



COMUNE DI MORBIO INFERIORE

Telefono: 091/695.46.20 Fax: 091/695.46.29

www.morbioinf.ch - morbioinf@morbioinf.ch



All'onorando
Consiglio comunale
6834 Morbio Inferiore

Mun/gk

6834 Morbio Inferiore, 17 febbraio 2020

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 4/2020

Oggetto: adozione delle modifiche di Piano regolatore resesi necessarie dopo l'approvazione dello stesso da parte del Consiglio di Stato e per l'adeguamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio chiede l'esame e l'adozione delle modifiche di Piano regolatore (PR) resesi necessarie dopo l'approvazione dello stesso da parte del Consiglio di Stato nonché per l'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

PREMESSA E PROCEDURA

Il piano regolatore (PR) del Comune di Morbio Inferiore e il piano regolatore particolareggiato (PRP) dei nuclei storici di Morbio e Ligrignano, sono stati approvati dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 1366 del 18.03.2014, comprendente:

- 1) le decisioni e le modifiche decretate d'ufficio del PR e del PRP (cfr. cap. 9.1 e 9.2 della risoluzione d'approvazione), già integrate dal DT nell'aggiornamento degli atti di PR (la conformità degli atti di PR (in formato Lalpt) è stata certificata dal DT in data 07.04.2014),
- 2) le decisioni che richiedono l'adozione di una variante di PR secondo la procedura fissata dagli art. 25 e segg. LST (cfr. cap. 9.3 della risoluzione d'approvazione),
- 3) le proposte la cui decisione è sospesa, in attesa di una proposta di compenso per la sottrazione di territorio agricolo (cfr. cap. 9.4 della risoluzione d'approvazione).

Nel frattempo, è entrata in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST), che ha sostituito la precedente Legge di applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (Lalpt) ed ha imposto ai Comuni di provvedere ad aggiornare i propri piani regolatori alla nuova legge.

Con il presente messaggio vi sottoponiamo le **varianti di PR richieste dal Consiglio di Stato**, nonché alcune **varianti puntuali** (e una variante di PRP) che il Municipio propone **per motivi d'opportunità pianificatoria** successivi all'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato, e l'**adeguamento del PR alla forma stabilita dalla Legge cantonale sullo sviluppo territoriale LST**.

L'adeguamento del PR alla LST tiene conto delle decisioni del Tribunale amministrativo cantonale (TRAM) cresciute in giudicato sui ricorsi inoltrati in seconda istanza contro l'approvazione della revisione di PR da parte del Consiglio di Stato.

Le presenti varianti di PR seguono la procedura ordinaria di approvazione prevista dagli articoli 25 e segg. LST e dagli articoli 32 e segg. del relativo regolamento (RLST). In particolare, si richiamano i seguenti iter procedurali:

- 1) il piano di indirizzo di gennaio 2016 (e quello della variante di PRP di giugno 2016);
- 2) l'esame preliminare cantonale del 6 febbraio 2018 (variante PRP: esame del 2 novembre 2016);
- 3) l'informazione pubblica, svolta tramite deposito degli atti di variante di PR e di PRP e dell'esame preliminare cantonale per il periodo di un mese, dal 18 febbraio al 19 marzo 2019. Durante questo periodo sono state inoltrate 2 osservazioni da parte di privati;
- 4) la richiesta di preavviso trasmessa in data 18 luglio 2019 al Consiglio di Stato relativa al calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo. Il Consiglio di Stato ha emanato il preavviso vincolante in data 13 novembre 2019, definendo il contributo di compensazione agricola pecuniaria che deve essere adottato dal Consiglio comunale.

Il Dipartimento del territorio, su formale richiesta del Municipio di Morbio Inferiore inoltrata in data 29 gennaio 2016, ha rilasciato l'esame preliminare delle varianti di PR in data 6 febbraio 2018, formulando un preavviso sostanzialmente favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare il contenuto di alcune proposte pianificatorie.

Per una visione completa delle varianti che hanno formato oggetto di osservazioni da parte del Dipartimento del territorio, si allega l'esame preliminare cantonale del 6 febbraio 2018 e si richiamano le considerazioni e le decisioni del Municipio illustrate nell'allegato 1 del rapporto di pianificazione.

