



PIANO REGOLATORE DEL  
COMUNE DI TENERO-CONTRA

**Varianti di PR “5. tappa CST”**  
alla ris. CdS no. 508 del 4 febbraio 1998  
e successive Varianti

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

**ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**ATTI DI PUBBLICAZIONE**  
adottati dal Consiglio comunale il 15.06.2015  
senza modifiche

**novembre 2014**

Il Sindaco .....  
*Paolo Galliciotti*

Il Segretario .....  
*Vittorio Scettrini*



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## INDICE

I	INTRODUZIONE .....	I
2	OBIETTIVI E CONTESTO PIANIFICATORIO .....	4
2.1	Motivazioni.....	4
2.2	Perimetro di Variante e inquadramento .....	6
2.3	Evoluzione e stato attuale del CST .....	7
2.4	Necessità future per lo sviluppo del CST .....	8
2.5	Situazione pianificatoria vigente .....	10
2.5.1	Piano direttore cantonale.....	10
2.5.2	Evoluzione pianificatoria del comparto CST .....	13
2.5.3	Il PR vigente nei comparti oggetto di Variante.....	14
3	PROPOSTA PIANIFICATORIA .....	16
3.1	Introduzione .....	16
3.2	Il concetto insediativo della vigente ZSP.....	17
3.3	Sviluppo della nuova impostazione pianificatoria .....	18
3.4	Aggiornamento dei fabbisogni di sviluppo del CST per i prossimi 15 anni .....	20
3.5	Caratterizzazione della nuova impostazione pianificatoria .....	20
3.5.1	Settore nord-ovest - nuovo Liceo sportivo.....	20
3.5.2	Settore est - riassetto accesso principale e zone AP .....	26
3.6	Modifiche ai Piani del PR.....	30
3.6.1	Modifiche al Piano delle zone .....	30
3.6.2	Modifiche al Piano del traffico e EAP.....	32
3.6.3	Adattamenti del Piano del paesaggio .....	33
3.7	Proposte di modifica delle NAPR vigenti.....	34
3.7.1	Art. 53 – zona sportiva particolare (ZSP) .....	35
3.7.2	Art. 52 – zona edifici e attrezzature pubbliche (EAP) .....	37
3.8	Bilancio delle superfici risultante dalle Varianti CST 5. tappa .....	37
3.9	Compenso agricolo.....	38
3.10	Ampliamento della zona edificabile in relazione all'OPT .....	39



4	ADEGUAMENTO DELLE ALTRE COMPONENTI DI PR.....	40
4.1	Programma di realizzazione .....	40
4.2	Contenibilità del PR.....	41
5	MODIFICHE DEGLI ATTI DI PR.....	43

## ALLEGATI

A1	Informazioni generali sul progetto di nuovo Liceo sportivo nazionale
A2	Vedute fotografiche comparto CST
A3	Documentazione fotografica (riprese al suolo)
A4	Concetto insediativo arch. Botta (maggio 2012)
A5	Valutazione fabbisogni 2030 UFCL (marzo 2014)
A6	Bilancio superfici CST 5. tappa
A7	Compenso agricolo
A8	Ampliamento della zona edificabile

## ALLEGATI in forma separata

Masterplan, sviluppo area CST Tenno – Relazione globale / Matti Ragaz Hitz  
Architekten AG (su incarico UFCL) / ottobre 2013

Rapporto "Comparto CST 5. tappa: Piano del traffico – Complementi dopo  
Esame preliminare" / ing. F. Allievi / maggio 2014



## I INTRODUZIONE

Si tratta di apportare una modifica al PR generale in vigore approvato dal Consiglio di Stato il 4.2.1988 con ris. n. 508.

I comparti interessati dalla proposta di Variante del PR situati a valle della strada nazionale A13 sono due:

- quello nel settore nord-ovest rispetto alla vigente zona sportiva particolare (ZSP), e risulta delimitato da Via delle Ressighe-Via Naviglio-Via Roncaccio e
- quello nel settore nord-est nei pressi dello svincolo delle Brere.

La vigente zona ZSP occupata dal **Centro sportivo nazionale della gioventù di Tennero (CST)** è stata oggetto di una significativa modifica d'azonamento approvata dal CdS il 18.7.2005 (ris. n. 3603) entro il settore centrale di questo ampio comparto. Il 6.6.2010 è entrata in vigore, con procedura di poco conto, una piccola modifica concernente il settore sud-ovest mirante ad un modesto riassetto dell'area edificabile in funzione dei progetti della 3. tappa. Una successiva Variante di PR, approvata dal CdS il 2.5.2012, ha portato ad un aumento di calibro e conseguente modifica d'assetto di Via Naviglio.

Si tenga pure presente che nel novembre 2012 il Municipio ha sottoposto al Dipartimento le Varianti di PR concernenti il "Comparto ex-Cartiera", con un pacchetto di modifiche che contempla anche un adattamento del sistema di smistamento del traffico dallo snodo Brere della A13 e di conseguenza dei diversi accessi alle zone toccate, quindi anche al CST, oltre alla sistemazione delle aree pubbliche di posteggio nel comparto ed all'inserimento di un nuovo Ecocentro con magazzini comunali nei pressi del campo sportivo al mapp. 51.

Soddisfatte le esigenze costruttive e funzionali della 3. tappa di sviluppo del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST), nel frattempo suddivisa in 2 parti con l'aggiunta di una nuova 4. tappa (nuove palestre) in conseguenza dello scaglionamento del finanziamento federale, si tratta ora di creare le premesse pianificatorie per il suo ulteriore sviluppo in modo da poter accogliere le necessarie infrastrutture scolastiche e sportive della 5. tappa che concorrono all'ulteriore promozione del CST.



Le presenti proposte sono state elaborate in stretta collaborazione fra il Municipio e la Direzione del CST di Tenero risp. l'Ufficio federale delle costruzioni e della logistica (UFCL - sede di Lugano e centrale di Berna).

Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 ss. Lst.

Esse sono stato oggetto di Esame preliminare del Dipartimento del territorio, il quale ha emanato in data 08.02.2013 un preavviso sostanzialmente positivo. Nel preavviso sono inoltre stati segnalati alcuni aspetti meritevoli di verifica risp. di ulteriore approfondimento. Gli stessi sono trattati nei pertinenti capitoli del presente rapporto.

Va evidenziato in modo particolare che a seguito dei suggerimenti formulati dal Dipartimento del territorio il 21.09.2012 nell'ambito dell'Esame preliminare delle Varianti ex-Cartiera, Il Municipio ha deciso di far confluire nelle presenti Varianti CST tutti gli adattamenti del Piano del traffico concernenti il settore a sud della A13, tema trattato in uno specifico capitolo di questo rapporto.



Gli atti di Variante sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica dal 27 giugno al 27 luglio 2014; entro la scadenza d’esposizione un cittadino ha inoltrato alcune osservazioni trattate nell’**Allegato A0** e le cui risultanze sono state integrate nella presente proposta pianificatoria.

L’incarto di Variante datato novembre 2014 si compone

- del Piano delle zone, del traffico e EAP, del paesaggio 1:2'000 – Varianti di PR “CST 5.tappa – zona ZSP” / no. 341.11/V2
- delle proposte di modifica dell’art. 53 NAPR (con nuovo Allegato 3) e dell’Allegato 2 (relativo all’art. 52 NAPR)
- del presente Rapporto di pianificazione e relativo aggiornamento del programma di realizzazione del PR.



## 2 OBIETTIVI E CONTESTO PIANIFICATORIO

### 2.1 Motivazioni

I motivi di fondo che giustificano in termini di interesse pubblico la Variante di PR sono quelli che hanno guidato la vigente codifica a PR di questa zona sportiva d'interesse nazionale progressivamente sviluppatasi negli ultimi 3 decenni. Un cenno particolare lo merita anche la recente legge federale sulla promozione dello sport del 17.6.2011, che all'art. 1 ha inserito accanto alla promozione dello sport di massa anche quella relativa allo sport giovanile di competizione e allo sport di punta, da cui discendono i fabbisogni di sviluppo detti di "5. tappa del CST", in cui confluiscono la necessità di ampliamento delle strutture legate al Liceo sportivo, come pure d'adeguamento delle vecchie strutture di prima generazione e di potenziamento generale delle strutture principali e di quelle di supporto per tenere il passo con i tempi.

La Variante in oggetto intende di conseguenza ridefinire alcuni elementi pianificatori, con l'estensione delle possibilità di inserimento delle attività sportive previste in origine – in part. l'ampliamento dei campi da gioco all'aperto e la copertura di diverse strutture ora fruibili solo in forma aperta (in particolare per quanto attiene le piscine e in un secondo tempo i campi da tennis) – e con l'aggiunta di una particolare componente scolastica-sportiva, ossia l'inserimento di una nuova edificazione da destinare soprattutto all'internato del nuovo liceo sportivo nazionale.

Con questa proposta, in gestazione da alcuni anni sulla scia del notevole sviluppo delle attività e delle presenze sportive di caratura nazionale e internazionale in quel di Tenero, la Confederazione intende estendere l'offerta per i giovani talenti in età scolastica, creando condizioni favorevoli per un abbinamento ottimale delle attività scolastiche a fianco di quelle sportive d'élite. L'idea è quella di affiancare alla Scuola professionale per sportive d'élite (SPSE, scuola riconosciuta da Swiss Olympic) una scuola di livello liceale, legata al Liceo cantonale di Locarno, per giovani fra i 15 e i 20 anni impostata su 5 anni con classi bilingue. La scuola conterà a regime al massimo ca. 200 allievi, di cui si conta che circa la metà dovranno far capo ad un servizio di internato. L'**Allegato AI**, curato dalla Direzione del



CST, fornisce in forma sintetica le principali informazioni che permettono di inquadrare gli intendimenti, le necessità e le scadenze d'attuazione previste per questo progetto. Il programma prevede l'avvio dell'attività scolastica con le prime classi d'entrata per l'autunno del 2014, in modo che dal 2018 la scuola potrà giungere a regime completo.

Alla luce di quanto suesposto, lo studio di questa Variante di PR si prefigge di:

- creare le premesse per l'attuazione della 5. tappa di sviluppo del Centro sportivo nazionale della gioventù, in particolare l'inserimento delle strutture necessarie alla creazione del nuovo liceo sportivo nazionale e dei nuovi spazi da gioco a supporto del forte sviluppo e diversificazione delle attività sportive del CST;
- sviluppare in modo coerente l'impianto insediativo, vincolando con prescrizioni edificatorie adeguate l'ottenimento di soluzioni urbanistiche di qualità che caratterizzeranno il paesaggio del luogo;
- considerare adeguatamente l'importanza del riassetto della nuova entrata nord-ovest del CST come pure dell'attuale entrata principale sul fronte est nei pressi dello svincolo delle Brere dell'A 13, creando le premesse per un futuro riordino spaziale e funzionale nelle aree adiacenti;
- integrare le necessità future del CST entro l'orizzonte 2030 per quanto attiene il potenziamento delle infrastrutture sportive (in part. la formazione di nuovi campi da gioco all'aperto e la copertura di alcune strutture oggi aperte), il fabbisogno di posteggi e l'allacciamento alla rete stradale principale, ciò anche in considerazione degli sviluppi pianificatori prefigurati nel comparto ex-Cartiera;
- considerare la problematica delle aree agricole, in modo che possano essere integrate funzionalmente nel quadro delle attività del Centro, mantenendo il loro attributo "SAC" (superfici d'avvicendamento colturale).

Il Municipio è convinto che grazie alle modifiche di azzonamento qui proposte si possa contribuire in modo propositivo all'ulteriore sviluppo e consolidamento del CST quale struttura d'importanza nazionale e con irradiazione a livello internazionale, come ha evidenziato la cronaca sportiva di questi ultimi anni.

Di questa positiva evoluzione del CST ne approfitta direttamente e indirettamente tutta la regione turistica del Locarnese, ricevendo in continuazione stimoli per il miglioramento dell'offerta regionale.



## 2.2 Perimetro di Variante e inquadramento

I comparti oggetto di Variante sono evidenziati nel relativo Piano 1:2'000 attraverso una specifica bordatura tratteggiata in rosso che comprendo una moltitudine di fondi. Si consideri inoltre che le modifiche normative qui proposte concernono anche diverse regolamentazioni di dettaglio che toccano nel suo insieme la zona sportiva particolare ZSP, oltre che la zona AP 21a (Ecocentro e magazzini comunali) di recente scorporata dalla zona AP 21 (Campo e attrezzature sportive) nell'ambito della Variante ex-Cartiera.

