MM 04/2025 Richiesta di adozione della variante di piano regolatore relativa all' "Adattamento del PR alla LST"

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed Egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente Messaggio municipale vi trasmettiamo la richiesta di adozione della variante di Piano regolatore che permette l'adattamento del vigente PR con la Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Essendo il Rapporto di pianificazione dettagliato, completo e parte integrante del presente messaggio, il seguente testo esporrà, in grandi linee e nel complesso, le tematiche oggetto della variante di PR.

La Legge cantonale sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) ha introdotto alcune importanti modifiche legate ai documenti dei Piani regolatori comunali (PR). Tra le più significative vanno segnalati i documenti cartografici, ridotti a due piani, il **Piano delle zone (PZ)** ed il **Piano dell'urbanizzazione (PU)**, il **Programma d'urbanizzazione (PRU)** e la ridefinizione delle Norme di attuazione del PR (NAPR) in un **Regolamento edilizio (RE)**. La LST ha inoltre definito un elenco di zone di utilizzazione a cui ogni PR deve fare riferimento. I PR vanno inoltre elaborati in forma di dati digitali secondo il Modello geodati 2016 e informatizzati in una banca dati cantonale, giuridicamente vincolante.

L'adattamento alla LST dei PR approvati ai sensi della ormai abrogata Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), non presuppone necessariamente una revisione del PR ma va comunque affrontato tramite una variante pianificatoria.
il Municipio di Cureglia ha pertanto dato mandato di procedere con la messa in conformità alla LST del PR. Il documento pianificatorio era stato approvato ancora con il regime della LALPT dal Consiglio di Stato nel 2011.

Ai sensi degli artt. 119 (geodati) e 120 (urbanizzazione) LST, l'adattamento del PR al nuovo diritto è da effettuare entro il 1° gennaio 2025.

La presente procedura affronta, oltre alla geo-informatizzazione dei dati di PR, unicamente il tema del PZ e del RE, parzialmente quello del PU (limitatamente alla parte del Piano del traffico) e sarà completata successivamente con il PRU una volta approvata dal Consiglio di Stato.

I. Riepilogo della situazione pianificatoria del Comune

Il Piano regolatore del Comune di Cureglia è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 2011 (Ris. N. 7155 del 21 dicembre 2011)

6944 Cureglia - Tel. 091 966 91 91 - info@cureglia.ch

Il Dipartimento del territorio, in data 27 agosto 2014, aveva emanato un Esame preliminare (EP) in merito a delle varianti sottoposte in data 4 novembre 2013 di modifiche d'ufficio richieste nell'ambito della approvazione di revisione del 21 dicembre 2011.

Nel contesto della procedura di adeguamento alla LST, il Municipio sta inoltre concludendo anche la verifica del dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda di Piano direttore PD-R6.
Il Rapporto di indirizzo per la variante di adeguamento alla LST del giugno 2022, oltre all'adeguamento formale alla LST e la verifica del dimensionamento della zona edificabile, proponeva anche diverse varianti di merito, in parte già oggetto di procedura specifica, altre come nuove proposte.

In seguito alle risultanze dell'EP cantonale del 2024 e in considerazione della stretta tempistica legale per l'adeguamento alla LST, la presente procedura riprende solo alcune delle varianti di merito, principalmente quelle che non necessitano di ulteriori approfondimenti tecnici, rimandandone altre ad una successiva procedura specifica. Quelle riprese nell'attuale procedura sono:

- Lo spostamento del magazzino comunale.
- La nuova strada di circonvallazione a valle della chiesa di S. Cristoforo.
- La conferma del vincolo per scopi pubblici del cimitero sul mappale N. 831 fino alla nuova zona agricola (che compensa la superficie agricola sottratta per la realizzazione del nuovo magazzino comunale).
- Il posteggio pubblico Carivée sui mappali N. 184-185 (nel frattempo approvato dal CdS e integrato nei Piani presentati in questa variante).

Considerati i vincoli molto restrittivi dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (Opac) federale in mancanza di una zona di protezione delle acque di superficie, anche questo aspetto è stato integrato nella presente procedura sulla base dei risultati di un mandato specialistico specifico.

