acqua sono regolate dalle specifiche direttive federali.

Per Cureglia si è ritenuto che in tutti i casi l'alveo sia più piccolo di 1.50 m. Pertanto tali distanze di protezione sono fissate a 5 m sia per garantirne la biodiversità sia per la protezione contro le piene.

In un solo caso l'alveo del ruscello supera la larghezza di 1.5 m all'interno della zona edificabile, al parcheggio P8 Roncaccio. Le distanze sono state mantenute di 5 m perché il

letto del fiume è più basso del livello del terreno di oltre 2 m ed è largo circa 5 m. Inoltre il corso d'acqua è incanalato sotto la strada cantonale con un tubo che non supera il diametro di 1 m.

4.3. AREE PUBBLICHE E EDIFICI PUBBLICI

4.3.1. CENTRO COMUNALE DI CASA RUSCA AP-EP 1

L'autorità comunale sta procedendo alla ristrutturazione di alcuni locali da adibire a spazi per la comunità, locali multiuso, servizi per anziani ecc.

La cooperativa di distillazione (alambicco) mantiene la propria sede in casa Rusca.

Il parco è protetto. Nello spazio libero significativo è vietata qualsiasi costruzione, nel resto del parco è ammessa la costruzione di strutture di servizio, come le serre.

4.3.2. CENTRO SCOLASTICO AP-EP 2

Nella AP-EP 2 si trovano riuniti diversi contenuti: il centro scolastico con la scuola dell'infanzia ed elementare, gli spazi multiuso e i campi sportivi, il cimitero, la chiesa parrocchiale con gli edifici annessi.

È prevista la costruzione di una palestra.

L'attuale centro di raccolta rifiuti, non più previsto dalla revisione del PR, sarà spostato all'ecocentro intercomunale di Comano per evitare che oggetti pericolosi si trovino in prossimità degli spazi giochi relativi alle scuole e per valorizzare i beni culturali compresi nella presente AP-EP.

4.3.3. PIAZZA DEI CARESANA AP-EP 3

La piazza è stata riqualificata, come indicato dall'ISOS, con dei terrazzi erbosi.

4.3.4. MAGAZZINO COMUNALE AP-EP 4

Il magazzino comunale deve essere ristrutturato secondo le esigenze comunali.

Nello stesso spazio è prevista sola la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

4.3.5. AREA COMUNALE AP-EP 5

Il Municipio alla concretizzazione del nuovo ecocentro intercomunale di Comano. io prevede il mantenimento dell'attuale area di compostaggio e raccolta separata dei rifiuti fino

Il cambiamento di destinazione della particella n. 574 sarà oggetto di una variante di PR.

4.3.6. STAND DI TIRO AP-EP 9

È ammessa l'attività di tiro sinora autorizzata fintanto che sia deciso il ricorso, inoltrato dalla società di tiro, contro la diminuzione di attività imposta dal DT. Per le zone di pericolo è stata presa come riferimento l'attività di tiro autorizzata sinora.

4.3.7. RACCOLTA SEPARATA DEI RIFIUTI E COMPOSTAGGIO

Per la raccolta il Municipio intende fare capo all'ecocentro intercomunale di Comano.

4.4. SERVIZI TECNOLOGICI

Per i servizi tecnologici acquedotto e canalizzazioni saranno presentati i relativi piani al momento dell'approvazione definitiva.

4.4.1. CANALIZZAZIONI

La zona edificabile è servita dalle canalizzazioni.

Si prevede a medio termine il rifacimento delle canalizzazioni del nucleo di Cà d'Funt - Paniel (sotto la strada cantonale) e del nucleo di Cittadella (sopra la strada cantonale).

4.4.2. ACQUEDOTTO

L'approvvigionamento idrico è garantito dalla rete dell'acquedotto comunale.

Si prevede il rifacimento delle tratte:

- strada di Bolin, al momento del suo allargamento ed asfaltatura
- nucleo di Cà d'Funt - Paniel e nucleo di Cittadella al momento del rifacimento delle canalizzazioni.

