

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 20 febbraio 2017 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale delle varianti di PR della Sezione di Carona del Comune di Lugano**

concernenti alcune modifiche derivanti dall'inserimento del limite del bosco aggiornato e altre varianti puntuali,

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottouti-

lizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLE VARIANTI

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

- Rapporto di pianificazione intitolato "Varianti PR e PRP" (novembre 2016);
- Piano illustrativo intitolato "Tavola riassuntiva Varianti di PR e PRP" (scala 1:2000, novembre 2016).

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio beni culturali22.12.2017
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni.....29.09.2017
- Ufficio della natura e del paesaggio.....27.04.2017
- Sezione agricoltura.....21.05.2017
- Sezione forestale.....23.03.2017
- Sezione logistica.....24.04.2017

3. CONTENUTO DELLE VARIANTI

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 17 agosto 2004 con risoluzione n. 3513. Lo stesso è stato in seguito aggiornato con alcune ulteriori modifiche pianificatorie.

Le varianti all'esame sono suddivise in tre pacchetti distinti. Il primo ha lo scopo di adempiere alle richieste del CdS espresse nell'ambito delle risoluzioni n. 4088 del 4 settembre 2011 e n. 2386 del 18 maggio 2005. Più precisamente, il Municipio propone i parametri edificatori del posteggio 1d e precisa le destinazioni ammesse nei nuclei. Il secondo, invece, ha lo scopo di sopperire ad alcune incertezze e mancanze emerse con il processo di digitalizzazione dei Piani che compongono il PR, quali, l'attribuzione dei vuoti pianificatori, l'inserimento del limite del bosco accertato, l'eliminazione di sovrapposizioni, l'adeguamento di alcuni vincoli nonché la modifica e l'introduzione di articoli normativi. Infine, l'ultimo pacchetto raggruppa una serie di modifiche pianificatorie promosse dal Municipio. Nel dettaglio,

l'Esecutivo comunale propone l'adeguamento di alcuni vincoli di tutela di elementi naturali protetti in zona edificabile, l'inserimento di una nuova zona per il tempo libero destinato al campeggio scout, l'aggiornamento dei percorsi pedonali in località Colombei e del calcolo del fabbisogno di posteggi per il nucleo, l'introduzione del vincolo di posteggio Lega e l'adeguamento della definizione dei vincoli 1a e 1b.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLE VARIANTI

4.1. INSERIMENTO DEL LIMITE DEL BOSCO ACCERTATO

Prima di entrare nel merito della proposta, il Dipartimento ritiene opportuno puntualizzare che i limiti del bosco a contatto con le zone edificabili, i quali vanno riportati nei piani (Piano delle zone), hanno carattere vincolate. Per il resto del territorio invece, la superficie boschiva ha valore indicativo. In quest'ottica è corretto adeguare l'andamento dell'area forestale secondo i documenti di accertamento, tuttavia i limiti del bosco (elemento lineare) vanno riportati unicamente laddove il bosco confina con le zone edificabili (limite del bosco a contatto con la zona edificabile).

Nel caso che ci concerne, l'area forestale è stata adeguata correttamente all'accertamento forestale approvato nel 2001 tranne che in corrispondenza di alcuni settori specifici. Si tratta nello specifico del mappale 900 RFD, dove nel 2014 è stato eseguito un accertamento puntuale che ha modificato leggermente l'andamento del margine boschivo, del comparto destinato ai campi da tennis (fmn. 401) dove nello stesso anno è stato concesso un dissodamento definitivo di 1119 mq (cfr. incarto 3998) e in prossimità dei mappali 1007 e 1010 (Baslona) dove non è stata ripresa la decisione di dissodamento del 2002 (cfr. inc. 3581). Si invita comunque l'ente pianificante a voler richiedere alla competente Sezione forestale il limite del bosco accertato in formato digitale da utilizzare nell'ambito dell'allestimento della documentazione per la fase di adozione ed approvazione.

Detto ciò, il Dipartimento ribadisce che il limite del bosco, geometricamente rappresentato con una linea, va riportato nei Piani unicamente laddove l'area forestale confina con le zone edificabili e non in prossimità dei fuori zona (p.ex: sedimi edificati fuori dalla zona edificabile), inoltre va ripreso nelle rispettive legende quale "limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile". Questa linea introduce il concetto di margine boschivo statico e, come detto, ha carattere vincolante. La proposta qui in esame deve pertanto essere corretta in questo senso.

Infine, il DT segnala che la documentazione di accertamento, in prossimità di alcuni comparti, non identifica il limite del bosco a contatto con le zone edificabili come, ad esempio, in prossimità del cimitero (fmn. 438), della funicolare San Salvatore, del Parco di San Grato, ecc. L'ente pianificante è pertanto chiamato a verificare ed evidenziare quei settori per i quali l'accertamento del 2001 dev'essere completato, procedendo poi con i necessari accertamenti puntuali.