Le altre proposte di variante incluse nel Rapporto di indirizzo del 2022 non sono invece oggetto della presente procedura. Le diverse varianti sono elencate nel cap. 1.3 del Rapporto di pianificazione, al quale si rimanda per i dettagli.

II. Approccio metodologico

a. L'adattamento del Regolamento edilizio
La Sezione dello sviluppo territoriale ha elaborato una guida che funge da modello di Regolamento edilizio e che presenta una proposta normativa dei principali e più frequenti aspetti da disciplinare, allo scopo di promuovere un testo uniformizzato per tutti i Comuni ticinesi. Nell'esercizio dell'autonomia in materia di pianificazione territoriale, il Comune di Cureglia non è però tenuto, nel rispetto della LST, a seguire pedissequamente la guida, la quale non riveste carattere vincolante.

L'elaborazione del RE non presuppone quindi una conversione "meccanica" di tutti gli articoli delle NAPR, ma un adattamento con una scelta di articoli che potrebbero essere aggiunti come proposti nella guida, altri riformulati o ancora altri semplicemente mantenuti nella loro formulazione originale in funzione delle specificità e della pertinenza della situazione del Comune.

Nella fattispecie, è stata adottata la struttura normativa degli art. della Guida RE a cui sono stati fatti corrispondere dove possibile, gli articoli (o i capoversi) in vigore delle NAPR.

Per ogni articolo (o capoverso) è stata in seguito scelta un'"operazione di adattamento", secondo le tipologie riassunte nel seguente schema:

ARTT. NON RIPRESI DA GUIDA RE *Gli artt. non sono stati ripresi, poiché non pertinenti con il PR o il territorio di Cureglia*
ARTT. NON RIPRESI DA NAPR *Gli artt. non sono stati ripresi, poiché ritenuti non necessari o desueti*
ARTT. RIPRESI DA GUIDA RE *Gli artt. hanno un corrispettivo NAPR, ma è stata preferita la formulazione della Guida RE*
ARTT. AGGIUNTI EX NOVO DA GUIDA RE *Gli artt. sono nuovi, non hanno un corrispettivo nelle NAPR*
ARTT. MANTENUTI DA NAPR *Gli artt. sono mantenuti nella loro forma NAPR*
ARTT. RIFORMULATI RISPETTO A NAPR E/O GUIDA RE *Gli artt. sono riformulati nella struttura o nei contenuti rispetto alle NAPR e alla Guida RE*
Elementi ripresi integralmente dalla Guida RE particolarmente raccomandati dalla SST
ARTT. AGGIUNTI EX-NOVO NON PRESENTI NÉ NELLE NAPR NÉ NELLA GUIDA RE

In generale la presente variante non va considerata né una revisione del PR, né l'occasione per apportare delle modifiche o delle correzioni di "contenuto" alle NAPR che si ritiene debbano essere affrontate con delle varianti di PR specifiche.
L'adattamento alla LST del vigente PR ha comunque permesso di effettuare alcune modifiche minori di carattere tecnico / formale delle NAPR.

Gli articoli inseriti ex novo concernono delle esplicitazioni di tipo generale o fissano il quadro legale dei nuovi documenti del PR introdotti con la LST ("tipologia verde chiaro").
Dove presente un corrispettivo Guida RE - NAPR e non in contrasto con gli intendimenti dell'articolo in vigore NAPR, è stata preferita la formulazione della Guida RE ("tipologia verde scuro"), al fine di adeguarsi all'uniformazione dei RE auspicata dal Dipartimento del territorio.