4.5. TRAFFICO

4.5.1. RETE STRADALE

La rete stradale è suddivisa in

- a. Strada principale (Vezia - Origlio)
- b. Strada di collegamento (rotonda – Comano)
- c. Strade di servizio (strade comunali)

Il calibro delle singole strade di servizio è adeguato per quasi tutte le tratte.

Solo la strada di Bolin deve essere allargata e asfaltata nell'ultimo tratto 1 - 1.

- d. Strade pedonali dove è ammesso il traffico confinante e di servizio ai fondi
- e. Percorsi pedonali

Resta non definita la destinazione pianificatoria di due strade private in bosco, ottenute per tramite di procedura di dissodamento, che non possono più essere assegnate alla zona forestale stessa (anche perché il dissodamento effettuato non corrisponde al dissodamento assegnato dalla SFo) ma che essendo private non sono inseribili nel piano del traffico.

4.5.2. MODERAZIONE DEL TRAFFICO

Per la strada principale tra la rotonda di Comano e il centro tennis, verso Origlio è prevista una moderazione del traffico che è oggetto di procedura di approvazione separata (vedere progetto Planidea novembre 2006). Al PR spetta di codificare gli interventi d'impatto fondiario come le espropriazioni di fondi privati. In particolare viene ribadita la creazione di un portico per passaggio pedonale nell'angolo della particella n. 138 (nucleo) verso la strada cantonale.

Per le strade di servizio il Municipio sta elaborando un concetto di zona 30, attualmente in fase di esame preliminare.

In futuro previa concertazione con le autorità cantonali il Municipio intende proporre una Moderazione traffico anche per la strada di collegamento per Comano e in previsione dello sviluppo del PQ Moretto sarà da rivedere l'accesso di Via Quadrela sulla strada principale.

4.5.3. PARCHEGGI

Tabella 11: parcheggi pubblici per quartieri e nuclei

| N. | Località | Capacità n. stalli |
|----|--------------|-----------------------|
| P1 | Comanacco | 7 |
| P2 | Carivée* | 37 |
| P3 | Chiesa | 28 |
| P4 | San Giuseppe | 20 |
| P5 | Orti | 11 |
| P6 | Quadrela | 29 |
| P7 | Moretto | 10 |
| P8 | Roncaccio | 12 |

* progetto Planidea novembre 2006

Ad eccezione del P6 e del P7, gli altri parcheggi sono a servizio della strutture pubbliche e degli abitanti dei nuclei.

Il fabbisogno del nucleo, in base al calcolo in allegato 1, è di 144 posti auto, esclusi i parcheggi privati. Il Municipio con l'ampliamento del P2 garantisce 103 posti auto al servizio del nucleo (P1-P5).

Il P6 in località Quadrela, esistente, funge da valvola di sfogo per le attività legate al centro parrocchiale, part. n. 388, e al centro ricreativo privato, part. n. 389. Il P7 in località Moretto è previsto all'interno del PQM e servirà per accogliere i visitatori dello stesso quartiere Moretto che è progettato con una particolare attenzione al controllo del traffico locale. Il P8 Roncaccio è progettato per arginare il problema dei parcheggi collegato ai servizi ivi situati.

4.5.4. PERCORSI EQUESTRI

Lo sport equestre è molto praticato in tutta la zona, dove esistono diverse scuderie. Gli appassionati di questa attività percorrono sentieri e mulattiere ma anche le strade ed i marciapiedi, ciò che provoca a volte problemi con gli abitanti del paese, evidenziati nei questionari compilati dalla popolazione in occasione della prima informazione sul piano regolatore. Per rispondere all'esigenza di regolamentare questa attività sono stati creati appositi percorsi.

4.6. GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE (GDS)

I GdS definiti nel catasto elaborato dal Cantone devono essere resi ufficiali con la pubblicazione, da effettuarsi nel PR.

Il grado II è assegnato a tutte le zone edificabili, ad eccezione della particella 469 Marnigh a confine Vezia per la quale vale il grado III.

Alle zone agricole è assegnato d'ufficio il grado III.