Le presenti varianti di PR sono inoltre aggiornate tenendo conto delle osservazioni espresse dai due privati interessati dalle varianti del comparto a nord del nucleo storico (mapp. 61, 62, 342, 1171 e 2212 parz.), che hanno contestato principalmente la proposta del DT di istituire un vincolo di piano di quartiere obbligatorio. I contenuti delle osservazioni dei privati, unitamente alle relative considerazioni e decisioni del Municipio, sono riassunti nell'allegato 2 del rapporto di pianificazione delle presenti varianti di PR.

CONTENUTO DELLE VARIANTI DI PR e PRP

Nei capitoli che seguono sono riassunte brevemente le caratteristiche delle varianti di PR, che, per facilitare la lettura del Messaggio, sono presentate in modo coerente alla struttura del Rapporto di pianificazione (cap. 2), che si richiama integralmente per maggiori dettagli.

1) Destinazione d'uso dei mappali 453, 650, 710A, 995, 1016, 1537, 1547.

Si tratta di una variante richiesta dal CdS, che riguarda l'attribuzione della destinazione più idonea ai fondi oggi inclusi in territorio senza destinazione specifica, segnatamente:

La variante di PR attribuisce :

- i mappali 453, 650, 995 e 1016 alla zona agricola (altri terreni idonei all'agricoltura)
- mappale 710A a strada pedonale.
- i mappali 1537 e 1547 a superficie stradale (autostrada).

2) Corsi d'acqua in superficie

Si tratta di una variante richiesta dal CdS, con la quale si procede ad aggiornare il PR con:

- l'indicazione dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale;
- le zone di protezione delle acque di superficie e le relative disposizioni normative.

La variante di PR è accompagnata dallo studio allegato "Determinazione dello spazio riservato alle acque", elaborato secondo le direttive federali OPAC e linee guida cantonali.

La variante di PR tiene conto anche del recente progetto di sistemazione e riqualifica del riale Müfeta elaborato da Comal.ch (gennaio 2019), la cui realizzazione richiede lo spostamento di via Pumera. Il PR è quindi aggiornato con le indicazioni necessarie a creare la base legale necessaria per questo intervento, ossia con lo spostamento di via Pumera (calibro esistente) e della relativa linea d'arretramento.

3) Aggiornamento delle zone di pericolo di alluvionamento ai PZP approvati dopo l'approvazione della revisione di PR.

Si tratta di una variante d'opportunità che permette di aggiornare le zone di pericolo secondo i PZP approvati (zone di pericolo di alluvionamento) con la specifica procedura dopo l'approvazione del PR del 2014.

4) Comparto a nord del nucleo storico: attribuzione ad una specifica destinazione d'uso dei mappali 60 (ora 2212 parz.), 61, 62, 342, 1171.

Si tratta di una variante richiesta dal CdS, che permette di colmare il vuoto pianificatorio esistente. La variante di PR comprende:

- l'assegnazione alla zona residenziale R2 dei mappali 61, 62 parz., 342 e 1171, con l'indicazione del comparto (mappali 61, 62 e 342) soggetto a obbligo di riordino fondiario (permuta generale) e delle aree di esclusione dell'edificazione sui mappali 342-1171 (prolungamento verso il nucleo del vincolo già in vigore sul mappale 1857);
- l'attribuzione alla zona AP9 Giardino pubblico del mappale 2212 parz. tra il posteggio pubblico e il PRP del nucleo;
- la definizione delle relative disposizioni normative (disposizioni particolari per il comparto DP2; definizione e parametri zona AP9)

5) Comparto residenziale in località Funtì: nuova destinazione di zona

Si tratta di una variante richiesta dal CdS, volta a definire la destinazione più idonea del comparto (destinazione di zona residenziale semi-intensiva R4 non approvata dal CdS).

Sulla base delle verifiche dei parametri edificatori attuali e residui e delle caratteristiche del comparto e delle zone limitrofe, il Municipio ha deciso di attribuire tutti i fondi del comparto

di studio alla zona residenziale R3 (suddivisione coerente dei limiti delle zone residenziali nella parte centrale del territorio comunale).

6) Comparto residenziale in località Ponte/S. Lucia: nuova destinazione di zona

Si tratta di una variante richiesta dal CdS, volta a definire la destinazione più idonea del comparto (il CdS non aveva approvato la zona residenziale semi-intensiva R4 e il vincolo AP6 Parco giochi, confermando provvisoriamente la destinazione di zona RC6 del PR '84).

