

**Dicastero Territorio**

**MESSAGGIO MUNICIPALE**

**No. 1711/2011 varianti di piano regolatore a seguito dell'accertamento del limite del bosco a contatto con le zone edificabili.**

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,  
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

**1. Premessa**

Con l'approvazione del piano regolatore di Paradiso, avvenuta con Risoluzione N. 4217 del 27.08.1997, il Consiglio di Stato segnalava al Municipio la necessità di accertare il limite del bosco a contatto con le zone edificabili e di allestire, se del caso, le conseguenti varianti di PR.

L'accertamento del limite boschivo a contatto della zona edificabile su tutto il territorio comunale è stato approvato dal CdS con risoluzione N. 2154 del 07.05.2002, a cui hanno fatto seguito due ulteriori accertamenti puntuali, approvati in data 23.03.2004 e 29.05.2006.

A seguito di questo accertamento si è rivelato necessario allestire delle varianti di PR per quei casi in cui è necessaria l'attribuzione di una nuova destinazione (diminuzione di area forestale), fermo restando che laddove vi è stato un avanzamento del bosco l'attribuzione alla zona forestale è avvenuta implicitamente con l'approvazione del nuovo limite del bosco da parte del CdS.

Il presente messaggio riguarda pertanto le seguenti varianti puntuali di piano regolatore:

- |                          |               |                            |                       |
|--------------------------|---------------|----------------------------|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 1 | località Carzo             | mapp. 451-205-214-215 |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 2 | località Morchino          | mapp. 554-454-221     |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 3 | località Alla Valle        | mapp. 255-254         |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 4 | località Guidino superiore | mapp. 245-416         |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 5 | località Guidino superiore | mapp. 258-279         |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 6 | località Guidino inferiore | mapp. 615-576         |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 7 | località Guidino inferiore | mapp. 613             |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 8 | località San Martino       | mapp. 285             |
| <input type="checkbox"/> | Variante N. 9 | località Guidino superiore | comparto PQ           |

## **2. Iter procedurale**

La procedura di adozione delle varianti di PR ha rispettato i disposti della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT). In particolare:

- Luglio 2009  
Allestimento del Piano di indirizzo della variante di PR e trasmissione al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare.
- 25 febbraio 2010  
Esame preliminare cantonale della variante di PR
- Settembre 2010  
Aggiornamento del fascicolo di varianti di PR a seguito delle decisioni del Municipio sulle osservazioni espresse dal DT nell'esame preliminare cantonale.
- 18 ottobre - 18 novembre 2010  
Prima informazione pubblica (esposizione degli atti). Non sono state presentate osservazioni da parte di privati.
- 02 settembre 2011 – 03 ottobre 2011  
Seconda informazione pubblica (esposizione dell'esame preliminare cantonale e degli atti aggiornati con le decisioni del Municipio sull'esame preliminare).

Nel rapporto di pianificazione delle varianti di PR (cap. 2) sono riassunte le osservazioni dell'esame preliminare cantonale e le relative decisioni del Municipio.

## **3. Varianti di PR – allegati grafici**

### **3.1 Variante N. 1 Mapp. 451 – 205 – 214 – 251 (località Carzo)**

Dall'accertamento del limite boschivo risulta che il bosco presenta:

- una minor estensione sul mapp. 451
- una maggiore estensione sul mapp. 205 (fino al confine col mapp. 451)
- la stessa estensione sul mapp. 204.

La variante di PR comprende le seguenti modifiche pianificatorie:

#### Allegati grafici (piano delle zone e del paesaggio)

- |                          |               |  |
|--------------------------|---------------|--|
| <input type="checkbox"/> | mapp. 451     | attribuzione di ca. 175 m2 alla zona residenziale semi-intensiva RSI5 (come la parte restante del mapp. 451) |
| <input type="checkbox"/> | mapp. 205     | maggiore estensione del bosco e conferma del vincolo AP esistente  |
| <input type="checkbox"/> | mapp. 214-215 | area forestale e vincolo AP  |

### **3.2 Variante N. 2 Mapp. 554-454-221 (località Morchino)**

Dall'accertamento del limite boschivo risulta che il bosco:

- non è più presente sui mapp. 454 e 554
- presenta un'estensione più ridotta sul mapp. 221.

La variante di PR prevede l'attribuzione di queste superfici alla zona edificabile limitrofa.

In particolare:

#### Allegati grafici (piano delle zone e del paesaggio)

- mapp. 454 assegnazione della superficie (120 m<sup>2</sup>) alla zona residenziale particolare RP
- mapp. 554 assegnazione della superficie (140 m<sup>2</sup>) alla zona residenziale particolare RP
- mapp. 221 assegnazione della superficie precedentemente inclusa nel bosco (scorporo in forte pendenza) al territorio senza destinazione specifica, ad eccezione della parte piana utilizzata come accesso al sub. 454H, che è assegnata alla zona RP (ca. 30 m<sup>2</sup>)

### **3.3 Variante N. 4 Mapp. 245 – 216 (località Guidino superiore)**

Dall'accertamento del limite boschivo risulta che il bosco:

- non è più presente sul mapp. 245
- è ancora presente sul mapp. 416, ad eccezione di una striscia lungo il confine con il mapp. 245

La variante di PR comprende le seguenti modifiche pianificatorie:

#### Allegati grafici (piano delle zone e del paesaggio)

- mapp. 245 attribuzione della superficie (ca. 660 m<sup>2</sup>) alla zona limitrofa (AP14)
- mapp. 416 la striscia di terreno non più inclusa in area forestale (ca. 75 m<sup>2</sup>) è integrata nell'area pubblica limitrofa (vincolo AP14).

La zona di protezione del paesaggio ZPP2 è estesa fino al limite del bosco accertato.

#### Programma di realizzazione

- Il Comune deve farsi carico delle indennità espropriative per l'acquisizione della striscia di terreno sul mapp. 416 (vedi cap. 5)

### **3.4 Variante N. 5 Mapp. 258 – 279 (località Guidino superiore)**

Dall'accertamento boschivo risulta che il bosco:

- non è più presente sul mapp. 258
- è ancora presente sul mapp. 279, ad eccezione di una piccola superficie triangolare (ca. 10 m<sup>2</sup>) a contatto con la strada cantonale.

Il PR adottato a suo tempo dal Consiglio comunale prevedeva la realizzazione di un posteggio pubblico al servizio dell'area di svago AP19, che il CdS non aveva approvato in mancanza di un'autorizzazione a dissodare. Oggi il Municipio non ritiene opportuno riproporre questo vincolo, considerate le ridotte dimensioni a disposizione e le caratteristiche morfologiche esistenti (forte pendenza del terreno; presenza di manufatti di sostegno a monte e a valle).

La variante di PR propone pertanto le seguenti modifiche pianificatorie:

#### Allegati grafici (piano delle zone, del traffico e del paesaggio)

- mapp. 258 attribuzione della superficie a strada di servizio e in parte marciapiede (elemento terminale del pedonale che corre lungo il lato a valle di Via Guidino superiore)
- mapp. 279 attribuzione della superficie a strada di servizio

#### Programma di realizzazione

- Il Comune deve farsi carico delle indennità espropriative per l'acquisizione dello scorporo di terreno sul mapp. 279 (vedi cap. 5)

### **3.5 Variante N. 6 Mapp. 615 – 576 (località Guidino inferiore)**

Dall'accertamento del limite boschivo risulta che il bosco presenta una minor estensione sia sul mapp. 615 (-54 m<sup>2</sup>), sia sul mapp. 576 (-480 m<sup>2</sup>).

La variante di PR tiene conto delle diverse peculiarità dei due fondi e delle diverse destinazioni dei sedimi confinanti con questi due fondi. In particolare si propongono le seguenti modifiche pianificatorie:

#### Allegati grafici (piano delle zone e del paesaggio)

- Mapp. 615 attribuzione alla residenziale intensiva RI7 (le potenzialità edificatorie potranno essere utilizzate per la costruzione sul mapp. 269 contiguo, anch'esso incluso in zona RI7)
- Mapp. 576 assegnazione alla zona residenziale particolare RP, come i fondi limitrofi (mapp. 409-448-408-545).

#### Norme d'attuazione

- Aggiornamento dell'art. 36 NAPR (vedi cap. 4).

### **3.6 Variante N. 7 Mapp. 613 (località Guidino inferiore)**

Dall'accertamento del limite del bosco risulta che il mapp. 613 non è più interessato da area forestale.

Il Municipio ha valutato l'opportunità di inserire questo fondo in una delle zone edificabili limitrofe (zona residenziale particolare RP, rispettivamente zona speciale a riva lago SL), ma in considerazione delle caratteristiche del fondo ha deciso di non estendere la zona edificabile a questo fondo.

Dato che lo stesso non presenta caratteristiche morfologiche e geometriche che giustificano una sua attribuzione alla zona agricola, il sedime è attribuito al territorio senza destinazione specifica (ca. 575 m<sup>2</sup>).

La variante di PR comprende pertanto le seguenti modifiche pianificatorie:

#### Allegati grafici (piano delle zone e del paesaggio)

- ❑ mapp. 613 attribuzione al territorio senza destinazione specifica

### **3.7 Variante N. 8 Mapp. 285 (località San Martino)**

Dall'accertamento del limite boschivo risulta che il bosco non è più presente:

- lungo una fascia a lato della strada d'accesso all'area pubblica (AP12 Acquedotto comunale)
- in corrispondenza dell'area a monte della darsena, dove esiste un'area adibita a piazzale e posteggio.

Tenuto conto dei prossimi progetti di potenziamento dell'acquedotto comunale, il Municipio ritiene opportuno integrare queste superfici nella zona vincolata per attrezzature pubbliche (delimitazione della zona edificabile coerente con il territorio). Pertanto la variante di PR comprende le seguenti modifiche:

#### Allegati grafici (piano delle zone e del paesaggio)

- ❑ mapp. 285 assegnazione della superficie precedentemente inclusa in area forestale (ca. 250 m<sup>2</sup>) alla zona AP12, unitamente alla tratta di strada d'accesso a questa zona, che secondo il PR in vigore è priva di una destinazione specifica .

### **3.8 Variante N. 9 Comparto PQ in località Guidino superiore**

Il comparto in località Guidino superiore (mapp. 485 parz., 486, 487, 488 parz., 490, 491 e 527) è incluso in zona residenziale semi-intensiva RS15 ed è soggetto a obbligo di presentazione di un piano di quartiere e al rispetto di una particolare linea di arretramento dal bosco che delimita il comparto a monte (distanza dal bosco variabile da 10 a 30 m)

L'accertamento del limite boschivo a contatto delle zone edificabili ha permesso di verificare alcune differenze rispetto al limite del bosco indicato nel PR in vigore, che deve quindi essere aggiornato.

Nel 2007 è stato approvato il progetto di piano di quartiere che, fra le altre cose, tutela il limite di bosco nella parte superiore del comparto e sviluppa un percorso pedonale panoramico sul perimetro della proprietà. Per adempiere le condizioni esposte nel PQ è stata inoltrata una richiesta di dissodamento, che l'autorità cantonale ha respinto nell'ambito dell'esame preliminare cantonale delle presenti varianti di PR.

Con la presente variante di PR si provvede pertanto ad aggiornare il limite dell'area forestale nella parte superiore del PQ, con conseguente adattamento dell'estensione della zona RI5, e ad introdurre il percorso pedonale (diritto di passo) di collegamento tra la strada comunale e il Percorso Vita. Pertanto la variante di PR comprende le seguenti modifiche pianificatorie:

Allegati grafici (piano delle zone, del traffico e del paesaggio)

- ❑ aggiornamento della superficie assegnata alla zona residenziale semi-intensiva RS15 (scorpori di superfici non più incluse in area forestale) con obbligo di PQ
- ❑ introduzione, sui mapp. 527 e 611, del vincolo di percorso pedonale (diritto di passo pubblico), quale collegamento pedonale con i sentieri che contornano il piano di quartiere (Percorso Vita). Il tracciato del percorso pedonale è di carattere indicativo.

Tutti gli altri elementi (quali ad esempio la linea d'arretramento nella parte alta del mapp. 527; il sentiero nel bosco a monte del PQ; ecc.) restano invariati come da PR in vigore.

Programma di realizzazione

- ❑ Questa variante non comporta nuovi costi a carico del Comune. I costi legati all'istituzione del diritto di passo pedonale pubblico saranno gestiti nell'ambito della realizzazione del PQ.

#### **4. Varianti di PR - norme di attuazione**

Le varianti di PR in oggetto non comportano in generale alcuna modifica delle norme di attuazione in vigore, ad eccezione della variante di PR N. 6 (mapp. 615-576), che richiede l'aggiornamento dell'art. 36 NAPR "Zona residenziale particolare RP"

Infatti il mapp. 576 assegnato alla zona RP rappresenta l'unico sedime non edificato in questa zona, pertanto è necessario precisare che, oltre ai lavori di manutenzione, di riattazione e di ricostruzione degli edifici esistenti, è possibile la realizzazione di nuovi insediamenti nel rispetto dei parametri edilizi di zona. L'art. 36 NAPR è pertanto modificato nel modo seguente:

#### **Art. 36 NAPR Zona residenziale particolare RP**

1. *Le zone residenziali particolari riguardano le seguenti tre località:*
  - *Morchino*
  - *Guidino inferiore - Via Boggia*
  - *Guidino superiore (mapp. no. 250)*

2. *In queste zone sono ammessi unicamente contenuti residenziali. Le disposizioni per il controllo delle residenze primarie e secondarie non sono vincolanti.  
Non sono ammesse costruzioni moleste.*
3. *Per le zone di Morchino, di Guidino superiore e di Guidino inferiore - Via Boggia sono possibili lavori di manutenzione, di riattazione e di ricostruzione degli edifici esistenti nell'ambito delle loro volumetrie e, entro i limiti di edificazione, la sopraelevazione di un piano. Sono ammesse le costruzioni accessorie. Per il mapp. 579 in località Guidino inferiore sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei parametri edificatori indicati sul piano delle zone.*
4. *Per la zona di Guidino superiore (mapp. no. 250) è ammessa la riattazione o la ricostruzione con una volumetria massima maggiorata di un piano rispetto l'esistente.*

## **5. Varianti di PR - programma di realizzazione**

I nuovi investimenti dovuti alle varianti di PR in oggetto sono limitati alle indennità espropriative per l'acquisizione di alcuni sedimi da parte del Comune. Si tratta in particolare di:

<input type="checkbox"/>	var. N. 4	mapp. 416	75 m <sup>2</sup>	à 50 Fr./m <sup>2</sup>	= 3'750 Fr.
<input type="checkbox"/>	var. N. 5	mapp. 279	10 m <sup>2</sup>	à 10 Fr./m <sup>2</sup>	= 100 Fr.
<input type="checkbox"/>	var. N. 8	mapp. 285 terreno	345 m <sup>2</sup>	à 50 Fr./m <sup>2</sup>	= 17'250 Fr.
		darsena	350 m <sup>3</sup>	à 100 Fr./m <sup>3</sup>	= 35'000 Fr.

**TOTALE**

**56'100 Fr.**

L'ordine di grandezza degli investimenti a carico del Comune è limitato e non richiede particolari verifiche della sostenibilità finanziaria.

## **6. Dispositivo di approvazione**

In conclusione, richiamati il rapporto di pianificazione, gli allegati grafici, le norme di attuazione ed il programma di realizzazione per esteso come parte integrante del presente messaggio si invita il Consiglio comunale a voler:

## risolvere

### 1. sono approvati gli elaborati grafici relativi alle varianti di PR e segnatamente;

- ❑ Variante N. 1 Mapp. 451-205-214-215 (località Carzo  
Figura 2 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 3 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 2 Mapp. 554-454-221 località Morchino  
Figura 4 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 5 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 3 Mapp. 255-254 località Alla Valle  
Figura 6 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 7 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 4 Mapp. 245-416 località Guidino superiore  
Figura 8 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 9 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 5 Mapp. 258-279 località Guidino superiore  
Figura 10 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 11 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)  
Figura 12 Piano del traffico (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 6 Mapp. 615-576 località Guidino inferiore  
Figura 13 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 14 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 7 Mapp. 613 località Guidino inferiore  
Figura 15 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 16 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 8 Mapp. 285 località San Martino  
Figura 17 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 18 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)
- ❑ Variante N. 9 Mapp PQ località Guidino superiore  
Figura 21 Piano delle zone (scala 1:2'000)  
Figura 22 Piano del paesaggio (scala 1:2'000)  
Figura 23 Piano del traffico (scala 1:2'000)