Valori Limite di Immissione (VLI)

Ai lati delle strade con traffico elevato (strade cantonali) è indicata la linea oltre la quale vengono rispettati i VLI. Tale linea era già stata inserita nei piani di studio elaborati negli scorsi anni dopo consultazione con l'Ufficio prevenzione rumori (UPR). In tal modo Municipio, privati e Ufficio prevenzione rumori potranno individuare facilmente le situazioni critiche che esigono una perizia fonica da allegare alla domanda di costruzione.

Chi intende costruire in zona in cui i VLI sono superati deve dimostrare con una perizia fonica che le misure costruttive adottate impediscono di superare i valori di 60 dB(A) di giorno e 50 dB(A) di notte nei locali sensibili al rumore (soggiorno, cucina abitabile, camere da letto, studio, misurazione al centro delle finestre apribili).

4.7. COMPENSO AGRICOLO

Come elencato nel capitolo 4.2.4 l'estensione della zona edificabile interessa le seguenti particelle elencate in tabella 12.

Tabella 12: particelle soggette a cambiamento di zona

| Part. n. | Località | Destinazione attuale |
|----------|-----------|--|
| 469 | Marnigh | Edificio e piazzale esistenti |
| 571 | Bel Bosco | Giardino di un'abitazione esistente |
| 336 (p) | Ronchetto | Giardino di un'abitazione esistente |
| 527 | Saree | Giardino e campo da tennis del parco della villa esistente sulla stessa particella |
| 575 | Matarèll | Giardino della villa esistente sulla stessa particella |

Nessun terreno è attualmente idoneo all'agricoltura.

Il Municipio di Cureglia, in base alla legge sulla conservazione dei terreni agricoli, non deve pagare alcun compenso pecuniario.

Gli adeguamenti della zona edificabile al cambiamento del limite del bosco definitivo, che sono stati oggetto di esame preliminare nella variante 01, non sono stati considerati in quanto non concernono la Legge sulla conservazione del territorio agricolo.

4.8. CONTENIBILITÀ

La contenibilità del nuovo PR è riassunta in tabella 13.

Tabella 13: contenibilità PR

| ZONA | IS | SEN m2 | SUL m2 | GA % | SUL/UI m2 | UI |
|--------|------|-----------|-----------|---------|--------------|-------|
| NV | - | - | 18'531 | 100 | 50 | 371 |
| ZE1 | 0.50 | 316'758 | 158'379 | 80 | 80 | 1'584 |
| ZE2 | 0.70 | 54'106 | 37'874 | 90 | 60 | 568 |
| PQM | 0.70 | 23'560 | 16'492 | 70 | 60 | 192 |
| SS 1* | 0.20 | 2'500 | 500 | 100 | 100 | 5 |
| SS 2* | 0.35 | 1'000 | 350 | 50 | 100 | 2 |
| SS 3 | 0.60 | 1'041 | 625 | 50 | 50 | 6 |
| TOTALE | | 398'965 | | | | 2'728 |

Fonte: elaborato interno 2008

IS = indice di sfruttamento

SEN = superficie edificabile netta (calcolo da piani)

GA = grado di attuazione (% di utilizzo dei terreni)

SUL = superficie utile lorda utilizzata indicativa ($SUL = SEN \times IS \times GA$)

UI = unità insediative

NV: in base al calcolo del fabbisogno di posti auto, SUL esistente (allegato 1)

* in base alla SUL massima ammessa nelle schede

I parametri utilizzati per calcolare le unità insediative sono indicativi, ma si basano sugli standard attuali e sulle caratteristiche del Comune.

Per il NV, è stata ripresa la SUL esistente che risulta degli elaborati per il fabbisogno in posti auto (allegato 1). Il valore SUL/UI è volutamente contenuto per le differenti condizioni di proprietà che risultano nel NV.

Per le ZE1 e ZE2, il valore SUL/UI è stato scelto in base alla qualità abitativa del Comune e al grado di utilizzo permesso dall'indice di sfruttamento specifico, considerando la ZE1 come più estensiva della ZE2.

La valutazione per la ZE2 vale anche per il PQM che ha lo stesso indice di sfruttamento.