Sulla base delle verifiche dei parametri edificatori attuali e residui e delle caratteristiche del comparto, il Municipio ha deciso di:

- attribuire tutti i fondi del comparto alla nuova zona residenziale R6 (stesso i.s. della precedente zona RC6), con contenibilità invariata rispetto al PR in vigore, confermando la zona di esclusione dell'edificazione nella parte alta del mapp. 713, come da piani della revisione di PR adottata dal Consiglio comunale;
- aggiornare il perimetro della variante di PR intercomunale Bisio-Serfontana, includendo i mapp. 1135 e 1174 parz. Fino all'approvazione della variante intercomunali questi fondi sono confermati in zona RC PR'84;
- non più riproporre il vincolo di parco-giochi (AP6) sul mappale 2268, ritenuto che l'ubicazione ottimale per questa infrastruttura sia all'interno del parco fluviale lungo il fiume Breggia e sarà definita con la variante di PR intercomunale Bisio-Serfontana.

7) Attribuzione di parte del mappale 609 ad una specifica destinazione d'uso.

Si tratta di una variante di PR richiesta dal CdS, che permette di colmare il vuoto pianificatorio esistente. Sulla base delle caratteristiche del comparto e delle zone limitrofe, il Municipio ha deciso di attribuire il mappale 609 RFD alla zona residenziale R2.

8) Destinazioni d'uso sospese, in attesa di una proposta di compenso pecuniario per la sottrazione di superfici agricole

Si tratta di una variante di PR che fa seguito alla decisione del Consiglio di Stato di sospendere l'approvazione dei seguenti vincoli fintanto che il Consiglio comunale non abbia adottato il compenso pecuniario agricolo per la sottrazione di territorio agricolo.

- a) attrezzature di interesse pubblico al mappale 653;
- b) percorso pedonale ai mappali 449-450-451-452;
- c) collegamenti ciclopedonali mappali 639-655-657.

Con le presenti varianti di PR, il Municipio definisce i vincoli richiesti ai punti a) e b).

Per contro i vincoli relativi al punto c) sono già stati definiti con la variante di PR intercomunale di Vacallo e Morbio Inferiore "Casa per anziani e altri contenuti pubblici", già adottata dal Consiglio comunale di Morbio inferiore in data 10.12.2018.

a) Vincoli AP al mappale 653

Il Municipio ha deciso di formalizzare la situazione esistente e destinare una parte del mappale 653 a zona per scopi pubblici, in sostituzione dell'attuale destinazione agricola. In particolare sono introdotti i seguenti vincoli:

- AP10 Giardino pubblico
- AP11 Orti familiari e area di svago per cani
- AP12 Centro di compostaggio

La variante di PR comporta la sottrazione di una superficie di 6'870 m² di territorio agricolo, e richiede di conseguenza una compensazione agricola. Con preavviso vincolante del 13.11.2019, Il Consiglio di Stato ha condiviso la proposta di compensazione agricola formulata dal Municipio (vedi allegato 3 del rapporto di pianificazione), determinando che:

- non esistono possibilità concrete di prevedere una compensazione reale;
- la sottrazione di territorio agricolo è compensata dal contributo pecuniario di 116'790 Fr.;
- tale importo deve essere adottato dal Consiglio comunale e dovrà essere versato dall'Ente pianificante (il Comune) al momento dell'approvazione della variante di PR.

b) Percorso pedonale al mappale 653

Il Municipio ha deciso di formalizzare la situazione esistente, introducendo un vincolo di percorso pedonale (sentiero) in corrispondenza del sentiero esistente che collega, attraversando zone agricole e forestali, via Bellavista a Morbio Inferiore a Vacallo.

Non sono da prevedere compensazioni, in quanto il nuovo vincolo non comporta alcuna sottrazione di territorio agricolo, né di area boschiva.

9) Aggiornamento delle disposizioni normative della zona artigianale AR

Si tratta di una variante d'opportunità che permette di risolvere una problematica sorta dopo l'approvazione del PR, quando l'esame di una domanda di costruzione ha messo in evidenza che l'edificabilità dei mappali 484-1708 RFD è parzialmente compromessa da alcuni vincoli di PR eccessivamente penalizzanti.

La variante di PR pone rimedio a tale situazione con l'introduzione di disposizioni particolari, nel rispetto della parità di trattamento con gli altri fondi inclusi in zona artigianale

10) Vincolo di bene culturale al mappale 1680

Si tratta di una variante puntuale del PRP del nucleo di Morbio Inferiore, che fa seguito a sollecitazioni presentate da cittadini dopo l'approvazione del PRP.