A livello di inquadramento territoriale si fa riferimento all'**Allegato A2**, in cui sono riportate delle riprese aeree del comparto oggetto di Variante: una veduta d'assieme e una con zoom sul comparto attuale e di futura estensione del CST. Nell'**Allegato A3** è riportata in complemento una documentazione fotografica con riprese dal suolo.

Questa area è oggi situata in gran parte fuori dal perimetro della zona edificabile, inserita in un territorio che, date le peculiarità conseguenti alla presenza del lago ed delle Bolle di Magadino, è al contempo pregiato e sensibile (v. anche considerazioni al Cap. 2.5).

I due comparti oggetto di Variante si situano nella parte centrale del territorio di Tenero posto a sud della A13, entro un ampio spazio utilizzato essenzialmente per attività turistico-ricreative, sportive e di svago a lago.

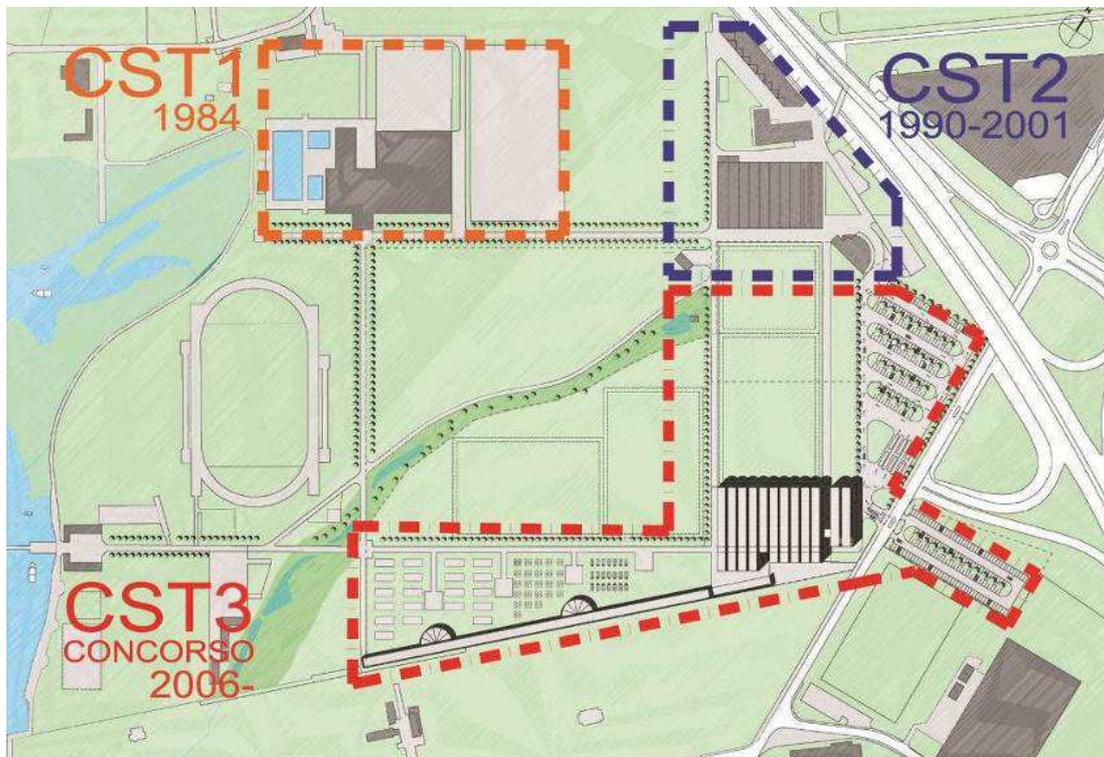


Fotomontaggio della 3. tappa (a fine lavori campeggio)

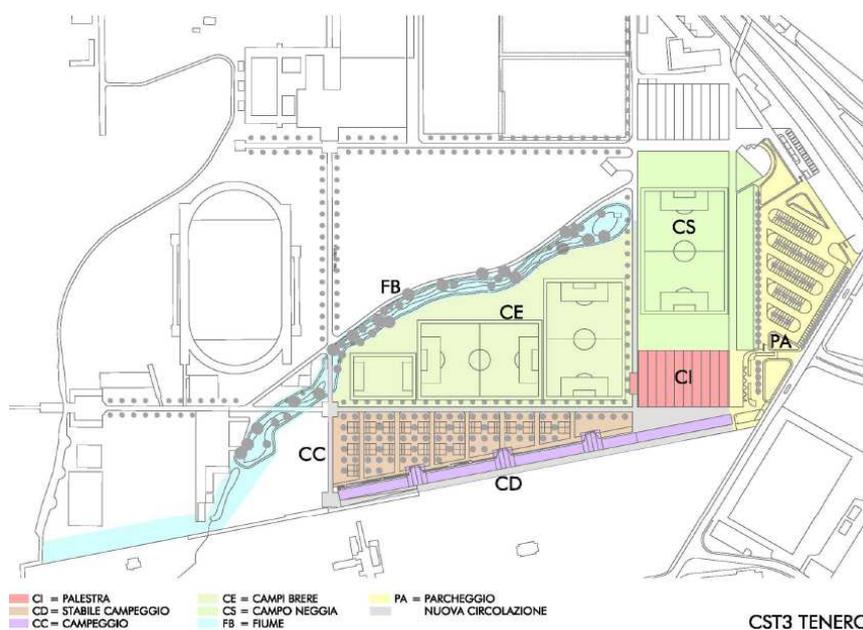


### 2.3 Evoluzione e stato attuale del CST

La seguente cartina sintetizza le tappe di sviluppo che dal 1984, attraverso tre fasi



d'attuazione, portano ai giorni nostri. La 3. tappa è stata nel frattempo suddivisa in 2 parti, con definizione di una nuova 4. tappa conseguente allo scaglionamento per motivi finanziari della realizzazione del nuovo grande blocco palestre (v. oggetto CI nell'estratto sottostante)





## 2.4 Necessità future per lo sviluppo del CST

### Consolidamento I. Tappa (in preparazione)



#### Prospettive volumetriche



Bundesamt für Sport  
Centro sportivo Tenero

- Tetto Cabrio Piscine  
Sup = ca 3'500 m<sup>2</sup>  
H = ca 8,70 (come palestra tripla)
- Tetto Cabrio Tennis  
Sup = ca 3'000 m<sup>2</sup>  
H = ca 8,70 (come palestra tripla)
- Realizzazione di un secondo piano  
sulla parte bassa dello stabile  
Sup = ca 4'000 m<sup>2</sup>  
H = ca 8,0 m

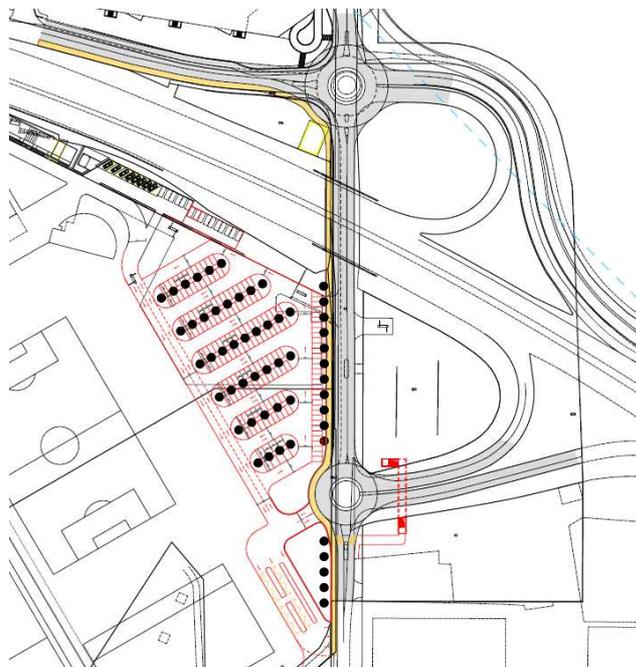


Le edificazioni della I. Tappa entreranno prossimamente nel ciclo di rinnovo e di necessaria modernizzazione delle strutture.

Le nuove volumetrie indicate qui a lato sono legate alla parziale copertura o sopraelevazione di alcune strutture esistenti.

### Riassetto settore sud-est: nuovo accesso e parcheggi

La codifica pianificatoria della nuova impostazione funzionale e d'inserimento nel territorio

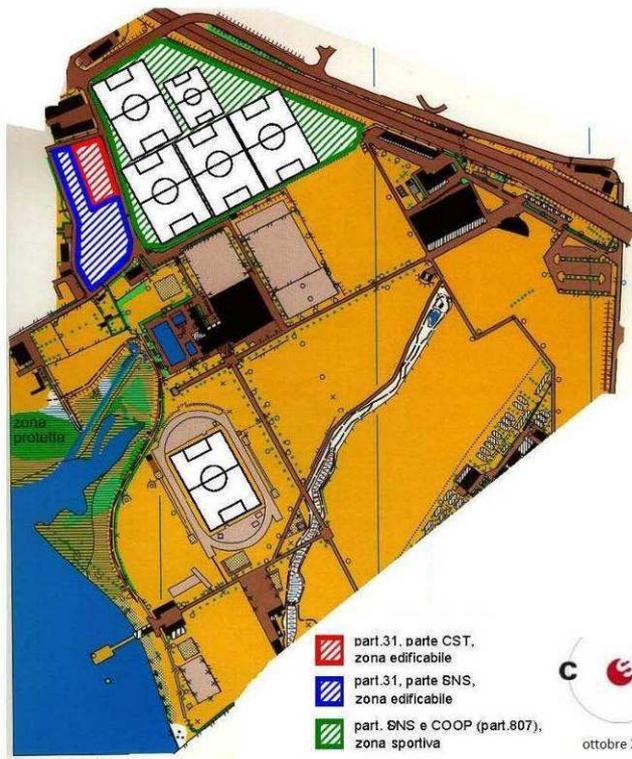


dei diversi elementi che oggi caratterizzano la porta principale del CST, ossia l'entrata est, era inizialmente prevista nell'ambito della citata Variante ex-Cartiera. Ora vien qui ripresa in forma rielaborata (vedasi in dettaglio Cap. 3.5.2).

Proposta riassetto accessi al CST (Variante ex-Cartiera 2012)

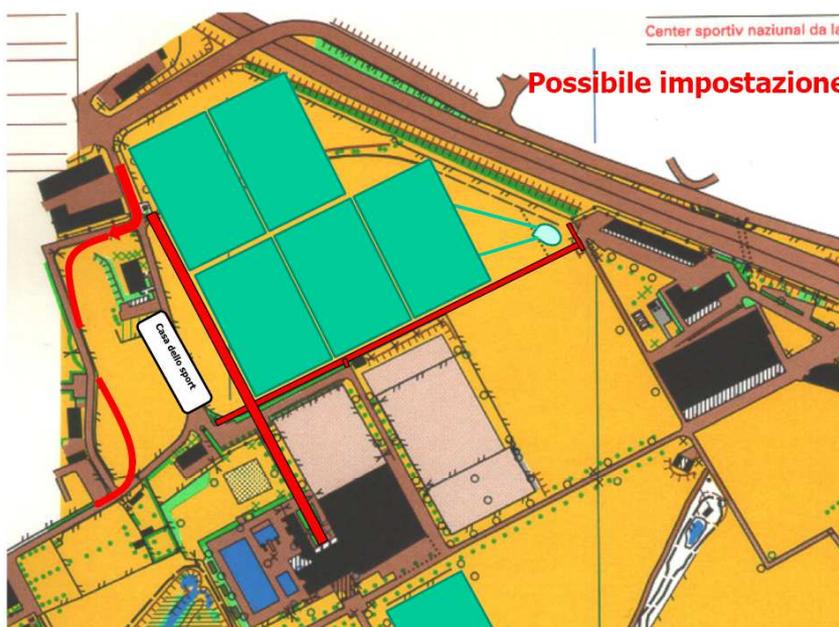


### Prime indicazioni di sviluppo del comparto a nord-ovest del CST (2008)



Questa proposta d'indirizzo era stata considerata negli studi preliminari per le Varianti di PR 2008; si è deciso allora di rimandare la formalizzazione di una proposta pianificatoria in attesa di indicazioni più precise sui fabbisogni a medio termine.

### Spunti per lo sviluppo della 5. tappa (2012)



La Direzione del CST ha così indicato in forma generica le esigenze supplementari di superfici e di funzioni per la 5. tappa di sviluppo del Centro sportivo nazionale.

Tenendo conto di queste esigenze, è stato completato il concetto insediativo per il CST (v. Cap. 3.3) alla base della presente proposta pianificatoria.



Si evidenzia che le nuove funzioni non possono essere inserite entro gli attuali limiti della ZSP, per motivi di riserva di aree e volumi (ossia di ampliamento futuro delle attività e componenti già insediate) e soprattutto per evitare conflitti funzionali con altre attività (ad es. nel caso in cui l'internato e le altre funzioni legate al nuovo liceo fossero inseriti in sopraelevazione ad edifici esistenti).

Nel "settore di edificazione principale" vi sono ancora delle aree non edificate in due situazioni, che però non si prestano per la 5.tappa:

- fra le Palestre Gottardo e i campi da tennis: qui vi sono dei campi da gioco sintetici a cui non si può rinunciare (superfici che potrebbero formalmente essere convertite in "settore infrastrutture sportive e di servizio", ma ciò non vien qui proposto per mantenere una certa flessibilità nel futuro, ad es. per un'ev. copertura parziale);
- a nord-ovest della ZSP in corrispondenza dei mapp. 35, 906 e adiacenti: quest'area di ca. 6'-7'000 mq data la sua vicinanza al lago, va preferibilmente mantenuta libera da edificazioni, o comunque edificata con corpi poco elevati e non imponenti.

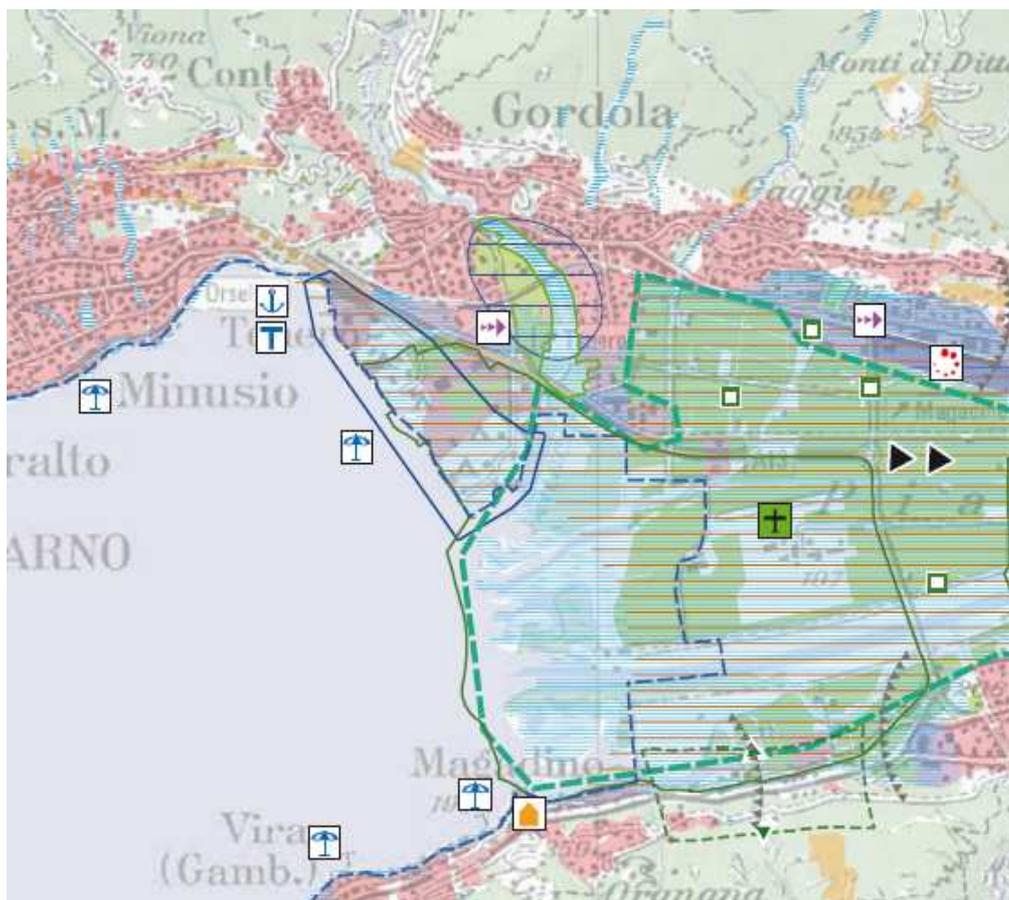
## **2.5 Situazione pianificatoria vigente**

I principali vincoli pianificatori attuali sull'area in questione sono descritti brevemente qui di seguito.

### **2.5.1 Piano direttore cantonale**

A livello di Piano direttore cantonale, partendo dalla gerarchia degli obiettivi, i vincoli di rilevanza cantonale sono codificati attraverso le rappresentazioni grafiche e le relative schede tematiche.

Il sottostante estratto della carta di base del PD fornisce gli elementi grafici che trovano il loro correlato di concretizzazione nelle schede del PD aventi una certa rilevanza per il comparto in questione:



**Patrimonio:**

**PI Paesaggio:**

l'area in questione è inserita nell'IFP (inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali di importanza nazionale), per il quale il PD evidenzia la necessità di concretizzare gli specifici obiettivi di valorizzazione.

**P4 Componenti naturali:**

l'area in questione è trattata quale "Riserva naturale" d'importanza nazionale (Bolle di Magadino), segnatamente si trova nella zona C di questa riserva.

**P7 Laghi e rive lacustri:**

L'area in questione è inclusa nel "Comparto turistico-ricreativo di Mappo-Foce Verzasca" per cui questa scheda prevede l'elaborazione di pianificazioni specifiche volte a promuovere realizzazioni coordinate a favore della multifunzionalità delle rive.

**P8 Territorio agricolo:**

Il PD evidenzia la codifica di area SAC alle zone agricole presenti nel comparto di Variante.

**Rete urbana:**





**R2 Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato locarnese:**

anche in questa scheda, in particolare sul relativo piano grafico, si evidenzia l'importanza in termini paesaggistici e di svago del comparto a lago, come pure l'importanza della promozione della mobilità lenta e dei mezzi pubblici al servizio delle aree sportive e di svago.

**R9 Svago di prossimità:**

fra le principali "aree di svago di prossimità" figura una parte del territorio comunale a lago. Per Tenero si fa riferimento in merito alla specifica scheda P7 (v. sopra).

**R10 Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito:**

Si tratta di un'indicazione di carattere generale mirante ad obiettivi qualitativi che trova applicazione anche nel caso in questione.

**Mobilità:**

**M2 PTLV - Piano regionale dei trasporti del Locarnese e Vallemaggia**

per il comparto connesso allo svincolo Brere della A13 si evidenzia la funzione di nuova "Porta di accesso est" all'agglomerato. L'accesso principale al CST rimarrà invariato sul lato sud-est; la nuova entrata a nord-ovest del CST rimarrà d'importanza secondaria, e comunque raccordata allo svincolo Brere attraverso Via delle Ressighe con derivazione dalla rotonda COOP).

**M10 Mobilità lenta**

E' indicato il collegamento di rilevanza cantonale fra Bellinzona e Locarno (con diramazioni verso Ascona e la Valle Maggia), percorso che costeggia il comparto oggetto di Variante (lungo Via Ressighe).

**Vivibilità:**

**V5 Pericoli naturali:**

figura l'indicazione di area soggetta ad alluvionamento.

**V12 Infrastrutture per lo svago e il turismo:**

si tratta ancora di una scheda a livello di risultato intermedio, per la quale indirizzi, misure e compiti non sono ancora stati definiti.



La molteplicità delle indicazioni a PD che toccano direttamente o indirettamente il comparto oggetto di Variante mettono in risalto la sua delicatezza e l'attenzione da riservare ai futuri interventi su questa parte di territorio.

## 2.5.2 Evoluzione pianificatoria del comparto CST

Le varie tappe evolutive sono così sintetizzabili:

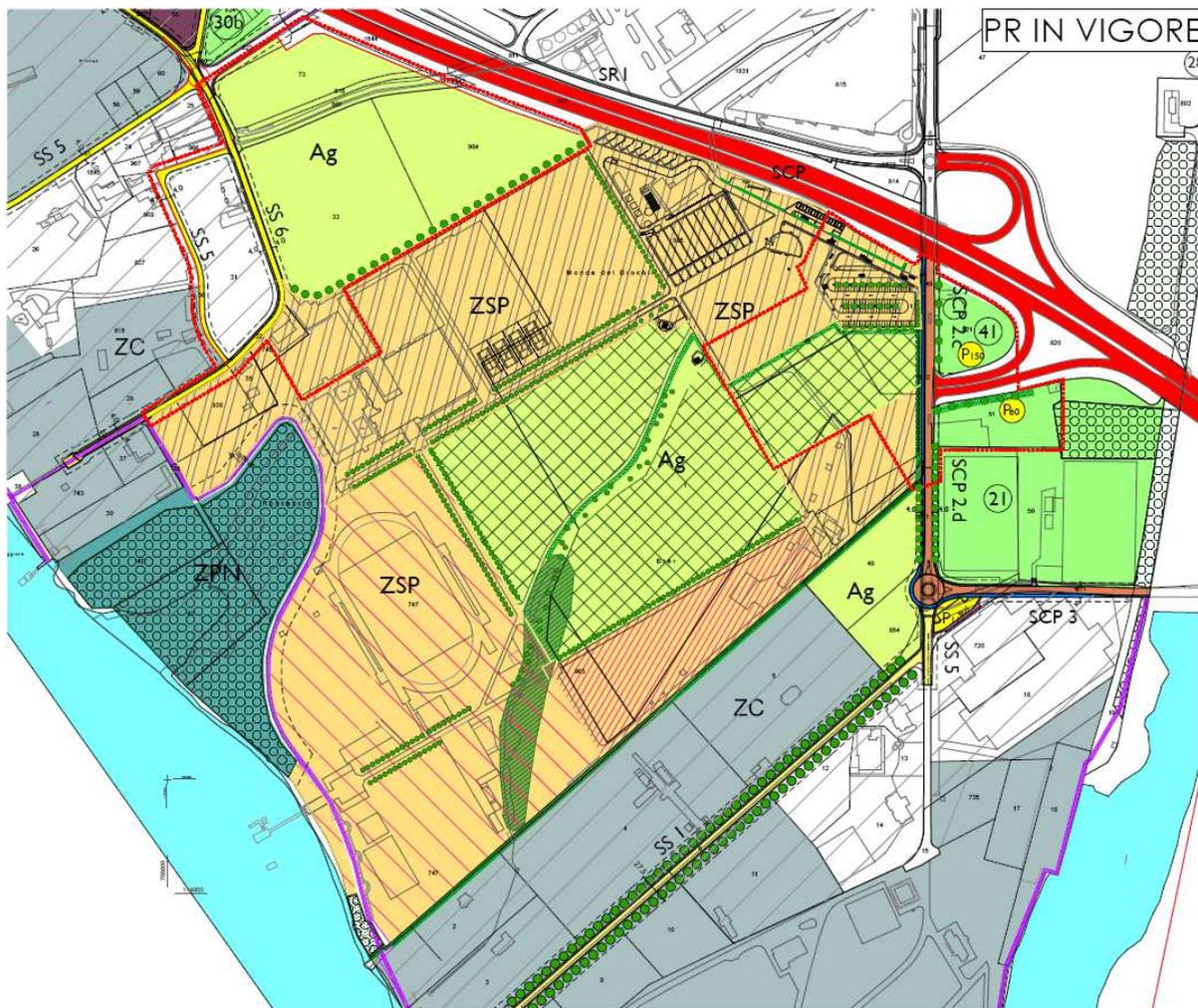
<p><b>PR 1998</b></p>	<p><b>Variante 3.tappa 2005</b></p>
<p>Nel comparto CST rimangono ampie aree agricole e senza destinazione specifica</p>	<p>Riassetto del comparto centrale, mantenendo in sostanza la zona agricola e codificando le specificità dei settori esterni a quello principale d'edificazione</p>
<p><b>Variante di poco conto 2010</b></p>	<p><b>Variante marzo 2012 (proposta EP-DT)</b></p>
<p>Dislocazione di ca. 20 ml del "cannocchiale" verde sul lato sud-ovest per meglio inserire il nuovo complesso delle palestre (ora previste nella 4. tappa).</p>	<p>Modifica proposta nell'ambito della Variante di PR per il "Comparto ex-Cartiera": riassetto settore est (nuovo accesso, posteggi e campo da gioco).</p>



### 2.5.3 Il PR vigente nei comparti oggetto di Variante

Le proposte di modifica in discussione toccano due comparti evidenziati con una specifica bordura tratteggiata nel Piano di Variante e nel sottostante estratto:

- quello nel settore nord-ovest a contatto con Via Naviglio;
- quello ad est in prossimità dello svincolo della A13.



Il primo comparto oggetto di Variante, nel settore nord-ovest, è in oggi in gran parte un "fuori zona" a PR:

ca. 41'530 mq sono zona agricola;

ca. 3'020 mq sono superfici occupate da strade di servizio, con Via Naviglio SS6 (= calibro di 7.00 ml oggetto di arredo speciale) e Vai Roncaccio SS5 (= calibro esistente);



ca. 9'600 mq sono cosiddette aree residue (di cui una parte preponderante va considerata formalmente zona agricola SAC pur in assenza di una specifica codifica a PR).

Un'ulteriore superficie di ca. 6'000 mq è già oggi edificabile, facente parte della zona sportiva particolare ZSP e qualificata quale "settore principale d'edificazione".

L'area di Variante in questo primo settore ammonta pertanto complessivamente a ca. 60'000 mq, di cui i 6'000 appena menzionati non sono oggetto di modifica di azzonamento (solo misure di arredo e nuove linee di edificazione).

Il Piano zone vigente riporta inoltre delle linee di arretramento dalle strade a 4 ml e prevede un'alberatura obbligatoria lungo il limite sud della zona agricola.

Il secondo comparto oggetto di Variante, nel settore est per complessivi 33'400 mq ca., sarà oggetto di diversi aggiustamenti che interessano anche in alcuni casi le destinazioni di zona vigenti, che si presentano come segue:

ca. 11'710 mq sono parte del "settore principale di edificazione";

ca. 12'360 mq sono zona agricola con prescrizioni particolari;

ca. 9'330 mq sono attribuiti alla zona attrezzature pubbliche (AP 2I - Campo sportivo / AP 4I - posteggio pubblico).

Le aree oggetto di Variante, escluse quelle parti ai bordi di alcune strade di servizio che vedono modificate unicamente delle linee di arretramento, ammontano pertanto complessivamente a ca. 94'000 mq.



## 3 PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 3.1 Introduzione

Nel capitolo 2.5 di esame della situazione pianificatoria vigente in relazione all'area oggetto di Variante, è stata evidenziata da un lato la sensibilità del contesto per motivi paesaggistici, naturalistici e di vivibilità (v. zone protette diverse, di pericolo ecc.), dall'altro la multifunzionalità da promuovere in considerazione di questi vincoli.

Il considerevole incremento delle possibilità edificatorie in questo delicato comparto comporta la necessità di ponderare interessi potenzialmente contrapposti.

In questo contesto, la proposta in oggetto sviluppa il citato concetto di multifunzionalità, abbinando le nuove attività ammesse ad un interesse pubblico di rilevanza nazionale, a favore della gioventù in particolare, ma in generale anche dello sport e della salute pubblica. La presente proposta pone, come si vedrà, particolare attenzione agli aspetti d'inserimento territoriale e di coordinamento delle nuove funzioni entro uno spazio operativo obiettivamente delicato.

Si precisa che il nuovo insediamento realizzabile nella prevista estensione della ZSP non è soggetto alla procedura di esame di impatto ambientale ai sensi dell'OEIA. Lo sfruttamento dell'ampliata zona edificabile secondo le utilizzazioni ammesse ed il potenziale consentito dalle prescrizioni normative non comporta significative ripercussioni di carattere ambientale. Anche le importanti nuove volumetrie previste da qui al 2030 entro le aree già azionate, sono in massima parte funzionali alla copertura di impianti aperti esistenti, il che non comporterà un marcato incremento delle punte di utenza, considerato che la Casa dello sport avrà ca. 100 posti letto e quindi si è in presenza di un incremento della capacità di alloggio di ca. il 10-15%.

Alla luce di queste considerazioni, di quanto già esposto al Cap. 2.1 riguardo alle motivazioni, del fatto che le nuove esigenze per il periodo di pianificazione non possono essere adeguatamente soddisfatte entro la zona ZSP vigente, considerate pure le ulteriori specifiche e condizioni esposte nei seguenti sottocapitoli, si ritiene che la proposta pianificatoria qui formulata soddisfa i necessari requisiti d'interesse pubblico



### 3.2 Il concetto insediativo della vigente ZSP

Come detto poc'anzi il primo comparto – quello posto a nord-ovest - oggetto di una modifica di azzonamento nella presente variante pianificatoria, è assegnato nel PR in vigore in prevalenza al fuori zona, ossia è in parte zona agricola, mentre una più piccola porzione restante, il fmn. 31, non risulta al momento azzonata (v. dec. CdS del 1998). Questo comparto è servito da due strade di servizio (SS6 – Via Naviglio e SS5 - Via Roncaccio). Lo sviluppo edificatorio di questo comparto si basa su un concetto urbanistico elaborato nell'ambito del concorso di architettura del 1989 da parte dall'arch. Mario Botta per la realizzazione della 2.fase del CST.



Questo schema era stato sviluppato ulteriormente dallo stesso arch. Botta nella progettazione della cosiddetta 3. tappa di sviluppo del CST nel frattempo completata (vedasi prossima figura con nuovo campeggio e relative strutture di servizio). Come detto in precedenza la 3. tappa è stata suddivisa in due parti, con l'aggiunta quindi di una nuova 4. tappa dedicata alla costruzione del complesso delle nuove palestre, che risulterà inserito con coerenza nel rispetto del concetto originario (v. anche estratto cartografico al Cap. 2.3).



### 3.3 Sviluppo della nuova impostazione pianificatoria

Nel mesi di aprile del 2012 l'arch. Botta ha allestito su incarico dell'UFCL una prima proposta concettuale di sviluppo del comparto nord-ovest del CST (v. seguente estratto grafico, pure riprodotto in scala maggiore nell'**Allegato A4**), tenendo in particolare considerazione le esigenze del futuro Liceo sportivo.





Successivamente, in coda all'Esame preliminare del febbraio 2013, l'UFCL ha conferito ad uno progettista d'oltralpe l'incarico di effettuare una verifica delle necessità e possibilità di sviluppo a lunga scadenza del CST nel suo complesso, ciò entro un orizzonte di 20-30 anni. Le risultanze di studio e propositive sono riportate nel rapporto qui allegato in forma separata "Masterplan, sviluppo area CST Tenero – Relazione globale / Matti Ragaz Hitz Architekten AG (su incarico UFCL) / ottobre 2013", studio – cui si fa riferimento per i dettagli - nel quale viene privilegiata quale soluzione urbanistica di riferimento per il futuro sviluppo insediativo del comparto CST il cosiddetto "scenario Campus rielaborato" (pto. 5.2 a pag. 12), scelto fra un decina di scenari di sviluppo oggetto di verifica (v. dettagli nel citato studio al Cap. 5 –Scenari di sviluppo).

A partire dallo scenario prescelto è quindi stato sviluppato il sottostante "Masterplan UFCL 2013", alle base della presente Variante di PR, scenario che non si discosta sostanzialmente da quanto prefigurato dal concetto insediativo dell'arch. Botta del 2012, il che sottolinea la bontà della soluzione qui individuata.

## 6. Masterplan

### 6.2 Si privilegia la variante 1 (priorità n° 1)





### **3.4 Aggiornamento dei fabbisogni di sviluppo del CST per i prossimi 15 anni**

A seguito del Masterplan dell'ottobre 2013, l'UFCL ha ulteriormente verificato i fabbisogni di sviluppo insediativo del CST per il periodo di pianificazione della presente Variante di PR, ossia per l'usuale orizzonte di pianificazione di 15 anni (fino al 2030 ca.). I relativi dati di dettaglio con i rispettivi riferimenti grafici figurano nell'**Allegato A5**.

Da queste verifiche risulta in sintesi che i fabbisogni fino al 2030 ammontano a complessivi ca. 350'000 mc di volumetrie edificate, quindi rispetto ai ca. 110'000 edificati finora si evidenzia un fabbisogno supplementare di ca. 240'000 mc (riserve incluse). Queste consistenti volumetrie sono conseguenti alle esigenze di copertura di diverse strutture oggi aperte, le quali, date le loro caratteristiche tecniche, implicano altezze d'edificazione particolari (ad es. dalla copertura della piscina olimpionica, con ca. 18 m di altezza, risulta una volumetria di ca. 120'000 mc, quindi fa propria da sola la metà del fabbisogno supplementare cui si è testé fatto cenno).

### **3.5 Caratterizzazione della nuova impostazione pianificatoria**

Sulla scorta delle riflessioni e proposte scaturite dai lavori d'approfondimento descritti nei precedenti Cap. 3.3. e 3.4 sono stati tenuti in conto i soli fabbisogni di sviluppo del CST prevedibili per i prossimi 15 anni.

Per questo motivo, rispetto al Masterplan UFCL 2013 il Piano di variante non propone già ora la ripresa quale zona edificabile del settore situato a sud-ovest del quadrilatero verde centrale, in prossimità della canaletta che si dirige verso il lago.

#### **3.5.1 Settore nord-ovest - nuovo Liceo sportivo**

Per necessità di sviluppo delle attività del Centro sportivo legate alla 5.tappa d'ampliamento, si propone un'estensione della zona speciale, con riassetto dell'accesso sul lato N-O dove

- poter costruire sul lato nord-ovest i nuovi alloggi e le strutture di servizio connesse con il futuro Liceo sportivo nazionale ("Casa dello sport") e



- poter sfruttare l'area agricola libera per insediarvi nuovi campi da gioco naturali all'aperto.

Nell'ambito della presente modifica degli atti di PR, è intenzione del Municipio ordinare il territorio del comparto con alcuni interventi di carattere urbanistico tenendo conto

- dello schema insediativo elaborato nel 2012 dall'arch. Mario Botta, proposta che sviluppa ulteriormente il suo concetto insediativo originario del 1989 e
- del già citato Masterplan 2013 dell'UFCL.

L'idea di base è quella di prolungare la sistemazione ortogonale che già caratterizza il complesso del centro sportivo, come è ben visibile dai filari di alberi che delimitano gli assi principali e quelli secondari di collegamento interno. In questo contesto s'inserisce il nuovo viale che diparte dall'incrocio fra Via delle Ressighe / Via Naviglio / Via della Roggia / Via Mappo. Qui il PR vigente prevede una nuova rotonda, situata ai piedi del ponte sulla A13, che fa da ingresso al comparto camping e a quello sportivo a lago. Da lì la diramazione verso sud lungo Via Naviglio conduce a quella che sarà la nuova porta N-O del CST e prosegue linearmente fino al complesso del "Naviglio" (edificio con piscine), per poi agganciarsi oltre, sempre in linea, all'asse del doppio filare esistente che attraversa tutto il comparto verso il sud-est .

Il nuovo viale alberato e la nuova strada interna al CST delimitano il settore principale d'edificazione che deriva dall'estensione della zona ZSP verso N-O. Per favorire la formazione degli spazi aperti di transizione verso l'affaccio esterno del centro sulla nuova Via Naviglio, in direzione del lago, si propone di raccogliere il più possibile sul lato opposto i nuovi edifici, da cui l'allineamento obbligatorio relazionato con il nuovo viale alberato (=linea di costruzione lungo il nuovo asse centrale).

Sul lato opposto, verso il lago, si è ritenuto opportuno rinunciare a quanto previsto sin qui, ossia a precisare già ora a livello di PR il tracciato della nuova Via Naviglio. Infatti, a seguito di un recente scritto al Municipio da parte dell'UFCL (datato 28.8.2014), si è preso nota che la Confederazione intende "pubblicare nel corso del 2015 il concorso di progettazione per la realizzazione della nuova Casa dello sport, la nuova struttura coperta per il nuoto e il risanamento della palestra Naviglio che interessano questo comparto e le sue adiacenze. Visto che in relazione alle possibilità di riassetto fondiario e alla relativa conduzione del nuovo tratto di Via Naviglio vi sono diverse possibilità che meritano di essere approfondite in funzione del progettato nuovo



*insediamento, si evidenzia l'opportunità di definire il tracciato definitivo di Via Naviglio e la strutturazione e sistemazione delle aree di contorno, in modo particolare l'alberatura, nell'ambito del citato concorso di architettura."*

Questi nuovi elementi conoscitivi hanno portato il Municipio ad accogliere gli auspici dell'UFCL, riportando quindi la definizione del nuovo tracciato stradale nell'ambito di un concorso di progettazione ai sensi della norma SIA-142.

Nell'ambito del citato Concorso di architettura ci si dovrà chinare sia sulla definizione del nuovo tracciato di Via Naviglio che sulla trattazione in termini di edificazioni e di arredo di questa fascia di transizione posta fra l'attuale Via Naviglio e Via Roncaccio. Questo il motivo per il quale il piano di azzonamento precisa quale zona edificabile uno specifico settore denominato "area speciale di progettazione" con regole particolari.

Per evitare indeterminatezza a livello di PR, la norma precisa inoltre un certo numero di criteri per la strada, in particolare: 1. calibro e basi tecniche, 2. principio del servizio adeguato ai confinanti, 3. soluzione di continuità e 4. linee di arretramento di 4 ml da rispettare.

Inoltre, per garantire la necessaria coerenza pianificatoria, è richiesta l'approvazione del bando di concorso da parte del Municipio per quanto attiene la nuova strada, quindi anche il rapporto di questa con quel che vi sta attorno, soprattutto verso il lago.

La nuova lit. e. dell'art. 52 cpv. 2 precisa i termini e le condizioni cui deve sottostare la definizione del nuovo tracciato di Via Naviglio e l'assetto del settore adiacente, segnatamente in 3 sottocapitoli:

- modalità di definizione dei contenuti:
- elenco dei contenuti:
- parametri di concorso da riprendere e sviluppare nel bando.

Si tenga presente che la destinazione dell'area posta sull'altro lato della nuova Via Naviglio, ossia verso nord risp. ovest (in direzione del lago), sarà precisata tramite la procedura pianificatoria concernente il comparto a lago. Qui vi sono oggi aree che sono parte dei cosiddetti "comparti non approvati dal CdS il 4.2.1998 e per i quali vale ancora il vecchio PR del 1968". Appare opportuno e coerente a livello pianificatorio che queste parti di territorio vengano trattate nel contesto della pianificazione a lago, per la quale il Municipio ha già avviato un processo di modifica del PR.



Si evidenzia che sarà comunque il progetto di pubblicazione a definire con precisione le caratteristiche della nuova strada e delle adiacenze. In base allo stesso verrà precisata fra il Municipio e la Confederazione la soluzione di riordino fondiario concernente i mappali 30, 31 e 1938. A seguito di ciò e degli sviluppi nell'ambito della pianificazione per il comparto a lago, potranno anche essere considerate ulteriori soluzioni di riordino con i privati in base ad accordi fra di essi e la Confederazione (di principio il Comune rimarrà proprietario della nuova Via Naviglio, cedendo alla Confederazione il sedime dell'attuale Via Naviglio e di Via Roncaccio). E' bene ricordare che le competenze formali per questi trapassi di proprietà sono del Consiglio comunale, per cui la presente Variante è accompagnata da una convenzione con la Confederazione che conferisce le basi per questa impostazione pianificatoria e progettuale.

Entro la fascia posta fra questa linea di costruzione e Via Roncaccio, si è quindi in presenza di un'ampia area all'interno della quale il previsto concorso potrà precisare una soluzione appropriata al luogo. Proprio su questo fronte d'allineamento obbligatorio, l'indirizzo urbanistico intende codificare un elemento forte di relazione ordinata con il nuovo asse principale (ad es. lo schizzo dell'arch. Botta prevede la formazione di un portico multifunzionale in grado di ospitare vari spazi di servizio per le infrastrutture residenziali e per quelle sportive). Comunque sarà come detto il concorso pubblico previsto che, contestualmente alla realizzazione della Casa dello studente per il Liceo sportivo e strutture annesse, preciserà le soluzioni urbanistiche e architettoniche per questo settore. Proprio in considerazione dell'utilizzo dello strumento del concorso quale premessa per la fase realizzativa, si rinuncia qui a proporre ulteriori vincoli urbanistici, soprassedendo anche ad operare con lo strumento del Piano particolareggiato.

Per assicurare la necessaria chiarezza sugli sviluppi progettuali e i vincoli di PR, si intende procedere alla pubblicazione dell'estratto di piano di PR di questo comparto conseguente al previsto concorso, ciò con procedura semplificata come nel caso delle modifiche d'ufficio apportate dal CdS. In questo modo sono adeguatamente assicurati anche i diritti dei terzi.

Sul lato opposto del nuovo asse, verso la A13, si prevede di utilizzare le attuali aree agricole quali campi da gioco naturali, senza nuove costruzioni, similmente a quanto già attuato nella parte centrale del Centro sportivo in prossimità della cosiddetta "canaletta".



Rispetto alla base di riferimento disegnata dall'arch. Botta, la Variante di PR qui proposta si discosta nei sottostanti tre punti per i seguenti motivi (vedasi numerazione sull'estratto grafico qui sotto):



1. rinuncia a formalizzare a PR una seconda rotonda nel primo tratto di Via Naviglio:



il PR assicura un ampio spazio di forma quadrata in corrispondenza della nuova area d'entrata del CST, rimandando alla successiva fase di progettazione la sistemazione di dettaglio di questo spazio. Qui, dal punto di vista funzionale, una rotonda non si giustifica, dato che Via Naviglio sarà l'unica relazione veicolare di rilievo, mentre l'entrata del CST rimarrà di carattere secondario;

2. conduzione del nuovo tratto di Via Naviglio quale SS6:

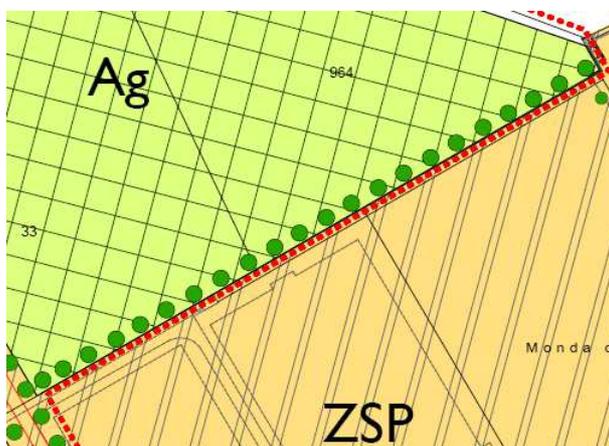
si tratta qui di riposizionare la strada attuale, facendo di fatto confluire le due strade esistenti – Via Naviglio e Via Roncaccio - in una sola nuova strada ampliata rispetto alle attuali (calibro di 7 ml, inclusa fascia pedonale, alberature e illuminazione) e di gestire quindi in modo ottimale la destinazione degli scorpori verso la part a ovest della nuova



Via Naviglio. Data la necessità di realizzare una nuova strada - che formerà idealmente un nuovo limite del CST nel settore nord-ovest, come detto in apertura di questo capitolo, l'inserimento di questo nuovo elemento sarà uno degli importanti temi del Concorso di progettazione che sarà promosso dall'UFCL tenendo conto dei criteri normativi suesposti. Se è ben vero che la soluzione di tracciato risultante comporterà forzatamente la creazione di alcune superfici residue, occorre anche considerare un'importante opzione di riordino fondiario in fase di verifica, in particolare in relazione al mapp. 906 di ca. 2500 mq di proprietà privata, situato sull'altro lato di

Via Naviglio in zona ZSP e la nuova conduzione stradale (il CST, rispettivamente la Confederazione, farà le proprie valutazioni in coda al Concorso). Anche gli altri scorpori potrebbero essere ceduti ai proprietari dei fondi adiacenti, se ciò fosse auspicato (in tal senso la Confederazione per il tramite di CST e UFCL è pronta ad intavolare le necessarie trattative private). Dato che la nuova strada è funzionale alla ridelimitazione del comparto CST, l'onere principale di questo riassetto sarà a suo carico, tanto come sarà assicurato l'accesso alle proprietà private.

3. rinuncia ad una nuova strada a delimitazione dell'area agricola verso sud:



per contenere il più possibile l'occupazione di area agricola, si rinuncia a marcare con un viale a doppia alberatura questo asse trasversale al servizio dei diversi campi da gioco (quelli esistenti e quelli nuovi a nord della ZSP). Rimane quindi il vincolo di alberatura d'arredo già codificato dal PR del 1998.



### 3.5.2 Settore est - riassetto accesso principale e zone AP

Questo settore è stato trattato in un primo tempo nell'ambito della Variante ex-Cartiera e, a seguito delle indicazioni scaturite dall'Esame preliminare del DT del 08.02.2013, è stato ripreso qui e le proposte sono state integrate e, per quanto necessario, adattate nelle presenti Varianti in vista della codifica definitiva.

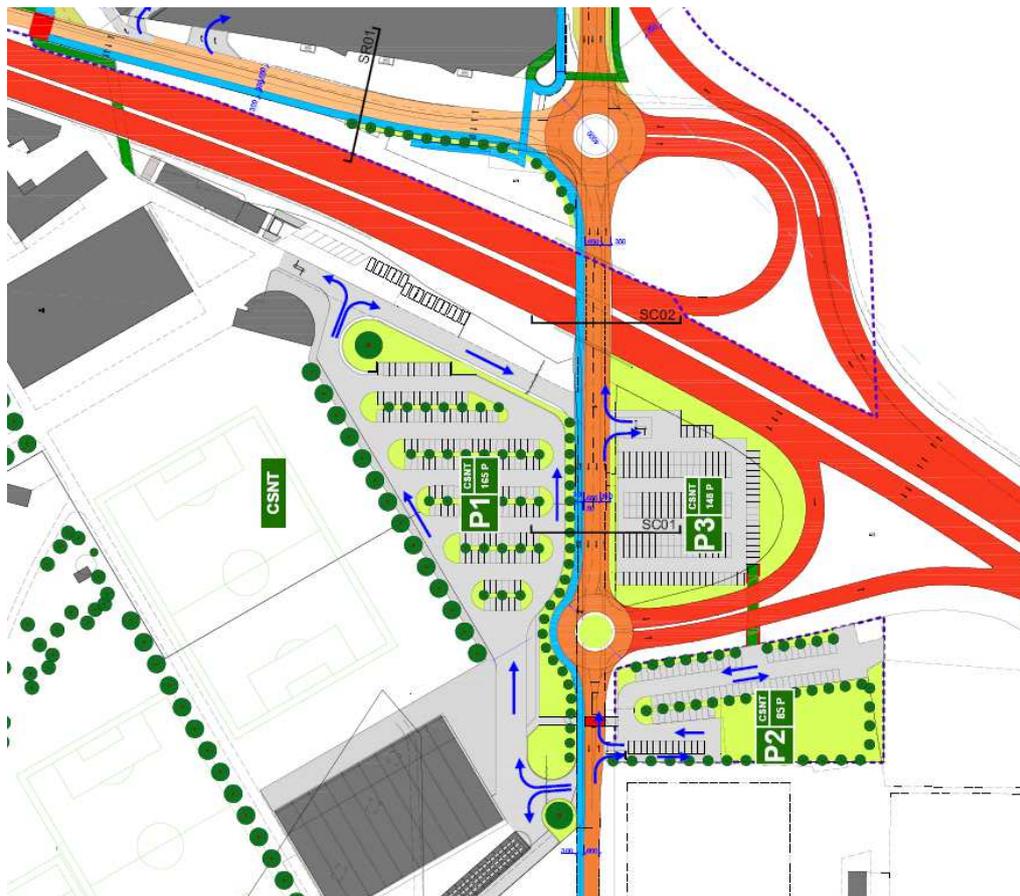
I temi qui affrontati e le rispettive soluzioni concernono:

- il riassetto dello svincolo a sud dell'A13 e relativa formazione di una nuova rotonda;
- l'adattamento delle percorrenze pedonali e ciclabili al nuovo assetto viario (tenendo in considerazione quanto già adottato dal Consiglio comunale nell'ambito della Variante ex-Cartiera);
- l'adattamento di alcuni accessi alle ampliate aree di posteggio e i collegamenti pedonali fra le stesse;
- l'affinamento della soluzione di sistemazione della zona AP 21a "Ecocentro e magazzini comunali", conseguente allo scorporo quale "settore posteggi" del CST dell'attuale posteggio pubblico posto a nord del campo sportivo.

#### A) Riassetto del sistema viario e dell'accessibilità

Lo specifico rapporto "Comparto CST 5. tappa: Piano del traffico – Complementi dopo Esame preliminare" del maggio 2014 allestito dall'ing. F. Allievi, cui si fa riferimento, descrive compiutamente l'istoriato, le problematiche e le proposte pianificatorie per questo settore est concernenti il Piano del traffico, considerando in particolare le riserve esposte dal DT nel proprio Esame preliminare del 21.09.2012.

Qui si riproduce a titolo informativo unicamente un estratto del piano "Concetto funzionale" alla base delle modifiche proposte al Piano del traffico attraverso le presenti Varianti di PR. Si evidenzia che ora si rinuncia a formare un nuovo accesso al CST in forma di innesto diretto nella nuova rotonda di Via Brere (svincolo a sud dell'A13), mantenendo gli attuali accessi al CST e alle relative aree di posteggio, ed inserendo unicamente un nuovo accesso in entrata al CST a sud della nuova rotonda.



#### GERARCHIA STRADALE

	STRADA PRINCIPALE
	STRADA DI COLLEGAMENTO
	STRADA DI SERVIZIO
	PERCORSO CICLABILE/PEDONALE
	STRADA PEDONALE
	CORSIA BUS
	STRADA DI SERVIZIO AD USO PRIVATO (ACCESSO FONDI) (INDICATIVO)

#### ELEMENTI STRUTTURALI / FUNZIONALI

	AREA VERDE
	ALBERATURA
	AREA DI PARCHEGGIO
	AREA FERROVIARIA
	CANALE CON ACQUA
	INTERSEZIONE A PRIORITÀ PEDONALE/CICLABILE
	ACCESSI (ENTRATE / USCITE)

## B) Riassetto delle zone AP

I due elementi di modifica che concernono le zone AP sono stati anticipati già nell'incarto della Variante ex-Cartiera, oggetto di Esame preliminare del DT in data 21.09.2012. In merito non sono state sollevate riserve particolari.

Si tratta

1. dell'assegnazione del mapp. 821 al "settore parcheggi" della zona speciale sportiva ZSP (attualmente oggetto AP41 "posteggio d'uso pubblico (CST)" per 150 posti auto) e
2. dell'inserimento dell'Ecocentro +magazzini comunali al mapp. 51 di proprietà della Confederazione, che sarà affiancato da un'area di parcheggio al servizio del CST.



Per quanto attiene questi oggetti al mapp. 51, occorre tener presente che gli stessi sono stati codificati di recente nell'ambito della Variante ex-Cartiera adottata dal CC nel giugno del 2013 nella seguente forma:



Il rapporto di pianificazione di detta Variante indica a pag. 63:

### 8.3.2 Nuovo ecocentro + magazzino comunale (AP21a)

La variante prevede di ricavare l'ecocentro con il magazzino comunale (combinato con lo spogliatoio per il centro sportivo comunale) sulla parte retrostante del fondo N. 51 RFD. A questo scopo viene riservata una superficie di circa 2'650 mq.

Sulla parte verso la strada viene invece confermato e potenziato il vincolo di posteggio privato con vincolo di uso pubblico per un totale di 80 posti auto (superficie riservata di circa 2'450 mq).

A livello di norme la Variante ex-Cartiera propone in merito la seguente aggiunta (in rosso):

No.rif.	Destinazione di PR	Mappale no.	Parametri	
			I.e.*	Altezza massima
ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO				
Comunali				
20	Giardini pubblici	163		5,00
21	Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo)	15p, 50, 51		
<b>21a</b>	<b>Ecocentro + magazzino comunale</b>	<b>51p.</b>	<b>2,0</b>	<b>4,0</b>

Nel frattempo l'UTC ha definito in modo più preciso le esigenze relative all'Ecocentro e ai magazzini comunali, sia a livello di superfici necessarie (in base ad un progetto di massima), sia per quanto riguarda i parametri edificatori (vedasi Relazione tecnica dell'aprile 2014). In parallelo il CST ha espresso l'auspicio di poter conservare questo mappale quale proprietà

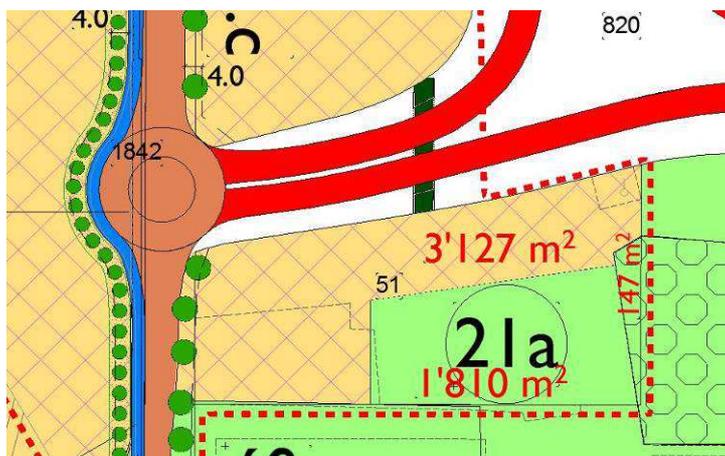


della Confederazione, in considerazione del fatto che l'accesso dal posteggio al mapp. 821 verso il nuovo accesso principale dovrà avvenire tramite un tunnel di passaggio visto che Via Brere, diventando a tre corsie, non potrà più essere attraversata pedonalmente come oggi, ma solo più a sud, oltre la nuova rotonda. La Confederazione consentirà altresì, tramite servitù, la realizzazione dell'Ecocentro, mantenendo quindi i parcheggi sull'area rimanente; essa permetterà come finora un loro utilizzo anche al servizio del Campo sportivo comunale, subordinatamente alle esigenze del CST.



*Area da riservare per l'Ecocentro e i magazzini comunali  
(in sovrapposizione alla planimetria della sistemazione esistente / UCT, aprile 2014)*

In questo contesto viene pertanto proposta una modifica del vincolo appena adottato dal CC nel senso di delimitare quale zona AP 21a unicamente la superficie necessaria all'Ecocentro e ai magazzini comunali ed assegnando la parte restante al "settore parcheggi" della zona ZSP.



Nella citata relazione tecnica dell'UTC si auspica un'altezza maggior rispetto ai proposti 4 ml, in modo da consentire un adeguato sviluppo in altezza dei corpi edificati destinati a magazzino comunale, motivo per cui la presente Variante prevede una Hmax di 7 ml.



### 3.6 Modifiche ai Piani del PR

Stante l'inquadramento e le motivazioni delle proposte esposte nei precedenti Cap. 3.3 e 3.5, vien qui proposta unicamente una ricapitolazione sintetica delle modifiche a livello grafico relative ai diversi piani del PR.

#### 3.6.1 Modifiche al Piano delle zone

##### Settore principale di edificazione (con rif. all'art. 53 cpv. 2 let. a.)

La fascia principale di edificazione viene prolungata sull'asse S-E/N-O ed è contenuta entro un perimetro delimitato dalla nuova percorrenza di Via Naviglio.

L'inserimento urbanistico dei nuovi corpi edificati è gestito attraverso delle linee di edificazione, motivate come descritto poc'anzi:

- fa da riferimento l'asse in direzione S-E/N-O riportato con linea tratteggiata in rosso sul piano;
- il viale interno è proposto con un calibro di 5 ml per il traffico misto (soprattutto per funzioni di traffico lento, solo limitatamente veicolare);
- il doppio filare alberato è posizionato entro una fascia di 6 ml su ambo i lati;
- le edificazioni vanno realizzate nel rispetto della linea di costruzione posta sul lato ovest a 8 ml dal viale interno e saranno contenute verso ovest dal futuro nuovo tracciato di Via Naviglio;
- nel comparto ad est (lato svincolo A13) il settore di edificazione viene riquadrato in funzione dell'ampliamento e riorganizzazione dell'area destinata ai parcheggi (che, ex-novo, viene delimitata a sé stante quale "settore parcheggi"). Di conseguenza viene anche riquadrata l'area agricola con prescrizioni speciali, mantenendone invariata l'estensione in termini di superfici.

##### Zona agricola e settore con prescrizioni particolari (con rif. all'art. 53 cpv. 2 let. d.)

La ridefinizione del settore principale d'edificazione della ZSP, porta alla conseguente adeguamento del limite ovest della zona agricola sui fondi dal mapp. 33 al 73. Per la così restante zona agricola (di 36'915 mq), che risulta ora pure essa entro la maglia ortogonale con origine nel comparto centrale, si propone un'utilizzazione sovrapposta similmente a quanto già vige nel comparto centrale del CST.



La normativa di PR, al cpv. 2.d) dell'art. 53, precisa infatti che la zona agricola è soggetta all'art. 23 NAPR e aggiunge che entro il "settore con prescrizioni particolari" sono ammessi interventi di livellamento del terreno finalizzati alla messa a disposizione di campi da gioco o di svago, purché venga mantenuto il valore pedologico delle superfici agricole in questione. Le esigenze di superfici fruibili per il gioco e lo svago già a media scadenza richiedono la messa a disposizione del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST) di queste possibilità d'uso dei fondi.

Settore posteggi (con rif. all'art. 53 cpv. 2 nuova let. d.)

Come detto poc'anzi, tutte le aree necessarie per lo stazionamento dei veicoli è qui delimitata e definita quale specifico "settore parcheggi". Oltre all'ampliamento dell'area necessaria allo scopo posta sul lato ovest a contatto di Via Brere, anche gli attuali posteggi pubblici posti entro il perimetro degli oggetti in zona attrezzature pubbliche

- AP 41 "Parcheggio d'uso pubblico CST" per 150 P al mapp. 82I e
- AP 21 "Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo)" con 60 P al mapp. 5I p vengono trasposti nel nuovo "settore parcheggi" con regolamentazione propria entro la zona sportiva particolare ZSP.

Area speciale di progettazione (con rif. all'art. 53 cpv. 2 nuova let. e.)

Si tratta di una superficie soggetta ad una regolamentazione particolare per un periodo transitorio che durerà fino in coda al processo necessario per lo svolgimento del Concorso di progetto, di cui si è già detto ampiamente nel cap. 3.5.1. Si tratta in sintesi di zona edificabile, per la quale l'azzonamento di dettaglio dipenderà dall'inserimento in quest'area del nuovo tracciato di Via Naviglio.

Zona AP 21a "Ecocentro e magazzini comunali" (con rif. all'Allegato A2, art. 52 NAPR)

Anche questo elemento è stato ripreso dalla variante ex-Cartiera e qui integrato per la codifica a PR, il tutto con alcune proposte di adattamento conseguenti all'accordo intervenuto fra il Municipio e CST/UFCL in merito. Come esposto in dettaglio al Cap. 3.5.2 la presente Variante delimita per la funzione "Ecocentro+magazzini comunali" un'area netta di ca. 1'810 mq (lo scorporo di 147 mq sul lato est del fondo è da considerare bosco).



### 3.6.2 Modifiche al Piano del traffico e EAP

#### A) Settore est – entrata principale

Considerato quanto già esposto nel rapporto dell'ing. Allievi e nel Cap. 3.5.2, sono qui ricapitolate le modifiche relative a questo piano:

- riassetto di Via Brere (area stradale e relative alberature) in relazione all'inserimento della nuova rotonda in corrispondenza allo svincolo a sud dell'A13;
- stralcio dei posteggi pubblici nei pressi del citato svincolo, sia al mapp. 82I (AP 4I) che al mapp. 5I (AP 2Ia in base alla Variante ex-Cartiera);
- formazione di un sottopasso di collegamento pedonale (quale strada pedonale) fra le due aree di parcheggio del CST;
- delimitazione di un'area specifica destinata all'Ecocentro e ai magazzini comunali quale oggetto 2Ia.

#### B) Settore ovest – entrata secondaria

La proposta pianificatoria prevede la modifica di Via Naviglio partendo dall'incrocio con Via della Roggia, per il quale il PR vigente indica già la formazione di una rotonda per un adeguato smistamento del traffico sia veicolare che lento e per marcare urbanisticamente l'entrata del comparto a lago nord-ovest.

Da questo punto parte il ridisegno di Via Naviglio, con parziale nuova conduzione in direzione del lago, pur mantenendo il calibro complessivo di ml. 7.00 codificato di recente (vedasi Varianti approvate dal CdS il 2.5.2012). Il consistente calibro non è legato alla necessità di gestire importanti e crescenti flussi veicolari, anzi: questo è uno degli importanti viali che deve rimanere ad uso prevalente della mobilità lenta (pedoni e ciclisti), questo per facilitare un accesso pubblico alla riva lago di qualità e attrattivo, frammisto al traffico veicolare di accesso ai campeggi che comunque andrà garantito.

La nuova conduzione di Via Naviglio è quindi così caratterizzata:

- nel tratto iniziale a nord, per una lunghezza di ca. 50 m, la penetrazione avviene in asse rispetto al nuovo viale alberato del CST, formando uno slargo in quella che sarà la nuova



entrata ovest (nord-ovest) del CST in modo da permettere un adeguato arredo. Su ambo i lati della strada si propone la prosecuzione della doppia alberatura prevista entro il comparto del CST. Sul lato est della strada viene inserito un marciapiedi, in modo da assicurare in questo modo una fascia pedonale dedicata in continuazione del marciapiedi che giunge dal cavalcavia sulla A13. Sul lato ovest della strada si mantengono al momento i limiti di esproprio codificati con la recente Variante di cui si è detto poc'anzi, in attesa di una precisazione a livello progettuale di quel tratto fino alla nuova entrata del CST;

- a partire da questo snodo Via Naviglio andrà a sostituire l'attuale Via Roncaccio formando una una "L", con un nuovo tratto di ca. 200 ml di lunghezza che, come detto, sarà precisato nell'ambito del Concorso di progetto per la cosiddetta nuova "Casa dello sport";
- da questo punto ci si raccorda all'esistente Via Naviglio e si prosegue per ca. altri 200 ml in direzione del lago, senza ulteriori cambiamenti rispetto al PR vigente.

Questa proposta di nuova strada comporta l'occupazione di ca. 2'800 mq di superfici, contro i ca. 3'200 mq occupati attualmente dalle strade di servizio in questo comparto (da cui una riduzione di ca. 400 mq).

Si noti che contrariamente a quanto asserito nell'Esame preliminare dipartimentale del 8.2.13 in merito al sistema viario (v. pto. 4.l a pag. 7) la presente Variante non prevede l'abbandono della rotonda ai piedi del ponte sulla A13 nell'incrocio con Via Mappo e Via Naviglio. Questo incrocio non è per l'appunto incluso nel perimetro di Variante.

### 3.6.3 Adattamenti del Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio contiene unicamente delle modifiche relative al riposizionamento di alcune alberature obbligatorie e alla rinuncia ad un tratto di siepe (non ancora realizzato) che congiungeva la parte nord della canaletta situata nel quadrilatero verde centrale e l'alberatura lungo Via Brere. A seguito dell'ampliamento dell'area destinata ai parcheggi, non è più possibile assicurare la continuità della siepe fino sul limite della strada principale. Le alberature previste fra l'area aperta della canaletta e questa strada possono solo parzialmente valere quale sostitutivo. In questo comparto rimane comunque importante,



quale elemento continuo di collegamento ecologico, soprattutto la lunga siepe che costeggia la ZSP sul lato sud, dal lago fino a Via Brere (oggetto EN18).

Per quanto concerne il tratto di riale intubato al mapp. 807, nell'EP al Cap. 4.2 il DT aveva chiesto di proseguire l'intervento di valorizzazione del corso d'acqua anche a valle della A13 (ev. congiungimento con la "canaletta" che attraversa il CST).

Si evidenzia che la creazione di una nuova cesura scoprendo questo tratto intubato risulterebbe in palese contrasto con la necessità di realizzare dei nuovi campi da gioco in questo settore, precludendone un uso unitario. Una superficie di prato unica consente l'abbinamento di diverse attività, mentre l'uso sportivo della parte di terreno che rimarrebbe a nord del canale risulterebbe praticamente impossibile.

Si consideri inoltre che

- questo canale da tempo non è più in funzione, visto che l'acqua alimenta prioritariamente i campi a nord della A13 accanto al centro commerciale e la fiumetta del CST appena oggetto di rinaturazione (entro il grande quadrilatero verde posto a sud dello stabile della ricezione);
- Il canale di fatto oggi non esiste, l'eventuale acqua che dovesse superare la chiusa a monte, è intubata sotto terra;
- il canale che si auspica aprire nascerebbe subito a valle l'A13 per poi morire prima della Via Naviglio, dopo ca. 150 metri.

Alla luce di queste considerazioni si conferma l'assetto nella zona agricola con prescrizioni particolari come proposto in sede di Esame preliminare.

Non sono previste altre modifiche specifiche a questo piano, se non l'aggiornamento del riporto di altre indicazioni che saranno codificate a seguito delle modifiche qui apportate al Piano delle zone e al Piano del traffico.

### **3.7 Proposte di modifica delle NAPR vigenti**



### 3.7.1 Art. 53 – zona sportiva particolare (ZSP)

Alla luce delle nuove esigenze indentificate in termini di funzioni e plano-volumetriche da parte di CST+UFCL nell'ambito delle future tappe di sviluppo del Centro sportivo nazionale, sono previste puntuali modifiche alle norme d'attuazione del PR, segnatamente all'art. 53 che regola la zona sportiva particolare (ZSP):

ad cpv. l : vengono aggiunti ex-novo il "settore parcheggi" e l' "area speciale di progettazione" quali sottocomparti della ZSP

ad cpv. 2 lit. a. *settore principale di edificazione*

vengono aggiornati i parametri edificatori come segue:

- l'I.e. = 1.5 viene abbandonato a favore dell'indicazione del potenziale edificatorio in termini assoluti espresso in 340'000 mc fuori terra, dato che scaturisce dalla verifica dei fabbisogni di cui al Cap. 3.4 (a titolo di paragone ciò corrisponde ad un I.e. di ca. 3.2 computato su una SEN di questo settore di ca. 106'000 mq, di soli ca. 1'000 mq superiore rispetto al PR vigente, considerando la deduzione per Via Naviglio come indicato al Cap. 3.8 / si precisa che in base al PR vigente la volumetria edificabile massima corrisponde a ca.  $105'000 \times 1.5 =$  ca. 157'500 mc);
- altezze massime: fa stato il nuovo Piano delle altezze inserito quale Allegato 3 nel corpo normativo.

In dettaglio:

- o quella dello stabile amministrativo rimane invariata
- o le aree restanti passano dall'attuale quota di 210.50 msm
  - a 213 msm corrispondenti a 15 ml per le aree destinate alle palestre e agli altri edifici principali posti in prossimità della A13 e
  - a 216 msm corrispondenti a 18 ml per le aree destinate alle altre infrastrutture coperte (piscine, campi da tennis ecc).

Questi adattamenti delle altezze scaturiscono dal Masterplan 2013 UFCL;

- viene assegnato il grado di sensibilità II ai rumori

ad cpv. 2 lit. b. *settore attrezzato alloggi temporanei*

vengono aggiornati i parametri edificatori come segue:

- l'I.e. = 1.0 viene abbandonato a favore dell'indicazione del potenziale edificatorio in termini assoluti espresso in 10'000 mc fuori terra, dato che scaturisce dalla verifica dei fabbisogni di cui al Cap. 3.4 (a titolo di paragone ciò corrisponde ad un I.e. di ca. 0.6 computato su una SEN di questo settore di ca. 16'500 mq);
- altezza massima: rimane invariata a 204.5 msm. corrispondenti a 6.50
- viene assegnato il grado di sensibilità II ai rumori

ad cpv. 2 lit. c. *settore infrastrutture sportive e di servizio*



viene unicamente aggiunta l'assegnazione del grado di sensibilità II ai rumori;

- ad cpv. 2 lit. d. *settore parcheggi*  
viene codificato ex-novo quale settore specifico della zona ZSP, per il quale sono precisati i contenuti ammessi come pure i requisiti qualitativi di arredo, in particolare riguardo anche alla permeabilità visuale in corrispondenza dell'accesso principale ad est in direzione del lago;
- ad cpv. 2 lit. e. *area speciale di progettazione*  
si tratta di una superficie soggetta ad una regolamentazione particolare per un periodo transitorio che durerà fino in coda al processo necessario per lo svolgimento del Concorso di progetto, di cui si è già detto ampiamente nel cap. 3.5.1.
- ad cpv. 2 lit. f. *zona agricola e settore con prescrizioni particolari*  
viene unicamente aggiunta l'assegnazione del grado di sensibilità II ai rumori al settore con prescrizioni particolari. Questa scelta, rispetto all'usuale attribuzione della zona agricola al GdS III, è dovuta ai contenuti sportivi e di svago ammessi quale funzione sovrapposta.
- ad cpv. 3 *prescrizioni generali*  
come già anticipato, viene qui codificato il Piano delle altezze quale Allegato 3 delle NAPR. E' inoltre ripreso il requisito posto all'arredo a verde, che deve considerare adeguatamente la permeabilità visiva in direzione del lago.

Si noti che l'art. 8 cpv. 4 NAPR indica già per motivi di sicurezza legati alle esondazioni una quota minima di ml 198 msm. al livello del piano abitabile inferiore.

Considerato che l'impianto urbanistico di riferimento è precisato dal piano attraverso linee di costruzione e d'arretramento già definite all'art. 5 NAPR, e ritenuto che la qualità dell'intervento a livello estetico potrà essere controllata attraverso le nuove disposizioni della Lst (in part. l'art. 94 cpv. 2 Lst), non si ritiene necessario prevedere complementi normativi sulle qualità urbanistica e architettonica rispetto a quanto già prevede il citato art. 53, tanto più che un ente pubblico quale la Confederazione ed ev. enti dalla stessa delegata, sono tenuti, nel contesto dato, ad operare con lo strumento del concorso pubblico di architettura, il quale consente alle autorità competenti in materia edilizia di controllare adeguatamente la qualità degli interventi.

In relazione alla codifica dei gradi di sensibilità ai rumori nel corpo normativo di questo articolo, si coglie l'occasione per segnalare al Cantone, ancora proprietario della A13, che la



zona dei campeggi del CST, zona che per definizione dovrebbe essere tranquilla, risulta viepiù esposta ad un eccessivo inquinamento fonico occasionato da questa strada a seguito del continuo aumento del traffico. Per questi motivi il Comune chiede in questo contesto al Cantone, in qualità di proprietario dell'impianto, di procedere con una verifica della situazione fonica, in particolare in corrispondenza dello svincolo delle Brere, in modo da poter valutare ed adottare le necessarie misure di risanamento fonico, soprattutto rispetto alle aree sensibili del CST.

### **3.7.2 Art. 52 – zona edifici e attrezzature pubbliche (EAP)**

Le modifiche relative all'Ecocentro comportano i seguenti adattamenti dell'Allegato 2 NAPR che fa riferimento all'art. 52:

- AP 21 – Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo) : stralcio del mapp. 51 dall'elenco dei fondi assegnati a questo oggetto;
- AP 21a – Ecocentro e magazzini comunali : maggiorazione dell'altezza massima da 4 a 7 ml (v. Cap. 3.5.2);
- AP 41 – posteggio d'uso pubblico CST: stralcio dell'oggetto e quindi del vincolo di posteggio pubblico (area assegnata al "settore parcheggi" della zona ZSP – v. Cap. 3.5.2).

### **3.8 Bilancio delle superfici risultante dalle Varianti CST 5. tappa**

Le modifiche rispetto alla situazione vigente sono rappresentate tramite gli schemi grafici relativi alla situazione delle superfici del PR vigente e alla situazione prevista a seguito delle Varianti qui proposte allegati al presente rapporto (vedasi **Allegato A6**).

I dati complessivi concernenti tutta la zona ZSP del CST e le altre zone AP oggetto di Variante sono riportati nella seguente tabella:



Totale comparto CST	269'947	100%	52'649	322'596	100%
ZSP settore edificabile *	104'939	39%	3'204	108'143	34%
ZSP infrastrutture	71'439	26%	0	71'439	22%
ZSP campeggio	16'515	6%	0	16'515	5%
ZSP posteggi	0	0%	19'901	19'901	6%
Ag *	67'726	25%	36'915	104'641	32%
zona EAP	9'328	3%	-7'371	1'957	1%
<i>Abbreviazioni</i>			<i>Osservazioni</i>		
ZSP = zona sportiva particolare			* : andranno dedotti ca. 2'000 mq per la nuova Via Naviglio		
			** : zona agricola, settore con prescrizioni particolari		

Deducendo le superfici delle zone EAP, a saldo la zona ZSP viene ampliata di ca. 60'000 mq, di cui

- ca. 3'200 mq vengono aggiunti al "settore principale d'edificazione" (da cui andranno dedotti ca. 2'000 mq per la nuova Via Naviglio al momento in cui ne sarà precisato il tracciato),
- ca. 19'900 mq costituiscono il nuovo "settore parcheggi" e
- ca. 36'900 mq rimangono zona agricola, con sovrapposta la possibilità d'uso a campi da gioco.

