



VARIANTI DI PR E PP

Rapporto di pianificazione

MMN. 12443 Adottato dal Consiglio comunale
nella seduta del 22/06/2026

Documento pubblicato dal 5.10.2026 al 3.11.2026

Febbraio 2025

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	1
1.3	ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA	3
1.3.1	Esame preliminare	3
1.3.2	Informazione pubblica	3
2	PR IN VIGORE	3
3	COORDINAMENTO CON ALTRA VARIANTE DI PR	4
4	DIGITALIZZAZIONE DEGLI ATTI DI PR	4
5	VARIANTI DI PR DI CONTENUTO	5
6	VARIANTI DI PR AI PIANI SETTORIALI	5
6.1	PREMESSA	5
6.2	INSERIMENTO DEL LIMITE DEL BOSCO ACCERTATO	5
6.3	ZONA NUCLEO DI VILLAGGIO	6
6.4	SEDIMI EDIFICATI FUORI ZONA EDIFICABILE	7
6.5	VUOTI PIANIFICATORI	8
6.6	ELEMENTI NATURALI PROTETTI	9
6.7	ZONA PER IL TEMPO LIBERO: CAMPEGGIO SCOUT	10
6.7.1	Premessa	10
6.7.2	Situazione pianificatoria attuale	10
6.7.3	Variante di PR	10
6.8	VINCOLO 1A CENTRO CIVICO, SPAZIO PUBBLICO (PARCO-PIAZZA) - MAPP. 153/154 RFD	12
6.9	VINCOLO 1V PARCO DI SAN GRATO	14
6.10	ALTRI ELEMENTI PUNTUALI DEL PIANO DELLE AP-CP	15
6.10.1	Vincolo 1i Cimitero - mapp. 438	15
6.10.2	Vincolo 1p-3 Impianti tecnici per acqua potabile	15
6.10.3	Vincolo 1q Impianto tecnico (depuratore)	15
6.10.4	Vincolo 1s Punto di raccolta rifiuti solidi urbani – mapp. 433-434	15
6.10.5	Ponderazione degli interessi	15
6.11	POSTEGGI PUBBLICI	16
6.11.1	Rappresentazione dei posteggi	16

6.11.2	Calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici	16
6.11.3	Posteggio Lega 1m.l	17
6.11.4	Posteggio Soree 1 m.i	20
6.11.5	Posteggio Mapp. 472 RFD 1 m.d	20
6.11.6	Ponderazione degli interessi e rinuncia al posteggio in località sorée	22
6.12	ALTRI ELEMENTI PUNTUALI DEL PIANO DEL TRAFFICO (VIARI)	24
6.12.1	Percorsi in località Colombei	24
6.12.2	Mapp. 541 RFD	24
6.12.3	Mapp. 560 RFD	24
6.12.4	Mapp. 661 RFD	24
6.12.5	Funicolare S. Salvatore	24
6.12.6	Ponderazione degli interessi e rinuncia al percorso pedonale a monte della chiesa di San Giorgio	25
6.13	ZONE DI PERICOLO	25
6.14	PERIMETRI ARCHEOLOGICI E BENI CULTURALI	26
6.15	CAPPELLA MAPP. 1140	26
6.15.1	premessa	26
6.15.2	Cappella al mapp. 1140	26
6.16	ZONE DI PROTEZIONE DELLE CAPTAZIONI	27
7	VARIANTI DI PR ALLE NORME	28
7.1	PREMESSA	28
7.2	MOTIVAZIONI DELLE MODIFICHE NORMATIVE	28
7.2.1	Zona di protezione del nucleo di Carona	28
7.2.2	Sentieri e percorsi pedonali	28
7.2.3	Parcheggi	29
7.2.4	Piano dei nuclei e Aree sottostanti il nucleo di Carona	29
7.2.5	Altre modifiche normative	29
7.2.6	Ponderazione degli interessi	29
7.3	VARIANTI DI PR ALLE NORME	29
8	DIMINUZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO E COMPENSAZIONE	38
9	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE E PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	39
9.1	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	39
9.2	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	40
10	VERIFICHE DI ORDINE GENERALE	41
10.1	LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT) E SCHEAD R6 DI PD	41

10.2	LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)	43
10.3	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	44
10.4	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	44
10.5	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	45
10.6	VERIFICA DELLA CONTENIBILITÀ E DIMENSIONAMENTO DEL PR	45
11	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	46
12	CONCLUSIONI	48
13	ALLEGATI	48

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il Piano Regolatore della Sezione di Carona, Comune di Lugano, si compone dei tre atti pianificatori seguenti, approvati nelle date sotto riportate e oggetto di successive varianti di PR:

- Aree sottostanti il nucleo di Carona

Varianti approvate dal Consiglio di Stato in data 04.09.2001 con ris. n° 4088.

- Revisione PR

approvata dal Consiglio di Stato in data 17.08.2004 con ris. n° 3513 (non comprensive delle Aree sottostanti il nucleo di Carona), con successive modifiche

- PP dei nuclei di Carona e Ciona

Varianti approvate dal Consiglio di Stato in data 18.05.2005 con ris. n° 2386.

In risposta alle varie decisioni del CdS è scaturito un documento di varianti, elaborato da Planidea SA nel luglio 2011, approvate anch'esse dal Consiglio di Stato con ris. n° 334 del 23.01.2013. Per rispondere alle richieste del CdS derivate da quest'ultimo incarto, nonché dai precedenti, il Municipio ha avviato la presente procedura pianificatoria Varianti PR e PP, preavvisata dal Dipartimento in sede d'esame preliminare il 6 marzo 2018.

A questo punto il Municipio ha ritenuto opportuno, oltre che necessario, procedere alla completa stesura grafica e informatizzazione del piano regolatore integrandovi le varianti di PR in corso. tenuto conto che:

- il presente documento si compone di diverse modifiche puntuali
- già in passato la Città di Lugano aveva dato mandato allo studio Planidea per la digitalizzazione dell'intero PR comunale
- i Comuni sono obbligati a dotarsi di un PR in forma di geodati digitali entro il 1° gennaio 2025.

Con l'entrata in vigore del presente documento si disporrà quindi per Carona di un quadro complessivo aggiornato¹ con standard di rappresentazione grafica attuali. Il risultato ottenuto, oltre a facilitare la consultazione del PR, agevolerà la verifica dello stato di diritto.

1.2 FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST)², che hanno sostituito la precedente Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLALPT).

Per le presenti varianti di PR è stata mantenuta la forma del PR in vigore (LALPT), per le seguenti motivazioni:

¹ Documento che tiene conto di tutti gli atti di piano regolatore approvati con procedure diverse e in momenti diversi.

² Il 21 giugno 2021 il Gran Consiglio ha adottato un pacchetto di modifiche della LST e del relativo regolamento, le cui disposizioni sono entrate in vigore il 1° gennaio 2022.

- si tratta di varianti di PR puntuali
- si tratta di varianti di PR che presentano un lungo istoriato, dal momento che si propongono di concludere la fase di aggiornamento del PR e del PP sulla base delle risoluzioni del CdS succedutesi a partire dal 2005
- il Piano di indirizzo risale al 2016; inoltre, il relativo Esame preliminare, del 2018, ha oramai visionato gli atti nel formato LALPT
- mantenendo lo stesso formato LALPT è stato possibile digitalizzare e mettere in banca dati l'intero PR di principio senza modifiche di contenuto e senza adeguamenti di forma, nell'ambito della stessa procedura già in corso. Si è così risposto anche all'obbligo di elaborazione dei geodati di PR tenuto conto dei termini previsti dalla LST (art. 119 LST); viceversa, l'elaborazione dei geodati del PR previo adeguamento alla LST avrebbe comportato inevitabilmente un maggior numero di scelte, e dunque verosimilmente di modifiche di maggior rilievo.

I vincoli oggetto delle presenti varianti di PR ed anche della restante parte del PR di Carona sono dunque mantenuti in forma LALPT e inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite. L'adeguamento alla LST avverrà nell'ambito delle revisioni dei PR secondo un principio unitario e secondo una nuova suddivisione territoriale (Costellazioni) che verranno avviate dopo l'approvazione del Piano direttore comunale (attualmente in fase di approvazione municipale).

Le presenti varianti di PR seguono la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25 - 33 LST:

- esame preliminare da parte del DT per una verifica d'ordine generale (art. 25 LST), avvenuto in data 6 marzo 2018
- informazione alla popolazione (art. 26 LST), con le modalità previste dalla legge (art. 6 RLST), avvenuta PR dal 2 maggio al 1° giugno 2018. ;
- adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Formalmente gli atti oggetto d'adozione del CC e successivamente di approvazione, che andranno a sostituire tutti i documenti di PR precedenti, saranno quindi i geodati complessivi (di piano del paesaggio; piano delle zone; piano del traffico; piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, piani dei nuclei di Carona e Ciona PP), nonché il palinsesto normativo (inserito anch'esso in formato digitale secondo le direttive cantonali apposite). Saranno però oggetto di possibile emendamento da parte del CC, e poi di eventuale ricorso, unicamente:

- le varianti di "contenuto" ai piani settoriali di PR e ai piani dei nuclei, riassunte nel Piano di sintesi delle varianti di PR e PP (di carattere indicativo) e illustrate al cap. 6 del presente Rapporto e nel Piano delle note (pure di carattere indicativo); fa comunque stato quanto riportato nei geodati di PR presenti sul portale cantonale
- le varianti di "contenuto" alle norme di PR, riassunte al cap. 7 (di carattere indicativo) del presente Rapporto; fa comunque stato quanto riportato nel palinsesto normativo completo presente sul portale cantonale
- la digitalizzazione e messa in banca dati della restante parte dei piani settoriali, dei piani dei nuclei e delle norme limitatamente alla correttezza formale della ripresa dei vincoli già in vigore.

Per modifiche di “contenuto” si intendono quelle oggetto di uno specifico approfondimento che porta ad un cambiamento sostanziale rispetto al PR in vigore, ad esempio riguardante la destinazione d’uso, i parametri edificatori, l’estensione di una zona,... . In altri termini, non trattandosi di una revisione completa del PR, non sarà possibile ricorrere contro un vincolo di PR che è stato unicamente digitalizzato e messo in banca dati e che non è stato rimesso in discussione nella sua essenza/opportunità. A titolo d’esempio, un terreno prima destinato alla zona agricola e che dopo la digitalizzazione rimane tale, non potrà essere oggetto di ricorso avente per oggetto la destinazione agricola del terreno stesso.

Si ribadisce infatti che lo scopo della presente procedura è quello di dare completezza a procedura passate e di disporre di un PR in forma di geodati, non di avviare nuovi studi o approfondimenti; questi ultimi potranno se del caso avvenire con procedure separate e susseguenti.

1.3 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

1.3.1 ESAME PRELIMINARE

Il piano d’indirizzo è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio, che ha eseguito l’esame preliminare della variante di PR in data 6 marzo 2018, formulando alcune richieste di ulteriori approfondimenti e correttivi.

Successivamente, il Municipio ha trasmesso al DT per esame preliminare complementare l’approfondimento concernente la zona per tempo libero – Campeggio Scout, con relativa istanza di dissodamento, preavvisata favorevolmente dal DT in data 25 agosto 2021.

Le considerazioni del DT, con le relative decisioni di principio del Municipio, sono riassunte in Allegato 1 del presente Rapporto e il presente incarto definitivo mostra le modalità di dettaglio con cui tali considerazioni sono state tenute in conto.

1.3.2 INFORMAZIONE PUBBLICA

Il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti di PR dal 2 maggio al 1° giugno 2018. Nei termini sono pervenute al Municipio 6 corrispondenze contenenti osservazioni da parte degli interessati.

I temi emersi, con le relative decisioni di principio del Municipio, sono riassunti in Allegato 2 del presente Rapporto e il presente incarto definitivo mostra le modalità di dettaglio con cui tali considerazioni sono state tenute in conto.

2 PR IN VIGORE

Il PR in vigore si compone dei seguenti atti:

- Piano delle zone
- Piano del paesaggio
- Piano del traffico e piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
- Norme di attuazione
- Piano di dettaglio delle Aree sottostanti il nucleo di Carona
- Piano dei nuclei di Carona e Ciona.

Gli atti di PR in vigore riportati in Allegato 3 del presente Rapporto costituiscono una digitalizzazione, di carattere indicativo, dei piani sopra elencati (ad eccezione del Piano dei nuclei). Le modifiche agli atti di PR sopra elencati sono illustrate nel presente rapporto e rispettivamente nel Piano di sintesi e nel Piano delle note delle varianti di PR e PP Allegato 4 del presente Rapporto).

3 COORDINAMENTO CON ALTRA VARIANTE DI PR

La variante di PR "Oggetto pubblico 1g attrezzature turistico-ricreative" (risanamento del centro balneare e realizzazione del Glamping) che interessa il comparto piscine, è già stata adottata dal CC e attualmente è in fase di approvazione. Formalmente tale variante di PR sta seguendo una procedura separata (oggetto di ricorso), con relativo inserimento in banca dati.

Nell'ambito della presente procedura di varianti di PR/PRP con contestuale digitalizzazione, si è quindi proceduto a riprendere lo stato di diritto vigente (quindi senza la variante di PR relativa all'oggetto 1g). In funzione delle tempistiche di approvazione delle due procedure si delineano i due scenari possibili:

1. La presente variante di PR/PRP verrà approvata prima della variante relativa all'oggetto pubblico 1g.
 - In questo caso, le modifiche apportate nell'ambito della variante relativa all'oggetto pubblico 1g (risanamento del centro balneare e realizzazione del Glamping) andranno a sostituire i vincoli in vigore riportati nell'ambito della presente procedura.
 - ➔ Non si rilevano ulteriori particolari necessità di coordinamento.
2. La variante relativa all'oggetto pubblico 1g verrà approvata prima della presente variante di PR/PRP.
 - In questo caso, le modifiche apportate nell'ambito della variante relativa all'oggetto pubblico 1g saranno in vigore e come tali dovranno essere mantenute.
 - ➔ Da profilo del coordinamento, occorrerà segnalare al CdS che per il comparto disciplinato dal comparto 1g occorrerà mantenere quanto approvato (e non lo stato di diritto attuale riportato nell'ambito della presente variante di PR/PRP).

4 DIGITALIZZAZIONE DEGLI ATTI DI PR

Come illustrato in entrata (cap. 1.2 del presente Rapporto), a cui si rimanda, nell'ambito della presente procedura si è deciso di elaborare i geodati dell'intero PR compresi i piani dei nuclei di Carona e Ciona e i dati digitali dell'intero palinsesto normativo.

In questa fase, sono stati integrati negli atti di PR anche gli atti relativi alle aree sottostanti il nucleo di Carona.

A livello grafico, si segnala che con il processo di digitalizzazione inevitabilmente si sono resi necessari alcuni adeguamenti minimi e di natura formale, dovuti allo standard attuale di rappresentazione dei piani in forma digitale ed all'utilizzo della mappa catastale aggiornata. In particolare, al di fuori dalle zone edificabili sono inoltre stati apportati adeguamenti all'area forestale e rispettivamente alla zona agricola tenendo conto del limite del bosco accertato laddove presente oppure del bosco della misurazione ufficiale (limite dinamico).

Ponderazione degli interessi

La digitalizzazione del PR risponde ad un obbligo di Legge (art. 119 LST), dunque l'interesse pubblico della variante di PR è dato. Dal punto di vista dell'interesse pubblico e privato, la digitalizzazione del PR consente anche chiarezza e certezza giuridica dello stato di diritto. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

5 VARIANTI DI PR DI CONTENUTO

Per quanto riguarda gli elementi oggetto di variante di PR di "contenuto" nell'ambito della presente procedura, si rimanda anche al Piano di sintesi e al Piano delle note (cfr. Allegato 4 del presente Rapporto), nonché alle Prese di posizione sull'Esame preliminare e sulle Osservazioni dei privati (cfr. Allegato 1 e Allegato 2 del presente Rapporto), dove sono fornite le spiegazioni e le giustificazioni di dettaglio delle modifiche apportate. Nel presente rapporto di pianificazione sono illustrate alcune scelte di principio o quelle che interessano comparti o modifiche di maggiore entità o ripercussioni sul territorio.

In particolare, il Piano di sintesi ed il Piano delle note (cfr. Allegato 4 del presente Rapporto), seppur di valore indicativo, consentono di individuare in modo immediato le modifiche principali apportate in questa sede ai piani settoriali.

Le varianti PR in corso scaturiscono sostanzialmente:

- dalle richieste del CdS formulate nell'ambito delle risoluzioni d'approvazione di atti pianificatori;
- dalla digitalizzazione degli atti di PR;
- da proposte del Municipio a seguito di nuove esigenze territoriali
- dalle richieste dell'Esame preliminare sulle presenti varianti di PR.

La situazione aggiornata dei piani grafici a seguito delle varianti di PR è visibile nei geodati dei piani completi (vincolanti, su portale cantonale) e nel Piano di sintesi e Piano delle note indicativi riportati in Allegato 4 del presente Rapporto.

6 VARIANTI DI PR AI PIANI SETTORIALI

6.1 PREMESSA

Come illustrato in entrata, nell'ambito della presente procedura si è deciso di elaborare i geodati (piani) e dati digitali (NAPR) dell'intero PR.

Il presente capitolo illustra e motiva unicamente le principali varianti di "contenuto" ai piani, apportate con la presente procedura pianificatoria.

6.2 INSERIMENTO DEL LIMITE DEL BOSCO ACCERTATO

In modo congruente alla nuova cartografia di base, nei piani viene riportato graficamente il limite del bosco accertato approvato nel 2001 e successivi accertamenti puntuali (in particolare quelli elaborati a seguito dell'Esame preliminare e approvati dal Consiglio di Stato il 7 dicembre 2022); tale aggiornamento grafico viene inoltre a sostegno e giustificazione di alcuni aggiustamenti che si rendono necessari alle zone contigue al bosco stesso.

Il limite del bosco accertato a contatto con le zone edificabili ha carattere vincolante. Per il resto del territorio invece, la superficie boschiva ha valore indicativo. L'andamento dell'area forestale è stato ovunque adeguato secondo i documenti di accertamento, ove disponibili, tuttavia i limiti del bosco accertato (elemento lineare sui piani) sono stati riportati unicamente laddove il bosco confina con le zone edificabili (limite del bosco a contatto con la zona edificabile).

Le modifiche di adeguamento/attribuzione degli scorpori conseguenti all'inserimento del limite del bosco accertato sono state apportate secondo i seguenti principi generali:

- In caso di avanzamento del limite del bosco, si è ripresa la nuova situazione, riducendo di conseguenza la zona limitrofa
- In caso di arretramento del limite del bosco, lo scorporo rimasto senza destinazione (in quanto precedentemente destinato all'area forestale) è assegnato alla zona limitrofa. Si sono presentate due situazioni:
 - la zona limitrofa era una zona non edificabile (agricola):
se la zona agricola limitrofa era gravata di vincoli sovrapposti (per esempio zona di protezione della natura, zona di protezione dei nuclei) anche questi ultimi sono stati estesi di conseguenza.
 - la zona limitrofa era una zona edificabile (AP-CP, zona abitativa, sedimi edificati fuori dalla zona edificabile) o un'area stradale:
In questi casi, l'estensione di tali zone in corrispondenza degli scorpori lasciati liberi dal bosco non costituisce un aumento di zona in quanto si tratta di limitate rettifiche ai sensi di quanto indicato nella scheda R6 di PD³.

L'attribuzione dei diversi scorpori alle diverse destinazioni d'uso è dettagliata nel Piano di sintesi e nel Piano delle note (cfr. Allegato 4 del presente Rapporto). In generale, le scelte effettuate rispondono a quanto indicato dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare, ad eccezione di alcuni elementi puntuali quali ad esempio gli scorpori adiacenti al mapp. 25 e 1042 RFD (strade). Per ulteriori dettagli si rinvia alla Presa di posizione sull'Esame preliminare riportata in Allegato 1 al presente Rapporto.

Ponderazione degli interessi

L'inserimento a PR del limite del bosco accertato risponde ad un obbligo di Legge (art. 5 RLCFo), dunque l'interesse pubblico della variante di PR è dato. L'attribuzione degli scorpori lasciati liberi dal bosco, laddove questo è arretrato, risponde al principio di coerenza con le zone circostanti ed è già stata oggetto di verifica da parte del DT. Dal punto di vista dell'interesse pubblico e privato, l'inserimento di tale limite consente anche chiarezza e certezza giuridica del limite delle zone edificabili. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.3 ZONA NUCLEO DI VILLAGGIO

Dalla ris. del CdS n° 2386 del 18.05.2005 relativa al PP dei nuclei di Carona e Ciona:

³ Cap. 3.1 lett. d scheda R6 di PD: "d. Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso."

“L'analisi della norma rivela inoltre che questa è molto approfondita sugli interventi che possono essere concessi nei nuclei, ma è invece silente sulle destinazioni d'uso ammissibili. Dai documenti presentati si evince che la principale destinazione risulta essere la residenza, ciò non è però esplicitamente menzionato; tale situazione può pertanto generare incertezza, in particolare per quanto attiene all'inserimento nei nuclei di utilizzazioni non esclusivamente residenziali ma eventualmente compatibili con la residenza (vedi ad es. uffici, studi tecnici, commerci, esercizi pubblici o altro).”

Si procede quindi al completamento dell'articolo relativo alla zona di nucleo di villaggio, con le specificazioni richieste, il cui risultato viene riportato al cap. 7 del presente Rapporto.

Inoltre, si segnala che per compensare la codifica del posteggio Lega, si propone la riduzione di una zona edificabile di superficie equivalente. Da notare che per attuare tale compensazione, la superficie precedentemente azzonata in zona nucleo di villaggio è ora attribuita alla zona spazi liberi. Per il dettaglio della compensazione agricola e della compensazione di zona si rimanda al cap. 6.11.3 e al cap. 8 del presente Rapporto.

Ponderazione degli interessi

L'aggiunta delle destinazioni d'uso ammesse nella zona nucleo di villaggio risponde alla richiesta formulata dal CdS nell'ambito della ris. n° 2386 del 18.05.2005, dunque l'interesse pubblico della variante di PR è dato. Le destinazioni d'uso vengono fissate tenendo conto delle destinazioni d'uso attualmente presenti nei nuclei e di quelle abitualmente ammesse nei nuclei storici (cfr. Linee guida cantonali sul Regolamento edilizio). Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

Inoltre, la compensazione della superficie attribuita a Posteggio Lega è già stata condivisa dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare. L'attribuzione a zona degli spazi liberi è coerente alle caratteristiche del sedime, che non è agricolo né boschivo, e consente di raggiungere lo scopo di mantenere lo spazio libero di protezione del nucleo. Tale riduzione della zona nucleo di villaggio consente inoltre di perseguire un altro interesse pubblico, ovvero quello della realizzazione del posteggio pubblico Lega. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti. Si rimanda al cap. 6.11.3 e al cap. 8 del presente Rapporto.

6.4 SEDIMI EDIFICATI FUORI ZONA EDIFICABILE

La definizione di “Sedimi edificati fuori zona edificabile” è stata mantenuta conformemente a quanto indicato dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare: *“Sebbene la zona dei sedimi edificati fuori zona edificabile, ereditata dal PR dell'ex comune di Carona, non sia consona ai dettami pianificatori prospettati dall'attuale Municipio, lo scrivente Dipartimento è dell'avviso che per i suddetti scorpi tale destinazione d'uso sia al momento più coerente.”* Questo tipo di zona sarà trattata dal profilo formale e dei contenuti in modo coerente ed uniforme nell'ambito di future varianti pianificatorie, per esempio nell'ambito della revisione di PR o dell'adeguamento del PR alla LST.

Ponderazione degli interessi

Si tratta di una scelta formale indicata dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare, a cui ci si attiene in questa fase. Ciò consente l'univocità della denominazione dei vincoli del PR in vigore e la coerenza con le NAPR. L'aggiornamento delle definizioni di zone e vincoli dovrà avvenire in modo unitario. Dal punto di vista dell'interesse pubblico e privato, ciò consente anche chiarezza e certezza giuridica. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.5 VUOTI PIANIFICATORI

La procedura di digitalizzazione dell'intero PR ha permesso di evidenziare dei vuoti pianificatori, dovuti in alcuni casi a mancanze e incongruenze nei piani in vigore, in altri casi all'arretramento del limite del bosco accertato. Per contro, è emersa anche la necessità di adattare la superficie di alcune zone, laddove il bosco è avanzato in aree prima libere da vegetazione.

Per il dettaglio dell'attribuzione di questi vuoti alle diverse destinazioni d'uso si rimanda ai piani completi di PR e rispettivamente al Piano di sintesi e al Piano delle note (cfr. [Allegato 4](#) del presente Rapporto) ed alla Presa di posizione sull'Esame preliminare (cfr. [Allegato 1](#) del presente Rapporto).

In generale, i principi per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alle singole destinazioni d'uso sono stati i seguenti:

- Dove i vuoti pianificatori sono compresi tra le zone agricole e il bosco si ritiene giustificato estendere le superfici agricole, comprendendo anche le sovrapposte aree di rispetto della natura o di protezione del nucleo. Queste operazioni rientrano, inoltre, nell'ottica di valorizzazione e protezione del notevole patrimonio paesaggistico, naturalistico e culturale di questo territorio.
- I ritagli di superficie, derivanti dall'arretramento puntuale del limite forestale e confinanti con il bosco stesso e la zona residenziale, vengono attribuiti a quest'ultima, in quanto non destinabili ragionevolmente a nessun altro tipo di zona. Sono considerati meri aggiustamenti, dovuti ad un processo naturale di modifica del territorio e non imputabili ad una volontà di azionamento supplementare.
- Le strade esistenti che passano all'interno del bosco (strade forestali) non classificate dal PR vigente sono ora annesse all'area forestale.
- Come richiesto dal DT anche i ritagli di superficie presenti tra il bosco e la zona "Sedimi edificati fuori zona edificabile", sono per il momento attribuiti a quest'ultima, sebbene questa tipologia di zona non trovi riscontro nella pianificazione cantonale. In vista di una futura revisione generale del PR si provvederà a trovare una soluzione più adatta per questa zona.
- I fondi senza destinazione d'uso, o parti di essi, occupati da superfici stradali o sentieri, vengono attribuiti alla zona loro limitrofa. Ove queste superfici confinino da un lato con il bosco e dall'altro con una zona diversa relativa al Piano del Paesaggio (agricola ed eventualmente di rispetto della natura), le stesse sono attribuite a quest'ultima zona.
- I vuoti pianificatori all'interno del perimetro delle aree sottostanti il nucleo di Carona e confinanti con la zona inedificabile da mantenere ad orto o aree non costruibili, vengono attribuiti a queste zone e integrati nel Piano del Paesaggio
- La parte dei mappali libera da bosco in località Fontanella, mapp. 448 e 927, a lato della via cantonale, occupata attualmente da uno spiazzo, viene assegnata alla zona agricola anziché alla zona spazi liberi, come richiesto dal DT.
- Le superfici interne ai tornanti e gli spiazzi appartenenti a fondi già destinati a strade, vengono attribuiti per coerenza alle relative strade stesse, salvo alcune eccezioni laddove le superfici sono più estese (ad esempio mapp. 25)
- Per risolvere il vuoto pianificatorio sul mapp. 740 a Ciona il vincolo esistente di pedonale che scende a confine con il nucleo sul mapp. 741 è prolungato così da collegarlo alla strada di servizio sottostante. Parallelamente a fianco sempre sul mapp. 740 una porzione di territorio è inclusa in zona agricola.

- Il tratto del mapp. 28 in uscita dal nucleo di Carona, già utilizzato da pedoni e auto, viene destinato a strada pedonale, coerentemente con le altre strade all'interno della medesima zona
- Il mappale 213 (ca. 20 m2) situato sotto la chiesa per il quale non è previsto nessun azionamento viene annesso alla zona adiacente AP-CP Parco e gioco bambini (1n).

Ponderazione degli interessi

L'attribuzione dei vuoti pianificatori ad una destinazione d'uso è la conseguenza di altri obblighi di legge a cui si è adempiuto con la presente procedura, ovvero in particolare l'inserimento del limite del bosco accertato e la digitalizzazione del PR, oltre ad alcuni vuoti già presenti nei piani di PR in vigore. Il dettaglio delle principali modalità con cui tale attribuzione è avvenuta è riportato nell'elenco riportato sopra; in generale, esso risponde al principio di coerenza con le zone circostanti ed è già stata oggetto di verifica da parte del DT. Dal punto di vista dell'interesse pubblico e privato, la risoluzione dei vuoti pianificatori consente anche chiarezza e certezza giuridica. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.6 ELEMENTI NATURALI PROTETTI

Il Municipio ha ritenuto opportuno verificare l'effettiva presenza in zona edificabile dei plurimi elementi naturali (siepi e boschetti) vincolati da tutela; si tratta in tutti i casi di vincoli di relativa importanza, in quanto elementi quali cespugli, piccole siepi e boschetti su mappali già costruiti. In nessun caso questi vincoli si concretizzano in alberature monumentali, viali o considerevoli esempi di sistemi verdi da preservare.

Questo accertamento ha dato esito negativo per la totalità degli elementi protetti in vigore; ciò è comprensibile dato che, appunto, sui sedimi sui quali sono segnalati insistono per la maggior parte degli edifici residenziali.

La presenza di questi vincoli minori negli elaborati grafici del PR, quindi, non è più giustificata e il Piano del paesaggio viene aggiornato con lo stralcio dei suddetti elementi, non riscontrati sul territorio oggetto di verifica.

In Allegato 5 del presente Rapporto si riporta il dettaglio delle verifiche effettuate per giungere a questa decisione.

Si sottolinea come l'attualità di tali vincoli nelle zone edificate fuori zona edificabile non sia stata oggetto di accertamenti e, di conseguenza, gli stessi rimangano in vigore senza cambiamenti di sorta.

Ponderazione degli interessi

La verifica degli elementi naturali protetti in zona edificabile è stata richiesta dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare; dunque, l'interesse pubblico della variante di PR è dato. Gli elementi naturali devono essere mantenuti laddove possibile ed opportuno; nel caso in esame, il mantenimento di vincoli non più rispondenti allo stato di fatto determinava incertezza e inattendibilità del PR. La scelta di stralcio di questi elementi è sostenuta dalla valutazione di dettaglio riportata in Allegato 5. L'interesse pubblico alla salvaguardia dell'ambiente è stato quindi adeguatamente considerato e non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.7 ZONA PER IL TEMPO LIBERO: CAMPEGGIO SCOUT

6.7.1 PREMESSA

Il Municipio, in accordo con il proprietario del mapp. 596, propone d'istituire sul fondo una zona speciale di pubblica utilità destinata ad ospitare i campeggi dei gruppi scout e giovani.

Il Movimento scout svizzero MSS sostiene la formazione di animatori che contribuiscono alla politica giovanile svizzera e mette a disposizione terreni adatti allo svolgimento di campi scout; esso si prefigge lo scopo di promuovere lo sviluppo globale dei giovani in un contesto di valori positivi, quali il rispetto per la natura, l'impegno sociale e la responsabilità individuale.

La Fondazione Celestina - Rencontres européennes d'Arbéa amministra il lascito che consiste nel terreno al mapp. 596, allo scopo di favorire l'incontro e lo sviluppo armonico delle diverse forme di idee e culture europee in un'atmosfera di pace. Intravedendo analogie con i valori e gli scopi del movimento scoutistico, essa ha proposto al Comune di Lugano di poter attrezzare ed utilizzare il proprio terreno per ospitare le uscite all'aperto tipiche dei movimenti giovanili, soprattutto nel periodo estivo.

L'analisi del sito e un progetto preliminare sono stati predisposti dallo studio Comal.ch, che ha verificato l'idoneità dell'area (dimensioni, condizioni, sicurezza) alla tipologia di attività previste.

6.7.2 SITUAZIONE PIANIFICATORIA ATTUALE

Il fondo è per la gran parte occupato dal bosco ed è raggiungibile tramite una strada di servizio che prosegue poi, non più vincolata, all'interno dell'area forestale fino ad un serbatoio; quest'ultimo è inserito a PR quale attrezzatura di interesse pubblico e classificato con la denominazione di impianto tecnico per acqua potabile (1p-2). La superficie rimanente del fondo, non boschiva, pari a ca. 4200 m², è destinata a zona agricola.

Non si segnalano zone di pericolo o di protezione che comprendano il mappale in questione.

6.7.3 VARIANTE DI PR

Il progetto elaborato da Comal.ch per la fondazione scoutistica persegue puntualmente gli scopi definiti da:

- Legge sul turismo LTur, attraverso la promozione e il sostegno delle attività turistiche e l'aumento della capacità concorrenziale del Ticino grazie alla creazione di strutture e servizi competitivi;
- Legge sul sostegno e il coordinamento delle attività giovanili, con la creazione di uno spazio dedicato all'incontro e alla formazione sociale e culturale dei giovani.

Queste constatazioni, unitamente a quanto già sottolineato in premessa di variante di PR, evidenziano innegabilmente il carattere di pubblica utilità della proposta d'intervento.

All'atto pratico, la variante di PR prevede la conversione di tutta la zona agricola del mappale in questione in una nuova zona, denominata zona per il tempo libero: campeggio scout; questa zona viene altresì estesa in sovrapposizione all'area boschiva, all'interno della quale saranno possibili delle attività di svago nell'ambito dei campeggi scout, così come sarà possibile la posa di attendamenti temporanei.

Tale proposta ricalca quanto suggerito dalla Sezione dello sviluppo territoriale nella sua consulenza datata 02.02.2015; si sottolinea che le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione eccezionale di utilizzazione dannosa della foresta da parte della Sezione forestale (ai sensi dell'art. 16 LFo) verranno adempiute dal promotore del progetto in ambito di procedura edilizia, dopo che la variante di PR sarà entrata in vigore.

All'interno dell'area che era zona agricola è prevista anche la possibilità di inserire un piccolo blocco servizi, che supporti nel modo meno invasivo possibile le attività di campeggio; tale volume dovrà rispettare:

- i parametri edificatori definiti nell'ambito della presente procedura: la proposta per il nuovo articolo normativo, che definisce i parametri della zona per il tempo libero, è riportata al cap. 7 del presente Rapporto. In particolare, in base alle esigenze degli Scout si stima la necessità di un piccolo edificio di pianta pari a ca. 75 m², da collocare entro l'area riservata per l'edificazione del blocco servizi riportata sul piano delle zone. L'altezza massima dell'ingombro complessivo del volume è pari a 5 m, in modo da ridurre l'impatto sul contesto. Non vi è la necessità di fissare una particolare distanza da confine, posto che dovrà comunque essere rispettata la distanza dal bosco.
- la distanza dal bosco prevista dalla Legge cantonale sulle foreste (LCFo): la necessità di rispettare tale distanza, che di principio è pari a 10 m, insieme alla larghezza esigua della nuova zona per il tempo libero, rende necessaria l'estensione di tale zona al fine di aumentarne la larghezza nel settore nord, ovvero quello idoneo all'edificazione del nuovo possibile volume come risulta dall'Istanza di dissodamento riportata in Allegato 6 del presente Rapporto. In questo settore, la larghezza della zona viene portata a ca. 30 m, in modo da consentire l'eventuale nuova edificazione nel rispetto della distanza dal bosco.

La definizione della zona per il tempo libero e l'estensione di tale zona oltre il limite della zona agricola in vigore hanno comportato, rispettivamente:

- la sottrazione di territorio agricolo
- la sottrazione di territorio boschivo.

Di seguito sono approfonditi i due aspetti sopra citati:

Sottrazione di territorio agricolo

In base agli artt. da 7 a 10 LTAgr, qualora la pianificazione comporti la diminuzione del territorio destinato all'agricoltura, si deve provvedere ad un adeguato compenso, preferibilmente reale, in alternativa pecuniario.

Con l'introduzione della zona per il tempo libero si rinuncia ad una porzione di superficie agricola pari a 4'183 m².

Per quanto riguarda il dettaglio della verifica della compensazione agricola si rimanda al cap. 8 e all'Allegato 9 del presente Rapporto.

Sottrazione di territorio boschivo

In base agli artt. 4, 5 e 7 LFO si considera dissodamento ogni cambiamento, durevole o temporaneo, delle finalità del suolo boschivo. Di principio, i dissodamenti sono vietati. Può essere concessa una deroga se il richiedente comprova l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e sono inoltre adempiute le condizioni seguenti:

- l'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto;
- l'opera soddisfa materialmente alle condizioni della pianificazione del territorio;
- il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente.

Di principio, ogni dissodamento va compensato nella medesima regione in natura e con essenze stanziali; invece del compenso in natura è possibile adottare provvedimenti equivalenti a favore della protezione della natura e del paesaggio, a determinate condizioni.

In base all'art. 8 LCFO, in situazioni particolari, nel caso di dissodamenti definitivi, invece di provvedimenti equivalenti a favore della protezione della natura e del paesaggio, il Consiglio di Stato può procedere al prelievo totale o parziale di un contributo finanziario. In questo caso, l'ammontare del contributo finanziario è stabilito dal Consiglio di Stato mediante un importo forfetario.

Con l'estensione a nord della zona per il tempo libero si rinuncia ad una porzione di superficie boschiva pari a 571 m².

In base all'istanza di dissodamento riportata in Allegato 6 del presente Rapporto, pubblicata nel 2018 e preavvisata favorevolmente dal DT con il complemento di Esame preliminare del 25 agosto 2021, è quindi stato valutato che il compenso migliore risulta essere il prelievo della tassa di dissodamento (20.-Fr./m², per un totale di 11'420.-Fr.) in favore di progetti conformi alle Direttive federali in materia di dissodamenti e relative misure compensative, approvati dalla Sezione forestale. Il preavviso del DT chiarisce anche che *"Il rilascio di un'autorizzazione a dissodare ai sensi dell'art. 12 LFo avverrà nell'ambito della decisione globale (approvazione della variante di Piano regolatore da parte del Consiglio di Stato)"*.

A seguito del dissodamento, dovranno essere adottati tutti i provvedimenti preventivi rispetto al rischio accresciuto di un'ulteriore diffusione di essenze neofite invasive.

Ponderazione degli interessi

Il nuovo vincolo voluto dal Municipio e dal proprietario del mapp. 596 presenta una pubblica utilità, come dimostrato qui sopra (Legge sul turismo LTur, Legge sul sostegno e il coordinamento delle attività giovanili). La necessità della compensazione agricola e boschiva è stata ponderata con tale utilità pubblica, anche grazie allo studio elaborato da Comal.ch che ha evidenziato l'adeguatezza del fondo per il tipo di attività degli Scout. Infatti, tale sedime è caratterizzato da: ubicazione prossima al bosco; vicinanza all'abitato; accessibilità mediante strada di servizio; assenza zone di pericolo o di protezione. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti, come dimostra anche il preavviso favorevole del DT del 25 agosto 2021.

6.8 VINCOLO 1A CENTRO CIVICO, SPAZIO PUBBLICO (PARCO-PIAZZA) - MAPP. 153/154 RFD

I vincoli ai fondi 153 e 154, attualmente casa comunale e scuola dell'infanzia (quest'ultima non realizzata), sono da ritenersi obsoleti per le seguenti motivazioni:

- l'aggregazione con il Comune di Lugano e il conseguente spostamento delle funzioni amministrative;
- la realizzazione della scuola dell'infanzia sui mapp. 633-1084.

Entrambe le superfici, di conseguenza, vengono convertite ad altri scopi di pubblica utilità, tali da motivare la necessità del mantenimento a PR del vincolo di zona per scopi pubblici, quale base legale per l'espropriazione delle superfici, ove necessario (mapp. 153).

I nuovi scopi di pubblica utilità sono i seguenti:

- “Centro civico”
- Parco giochi
- Spazio verde- giardino pubblico nel contesto di pregio del nucleo
- Nuova piazza pubblica centrale
- Fermata TP.

Occorrerà inoltre che il progetto delle diverse funzioni previste avvenga in modo coordinato per garantire la valorizzazione del comparto e la migliore organizzazione funzionale e qualitativa delle funzioni stesse all'interno della zona dedicata. Pertanto, i mapp. 153 e 154 vengono accorpati in un'unica zona AP-CP denominata “1a – Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza)”. Si potrebbe ad esempio ipotizzare la seguente organizzazione e uso degli spazi costruiti e liberi:

- “Centro civico” (mapp. 154), ove realizzare spazi a disposizione di associazioni e popolazione per le attività locali, spazi per servizi di interesse pubblico (come lo sportello postale esistente) e piccola attività commerciale (come il chiosco esistente). Si prevede il permesso di demolizione e ricostruzione ed eventuale aumento puntuale del volume. In norma si dice anche che nella parte in affaccio sulla strada si ricerca una sistemazione qualitativa - la “piazza” - che si relaziona alla futura fermata del bus e che si potrebbe estendere sia sul mapp. 154 sia in parte sul mapp. 153 e sul sedime stradale (pavimentazione e/o arredo). Vi è pure la possibilità di realizzare il parco giochi o spazio arredato a verde pubblicamente fruibile
- parco giardino pubblico, che si potrebbe ad esempio estendere prevalentemente al mapp. 153 RFD, in connessione con il mapp. 154 e con una sistemazione di qualità in relazione alla strada.

Questo cambiamento di destinazione comporta anche delle ripercussioni all'art. 27 “Zona nucleo di villaggio”, in quanto i sedimi in oggetto sono regolati da prescrizioni particolari.

Per quanto riguarda i parametri edificatori dell'edificio dell'ex casa comunale, si mantengono quelli già in vigore. Come richiesto dalla LST, viene definita anche una superficie edificata massima; quest'ultima viene definita pari a 250 m2, per le seguenti motivazioni:

- attualmente la superficie edificata esistente è pari a ca. 225 m2
- la SUL ammessa è pari a 1'000 m2, su un'altezza di 13 m (potenzialmente fino a 4 livelli)
- la superficie edificata fissata consente un minimo ampliamento dell'ingombro al suolo (ca. 10%) e permette lo sfruttamento completo della SUL assegnata.

Per le modifiche normative si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto.

Ponderazione degli interessi

Il nuovo vincolo voluto dal Municipio presenta una pubblica utilità, come dimostrato qui sopra. Si tratta infatti di uno spazio aggregativo e di servizio pubblico al centro dell'abitato di Carona, che potrà accogliere iniziative e attività locali a favore della popolazione e che ad oggi manca a Carona, garantendo inoltre la continuità delle attività già esistenti (sportello postale e chiosco).

Già il PR in vigore prevedeva sui mapp. 153 e 154 vincoli di interesse pubblico, nel frattempo divenuti obsoleti; con la presente variante di PR si dà quindi attualità a questi vincoli e si risponde ad una esigenza della collettività, prevedendo una regolamentazione a garanzia della qualità e della coerenza con il nucleo storico. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.9 VINCOLO 1V PARCO DI SAN GRATO

Dall'analisi del PR in vigore si evidenzia la presenza su tutti i piani dell'area identificata dal "limite del parco di San Grato"; all'interno di tale perimetro insistono una zona speciale sul Piano delle Zone (normata dall'art. 30 NAPR) e due zone identiche sovrapposte, una sul Piano del Paesaggio (normata dall'art. 16 NAPR) e una sul Piano delle AP-CP (normata dall'art. 36 NAPR).

Nelle norme di attuazione, ai suddetti articoli, si specificano le prescrizioni per ogni entità pianificatoria, con evidenti ripetizioni e rimandi incrociati tra un articolo e gli altri.

Il parco è riportato dal PR in vigore sia sul piano del paesaggio come "Parco di interesse turistico (San Grato)" (art. 16 NAPR) sia sul piano delle AP CP come "2b - parco di San Grato" (art. 36 NAPR). Si tratta tuttavia di due zone base, il che non è ammesso dalla banca dati.

Inoltre, si tiene conto del fatto che a marzo 2024 l'Ente turismo ha ceduto il Parco al Comune di Lugano, motivo per cui ad oggi questa infrastruttura costituisce un "oggetto pubblico" e non più un "oggetto privato con destinazioni di interesse pubblico".

Per uscire da tale confusione e dare uniformità e chiarezza alla situazione normativa e di fatto dell'area in questione, si propongono le seguenti soluzioni:

- eliminazione su tutti i piani (e relative legende) del limite del parco, poiché si tratta di un perimetro che non trova identità normativa nelle NAPR e dunque senza alcuna utilità pianificatoria
- eliminazione dal Piano del Paesaggio della zona "parco di interesse turistico" e inserimento sul Piano delle AP-CP della medesima superficie vincolata come "oggetti pubblici" con la sigla 1v
- conseguente al punto precedente, stralcio dell'art. 16 e dell'oggetto 2b nell'art. 36 cpv. 2, nonché raggruppamento delle prescrizioni ivi contenute nell'art. 36 cpv. 1 nuovo oggetto 1v parco di San Grato
- mantenimento della zona e speciale senza cambiamenti nelle prescrizioni.

Il vincolo 1v è stato inoltre ampliato definendolo in modo coerente con l'accertamento forestale. Il vincolo rispecchia ora l'estensione effettiva dell'area adibita a parco.

Per le modifiche normative si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto.

Ponderazione degli interessi

Si tratta di una esigenza grafica e normativa messa in evidenza con la digitalizzazione del PR in vigore. Infatti, grazie alla presente variante di PR, il vincolo relativo al Parco san Grato è ora coerente con lo stato di fatto ed è normatizzato in modo univoco, senza modifiche di sostanza. Dal punto di vista dell'interesse pubblico e privato, tali modifiche consentono di preservare un valore ambientale e paesaggistico di Carona anche grazie alla chiarezza e certezza giuridica. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.10 ALTRI ELEMENTI PUNTUALI DEL PIANO DELLE AP-CP

6.10.1 VINCOLO 1I CIMITERO - MAPP. 438

L'ampliamento del cimitero, che era stato previsto nel Piano di indirizzo della presente variante di PR, non è confermato. La Sezione forestale ha comunicato (mail UTC del 21.11.2022) che la parte a valle del mapp. 438 RFD non è bosco. Tali superfici sono quindi attribuite in questa fase alla zona degli spazi liberi.

6.10.2 VINCOLO 1P-3 IMPIANTI TECNICI PER ACQUA POTABILE

Il PR in vigore prevedeva un simbolino 1p-3 non precisato in area forestale. In funzione dell'accertamento forestale, il vincolo è quindi stato precisato codificando la situazione esistente (parte di serbatoio e parte colonna del sale).

Il vincolo 1.p è disciplinato dall'art. 36 NAPR "impianti tecnici per acqua potabile" cpv. 1. Data la presenza anche della colonna del sale, e non potendo escludere possibili interventi futuri sulla stessa, per il vincolo 1p-3 si precisa in norma questa possibile destinazione codificando così a PR lo stato di fatto.

Per le modifiche normative si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto.

6.10.3 VINCOLO 1Q IMPIANTO TECNICO (DEPURATORE)

Il PR in vigore riporta sul piano delle AP-CP il vincolo 1q Depuratore; la stessa superficie è tuttavia riportata come bosco (non accertato) sul piano del paesaggio. Si tratta di due zone che non si possono sovrapporre.

Si corregge quest'incongruenza riportando il limite del bosco sul Piano del Paesaggio in modo coerente con la presenza del vincolo in oggetto, così come presentato anche negli altri piani di PR. In particolare, il vincolo è definito in relazione all'accertamento forestale (rispetto al PR in vigore è quindi da segnare un'importante riduzione).

6.10.4 VINCOLO 1S PUNTO DI RACCOLTA RIFIUTI SOLIDI URBANI – MAPP. 433-434

Vi è una incongruenza fra il nuovo vincolo AP 1s Punto di raccolta per rifiuti solidi urbani a monte del cimitero ed il limite del bosco accertato; la parte più a nord-ovest dell'AP è infatti compresa nel bosco.

Data la presenza del limite accertato di definizione della zona forestale, l'area vincolata nei pressi del cimitero alla sigla 1s viene ridefinita sulla base di tale delimitazione, con una deduzione di superficie pari a ca. 25 m2.

6.10.5 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Le modifiche riportate al presente cap. 6.10 sono principalmente la conseguenza di altri obblighi di legge a cui si è adempiuto con la presente procedura, ovvero in particolare l'inserimento del limite del bosco accertato e la digitalizzazione del PR, nonché della volontà di rendere il PR il più possibile coerente allo stato di fatto di queste infrastrutture pubbliche. Il dettaglio di tali modifiche è riportato sopra; in generale, esso risponde al principio di coerenza con le zone e le infrastrutture esistenti. Dal punto di vista dell'interesse pubblico e privato, l'adeguamento di questi vincoli consente anche chiarezza e certezza giuridica. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.11 POSTEGGI PUBBLICI

6.11.1 RAPPRESENTAZIONE DEI POSTEGGI

Il PR vigente è fuorviante per quanto concerne l'indicazione dei posteggi pubblici in quanto essi assumono una volta la funzione di posteggio pubblico e una volta quella di attrezzatura pubblica. Infatti, a livello normativo i posteggi sono ripresi nell'elenco degli Oggetti pubblici dell'art. 36 NAPR che fa capo al capitolo Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, mentre a livello grafico sul Piano del Traffico e AP-CP sono mostrati come posteggi pubblici con colore giallo e sigla 1m e nel contempo sul piano delle zone sono ripresi come Oggetti pubblici. Con la presente variante di PR si risolve questa ambiguità e sui piani si mostrano ora i posteggi con vincolo univoco.

Per contro l'aggiornamento delle norme con un nuovo articolo che contempli i posteggi pubblici all'interno del capitolo 3 "Piano del traffico" è demandato alla futura revisione di PR. Tale scelta è motivata dalla necessità di mantenere la coerenza con i riferimenti interni alle norme e con la variante di PR in corso "Oggetto pubblico 1g attrezzature turistico-ricreative" relativa al glamping, che a sua volta apporta una modifica alla norma relativa ai posteggi.

6.11.2 CALCOLO DEL FABBISOGNO DI POSTEGGI PUBBLICI

Il Municipio ha di recente rivisto il calcolo del fabbisogno di posteggi relativo al comparto sportivo e di svago (piscina,...) e al nucleo di Carona nell'ambito della variante di PR in corso relativa all' "Oggetto pubblico 1g attrezzature turistico-ricreative". Tale calcolo è riportato in Allegato 7 del presente Rapporto⁴.

L'obiettivo di questo calcolo è quindi di disporre di una stima dei quantitativi di posteggi necessari in futuro per garantire un'offerta adeguata sia per il comparto sportivo e di svago che per il nucleo, risolvendo così il problema degli stalli disseminati nei nuclei e nelle loro adiacenze ed in modo da poter decidere quali nuovi vincoli di posteggio inserire a PR, secondo una ponderazione tra utilità, disponibilità di luoghi adatti e costi.

Sulla base dei risultati ottenuti, si traggono le seguenti conclusioni:

- L'offerta prevista a PR in termini di posteggi pubblici, senza considerare le due nuove ubicazioni oggetto della presente variante di PR, è caratterizzata da un importante deficit in termini di stalli per il nucleo di Carona, mentre è adeguata al comparto sportivo e di svago (leggero sovradimensionamento).
- Le due nuove ubicazioni di posteggio previste dalla presente variante di PR, che sommate permettono ulteriori 102 posteggi a favore dei residenti del nucleo, combinate alla riassegnazione del posteggio "Tornante strada" a favore del nucleo, consentirebbero di alleviare la carenza di posteggi per il nucleo di Carona.

La carenza futura (-33 posti auto) è nettamente inferiore alla carenza attuale (-123 posti auto). Il leggero sovradimensionamento per il comparto sportivo e di svago, nella situazione attuale come nella situazione futura, non risulta problematico. Quest'ultimo permetterebbe infatti di offrire delle puntuali opportunità di stazionamento a favore del nucleo, riducendo ulteriormente il deficit in posteggi pubblici di quest'ultimo comparto.

⁴ Questo calcolo rende superate le considerazioni di merito formulate nell'ambito del Piano di indirizzo della presente variante di PR e oggetto di osservazioni da parte del DT in sede di Esame preliminare.

Questi risultati permettono dunque di confermare le scelte pianificatorie ipotizzate nell'ambito della presente variante di PR, ovvero:

- Inserimento a PR del nuovo vincolo di posteggio "Lega" 1 m.l (89 stalli).
- Inserimento a PR del nuovo vincolo di posteggio 1 m.i in corrispondenza del "magazzino comunale" (capacità 13 stalli).

Inoltre:

- Conferma delle modifiche delle capacità dei vincoli di posteggio "Fronte campi" (1 m.e, 22 posti auto) e Posteggio "Nord" (1 m.f, 15 posti auto) apportate nell'ambito della variante di PR relativa al Glamping (non anticipate nell'ambito delle presenti varianti di PR)
- Conferma del vincolo di posteggio Via "Mauri" (1 m.b, 30 stalli), non realizzato e da realizzare.
- Conferma della volontà del Municipio di togliere tutti i posteggi non vincolati a PR all'interno del nucleo e spostarli in aree prossime al nucleo.

6.1.1.3 POSTEGGIO LEGA 1 M.L

Dal punto di vista realizzativo, la possibilità di inserire una tale costruzione sul sedime identificato è confermata dal progetto vincitore del concorso architettonico, indetto a suo tempo dal Comune di Carona, meritevole di aver proposto una soluzione rispettosa delle adiacenze e armoniosamente inserita nel paesaggio (si ricorda che il mapp. 866 si trova all'interno del perimetro di rispetto della chiesa di Santa Marta, contesto quindi delicato).

Con la sentenza n° 90.2013.8 del 11.11.2014, il TRAM ha annullato l'approvazione della variante di PR che prevedeva la creazione del vincolo per il posteggio Lega suddetto, essenzialmente perché i parametri edificatori non erano stati definiti in modo esplicito. Si rimandava infatti ai piani del progetto vincitore.

Come dimostrato al cap. 6.11.2 il suddetto vincolo di posteggio è giustificato in quanto permette di sopperire alla mancanza di stalli a disposizione del nucleo di Carona e si trova in posizione consona per servire la zona nucleo; inoltre, è in corso la realizzazione della circonvallazione a monte del nucleo stesso (allargamento di via Nodivra), che permetterà di raggiungere il posteggio senza dover attraversare il tessuto storico, concorrendo (assieme all'eliminazione dei posteggi all'interno del perimetro) a migliorarne la vivibilità e preservare il patrimonio architettonico, culturale e paesaggistico.