Le SS1 e SS2 sono considerate come zone residenziali di alta qualità di vita e pertanto con un fabbisogno di SUL per UI molto alta.

La SS3 è invece destinata alle attività del secondario e del terziario anche se resta da verificare la possibilità di azzonarla in conseguenza del dissesto geologico nel territorio di Vezia.

Il grado di attuazione è valutato in base alla situazione attuale data dal compendio dello stato di urbanizzazione, capitolo 3.5.3, e alle possibilità di realizzazione attualmente ammissibili.

Secondo la nuova suddivisione delle zone edificabili, il Comune di Cureglia può accogliere, in totale, oltre 2'700 unità insediative.

L'unica struttura ricettiva del Comune è il campeggio in località Moretto che però è compreso nell'area del PQM, destinato a medio termine a scomparire e dunque non è più considerato nel presente calcolo.

Nel 2001 risultavano 157 posti di lavoro (vedere Tabella 5 a pag. 15).

4.9. PIANO DEGLI INVESTIMENTI

Il Municipio di Cureglia prevede vari investimenti per gli anni futuri elencati in

Tabella 14.

Il Comune è dotato di un piano finanziario, che sarà aggiornato nel 2009 per la legislatura 2009 – 2012, come richiesto dalla LOC ("il piano finanziario è da elaborare nell'anno successivo alle elezioni comunali di regola nel primo trimestre"). Non si è ritenuto pertanto necessario elaborare uno studio specifico relativo al piano regolatore, ma sono stati semplicemente considerati i valori medi.

L'investimento medio per anno è di Fr. 632'000.00, come indicato in

Tabella 14.

In linea di massima è stato considerato l'investimento lordo, ad eccezione della moderazione del traffico sulla strada cantonale e delle canalizzazioni. Il piano finanziario preciserà eventuali sussidi e contributi

Su indicazione dell'ingegnere responsabile delle canalizzazioni, è previsto, nel lasso di tempo considerato, il rifacimento delle canalizzazioni del nucleo di Ca d'Fund - Pianell e del nucleo di Cittadella e il conseguente il rifacimento delle tratte di acquedotto.

L'investimento lordo per le canalizzazioni prevede Fr. 1'500'000.00 per Ca d'Fund - Pianell e Fr. 600'000.00 per Cittadella, di cui il 70% è prelevabile come contributi di costruzione. L'investimento netto a carico del Comune è di Fr. 450'000.00 per Ca d'Fund - Pianell e di Fr. 180'000.00 per Cittadella.

Il costo per il rifacimento della rete dell'acqua potabile è di Fr. 250'000.00 per Ca d'Fund - Pianell e di Fr. 84'000.00 per Cittadella, costo a carico dell'azienda dell'acqua potabile, come pure il suo rifacimento lungo la strada di Bolin di Fr. 40'000.