4.2. VUOTI PIANIFICATORI

Le scelte operate dal Municipio in merito all'attribuzione dei vuoti pianificatori sono in generale condivise ad eccezione di alcune trattate nei punti a seguire.

- L'attribuzione alla zona degli spazi liberi delle superfici tra il bosco e i sedimi edificati fuori dalla zona edificabile non è condivisa. 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 scorpori tale destinazione d'uso sia al momento più coerente. Infatti, l'attribuzione di piccole superfici alla zona degli spazi liberi genererebbe una pianificazione frammentata che, così come asserito nel Rapporto di pianificazione, andrebbe ad ogni modo adeguata con la futura revisione generale del PR.

- Per quanto concerne la destinazione d'uso (zona degli spazi liberi) proposta per la parte non boscata dei mappali 448 e 927 occorre considerare che secondo l'art. 27 cifra III RLst la zona degli spazi liberi è destinata sia a strutturare gli insediamenti, ed in particolare a separare i comparti residenziali da quelli per il lavoro o a separare le località sia a creare o conservare aree libere dall'edificazione. Le superfici menzionate sopra si trovano in una posizione tale da non permettere di ricoprire nessuna delle due funzioni citate. Il Dipartimento ritiene che la proposta debba essere rivista, suggerendo di considerare quale destinazione d'uso la zona agricola.
- A giudizio dello scrivente Dipartimento, è opportuno che per la fase di adozione e pubblicazione le superfici per le quali non è proposta alcuna destinazione d'uso vengano evidenziate nei piani e che, se effettivamente non possono ragionevolmente essere attribuite ad una altra destinazione d'uso, vengano perlomeno assegnate alla zona senza destinazione specifica.
- Il Dipartimento segnala che le superfici interne ai tornanti e gli spiazzi appartenenti a fondi già destinati a strade, che il Municipio intende attribuire alla superficie stradale, sono confinanti e/o parzialmente occupati da bosco, pertanto prima di prevedere la loro attribuzione a qualsivoglia destinazione d'uso è necessario prevedere un accertamento formale del limite del bosco che permetterà di appurare la loro natura. Ad ogni modo, la modifica prevista in prossimità del mappale 25 dev'essere rivista. Sebbene si tratti di un mappale di proprietà del Cantone occupato prevalentemente da superficie stradale (strada di collegamento), il DT ritiene che lo spazio interno ai tornanti debba piuttosto essere attribuito alla zona agricola a salvaguardia del paesaggio. Anche quanto proposto per il mappale 1042 non è condiviso. L'attribuzione a strada di servizio di 157 mq non è infatti giustificato dalla necessità di allargare il campo stradale. Il Municipio è chiamato a riconsiderare quanto proposto.
- Per quanto riguarda la fascia ai lati della funicolare del San Salvatore è necessario prevedere un accertamento formale per identificare la superficie effettivamente non occupata da bosco che può essere attribuita alla funicolare S. Salvatore.
- Il Municipio propone di attribuire le superfici senza destinazione, confinanti anche solo in parte con una zona AP-CP, a quest'ultima destinazione d'uso. La scelta operata dall'Esecutivo comunale è condivisa ad eccezione di quanto previsto per i mappali 438 e 472.

L'attribuzione alla zona 1i – cimitero di 198 mq posti a nord-est del fmn 438 non può essere avallata poiché, all'interno di questo comparto, l'accertamento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile non è completo. Prima di proporre questo nuovo azzonamento, che per inciso dovrà essere ad ogni modo meglio giustificato, è necessario prevedere un accertamento puntuale che completi quello generale del 2001 così da identificare con chiarezza qual'è la parte del fondo effettivamente non occupata dal bosco.

Per quanto riguarda invece il mappale 472, il Dipartimento segnala quanto segue. Secondo il Piano delle zone in vigore l'intero mappale è attribuito alla zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico senza che sia precisata la destinazione, mentre nel Piano del traffico, delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico il fondo soggiace in parte alla zona per posteggi pubblici e in parte non ha destinazione. La superficie vincolata quale parcheggio si traduce sul territorio in un piazzale asfaltato utilizzato effettivamente quale posteggio, mentre la restante superficie (oggetto di variante) risulta essere un declivio occupato da importanti alberi ad alto fusto ed altra vegetazione arbustiva. Con la variante all'esame, il Municipio intende attribuire quest'ultima porzione di territorio alla zona per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico – 1m.d (posteggi) allo scopo di risolvere l'incongruenza tra i due piani.

A mente dello scrivente Dipartimento, la modifica all'esame consiste a tutti gli effetti in un ampliamento del vincolo di parcheggio pubblico. Già solo perché la necessità di disporre di ulteriori posti auto non è giustificata dal calcolo di fabbisogno di posteggi, il cambio di destinazione previsto non è condiviso. In aggiunta, date le caratteristiche del comparto, il Dipartimento è dell'avviso che la superficie qui dibattuta meriti di essere mantenuta allo stato attuale. In questo senso, Il Municipio è invitato a valutare l'opportunità di confermare, se del caso, la zona base quale APCP ma con il vincolo di area verde o elemento naturale protetto.

4.3. VINCOLO 1Q IMPIANTO TECNICO

Il Piano regolatore vigente riporta sul Piano del traffico, delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico il vincolo 1q – Depuratore. La stessa superficie è tuttavia riportata come bosco sul Piano del paesaggio.

Tenuto conto che le due zone non si possono sovrapporre, l'Esecutivo comunale propone di correggere quest'incongruenza riportando il limite del bosco dinamico sul Piano del paesaggio in modo coerente con la presenza del vincolo in oggetto.

Il Dipartimento segnala innanzitutto che l'area forestale indicativa riportata nel piano di variante all'esame non è corretta. Il mappale 663 è in parte boschivo e dal momento che il limite del bosco di questo comparto non è accertato, l'area forestale corrisponde alla copertura del suolo (bosco fitto) della misurazione ufficiale.

Alla luce delle considerazioni che precedono il Dipartimento evidenzia la necessità di procedere, per il comparto in questione, con un accertamento formale del limite del bosco affinché lo stesso possa essere inserito nei piani quale limite del bosco a contatto con le zone edificabili così da poter inserire correttamente il vincolo riferito all'impianto tecnico.

4.4. ELEMENTI NATURALI PROTETTI

Lo scrivente Dipartimento condivide l'intenzione di rivedere lo stato degli elementi naturali protetti, tuttavia lo stralcio degli stessi dalla zona edificabile, così come formulato, non può essere accettato. Si chiede che siano forniti gli elementi della verifica menzionata a p. 6 del Rapporto di pianificazione e la relativa motivazione alla base dello stralcio.

4.5. ZONA PER IL TEMPO LIBERO: CAMPEGGIO SCOUT

Il Municipio propone la codifica di una zona per il tempo libero – campeggio scout, all'interno del mappale 596 RFD Lugano - Carona che il PR in vigore attribuisce in parte alla zona agricola e in parte all'area forestale. Più precisamente, la variante prevede da una parte il cambio di destinazione, da zona agricola a zona per il tempo libero – campeggio scout, della superficie del fondo che attualmente soggiace alla zona agricola e dall'altra la definizione della zona per il campeggio in sovrapposizione a parte della superficie boschiva dello stesso. All'interno della prima zona è inoltre evidenziato un comparto destinato ad accogliere un piccolo blocco servizi, a supporto delle attività del campeggio, i cui parametri edificatori sono definiti all'interno del nuovo art. 32 NAPR, mentre nel settore in bosco sono previste unicamente attività di svago e la posa di attendamenti temporanei.

Quale premessa è opportuno puntualizzare che:

1. le zone edificabili (art. 15 LPT) comprendono i terreni idonei all'edificazione definiti in modo tale da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni;
2. le zone agricole (art. 16 LPT) servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, a salvaguardare il paesaggio e lo spazio per lo svago o ad assicurare la compensazione ecologica;
3. le zone protette (art. 17 LPT) comprendono: i ruscelli, i fiumi, i laghi e le loro rive; i paesaggi particolarmente belli e quelli con valore naturalistico o storico-culturale; i siti caratteristici, i luoghi storici e i monumenti naturali e culturali; i biotopi per gli animali e vegetali degni di protezione;
4. le altre zone e comprensori (art. 18 LPT) consistono in ulteriori zone d'utilizzazione stabilite dal diritto cantonale.

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.

Nella fattispecie, il Dipartimento identifica l'interesse pubblico a sostegno della misura nei principi di promozione delle attività turistiche e di sostegno della formazione sociale e culturale dei giovani mediante la creazione di uno spazio dedicato all'incontro. Per quanto concerne invece l'ubicazione prescelta, il DT riconosce come la stessa soddisfi i criteri funzionali, paesaggistici e di sicurezza che la localizzazione di un campeggio richiede. Si prende inoltre atto che il mappale oggetto della variante è di proprietà della Fondazione Celestina – Rencontres européennes d'Arbéa la quale, condividendo i valori e gli scopi del movimento scoutistico, ha proposto al Comune di Lugano di poter attrezzare ed utilizzare il proprio terreno per ospitare le uscite all'aperto tipiche dei movimenti giovanili. Alla luce delle considerazioni che precedono, lo scrivente Dipartimento condivide il principio della creazione di un campeggio nell'area proposta.

Ciò nondimeno, vi sono alcuni aspetti che devono essere approfonditi ed aggiornati in funzione delle osservazioni che seguono.

In primo luogo, come accennato a p. 11 del Rapporto di pianificazione in base agli artt. 7-10 LTAg, la diminuzione di territorio agricolo può avvenire unicamente per importanti esigenze della pianificazione a condizione che la stessa venga com-

pensata dall'ente pianificante con superfici di pari dimensioni e qualità agricola o, nel caso in cui non fosse possibile, mediante il versamento di un contributo pecuniario sostitutivo. Nel caso che ci concerne, il Municipio propone di compensare la diminuzione di ca. 4'200 mq di territorio agricolo in parte tramite le attribuzioni derivanti dai vuoti pianificatori e in parte per mezzo del versamento di un contributo pecuniario sostitutivo. A tal proposito, il Dipartimento rileva che la superficie in località Arbea, in base al catasto delle idoneità agricole, è idonea al pascolo per il bestiame grosso. Gli scorpori proposti quale compenso, al contrario, non hanno alcuna valenza agricola e non si prestano a una gestione agricola.

Per quanto concerne invece ai contenuti del campeggio, il DT segnala che l'area destinata alla realizzazione di un blocco servizi è prevista in un luogo che, considerando i parametri edificatori indicati all'art. 32 NPAR, non permette di rispettare la distanza di 10 metri dal bosco in fase edilizia. Al fine di raggiungere lo scopo perseguito, è opportuno rivedere l'ubicazione della stessa.

Infine, lo scrivente Dipartimento coglie l'occasione per segnalare che per le attività in bosco e le infrastrutture provvisorie al suo interno sarà necessario un piano di dettaglio al fine di valutare l'impatto sul bosco e rilasciare la necessaria autorizzazione (autorizzazione eccezionale di utilizzazione dannosa, art. 16 LFo). Ciò andrà fatto al più tardi con l'inoltro della domanda di costruzione.

4.6. POSTEGGI PUBBLICI

4.6.1. Osservazioni generali

Il Dipartimento coglie l'occasione per segnalare che i posteggi pubblici definiti nel Piano del traffico, delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico sono erroneamente ripresi nel Piano delle zone quali oggetti pubblici (1m). Tutte le superfici destinate alla realizzazione di un posteggio pubblico dovrebbero essere rappresentate con un vincolo univoco che indica il numero di posti auto previsto e la destinazione d'uso dei singoli posteggi. A livello grafico tutti i posteggi pubblici all'aperto e i posteggi coperti fuori terra costituiscono delle superfici appartenenti agli azzonamenti di base. I posteggi pubblici ubicati in corrispondenza di superfici attribuiti ad altri azzonamenti di base sono invece delle superfici sovrapposte.

4.6.2. Calcolo del fabbisogno di posteggi per il nucleo

Il Municipio propone un aggiornamento del calcolo del fabbisogno di posteggi per il nucleo di Carona allo scopo di quantificare e giustificare l'eventuale esigenza in posti auto supplementari.

Il Dipartimento segnala che la scelta operata dal Municipio, vale a dire di non attenersi alla metodologia per il calcolo del fabbisogno di posteggi a servizio delle residenze esposta all'art. 35 NAPR poiché ritenuta inadeguata per il contesto del nucleo, non è condivisa. Tant'è che l'ente pianificante è chiamato a seguire le disposizioni contenute nell'articolo citato (art. 35) utilizzando quindi quale parametro per il calcolo quello di un posto auto ogni 100 mq SUL.

Sebbene la creazione di nuovi vincoli di parcheggio e il dimensionamento degli stessi dovranno trovare giustificazione nel calcolo del fabbisogno aggiornato, lo scrivente Dipartimento formula, in aggiunta, le seguenti osservazioni di merito.

4.6.3. *Posteggio 1 M.I.*

Secondo quanto asserito nel Rapporto di pianificazione, con la proposta all'esame il Municipio intende chiarire la destinazione d'uso dei mappali 858, 827 parz., 1144, 642 parz. e 643 parz. la quale, in ragione del succedersi di alcune varianti approvate in maniera frammentaria, risulterebbe caotica.

Concretamente, l'ente pianificante propone l'attribuzione dei mappali succitati alla categoria "attrezzature e costruzioni di interesse pubblico – 1d (magazzino comunale) / 1m.i (posteggio)". Esso giustifica il vincolo 1 m.i con l'aggiornamento del calcolo del fabbisogno di posteggi per il nucleo ed afferma che l'ubicazione è ritenuta interessante poiché il comparto, oltre ad essere già sfruttato per tale scopo, non dista eccessivamente dal nucleo ed è servito da un percorso pedonale vincolato a PR.