La variante di PRP permette di tutelare, con l'introduzione di un vincolo di bene culturale d'interesse locale, la presenza di una lastra in rame con un pregevole dipinto della Madonna col Bambino sopra il muro di cinta del mappale 1680 all'incrocio fra via Bassora e via al Dosso.

ADEGUAMENTO GENERALE DEL PR ALLA LST

(piani settoriali e disposizioni normative)

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012 unitamente al relativo regolamento d'applicazione (RLST), sostituisce la precedente Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt), il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt) e il Decreto sulla protezione delle Bellezze naturali e del paesaggio.

La LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, che sono stati considerati nel presente documento tenendo conto delle più recenti linee guida emanate dal DT, integrando anche le varianti di PR puntuali illustrate in precedenza. Si osserva che:

- l'aggiornamento del PR alla LST rappresenta un adeguamento di carattere formale dei piani e delle norme di attuazione, non una modifica dei loro contenuti;

- fatta eccezione delle varianti di PR puntuali o di alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli in vigore e la nuova struttura di PR (formato LST), non sono messi in discussione gli elementi di PR in vigore o i loro contenuti normativi.
- il presente adeguamento del PR alla LST comprende tutto il territorio comunale ad eccezione di:
 - il comprensorio Bisio-Serfontana oggetto di variante di PR intercomunale in corso (Morbio Inf.- Balerna). Nel frattempo rimangono valide le destinazioni e le disposizioni del PR 1984;
 - il comprensorio del piano particolareggiato dei nuclei storici di Morbio Inferiore e Ligrignano in quanto allo stato attuale l'adeguamento dei geodati del PRP non è possibile (il modello di banca dati cantonale 2016 non comprende gli elementi definiti dal PRP).

L'adeguamento del PR alla LST comprende i seguenti documenti:

- **Piano delle zone**, dove confluiscono le informazioni dei piani delle zone, del paesaggio e AP-CP del PR in vigore. Il piano delle zone si suddivide nei seguenti due piani vincolanti:
 - PZ1 Piano delle zone - Destinazioni d'uso scala 1:2'000
 - PZ2 Piano delle zone - Contenuti paesaggistici e ambientali scala 1:2'000
- **Piano dell'urbanizzazione**, dove confluiscono le informazioni dei piani del traffico e dei servizi pubblici in vigore. L'adeguamento del PR alla LST riguarda in particolare le informazioni relative al piano del traffico in vigore, che è sostituito dal seguente piano vincolante:
 - PU1 Piano dell'urbanizzazione - Rete delle vie di comunicazione scala 1:2'000

L'adeguamento del Piano dell'urbanizzazione comprende anche il seguente documento di carattere indicativo (Fig. 40 a pag. 73 del Rapporto di pianificazione):

- Tavola complementare - Rete della mobilità lenta e dei trasporti pubblici
- **Regolamento edilizio**, dove confluiscono le disposizioni delle Norme di attuazione in vigore.

Nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST si segnala inoltre che:

- non è necessario l'allestimento di un programma di urbanizzazione ai sensi della LST, poiché:
 - il territorio edificabile in vigore risulta completamente urbanizzato;
 - l'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche dei contenuti delle zone in vigore;
 - le varianti puntuali di PR riguardano fondi già urbanizzati, che non necessitano la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere esistenti per consentirne l'edificabilità;
- il **programma di realizzazione** comprende gli investimenti legati alle nuove opere previste dalle varianti di PR, che possono essere così riassunti:

• spostamento strada di servizio via Pumera (punto 5)	Fr. 60'000
• vincolo di sentiero (punto 8b)	Fr. - 4'000
• compensazione agricola (punto 8a)	Fr. 116'790

L'importo di Fr. 116'790 quale **contributo pecuniario di compensazione agricola è di carattere vincolante e il relativo credito deve essere adottato dal Consiglio comunale.**

Per facilitare la comprensione dell'adeguamento del PR alla LST:

- nel Rapporto di pianificazione sono riassunti, in forma tabellare, la struttura dei nuovi piani di PR, la corrispondenza fra gli elementi di PR in vigore e quelli del PR adeguato alla LST e gli investimenti di PR legati alle varianti puntuali di PR;
- nel Regolamento edilizio sono riassunte, nelle note a piè di pagina, la corrispondenza con gli articoli in vigore e le eventuali modifiche apportate rispetto al testo delle disposizioni in vigore.

Per maggiori informazioni si richiama il rapporto di pianificazione (cap. 3).

CONCLUSIONI E VERIFICHE GENERALI

Le presenti varianti di PR e l'adeguamento del PR alla LST sono conformi alle Leggi di ordine superiore, segnatamente la legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST). In particolare si segnala che:

- non è prevista alcuna nuova zona edificabile rispetto al PR in vigore e a quanto già deciso dal Consiglio di Stato in sede di approvazione della revisione di PR, né sono previsti aumenti dei parametri edificatori in vigore;
- di principio non è quindi da prevedere alcun contributo di plusvalore;
- il presente incarto comprende l'adeguamento del PR (piani grafici e disposizioni normative) alla forma richiesta dalla LST, in conformità con i contenuti delle linee guida cantonali e con le più recenti modifiche di legislazioni specifiche (protezione della natura, pericoli naturali, aree forestali, protezione delle acque di superficie, ecc.)

Si segnala infine che il DT ha avviato negli scorsi anni una serie di aggiornamenti del PD, funzionali all'adempimento dei compiti che la Confederazione ha attribuito ai cantoni sulla base delle modifiche della LPT entrate in vigore nel 2014. Fra queste vi è la verifica del dimensionamento delle zone edificabili e della contenibilità di PR, da eseguire in conformità con i disposti della scheda R6 del PD, adottata dal Consiglio di Stato ma non ancora entrata in vigore (è in corso l'evasione dei ricorsi).

Con il presente adeguamento alla LST, che non prevede ampliamenti di zona edificabile né aumenti dei parametri edificatori rispetto al PR in vigore, non è stata eseguita una verifica del dimensionamento delle zone edificabili, ma si è provveduto ad aggiornare (stato dicembre 2019) i dati del compendio dello stato dell'urbanizzazione (allegato 4 al rapporto di pianificazione), da cui è scaturito che:

- i terreni ancora liberi rappresentano il 14% della superficie edificabile complessiva (121 ha)
- la zona edificabile presenta una riserva di ca. 277'000 m² SUL, di cui ca. 170'000 m² in terreni già edificati (62%) e 107'000 m² in terreni liberi (38%).
- non vi sono terreni non equipaggiati o problematici.

Questi dati potranno essere utilizzati e aggiornati quando si procederà, nel prossimo futuro, alla verifica del dimensionamento delle zone edificabili, secondo le richieste della scheda R6 di PD in approvazione.

DISPOSITIVO D'APPROVAZIONE

Visto quanto precede, richiamati il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione per esteso come parte integrante del presente messaggio, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della LST, si invita il Consiglio Comunale a

risolvere

1. È approvato il **rapporto di pianificazione**, segnatamente:
 - a) sono approvate le varianti di PR e di PRP illustrate nel rapporto di pianificazione con i relativi allegati grafici;
 - b) è approvato l'adeguamento del PR alla LST illustrato nel rapporto di pianificazione;
 - c) è approvato il programma di realizzazione.
2. Sono approvati i seguenti **piani vincolanti di PR**, comprendenti l'adeguamento del PR alla LST e le varianti puntuali di PR illustrate nel rapporto di pianificazione:

- PZ1	Piano delle zone - Destinazioni d'uso	scala 1:2'000
- PZ2	Piano delle zone - Contenuti paesaggistici e ambientali	scala 1:2'000
- PU1	Piano dell'urbanizzazione - Rete delle vie di comunicazione	scala 1:2'000
3. È approvato il **Regolamento edilizio**, e più precisamente gli articoli da 1 a 58.
4. Gli atti delle varianti di PR e di adeguamento del PR alla LST sono approvati nel loro **complesso**.
5. È approvato il **credito di Fr. 116'790.-- quale contributo pecuniario di compensazione agricola** per la sottrazione di territorio agricolo. Questo importo dovrà essere versato al momento dell'approvazione delle varianti di PR.
6. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.

Per il Municipio

Il Sindaco
Claudia Canova

Il Segretario
Giovanni Keller

Allegati:

I seguenti documenti allegati possono essere consultati sul sito internet del Comune: www.morbioinf.ch oppure richiesti in cancelleria:

- Rapporto di pianificazione
- Regolamento edilizio
- PZ1 Piano delle zone - Destinazioni d'uso
- PZ2 Piano delle zone - Contenuti paesaggistici e ambientali
- PU1 Piano dell'urbanizzazione - Rete delle vie di comunicazione
- Rapporto sulla determinazione dello spazio riservato alle acque (documento che accompagna la variante di PR relativa alle zone di protezione delle acque di superficie)