Tabella 14: lavori previsti dal PR per anno, dal 2009 al 2016

| Anno | Opera | Costi Fr. | Tot./anno Fr. |
|---------------------------------|--|---|---------------|
| 2009 | AP-EP Ristrutturazione Casa Rusca * ¹ • 2. tappa finestre • 3. arredo | 200'000 150'000 | 350'000 |
| 2010 | Parcheggi P8 Roncaccio * ³ • Acquisto (200 mq x 100.00 Fr./mq) • Sistemazione (pavimentazione in ghiaia), a corpo | 20'000 20'000 | 495'000 |
| | Strade Allargamento via alla Chiesa * ³ • Esproprio (50 mq x 500.00 Fr./mq) • Sistemazione (recinzione, isola, asfaltatura: 50 mq x 250.00 Fr./mq) | 25'000 30'000 | |
| | AP-EP Cimitero esproprio, allargamento e sistemazione * ¹ | 500'000 | |
| | AP-EP Partecipazione all'eco-centro intercomunale di raccolta separata di Comano * ¹ | 400'000 | |
| | 2011 | Parcheggi P3 Chiesa (estensione) * ³ • Esproprio (400 mq x 100.00 Fr./mq) • Sistemazione: pavimentazione in ghiaia, a corpo | |
| 2012 | Parcheggi P7 Moretto • Acquisto * ¹ • Sistemazione (500 mq x 250 Fr./mq)* ³ | 60'000 120'000 | 570'000 |
| | Parcheggi / AP-EP P2 Carivée (estensione) e sistemazione giardino AP-EP 10 * ² | 150'000 | |
| | Servizi tec. Canalizzazioni nucleo Ca d'Fund - Pianell * ⁴ | 450'000 | |
| 2013 | Sentieri / percorsi ped. Percorso didattico Valle del Gaggio * ³ Pannelli, lavoro di preparazione e posa, a corpo | 30'000 | 210'000 |
| | Servizi tec. Canalizzazioni nucleo Cittadella * ⁴ | 180'000 | |
| 2014 | Strade Moderazione traffico strada cantonale * ² | 2'150'000 | 2'150'000 |
| 2015 | Strade Strada Bolin * ³ • Esproprio (140 mq x 20.00 Fr./mq) • Costruzione (340 mq x 250.00 Fr./mq) • Altri costi (illuminazione 10% + altro) | 3'000 85'000 21'500 | 1'184'500 |
| | Sentieri / percorsi pedonali Percorso pedonale Stòscia * ³ • Esproprio (50 mq x 800.00 Fr./mq o cessione degli indici) • Sistemazione (ghiaia, recinzione, illuminazione), a corpo | 40'000 30'000 | |
| | Sentieri / percorsi pedonali Sentiero Matarèll (sistemazione del tracciato esistente) * ³ • Diritto di passo • Sistemazione, a corpo | 0 5'000 | |
| | AP-EP Magazzino comunale * ¹ | 1'000'000 | |
| 2016 | Sentieri / percorsi pedonali Sentiero Dorona * ³ • Diritto di passo • Sistemazione (500 m), a corpo | 0 10'000 | 10'000 |
| INVESTIMENTO TOTALE 2009 – 2016 | | 5'049'500 | 5'049'500 |
| INVESTIMENTO MEDIO ANNUO | | | 631'187 |

Note a pagina seguente

Note tabella 14:

*1 Su indicazione della cancelleria comunale

*2 Da progetto Planidea novembre 2006

Investimento totale: Fr. 3'400'000 di cui Fr. 150'000 P2 Carivée (senza sussidi)

Sussidi cantonali: Fr. 1'100'000

Investimento netto: Fr. 2'150'000

*3 Calcolo pianificatori

*4 Calcolo dell'ingegnere incaricato, comunicazione 21 novembre 2008

- Nucleo Ca d'Fund - Pianell:

Investimento lordo: Fr. 1'450'000

Contributi di costruzione 70% Fr. 1'000'000

Investimento netto: Fr. 450'000

- Nucleo Cittadella:

Investimento lordo: Fr. 606'000

Contributi di costruzione 70% Fr. 424'200

Investimento netto: Fr. 181'800

Il valore di esproprio è stato ponderato in base alla situazione pianificatoria

Fr. 20 bosco già vincolato a strada (Bolin)

Fr. 100 dove già vincolato a AP-EP (P3 Chiesa) o fuori zona (P8 Roncaccio)

Fr. 500 dove zona edificabile presso NV (allargamento via alla chiesa)

Fr. 800 zona edificabile (percorso perdonale Stòscia)

La media della capacità d'autofinanziamento del Comune è di Fr. 670'000 per gli anni 2003-2007, come specificato in Tabella 15.

Tabella 15: autofinanziamento medio in base agli anni 2003-2007

| Anno | Risultato d'esercizio | Ammortamenti | Autofinanziamento Risultato + Ammort. |
|---------------|-----------------------|--------------|---------------------------------------|
| 2003 | -431'000.00 | 538'000.00 | 107'000.00 |
| 2004 | -359'805.00 | 532'000.00 | 172'195.00 |
| 2005 | 55'658.00 | 390'000.00 | 445'658.00 |
| 2006 | 1'591'128.00 | 443'630.00 | 2'034'758.00 |
| 2007 | 162'924.00 | 431'567.00 | 594'491.00 |
| Totale 5 anni | 1'018'905.00 | 2'335'197.00 | 3'354'102.00 |
| Media | 203'781.00 | 467'039.40 | 670'820.40 |

Il Comune ha una situazione finanziaria solida, fermo restando che non ci siano sconvolgimenti epocali a livello finanziario, nei prossimi anni può procedere all'attuazione delle opere previste dal PR senza troppi problemi. Infatti l'investimento medio sull'arco del periodo 2009 – 2016, di Fr. 631'187.50, è inferiore alla media dell'auto finanziamento degli ultimi 5 anni, Fr. 670'820.40.

Naturalmente l'elaborazione del piano finanziario dettagliato, prevista per il prossimo anno, permetterà di precisare le tappe degli investimenti.

ALLEGATO 1
CALCOLO DEL FABBISOGNO DI POSTI AUTO NEL NUCLEO

| Località | Particelle | | Sup. al suolo Mq | Abitazioni esistenti | | | | | Sviluppo futuro | | | |
|-------------|------------|--------|---------------------|----------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|---|---|-------------------|-------------------------|---|
| | | | | Piani n. | P attuali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno attuale n. | Osservazioni Dove | Piani potenziali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno futuro n. | |
| S. Giuseppe | 22, 23 | | 159 | 1.5 | 2 | 239 | 1.0 | | | | | |
| | 24 | stalla | 133 | 0 | 0 | | 0.0 | | | 1.5 | 200 | 2 |
| Pianello | 26 A | | 194 | 3 | 0 | 709 | 0.0 | | possibilità di realizzarli sulla particella | | | |
| | 26 B | | 127 | 1 | 2 | | | | | | | |
| | 27 | | 169 | 2.5 | 1 | 423 | 0.0 | sulla part. 68 | possibilità di realizzarli sulla particella | | | |
| | 28 | | 74 | 2 | 1 | 148 | 1.0 | | | | | |
| | 29 | | 47 | 3 | 0 | 141 | 2.0 | | | | | |
| | 33 | | 45 | 3.5 | 1 | 158 | 1.0 | | | | | |
| | 34 | | 119 | 3 | 0 | 357 | 4.0 | | 5 mini app. | | | |
| | 35 | | 105 | 2 | 1 | 210 | 1.0 | | | | | |
| | 30 | corte | | | | | | | | | | |
| | 31 | | 26 | 3 | 0 | 78 | 1.0 | | | | | |
| | 32 | | 26 | 3 | 0 | 78 | 1.0 | | | | | |
| | 37 A | | 204 | 1.5 | 1 | 306 | 3.0 | | | | | |
| | 37 B | | 65 | 2.5 | 1 | 162.5 | | | | | | |
| | 38 | | 70 | 1.5 | 0 | 105 | 1.0 | | | | | |
| | 39 | | 80 | 1 | 4 | 80 | -3.0 | per la part. 70 | | | | |
| | 40 | | 95 | 1.5 | 0 | 142.5 | 2.0 | | | | | |
| | portico | | 21 | 3 | | 63 | | con il 43 | | | | |
| | 41 | | 18 | 2.5 | 0 | 45 | 1.0 | | | | | |
| | 42 | | 144 | 2.5 | 0 | 360 | 4.0 | | 3 app | | | |
| | 43 | strada | | | | | | | | | | |
| 70 B | | 76 | 1 | 0 | 76 | 1.0 | | | | | | |
| 70 A | | 287 | 2 | 0 | 574 | 6.0 | P sulla particella 39 | P sulla particella impossibile | | | | |
| 45 A | | 275 | 3 | 4 | 825 | -3.0 | | attualmente 1 appartamento in ristrutturazione: potenzialmente 1'000 mq SUL | | 1000 | 6 | |
| 45 B | rustico | 33 | | | | 0.0 | | | | | | |
| 46 | | 77 | 3 | 0 | 231 | 3.0 | | va oltre il portico | | | | |
| portico | | 24 | 2 | | 48 | | con il 46 | | | | | |
| 47 | | 190 | 3 | 1 | 570 | 6.0 | | | | | | |

