

Numero 2972	sl	2	Bellinzona 12 giugno 2024
----------------	----	---	------------------------------

Consiglio di Stato
Piazza Governo 6
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 41 11
fax +41 91 814 44 35
e-mail can@ti.ch
web www.ti.ch



C02785



Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

vista la richiesta di approvazione della **variante del Piano regolatore (PR) del Comune di Croglio**,

concernente la Zona EPP10 Ospedale e casa anziani malcantonese

presentata dal Municipio il 30 gennaio 2023,

richiamato l'art. 29 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST),
considera quanto segue.

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	3
1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE	3
1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO.....	3
1.3. MODIFICA DEL PR, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE	3
1.4. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ	4
1.5. PARITÀ DI TRATTAMENTO	4
2. CONSIDERAZIONI FORMALI	5
2.1. ITER PROCEDURALE	5
2.2. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE OGGETTO DI VARIANTE	5
3. CONSIDERAZIONI GENERALI	5
3.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO	5
3.2. CONTENUTO DELLA VARIANTE.....	6
4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE	6
5. DISPOSITIVO	7
6. COMUNICAZIONE.....	8

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv. 1 Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.), *“la pianificazione territoriale è volta a un’appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e a un ordinato insediamento del territorio.”* Questo postulato è sviluppato dalla Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT). Giusta l'art. 1 LPT il suolo deve essere utilizzato con misura e l’insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. A tal fine la pianificazione deve tenere conto delle condizioni naturali come pure dei bisogni della popolazione e dell’economia.

1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO

Nel sistema della LPT il processo pianificatorio si svolge in tre tappe, corrispondenti ad altrettanti livelli decisionali: pianificazione direttrice, pianificazione dell’utilizzazione e procedura del permesso di costruzione.

Il PD è lo strumento strategico di livello cantonale, in cui si stabiliscono le grandi linee dell’organizzazione del territorio cantonale in un’ottica di sviluppo sostenibile e si assicura il coordinamento delle attività di rilevante incidenza territoriale (art. 8 cpv. 1 LST). Esso vincola le autorità e non i privati (art. 16 LST); pertanto, le scelte della pianificazione direttrice vanno concretizzate nella successiva pianificazione dell’utilizzazione, svolta principalmente dai Comuni mediante lo strumento del piano regolatore comunale (PR), vincolante per ognuno.

La funzione principale del PR è quella di disciplinare in modo dettagliato l’uso del territorio, in conformità con il PD (art. 6 e 26 LPT). Il PR permette inoltre di precisare il carattere, i tipi di costruzione ed i vincoli da osservare nell’edificazione e di riservare le superfici necessarie per l’urbanizzazione e per le altre costruzioni per scopi pubblici (cfr. artt. 20, 21 e 23 LST).

Infine, la procedura d’autorizzazione a costruire (licenza edilizia) traspone l’ordinamento stabilito dal PR al livello di progetto edilizio e risponde quindi allo scopo di verificarne la conformità col PR (art. 22 LPT).

1.3. MODIFICA DEL PR, PROCEDURA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PR può essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze con la procedura ordinaria (artt. 25 segg. LST) o con quella semplificata (artt. 34 seg. LST; cfr. art. 33 cpv. 2 LST).

Nel caso di varianti ordinate in sede d’approvazione del PR, il Consiglio di Stato può esentare il Comune dallo svolgimento dell’esame preliminare (art. 29 cpv. 2 LST).

Le modifiche sono quindi adottate dall’Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 27 cpv. 1 LST) e sottoposte all’approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 LST). Secondo la legislazione ticinese, il Consiglio di Stato dispone di pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l’opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente nel rispetto dell’autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997, Cost/TI) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall’art. 2 cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui deve essere lasciato *“il margine d’apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti”*.

1.4. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

La proprietà è garantita dall'art. 26 cpv. 1 Cost. Tale garanzia non è tuttavia assoluta: in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità (art. 26 cpv. 2 Cost.).

Giusta l'art. 36 Cost., una limitazione della garanzia della proprietà è possibile, a condizione che abbia una base legale (restrizioni gravi devono essere previste dalla legge) (cpv. 1), che sia giustificata da un interesse pubblico (cpv. 2) e che sia proporzionata allo scopo (cpv. 3). L'essenza della garanzia della proprietà è intangibile (cfr. cpv. 4).

a) Base legale

In adempimento dell'art. 75 Cost. e degli artt. 14 LPT e 18 seg. LST, il PR disciplina l'uso ammissibile del territorio comunale suddividendolo in zone, di cui stabilisce la disciplina. Il PR, adottato dal legislatore comunale e soggetto a referendum, costituisce la base legale delle restrizioni della garanzia della proprietà.

b) Interesse pubblico

La condizione dell'interesse pubblico possiede una valenza relativa, considerato che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, ogni interesse pubblico è fondamentalmente atto a giustificare una limitazione della proprietà, nella misura in cui lo scopo prefisso non è di natura esclusivamente fiscale o contrario ad altre norme di rango costituzionale.

c) Proporzionalità

Secondo la giurisprudenza, una limitazione della proprietà non può eccedere ciò che è necessario per raggiungere l'interesse pubblico perseguito. Se lo scopo può essere raggiunto con misure meno incisive, adottarne di più ampia portata significherebbe violare il principio della proporzionalità e di conseguenza pure il disposto costituzionale di cui all'art. 36 cpv. 3 Cost.

1.5. PARITÀ DI TRATTAMENTO

In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. È quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio di cui all'art. 9 Cost.: una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. ITER PROCEDURALE

- a) In data 15 aprile 2021 il Municipio di Tresa, per la Sezione di Croglia, ha sottoposto il progetto di variante del PR al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 LST. Il Dipartimento si è espresso il 26 ottobre 2021.
- b) La variante in esame è stata posta in consultazione dal 20 aprile 2022 per il periodo di 30 giorni (art. 7 RLST), con il deposito atti presso la cancelleria. Entro il termine fissato è pervenuta al Municipio 1 osservazione.
- c) La variante è stata sottoposta al legislativo comunale con messaggio municipale n. 21/2022 del 22 agosto 2022, unitamente all'esame preliminare (art. 36 cpv. 1 RLST). La Commissione delle opere pubbliche e la Commissione del PR hanno trasmesso il loro rapporto al Consiglio Comunale che, nella seduta del 24 ottobre 2022, ha adottato la variante di PR (art. 27 cpv. 1 LST).
- d) In seguito all'adozione, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale n. 17 del 25 gennaio 2023, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone; ai proprietari fondiari direttamente toccati è stato notificato l'avviso personale (art. 36 cpv. 3 RLST). Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale, dal 30 gennaio 2023 al 28 febbraio 2023, conformemente all'art. 27 cpv. 2 LST.
- e) Al Consiglio di Stato non sono pervenuti ricorsi contro la variante.
- f) In data 30 gennaio 2023, il Municipio ha presentato al Consiglio di Stato domanda di approvazione della variante di PR, unitamente alla documentazione relativa al rispetto della procedura di adozione prevista dalla legge.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Comune ha ottemperato correttamente alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 25 ss. LST.

2.2. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti:

- a) Rapporto di pianificazione (giugno 2022);
- b) modifica delle Norme di attuazione (giugno 2022).

Dall'esame formale della documentazione risulta che gli atti presentati per approvazione sono completi e conformi ai disposti di legge (artt. 19, 21, 23, 24 LST; artt. 26, 28, 30, 31 RLST; art. 31 OPT).

3. CONSIDERAZIONI GENERALI

3.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELLO STATO

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini della presente decisione. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della logistica 13-02-2023
- Sezione del militare e della protezione della popolazione 09-03-2023
- Ufficio dei beni culturali 11-07-2023
- Ufficio di sanità 24-04-2024
- Ufficio della natura e del paesaggio 08-05-2024

3.2. CONTENUTO DELLA VARIANTE

Il PR comunale di Tresa, Sezione di Croglio, è stato approvato dal Consiglio di Stato in data 1 dicembre 1987 con risoluzione governativa n. 7515. Lo stesso è stato in seguito oggetto di alcune varianti. Attualmente è in corso l'Esame dipartimentale della variante di adeguamento formale alla LST.

Con la variante qui in approvazione, il Comune di Tresa propone la modifica del palinsesto normativo al fine di permettere un miglior utilizzo e sfruttamento del comparto ospedaliero, ciò in vista del futuro ampliamento e della ristrutturazione della casa anziani malcantonese e della realizzazione di un rifugio della protezione civile.

L'area, codificata dal PR vigente quale *Zona per edifici di interesse pubblico EPP10* è disciplinata dall'art. 39 NAPR. Sulla base delle risultanze del Masterplan commissionato dalla dirigenza dell'OSCAM, la variante prevede la modifica di detta norma, definendo i parametri edificatori della zona EPP10 e i requisiti qualitativi specifici per l'elaborazione di un Piano di quartiere.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante di PR integra correttamente le osservazioni formulate dal DT nell'Esame preliminare. La documentazione trasmessa fornisce le adeguate risposte alle criticità sollevate, definendo a PR le premesse pianificatorie per un intervento qualitativo, senza tuttavia porre a priori vincoli eccessivi che potrebbero risultare limitanti in fase progettuale.

In considerazione dell'alto valore paesaggistico che rivestono le alberature ad alto fusto esistenti a valle del comparto, si auspica che nell'ambito della progettazione e realizzazione degli interventi venga considerato il loro mantenimento. Le stesse concorrono infatti a disegnare l'area, collegandosi con i terrazzamenti dei vigneti sottostanti, integrati nella zona di protezione del paesaggio.

Infine, lo scrivente Consiglio rileva che l'attuale disavanzo di posti protetti sul territorio comunale si attesta a 1'637 unità, motivo per cui la realizzazione del nuovo rifugio previsto nella zona EPP10 rappresenta un tassello importante per colmare, almeno in parte, questo ammanco.

Il CdS approva la proposta pianificatoria così come presentata.

5. DISPOSITIVO

visto quanto precede,
su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione della variante di PR
È approvata la variante al Piano regolatore di Tresa, sezione di Croglio, composta dagli atti elencati al pto 2.2.
2. Pubblicazione e notificazione
 - 2.1. La presente risoluzione, richiamati gli art. 29 cpv. 3 LST, 39 cpv. 3 RLST e 19 LPAmM:
 - a) limitatamente al suo dispositivo, è pubblicata sul Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato e all'albo comunale da parte del Municipio;
 - b) è notificata in esteso per raccomandata al Municipio di Tresa.
 3. Rimedi di diritto
 - 3.1. Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.
 - 3.2. Il ricorso è da presentare in 3 copie entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione.
 - 3.3. È legittimato a ricorrere il Comune.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente


Christian Vitta

Il Cancelliere


Arnoldo Coduri

RG n. 2972 del 12 giugno 2024

6. COMUNICAZIONE

Invio per raccomandata a:

Municipio di Tresa
Via Lugano 23
6988 Ponte Tresa

Invio interno a:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)

Sezione della logistica (dfe-sl.richieste@ti.ch)

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch)

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch)

Sezione del militare e della protezione della popolazione (di-smpp@ti.ch)

Ufficio di sanità (dss-us@ti.ch)

Tribunale cantonale amministrativo (di-tram@ti.ch)

Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 2.1 (can-fu@ti.ch)