Nell'ambito dell'Esame preliminare, il DT ha già preavvisato favorevolmente tale proposta. Il Dipartimento segnala innanzitutto che la misura:

- soddisfa sia i requisiti sanciti dalle disposizioni transitorie della LPT (per cui ora sono entrate in vigore le modifiche alla scheda R6 di PD) che quelli riguardanti la compensazione agricola
- permette di eliminare gli attuali stazionamenti di veicoli all'interno del nucleo, generando così dei benefici in termini di qualità e di fruibilità pedonale e sociale delle piazze, delle carrali e del nucleo storico in generale
- grazie anche alla normativa proposta, è garante di una sistemazione qualitativa del comparto, e in special modo delle adiacenze del nuovo autosilo.

Si ripropone dunque in questa sede il medesimo vincolo, definendo i parametri edificatori e la capienza della struttura. La variante definisce sul Piano del traffico l'area da vincolare al mapp. 866 (sigla 1m.I) e la suddivisione di questa superficie in due comparti, per ognuno dei quali vengono tracciate le linee di arretramento e definiti parametri edificatori e caratteristiche (coerenti col progetto vincitore del concorso succitato), in aggiunta alle prescrizioni presenti nell'articolo relativo ai posteggi, per le quali si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto. In particolare, vengono stabilite le quote massime di copertura e la volumetria è calcolata di conseguenza, considerando la possibile occupazione completa della superficie vincolata a posteggio⁵. La volumetria e la superficie occupata inserite in norma costituiscono una approssimazione in sicurezza, in modo da mantenere una certa libertà progettuale per ottimizzare l'inserimento, fermo restando che i limiti della costruzione, e quindi del suo impatto verso l'esterno, sono chiaramente definiti dalle linee di arretramento e dalle quote massime fissate.

Dato che le linee di arretramento definiscono il limite fino al quale è possibile costruire verso l'oggetto a cui sono riferite (NAPR art. 8 cpv. 2), si reputa opportuno che siano riportate anche sul Piano delle Zone.

La definizione del nuovo posteggio Lega ha comportato, rispettivamente:

- la sottrazione di territorio agricolo
- l'aumento di zona destinata alle infrastrutture di posteggio.

Di seguito sono approfonditi i due aspetti sopra citati:

Sottrazione di territorio agricolo

In base agli artt. da 7 a 10 LTAg, qualora la pianificazione comporti la diminuzione del territorio destinato all'agricoltura, si deve provvedere ad un adeguato compenso, preferibilmente reale, in alternativa pecuniario.

Con l'introduzione del vincolo 1m.I si rinuncia ad una porzione di superficie agricola pari a 1311 m².

Per quanto riguarda il dettaglio della verifica della compensazione agricola si rimanda al cap. 8 e all'Allegato 9 del presente Rapporto.

Aumento di zona destinata alle infrastrutture di posteggio

In base alla scheda R6 di PD (cap. 3.1 lett. a, b), le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale ai sensi della LPT, riferito al 2050. Sono ammesse modifiche del perimetro delle zone edificabili per rispondere ad esigenze di un miglior uso del territorio. Queste modifiche non devono comportare un aumento complessivo di superfici edificabili e sono pertanto da compensare immediatamente e, se necessario, in misura maggiore rispetto alle modifiche.

⁵ Settore A: superficie 977 m²; altezza massima del volume fuori terra: ca. 5.5 m (quota terreno 624 m slm; quota massima progetto 629.50 m slm) → 977 m² x 5.5 m = 5'373.5 m³

Settore B: superficie: 335 m²; altezza massima del volume fuori terra: ca. 9.5 m (quota terreno 622 m slm; quota massima progetto 631.50 m slm) → 335 m² x 9.5 m = 3'182.5 m³

TOTALE SETTORE A + SETTORE B: 5'373.5 m³ + 3'182.5 m³ = 8'556 m³

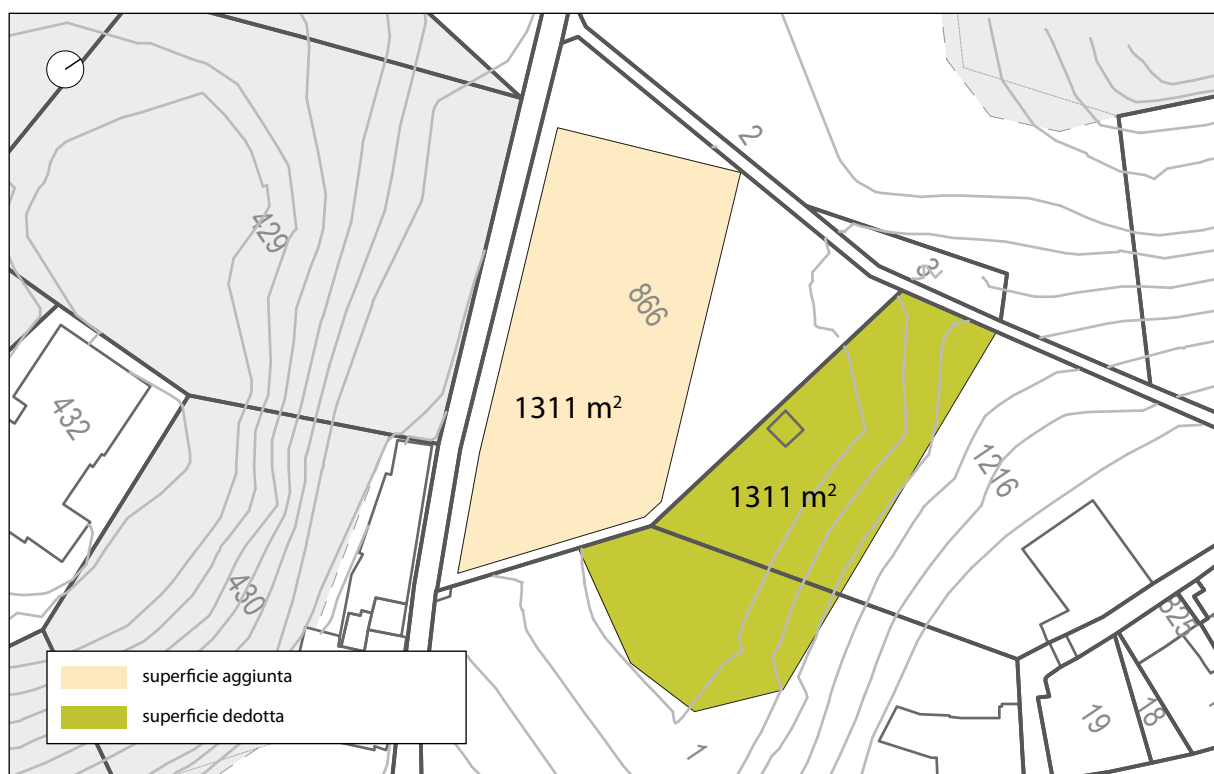
L'area destinata a posteggio, oggetto della presente variante di PR, viene attribuita a infrastruttura legata al traffico/sosta veicolare. Di principio, l'attribuzione a questo tipo di area non si dovrebbe configurare come aumento di zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Tuttavia, vista la situazione giuridica non del tutto certa, e per garantire un uso ancora più parsimonioso del suolo, in questa sede si porta un dezonamento a parità di superficie. Questa proposta di compensazione, anche nel caso in cui non fosse ritenuta necessaria ai fini della LPT, presenta comunque l'interesse pubblico di preservare il disegno degli spazi liberi.

In particolare, si propone di convertire una pari superficie da zona di nucleo a zona degli spazi liberi, a garanzia della protezione del nucleo, in corrispondenza dei mapp. 1 e 1216.

Per definire l'area di tale operazione, si ritiene opportuno tenere in considerazione la morfologia del terreno, che digrada da sud-ovest verso lo spazio costruito; tenendo conto delle curve di livello si delimita quindi la zona di interesse appropriata, come mostrato in Figura 1. In questo modo si tiene conto anche del comparto sensibile e di pregio, posto a ridosso del nucleo storico e all'interno del perimetro di rispetto della Chiesa di Santa Marta.

Questo tema è ulteriormente trattato al cap. 10.1 del presente Rapporto.

Figura 1 Schema della compensazione di zona | 1:1000



Questa operazione compensativa comporta di conseguenza la modifica al PP del nucleo di Carona, il quale oggi attribuisce la superficie in questione a “spazio di correlazione”, rispettivamente al Piano delle zone di PR che la attribuisce a Zona nucleo di villaggio. Tale superficie viene infatti esclusa dal PP del nucleo di Carona e rispettivamente dalla Zona nucleo di villaggio; essa viene ora vincolata nel Piano del Paesaggio quale Zona degli spazi liberi.

6.11.4 POSTEGGIO SOREE 1 M.I

Il Piano per le aree sottostanti il nucleo di Carona, approvato dal CdS con ris. 4088 del 04.09.2001, istituiva sui mapp. 643-827-858-1144, o parti di essi, il vincolo di magazzino comunale e posteggio (con l'aggiunta di parte del mapp. 642 in una successiva variante); per quest'ultima destinazione, venivano rinviati gli atti al Comune, affinché ne giustificasse funzione e dimensionamento (richiesta finora disattesa). Con i successivi aggiornamenti di PR, la situazione di questo vincolo si rendeva caotica e contraddittoria per errori nella destinazione della superficie.

Il Municipio intende quindi fare definitivamente chiarezza e, a questo scopo, conferma l'assegnazione a magazzino comunale (vincolo 1d) e vi affianca, separandola, quella di posteggio (vincolo 1m.i), adducendo le seguenti precisazioni:

- si codifica a PR il sedime del posteggio esistente per lo stazionamento di 13 veicoli; la capienza proposta deriva quindi da quella per cui all'oggi è sfruttato il terreno
- come dimostrato al cap. 6.11.2 il suddetto vincolo di posteggio è giustificato in quanto permette di sopperire alla mancanza di stalli a disposizione del nucleo di Carona e si trova in posizione consona per servire la zona nucleo; si ritiene infatti che la distanza dal nucleo non sia eccessiva e il tragitto, inoltre, è servito da un percorso pedonale già vincolato a PR
- il DT in Esame preliminare aveva condiviso l'ubicazione di questo posteggio, se ve ne fosse stata confermata la necessità, come è ora il caso.

La variante di PR risponde quindi alle richieste fatte a suo tempo dal CdS nonché dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare delle presenti varianti di PR e PP.

Per le prescrizioni relative a questo posteggio si rimanda al cap. 7.3 del presente Rapporto.

6.11.5 POSTEGGIO MAPP. 472 RFD 1 M.D

Parte del mappale 472 è vincolato con il Piano del traffico-AP-CP come posteggio pubblico e come tale è oggi utilizzato. La parte rimanente non è per contro definita dal piano in questione ma compare sul Piano delle zone al pari di tutte le altre aree attribuite alla zona per attrezzatura e costruzioni di interesse pubblico.

In generale, ove le porzioni di superficie senza destinazione del PR in vigore siano confinanti anche solo in parte con una zona vincolata come AP-CP, la superficie in questione viene attribuita al medesimo scopo, per coerenza con l'intorno. Nel caso particolare del mapp. 472, si attribuisce tutta la superficie del sedime al posteggio vincolato come 1m.d, come già nel Piano delle zone in vigore e risolvendo in questo modo l'incongruenza manifestatasi nel confronto tra il Piano delle Zone e il Piano delle AP-CP in vigore. Si decide quindi di estendere il vincolo di posteggio senza rivedere la capacità teorica, già ritenuta corretta e adeguata (80 posti-auto), adducendo le seguenti precisazioni:

- si codifica a PR la restante parte del mapp. 472, che è necessaria per la realizzazione dell'offerta complessiva già vincolata a PR in vigore
- il DT in Esame preliminare aveva indicato l'opportunità di giustificare e confermare tale vincolo⁶

⁶ Il DT in particolare aveva osservato che oggi la parte del mapp. 472 non utilizzata a posteggio (ovvero quella oggetto di variante di PR) risulta essere un declivio occupato da alberi ad alto fusto ed altra vegetazione arbustiva; che la modifica all'esame consiste in un ampliamento del vincolo di parcheggio pubblico; che la necessità di disporre di ulteriori posti auto non è giustificata dal calcolo di fabbisogno di posteggi; che la superficie in esame meriti di essere mantenuta allo stato attuale.

- come dimostrato al cap. 6.11.2 il suddetto vincolo di posteggio è giustificato in quanto permette di sopperire alla mancanza di stalli a disposizione del nucleo di Carona ed in parte (residua) anche del comparto sportivo e di svago
- sentita la Sezione forestale, i servizi comunali hanno verificato che il mapp. 472 non è bosco (non è stato definito come bosco nell'accertamento forestale nel 2001 e non lo è stato nemmeno nel complemento del 2021)
- la perizia fatta allestire dal Comune ha confermato che le alberature esistenti non presentano particolari qualità tali da essere meritevoli di conservazione a fronte dell'interesse pubblico del posteggio previsto (dimostrato dal calcolo del fabbisogno dei posteggi); per la perizia si rimanda all'Allegato 8 del presente Rapporto.

Si propone dunque in questa sede il vincolo di posteggio, con la stessa capienza del PR in vigore e con le seguenti precisazioni:

- il vincolo viene esteso all'intero mapp. 472, risolvendo così l'incongruenza presente nei piani di PR in vigore
- si ipotizza di poter realizzare/mantenere una parte di posteggio a raso con accesso da nord (quota ca. 620 m slm) come attualmente, estendendolo anche nella porzione sud del mappale che viene vincolata a posteggio con le presenti variante di PR; inoltre, potrebbe essere realizzata una parte di posteggio al livello superiore, su una piastra con accesso da sud, dove la strada sale gradualmente (fino alla quota di ca. 630 m slm)
- la possibile presenza di un livello parzialmente sovrapposto al posteggio a raso sottostante, rende necessario considerare tale posteggio coperto e definirne i parametri edificatori. In particolare, vengono stabilite le quote massime dell'eventuale copertura superiore e la volumetria è calcolata di conseguenza, considerando la possibile occupazione al suolo della piastra al livello superiore.
- Gli approfondimenti progettuali finalizzati a fissare i parametri di PR sono riportati in Allegato 10 del presente Rapporto. Tali approfondimenti hanno evidenziato i vincoli progettuali legati al contesto di cui occorre tenere conto: si tratta in particolare della distanza di 10 m dal bosco accertato sul mapp. 471, della morfologia in pendenza del terreno e della distanza dalla strada per i volumi fuori terra. Questi vincoli influiscono notevolmente sulla forma della piastra, per mantenere circa 30 posteggi aggiuntivi rispetto all'esistente, comportando la necessità di un'occupazione a terra pari a ca. 40-45% e una quota massima (compreso parapetto) che dovrà arrivare almeno a 627.70 mslm. Occorre tuttavia considerare anche il margine di manovra per realizzare un torrino ascensore e per un'eventuale copertura (verde o pannelli solari), arrivando così ad una quota di ca. 630 mslm, da portare a 631 mslm per gestire eventuali ulteriori cambiamenti o problematiche in fase di progettazione di dettaglio. Vengono pertanto fissati i seguenti parametri:
 - I.O: 45%
 - Altezza massima: quota 631 mslm
 - Indice di edificabilità max: 5 m³/m²⁷

⁷ L'i.e. è un parametro richiesto dalla LST; in questo caso, è stato calcolato come prodotto tra l'ingombro massimo a terra e l'altezza massima:

superficie vincolo di posteggio:	2'730 m ²
superficie edificata max	2'730 m ² x 45% = 1'228.50 m ²

Si precisa anche che il piano superiore del posteggio non dovrà prevedere chiusure laterali al di sopra della quota del parapetto (che indicativamente potrà essere pari a ca. 628 mslm), ad eccezione di eventuali corpi tecnici puntuali (ad esempio torrino ascensore). Ad ogni modo, sia l'altezza massima sia l'i.e. comprendono anche l'ingombro volumetrico di questa parte che dovrà essere aperta lateralmente. In altre parole, il piano superiore è pensato come una "piastra orizzontale" con possibile copertura superiore ma che deve risultare come elemento "leggero" e quindi non come volume chiuso.

- vista la particolarità dell'ubicazione, vengono stralciate le linee di arretramento, fermo restando che le norme VSS dovranno comunque essere rispettate.

Per le prescrizioni relative a questo posteggio si rimanda al cap. 7.3 del presente Rapporto.

6.11.6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI E RINUNCIA AL POSTEGGIO IN LOCALITÀ SORÉE

Nel documento di varianti di PR del luglio 2011 era stata prevista l'introduzione di un secondo posteggio pubblico, in località Sorée, all'ingresso nord del nucleo, a valle della chiesa di San Giorgio: la situazione pianificatoria di questo comparto si presenta tutt'oggi estremamente complessa e legata a dinamiche di riorganizzazione catastale, che finora non hanno trovato sbocco in un accordo condiviso tra i soggetti chiamati in causa.

Viste, dunque, le difficoltà gestionali di questa zona, si è scelto di mantenere la proposta per l'autosilo in località Lega, sfruttando pienamente le possibilità edificatorie ivi esistenti, consapevoli delle maggiori possibilità di realizzazione del progetto in tempi utili.

Data la decisione del Municipio di coprire una quota parte del fabbisogno di posteggi del nucleo attraverso le soluzioni esposte precedentemente, in aggiunta a quelle già esistenti, non si ritiene più necessario proporre un altro sito destinato allo stallo dei veicoli, in quanto non vantaggioso entro i termini di validità delle presenti varianti di PR.

Di seguito si riassumono le riflessioni da cui scaturiscono le suddette scelte del Municipio.

Impatto sul paesaggio

La creazione di un solo autosilo in località Lega, rinunciando al secondo proposto in località Sorée con le Varianti di adeguamento approvate dal CdS il 23.01.2013, permette di ridurre notevolmente l'impatto sul comparto pregiato di Carona, iscritto nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS). Da un punto di vista paesaggistico, infatti, la località Lega si presta meglio ad un inserimento armonioso nel contesto rispetto alla località Sorée; l'edificazione in quest'ultimo comparto, benché prevista interrata, avrebbe in ogni caso un impatto non indifferente sulla sovrastante chiesa di San Giorgio, bene culturale protetto di importanza cantonale. Come già avallato dal Consiglio di Stato con la ris. n° 314 del 23.01.2016, l'autosilo in località Lega, benché nei pressi della chiesa di Santa Marta (anch'essa bene culturale di importanza cantonale) si inserirebbe nel paesaggio in modo coerente e rispettoso, limitando l'impatto visivo a danno del bene culturale.