| Località | Particelle | | Sup. al suolo Mq | Abitazioni esistenti | | | | | | Sviluppo futuro | | |
|----------------|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|---|
| | | | | Pia- ni n. | P attuali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno attuale n. | Osservazioni Dove | Piani potenziali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno futuro n. | |
| Pianello | 48 | | | | | | | | | | | |
| | 49 A | | 119 | 3 | | 357 | 4.0 | sulla 52 + 53 | | | | |
| | 49 B | | 80 | 1 | | 80 | 1.0 | | Attività artigianale | | | |
| | 52 | rustico | 62 | | 7 | | 0.0 | | parcheggi della 49 | 2 | 226 | 3 |
| | 53 | rustico | 51 | | | | | | | | | |
| | 58 + 54 | | 103 | 2.5 | 0 | 257.5 | 3.0 | | | | | |
| | 59 | | 43 | 2 | 0 | 86 | 1.0 | | | | | |
| | 55 | rustico | 19 | | | 0 | | | | 2 | 38 | 1 |
| | 56 | | 50 | 2 | 0 | 100 | 2.0 | | | | | |
| | portico | 23 | 2 | | 46 | | con la 56 | | | | | |
| Grütli | 61 | | 123 | 1 | 0 | 123 | 8.0 | | ristorante | | | |
| | | | | 2 | 0 | 0 | 4.0 | | 4 app. | | | |
| | 62 | | 89 | 2 | 2 | 178 | 0.0 | | | | | |
| Pianello sotto | 132 | | 57 | 3 | | 171 | | | 2 app. e un commercio | | | |
| | 135 | | 91 | 2.5 | 0 | 227.5 | 5.0 | con la 132 | | | | |
| | | portico | 13 | 2 | | | | con la 132 | | | | |
| | 136 | | | | | | | | | | | |
| | 137 | cantina sotto 138 | | 2.5 | | | | | | | | |
| | 138 | | | | | | | | | | | |
| | 140 | | | | 4 | 829.5 | 5.0 | | | | | |
| | | portico | 36 | 2 | | | | con la 140 | | | | |
| | 142 | | 43 | 2.5 | | | | con la 140 | | | | |
| | 128 | | | | | | | | | | | |
| 129 | cantina sotto 128 | 108 | 2.5 | 1 | 270 | 2.0 | sulla part. ?? | | | | | |
| 130 | | 56 | 2.5 | 1 | 140 | 1.0 | | | | | | |
| Bottega | 107 | | | | | | | | 2 app. + bottega | | | |
| | 108 | | 169 | 2.5 | 0 | 422.5 | 5.0 | | 2 app. | | | |
| | | portico non abitabile | 5 | | | | 0.0 | | | | | |
| Cà da fund | 104 | | 97 | 2.5 | 0 | 242.5 | 3.0 | | | | | |
| | 105 | rustico | 42 | | | | 0.0 | | | 2 | 84 | 1 |
| | 106 | | 35 | 2 | 0 | 70 | 1.0 | | | | | |
| | 103 | | 125 | 2.5 | 0 | 312.5 | 3.0 | | | | | |