Nel suo complesso la zona ZSP (escluse le zone EAP dalla summenzionata tabella ricapitolativa) passa quindi da 260'619 mq a 320'639 mq.

I relativi dati digitali sono a disposizione su richiesta per controllo di dettaglio da parte dei servizi interessati del DT.

### 3.9 Compenso agricolo

La modifica di PR in discussione comporta la formale sottrazione di territorio agricolo sui due lati di Via Naviglio per un totale di 9'652 mq, ciò in considerazione del preavviso vincolante formulato il 20.8.2014 dal Consiglio di Stato e riportato nell' **Allegato A7**. In questo allegato è inoltre riportato l'estratto grafico in cui è precisata la superficie che in base alla presente proposta pianificatoria è soggetta a compensazione ai sensi della LTagr La superficie oggetto di compenso risulta leggermente inferiore rispetto a quanto indicato dal



citato preavviso (ca. - 250 mq rispetto ai 9'918 mq indicati nel preavviso), in quanto dovuta ad una ripresa cartografica più precisa (si tenga conto in part. del fatto che l'ampliamento di calibro dell'attuale Via Naviglio è già stato in precedenza oggetto di compenso pecuniario). Il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo risulta pertanto il seguente (VRA = valore di reddito agricolo):

$mq\ 9652 \times VRA\ 0.492 \times coefficiente\ 65 = fr.\ 308'670.95.-$  (ossia fr. 31.98 al mq), importo sul quale si applica l'aliquota di riduzione del 15% per Comuni finanziariamente medi, per cui l'importo netto del compenso ammonta a fr. 262'370.- ( fr. 27.18/mq).

La differenza rispetto all'importo totale dovuto indicato dal preavviso vincolante in fr. 269'601.- sarà verificata e se del caso rettificata dal Consiglio di Stato in sede di approvazione in funzione della proposta riverifica delle superfici oggetto di compensazione evidenziate nell'Allegato A7.

### **3.10 Ampliamento della zona edificabile in relazione all'OPT**

In riferimento all'entrata in vigore il 01.05.2014 della Revisione della LPT a livello federale e della relativa Ordinanza, si ritiene che in considerazione dell'interesse non solo cantonale, ma pure nazionale della proposta di azionamento qui formulata, che comporta un ampliamento della zona edificabile di 14'154 mq (v. estratto grafico nell'**Allegato A8**), si chiede alle autorità preposte che venga riconosciuta l'eccezione ai sensi dell'art. 52a OPT il quale recita al cpv. 2 lit. b.:

Art. 52a<sup>74</sup> Disposizioni transitorie della modifica del 2 aprile 2014

<sup>2</sup> Durante il periodo transitorio di cui all'articolo 38a capoverso 2 LPT possono essere approvati azionamenti soltanto se:

- a. dall'entrata in vigore della presente disposizione, nel Cantone viene dezonata almeno la stessa superficie oppure il dezonamento è effettuato nel quadro della stessa decisione;
- b. sono delimitate zone destinate a utilizzazioni pubbliche nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture molto importanti e urgenti; oppure
- c. sono delimitate altre zone d'importanza cantonale che si rivelano urgentemente necessarie e se, in sede di approvazione di cui all'articolo 26 LPT, è stata definita e cautelata la superficie da dezonare; l'obbligo di dezonamento decade se, secondo il piano direttore, non è necessario adempiervi.



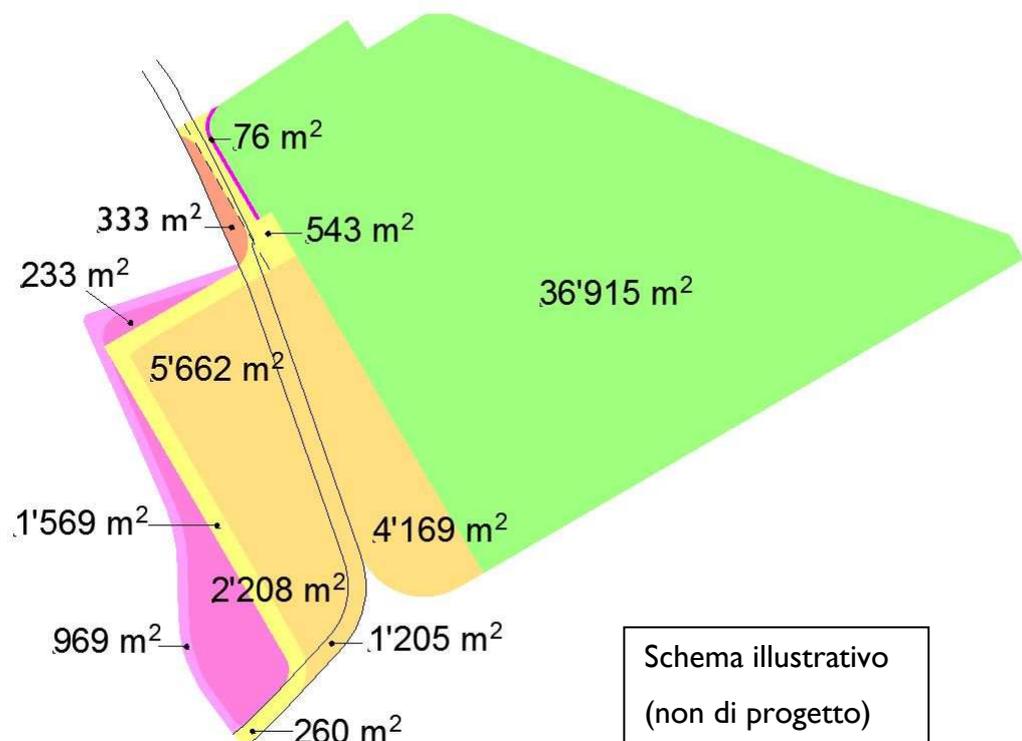
## 4 ADEGUAMENTO DELLE ALTRE COMPONENTI DI PR

### 4.1 Programma di realizzazione

Il programma di realizzazione del PR viene adeguato come segue:

- I. il riassetto di Via Naviglio nel tratto iniziale a nord e la nuova conduzione di Via Naviglio in direzione del lago, che andrà a sostituire l'attuale Via Roncaccio.

Qui consideriamo due spezzoni di Via Naviglio: il tratto iniziale che dalla rotonda porta fino all'incrocio con Vai Roncaccio, avente una superficie di ca. 550 mq e il tratto della nuova Via Naviglio con una superficie di ca. 1560 mq, per un totale di ca. 2'110 mq (qui per praticità si considera il tracciato ipotizzato in base alla proposta del giugno 2014, che in quanto ad area complessiva poco si discosterà da qualsivoglia soluzione che scaturirà dal Concorso di progetto cui si è fatto cenno al Cap. 3.5.1).





Ritenuto che su un tratto di ca. 280 ml la Variante di PR approvata dal CdS il 2.5.2012 aveva già contemplato gli oneri di allargamento di Via Naviglio da 5 a 7ml (ca. 400'000.- inclusi gli oneri di esproprio), possiamo considerare che i costi complessivi per ca.560 mq di strada sono già considerati nel Programma di realizzazione del PR. L'onere supplementare di realizzazione di questa strada da considerare a PR, assumendo prudenzialmente un costo di 250.- fr/mq e quindi una superficie netta d'opera di 1'000 mq (=1560-560), risulta essere di ca. 250'000.- fr.. Non intervengono oneri d'esproprio, data la permuta imperfetta con le attuali Via Naviglio e Via Roncaccio concordata con la Confederazione tramite convenzione stipulata con UFCL.

Considerato che il riassetto della rete viaria in quel comparto è dovuto principalmente alle esigenze del CST, i costi per questo intervento saranno assunti dalla Confederazione come stabilito nella citata convenzione;

2. il calcolo del compenso agricolo (v. Cap. 3.9), non potendo considerare proposte di compensazione reale, ammonta ca. a fr. 270'000.-. Nell'ambito degli accordi stipulati con la Confederazione questo onere non risulterà a carico del Comune.

Per quanto attiene i costi relativi al nuovo assetto viario lungo Via Brere e all'Ecocentro + magazzini comunali, gli stessi sono già stati trattati nell'ambito della Variante ex-Cartiera (v. Programma di realizzazione del 17.6.2013, Cap. 1.1. e 1.2).

Non vi sono pertanto oneri supplementari a carico del Comune conseguenti alle presenti Varianti di PR.

## **4.2 Contenibilità del PR**

Per quanto attiene la contenibilità del PR, si segnala che la zona edificabile aggiunta tramite questa Variante di PR è di ca. 11'000 mq effettivi (settore principale d'edificazione), il che comporta un aumento della contenibilità del PR stimato in complessive 110 unità insediative per la nuova funzione prevista, ossia il Liceo sportivo. A ciò si aggiungono ca. 10 posti lavoro in considerazione dell'ulteriore sviluppo delle strutture coperte in 5. tappa.



Si è colta altresì l'occasione per aggiornare i dati di contenibilità in base all'effettiva offerta odierna presente in loco. La situazione attuale evidenzia che oggi sono presenti quasi il triplo delle unità insediative indicate a suo tempo. I posti lavoro sono addirittura il quintuplo, il che mette in luce lo strepitoso sviluppo delle attività. Riguardo ai posti letto allora non erano stati considerati i posti in campeggio, essendo usati a quei tempi per brevi periodi. Oggi l'uso effettivo del campeggio si è prolungato su parecchi mesi, e data la rilevanza in termini di numero di posti letto e di pernottamenti, appare giustificato considerarli a tutti gli effetti fra i posti turistici conteggiati nel calcolo di contenibilità.

Ne risulta quanto segue :

Descrizione	ZSP vigente	sit.attuale	Variante ZSP	Totale
posti lavoro	20	100	+20	120
posti turistici	300	860*	+100	960
<b>Unità insediative**</b>	<b>320</b>	<b>960</b>	<b>+110</b>	<b>1'070</b>

\* di cui ca. 260 in ostelli e ca. 600 nel campeggio

\*\* dato il tipo di insediamento è stato considerato un grado d'attuazione del 100%

Per la stima delle Ui non si è fatto capo a parametri di superficie, ma ai dati disponibili in relazione all'attività effettiva attuale e prevedibile del CST.



## 5 MODIFICHE DEGLI ATTI DI PR

I piani di PR subiscono le modifiche grafiche descritte ai Cap. 3 del presente documento e riportati nel piano

Varianti di PR "CST 5. tappa – zona ZSP" – Piano delle zone, del traffico e EAP, del paesaggio / no. 341.II/VI in scala 1:2'000 del novembre 2014.

Sono previste delle modifiche alle norme d'attuazione del PR che concernono gli articoli 53 (con nuovo Allegato 3) e l'Allegato 2 delle NAPR (relativo all'art. 52).

Il rapporto di pianificazione del PR viene integrato con le considerazioni esposte in precedenza.

### DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

- Approvazione PR da parte del CdS con ris. n. 508 del 4.2.1998
- Atti di PR della proposta di Varianti d'adeguamento del settembre 2003
- Decisione del Consiglio di Stato n. 3506 del 17 agosto 2004 (consolidamento della decisione del 13.5.03)
- Decisione del Consiglio di Stato n. 3603 del 18 luglio 2005 (comparto CST)
- Decisione del Consiglio di Stato n. 2326 del 2 maggio 2012 (passeggiata a lago e modifiche diverse del Piano del traffico)
- Esame preliminare del DT del 21.09.2012 relativo al comparto ex- Cartiera
- Esame preliminare del DT del 08.02.2013 relativo alla 5.tappa CST
- Preavviso vincolante del Consiglio di Stato ris. n. 3714 del 20 agosto 2014 relativo al contributo sostitutivo per la diminuzione di territorio agricolo (rettifica dell'antecedente ris. n. 3038 del 24.6.14)



**architettura  
urbanistica  
territorio  
economia**

tel +41 91 825 82 21  
fax +41 91 825 82 22

ch-6780 airolo - via stazione /cp 01  
ch-6501 bellinzona - viale stazione 9 /cp 2150

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch

Bellinzona /Airolo, 12.11.2014

Fabio Pedrina

FP/mc

341.11\_ATT1 VarCST-5\_1506-CC.docx

**francesca pedrina**

architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**

economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu