



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1417 dell'11 febbraio 2026

Variante del Piano Regolatore (PR) comparto Cisterna

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

Con il presente messaggio, il Municipio desidera sottoporre alla vostra attenzione e approvazione la variante di Piano Regolatore relativa al comparto "Cisterna", elaborata dallo studio Planidea SA nel febbraio 2026. Si tratta di un intervento puntuale ma significativo, che riguarda una delle aree centrali e più interessanti del nostro territorio comunale.

I. Premessa, Un luogo da ritrovare

In ragione della sua situazione orografica, che la pone in un punto di raccolta delle acque defluenti dai circostanti rilievi, quella piccola porzione di territorio situata ai piedi del pendio Nord-ovest del Colle di Sorengo è da tempo immemorabile denominata "Cisterna". Toponimo rilevato per la prima volta in documenti risalenti al 1298¹ ma verosimilmente già in uso da molto tempo probabilmente per il fatto che in quel luogo si verificavano le circostanze più favorevoli per l'approvvigionamento idrico per la popolazione e per l'agricoltura.

Infatti, ancora con Ris. Mun. del 13 settembre 1840, si decideva di far eseguire degli interventi *"perché sia conservata l'acqua nella fontana esistente nel luogo chiamato Cisterna..., considerando la necessità di conservare questo elemento in detto luogo"*².

Dal sommarione del 1854 risulta poi che alla Cisterna sorgevano anche una cantina ed un Crotto, insediati molto probabilmente per consentire durante le stagioni estive di godere del relativo refrigerio che le particolarità del luogo, molto ombreggiato e ricco di acqua, poteva offrire.

Il comparto "Cisterna" si trova nel cuore di Sorengo. Si tratta di un'area conosciuta da molti cittadini, ma da tempo poco frequentata: un tempo era sede di un centro sportivo e ricreativo aziendale, con campi da tennis, piscine e un piccolo grotto, ma oggi le strutture sono in gran parte inutilizzate. Negli ultimi anni il Comune ha avuto l'opportunità di acquisire questa proprietà, riconoscendone il grande potenziale e l'importanza strategica per la collettività. Da subito è emersa la volontà di restituire la Cisterna ai cittadini, trasformandola in un luogo vivo, accogliente e accessibile, capace di ospitare nuove attività culturali, sociali e ricreative.

¹Nell'inventario dei beni della diocesi di Como del 1298 di riscontrano le denominazioni "Ad Citernam" "Citerna" e "Piancha de Citerna".

²Monografia Sorengo - Cortivallo - Cremignone, Archeologia Storia Arte, AAVV, pag. 88

II. Perché una variante di Piano Regolatore

Il Piano Regolatore attualmente in vigore definisce l'area come *zona di svago*, permettendo solo il mantenimento delle strutture esistenti. Questa impostazione, pensata più di vent'anni fa, non consente oggi un reale rilancio del comparto né l'inserimento di nuove funzioni pubbliche.

Per questo motivo, il Municipio propone una variante specifica del Piano Regolatore che attribuisca la zona "Cisterna" alla categoria AP/EP³ – Attrezzature e edifici di interesse pubblico, definendo così le basi legali per un futuro sviluppo coerente, ordinato e aperto alla comunità.

La variante permette infatti di accogliere una gamma di contenuti che potranno evolvere nel tempo, tra cui:

- spazi culturali e associativi, atelier e sale per attività di gruppo o corsi;
- servizi scolastici e parascolastici, come laboratori o aule nel verde;
- attività ricreative e sportive leggere, indoor e all'aperto;
- servizi sociali e di prossimità;
- mantenimento del grotto quale esercizio pubblico ai sensi Lear.

Tutte queste funzioni potranno essere gestite direttamente dal Comune oppure, dove opportuno, in collaborazione con partner privati o associazioni, sempre nel rispetto dell'interesse pubblico.

III. Una variante rispettosa dell'ambiente e sostenibile

La variante suddivide l'area in due settori A e B, con un'impostazione rispettosa del contesto urbano e ambientale.