Il Dipartimento ricorda innanzitutto che i posteggi accessibili ad una cerchia indeterminata di persone sono qualificati come posteggi pubblici e devono essere rappresentati a PR mediante un azzonamento specifico (cfr. Linee guida cantonali per l'allestimento del piano dell'urbanizzazione e del programma di urbanizzazione – p. 26 e segg.). Giacché il parcheggio 1 m.i è volto alla realizzazione di posti auto a servizio del nucleo di Carona è necessario che sia vincolato a PR come posteggio pubblico e non integrato nella "zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico – 1d (magazzino comunale) / 1m.i (posteggio)". Date le premesse, il Dipartimento esprime un preavviso negativo e invita l'ente pianificante a correggere quanto proposto nei termini sopraesposti.

A titolo abbondanziale, il Dipartimento segnala che qualora il calcolo del fabbisogno di parcheggi per il nucleo confermasse la necessità di disporre di tale parcheggio, l'ubicazione prescelta è condivisa.

4.6.4. *Posteggio di Lega 1 M.L.*

Con decisione n. 334 del 23 gennaio 2013 il CdS ha approvato, tra gli altri, il vincolo di posteggio pubblico in località Lega definito sulla base del progetto vincitore del concorso architettonico, indetto a suo tempo dall'ex Comune di Carona, che prevedeva la realizzazione di un autosilo parzialmente interrato comprensivo di una centrale a cippato che, oltre a assicurare i requisiti di capacità, garantiva un inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.

La decisione, impugnata dinanzi al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM), è stata annullata con sentenza n. 90.2013.8 dell'11 novembre 2014 nella misura in cui approvava il posteggio in località Lega, e questo a causa dell'assenza dei parametri edificatori vincolanti atti a fondare le premesse per la realizzazione dell'autosilo e della centrale. Parimenti, il TRAM ha ritenuto che il progetto vincitore non poteva essere in alcun modo adottato puramente e semplicemente quale strumento pianificatorio tanto più che lo stesso non era concepito per ospitare anche una centrale a cippato.

Con la variante all'esame, il Municipio ripropone il vincolo di parcheggio pubblico (autosilo coperto) in località Lega questa volta correlato da uno specifico articolo normativo che espone i parametri edificatori, la capienza della struttura nonché i principi qualitativi che l'autosilo dovrà soddisfare. La modifica consiste nello specifico nel cambio di destinazione da zona agricola a posteggio, di una superficie di 1311 mq all'interno del mappale 866 RFD e, nel contempo, nell'attribuzione di una superficie di pari entità che il PR in vigore attribuisce agli spazi di correlazione del

nucleo (fm. 1216), alla zona agricola con vincolo di protezione del nucleo quale compenso per l'ampliamento di zona edificabile (artt. 38a LPT e 52a OPT).

Il Dipartimento segnala innanzitutto che la misura soddisfa sia i requisiti sanciti dalle disposizioni transitorie della LPT che quelli riguardanti la compensazione agricola. Oltre a ciò, si osserva come la stessa permetta 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. Per quanto concerne invece la normativa, il DT rileva come sia garante di una sistemazione qualitativa del comparto, e in special modo delle adiacenze del nuovo autosilo.

Alla luce delle considerazioni che precedono, il DT conferma nel principio quanto già deciso dal CdS con ris. n. 334 del 23 gennaio 2013. Ciò nondimeno, tenuto conto del fatto che gli interventi sono previsti all'interno di un comparto sensibile e di pregio, poiché a ridosso del nucleo storico e all'interno del perimetro di rispetto della Chiesa di Santa Marta, il Dipartimento reputa che la proposta meriti di essere ulteriormente perfezionata. È infatti auspicabile che la configurazione della nuova zona agricola con vincolo di protezione del nucleo venga corretta in modo tale da generare un comparto omogeneo che tenga conto in misura completa della morfologia del territorio. In altre parole, affinché vi sia coerenza di struttura tra gli spazi di correlazione del nucleo, la zona agricola e la nuova area parcheggio si suggerisce di creare una fascia omogenea destinata all'agricoltura mediante il prolungamento della stessa sino al limite della strada di servizio posta ad ovest del comparto. In questo modo si andrebbe a razionalizzare lo sfruttamento degli spazi assicurando, nel contempo, una coerenza dei vincoli pianificatori.

4.7. PERCORSI PEDONALI IN LOCALITÀ COLOMBEI

Il Municipio propone un adattamento dei vincoli di percorso pedonale in località Colombei. Nel dettaglio, siccome il collegamento tra via Sin-Tea e Via Colombei (mappale 1206, 481 parz. e 1097 parz.) e quello tra via Colombei e via Ravez (mappale 1220) sono stati realizzati in posizione differente da quanto previsto dal PR in vigore, è proposto un adeguamento dei vincoli in funzione della situazione sul territorio. All'atto pratico, la modifica consiste da una parte nel cambio di destinazione da zona residenziale estensiva a percorso pedonale in prossimità dei tracciati realizzati e, dall'altra, nello stralcio dei vincoli di percorso pedonale sui fondi 488, 1201, 1202, 482 e 1210 con conseguente attribuzione delle rispettive superfici alla zona residenziale estensiva.

Di principio la modifica pianificatoria non desta particolari problematiche ed è condivisa dallo scrivente Dipartimento. Ciò nondimeno, dato che il PP 2.0 in località Colombei è in realtà un fondo (fmn 1220) e che quindi da un punto di vista grafico è rappresentato con una superficie dev'essere, a seconda della funzione che ricopre, attribuito a una delle seguenti categorie:

- strada ad uso prevalentemente pedonale: strada utilizzata prioritariamente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili segnalati; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia;
- strada pedonale: strada ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia;

- strada ciclopedonale: strada utilizzata prioritariamente dai ciclisti e dai pedoni. L'utilizzo da parte dei veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia;
- pista ciclabile: strada ad uso esclusivo dei ciclisti. È ammesso il transito dei pedoni in mancanza di marciapiedi, strade pedonali o strade prevalentemente pedonali.

A titolo abbondanziale si ricorda che gli elementi definiti *percorsi pedonali* dovrebbero invece essere rappresentati nei piani con delle linee (elemento sovrapposto ad un azzonamento di base). Il loro ancoraggio a PR pone le basi legali per l'istituzione (o il mantenimento) di un diritto di passo pubblico.

4.8. VINCOLO 1S A MONTE DEL CIMITERO

La modifica consiste nell'adeguamento del vincolo AP – 1s (punto di raccolta per rifiuti solidi urbani) in funzione del limite del bosco accertato. Considerando che per questo comparto il limite del bosco accertato è stato inserito correttamente nei piani, il Dipartimento condivide quanto proposto.

4.9. VINCOLO 2B PARCO SAN GRATO

Il parco San Grato è riportato dal PR in vigore sia sul Piano del paesaggio come "Parco di interesse turistico (San Grato)" disciplinato dall'art. 16 NAPR sia sul Piano del traffico, delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico come "oggetto privato d'interesse pubblico 2b – parco di San Grato" disciplinato dall'art. 36 NAPR. Per ovviare a tale situazione e dare uniformità e chiarezza alla situazione normativa dell'area in questione, il Municipio propone l'eliminazione su tutti i piani del limite del parco, poiché si tratta di un perimetro che non trova identità normativa e dunque senza alcuna utilità pianificatoria. Allo scopo di definire un unico vincolo per il parco, esso intende inoltre stralciare dal Piano del paesaggio la zona Parco di interesse turistico (San Grato) e mantenere il vincolo sul Piano del traffico, delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico come oggetto privato d'interesse pubblico 2b – parco di San Grato. Infine, quale conseguenza alle modifiche menzionate sopra, l'Esecutivo comunale intende stralciare l'art. 16 NAPR e raggruppare le prescrizioni ivi contenute nell'art. 36 cpv. 2 oggetto 2b parco di San Grato. Per quanto concerne la zona edificabile speciale non sono invece previsti cambiamenti.

Il Dipartimento osserva che quanto proposto dal Municipio non modifica né la destinazione d'uso né i contenuti del vincolo legato al Parco San Grato, bensì ha quale unico scopo quello di dare uniformità e chiarezza sia alla situazione normativa che alle rappresentazioni grafiche, anche nell'ottica di adempiere ai requisiti minimi necessari per la trasposizione del PR in forma di geodati. Alla luce di quanto **precede**, la semplificazione dei vincoli riferiti al parco di San Grato è condivisa.

4.10. CAPPELLA AL MAPP. 1140

Con ris. n. 2386 del 18 maggio 2005 il CdS ha inserito d'ufficio all'interno del perimetro del PRP del nucleo di Carona la costruzione (cappella) sita sul mappale 1140 RFD, integrandola a tutti gli effetti nella zona del nucleo di villaggio. Ad oggi, tuttavia, il manufatto non è attribuito ad alcuna categoria d'intervento.

Con la variante all'esame l'Esecutivo comunale intende colmare questa lacuna attribuendo l'edificio in questione alla categoria risanamento conservativo. Il Dipar-

timento non ha particolari osservazioni in merito ed esprime un preavviso favorevole.

4.11. NORME DI ATTUAZIONE

A pagina 35 del Rapporto di pianificazione è segnalato che, a seguito dell'introduzione del nuovo articolo riguardante i percorsi pedonali e i sentieri (art. 34 NAPR), per quelli successivi è corretta di conseguenza la numerazione.

A tal riguardo, il Dipartimento ritiene che per chiarezza, nella documentazione che verrà inoltrata per approvazione, debbano essere elencati tutti gli articoli ai quali è adeguata la numerazione, indicando sia la vecchia che la nuova numerazione. Si rende inoltre attenti sul fatto tale modifica potrebbe generare dei conflitti concernenti degli eventuali rimandi tra articoli. Per questo motivo, il Municipio è invitato ad effettuare quest'analisi apportando, se del caso, le necessarie correzioni. In via subordinata, per evitare qualsiasi incongruenza, il Dipartimento suggerisce di inserire il nuovo articolo come "bis".

Oltre a queste osservazioni di tipo formale, il Dipartimento formula le seguenti osservazioni di dettaglio:

- Art. 15 Zona di protezione del nucleo di Carona

Il Dipartimento è dell'avviso che la nuova formulazione proposta sia troppo complessa e andrebbe pertanto semplificata.

Considerato che la zona di protezione del nucleo di Carona è ripresa nei piani generali come perimetro e, più precisamente, nel Piano del paesaggio e nel Piano del traffico e delle attrezzature e delle costruzioni d'interesse pubblico è definita come "limite zona di protezione del nucleo di Carona" e nel Piano delle zone come "perimetro comprensorio già approvato dal CdS (Norme e piani approvati dal CdS il 4 settembre 2001)", si suggerisce all'ente pianificante di voler formulare la norma facendo riferimento a questo perimetro adeguando, se del caso, la dicitura nelle rispettive legende.

- Art. 34 Percorsi pedonali e sentieri

Il nuovo articolo normativo volto a disciplinare i percorsi pedonali e i sentieri è stato ripreso dalle Linee guida cantonali - Regolamento edilizio adeguandolo tuttavia alle categorie stradali del PR in vigore. Siccome la gerarchizzazione delle strade e dei percorsi pedonali e ciclabili è applicabile all'insieme del piano del traffico e non unicamente al comparto oggetto di variante, il Dipartimento condivide quanto proposto in questa sede.

- Art. 35 (37) Parcheggi

Il Dipartimento segnala che per il calcolo del fabbisogno di parcheggi per le destinazioni non residenziali va fatto riferimento agli artt. da 51 a 62 RLst.

- Art. 36 (38) e 27 Definizione e Zona nucleo di villaggio

Il PR in vigore attribuisce il mappale 153 alla zona "AP-CP 1a - Casa comunale" e il mappale 154 alla zona "AP- CP 1b - Scuola dell'infanzia". In ragione del fatto che a seguito dell'aggregazione con il comune di Lugano le funzioni amministrative sono state spostate e che la scuola dell'infanzia è stata realizzata sui mappali 633 e 1084, con la modifica all'esame il Municipio propone di modificare tali vincoli mediante la loro attribuzione alle aree per scopi di pubblica utilità senza indicazione delle specifiche funzioni.

Innanzitutto, il Dipartimento ritiene opportuno puntualizzare che le zone per scopi pubblici comprendono i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici. Il loro inserimento a PR costituisce la base legale per l'espropriazione delle superfici necessarie alla loro realizzazione.

Nel caso che ci concerne, i motivi d'interesse pubblico per cui sono stati istituiti i vincoli 1a e 1b risiedevano nella necessità di disporre di una casa comunale rispettivamente di una scuola dell'infanzia. Come correttamente rilevato dal Municipio, per le ragioni sopra elencate ad oggi entrambi i vincoli sono da ritenersi obsoleti. In quest'ottica è dunque possibile affermare che gli interessi pubblici che hanno generato i vincoli stessi sono venuti a cadere. Di riflesso, se il Municipio non determina sin da subito con precisione una nuova destinazione sorretta da un effettivo interesse pubblico, non sussistono motivi preponderanti a sostegno del mantenimento di un vincolo pubblico, tanto più che il mappale 153 RFD non è ancora stato espropriato.

A mente dello scrivente Dipartimento, è quindi necessario che i disposti normativi prescrivano da subito la nuova destinazione dei mappali 153 e 154 RFD ed il Rapporto di pianificazione ne argomenta i motivi, mentre il Programma di realizzazione venga aggiornato per dar conto della verosimiglianza che l'opera venga realizzata nei prossimi 15 anni. Nel caso contrario, le superfici devono essere liberate dai vincoli di pubblica utilità.

4.12. ALTRE OSSERVAZIONI

4.12.1. Beni culturali e archeologia

Il Dipartimento approfitta per segnalare un errore nella documentazione del PRP del nucleo di Carona in vigore e, più precisamente, nell'art. 19, relativo ai beni culturali, e nella legenda del piano, i quali riportano come bene culturale locale protetto il BC n. 41 – Due case e portico sui fmn. 1 e 20. Nello specifico, si rende attenti che a seguito di un frazionamento i riferimenti ai mappali non sono più attuali; il portico e una delle due case si trovano su un nuovo mappale. La situazione catastale corretta è:

- Casa, mapp. 1 (scheda n. A10895, coord. 715.958/90.586);
- Casa, mapp. 1216 (scheda n. A21651, coord. 715.945/90.611);
- Portico, mapp. 20 e 1216 (scheda n. A23329, coord. 715.951/90.603).

Oltre a ciò, su segnalazione del servizio archeologia, si informa l'ente pianificante sulla necessità di adattare al piano catastale i due perimetri di interesse archeologico Torello e Ciona (allegato 1). Il DT invita il Municipio a voler inserire questi aggiornamenti nelle attuali varianti di PR.

4.13. SOTTRAZIONE DI TERRITORIO AGRICOLO

La variante in oggetto comporta una diminuzione di territorio agricolo che dev'esser compensata ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 (LTAgr). In effetti, in base all'art. 9 LTAgr, la sottrazione di territorio agricolo dev'essere prioritariamente compensata in modo reale, attraverso cioè la ricerca di aree agricole di pari valore. Solo in seconda istanza, se il compenso reale non è possibile, può essere preso in considerazione il compenso pecuniario ai sensi dell'art. 10 LTAgr. Il Municipio a questo stadio della procedura ha indicato che, per quanto possibile, la sottrazione di territorio agricolo è

compensata realmente mentre che per la parte rimanente è prevista una compensazione pecuniaria. Tuttavia, esso non ha ancora presentato la proposta di compensazione pecuniaria che tenga in debito conto di tutte le riduzioni e di tutti gli apporti di territorio agricolo.

Il Municipio dovrà pertanto chinarsi sulla questione e presentare al CdS, prima dell'adozione delle varianti da parte del legislativo comunale, il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo effettuato secondo le modalità descritte nell'art. 3 del Regolamento della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 9 giugno 1998 (RLTAgr). In base alla direttiva dipartimentale del 29 luglio 2003 in merito alla Procedura per l'applicazione della compensazione pecuniaria secondo l'art. 13 LTAg, il CdS formulerà in seguito un preavviso vincolante. La documentazione sottoposta all'attenzione del CdS dovrà determinare la superficie ed il valore di reddito agricolo di tutte le superfici sottratte alla zona agricola, nonché il valore commerciale o di transazione della zona edificabile di riferimento.

4.14. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst / 98a-m RLst).

Nella fattispecie, considerate le varianti esaminate, vi sono le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore sia considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione. In particolare il Municipio potrà elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.

5. CONCLUSIONI

L'esame dipartimentale ha permesso di constatare che alcune delle numerose varianti esaminate necessitano di ulteriori approfondimenti e correttivi. Si tratta in via principale dell'inserimento del limite del bosco accertato il quale dev'essere riportato unicamente a contatto con le zone edificabili, di alcune prescrizioni relative alla zona destinata al campeggio scout, del calcolo del fabbisogno di posteggi per il nucleo di Carona che dev'essere adeguato secondo quanto indicato nell'esame di dettaglio, della proposta relativa agli attuali vincoli AP-CP 1a e 1b, dello stralcio degli elementi naturali protetti il quale dev'essere meglio motivato e degli aggiustamenti previsti per i mappali 438 e 472.

Inoltre si sottolinea l'importanza di elaborare una stima di massima inerente ai vantaggi e agli svantaggi derivanti dalla pianificazione nonché di provvedere all'elaborazione della proposta di compensazione pecuniaria per sottrazione di territorio agricolo che tenga in debito conto di tutte le superfici agricole sottratte o riattribuite all'utilizzo agricolo.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

6. **COMUNICAZIONE**

Invio normale:

- al
Municipio di Lugano
Piazza Riforma 1
6900 Lugano;
- al pianificatore
Planidea SA
Via Campagna 22
6952 Canobbio

Invio interno:

- alla Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);
 - Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
 - Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);
 - Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);
- alla Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch)
- alla Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);
- alla Sezione dell'agricoltura;
- alla Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch);

Allegato 1

Perimetri di interesse archeologico Torello e Ciona (pto. 4.12.1 del presente esame)