| Località | Particelle | | Sup. al suolo Mq | Abitazioni esistenti | | | | | Sviluppo futuro | | | |
|------------|------------|-------------------|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------------|---|
| | | | | Pia- ni n. | P attuali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno attuale n. | Osservazioni Dove | Piani potenziali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno futuro n. | |
| | 110 A | | 108 | 2 | 1 | 216 | 1.0 | | possibilità di riattare solaio già pronto | | 100 | 1 |
| Cà da fund | 110 B | rustico | 74 | | | | 0.0 | | | 2 | 148 | 2 |
| | 111 | | 154 | 2 | 0 | 308 | 3.0 | | | | | |
| | 112 A | | 82 | 2.5 | 0 | 205 | 2.0 | | | | | |
| | 112 B | rustico | 47 | | | | 0.0 | | | 2 | 94 | 1 |
| | 113 | | 59 | 2 | 0 | 118 | 2.0 | | | | | |
| | 114 | rustico | 22 | | | | 0.0 | | | 2 | 44 | 1 |
| | 115 A | | 163 | 3 | 0 | 489 | 0.0 | | posteggi dall'altra parte della cantonale e possibilità di farli sul fondo | | | |
| | 115 B | rustico | 70 | | | | | | | 2 | | 2 |
| | 116 | rustico | 80 | | | | 0.0 | | | 2 | 160 | 2 |
| | 117 | rustico | | | | | | | | | | |
| | 118 | rustico | | | | | | | | | | |
| | 119 | | 71 | 2 | 0 | 142 | 2.0 | | | | | |
| | 120 | | 252 | 2.3 | 0 | 580 | 6.0 | | | | | |
| | 121 | | | | | | | | | | | |
| | 122 | | | | | | | | | | | |
| | 683 | | | | | | | | | | | |
| | 124 | | 84 | 1 | | | 1.0 | | | | | |
| 125 | | 48 | 3 | 1 | 190 | 1.0 | sulla part. ??? | | | | | |
| portico | | 23 | 2 | | | | con part. 125 | | | | | |
| 126 | | 26 | 2 | 0 | 52 | 1.0 | | | | | | |
| 144 | | 156 | 2 | 3 | 312 | 0.0 | | | | | | |
| Cittadella | 155 A | | 102 | 2.5 | 2 | 255 | 1.0 | | 3 app | | | |
| | 155 B | | 395 | 2.5 | 10 | 988 | 0.0 | | 5 app. + 1 ufficio + magazzino posti auto usati dalla proprietà | | | |
| | 156 | | | | | | | | | | | |
| | 158 | | 244 | 2 | 0 | 488 | 5.0 | | 2 app. | | | |
| | 159 | stalla | 22 | | | | 0.0 | | | 2 | 44 | 1 |
| | 160 | garage e deposito | 28 | | | | 0.0 | garage della 163 | | 2 | 56 | 1 |
| | 161 | | 83 | 2.5 | | 208 | 3.0 | | 1 piano commerciale | | | |
| | 163 | | 64 | 2.5 | 1 | 160 | 1.0 | garage sulla 160 | | | | |
| | 165 | | 77 | 3.0 | 0 | 242 | 3.0 | | 3 app. | | | |
| 164 | | 142 | 2.5 | 0 | 456 | | | | | | | |

| Località | Particelle | | Sup. al suolo Mq | Abitazioni esistenti | | | | | | Sviluppo futuro | | |
|------------|------------|-----|------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|--|
| | | | | Pia- ni n. | P attuali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno attuale n. | Osservazioni Dove | Piani potenziali n. | SUL teorica mq | Fabbisogno futuro n. | |
| | 175 | | 36 | | | | 5.0 | Con 164 | | | | |
| | portico | | 11 | 1 | | | | Con 164 | | | | |
| Cittadella | 176 | | 63 | 3 | 0 | 189 | 2.0 | | | | | |
| | 177 | | 90 | 2 | 0 | 180 | 2.0 | | | | | |
| | 174 | | 58 | 2 | 0 | 116 | 2.0 | | | | | |
| | 171 | | 264 | 2.5 | 6 | 660 | 7.0 | parcheggio sulla 179 | 5 app. | | | |
| | 170 | | 366 | 2.5 | 2 | 915 | 8.0 | | | | | |
| | 178 | | 50 | 2 | 1 | 100 | 0.0 | | | | | |
| | 169 | | 100 | 2.5 | 0 | 285 | 3.0 | | | | | |
| | portico | | 33 | 2 | | | | con part. 169 | | | | |
| | 720 A | | 63 | 1.5 | 1 | 144 | 1.0 | | | | | |
| | 720 B | | 49 | 1 | | | | | | | | |
| 168 | | 247 | 2 | 4 | 494 | 1.0 | | | | | | |
| TOTALE | | | | | | 18'531 | 144.0 | | | 2'194 | 24 | |

Piano relativo al calcolo del fabbisogno di posti auto per il NV