- Il settore A (a ovest, a ridosso della linea FLP): dove si prevede la possibilità d'inserimento di un nuovo volume collocato sopra l'edificazione sotterranea esistente e attualmente in disuso.

Dal profilo pianificatorio, nel settore A sono stati definiti i parametri che possano permettere un'edificazione del tipo prospettato nell'ipotesi scelta "sopraelevazione e/o nuova edificazione". La traduzione in linguaggio normativo è la seguente:

- delimitazione di un'area con disposizioni particolari con estensione di 600 m² (20 m x 30 m) entro la quale dovrà essere collocata la nuova edificazione che potrà avere un'occupazione massima di 500 m²;
- SUL massima di 1000 m², in aggiunta alla SUL esistente all'interno dell'edificazione sotterranea che può essere riqualificata e adattata;
- altezza massima fino alla quota di 358 msm, ciò che consente la realizzazione di due livelli ubicati sopra l'edificio attuale. Questa quota è definita in modo da permettere altezza adeguate e consone allo sviluppo di contenuti di interessi pubblico;
- Distanza da confine lato est, 10 m dal limite con l'area ferroviaria;
- Distanza da confine lato nord, ca. 20 m nel punto perpendicolare più vicino al limite del mappale.

In sintesi, l'impianto urbanistico previsto permette un inserimento ordinato e armonioso del nuovo volume senza particolari impatti sul paesaggio circostante ed è coerente con il tessuto urbano esistente.

³ AP/EP Zona per attrezzature e edifici di interesse pubblico. Fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico e le relative destinazioni. (Rif. art. 51 NAPR Sorengo)

- Il **settore B** (a est): dove si prevede il mantenimento e recupero delle edificazioni esistenti con la possibilità di creare un corpo di collegamento tra il Sub 75A e il 75B.

Il settore B risulta già parzialmente edificato (edifici principali adibiti originariamente a grotto, con cucina, sale, servizi e portico e sala conferenze). Si prevede il mantenimento, il recupero e la trasformazione delle tre edificazioni nel rispetto delle volumetrie esistenti con la possibilità di creare un corpo di collegamento tra il Sub 75A e il 75B ai fini di garantire una connessione che permetta di migliorare la vivibilità degli ambienti a dipendenza dei contenuti che saranno previsti.

La trasformazione dell'area della Cisterna sarà graduale e potrà avvenire a tappe successive, in funzione delle priorità comunali e delle risorse disponibili. Particolare attenzione è data agli spazi esterni, che diventeranno aree pubbliche verdi e accessibili. Le alberature di pregio saranno mantenute e tutelate.

Il recupero della Cisterna si inserisce coerentemente nel Programma d'azione comunale (PAC), che invita a valorizzare i luoghi di identità, rafforzare la rete degli spazi pubblici e promuovere sinergie tra pubblico e privato. La sua posizione centrale e la vicinanza ai trasporti pubblici la rendono un punto ideale per funzioni collettive. In questo senso, la variante non è solo un atto tecnico: rappresenta un passo concreto nella visione di una Sorengo più coesa, vivibile e sostenibile.

IV. Accessibilità e posteggi

Il comparto Cisterna è pensato per essere facilmente accessibile a tutti. La zona è ben collegata alla rete di mobilità lenta, con percorsi pedonali e ciclabili che permettono di raggiungere comodamente il comparto. Il sottopasso ferroviario, già esistente, potrà essere adattato per garantire l'accesso anche alle persone con disabilità.

Inoltre, l'area è ottimamente servita dai trasporti pubblici: la rete ferroviaria FLP collega Sorengo a Lugano e Ponte Tresa, con due fermate dedicate (Sorengo e Sorengo Laghetto), mentre il servizio bus offre collegamenti comodi con i comuni limitrofi (Linee TPL e Autopostale). Anche in caso di futuri cambiamenti, come la dismissione della linea ferroviaria l'accessibilità resterà elevata. L'accesso veicolare è garantito tramite il Vicolo Cisterna e protocolli speciali con FLP assicurano il passaggio dei mezzi di soccorso.