Analogamente si è cercato di mantenere il più possibile la struttura del testo degli articoli della Guida RE, adattandoli con i contenuti degli articoli NAPR ("tipologia azzurra").
Le motivazioni e le spiegazioni alla base del nuovo Regolamento edilizio (RE) mutuato dalle vigenti NAPR sono riportate nelle tabelle contenute nel cap. 2.2 del Rapporto di pianificazione al quale si rimanda per i dettagli.

b. L'adattamento dei piani
Come espresso precedentemente il nuovo quadro legale rappresentato dalla LST ha parzialmente aggiornato e adeguato i contenuti formali del PR.
I tre piani principali che compongono lo strumento pianificatorio comunale sono stati ridotti a due: **Piano delle zone (PZ)** e **Piano dell'urbanizzazione (PU)**. In particolare, il PZ suddivide il territorio comunale in zone di utilizzazione e di protezione, mentre il PU stabilisce l'urbanizzazione generale e particolare, più precisamente la rete delle vie di comunicazione (strade, sentieri, vie ciclabili, ecc.) con le relative linee d'arretramento. Con la modifica dell'art. 28 del RLST, entrato in vigore il primo gennaio 2022, non è più richiesta l'inclusione della rete di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque nel PU. La legge prevede che quest'ultime siano inserite nel Programma di urbanizzazione (PRU).
Gli allegati grafici del PR in vigore non sono ancora stati oggetto di una operazione di informatizzazione secondo il Modello geodati 2016, ma unicamente una digitalizzazione per allestire i piani del Piano di indirizzo.
L'attribuzione dei vari elementi dei tre piani in vigore (LALPT) ai due nuovi piani LST (PZ e PU) è stata fatta sulla base della linea guida per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione elaborata dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

III. Le risultanze dell'Esame preliminare dipartimentale

Il Municipio di Cureglia, in data 27 luglio 2022, ha inviato il piano d'indirizzo della variante di adeguamento del PR alla LST (con varianti puntuali di merito) al Dipartimento del territorio con la richiesta di Esame preliminare. Il Dipartimento del territorio (DT) si è espresso con il documento rilasciato il 14 agosto 2024, documento riassunto e commentato al cap. 3 del Rapporto di pianificazione, al quale si rimanda per i dettagli.
Si sottolinea che il DT condivide e preavvisa favorevolmente l'impostazione dell'adeguamento del PR alla LST, permettendo così di concludere la procedura. Il Municipio, in un secondo tempo, intende riesaminare la documentazione di alcune delle varianti puntuali, anche sulla base delle osservazioni pervenute, integrando anche gli elementi mancanti del Programma di urbanizzazione (PRU). Mentre altre intende affrontarle in questa procedura come meglio spiegato nel cap. 7 del Rapporto di pianificazione.

IV. La fase di informazione / partecipazione

La procedura di informazione e partecipazione della proposta pianificatoria in oggetto è stata effettuata dal 10 marzo al 8 aprile 2025.
Sono stati posti in consultazione il Rapporto di pianificazione (RP), il Piano delle zone e il Piano dell'urbanizzazione, il Regolamento edilizio (RE) e l'Esame preliminare del 14 agosto 2024.

Nella fase di informazione/partecipazione sono pervenute cinque osservazioni. Le considerazioni e le risposte del Municipio alle osservazioni inoltrate sono reperibili al cap. 4 del Rapporto di pianificazione al quale si rimanda per i dettagli.

V. La proposta di Regolamento edilizio

Gli assi su cui si è operato per formulare la proposta del regolamento edilizio sono:

- il mantenimento del Piano regolatore in vigore,
- l'adattamento della struttura e della terminologia alle linee guida cantonali,
- l'aderenza alla volontà programmatica delle NAPR.

Al cap. 5 del Rapporto di pianificazione, al quale si rimanda per i dettagli, sono presentate le giustificazioni delle scelte di adattamento operate sugli articoli (o i capoversi) per l'elaborazione della proposta di Regolamento edilizio.
In particolare, è stata allestita una tabella di confronto tra gli articoli del nuovo Regolamento edilizio (colonne a sinistra) e gli articoli delle vigenti NAPR (colonne a destra). Questo per permettere di verificare le modifiche apportate alle normative vigenti. Vedi Allegato 2 Regolamento edilizio con riferimenti NAPR.
La versione definitiva del Regolamento edilizio (Allegato 1) differisce nella numerazione rispetto alla tabella di confronto in quanto determinata dalla non ripresa di articoli ritenuti non necessari o oggetto di osservazione nell'ambito dell'EP dipartimentale oppure dai nuovi articoli determinati dalle varianti di merito incluse in questa procedura.

VI. L'allestimento dei piani LST

La trasposizione dei tre piani LALPT (paesaggio, zone, rete viaria e EAP) nei due piani LST (zone e urbanizzazione) implica, oltre all'assegnazione delle zone, vincoli e protezioni alle disposizioni dettate dalla LPT, anche l'eventuale correzione di mancanze ed errori evidenziati dalla maggiore precisione che richiedono i geodati secondo il modello 2016.
I piani allestiti per l'incarto del Piano di indirizzo erano sostanzialmente corretti e le modifiche apportate di poca entità e determinate dalle scelte operate.
I principali adattamenti per i singoli piani (Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione) sono descritti al cap. 6 del Rapporto di pianificazione al quale si rimanda per i dettagli.
Si fa notare che il Piano delle zone è stato scisso in due piani complementari:

- il *Piano delle zone* vero e proprio (01.A) e
- il *Piano delle zone. Vincoli e protezioni* (01.B).

Questo per facilitare la lettura e l'interpretazione, facoltà ammessa dalla LST.
Per la descrizione delle scelte operate si rimanda al cap. 6 del Rapporto di pianificazione.

VII. Varianti di merito

Il Piano di indirizzo sottoposto per l'EP conteneva anche alcune varianti di merito. Quelle ora proposte, e di principio già oggetto dell'Esame preliminare, sono le seguenti:

- Ampliamento del Perimetro di interesse archeologico di Nolina,
- Spostamento del magazzino comunale.
- Sistemazione dell'area a valle della chiesa di S. Cristoforo.
- Introduzione di un nuovo Piano di quartiere comprendente il comparto della chiesa parrocchiale di S. Cristoforo.
- Assegnazioni di mappali e scorpori alla Zona senza destinazione specifica.
- L'assegnazione alla nuova Zona per il lavoro non intensiva del mappale N. 869.
- Introduzione della Zona di protezione delle acque di superficie.
- Semplificazione della zona agricola.
- Ripresa delle zone esposte a pericolo di alluvionamento.

Per la descrizione delle varianti e le loro motivazioni si rimanda al cap. 7 del Rapporto di pianificazione.

VIII. Costi determinati dalla variante

Specificando che il presente documento non rappresenta un Messaggio Municipale di investimento, va detto che delle varianti di merito precedentemente descritte quelle relative allo spostamento del magazzino comunale (capitolo 7.2) e la nuova strada di circonvallazione (capitolo 7.3) implicano costi di investimento per la loro attuazione a carico del Comune.

Questi sono ripresi dalle valutazioni eseguite in sede di Rapporto di indirizzo del 2022 e comportano un onere lordo di investimento imputabili alla presente variante dell'ordine di poco meno di CHF 1'400'000.00.

Si fa notare inoltre che i piani allegati al Rapporto di pianificazione NON hanno valenza giuridica e che fanno stato unicamente quelli depositati sul Portale cantonale delle pubblicazioni (geodati).

Vengono richiamati i capitoli precedenti e il Rapporto di pianificazione per le spiegazioni dettagliate e le giustificazioni.

Fatte queste considerazioni, invitiamo il Consiglio comunale a voler risolvere:

1. È adottata la variante di piano regolatore denominata "Adattamento del PR alla LST" pubblicata sul sito cantonale all'indirizzo:

https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=LST&idOggettoVariante=ch25jz59002100000&idPubblicazione=1

2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO DI CUREGLIA

Il Sindaco: Il Segretario:

COMUNE DI CUREGLIA

Tessa Gambazzi Pagnamenta Loredana Ferraroni Polli

Cureglia, 14 maggio 2025

Messaggio licenziato con risoluzione municipale no. 272 del 13.05.2025.

La Commissione Edilizia opere pubbliche e PR e la Commissione delle petizioni e della legislazione sono incaricate di allestire il rispettivo rapporto commissionale.

Allegati:

- Rapporto di pianificazione (con allegati), 9 maggio 2025
- Regolamento edilizio, 9 maggio 2025 (Allegato 1)
- Tabella di confronto NAPR-RE, 9 maggio 2025 (Allegato 2)