<i>altezza massima nel punto peggiore</i>	<i>quota max 631 mslm – quota terreno 620 mslm = 11 m</i>
<i>volume max</i>	<i>1'228.50 m² x 11 m = 13'513.50 m³</i>
<i>i.e. max</i>	<i>13'513.50 m³ / 2'730 m² = 4.95 m³/m² → approssimato a 5 m³/m²</i>

Sottrazione di superficie agricola

La creazione dell'autosilo in località Lega comporta la sottrazione di 1'311 m² di superficie agricola. Come già citato in precedenza e meglio descritto nel cap. 8, questa superficie viene compensata con le nuove attribuzioni alla zona agricola. L'area in questione, ad oggi, non è più sfruttata a fini agricoli: il terreno risulta incolto e si sta sviluppando una vegetazione ad alto fusto che va ad intaccare gli spazi aperti e i pendii sullo sfondo, che valorizzano il nucleo.

Accessibilità e vicinanza al nucleo

Le località di Sorée e Lega sono equidistanti dal nucleo. Un autosilo a Sorée servirebbe meglio la parte bassa del nucleo, mentre da Lega si accede più rapidamente alla parte alta. Allo stato attuale, il comparto di Lega è già collegato con percorsi pedonali al nucleo, mentre nel comparto di Sorée bisognerebbe crearli. L'accessibilità veicolare al prospettato autosilo di Lega è per contro più difficoltosa rispetto alla località Sorée. A quest'ultimo comparto si potrebbe accedere direttamente dalla strada principale, senza attraversare il nucleo. Per giungere alla località Lega, è già in corso l'adeguamento della via Nodivra, e potranno essere adottate le misure necessarie ad impedire inutili attraversamenti del nucleo per accedere all'autosilo.

Calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici

Il fabbisogno di posteggi pubblici del nucleo è stato aggiornato in base alla situazione attuale (cfr. [Allegato 7](#) del presente Rapporto). Si dimostra quindi che la soluzione pianificatoria proposta (Lega) permette di soddisfare il fabbisogno, tenuto conto delle condizioni particolari del comparto, in particolare l'inserimento nell'ISOS, la presenza di vari beni culturali di importanza cantonale e locale, le difficoltà viarie attualmente presenti nel nucleo e le situazioni di pericolo per la mobilità lenta.

Aspetti finanziari (cfr. cap. 9.2 del presente Rapporto)

Gli aspetti finanziari sono stati attentamente valutati e hanno portato all'abbandono dell'impostazione inizialmente proposta con due autosili comunali, per privilegiare l'investimento su un solo autosilo a diretto contatto con il nucleo, compensando l'ammanco di posteggi con la realizzazione completa dei posteggi già attualmente previsti dal vincolo 1m.d e con il completamento della pianificazione del vincolo 1m.i. Questa soluzione permette di ridurre notevolmente l'impatto finanziario delle varianti di adeguamento di PR rispetto alla soluzione con due autosili, migliorando notevolmente la sostenibilità finanziaria del PR di Lugano, Sez. di Carona.

Alla luce di quanto esposto, si giustifica ampiamente la scelta di istituire un solo vincolo di autosilo nel comparto di Lega, rinunciando al secondo in località Sorée. Di conseguenza, su quest'ultima superficie resta in vigore l'impianto attuale di PR.

6.12 ALTRI ELEMENTI PUNTUALI DEL PIANO DEL TRAFFICO (VIARI)

6.12.1 PERCORSI IN LOCALITÀ COLOMBEI

In località Colombei sono stati realizzati due percorsi pedonali in posizione differente da quanto previsto dal PR in vigore; i piani normativi richiedono quindi un adattamento alla situazione reale. Si tratta del collegamento tra via Sin-Tea e via Colombei, realizzato sul mapp. 1206 e parzialmente sui mapp. 1206, 1097 e 481 e del collegamento tra via Colombei e via Ravez, realizzato sul mapp. 1220, di proprietà comunale.

La variante di PR provvede alla sostituzione dei tracciati in vigore a favore del posizionamento effettivo dei suddetti percorsi nel piano del traffico; questa operazione si ripercuote allo stesso modo sul Piano delle zone, laddove la zona di base viene adeguata di conseguenza (cioè ridotta in corrispondenza dei nuovi vincoli di percorsi pedonali e aumentata in corrispondenza dei vincoli di percorso pedonale stralciati).

Si precisa che nel PR in vigore la definizione di “percorso pedonale” è intesa come area (non come linea), come risulta chiaro da altri percorsi pedonali in vigore, come ad esempio quello al mapp. 582 RFD⁸; ciò è coerente anche col fatto che l’unico tipo di percorrenza trattato come linea è quello dei “sentieri”, come risulta anche dalla legenda del piano del traffico in vigore.

Il vincolo di “percorso pedonale” secondo il PR in vigore è quindi una zona base (come nel caso delle “strade pedonali”), qui confermata.

6.12.2 MAPP. 541 RFD

La parte della strada che si relaziona ai mapp. 1145 e 1143 RFD è definita quale percorso pedonale (e non bosco o senza destinazione) perché consente l’accesso a edificazioni ed è esterna al bosco (come dimostra il limite del bosco accertato, che passa lungo il bordo nord della strada).

Questa categoria di strada è disciplinata dall’art. 32 NAPR in vigore, modificato in questa sede.

6.12.3 MAPP. 560 RFD

La parte della strada fino all’altezza del mapp. 841 RFD (località Nodivra) è definita quale percorso pedonale (e non bosco o senza destinazione) perché consente l’accesso a edificazioni ed è esterna al bosco (come dimostra il limite del bosco accertato, che passa lungo il bordo ovest della strada).

Questa categoria di strada è disciplinata dall’art. 32 NAPR in vigore, modificato in questa sede.

6.12.4 MAPP. 661 RFD

Il tratto ovest del mapp. 661 (località Pianta Bella) era un territorio senza destinazione specifica nel PR in vigore. Con le presenti varianti di PR viene vincolato come percorso pedonale per coerenza con la situazione attuale e considerato che si tratta di un’area a sé stante. Di conseguenza, viene pure stralciato il vincolo di sentiero del piano del traffico in vigore.

6.12.5 FUNICOLARE S. SALVATORE

Il tracciato della funicolare è vincolato a PR in vigore nel Piano del paesaggio.

Con le presenti variante di PR si procede a:

⁸ L’eventuale adeguamento complessivo delle categorie stradali potrà essere effettuato nell’ambito della revisione di PR o dell’adeguamento alla LST, con altra possibile susseguente procedura.

- inserire tale elemento nel piano del traffico, dal momento che si tratta di un mezzo di trasporto su rotaia
- adeguare il vincolo del tracciato della funicolare al limite del bosco accertato
- inserire un nuovo articolo, le cui prescrizioni sono definite in coerenza con le prescrizioni in vigore relative al vincolo 2c stazione funicolare (art. 36 cpv. 2 NAPR)

Per le prescrizioni relative alla funicolare si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto.

6.12.6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI E RINUNCIA AL PERCORSO PEDONALE A MONTE DELLA CHIESA DI SAN GIORGIO

Nell'ambito delle presenti varianti di PR, si provvede alla correzione di alcuni percorsi pedonali realizzati diversamente da quanto previsto dal PR in vigore o attualmente non assegnati alla loro reale funzione (di percorso pedonale). Si consolida così dal profilo formale la rete pedonale esistente. L'interesse pubblico è dato e non si vedono interessi pubblici o privati prevalenti.

In relazione alla variante presentata nel documento del luglio 2011, che proponeva l'introduzione di un percorso pedonale a monte della chiesa di San Giorgio in associazione con l'allargamento del sedime stradale a nord della chiesa e la creazione di una passerella pedonale, il Municipio formula alcune riflessioni:

- l'intento della variante di PR era la creazione di un percorso sicuro e riservato per i pedoni che dovessero raggiungere il nucleo. Infatti, laddove attualmente la strada cantonale costringe tutti gli utenti, veicolari e non, al transito in un tratto di carreggiata ristretto e ravvicinato al sottopasso in corrispondenza della chiesa, la pericolosità del medesimo tratto per i pedoni è evidente;
- data la bocciatura del CdS della proposta di allargamento stradale e relativa passerella, il Municipio risolve di non riproporre e quindi stralciare il percorso a monte della chiesa, che non avrebbe continuità, e demanda la protezione del transito pedonale ad un progetto di moderazione del traffico.

6.13 ZONE DI PERICOLO

Si è colta l'occasione della presente procedura pianificatoria per:

- procedere all'aggiornamento, delle zone di pericolo naturale, considerato che quelle attualmente indicate sul piano del paesaggio in vigore risultano superate; sono quindi state riprese a PR le zone di pericolo indicativo del sito geodienste.ch; tali zone seguono comunque la procedura secondo LTPNat.
- aggiornare l'articolo NAPR relativo alle zone di pericolo, adeguando l'art. 20 NAPR in vigore secondo le Linee guida cantonali sul regolamento edilizio.

Per l'aggiornamento di norma si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto.

Ponderazione degli interessi

Le modifiche apportate rispondono all'obbligo di Legge di inserire le zone di pericolo nel PR e di prevederne la regolamentazione nelle NAPR. Si tratta di una modifica di PR che presenta un chiaro interesse pubblico a tutela dell'ambiente e della popolazione. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.14 PERIMETRI ARCHEOLOGICI E BENI CULTURALI

Si procede alle seguenti modifiche:

- Nell'art. 19 NAPR, relativo ai beni culturali, e nella legenda del piano del paesaggio, è riportato il bene culturale locale protetto n. 41 - Due case e portico sui fmn. 1 e 20. A seguito di un frazionamento fondiario, i riferimenti ai mappali non sono più attuali; il portico e una delle due case si trovano su un nuovo mappale. La situazione corretta è la seguente:
 - Casa, mapp. 1 (scheda n. A 10895)
 - Casa, mapp. 1216 (scheda n. A21651)
 - Portico, mapp. 20 e 1216 (scheda n. A23329)

In questa fase si procede pertanto ai seguenti adeguamenti alla situazione catastale attuale:

- modifica del nome del BC 41 in legenda del piano del paesaggio
- modifica del nome del BC 41 all'art. 19 NAPR.

Per l'aggiornamento di norma si rimanda al cap. 7 del presente Rapporto.

- Inoltre, su segnalazione del servizio archeologia, i due perimetri di interesse archeologico Torello e Ciona sono stati adattati al piano catastale.

Ponderazione degli interessi

Le modifiche apportate rispondono alle rispettive richieste formulate dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare, dunque l'interesse pubblico è dato. Si tratta di garantire l'adeguamento di questi vincoli di PR alla mappa catastale aggiornata garantendo così una maggiore chiarezza nell'applicazione di questi vincoli, anche nell'interesse dei privati. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.15 CAPPELLA MAPP. 1140

6.15.1 PREMESSA

Il Piano Particolareggiato dei nuclei di Carona e Ciona è stato approvato dal CdS con ris. n° 2386 del 18.05.2005, con la quale veniva modificato d'ufficio il perimetro di competenza del piano stesso, in modo da inglobare al suo interno la costruzione al mapp. 1140. Data la natura della costruzione stessa, la presente variante di PP provvede a inserirla in una categoria d'intervento specifica, come stabilito anche per gli altri edifici del nucleo degni di particolare attenzione.

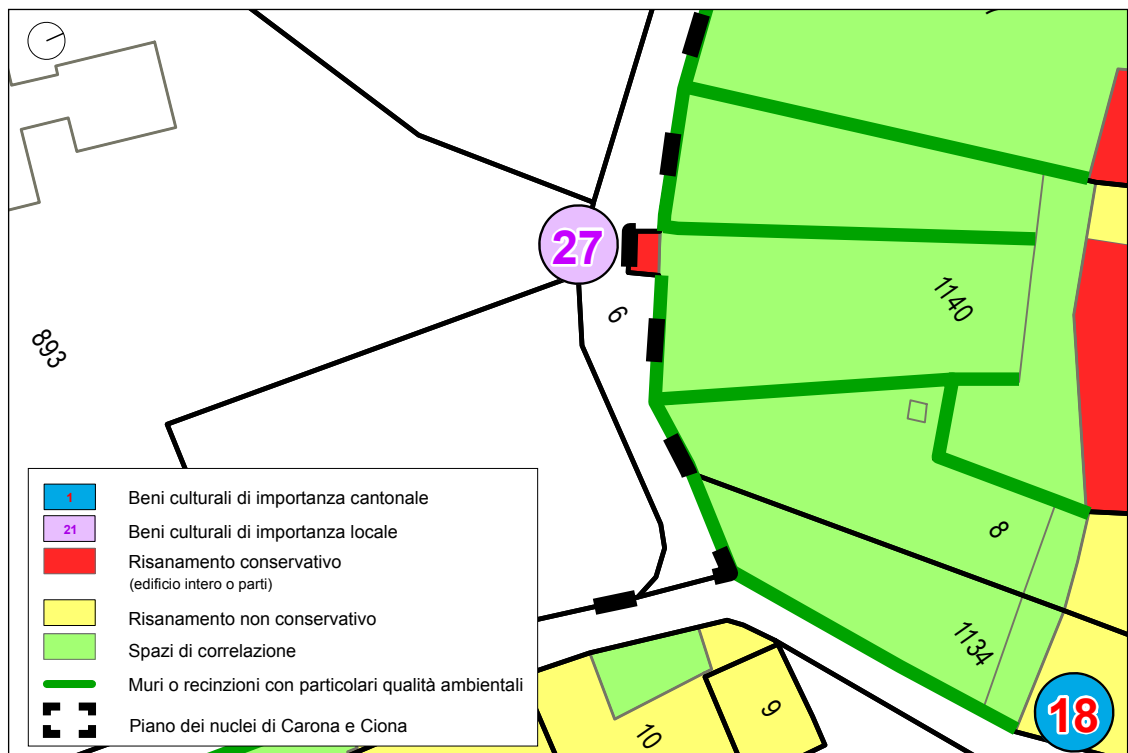
6.15.2 CAPPELLA AL MAPP. 1140

La costruzione sul mapp. 1140 è stata inserita nel perimetro di PP, come richiesto dalla ris. no. 2386 del 18.05.2005 (modifica d'ufficio cap. 5a) e azionata in zona NV. Tuttavia, si ritiene che l'attribuzione di questo manufatto (una cappella) ad una categoria di intervento (risanamento conservativo,...), debba essere oggetto di procedura di variante. La legenda che accompagna il piano dei nuclei di Carona e Ciona in vigore, riporta già chiaramente l'intero edificio al mappale 1140 tra quelli sottoposti a risanamento conservativo. In questa sede, pertanto, è sufficiente riportare graficamente sul piano stesso tale indicazione, affinché disegno e legenda siano coerenti.

Gli atti relativi al PP, di carattere vincolante, vengono inoltre integrati alle NAPR.

La situazione aggiornata è visibile in Figura 2 e nei piani dei nuclei (geodati).

Figura 2 Variante PP dei nuclei di Carona e Ciona - estratto area mapp. 1140 | 1:500



Ponderazione degli interessi

Le modifiche apportate consistono in un adeguamento formale, garantendo così una maggiore chiarezza nell'applicazione di questi vincoli. Non si vedono altri interessi pubblici o privati prevalenti.

6.16 ZONE DI PROTEZIONE DELLE CAPTAZIONI

Con Ris. del CdS no. 4235 del 28.08.2024 è stato modificato il Piano di protezione delle acque sotterranee della sorgente Colombaio del Comune di Melide. Parte della zona S3 ricade sul territorio di Carona e la Ris. citata chiarisce l'obbligo di adeguamento anche del PR, senza necessità di variante. La ripresa formale a PR di tale modifica derivante da altra procedura avviene nell'ambito della presente procedura (vedere Piano del paesaggio) per motivi di opportunità (razionalizzazione del lavoro). In questo ambito, sono state aggiornate anche le restanti zone di protezione riprendendo quelle presenti sul portale cantonale geo.ti.ch. Trattandosi di vincoli derivanti da altre procedure, essi non sono riportati sul piano delle note e sul Piano di sintesi in Allegato 4 ma sono riportati nei geodati vincolanti di PR.

7 VARIANTI DI PR ALLE NORME

7.1 PREMESSA

Come detto, le presenti varianti di PR non costituiscono una revisione di PR né un adeguamento alla LST; esse costituiscono modifiche puntuali che si prefiggono di dare completezza a procedure pianificatorie degli anni precedenti. In questo senso, sono state raggruppate in un unico palinsesto normativo le diverse normative e varianti alle normative in vigore, di principio senza effettuare modifiche di contenuto (salvo ove espressamente indicato di seguito); ciò consente di ottenere un documento coerente di più facile utilizzo, che garantisce anche una maggiore sicurezza giuridica. Per evitare incongruenze e conflitti concernenti degli eventuali rimandi tra articoli, il Municipio decide di inserire i nuovi articoli articolo come "bis", "ter",..., in modo da mantenere invariata la numerazione degli articoli in vigore.

7.2 MOTIVAZIONI DELLE MODIFICHE NORMATIVE

7.2.1 ZONA DI PROTEZIONE DEL NUCLEO DI CARONA

Con la ris. n° 334 del 23.01.2013, il CdS modificava d'ufficio il primo paragrafo dell'articolo in oggetto con le destinazioni esclusive della zona di protezione del nucleo di Carona ad aree di interesse pubblico o da mantenere ad orto. Tuttavia, data la presenza, all'interno della zona in questione, di superfici non solo destinate ai suddetti scopi, nonché la portata indicativa dell'elenco inserito d'ufficio dal CdS, si decide di stralciarlo. Tale scelta va nella direzione della semplificazione auspicata dal DT in sede di Esame preliminare. Al suo posto, si inserisce lo scopo generale di questa zona di protezione, che è poi dettagliata ai capoversi successivi dell'articolo.

Dal profilo grafico, questa zona di protezione è presente unicamente nel piano del paesaggio come zona sovrapposta.

Per le modifiche normative si rimanda al cap. 7.3 del presente Rapporto.

7.2.2 PERCORSI PEDONALI E SENTIERI ⁹

In mancanza di una norma riguardante i percorsi pedonali e sentieri, il Municipio ritiene opportuno colmare questa lacuna con l'introduzione di:

- uno specifico articolo che regoli i sentieri, ripreso dalle linee guida cantonali sul Regolamento edilizio
- un'aggiunta all'art. 32 NAPR che considera i percorsi pedonali attualmente vincolati a PR in vigore in analogia alle strade pedonale. Infatti, nel PR in vigore anche i percorsi pedonali sono aree (e non linee), ubicati principalmente all'esterno dei nuclei¹⁰.

Per le modifiche normative si rimanda al cap. 7.3 del presente Rapporto.

⁹ L'eventuale adeguamento complessivo delle categorie stradali potrà essere effettuato nell'ambito della revisione di PR o dell'adeguamento alla LST, con altra possibile susseguente procedura.

¹⁰ Nell'ambito dell'adeguamento alla LST con altra procedura potranno essere effettuati eventuali ulteriori adeguamenti della nomenclatura.

7.2.3 PARCHEGGI

Nell'articolo riguardante i parcheggi, il metodo di calcolo del fabbisogno dei posteggi privati per destinazioni non residenziali non è aggiornato con i dovuti riferimenti agli articoli di RLst. Si provvede quindi in questa sede, inserendo il riferimento agli artt. da 51 a 62 RLst, che costituiscono il regolamento cantonale posteggi privati.

Per le modifiche normative si rimanda al cap. 7.3 del presente Rapporto.

7.2.4 PIANO DEI NUCLEI E AREE SOTTOSTANTI IL NUCLEO DI CARONA

Dal profilo formale e per il caricamento degli atti di PR sul portale cantonale di pubblicazione, il piano dei nuclei, di carattere vincolante, viene elaborato in geodati e suddiviso in due piani (Carona e Ciona). Si inserisce pertanto all'art. 3 NAPR il rimando a tale allegato.

Si stralcia dallo stesso articolo il riferimento al piano di dettaglio per le aree sottostanti il nucleo di Carona, dal momento che norme e piani di questo comparto sono stati integrati negli atti di PR. In tal senso è stato introdotto il nuovo art. 31 NAPR Aree edificabili sottostanti il nucleo di Carona.

7.2.5 ALTRE MODIFICHE NORMATIVE

Le motivazioni relative alle altre modifiche agli articoli normativi riportate al cap. 7.3 sono illustrate ai capitoli precedenti e sono principalmente conseguenti alle modifiche apportate ai piani settoriali. Si osserva che l'art. 25 Zona degli spazi liberi, che nel Piano di indirizzo della presente variante di PR si prevedeva di inserire con la presente procedura, è nel frattempo già entrato in vigore nell'ambito della variante di PR Serbatoio acqua potabile AIL (approvata dal CdS con Ris. no. 5507 del 21 novembre 2018) e vale anche per le altre zone degli spazi liberi del PR.

Infine, dall'art. 3 NAPR viene stralciato anche il riferimento ai piani indicativi dei servizi pubblici, che non erano già più presenti nella revisione PR 2004 e che ad oggi non sono più da integrare a PR.

7.2.6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Le modifiche normative relative alla Zona di protezione del nucleo di Carona, ai sentieri e percorsi pedonali ed ai parcheggi sono dovute ad adeguamenti formali o di nomenclatura. La ponderazione degli interessi per le altre modifiche normative è illustrata ai capitoli precedenti.

7.3 VARIANTI DI PR ALLE NORME

Di seguito sono illustrate nel dettaglio le varianti di PR alle NAPR di carattere vincolante:

- nella colonna di sinistra si riporta il capitolo del presente Rapporto in cui è illustrata e motivata la modifica normativa
- nella colonna di destra è riportata la modifica normativa
- si segue l'ordine crescente degli articoli all'interno delle NAPR.
- come detto, gli articoli nuovi vengono indicati con "bis" o "ter" per garantire la coerenza dei riferimenti ad altri articoli

Variante PR	NAPR <i>Testo nuovo</i> Testo stralciato
Cap. 7.2.4 Piano dei nuclei e Aree sottostanti il nucleo di Carona	ART. 3 COMPONENTI Il PR è composto: a. delle seguenti rappresentazioni grafiche: in scala 1:2'000 - piano del paesaggio - piano delle zone - piano del traffico - piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico - piani indicativi dei servizi pubblici in scala 1:500 - piano per il nucleo di Carona (PP) - piano per il nucleo di Ciona (PP) - piano di dettaglio per le aree sottostanti il nucleo di Carona b. delle presenti norme di attuazione; c. del rapporto di pianificazione del programma di realizzazione (<i>di valore indicativo</i>).

Variante PR	NAPR <i>Testo nuovo</i> Testo stralciato
Cap. 7.2.1 Zona di protezione del nucleo di Carona	ART. 15 ZONA DI PROTEZIONE DEL NUCLEO DI CARONA La zona di protezione del nucleo di Carona comprende tutta l'area che nel Piano di dettaglio delle <i>le</i> aree sottostanti il nucleo di Carona è destinata a scopi di interesse pubblico o è mantenere ad orto, <i>con lo scopo di preservarne i valori paesaggistici e naturalistici.</i> [...]

Variante PR	NAPR <i>Testo nuovo</i> Testo stralciato
Cap. 6.9 Vincolo 1v Parco di San Grato	ART. 16 — PARCO SAN GRATO D'INTERESSE PUBBLICO TURISTICO Il Piano segnala la presenza del parco privato — ora di proprietà di Lugano Turismo — in località San Grato, che riveste un interesse pubblico. Esso è caratterizzato dalla presenza di un orto botanico che svolge un importante richiamo turistico. Nel parco sono permessi tutti gli interventi necessari per la valorizzazione naturalistica. 1. All'interno del parco è delimitata una zona speciale — designata "zona speciale nel Parco San Grato" — che regola le attività edificatorie, nonché le attrezzature di tipo pubblico possibili per mantenere, ristrutturare ed ampliare gli edifici esistenti, posti al servizio della funzione turistica. Essa è specificata nei capitoli relativi al piano delle zone e delle attrezzature e costruzioni pubbliche.

Variante PR	NAPR <i>Testo nuovo</i> Testo stralciato
Cap. 6.14 Perimetri archeologici e beni culturali	ART. 19 BENI CULTURALI a) Istituzione della protezione 1. [...] 2. Sono considerati i beni culturali di interesse locale: [...] 41. Due case e portico, fmn. 1 e 20 <i>Casa mapp. 1, casa mapp. 1216 e portico mapp. 20 e 1216</i> [...]

Variante PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato
Cap. 6.13 Zone di pericolo	ART. 20 ZONA DI PERICOLO NATURALE ZONA DI PERICOLO INDICATIVA 1. Il territorio potenzialmente soggetto a instabilità dei pendii è stato riportato a titolo indicativo nel piano del paesaggio, sulla scorta della carta con zone esposte a pericoli naturali allestito dall'Ufficio geologico cantonale. 2. All'interno della zona di pericolo naturale, qualsiasi intervento suscettibile di causare carichi supplementari o che comporta modifiche al profilo naturale dei pendii deve essere verificato (a carico dell'istante) da una perizia geologica allestita da un ingegnere qualificato. 1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di valanghe, di alluvionamento, di movimenti di versante e di spostamenti permanenti di terreno. 2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Variante PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato
Cap. 6.3 Zona nucleo di villaggio	ART. 27 ZONA NUCLEO DI VILLAGGIO <i>Delimitazione e destinazioni ammesse</i> 1. La zona del nucleo comprende gli insediamenti che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno). 2. Essa è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico. [...]
Cap. 6.8 Vincolo 1a Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza) - Mapp. 153/154 RFD	Prescrizioni particolari per l'edificabilità dei mappali 153 e 154 Sui mappali 153 e 154, il Piano delle attrezzature ed edifici pubblici prevede la zona 1a – Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza) la ristrutturazione della casa comunale e la realizzazione di due sezioni di scuola dell'infanzia. Premesso che di principio gli interventi edilizi devono conformarsi alle regole generali del piano del nucleo di Carona, sono assegnati i seguenti parametri edificatori si applicano le prescrizioni speciali: di cui all'art. "Definizione" cpv. 1 Oggetto 1a delle presenti Norme, che prevalgono in caso di contrasto con le regole generali del piano del nucleo. LA PARTE RIPORTATA IN BLU DI SEGUITO È STATA SPOSTATA ALL'ART. "DEFINIZIONE" CPV. 1 OGGETTO 1a DELLE PRESENTI NORME, PER EVITARE RIPETIZIONI E RIFERIMENTI INCROCIATI Lo stabile esistente sul mappale 154 (casa comunale) è sottoposto a risanamento non conservativo. Può essere ristrutturato, ampliato, demolito con ricostruzione a nuovo, con l'osservanza dei seguenti parametri: – superficie utile lorda massima: mq 1000 – altezza massima (alla gronda): ml. 13.00 – altezza massima (al colmo): ml. 15.00 Distanze:

	da strada e piazza : secondo il piano del traffico dal mappale 155 : ml. 4.00 dal mappale 153 : non è prescritta Il mappale 153 può essere edificato, allo scopo di realizzare la nuova scuola dell'infanzia con l'osservanza dei seguenti parametri: superficie utile lorda massima : mq 700 altezza massima : ml. 9.00 Distanze: da strada e piazza : secondo il piano del traffico dal mappale 154 : non è prescritta dalle proprietà private (terreni liberi o costruzioni) : ml. 4.00
--	--

Variante PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato
Cap. 6.9 Vincolo 1v Parco di San Grato	ART. 30 ZONA SPECIALE INTERNA AL PRESSO IL PARCO DI SAN GRATO All'interno Nei pressi del parco di San Grato è delimitata una zona speciale che comprende due stabili esistenti. [...]

Variante PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato										
Cap. 6.7 Zona per il tempo libero: campeggio scout	ART. 31 ter ZONA PER IL TEMPO LIBERO: CAMPEGGIO SCOUT La zona per il tempo libero: campeggio scout comprende le aree destinate allo svolgimento di campeggi temporanei da parte di organizzazioni giovanili. Nell'area identificata sul Piano delle zone come area riservata per edificazione blocco servizi, è possibile il posizionamento di un blocco servizi definito dai seguenti parametri: <table> <tr> <td>- superficie utile lorda massima :</td><td>mq 75</td></tr> <tr> <td>- superficie edificata massima</td><td>mq 75</td></tr> <tr> <td>- altezza massima (alla gronda)</td><td>ml. 5.00</td></tr> <tr> <td>- altezza massima (al colmo)</td><td>ml. 5.00</td></tr> <tr> <td>- distanza da confine</td><td>fino a confine</td></tr> </table> Il blocco servizi deve rispondere e limitarsi alle esigenze funzionali cui è destinato, ed inserirsi in modo ordinato e armonioso nel paesaggio. All'interno dell'area sovrapposta al bosco, le attività ammesse sono definite dalla legislazione cantonale e federale in materia (LCFo e Lfo).	- superficie utile lorda massima :	mq 75	- superficie edificata massima	mq 75	- altezza massima (alla gronda)	ml. 5.00	- altezza massima (al colmo)	ml. 5.00	- distanza da confine	fino a confine
- superficie utile lorda massima :	mq 75										
- superficie edificata massima	mq 75										
- altezza massima (alla gronda)	ml. 5.00										
- altezza massima (al colmo)	ml. 5.00										
- distanza da confine	fino a confine										

Varianti PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato
Cap. 7.2.2 Percorsi pedonali e sentieri	ART. 32 STRADE <i>Le strade previste nel Piano Regolatore si suddividono secondo la loro funzione in:</i> [...] - <i>Strade pedonali (sigla SP) e Percorsi pedonali (sigla PP): sono principalmente dedicate dedicati al collegamento ed al transito pedonale; sono aperte aperti al traffico veicolare unicamente per il servizio delle particelle che non possono essere collegate diversamente. Vista la loro importanza per il contesto urbanistico dei nuclei, le strade pedonali all'interno dei nuclei - compresi gli slarghi e le piazzette interne - sono sottoposte alle norme relative ai nuclei, particolarmente per quanto concerne il loro assetto architettonico, e le limitazioni di traffico veicolare, in movimento e fermo.</i> <i>Il tracciato delle nuove strade ha carattere indicativo; gli sgombri esatti saranno precisati nell'ambito dei progetti esecutivi.</i>

Varianti PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato
Cap. 7.2.2 Percorsi pedonali e sentieri	ART. 32bis PERCORSI PEDONALI E SENTIERI <i>1. Il Piano del Traffico fissa i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità pedonale comunale.</i> <i>2. Il Piano del Traffico riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 7 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS).</i> <i>3. I vincoli di cui al presente articolo pongono la base legale per l'istituzione o il mantenimento di un diritto di passo pubblico.</i>

Varianti PR	NAPR Testo nuovo
Cap. 6.12.5 Funicolare S. Salvatore	ART. 32 ter FUNICOLARE <i>1. Si tratta in particolare della funicolare esistente Paradiso – San Salvatore</i> <i>2. Sono ammessi tutti gli interventi necessari per il funzionamento corretto e sicuro dell'impianto.</i>

Varianti PR	NAPR Testo nuovo Testo stralciato
Cap. 7.2.3 Parcheggi	ART. 35 PARCHEGGI <i>1. Obblighi generali</i> <i>Salvo per la zona NV, le costruzioni, ricostruzioni, riattamenti ed ampliamenti devono essere dotati di parcheggi per autoveicoli dimensionati secondo le norme VSS.</i> <i>In particolare, sono indicati i seguenti fabbisogni minimi:</i> <i>a) per abitazioni, 1 posto auto ogni 100 mq o frazione superiore a 50 mq di superficie utile lorda</i> <i>b) per uffici e negozi ————— 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda per uffici e 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozio</i> <i>c) per laboratori e depositi ————— il numero di parcheggi dovrà essere determinato caso per caso in proporzione al personale</i>

	dell'azienda. Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni dipendente d) per alberghi ————— 1 posto auto ogni 2.5 letti e) per motels ————— 1 posto auto ogni camera f) per ristoranti e bar ————— 1 posto auto ogni 4 posti a sedere e ogni 6 mq di superficie utile lorda <i>b) per destinazioni non residenziali, si procede al calcolo del fabbisogno secondo gli artt. da 51 a 62 RLST (Regolamento cantonale posteggi privati).</i> <i>I parcheggi devono essere comodamente accessibili e utilizzabili.</i> <i>Deroghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risultasse oggettivamente impossibile o inopportuna dal punto di vista pianificatorio. In questo caso, il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di versare un contributo sostitutivo, pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno. Il contributo non è prelevato per gli interventi all'interno dei nuclei.</i> 2. Limitazioni per la formazione di posteggi privati all'interno dei nuclei [...]
--	--

Variante PR	NAPR <i>Testo nuovo</i> Testo stralciato <i>Testo spostato</i>
Cap. 6.8 Vincolo 1a Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza) - Mapp. 153/154 RFD	ART. 36 DEFINIZIONE <i>Il piano delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico determina le aree destinate alla costruzione di edifici e all'esecuzione di attrezzature d'interesse pubblico.</i> 1. Oggetti pubblici <i>Si tratta dei sedimi adibiti o riservati esclusivamente per attrezzature e costruzioni di interesse e proprietà pubblici; per i singoli oggetti, indicati con le numerazioni inserite nel piano, valgono le destinazioni e le prescrizioni seguenti:</i> 1a Casa Comunale Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza) Il mappale 154 è riservato per i fabbisogni dell'amministrazione comunale (Municipio, Consiglio Comunale, uffici amministrativi). Sono previsti anche locali per la posta e per necessità comunitari diversi (sale di riunione, di conferenze, ecc.). Può anche essere messo in relazione con l'erigenda Scuola dell'infanzia prevista nell'adiacente mapp. 153. <u>Stabile esistente mapp. 154</u> <i>Lo stabile esistente è destinato agli usi di interesse pubblico legati ai Centri civici. In particolare, vi possono essere realizzati gli spazi e le attività a disposizione di associazioni e popolazione per le attività locali, spazi per servizi di interesse pubblico (come lo sportello postale esistente) e piccoli commerci al dettaglio di dimensioni ridotte (come il chiosco esistente).</i> Lo stabile esistente può essere ristrutturato, ampliato e demolito, con riguardo alle esigenze progettuali derivanti dall'ubicazione nel nucleo. I parametri edificatori sono specificati nel capitolo relativo al piano delle zone. <i>Lo stabile esistente sul mappale 154 (ex casa comunale) è sottoposto a risanamento non conservativo: può essere ristrutturato, ampliato, demolito con ricostruzione a nuovo, con riguardo alle esigenze progettuali derivanti dall'ubicazione nel nucleo e con l'osservanza dei seguenti parametri:</i> - superficie utile lorda massima : mq 1000 - superficie edificata massima : mq 250 - altezza massima (alla gronda) : ml. 13.00

	- altezza massima (al colmo) : ml. 15.00 Distanze: - da strada e piazza : secondo il piano del traffico - dal mappale 155 : ml. 4.00 - dal mappale 153 : non è prescritta fino a confine <u>Spazi di correlazione</u> Negli spazi liberi, definiti dal PP dei nuclei come Spazi di correlazione, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso aperte al pubblico: - Parco giochi - Spazio verde- giardino pubblico nel contesto di pregio del nucleo - Nuova piazza pubblica centrale che garantisca una sistemazione di qualità tra l'edificio, la strada e gli altri spazi liberi di questa zona - Fermata TP. Sono ammesse le opere necessarie per le destinazioni d'uso di questi spazi, comprese pavimentazioni, strutture d'arredo (camminamenti, panchine,...) e piccole costruzioni necessarie alle destinazioni d'uso (pensilina fermata TP,...). Tali opere devono inserirsi in modo ordinato e armonioso nel contesto di nucleo. In particolare, verso la strada deve essere garantita una sistemazione di qualità. <u>Progetto</u> Il progetto delle diverse destinazioni previste dal vincolo 1a deve avvenire in modo coordinato per garantire la valorizzazione del comparto in relazione al contesto di pregio del nucleo e l'adeguata organizzazione funzionale e qualitativa delle destinazioni stesse all'interno di questa zona. <u>Altre prescrizioni</u> Si applicano anche le prescrizioni dell'art. "Zona nucleo di villaggio - Prescrizioni particolari per l'edificabilità dei mappali 153 e 154". 1b Scuola dell'infanzia Il mappale 153 è riservato per la realizzazione della nuova scuola dell'infanzia (fino a due sezioni). Anche questa progettazione deve tener conto dell'adiacenza del nucleo. I parametri edificatori sono specificati nel capitolo relativo al piano delle zone. [...]															
Cap. 6.11 Posteggi pubblici	1m Posteggi Possono essere realizzate le sistemazioni necessarie per consentire una corretta realizzazione o gestione dei posteggi, per le capienze sotto indicate: <table><tr><th colspan="2">Tipologia posteggio</th><th>Capienza indicativa</th></tr><tr><td></td><td></td><td>posti auto</td></tr><tr><td>1m.a</td><td>aperto</td><td>60 posti</td></tr><tr><td>1m.b.</td><td>aperto</td><td>30 posti</td></tr><tr><td>1m.c.</td><td>aperto</td><td>50 posti</td></tr></table>	Tipologia posteggio		Capienza indicativa			posti auto	1m.a	aperto	60 posti	1m.b.	aperto	30 posti	1m.c.	aperto	50 posti
Tipologia posteggio		Capienza indicativa														
		posti auto														
1m.a	aperto	60 posti														
1m.b.	aperto	30 posti														
1m.c.	aperto	50 posti														

1m.d	aperto *	80 posti
	in parte aperto	
	in parte coperto	
1m.e.	aperto	30 posti
1m.f.	aperto	40 posti
1m.g.	aperto	25 posti
1m.h	aperto	7 posti
1m.i	aperto	13 posti
1m.l	coperto	89 posti
(parzialmente interrato)		

* Sono riservate per la creazione di posteggi in superficie ad uso pubblico per autoveicoli o motocicli; per la pavimentazione può essere pavimentata una porzione massima dell'80% delle superfici dei singoli fondi.

Sono inoltre valide le seguenti disposizioni particolari:

Posteggio 1m.d:

Il posteggio 1m.d deve avere le seguenti caratteristiche:

- i.e. massimo: 5 m3/m2
- indice di occupazione massimo: 45%
- quota massima per la costruzione: 631.00 m slm
- distanze da strade e percorsi: fino a confine In assenza delle linee di arretramento
- distanze da confini privati ml 3.50
- il piano superiore del posteggio non dovrà prevedere chiusure laterali (pareti) al di sopra della quota del parapetto, ad eccezione di eventuali corpi tecnici puntuali (ad esempio torrino ascensore). L'i.e. massimo e la quota massima si riferiscono all'ingombro della costruzione compresa l'eventuale copertura superiore
- corretto inserimento nel contesto con particolare attenzione alla morfologia del terreno ed all'andamento della strada; struttura leggera del livello superiore (piastra) e delle strutture di sostegno.

Posteggio 1m.l:

Il posteggio 1m.l deve avere le seguenti caratteristiche:

- destinazione per posti auto, posti moto e depositi per gli utenti dei posteggi;
- volume fuori terra massimo: 8'600 m3
- indice di occupazione massimo: 100%
- quote massime per le comparto A 629.50 m slm
costruzioni: comparto B 631.50 m slm
- distanze da strade, percorsi e confini privati secondo le linee di arretramento riportate sul Piano del Traffico e sul Piano delle Zone;

Cap. 6.10.2 Vincolo 1p-3 Impianti tecnici per acqua potabile	- <i>corretto inserimento nel contesto, con particolare attenzione alla morfologia del terreno, alla specifica situazione di transizione fra il nucleo storico e l'ambiente agricolo-boschivo, ai beni culturali ed ai punti panoramici esistenti;</i> - <i>elevata qualità degli spazi esterni risultanti;</i> - <i>valorizzazione degli elementi naturalistici circostanti.</i> [...] 1p impianti tecnici per acqua potabile <i>Possono essere eseguite le opere necessarie per assicurare la corretta gestione dell'acquedotto.</i> <i>Nella zona 1p-3 sono ammesse anche la colonna del sale e le opere necessarie per assicurare la sua corretta gestione.</i> [...]
Cap. 6.9 Vincolo 1v Parco di San Grato	1v parco di San Grato <i>È caratterizzato dalla presenza di un orto botanico, che svolge un importante richiamo turistico.</i> <i>Sono concessi gli interventi necessari per la manutenzione e la ristrutturazione del parco e per il suo avvaloramento naturalistico e turistico già segnalati nei capitoli "piano del paesaggio" e "piano delle zone".</i> [...] 2. Oggetti pubblici [...] 2b parco di San Grato <i>LA PARTE RIPORTATA IN BLU DI SEGUITO È STATA SPOSTATA AL CPV. 1 OGGETTO 1v DEL PRESENTE ARTICOLO, TENUTO CONTO DEL CAMBIAMENTO DI PROPRIETÀ DEL PARCO.</i> <i>Sono concessi gli interventi necessari per la manutenzione e la ristrutturazione del parco e per il suo avvaloramento turistico già segnalati nei capitoli "piano del paesaggio" e "piano delle zone".</i>

8 DIMINUIZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO E COMPENSAZIONE

In base agli artt. da 7 a 10 LTAgr, qualora la pianificazione comporti la diminuzione del territorio destinato all'agricoltura, si deve provvedere ad un adeguato compenso, preferibilmente reale, in alternativa pecuniario.

La proposta di campeggio scout e di nuovo posteggio Lega implicano la sottrazione di territorio agricolo, per la quale si è richiesto e ottenuto il preavviso vincolante da parte del CdS.

In particolare:

- con l'introduzione della zona per il tempo libero si rinuncia ad una porzione di superficie agricola pari a 4'183 m²
- con l'introduzione del vincolo 1m.I si rinuncia ad una porzione di superficie agricola pari a 1'311 m²:

In base alla richiesta di preavviso vincolante per la compensazione agricola riportata in Allegato 9 del presente Rapporto, approvata dal CdS con alcune modifiche (Ris. del CdS no. 575 del 31 gennaio 2024), risulta che la sottrazione di territorio agricolo è solo in parte compensata realmente, ovvero il valore delle superfici attribuite alla zona agricola è inferiore a quello delle superfici sottratte all'agricoltura con le presenti varianti di PR. Pertanto, il CdS stabilisce che Il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo è pari a 53'694.-Fr.

Il CdS ha pure indicato che gli apporti n. 4, 6 e 8 della tabella riportata nella richiesta di preavviso vincolante devono essere bonificati, portando la loro qualità alla pari dell'idoneità agricola delle superfici a cui sono annessi, affinché possano costituire a tutti gli effetti un compenso reale. In particolare, per il n. 4 l'idoneità è "idoneo viticoltura e sfalcio" mentre per il n. 6 e il n. 8 è "molto idoneo allo sfalcio".

Si ricorda che l'art. 4 del Regolamento della legge sulla conservazione del territorio agricolo decreta che *"Il contribuente ha diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbia provveduto ad opere di compensazione reale nel termine di tre anni dalla decisione d'imposizione."*

In Allegato 9 del presente Rapporto si riportano:

- la richiesta di preavviso vincolante per la compensazione agricola (Planidea SA, aprile 2023)
- il preavviso vincolato del CdS (Ris. del CdS no. 575 del 31 gennaio 2024).

9 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE E PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

9.1 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione (PRU) è uno strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST.

Lo scopo del Programma di urbanizzazione è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che i fondi edificabili oggetto della variante di PR siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Secondo la linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014):

- Il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti.
- Il PRU deve riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un gruppo di fondi.
- Per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate (ad esempio il rifacimento di una strada esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi, ecc.) sono da menzionare nel programma di realizzazione.

Nel caso della presente procedura si osserva che: le modifiche proposte nell'ambito delle presenti varianti di PR non richiedono la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere di urbanizzazione esistenti. Le eventuali opere che si rendessero necessarie per la nuova zona destinata agli Scout saranno a carico dell'Organizzazione Scout Svizzera.

Pertanto, per la presente variante di PR non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione.

9.2 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione, di valore indicativo, è stabilita dall'art. 24 cpv.1 lett. c LST, secondo il quale nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione delle nuove opere pubbliche previste dal PR.

Di seguito sono quantificati i nuovi costi a carico del Comune generati dalle presenti varianti di PR.

Tabella 1 Investimenti indicativi variante di PR (costi di realizzazione, progettazione e IVA escluse)

A DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI LEGATI ALLE VARIANTI DI PR						
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Descrizione	Osservazioni	
1	I	-	-	Vincolo 1a - CENTRO CIVICO, SPAZIO PUBBLICO (PARCO-PIAZZA)	- espropriazione mapp. 153 (già prevista a PR in vigore) 811 m2 - Centro civico: Parte dei lavori per la SPIN sono già stati eseguiti nel 2019, erano stimati costi globali di 50'000.-Fr. (MM 10480) - Spazio pubblico, parco: sulla base dei costi di realizzazione di un parco nuovo del Viarno, quindi compresi vialetti, illuminazione, sistemi di irrigazione, ecc, si può stimare 200.-Fr./m2. L'area del mapp. 153 è di 800 m2 circa - Pavimentazione piazza: la stima si basa su realizzazioni simili (via Peri e via Ariosto), tenendo conto sia della fondazione (misto granulare 16 cm e platea calcestruzzo 18 cm), che della pietra naturale 8e betoncino 8 cm) e della posa. Si avrebbe così un costo indicativo medio di 670.-Fr./m2. Si considera indicativamente una superficie di 350 m2 da pavimentare.	
2	I	-	-	Posteggio Lega	Nuovo posteggio pubblico coperto Opera: (costo fornito dal Comune, con aumento rispetto alla stima effettuata nel 2016 nell'ambito del Piano di indirizzo della rpesente variante di PR) necessità di scavi in roccia. Si arriva a stimare un costo medio di ca. 62'000.-Fr./posto auto Espropriazione: 1'311 m² mapp. 866 (30 Fr/m²)	
3	II	-	OSS. 1	Posteggio mapp. 472	Ai fini della stima dei costi, si considera una piastra indicativamente di 800 m2 su pilastri, con scale e ascensore, dal volume complessivo di circa 3'000 m3. Si stima un costo grezzo di 800.-Fr./m3 Si arriva a stimare un costo medio di ca. 31'000.-Fr./posto auto	
4	I	-	OSS. 2	Compensazione agricola	Compensazione agricola pecuniaria stabilita dal Preavviso vincolante CdS no. 575 del 31.1.2024	
5	I	-	OSS. 3	Dissodamento boschivo	Contributo finanziario per compensazione del dissodamento definitivo stabilita dal complemento di Esame preliminare del 25 agosto 2021	

B STIMA DI MASSIMA DEGLI INVESTIMENTI A CARICO DEL COMUNE										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale
				Superficie m ²	Costo unitario Fr./m ²	Costo parziale Fr.	Superficie m ²	Costo unitario Fr./m ²	Costo parziale Fr.	Fr.
1	I	-	-	800	200	160'000	811	150	121'650	516'150
			parco piazza	350	670	234'500				
2	I	-	-		a corpo	5'500'000	1'311	30.00	39'330	5'539'330
3	II	-	OSS. 1		a corpo	2'500'000			0	2'500'000
4	I	-	OSS. 2		preavviso CdS	53'694			0	53'694
5	I	-	OSS. 3		preavviso DT	11'420			0	11'420
TOTALE VARIANTI PR						8'459'614			160'980	8'620'594

OSS. 1 Il mapp. 472 è proprietà del Patriziato. Ad oggi si ipotizza un accordo con il Patriziato per la prosecuzione dell'uso del terreno, ma non si esclude in futuro la possibilità di procedere all'esproprio.

OSS. 2 La maggior parte del contributo pecuniario è legato alla sottrazione di territorio agricolo per il campeggio Scout. Il Comune potrà pertanto valutare di esercitare il diritto di regresso sul proprietario della costruzione o dell'impianto rispettivamente sul proprietario del fondo, fino a concorrenza di una quota della metà del contributo o indennità (art. 11 Legge sulla conservazione del territorio agricolo). In questa fase, a titolo prudenziale, l'importo è stato considerato interamente a carico del Comune.

OSS. 3 L'istanza di dissodamento è legata alla sottrazione di territorio boschivo per il campeggio Scout. Il Comune potrà pertanto valutare di stipulare un accordo con l'Organizzazione Svizzera Scout per i suddetti costi. In questa fase, a titolo prudenziale, l'importo è stato considerato interamente a carico del Comune.

OSS. 4 Il campeggio Scout sarà realizzato direttamente dall'Organizzazione Scout Svizzera

OSS. 5 Per quanto riguarda i percorsi pedonali, si rileva che le modifiche rispetto al PR in vigore sono minime e che già il PR in vigore prevede una cifra complessiva per la formazione di nuovi percorsi (160'000.-Fr. Al netto dei contributi). Non si prevedono pertanto modifiche a tali costi, considerato il valore indicativo della presente stima e che il programma di realizzazione del PR in vigore non riporta il dettaglio dei costi relativi ai percorsi pedonali.

Rispetto al programma di realizzazione del PR in vigore, **vengono meno i seguenti costi**¹¹:

Oggetto PR in vigore da stralciare		Opera			Espropriazione			Totale
		Superficie m ²	Costo unitario Fr./m ²	Costo parziale Fr.	Superficie m ²	Costo unitario Fr./m ²	Costo parziale Fr.	Fr.
A	costruzione nuova sede casa comunale	da PR in vigore 2'000'000			da PR in vigore 0			2'000'000
B	costruzione 2 sezioni scuola materna	da PR in vigore 1'350'000			da PR in vigore 90'000			1'440'000
TOTALE PR IN VIGORE DA STRALCIARE				3'350'000	90'000			3'440'000

Dunque, l'**aumento di costi rispetto al PR in vigore, generato dalle presenti varianti di PR**, può essere stimato come segue:

Oggetto	Opera			Espropriazione			Totale
	Superficie m ²	Costo unitario Fr./m ²	Costo parziale Fr.	Superficie m ²	Costo unitario Fr./m ²	Costo parziale Fr.	Fr.
Oggetti presenti varianti di PR			8'459'614			160'980	8'620'594
Oggetto PR in vigore da stralciare			-3'350'000			-90'000	-3'440'000
TOTALE			5'109'614			70'980	5'180'594

La possibilità di attualizzare il programma di realizzazione dell'intero PR è rinviata ad eventuali prossime varianti di PR di carattere generale o Revisione di PR.

10 VERIFICHE DI ORDINE GENERALE

10.1 LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT) E SCHEDE R6 DI PD

Con le modifiche delle disposizioni federali volte a contenere l'estensione degli insediamenti, entrate in vigore il 1° maggio 2014, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate (art. 15 LPT). A tale scopo ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale. Ora, in base alla scheda R6 di PD (cap. 3.1 lett. a, b), le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate e rappresentano il comprensorio insediativo cantonale ai sensi della LPT, riferito al 2050. Sono ammesse modifiche del perimetro delle zone edificabili per rispondere ad esigenze di un miglior uso del territorio. Queste modifiche non devono comportare un aumento complessivo di superfici edificabili e sono pertanto da compensare immediatamente e, se necessario, in misura maggiore rispetto alle modifiche.

¹¹ Si considera che i costi di realizzazione del posteggio a valle del nucleo di Carona con sistemazione della valletta di Orino sono già stati stralciati con altra procedura, che ha stralciato tale vincolo di posteggio.

La variante risponde a questi principi dal momento che:

- Limitate rettifiche di zona: la limitata estensione della zona edificabile in corrispondenza degli scorpi lasciati liberi dal bosco o necessaria per la correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione del Piano regolatore (ad esempio per l'attribuzione dei vuoti pianificatori ad una destinazione d'uso) non costituisce un aumento di zona in quanto si tratta di limitate rettifiche ai sensi di quanto indicato nella scheda R6 di PD¹². Tra queste si annovera anche il vincolo 1p-3, che costituisce un adeguamento formale, volto a conformarsi allo stato di fatto e legato all'accertamento del limite del bosco ed alla necessità posta dalla LST di definire una destinazione "di base" per l'insieme del territorio.
- Zona per il tempo libero: campeggio scout: L'Esame preliminare ha chiarito che *"La zona campeggio appartiene a quest'ultima categoria di zone. Si tratta nello specifico di una zona speciale designata fuori dalle zone edificabili necessaria all'adempimento di un interesse pubblico che richiede un'ubicazione vincolata e che per sua natura non sottostà alle disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT, che impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili definite nel Cantone."* Pertanto, questa nuova zona speciale non è da compensare con un pari dezonamento.
- Ampliamento vincolo 1v Parco di san Grato: Per quanto attiene l'ampliamento del vincolo APCP relativo al Parco san Grato, si precisa che si tratta di un adeguamento formale, volto a conformarsi allo stato di fatto e legato all'accertamento del limite del bosco ed alla necessità posta dalla LST di definire una destinazione "di base" per l'insieme del territorio. In particolare, si ricorda che l'assegnazione di questa superficie, oggi utilizzata già come parco, alla zona forestale o alla zona agricola non è né giustificata né fattibile. Si ritiene che si tratti nello specifico di una zona speciale designata fuori dalle zone edificabili necessaria all'adempimento di un interesse pubblico che richiede un'ubicazione vincolata in quanto tale ampliamento del vincolo 1v Parco di san Grato deve necessariamente avvenire in continuità con la parte dello stesso vincolo già in vigore e perché il parco già si trova in questa ubicazione. In quanto zona speciale, per sua natura non sottostà all'obbligo di compensazione con un pari dezonamento.
- Posteggio Lega: l'area destinata al posteggio Lega viene attribuita a infrastruttura legata al traffico/sosta veicolare. Di principio, l'attribuzione a questo tipo di area non si dovrebbe configurare come aumento di zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Tuttavia, vista la situazione giuridica non del tutto certa, e per garantire un uso ancora più parsimonioso del suolo, in questa sede si porta un dezonamento a parità di superficie. Questa proposta di compensazione, anche nel caso in cui non fosse ritenuta necessaria ai fini della LPT, presenta comunque l'interesse pubblico di preservare il disegno degli spazi liberi. In particolare, si propone di convertire una pari superficie da zona di nucleo a zona degli spazi liberi, a garanzia della protezione del nucleo, in corrispondenza dei mapp. 1 e 1216.

¹² Cap. 3.1 lett. d scheda R6 di PD: *"d. Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso."*

- Ampliamento posteggio 1m.d.: fermo restando che l'attribuzione a questo tipo di area per il traffico non si dovrebbe configurare come aumento di zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT, l'attribuzione al vincolo di posteggio della parte sud del mapp. 472 costituisce unicamente la correzione di un'incongruenza manifestatasi nel confronto tra il Piano delle Zone e il Piano delle AP-CP in vigore; nel Piano delle zone in vigore il mapp. 472 è infatti già interamente zona di interesse pubblico. A questa scelta non si oppongono altri interessi, dal momento che il calcolo del fabbisogno di posteggi ha dimostrato la necessità di questo vincolo; sentita la Sezione forestale, i servizi comunali hanno verificato che il mapp. 472 non è bosco; la perizia (cfr. Allegato 8 del presente Rapporto) fatta allestire dal Comune ha confermato che le alberature esistenti non presentano particolari qualità tali da essere meritevoli di conservazione a fronte dell'interesse pubblico del posteggio. Non si tratta quindi di una superficie da compensare ai sensi della LPT.
- Percorsi Colombei: i due piccoli aumenti di zona in località Colombei sono di limitata estensione e si trovano all'interno del comprensorio edificato ed edificabile; si può ritenere che si tratti di una limitata rettifica della zona edificabile, finalizzata al semplice spostamento dei vincoli in vigore per adeguarli allo stato di fatto. Ad ogni modo, l'attribuzione a percorso pedonale delle due strisce più a nord (superficie di 336 m²) può essere considerata come una compensazione delle due strisce a sud attribuite a zona edificabile (superficie 317 m²),

Le presenti varianti di PR sono quindi conformi alla LPT ed alla scheda R6 di PD.

10.2 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La LST, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, comprende diversi aspetti di cui il piano regolatore deve tenere conto. Si segnala in particolare:

- l'attenzione accresciuta nei confronti del paesaggio, con l'introduzione del criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile;
- il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione secondo un prelievo del plusvalore;
- la forma e il contenuto secondo una struttura prestabilita dalla LST¹³.

La presente variante di PR:

- tiene adeguatamente conto degli aspetti paesaggistici, nella misura in cui si garantisce la sicurezza giuridica relativa al bosco accertato ed al Parco di san Grato, che sono due elementi che concorrono in modo determinante alla definizione del paesaggio di Carona. Inoltre, particolare attenzione viene posta all'inserimento nel paesaggio del nuovo stabile per gli scout e del posteggio Lega, per il quale è stato anche elaborato un concorso, ed in generale dell'offerta di posteggi pubblici. Quest'ultima consentirà di eliminare i posteggi che oggi in parte riducono l'attrattività dei nuclei storici. Inoltre, l'attribuzione alla zona agricola di diversi scorpori di terreno consente la coerenza con la zona agricola circostante, che in diversi punti costituisce il paesaggio di transizione tra l'edificato ed il bosco.

La presente variante di PR è quindi coerente anche con questo obiettivo.

¹³ *Gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali, organizzazione dei dati digitali in modo da produrre la stampa dei piani, allestimento del programma di urbanizzazione e allestimento del regolamento edilizio.*

- valuta l'aspetto relativo al plusvalore (vedi cap. 10.3 del presente Rapporto)
- in merito alla forma ed al contenuto delle varianti di PR, esse sono state elaborate secondo la LALPT coerentemente con il PR in vigore e come motivato al cap. 1.2 del presente Rapporto. I vincoli oggetto di variante di PR sono comunque inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

10.3 PRELIEVO DEL PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1.5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore. Il calcolo del vantaggio deve essere effettuato dopo che la variante sia entrata in vigore, considerando la differenza del valore dei fondi interessati, prima e dopo la modifica di PR.

L'articolo 96 della LST decreta che la *"Confederazione, il Cantone, i Comuni, le loro istituzioni autonome e gli altri enti pubblici non soggiacciono al contributo, relativamente ai loro beni amministrativi"*. L'art. 98f RLST precisa gli altri enti pubblici esenti dal contributo.

Con le presenti varianti di PR, si verificano i seguenti casi:

- codifiche o precisazioni di vincoli di interesse pubblico: non sono soggetti al prelievo del plusvalore
- puntuali aumenti di zona edificabile legati a rettifiche del limite del bosco: si potrebbe dire a titolo indicativo che ad esempio gli aumenti superiori a ca. 50 m2 (considerando ad esempio un valore di 600.-Fr./m2), potenzialmente corrispondono ad un vantaggio considerevole secondo la LST, e potrebbero quindi sottostare al prelievo del plusvalore. Il tema verrà approfondito dopo approvazione, in funzione delle considerazioni che formulerà il Consiglio di Stato in sede di approvazione.

In sintesi, non si esclude a priori che vi potrebbero essere diversi mappali per i quali un contributo di plusvalore potrebbe entrare in linea di conto. Quest'aspetto potrà essere chiarito ulteriormente nell'ambito o successivamente alla procedura di approvazione, sulla base delle considerazioni che formulerà il Consiglio di Stato, ma non ha ripercussioni sull'approvazione della variante di PR. Infatti, si ricorda che, ai sensi della LST, il calcolo del vantaggio derivante dalla pianificazione e la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore deve essere effettuato dopo che la variante è entrata in vigore, considerando la differenza del valore dei fondi interessati, prima e dopo la modifica di PR.

10.4 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini in quanto la presente variante di PR ha influenza unicamente all'interno del territorio di Carona e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri Comuni (o sezioni dello stesso Comune). Inoltre, sono state inserite le zone di pericolo e di protezione delle captazioni aggiornate, a garanzia della coerenza con le medesime zone poste oltre i confini della sezione di Carona.

10.5 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

Non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate. Costituiscono inoltre miglioramenti dal profilo ambientale i seguenti provvedimenti previsti dalla presente variante di PR:

- le aree attribuite alla zona agricola a contatto con il bosco accertato
- la verifica della compensazione agricola e forestale secondo le Leggi superiori di settore (LTAgr e LCFo)
- la promozione della mobilità lenta attraverso l'adeguamento puntuale di alcuni vincoli di strade e percorsi pedonali
- la concentrazione dell'offerta di posteggi all'esterno dei nuclei, in modo da limitare il traffico interno all'abitato
- l'inserimento a PR delle zone di pericolo e della relativa regolamentazione nonché delle zone di protezione delle captazione aggiornate.

10.6 VERIFICA DELLA CONTENIBILITÀ E DIMENSIONAMENTO DEL PR

L'art. 31 OPT sancisce l'obbligo per i Comuni di elaborare il Compendio dello stato dell'urbanizzazione, indicante le parti della zona edificabile che, sulla base della pianificazione e urbanizzazione concluse, sono pronte all'edificazione o che, continuando in modo mirato le prestazioni finora fornite, potranno essere pronte all'edificazione entro cinque anni. La scheda R6 di PD sancisce l'obbligo per i Comuni, entro due anni dall'approvazione della scheda, di verificare il dimensionamento delle zone edificabili per i prossimi 15 anni.

Le presenti varianti di PR non necessitano di una verifica di dettaglio della contenibilità, infatti:

- Limitate rettifiche di zona ai sensi della scheda R6 di PD: si tratta come detto di ampliamenti limitati e puntuali di mappali già edificabili e quindi già considerati nel compendio dello stato dell'urbanizzazione e nel calcolo della contenibilità del PR in vigore. Considerata l'incidenza estremamente ridotta di queste modifiche di zona sulla contenibilità del PR in vigore, la verifica quantitativa dell'eventuale aumento di contenibilità generato da queste varianti di PR non risulti necessaria ai fini dell'approvazione delle varianti di PR stesse.
- Zona per il tempo libero: campeggio scout: considerata la destinazione d'uso, finalizzata alle attività degli scout e dunque autogestita, non è da prevedere un aumento di abitanti o posti di lavoro generato da questa modifica.
- Ampliamento vincolo 1v Parco di san Grato: considerato che si tratta dell'adeguamento formale dell'estensione del vincolo in corrispondenza di una parte di Parco già esistente, non è da prevedere un aumento di abitanti o posti di lavoro generato da questa modifica.
- Percorsi Colombei: come detto, si tratta di due piccoli aumenti di zona di limitata estensione, all'interno di mappali già edificabili e quindi già considerati nel compendio dello stato dell'urbanizzazione e nel calcolo della contenibilità del PR in vigore. Inoltre, l'attribuzione a percorso pedonale delle due strisce più a nord può essere considerata come una compensazione, ovvero come un semplice spostamento dei vincoli in vigore che sostanzialmente non modifica la contenibilità del PR in vigore.

Si ritiene quindi che la verifica quantitativa dell'eventuale (limitato) aumento di contenibilità generato dalle presenti varianti di PR non risulti necessaria ai fini dell'approvazione delle varianti di PR stesse.

11 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante di PR è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 Opt e riportata ai singoli capitoli del presente Rapporto – ponderazioni di dettaglio - e di seguito – ponderazione complessiva -.

- Chiarezza giuridica dello stato di diritto del PR grazie a:
 - La possibilità di concludere e dare completezza alle procedure pianificatorie degli anni precedenti
 - Di principio, il mantenimento dei nomi delle zone e dei vincoli di PR come da PR in vigore, demandandone l'aggiornamento unitario a future varianti pianificatorie, per esempio nell'ambito della revisione di PR o dell'adeguamento del PR alla LST. Questo tipo di aggiornamento esulerebbe dal carattere puntuale delle presenti varianti di PR.
 - La digitalizzazione dei piani settoriali di PR, dei piani dei nuclei e delle norme che ha consentito la risoluzione di incertezze ed incongruenze tra i diversi piani; l'adeguamento agli standard attuali di rappresentazione; l'aggiornamento della mappa alla situazione fondiaria attuale
 - L'adeguamento di alcuni vincoli alla mappa catastale aggiornata
 - L'inserimento del limite del bosco accertato, aggiornando di conseguenza anche il limite della zona edificabile con le limitate rettifiche ammesse dalla scheda R6 di PD
 - L'attribuzione dei vuoti pianificatori ad una destinazione d'uso
 - Le modifiche finalizzate a rendere il Parco di san Grato rispondente allo stato di fatto e normatizzato in modo univoco.
- Corretto dimensionamento delle zone edificabili e l'uso parsimonioso del suolo, in quanto le presenti varianti di PR rispettano i principi della LPT, come illustrato in dettaglio al cap. 10.1 del presente Rapporto
- Protezione del paesaggio: le presenti varianti di PR sono compatibili con l'interesse pubblico legato alla necessità di protezione e valorizzazione del paesaggio, in quanto:
 - la completazione degli scorpi da attribuire ad una destinazione è avvenuta in modo coerente alle zone circostanti
 - si preserva il disegno degli spazi liberi di contorno ai nuclei
 - si pongono le basi legali per la formazione di nuove infrastrutture di interesse pubblico ponendo particolare attenzione al loro inserimento nel contesto (si vedano ad esempio le nuove norme relative al posteggio Lega, al posteggio al mapp. 472 ed al Centro civico - vincolo 1a).
- Salvaguardia del bosco e del territorio agricolo, infatti:
 - È stato inserito il limite del bosco accertato, a garanzia della sua salvaguardia e della compatibilità con la zona edificabile riportata a PR
 - La maggior parte delle superfici lasciate libere dal bosco sono state attribuite alla zona agricola
 - I vincoli di PR che comportano una sottrazione di territorio agricolo o boschivo sono stati oggetto di attenti approfondimenti e delle compensazioni richieste dalle leggi di settore (si vedano in particolare l'Allegato 6 e l'Allegato 9 del presente Rapporto).

- Salvaguardia dell'ambiente, garantita grazie a:
 - La verifica dell'attualità degli elementi naturali protetti in zona edificabile
 - Il mantenimento a titolo cautelativo dei vincoli nelle zone edificate fuori zona edificabile, laddove l'attualità di tali vincoli non è stata verificata,
 - La chiara regolamentazione a PR del Parco di san Grato
 - L'aggiornamento delle zone di pericolo indicativo e della relativa regolamentazione.
- Salvaguardia e valorizzazione degli insediamenti storici, grazie a:
 - La definizione adeguata delle destinazioni d'uso (modifica all'art. 27 NAPR)
 - Le scelte relative ai posteggi pubblici, con la conseguente possibilità di aumentare la sicurezza e la fruibilità pedonale del nucleo, e dunque la qualità di quest'ultimo
 - Il mantenimento degli spazi liberi di contorno al nucleo di Carona, in particolare in corrispondenza della compensazione per il posteggio Lega (superficie attribuita alla zona degli spazi liberi ai mapp. 1 e 1216)
 - La formazione di un Centro civico come parte del nucleo di Carona, che potrà ulteriormente valorizzare la vivibilità e la qualità del nucleo.
- Promozione della vivibilità e della qualità di vita, grazie a:
 - La nuova zona da adibire a campeggio e attività per l'Organizzazione Svizzera Scout, che contribuisce al raggiungimento dello scopo di promuovere lo sviluppo globale dei giovani in un contesto di valori positivi, quali il rispetto per la natura, l'impegno sociale e la responsabilità individuale
 - La modifica del vincolo 1a – 1b in Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza) - Mapp. 153/154 RFD, a favore della popolazione.
- Adeguamento degli spazi di interesse pubblico, grazie alle seguenti modifiche più rilevanti e rispettivamente di dettaglio elencate di seguito. In questo modo, si garantisce la base legale adeguata a PR per la realizzazione o la gestione degli spazi necessari alla collettività:
 - Vincolo 1a Centro civico, spazio pubblico (parco-piazza) - Mapp. 153/154 RFD
 - Vincolo 1v ParcoSan Grato
 - Vincolo 1i Cimitero - mapp. 438
 - Vincolo 1p-3 Impianti tecnici per acqua potabile
 - Vincolo 1q – Impianto tecnico (depuratore)
 - Vincolo 1s Punto di raccolta rifiuti solidi urbani – mapp. 433-434.
- Adeguate organizzazione veicolare, degli spazi per la sosta e della mobilità lenta, con alcune modifiche di PR che si sono succedute nel tempo e che si completano con la presente procedura pianificatori, grazie in particolare a:
 - Le scelte relative ai posteggi pubblici, per cui la ponderazione degli interessi è già stata esposta al cap. 6.11.6 del presente Rapporto
 - L'allargamento della via Nodivra, già in corso, che implementa la funzionalità e l'accessibilità del posteggio Lega
 - La conseguente possibilità di aumentare la sicurezza e la fruibilità pedonale del nucleo
 - L'adeguamento di alcuni pedonali alla situazione di fatto.

Si ritiene che non vi siano altri interessi, specialmente privati, contrapposti.

Ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la proposta pianificatoria proposta in questa sede è di interesse pubblico e soddisfa tutti gli interessi in gioco.

Si conclude dunque che la presente variante di PR ponderi opportunamente gli interessi e che l'aggiornamento del PR possa essere effettuato come da presente documento.

12 CONCLUSIONI

Il presente incarto propone diverse varianti di PR, atte a rispondere a diverse necessità normative del territorio della Sezione di Carona, dovute principalmente a:

- richieste del CdS
- incongruenze e mancanze post digitalizzazione del PR
- esigenze del Municipio
- richieste del DT in ambito di Esame preliminare della presente variante di PR.

Si è provveduto a risolvere i vuoti pianificatori, ponderando le scelte in rapporto alle caratteristiche del territorio in oggetto, alla volontà del Municipio e ai disposti normativi di ordine superiore.

È stata introdotta la nuova zona destinata al campeggio temporaneo dei gruppi giovanili, con effetti positivi in ambito turistico e sociale.

Con l'aggiornamento del calcolo del fabbisogno di posteggi del nucleo e le relative varianti, che costituiscono le proposte più corpose dell'incarto, si pongono le basi per l'auspicata riqualificazione del nucleo di Carona, coerentemente con l'intenzione di introdurre prossimamente un concetto di moderazione del traffico che concorra a rendere il tessuto storico ancor più vivibile e attrattivo.

Queste varianti di PR proseguono ora la procedura ordinaria prevista dalla LST:

- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

13 ALLEGATI

ALLEGATO 1

PRESA DI POSIZIONE SU ESAME PRELIMINARE

Esame preliminare cantonale del 6 marzo 2018

ALLEGATO 2

PRESA DI POSIZIONE SU OSSERVAZIONI

Informazione pubblica 2018

ALLEGATO 3

PIANI GRAFICI PR IN VIGORE

Piano delle zone

Piano del paesaggio

Piano del traffico e piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico

Piano Particolareggiato dei nuclei di Carona e Ciona

Piani separati in scala 1:2'000

di valore indicativo, fanno stato i piani cartacei timbrati e le relative risoluzioni di approvazione

ALLEGATO 4

PIANI GRAFICI ESPLICATIVI DELLE VARIANTI DI PR E PP

Piano di sintesi

Piano delle note

Piani separati in scala 1:2'000

di valore indicativo, fanno stato i geodati pubblicati sul portale cantonale

ALLEGATO 5

ELEMENTI NATURALI PROTETTI

Verifica di attualità degli elementi naturali protetti in zona edificabile

ALLEGATO 6

ISTANZA DI DISSODAMENTO MAPP. 596p. CAMPEGGIO SCOUT

- Istanza di dissodamento con Avviso di pubblicazione
- Esame preliminare dipartimentale del 25 agosto 2021

Fascicoli separati

ALLEGATO 7

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI POSTEGGI PUBBLICI

relativo a:

- comparto sportivo e di svago
- comparto nucleo di Carona

Fascicolo separato

ALLEGATO 8

ALBERATURA MAPP. 472 RFD

Relazione sullo stato dell'alberatura

Pasinelli e Cassai, 2022

ALLEGATO 9

SOTTRAZIONE DI TERRITORIO AGRICOLO E COMPENSAZIONE

- Richiesta di preavviso vincolante per la compensazione agricola
- Preavviso vincolante del CdS

Fascicoli separati

ALLEGATO 10

POSTEGGIO 1m.d - MAPP. 472 RFD

Studio preliminare di massima

Piani in scala ridotta

Città di Lugano – Edilizia pubblica 9.9.2024