Per quanto riguarda i parcheggi, la necessità di posteggi sarà limitata grazie al vincolo pubblico già esistente e alla natura prevalentemente locale delle attività del comparto. I flussi di utenti saranno scaglionati nell'arco della giornata, secondo i modelli di calcolo, riducendo ulteriormente il fabbisogno complessivo.

In sintesi, il comparto Cisterna unisce accessibilità ottimale e gestione efficiente dei parcheggi, garantendo un progetto funzionale e sostenibile per tutti i cittadini e visitatori.

V. La procedura seguita

La presente variante riguarda una modifica puntuale del PR, pertanto, al fine di garantire la congruenza con i piani e le disposizioni normative vigenti, la variante di PR è elaborata nella forma del PR in vigore (LALPT). Essa segue la procedura ordinaria secondo gli artt. 25-33 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

La variante è stata depositata pubblicamente dal 5 maggio al 3 giugno 2025, periodo durante il quale sono pervenute sette osservazioni, tutte esaminate e prese in considerazione dal Municipio. Successivamente, il 2 settembre 2025, si è tenuta una serata informativa aperta al Consiglio comunale, che ha permesso di presentare i contenuti della variante e raccogliere ulteriori spunti. Il processo si è svolto in un clima costruttivo e partecipativo, senza opposizioni sostanziali.

Dal profilo normativo, il comparto oggetto della presente variante di PR è interessato dalle seguenti disposizioni delle NAPR in vigore:

Art. 36 ¹L'area della Cisterna è destinata ad attività di svago e ricreative compatibili con il carattere residenziale delle zone adiacenti.

Area di svago della Cisterna

²Gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere mantenuti e riparati, senza aumento sensibile del volume o della capacità ricettiva. Adattamenti di miglioria qualitativa degli impianti sono ammessi. Sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.

In sintesi, ed in coerenza con la struttura del PR in vigore, con la presente variante di PR si procede ad assegnare il comparto della Cisterna alla zona AP/EP 6 e ad allestire una specifica scheda grafica mediante la quale precisare le modalità di sviluppo del comparto (parametri edificatori, destinazioni, ecc.) vedasi nello specifico l'allegato *Rapporto di pianificazione*.

La scheda grafica è composta dal piano e dalle norme (forma tabellare). Questa operazione determina la necessità di apportare alcune modifiche all'apparato giuridico in vigore.

- Piani settoriali del PR
 - Piano delle zone - Abrogazione dell'Area di svago Cisterna attualmente presente su parte dei mappali 40 e 75 RFD.
 - Piano del traffico e delle AP-EP - Codifica della zona AP/EP 6 "Cisterna" (disciplinata in norma dall'art. 51 NAPR e apposita scheda Grafica N.6).
- NAPR
 - aggiornare l'art. 2 aggiungendo le schede grafiche come elemento del PR;
 - abrogare parte dell'art. 3 riferito all' "Area della Cisterna";
 - abrogare l'art. 36 Area di svago della Cisterna;
 - modificare l'art. 51 aggiungendo l'AP/EP 6 Cisterna ed il rimando alla scheda grafica N.6;
 - integrare la sezione degli allegati, aggiungendo la scheda grafica N.6.
- Agli allegati delle NAPR: scheda grafica N.6.

VI. Ponderazione degli interessi

Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati, che possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- Interesse pubblico

La modifica proposta risponde alla necessità di riqualificare un'area di proprietà pubblica in disuso (vedi cap. 5). Questa scelta contribuisce a perseguire un interesse pubblico e creare le premesse per valorizzare il comparto ampliando l'offerta di servizi pubblici a servizio della popolazione e rendendolo pubblicamente fruibile.

La riqualifica e la pubblica fruizione del comparto ne permettono l'integrazione nel contesto comunale e rispondono ad un chiaro interesse pubblico.

- Inserimento nel paesaggio

La presente variante di PR risponde alle esigenze di un inserimento armonioso nel paesaggio.

Quest'aspetto è stato approfondito nell'ambito di uno specifico studio planivolumetrico che ha permesso di identificare e calibrare la proposta urbanisticamente e paesaggisticamente più adeguata.

- **Salvaguardia dell'ambiente**

La salvaguardia delle alberature e la ricerca di soluzioni sostenibili per la copertura delle nuove edificazioni (tetti verdi) concorrono a preservare il patrimonio naturale in coerenza con lo sviluppo sostenibile del territorio e genera anche benefici per la collettività migliorando la qualità di vita percepita nei contesti urbani (il contrasto alle isole di calore, la riduzione del deflusso delle acque meteoriche).

La presente variante di PR, contestualmente all'esigenza di riqualificare gli spazi esterni, definisce delle misure a favore del paesaggio e dell'ambiente che perseguono e rispondono ad un chiaro interesse pubblico.

In sintesi, si ritiene che la presente variante di PR riveste un chiaro interesse pubblico e ponderi opportunamente tutti gli interessi in gioco.

VII. Prossimi passi

La variante di Piano Regolatore – Scheda grafica n. 6 “Cisterna” rappresenta un'occasione importante per ridare vita a un'area preziosa, oggi sottoutilizzata, e per rafforzare l'offerta di spazi pubblici e di incontro a Sorengo.

Con questo intervento il Comune non solo tutela il territorio, ma investe nella coesione sociale, nella cultura e nella qualità della vita dei suoi cittadini.

Questa variante non comporta investimenti immediati spese immediate per il Comune, ma costituisce la premessa indispensabile per pianificare con chiarezza eventuali interventi futuri.

Le modalità di attuazione – che potranno includere collaborazioni con enti, associazioni o privati – saranno oggetto di messaggi specifici e di crediti separati da sottoporre al Consiglio comunale.

Per queste ragioni, il Municipio invita il Consiglio comunale di Sorengo ad approvare la variante e a consentirne la trasmissione al Dipartimento del Territorio per la procedura cantonale.

Sulla base di queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione in sede di dibattito, vi invitiamo a voler approvare il presente messaggio con l'adozione dell'allegata proposta di decisione.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:
Il Sindaco:
(Antonella Meuli)
Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



Sorengo, 11 febbraio 2026
Ris. Mun. No. 49/26

Allegato: Rapporto di pianificazione Febbraio 2026

Dispositivo di risoluzione

(Variante PR Cisterna)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

- visto il messaggio municipale No. 1417 dell'11 febbraio 2026
- visto il rapporto della Commissione per l'esame del Piano Regolatore
- richiamati in ordine gli art. 42 cpv. 2 con rinvio all'art. 13 lett. d LOC e 27 Lst;

d e c i d e :

1. Le norme d'attuazione del piano regolatore sono modificate come segue, le modifiche alle NAPR in vigore sono evidenziate in **rosso** mentre gli elementi abrogati sono riportati in ~~nero barrato~~.

Art. 2 - Componenti del PR

Il Piano regolatore si compone dei seguenti documenti:

- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- **Schede grafiche (nuovo)**
- (invariato)
- (invariato)

Art. 3 - Suddivisione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone ed aree:

- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- ~~Aree di svago della Cisterna~~
- Zona artistico-culturale-ricreativa
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)
- (invariato)

Art. 36 – Area di svago della Cisterna

~~¹L'area della Cisterna è destinata ad attività di svago e ricreative compatibili con il carattere residenziale delle zone adiacenti.~~

~~²Gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere mantenuti e riparati, senza aumento sensibile del volume o della capacità ricettiva. Adattamenti di miglioria qualitativa degli impianti sono ammessi. Sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.~~

Art. 51 – Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

1. (invariato)

2. (invariato)

3. (invariato)

4. (invariato)

5. **AP/EP 6 – Cisterna**

Le destinazioni d'uso e i parametri edificatori sono dettagliate dalle disposizioni normative contenute nella scheda grafica N. 6 Cisterna.

2. La variante del Piano Regolatore – comparto Cisterna - è adottata in ogni sua singola componente, segnatamente:

A. Scheda grafica No. 6 Cisterna – Variante PR febbraio 2026

B. Scheda grafica No. 6 Cisterna: piano delle zone –1:1000

3. Il Municipio è incaricato di completare la procedura di approvazione della variante del PR ai sensi degli artt. 27 cpv. 2 e ss LST.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

Il Presidente:

La Segretaria: