



COMUNE DI CASLANO

CONFEDERAZIONE SVIZZERA - CANTON TICINO

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 1422

Variante di Piano regolatore (PR) – Adeguamento del Piano regolatore alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), comprensivo di alcune varianti puntuali

Caslano, 28 ottobre 2024

All'Onorando
Consiglio comunale di
Caslano

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e approvazione gli atti pianificatori relativi alla Variante di Piano regolatore – adeguamento del Piano regolatore (PR) alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), comprensivo di alcune varianti puntuali.

Finalità della variante di PR

L'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, in sostituzione della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990, ha introdotto, a livello di Piano regolatore comunale, alcune importanti modifiche legate ai documenti che lo compongono. Tra le più significative vanno segnalate:

- la riduzione, a soli due piani, dei documenti cartografici: il Piano delle zone (PZ) ed il Piano dell'urbanizzazione (PU);
- l'allestimento del Programma d'urbanizzazione (PRU), a completamento del piano dell'urbanizzazione (non oggetto della presente variante di adattamento, vedi capitolo specifico);
- la ridefinizione delle Norme di attuazione (NAPR) in un Regolamento edilizio (RE).

È importante sottolineare che l'adattamento del PR alla LST rappresenta un adeguamento di carattere puramente formale dei piani e delle norme di attuazione, non una modifica dei loro contenuti (come potrebbe essere nel caso di una revisione del PR). Ciò significa che non sono messi in discussione gli elementi di PR in vigore o i loro contenuti normativi, ma si prevede di assegnare loro la nuova nomenclatura prevista dalla LST e di aggiornare le disposizioni secondo una struttura-tipo definita nelle linee guida cantonali e con eventuali adeguamenti necessari a garantire la coerenza con le leggi superiori.

Si osserva inoltre che l'art. 7 LST ha introdotto il principio secondo il quale i PR devono essere elaborati in forma di geodati digitali con valenza giuridica, sottolineando che il geodato ha prevalenza rispetto al supporto cartaceo. Seguendo le linee guida del DT sull'informatizzazione dei piani regolatori (giugno 2017) si è quindi provveduto ad elaborare i piani grafici di PR in forma di geodati.

Cronistoria e termini di adattamento

Ai sensi degli artt. 119 (geodati) e 120 (adeguamento alla legge) LST, l'adattamento del PR al nuovo diritto cantonale dev'essere effettuato entro il 1° gennaio 2025. Il presente messaggio risulta quindi essere ancora nei termini previsti per legge, seppure in prossimità della scadenza.

L'iter è iniziato il 13 giugno 2017 mediante la concessione da parte del Consiglio comunale di un credito di CHF 85'000.- per l'adeguamento del PR alla LST (MMN 1154). Una volta cresciuta in giudicato la concessione del credito, il Municipio ha dato incarico allo studio di pianificazione Planidea SA di provvedere all'allestimento della variante. L'11 settembre 2019 il Municipio ha trasmesso al Dipartimento del territorio la prima versione del documento per un esame preliminare. Solo il 2 novembre 2023, il Dipartimento del territorio (DT) ha dato risposta trasmettendo al Municipio il suo rapporto sull'esame preliminare, nelle cui conclusioni si dice che *le proposte di adeguamento alla LST sono di principio condivise e preavvisate favorevolmente. Alcune disposizioni necessitano però di essere verificate, aggiornate ed adattate alle nuove disposizioni di ordine superiore, mentre per altre al Municipio è data facoltà di riprendere le suggestioni formulate con il presente esame come pure di adattare il PR su alcuni temi puntuali in base alle informazioni evidenziate ai punti precedenti.* Per maggiori dettagli riguardo a quanto espresso dal DT si rimanda all'allegato 2 del rapporto di pianificazione.

Nel periodo intercorso dal 28 febbraio 2024 al 12 aprile 2024 si è svolta l'informazione e partecipazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST, periodo durante il quale qualsiasi cittadino, associazione o persona giuridica ha potuto prendere visione degli incarti e formulare osservazioni scritte. In tutto sono state raccolte tre osservazioni che figurano nell'allegato 3 del rapporto di pianificazione, con il relativo commento dello studio di pianificazione e del Municipio.

Nel corso del mese di ottobre 2024 Planidea SA, dopo aver raccolto tutti i pareri ed esaminato gli spunti contenuti nell'esame preliminare del DT, ha elaborato la documentazione definitiva che viene ora sottoposta al Consiglio comunale per approvazione.

Modifiche puntuali

In aggiunta a quanto illustrato per la metodologia di adeguamento del PR alla LST, il Municipio ha ritenuto opportuno integrare in questa procedura alcune varianti di PR puntuali per risolvere problematiche scaturite nel corso degli ultimi anni. In particolare, si tratta di:

- la definizione degli spazi riservati ai corsi d'acqua (vedi cap. 3.2 del rapporto di pianificazione e il documento specifico allegato);
- l'aggiornamento delle destinazioni d'uso del comparto limitrofo alla stazione FLP (zona per scopi pubblici anziché zone miste ZM3 e ZM4; vedi cap. 3.3);
- l'aggiornamento della destinazione del fondo sul quale è stata recentemente realizzata la centrale di teleriscaldamento (zona per scopi pubblici anziché zona AR-IN; vedi cap. 3.4);
- l'inserimento di un nuovo vincolo per la raccolta dei rifiuti pubblici al mapp. 979 sulla strada cantonale (vedi cap. 3.5);
- l'aggiornamento delle disposizioni normative (vedi cap. 5), fra cui si segnalano in particolare le disposizioni riguardanti la zona per il tempo libero (Golf, in precedenza definita zona AP), la zona di protezione del paesaggio Grotti (in sostituzione della

zona Grotti), la limitazione delle abitazioni secondarie (in sostituzione delle quote minime per le residenze primarie) e il disciplinamento degli impianti di telefonia mobile.

Passi procedurali

✓ Piano d'indirizzo

Il Municipio ha approvato il Piano di indirizzo della presente variante inviando l'incarto nel settembre 2019 al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 LST.

✓ Esame preliminare

In data 2 novembre 2023 il Dipartimento ha emanato il suo esame preliminare sul Piano di indirizzo ai sensi dell'art. 25 cpv. 3 LST. Le considerazioni riassuntive dettagliate delle osservazioni dipartimentali sono riportate nel Rapporto di pianificazione.

✓ Consultazione pubblica

Durante il periodo dal 28 febbraio 2024 al 12 aprile 2024, il Municipio ha provveduto a mettere in consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST il Piano di indirizzo aggiornato, i piani adeguati alla LST e l'esame preliminare dipartimentale. In questa fase gli interessati hanno potuto consultare la documentazione. Entro i termini di legge sono pervenute tre osservazioni che sono state esaminate da Planidea SA e commentate dell'allegato 3 al rapporto di pianificazione, con le relative prese di posizione del Municipio.

► Adozione

Con il presente messaggio municipale si chiede al Consiglio comunale l'adozione della variante di Piano regolatore (adeguamento del PR alla LST), comprensiva di alcune varianti puntuali, che successivamente verrà pubblicata dapprima ai sensi della LOC e successivamente ai sensi dell'art. 27 LST.

Competenze del Consiglio comunale

- **Aspetti procedurali e formali**

L'approvazione del Piano regolatore è di competenza del Consiglio comunale sulla base dell'art.13 cpv.1 lett. d) LOC. Questo oggetto per essere approvato necessita della maggioranza assoluta dei membri del Consiglio comunale (13) (art.61 cpv. 2 LOC). Il voto avviene sull'insieme complessivo dei piani e del regolamento edilizio. Modifiche puntuali possono essere votate singolarmente con la procedura degli eventuali e mediante la presentazione di proposte di emendamento scritte e motivate.

- **Aspetti contabili e finanziari**

L'approvazione della variante di Piano regolatore non comporta oneri supplementari per il Comune, se non quelli previsti dal credito d'investimento già approvato per l'allestimento della variante. All'interno del rapporto di pianificazione si menziona il "programma di realizzazione" (vedi p. 56) nel quale vengono indicate le nuove opere

previste dal PR e il relativo costo. All'atto pratico si tratta di un'informazione solo indicativa. Le decisioni finanziarie vengono adottate nell'ambito dell'elaborazione del Piano finanziario comunale e votando sulle singole richieste di credito.

- Proposta di decisione

Per le considerazioni espresse, richiamati gli artt. 13 cpv. 1 lett. d) e 42 cpv. 2 LOC, si invita il Lodevole Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È adottata la Variante di Piano regolatore - Adeguamento del Piano regolatore di Caslano alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST), comprensivo di alcune varianti puntuali.
2. Sono adottati i seguenti atti di PR pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo: <https://www.test.variantipr.ti.ch/...>
 - a) Geodati digitali:
 - Piano delle zone PZ
 - Piano dell'urbanizzazione PU
 - b) Regolamento edilizio: articoli da 1 a 68
 - c) Atti di carattere indicativo:
 - Rapporto di pianificazione
 - Commentario al regolamento edilizio
 - Determinazione dello spazio riservato alle acque
3. Gli atti di adeguamento del PR alla LST e delle varianti di PR puntuali sono approvati nel loro complesso.
4. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione presso la Cancelleria Comunale di tutti gli atti, a norma dell'articolo 27 cpv. 2 e 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, previa pubblicazione ai sensi della LOC.

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco: E. Taiana
 Il Segretario: A. Scioli



Allegati:

- Rapporto di pianificazione, regolamento edilizio e relativi piani

Ris. mun. del 28.10.2024

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni	Speciale PR
		•	•

PIANO REGOLATORE

Comune di

CASLANO



ADEGUAMENTO ALLA LST

Regolamento edilizio

Ottobre 2024

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH-6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

INDICE

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE	1
Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione	1
Art. 2 Base legale.....	1
Art. 3 Obiettivi.....	1
Art. 4 Componenti.....	1
Art. 5 Regolamento edilizio.....	1
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI	2
Art. 6 Definizioni	2
Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)	5
Art. 8 Distanze minime	6
Art. 9 Altezze	8
Art. 10 Costruzioni accessorie.....	9
Art. 11 Costruzioni sotterranee	9
Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva.....	9
Art. 13 Opere e muri di cinta	10
Art. 14 Obbligo di manutenzione.....	11
Art. 15 Tinteggi	11
Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale	12
Art. 17 Area di svago	12
CAPITOLO III - NORME PARTICOLARI	13
SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE	13
Art. 18 Elementi del piano delle zone	13
Zona per l'abitazione	13
Art. 19 Zona intensiva per l'abitazione Riva del Lago RL	13
Art. 20 Zona intensiva per l'abitazione R2	14
Art. 21 Zona intensiva per l'abitazione Meriggi-Torrazza R2MT	14
Art. 22 Zona intensiva per l'abitazione R3	15
Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione R4	16
Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Via Fiume - Piazza a Lago ZS1	17
Art. 25 Zona estensiva per l'abitazione Piazza a lago ZS2	18
Art. 26 Zona intensiva per l'abitazione ZM3	19
Art. 27 Zona del nucleo ZN	20
Zona per il lavoro.....	22
Art. 28 Zona per il lavoro non intensiva LNI	22
Art. 29 Zona per il lavoro non intensiva speciale LNIs	23
Art. 30 Zona per la produzione di servizi cantiere lacuale PSCL	23
Strumenti pianificatori particolari	24
Art. 31 Piani particolareggiati	24
Art. 32 Piani di quartiere	24
Zona per il tempo libero.....	25
Art. 33 Impianti sportivi privati Golf TL-G	25
Zona per scopi pubblici.....	26
Art. 34 Zona per scopi pubblici	26
Zona degli spazi liberi	30
Art. 35 Zona degli spazi liberi.....	30

Zona di pericolo	30
Art. 36 Zona esposta a pericolo di alluvionamento.....	30
Art. 37 Zona esposta a pericolo di movimenti di versante	31
Art. 38 Zona di pericolo indicativa	32
Zona agricola.....	33
Art. 39 Zona agricola estensiva	33
Zona forestale	33
Art. 40 Zona forestale	33
Zona di protezione	33
Art. 41 Zona protezione della natura di importanza locale	33
Art. 42 Zona di protezione del paesaggio	34
Art. 43 Zona di protezione delle acque di superficie	36
Elementi emergenti.....	36
Art. 44 Protezione	36
Elementi paesaggistici	37
Art. 45 Punti di vista	37
Beni culturali	37
Art. 46 Beni culturali protetti.....	37
Art. 47 Perimetri di rispetto	38
Art. 48 Contributo finanziario alla conservazione.....	39
Art. 49 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici.....	39
Altri vincoli e zone	39
Art. 50 Zona senza destinazione specifica.....	39
Art. 51 Protezione dalle immissioni immateriali moleste.....	39
Art. 52 Limitazioni delle abitazioni secondarie	40
Art. 53 Impianti per la telefonia mobile.....	41
Contenuti orientativi.....	42
Art. 54 Zona di protezione delle acque sotterranee	42
Art. 55 Zone e vincoli di protezione della natura.....	42
SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI	43
Piano dell'urbanizzazione	43
Art. 56 Elementi	43
Art. 57 Strade.....	43
Art. 58 Percorsi pedonali e ciclabili	44
Art. 59 Posteggi pubblici	44
Art. 60 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi.....	44
Art. 61 Area ferroviaria	44
Art. 62 Trasporti pubblici su acqua	45
Posteggi privati.....	45
Art. 63 Edifici non destinati all'abitazione	45
Art. 64 Edifici destinati all'abitazione	45
Art. 65 Deroghe, contributi sostitutivi e disposizioni generali	46
Accessi.....	46
Art. 66 Accessi	46
CAPITOLO IV - NORME FINALI.....	47
Art. 67 Deroghe	47
Art. 68 Entrata in vigore	47

PREMESSA

Il regolamento edilizio ha una struttura ed un contenuto coerenti con le Linee-guida cantonali e comprende:

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

Le norme introduttive danno conto delle basi legali su cui si fonda il piano regolatore, delle sue finalità e dei diversi documenti che lo compongono.

CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI

Le norme edificatorie generali comprendono gli elementi (definizioni, altezze, linee di arretramento, opere di cinta, muri, sistemazioni, ecc.) che concorrono a definire il quadro giuridico al quale riferirsi nelle procedure edilizie. Si tratta di prescrizioni che interessano tutto il territorio comunale e completano le prescrizioni delle singole zone di utilizzazione al capitolo III.

CAPITOLO III – NORME PARTICOLARI

Sezione 1

Norme riguardanti il piano delle zone. Questa sezione comprende:

- le norme che definiscono e precisano le *Zone di utilizzazione* (destinazioni, parametri edificatori, gradi di sensibilità al rumore, ecc.);
- le norme concernenti i *Vincoli* istituiti dal PR, in sovrapposizione alle zone di utilizzazione (piano di quartiere, beni culturali, ecc.);
- le norme relative ai *Contenuti orientativi*, ossia quegli elementi già definiti con un'altra base legale e un'altra procedura, ripresi nel PR a titolo informativo (zone di protezione delle acque, decreti di protezione, ecc.).

Sezione 2

Norme riferite al piano dell'urbanizzazione, con prescrizioni che danno conto del disciplinamento di strade, di percorsi pedonali e ciclabili e di posteggi pubblici e privati.

CAPITOLO IV – NORME FINALI

Si tratta di due articoli finali che riguardano la possibilità di concessione di deroghe (alle condizioni poste dalla LST), rispettivamente l'entrata in vigore del regolamento edilizio.

LEGENDA

TESTO PRINCIPALE

Formulazione del testo secondo le Linee guida cantonali "Regolamento edilizio", adattata al Comune di Caslano e integrata/modificata con le disposizioni specifiche delle NAPR in vigore che si è ritenuto necessario mantenere. Laddove ritenuto opportuno e adeguato, la formulazione del testo è stata modificata rispetto al testo delle Linee guida cantonali.

COMMENTI A PIÈ DI PAGINA

Per agevolare l'esame del presente Regolamento, nelle note a piè di pagina del testo sono indicate, ove ritenuto opportuno, la corrispondenza con gli articoli delle NAPR attualmente in vigore, nonché le principali modifiche rispetto a queste ultime ed alle Linee guida RE. Quanto riportato in nota rappresenta delle considerazioni supplementari a quanto indicato nel rapporto di pianificazione.

SOMMARIO DELLE ABBREVIAZIONI

CCS	Codice civile svizzero
GdS	Gradi di sensibilità rumore secondo OIF
IE	Indice di edificabilità
IO	Indice di occupazione
IS	Indice di sfruttamento
LAC	Legge di applicazione e complemento del CCS
LASec	Legge federale sulle abitazioni secondarie
LBC	Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali
LE	Legge edilizia cantonale
LPac	Legge federale sulla protezione delle acque
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
OIF	Ordinanza federale sull'inquinamento fonico
OPAc	Ordinanza federale sulla protezione delle acque
OPT	Ordinanza federale sulla protezione del territorio
PR	Piano regolatore
PP	Piano regolatore particolareggiato
RLCFo	Regolamento della Legge cantonale sulle foreste
RLE	Regolamento d'applicazione della LE
RLST	Regolamento della legge cantonale sullo sviluppo territoriale
SE	Superficie edificata del fondo
SEF	Superficie edificabile netta del fondo
SUL	Superficie utile lorda

Capitolo I - Norme introduttive

Art. 1 Oggetto e campo d'applicazione

1. Il piano regolatore di Caslano (in seguito PR) disciplina scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo nel territorio del Comune di Caslano.
2. Esso si applica all'intero territorio giurisdizionale del Comune.

Art. 2 Base legale

Il PR si fonda sulla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT, RS 700), sulla legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, RL 7.1.1.1), sulla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE, RL 7.1.2.1), sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali da integrare nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 3 Obiettivi

1. Il PR è inteso, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli artt. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore cantonale per quanto di pertinenza del Comune.
2. Esso persegue inoltre gli obiettivi indicati nel rapporto di pianificazione.

Art. 4 Componenti

1. Il PR si compone dei seguenti documenti vincolanti:
 - a) piano delle zone
 - b) piano dell'urbanizzazione
 - c) programma d'urbanizzazione
 - d) regolamento edilizio
2. Il PR è accompagnato dai seguenti documenti:
 - a) rapporto di pianificazione di carattere indicativo

Art. 5 Regolamento edilizio

Questo regolamento edilizio esprime le norme di diritto comunale in materia edilizia e in applicazione degli atti normativi citati all'Art. 2.

Capitolo II - Norme edificatorie generali

Art. 6 Definizioni

COSTRUZIONI

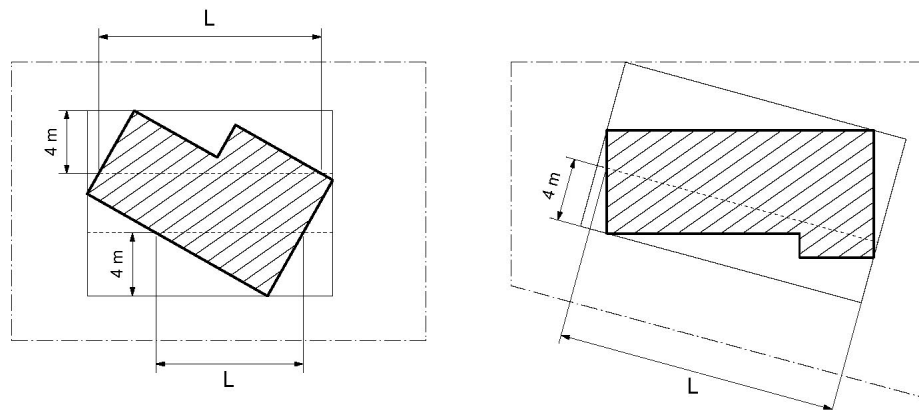
1. **Costruzione (manufatto):** edificio o impianto.
2. **Edificio:** fabbricato, in superficie o sotterraneo, come pure oggetto mobile ad esso analogo (ad es. costruzione mobiliare), se utilizzato stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
3. **Impianto:** installazione artificiale, duratura, legata al suolo in modo relativamente saldo e atta ad influire sulle concezioni inerenti all'ordinamento delle utilizzazioni, sia che modifichi considerevolmente l'aspetto esterno dei fondi, sia che gravi le opere di urbanizzazione, sia che risulti pregiudizievole per l'ambiente; vi sono equiparati analoghi oggetti mobili, se utilizzati stabilmente in un determinato luogo per un lasso di tempo non irrilevante o per periodi ricorrenti.
4. **Costruzioni sensibili:** costruzioni destinate a un elevato numero di persone (es. scuole, ospedali, alberghi) o suscettibili di provocare gravi danni (es. costruzioni con sostanze pericolose, discariche, depuratori, centrali elettriche).
5. **Costruzioni accessorie:** vedi Art. 10.
6. **Costruzioni sotterranee:** vedi Art. 11.
7. **Costruzioni in contiguità:** la contiguità tra costruzioni principali deve essere raggiunta attraverso l'accostamento di due edifici principali, divisi da un muro comune o da muri aderenti. Il rapporto di contiguità deve essere superiore o uguale ad un terzo della superficie delle facciate accostate.¹
8. **Corpi tecnici:** elementi costruttivi che sporgono oltre il tetto e servono alla funzionalità degli edifici che li supportano, in rapporto di subordinazione ai medesimi (per es. vani per scale d'accesso al tetto, uscite di sicurezza, torrioni degli ascensori e degli impianti di raffreddamento, comignoli, ecc.).

PARAMETRI E INDICI

9. **Indice di sfruttamento (IS), indice di occupazione (IO):** vedi art. 37 LE, 40 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE, RL 7.1.2.1.1).
10. **Superficie utile lorda (SUL), superficie edificabile** o superficie edificabile del fondo (SEF), **superficie edificata (SE):** vedi art. 38 LE.
11. **Indice di edificabilità (IE):** rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF).
12. **Volume della costruzione fuori terra:** volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).

¹ Cpv. non presente nelle NAPR in vigore, né nella Linea guida. L'introduzione della definizione di contiguità è opportuna perché permette di evitare che il rispetto della distanza minima tra due edifici principali sia aggirata con un accostamento eccessivamente contenuto tra le due facciate.

13. **Lunghezza della facciata:** misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio; tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i 4.00 m dal lato del rettangolo considerato.



14. **Lunghezza della facciata di edifici contigui:** per edifici contigui posti sullo stesso mappale o anche su mappali diversi, la lunghezza complessiva di facciata è data dalla somma delle lunghezze di facciata dei singoli edifici.
15. **Area verde:** area (minima) da arredare a verde, utilizzando di principio vegetazione indigena, secondo le prescrizioni stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione. L'area verde deve essere qualificata; sono computabili unicamente superfici di carattere unitario, esclusi quindi scorpori di terreno; nell'area verde è esclusa l'utilizzazione a scopo di posteggio, deposito o destinazioni simili; nelle zone per l'abitazione può essere utilizzata come area di svago. Se non diversamente indicato nelle singole disposizioni di zona, le superfici sistemate a verde sui tetti non sono computabili quale area verde
16. **Area di svago:** vedi Art. 17.
17. **Gradi di sensibilità al rumore:** i gradi di sensibilità al rumore (GdS) attribuiti al territorio comunale sono indicati nelle specifiche disposizioni di zona. Valgono le disposizioni generali contenute nell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

INTERVENTI

18. **Costruzione (operazione del costruire):** esecuzione ex novo o sostituzione di un'opera demolita o distrutta,
19. **Trasformazione:** cambiamento di destinazione oppure modifica dell'aspetto esterno, segnatamente ad es. a seguito di ampliamento o di un altro intervento,
20. **Trasformazione sostanziale:** intervento che modifica l'identità della costruzione dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto o della destinazione, ingenerando ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,
21. **Trasformazione non sostanziale:** modifica non rilevante della volumetria, dell'aspetto esterno o della destinazione, che non ingenera ripercussioni sostanzialmente nuove o più estese sull'uso ammissibile del suolo, sull'urbanizzazione o sull'ambiente,
22. **Restauro:** operazione intesa ad assicurare la conservazione e la funzionalità di edifici e a ripristinare, per quanto possibile e opportuno, gli aspetti compromessi,
23. **Riattamento:** risanamento di un edificio esistente, mediante interventi che travalicano i limiti dell'ordinaria manutenzione, ma che conservano la sostanza della costruzione, senza ampliamenti né cambiamenti di destinazione,

24. Manutenzione ordinaria: interventi periodicamente necessari al fine di mantenere in efficienza la costruzione,
25. Ricostruzione: rifacimento di un edificio demolito o distrutto di recente, nel rispetto delle preesistenze per quanto attiene all'ubicazione, alle dimensioni, alla destinazione ed all'aspetto architettonico,
26. Ampliamento: aumento della volumetria di un edificio esistente,
27. Cambiamento di destinazione: modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni, come le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, le modifiche che determinano un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali, oppure le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata.

SISTEMAZIONE DEL TERRENO E MANUFATTI DI CINTA E SOSTEGNO

28. Muro di cinta: manufatto che serve a chiudere un fondo verso l'esterno, allo scopo di proteggerlo da invasioni o immissioni,
29. Muro di sostegno: muro che ha per funzione (anche) di sostenere il terreno (in particolare un terrapieno); allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,
30. Muro di controriva: muro di sostegno che sorregge il taglio del terreno escavato; allo stesso sono assimilate le opere di sistemazione del terreno formate da vasche di cemento prefabbricate (cd. verduro), posate in file parallele sovrapposte ad incastro, che presentano un'inclinazione superiore a 45° sull'orizzontale,
31. Terreno sistemato: livello del terreno aperto, al servizio di una costruzione in senso lato, come un giardino, un tappeto verde o un cortile, ottenuto mediante modifica del terreno naturale (ripiena o escavazione),
32. Terreno naturale: terreno mai modificato, oppure modificato nel passato con un inserimento armonioso nella morfologia del terreno adiacente.

UTILIZZAZIONI

33. Abitazione (funzione abitativa): utilizzazione a scopo di residenza, primaria o secondaria,
34. Abitazione primaria e secondaria: fanno stato le definizioni della legge federale sulle abitazioni secondarie del 20 marzo 2015 (LASEC, RS 702),
35. Attività di produzione di beni: attività produttive del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutturali (artigianato e industria); attività di produzione intensiva di beni: si caratterizza per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzione, ampie superfici di produzione, deposito, posteggio, ecc.,
36. Attività di produzione di servizi: attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera; produzione intensiva di servizi: attività del terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti, in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.,

37. Compatibilità con l'ambiente abitativo: idoneità a coesistere con l'abitazione di attività diverse da essa, perché provocano al massimo immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione abitativa, e per il loro aspetto architettonico s'inseriscono in modo coerente e armonico nel contesto abitativo,
38. Immissioni: ripercussioni ambientali materiali (inquinamento atmosferico, rumore, vibrazioni, odore, polvere, radiazioni non ionizzanti, ecc.) o ideali (quali quelle che scaturiscono da attività sconvenienti, perché atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli o ad impoverire la qualità di vita),
39. Aspetto architettonico: insieme delle linee, delle strutture e dei volumi di una costruzione, che, apparendo allo sguardo, ne formano la fisionomia.

POSTEGGI

40. Posteggio privato: superficie di proprietà privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia ristretta e determinata di persone,
41. Posteggio pubblico: superficie di proprietà pubblica o privata sistemata e utilizzata per il parcheggio di veicoli accessibile ad una cerchia indeterminata di persone.

ALTRE DEFINIZIONI

42. Urbanizzazione: vedi art. 19 cpv. 1 LPT.
43. Precario: forma di licenza in deroga, subordinata alla condizione che il proprietario si impegni, verificandosi determinati presupposti, segnatamente per motivi d'interesse pubblico e su richiesta del Municipio, a rimuovere l'opera a sue spese, rispettivamente a cessare un'attività, rinunciando al risarcimento degli investimenti effettuati; la licenza in precario è esclusa per costruzioni principali e per opere che implicano costi di costruzione importanti.

Art. 7 Linee di arretramento e di costruzione (allineamento)

1. Le linee di arretramento fissano il limite fino al quale è possibile costruire.
2. Le linee di costruzione (allineamento) stabiliscono il limite lungo il quale è obbligatorio costruire; sono ammesse rientranze o limitate interruzioni, purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale.
3. Il rispetto delle linee di arretramento e di costruzione (allineamento) è obbligatorio per tutte le costruzioni, sia principali che accessorie.
4. In casi particolari, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, il Municipio può concedere, eventualmente a titolo di precario, una deroga alle linee di arretramento; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione. Per le deroghe alle linee di arretramento da strade e piazze fa stato l'art. 8 cifra III cpv. 2 e 3 e gli art. 12 e 13.
5. Alle costruzioni sotterranee si applica l'art. 8 cifra V cpv. 2.
6. Alle piscine si applica l'art. 8 cifra VI cpv. 3.²

² Cpv. non presente nella Linea guida, ma introdotto per coerenza con adeguamento dell'art. 8 cifra VI.

Art. 8 Distanze minime

I. DAI CONFINI

1. Riservati i casi in cui siano fissate da linee di arretramento o di costruzione, le distanze minime degli edifici principali dai confini privati sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per edifici le cui facciate hanno una lunghezza superiore a:
 - 18 m nelle zone per l'abitazione RL, R2, R2MT, R3, R4, ZS1, ZS2 e ZM3,le distanze minime stabilite dalle norme cui rinvia il precedente cpv. 1 sono aumentate di 0.50 m per ogni metro o frazione di metro di maggior lunghezza, fino a raggiungere complessivamente una misura pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio misurata a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante.
Il supplemento alle distanze minime non si applica nelle zone ZN, LNI e LNIs e ZSP.³
3. L'edificazione in contiguità o a confine è ammessa a condizione che:
 - a) non sia vietata dalle prescrizioni applicabili nella zona di utilizzazione interessata e
 - b) il proprietario del fondo contiguo, con dichiarazione da allegare alla domanda di costruzione, assuma l'impegno di rispettare la distanza minima fra edifici, ovvero la maggior distanza dal confine, oppure di costruire in contiguità; tale vincolo viene riportato dal Municipio nel registro comunale delle quantità edificatorie.

II. FRA EDIFICI

1. La distanza minima fra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze minime da confine determinate secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2. Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.
2. I proprietari possono accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando la distanza fra edifici; la relativa convenzione è riportata dal Municipio nel registro delle quantità edificatorie.
3. Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del PR approvato⁴ dal Consiglio di Stato il 14 maggio 1987 a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine, ritenuta ad ogni modo una distanza minima fra edifici di 6.00 m.

III. VERSO STRADE, PIAZZE E POSTEGGI PUBBLICI

1. La distanza minima verso strade, piazze e posteggi pubblici:
 - a) è fissata dalle linee di arretramento o di costruzione
 - b) in assenza di siffatte linee, è di:
 - 4.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali
 - 5.00 m dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali
 - 3.00 m dal ciglio dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabiliAll'interno della zona ZN, laddove non sono indicate linee d'arretramento, gli edifici possono essere costruiti fino a confine con strade, piazze e posteggi pubblici, a condizione che si inseriscano in modo coerente agli allineamenti storici esistenti.⁵

³ Secondo le NAPR in vigore, se le facciate in zona residenziale superano la misura di 18 m si applica un supplemento di 50 cm ogni metro o frazione di maggior lunghezza della facciata, fino a che sia raggiunta la misura pari ai 2/3 dell'altezza. Tale supplemento è confermato nel RE, ma sono meglio precisate le zone dove questo supplemento è applicabile (zone per l'abitazione) e dove no (zone nucleo, zone per il lavoro e zone per scopi pubblici).

⁴ Data dell'approvazione del primo PR.

⁵ Cpv. non previsto da Linea guida, che tiene conto degli allineamenti storici, determinanti dal profilo urbanistico.

2. Le distanze minime di cui al precedente cpv. 1 non si applicano agli accessi. Per le opere e i muri di cinta fa stato l'art. 13. Edifici e impianti di piccola entità, facilmente amovibili, come pergole ecc. possono essere autorizzate dal Municipio a titolo precario in deroga al precedente cpv. 1, sempre che la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale sia garantita. Il Municipio può pure autorizzare in deroga al cpv. 1 piccoli impianti d'interesse pubblico, come contenitori interrati per la raccolta di rifiuti, cabine elettriche, ecc.
3. In casi particolari il Municipio, per giustificati motivi di ordine urbanistico o progettuale, e premesso che siano garantite le esigenze di sicurezza del traffico veicolare e pedonale, può concedere una deroga alle distanze minime di cui al precedente cpv. 1; la deroga non può essere concessa per le linee di costruzione.
4. Per le deroghe alle distanze dalle strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

IV. PER COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine oppure ad una distanza minima di 1.50 m dal confine, ritenuta ad ogni modo le seguenti distanze minime da edifici principali sui fondi contigui:
 - 3.00 m, se detto edificio non presenta aperture;
 - 4.00 m, se detto edificio presenta aperture.
2. Una costruzione accessoria può essere edificata, verso un'altra costruzione accessoria esistente a confine sul fondo contiguo:
 - in contiguità, se detta costruzione non presenta aperture,
 - ad una distanza minima di 1.50 m, se detta costruzione presenta aperture.
3. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

V. PER COSTRUZIONI SOTTERRANEE

1. Alle costruzioni sotterranee non si applicano le distanze da confine e tra edifici.
2. Le costruzioni sotterranee devono invece rispettare le linee di arretramento e di costruzione (allineamento). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

VI. PER PISCINE

1. Per piscine all'aperto sporgenti dal terreno sistemato fino ad un massimo di 1.00 m, la distanza minima dal confine verso fondi privati è di m 1.50.
2. In caso di maggior sporgenza si applicano le distanze determinate secondo la precedente cifra I.
3. Le piscine devono rispettare le linee di arretramento, di costruzione (allineamento) e le fasce alberate (alberature). Il Municipio può concedere deroghe per casi eccezionali. Nel caso di strade cantonali è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.
4. Verso un fondo destinato ad un edificio o attrezzatura di interesse pubblico si applicano le distanze minime dai confini di cui alla precedente cifra I.

VII. DAL BOSCO

1. Per la distanza minima dal bosco fa stato la legislazione forestale.
2. In casi eccezionali, e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe giusta l'art. 13 e segg. regolamento della legge cantonale sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCfo, RL 8.4.1.1.1).

Art. 9 Altezze

I. MISURA

1. L'altezza alla gronda è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto.

L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio.

Per gli edifici contigui o articolati sulla verticale ("a gradoni") si applica inoltre l'art. 40 cpv. 2 LE. I tetti a falde devono avere una pendenza massima del 35%.⁶

Per fondi a cavallo di due zone vale l'altezza della zona con superficie preponderante a condizione che la costruzione si inserisca in modo conveniente nel contesto urbanistico generale e che l'indice di sfruttamento sia proporzionale alle superfici delle due zone.⁷

Nel caso della creazione di rampe e piazzali di accesso ad autorimesse o locali sotterranei, l'altezza dell'edificio non è misurata dalla trincea scavata nel terreno bensì dal terreno sistemato al servizio della costruzione, a condizione che la trincea si sviluppi su un fronte non superiore al 50% della lunghezza della relativa facciata.⁸

2. L'altezza al colmo è la misura della distanza verticale tra il punto più alto del tetto e il livello del terreno sistemato immediatamente sottostante, in proiezione perpendicolare.

II. ALTEZZE MASSIME E MINIME

1. Le altezze massime e, se del caso, minime degli edifici sono stabilite dalle norme che disciplinano le singole zone di utilizzazione.
2. Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili sistemati con copertura vegetale è concesso un supplemento di altezza di 60 cm.⁹
3. Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza:
 - a) nelle zone per l'abitazione, fino a 2.50 m, a condizione che:
 - la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e
 - i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio,
 - b) nelle zone miste e nelle zone per il lavoro, nell'entità giustificata da oggettive esigenze tecniche o funzionali,
 - c) il supplemento d'altezza non si applica nella zona del nucleo ZN.

III. LOCALI D'ABITAZIONE

L'altezza minima dei locali d'abitazione è di 2.30 m; per i sottotetti fa stato l'altezza media. Il Municipio può concedere deroghe nel caso di riattamento o trasformazione di edifici esistenti.

⁶ *Disposizione ripresa da art. 13 cpv. 4 NAPR in vigore. Di conseguenza è stralciato il seguente testo tipo della linea guida: "L'ingombro verticale rappresentato dalle falde del tetto non è computato nell'altezza delle facciate fintanto che gli spioventi non superano la pendenza di 45° (100%) in corrispondenza della base d'appoggio."*

⁷ *Disposizione non presente nelle linee guida, ma ripresa da art. 13 cpv. 5 NAPR in vigore.*

⁸ *Disposizione non presente nelle linee guida, ma ripresa da art. 13 cpv. 6 NAPR in vigore.*

⁹ *Nuovo cpv. secondo Linee guida, che definisce un Incentivo per la realizzazione di tetti verdi accessibili.*

Art. 10 Costruzioni accessorie

1. Le costruzioni accessorie sono costruzioni prive di funzioni autonome ed indipendenti, poste al servizio di una costruzione principale, in rapporto di subordinazione alla medesima (per es. autorimesse, ripostigli, ecc.); per essere considerate tali esse devono inoltre rispettare i seguenti parametri:¹⁰
 - altezza massima: 3.00 m alla gronda, 4.00 m al colmo,
 - lunghezza massima: 40% del lato del fondo su cui sorgono; nei casi in cui questo fosse inferiore a 18.00 m, è consentita una lunghezza massima di 7.00 m.
2. Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.
3. La sporgenza massima delle gronde, inclusi i canali, dalle facciate del corpo accessorio non può superare i 0.5 m.¹¹

Art. 11 Costruzioni sotterranee

1. Sono costruzioni sotterranee quelle che non emergono dal terreno sistemato o quelle che emergono dal terreno naturale meno di 1.50 m.
2. Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 75% della superficie edificabile, a condizione che sia comunque garantita la necessaria percolazione delle acque meteoriche. Sono riservate le disposizioni di zona.

Art. 12 Sistemazione del terreno, muri di sostegno e di controriva

1. Di principio, l'andamento naturale del terreno non può essere sostanzialmente modificato mediante opere di sistemazione esterna.
2. Qualora si giustificasse per valorizzare la collocazione nello spazio dell'edificio o dell'impianto, segnatamente per assicurare altimetrie coordinate sul medesimo fondo o verso fondi contigui, il terreno può essere sistemato con la formazione di un terrapieno di altezza fino a 0.50 m dal terreno naturale. L'altezza del terrapieno viene computata nell'altezza di edifici se dista da esso meno di 3.00 m.
3. La formazione dei terrapieni giusta il capoverso precedente può essere ottenuta mediante muri di sostegno di altezza fino a 0.50 m dal terreno naturale e mediante muri di controriva di altezza fino a 0.50 m dal terreno sistemato. L'altezza dei muri di sostegno viene computata nell'altezza di edifici o di altri muri di sostegno, se distano fra loro meno di 3.00 m; la distanza è misurata dal filo esterno del muro di sostegno.
4. In presenza di terreni con pendenza superiore al 20% (misurata nella sezione del terreno naturale allestita dal geometra ufficiale e comprendente l'edificio e una fascia esterna profonda 3.00 m verso monte e 3.00 m verso valle), è ammessa la sistemazione del terreno tramite la formazione di terrapieni, muri di sostegno o di controriva di altezza non superiore a 1.50 m. In casi eccezionali, giustificati da esigenze tecniche o costruttive e se non vi si oppongono interessi paesaggistici preminenti, il Municipio può concedere una deroga alla

¹⁰ Le NAPR in vigore stabiliscono un unico parametro per le costruzioni accessorie, l'altezza massima di 3 m, ma è opportuno definire meglio le dimensioni massime ammesse, secondo formulazione Linea guida.

¹¹ Disposizione non presente nelle linee guida, ma ripresa da art. 15 cpv. 2 NAPR in vigore.

misura massima soprammenzionate, autorizzando un'altezza massima complessiva del terrapieno, dei muri di sostegno e dei muri di controriva fino a 2.50 m dal terreno naturale. In tale ipotesi, la misura eccedente 1.50 m viene computata nell'altezza dell'edificio e deve essere mascherata a verde.¹²

5. Le distanze minime dai confini giusta l'art. 8 cifra I non si applicano ai terrapieni, ai muri di sostegno e ai muri di controriva ai sensi della presente norma; le distanze minime fra edifici giusta l'art. 8 cifra II non si applicano ai muri di controriva.
6. Verso strade e piazze, i terrapieni, i muri di sostegno e i muri di controriva devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti¹³.

Il Municipio può autorizzare a titolo precario muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale. È inoltre applicabile l'art. 13 cpv. 3.

7. I muri di sostegno e di controriva possono essere sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi per un'altezza massima di 1.00 m.¹⁴
8. Il terreno non occupato da costruzioni principali e accessorie e da vie o piazzali d'accesso deve di principio essere mantenuto nella sua configurazione naturale, segnatamente essere sistemato a verde; non può essere pavimentato, nemmeno con elementi sagomati o grigliati.

Art. 13 Opere e muri di cinta¹⁵

1. In assenza di muri di sostegno e di controriva di cui all'art. 12, i fondi possono essere delimitati:
 - a) con la posa a confine di opere di cinta formate da reti metalliche, inferriate, siepi verdi con un'altezza fino a 2.00 m dal terreno sistemato, oppure
 - b) con muri di cinta a confine con un'altezza massima di 1.50 m misurata dal terreno sistemato, che possono essere ulteriormente sormontati da reti metalliche, inferriate, parapetti o siepi verdi, fino ad un'altezza complessiva non superiore a 2.00 m.
2. Verso strade e piazze, le opere e i muri di cinta devono rispettare le distanze stabilite dall'art. 8 cifra III cpv. 1 e l'altezza è misurata dal campo stradale. Nel caso di strade e piazze in pendenza, tali misure massime devono essere rispettate dall'altezza media dei manufatti¹⁶. Il Municipio può autorizzare a titolo precario opere e muri collocati fra il ciglio stradale e la linea di arretramento, sempre che siano garantiti la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e un razionale servizio di spazzaneve; nel caso di strade cantonali, è necessario il consenso dell'Autorità cantonale.

¹² Testo tipo della linea guida adattato per tenere conto delle particolarità del vigente di Caslano (art. 7 cpv. 3 NAPR).

¹³ Precisazione del modo di misurare l'altezza dei manufatti verso strade e piazze, non prevista dalla Linea guida.

¹⁴ Cpv. previsto dalle Linee guida per il caso delle opere di cinta, ma spostato in questo articolo perché garantisce la possibilità di realizzare una protezione contro le cadute sui muri di sostegno e di controriva.

¹⁵ Testo come da linea guida, con integrazione dei disposti dell'art. 8 NAPR in vigore. Il Municipio ha deciso di aumentare di 50 cm l'altezza ammessa dal PR in vigore per la parte piena dei muri di cinta (1.50 m anziché 1.00 m), tenuto conto di problematiche riscontrate nel recente passato e della volontà di perseguire una maggiore uniformità con i disposti dei Comuni vicini (Magliaso).

¹⁶ Precisazione sul modo di misurare l'altezza (la linea guida non comprende alcuna precisazione particolare).

3. Il Municipio può imporre tutte le misure necessarie a garantire una sufficiente visuale per la circolazione stradale, come pure e segnatamente in prossimità di accessi veicolari, accessi pedonali (in entrata e in uscita) o curve; in particolare può essere imposta la riduzione delle altezze di cui ai capoversi precedenti. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).
4. Deve essere garantita la trasparenza visiva dell'opera di cinta (parte vuota preponderante rispetto alla parte piena). È inoltre vietato l'uso di filo spinato, teloni in materiale plastico, pannelli di legno intrecciati, palizzate di legno e altri materiali pericolosi o dall'aspetto indecoroso.¹⁷

Art. 14 Obbligo di manutenzione

1. Ogni proprietario è tenuto ad assicurare la corretta manutenzione dei propri edifici e impianti, e di ogni altra opera, compreso il terreno annesso, in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone, le cose e l'ambiente.
2. Le siepi e le piante devono essere mantenute in modo da non nuocere alla circolazione stradale.
3. In caso d'urgenza o inadempienza, il Municipio procede mediante esecuzione sostitutiva a spese dell'obbligato.

Art. 15 Tinteggi

1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso.
2. Sono pertanto escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Sono per contro ammessi colori nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego delle terre naturali (terre rosse, terre gialle, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi).
3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ecc.) devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.

¹⁷ *Disposizione non compresa nella Linea guida, ma ripresa e completata da art. 8 cpv. 1 NAPR.*

Art. 16 Edifici in pendio articolati sulla verticale ¹⁸

1. Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono vietati nella zona R2MT.
2. Edifici in pendio articolati sulla verticale ("a gradoni") sono ammessi nelle altre zone, a condizione che sia posta particolare cura all'integrazione del complesso edilizio nel pendio e nel terreno in generale, così da garantire un'integrazione armoniosa nel paesaggio.
3. In particolare:
 - a) le strutture di servizio (scale, montacarichi, ecc.) devono essere parte integrante del complesso edilizio; esse non devono pertanto costituire corpi edificati autonomi posti ai lati degli edifici, dando un carattere disomogeneo al complesso edilizio stesso,
 - b) la dimensione del complesso edilizio deve rapportarsi alle edificazioni esistenti nel territorio di riferimento, così da non risultare sproporzionata o fuori scala,
 - c) il terreno ai lati del complesso edilizio deve riproporre o conservare la morfologia naturale, evitando la costruzione di muri di sostegno ai lati dell'edificazione per estendere o realizzare giardini privati.

Art. 17 Area di svago ¹⁹

1. I proprietari di stabili con più di quattro appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, da destinare durevolmente a tale scopo, pari almeno al 20% della superficie utile lorda utilizzata per l'abitazione.
2. Le aree di svago devono inoltre presentare le seguenti caratteristiche:
 - aree soleggiate, di facile accessibilità e discoste dal traffico;
 - alberatura, attrezzature (giochi, panchine, ...) e forma dell'area di svago idonei al gioco dei bambini ed alla sosta degli utenti
3. Nel caso di edifici comprendenti sia attività commerciali e artigianali, sia abitazioni con più di quattro appartamenti, l'area di svago minima è riferita unicamente alla SUL utilizzata per l'abitazione.
4. Quale area di svago può essere utilizzata al massimo il 50% dell'area verde.
5. Possono essere create aree di svago comuni che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione su fondi contigui, a condizione che dette aree siano fruibili da parte degli interessati.
6. Dereghe o eccezioni possono essere concesse dal Municipio solo in casi eccezionali, quando la creazione di aree di svago nelle misure fissate dovesse risultare oggettivamente impossibile. In questi casi si potrà rinunciare alla formazione dell'area di svago, o di parte di essa, tramite il pagamento di un contributo pari al 25% del costo per la formazione di un'area di superficie equivalente, compreso il valore del terreno. Il contributo è imposto dal Municipio al momento della concessione della licenza edilizia.
7. Il presente articolo non si applica alla zona nucleo ZN.

¹⁸ *Disposizione ripresa da art. 37 cpv. 7 NAPR.*

¹⁹ *Disposizione non compresa nella Linea guida, che riprende sostanzialmente l'art. 16 NAPR in vigore.*

Capitolo III - Norme particolari

SEZIONE 1 PIANO DELLE ZONE

Art. 18 Elementi del piano delle zone

1. Il piano delle zone (PZ) suddivide il territorio comunale in zone d'utilizzazione e delimita il perimetro della zona edificabile.
2. Esso dispone inoltre vincoli, in particolare urbanistici, di protezione della natura, dei beni culturali e del paesaggio.
3. Il piano delle zone riprende, a titolo orientativo, i comprensori disciplinati da altri strumenti adottati sulla base della legislazione federale e cantonale.

Zona per l'abitazione

Art. 19 Zona intensiva per l'abitazione Riva del Lago RL²⁰

1. La zona intensiva per l'abitazione Riva del Lago RL è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.4
- indice di occupazione massimo:	25 %
- altezza massima:	6.50 m alla gronda
- distanza minima da confine:	4.00 m
- area verde minima	50 %
 - b) La contiguità non è ammessa.
 - c) Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
4. Grado di sensibilità al rumore: II

²⁰ Nuova denominazione della zona residenziale Riva del Lago RL. Sono confermate le disposizioni dell'art. 36 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o. 25%, coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del RE (distanza tra edifici; linee di arretramento; zona degli spazi liberi; inserimento nel paesaggio).

Art. 20 Zona intensiva per l'abitazione R2²¹

1. La zona intensiva per l'abitazione R2 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.4
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	6.50 m alla gronda
- distanza minima da confine:	4.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità è ammessa.
 - c) Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Art. 21 Zona intensiva per l'abitazione Meriggi-Torrazza R2MT²²

1. La zona intensiva per l'abitazione Meriggi-Torrazza R2MT è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.4
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	7.50 m alla gronda
- distanza minima da confine:	4.00 m
- lunghezza massima della facciata	18.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità non è ammessa.
 - c) Le costruzioni a gradoni non sono ammesse.
 - d) Non sono ammessi centri di acquisto vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

²¹ Nuova denominazione della zona residenziale estensiva R2. Sono confermate le disposizioni dell'art. 37 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o. valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del RE.

²² Nuova denominazione della zona residenziale estensiva R2 delimitata sul piano delle zone con perimetro rosso. Sono confermate le disposizioni dell'art. 37 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o. valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del RE.

Art. 22 Zona intensiva per l'abitazione R3²³

1. La zona intensiva per l'abitazione R3 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi²⁴, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	9.50 m alla gronda
- distanza minima da confine:	4.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità è ammessa.
 - c) Non sono ammessi centri di acquisto vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
 - d) Per gli edifici situati direttamente a contatto con Via Stazione valgono inoltre, limitatamente ad una profondità massima di 15.00 m misurata dalla linea di costruzione, le seguenti disposizioni particolari:

- altezza minima dei locali abitabili al piano terreno:	3.00 m
- altezza massima:	13.00 m alla gronda
- distanza minima da confine:	5.00 m

- la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella del campo stradale prospiciente. Lo spazio di proprietà privata fra l'edificio e l'area pubblica dovrà essere sistemato a verde senza opere di cinta, manufatti o muri di sostegno.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

²³ Nuova denominazione della zona residenziale semi-estensiva R3. Sono confermate le disposizioni dell'art. 38 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del RE.

²⁴ Secondo l'art. 38 cpv. 2 NAPR in vigore "le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza, nonché per attività commerciali-servizi nei locali al piano-terreno con affaccio sulla strada". Con l'adeguamento alla LST questa possibilità è ammessa anche agli altri piani e non solo al piano terreno (armonizzazione con LST e contenuti della linea guida).

Art. 23 Zona intensiva per l'abitazione R4²⁵

1. La zona intensiva per l'abitazione R4 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi²⁶, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.8
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	12.50 m alla gronda
- distanza minima da confine:	5.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) La contiguità è ammessa.
 - c) Non sono ammessi centri di acquisto vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
 - d) Per gli edifici situati direttamente a contatto con Via Stazione valgono inoltre, limitatamente ad una profondità massima di 15.00 m misurata dalla linea di costruzione, le seguenti disposizioni particolari:

- altezza minima dei locali abitabili al piano terreno:	3.00 m
- altezza massima:	13.00 m alla gronda

la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella del campo stradale prospiciente. Lo spazio di proprietà privata fra l'edificio e l'area pubblica dovrà essere sistemato a verde senza opere di cinta, manufatti o muri di sostegno.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

²⁵ Nuova denominazione della zona residenziale intensiva R4. Sono confermate le disposizioni dell'art. 39 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del RE.

²⁶ Secondo l'art. 38 cpv. 2 NAPR in vigore "le costruzioni devono, di regola, essere destinate alla residenza. Sono ammesse eccezioni per attività lavorative compatibili con la residenza, nonché per attività commerciali-servizi nei locali al piano-terreno con affaccio sulla strada". Con l'adeguamento alla LST questa possibilità è ammessa anche agli altri piani e non solo al piano terreno (armonizzazione con LST e contenuti della linea guida).

Art. 24 Zona intensiva per l'abitazione Via Fiume - Piazza a Lago ZS1 ²⁷

1. La zona intensiva per l'abitazione Via Fiume-Piazza a Lago ZS1 è una zona destinata in primo luogo all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.
3. Sono ammesse unicamente costruzioni puntuali, ossia un'unica costruzione per ogni mappale interessato.
4. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	10.00 m alla gronda
- altezza minima dei locali abitabili al piano terreno:	3.00 m
- distanza minima da confine:	10.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) Parametri urbanistici particolari:
 - per i mappali 204-205-206 RFD è stabilito l'obbligo di correzione dei confini prima di procedere all'edificazione. I nuovi confini dovranno essere ortogonali alla linea di costruzione stabilita nel piano delle zone;
 - la contiguità è obbligatoria per i mappali 204-205 RFD, dopo correzione del confine;
 - la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella della piazza lago;
 - negli spazi liberi, tra le facciate degli edifici e la piazza a lago, non è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie e l'arredo con piante ad alto fusto. Verso la piazza a lago sono ammesse unicamente opere di cinta nella forma di cancellate. La cancellata dovrà essere di semplice disegno e dovrà consentire una trasparenza visuale della piazza a lago. Potrà avere un'altezza massima complessiva di 2.00 m, di cui la parte in muratura potrà avere un'altezza massima di 0.50 m.
 - l'accessibilità veicolare ai fondi è permessa esclusivamente da Via Fiume.
5. Grado di sensibilità al rumore II.

²⁷ Nuova denominazione della zona residenziale speciale Via Fiume – Piazza a lago ZS1. Sono confermate le disposizioni dell'art. 41 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del RE.

Art. 25 Zona estensiva per l'abitazione Piazza a lago ZS2²⁸

1. La zona estensiva per l'abitazione Piazza a lago ZS2 è una zona destinata esclusivamente all'abitazione.
2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare.
3. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
 - a) è ammessa la manutenzione (ordinaria e straordinaria) della villa senza, di regola, ampliamento della volumetria e con vincolo di conservazione delle componenti architettoniche esistenti;
 - b) nel comparto a sud-ovest della villa è ammessa la realizzazione di un edificio complementare con contenuti liberi, di carattere accessorio e/o abitativo, al servizio della villa, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza massima: 3.00 m, riservata l'eventuale sistemazione del terreno, nell'ottica in particolare di evitare ogni danno conseguente a possibili esondazioni del lago;
 - profondità massima: 6.00 m;
 - distanza dal confine:
 - verso il confine sud-ovest (nuovo) con la piazza: a confine (obbligatorio)
 - verso il confine nord-ovest con la strada di servizio: a confine (obbligatorio)
 - verso il lago: a confine o almeno 5.0 m
 - c) lungo il confine sud-ovest con la piazza a lago dovrà essere realizzato un muro di cinta di un'altezza massima di 3.00 m;
 - d) la sistemazione esterna del mappale 208 RFD dovrà garantirne la percezione unitaria. In particolare, non è ammessa alcuna separazione fisica tra la villa e l'edificio complementare di cui al pto. b);
 - e) negli spazi liberi lungo il confine con la passeggiata a lago non è ammessa la realizzazione di arredo con piante ad alto fusto. La cancellata dovrà rispettare quella esistente e dovrà consentire una trasparenza visuale della passeggiata a lago e del lago. Per l'altezza della cancellata e della muratura si farà riferimento all'attuale costruzione.
4. Si richiamano le disposizioni dell'Art. 46 relative al bene culturale d'importanza cantonale BCC6 "Villa Mainini-Ferretti" e al perimetro di rispetto Prisp4.
5. Grado di sensibilità al rumore: II.

²⁸

Nuova denominazione della zona residenziale speciale Piazza a lago ZS2. Sono confermate le disposizioni dell'art. 42 NAPR in vigore.

Art. 26 Zona intensiva per l'abitazione ZM3²⁹

1. La zona intensiva per l'abitazione ZM3 è destinata:
 - a) ad uso abitativo o
 - b) ad attività di produzione di beni e servizi a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

Per gli edifici situati a contatto con la strada cantonale, i locali al piano-terreno degli edifici con affaccio sulla strada devono essere destinati esclusivamente ad attività di produzione di servizi. Fanno eccezione le abitazioni esistenti, che possono essere oggetto di interventi di manutenzione e di riattamento, con possibilità di ampliamento, a condizione che siano adottate adeguate misure di mitigazione del rumore.

2. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di sfruttamento massimo:	0.6
- indice di occupazione massimo:	30 %
- altezza massima:	9.50 m alla gronda
- distanza minima da confine:	4.00 m
- area verde minima:	40 %
 - b) Per ogni singolo edificio, la SUL abitativa deve essere inferiore al 50 % della SUL realizzata.
 - c) La contiguità è ammessa.
 - d) Non sono ammessi centri di acquisto vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
 - e) Per gli edifici situati direttamente a contatto con la strada cantonale valgono inoltre, limitatamente ad una profondità massima di 21.00 m misurata dalla linea di arretramento, le seguenti disposizioni particolari:

- altezza massima:	12.50 m
- distanza minima dal confine:	5.00 m
- altezza minima dei locali abitabili al piano terreno:	3.00 m
- la quota della sistemazione del terreno deve essere uguale a quella del campo stradale prospiciente.	

3. Grado di sensibilità al rumore: II.³⁰

²⁹ Nuova denominazione della zona mista ZM3, attribuita alla zona intensiva per l'abitazione in considerazione delle sue caratteristiche e delle disposizioni vigenti. Sono confermate le disposizioni dell'art. 40 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del PR.

³⁰ E' confermato il GdS II definito dal PR in vigore (decisione coerente a richiesta del DT nell'esame preliminare).

Art. 27 Zona del nucleo ZN³¹**I. DELIMITAZIONE E DESTINAZIONI AMMESSE**

1. La zona del nucleo ZN comprende gli insediamenti dei nuclei di Caslano, Torrazza e Magliasina che, per la loro struttura edilizia risalente storicamente al passato, sono riconoscibili come nuclei abitativi originali del Comune. Tale struttura è composta dal complesso degli edifici tradizionali e dalle relative aree libere di correlazione (giardini, orti, spazi liberi di contorno).
2. La zona del nucleo è destinata in primo luogo all'abitazione; sono pure ammesse attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.

II. INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Le seguenti norme, che disciplinano gli interventi edilizi nella zona del nucleo, hanno per scopo di preservare la struttura urbanistica ed architettonica esistente, consentendo le migliorie intese a rafforzarne il carattere unitario.

1. Le nuove costruzioni non sono ammesse.
2. Sono ammessi interventi di riattamento e trasformazione degli edifici esistenti, a condizione che ne venga rispettato il carattere architettonico tradizionale. In particolare, devono essere mantenute o, a dipendenza dell'entità dell'intervento, ripristinate le caratteristiche originarie dell'edificio, segnatamente delle facciate (aperture, balconi, loggiati) e la forma del tetto.

Per il riattamento e la trasformazione di edifici esistenti è ammesso un piccolo ampliamento in verticale, fino ad un'altezza massima di 12 m ed un numero massimo di 4 piani, e secondo l'allineamento storico degli edifici circostanti. L'ampliamento non deve di regola eccedere l'altezza di un piano; una deroga può essere concessa se si giustifica dal profilo architettonico, si inserisce armoniosamente nel comparto dal profilo estetico e non deturpa le caratteristiche del nucleo. Detti interventi devono in ogni caso inserirsi armoniosamente nel tessuto edilizio e conformarsi alle tipologie architettoniche del nucleo.

3. Gli spazi liberi devono essere salvaguardati nella loro struttura e configurazione attuale. In questi spazi non sono ammesse nuove costruzioni.
4. Gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni di carattere estetico-architettonico:
 - a) Il tetto deve essere a falde (quello principale almeno due mentre gli accessori esistenti possono essere a una falda) e la copertura deve essere prevista in coppi in laterizio naturale. Sono esclusi corpi tecnici sporgenti, squarci e terrazze, ad eccezione di lucernari non sporgenti dal filo della falda (massimo uno per falda e di dimensione massima di 0.5 m²).
 - b) Di regola non è ammessa la posa di collettori solari, né sui tetti né sulle facciate degli edifici. Una deroga può essere concessa dal Municipio qualora il progetto si inserisca

³¹ Nuova denominazione della zona nucleo storico NS. Sono confermati integralmente, con formulazione del testo aggiornato secondo testo della Linea guida (variante di testo a carattere non conservativo per nuclei di villaggi rurali, che privilegia in primo luogo la destinazione abitativa), i contenuti dell'art. 34 NAPR in vigore (norma-ponte fino all'entrata in vigore dei PRP).

armoniosamente e non deturpi le caratteristiche del tetto a falde.³²

- c) È ammessa la posa di parabole sui tetti, ma non sulle facciate, a condizione che le stesse non siano visibili da aree pubbliche e che il loro colore si adegui alle caratteristiche degli edifici circostanti.
 - d) Le facciate devono essere previste con le caratteristiche dominanti degli edifici della zona e segnatamente per ciò che concerne i materiali, l'intonaco al minerale ed il colore. L'eventuale tinteggio sarà stabilito con una prova-campione da sottoporre per approvazione al Municipio.
 - e) le aperture in facciata devono essere previste con le dimensioni di quelle esistenti nella zona (rettangolari con modulo verticale ai piani rialzati). Nei piani della domanda di costruzione dovrà essere indicata la suddivisione delle aperture e dei serramenti. I serramenti dovranno essere suddivisi con maglia rettangolare, con modulo verticale e con minime larghezze dei profili. Il Municipio può imporre eventuali misure particolari. Sono escluse lamelle, avvolgibili o simili. Il colore, la struttura portante ed il tipo di tessuto delle tende esterne devono per contro essere sottoposti al Municipio per approvazione.
 - f) i loggiati devono essere conformi alle tipologie caratteristiche esistenti. Le chiusure sono possibili solo su un piano arretrato di almeno 50 cm rispetto a quello di filo facciata, salvaguardando l'effetto della profondità visuale del loggiato
 - g) i parapetti dei balconi e dei loggiati devono essere in ferro o legno e di semplice disegno
 - h) gli elementi architettonici originali e caratterizzanti le facciate come balconi, loggiati, aperture, mensole, architravi, gronde, devono essere mantenuti o ripristinati
 - i) la domanda di costruzione deve essere accompagnata dal rilievo della situazione esistente in scala 1:50/1:20, completamente quotato, dal rilievo delle quote delle gronde e del colmo eseguito dal geometra ufficiale (solo in caso di modifica delle altezze), da una documentazione fotografica in due copie, da una specifica dei materiali e dei colori che si intende utilizzare e da un rilievo della volumetria esistente.
5. In aggiunta a quanto stabilito alle cifre precedenti, per le nuove volumetrie valgono le seguenti norme:
- a) Di principio devono essere rispettati gli allineamenti, le tipologie e i materiali originari, come pure le contiguità esistenti.
 - b) Valgono le seguenti distanze minime
 - verso un edificio senza aperture: in contiguità oppure a 3.00 m
 - verso un edificio con aperture: a 4.00 m
 - verso un fondo aperto: a confine (se edificio senza aperture) oppure a 1.50 m
- Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica. Gli allineamenti storici lungo le strade devono essere salvaguardati.

³² *In sede d'esame preliminare il DT, tenuto conto delle prescrizioni del RUEn, ha invitato il Municipio a non restringere troppo il campo d'applicazione per gli impianti solari e a garantire una certa flessibilità di progettazione, valutando caso per caso e prendendo in considerazione l'insieme del sistema edificio, del suo contesto e delle sue diverse funzionalità. Il Municipio, dopo aver approfondito la problematica, ha deciso di confermare la disposizione particolare in vigore, che garantisce la flessibilità di valutazione richiesta dal DT grazie alla possibilità di concedere una deroga per la posa di pannelli solari sui tetti del nucleo. Disposizioni più precise sugli impianti solari nella zona del nucleo potranno essere definite nell'ambito dell'elaborazione del PRP del nucleo.*

Per casi eccezionali e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali. Il Municipio può autorizzare o imporre la contiguità se ciò risultasse indispensabile per garantire interventi conformi ai principi di restauro degli edifici tradizionali.

6. Gli edifici nella zona del nucleo interessati da un vincolo di bene culturale sono considerate costruzioni significative del nucleo e sono protette ai sensi dell'Art. 46. Gli interventi in questi edifici sono ammessi secondo il criterio del restauro conservativo, ossia del recupero delle strutture originarie esterne ed interne, tenendo conto dei significati storici, artistici ed ambientali. Oltre alle condizioni estetico-architettoniche del cpv.4, valgono i seguenti criteri di intervento:
 - mantenimento delle strutture originarie dei porticati e dei loggiati,
 - recupero e valorizzazione delle corti. La pavimentazione deve essere prevista in pietra naturale.
7. Non è ammessa la formazione di autorimesse e posteggi privati.
8. Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
9. Grado di sensibilità al rumore: II

Zona per il lavoro

Art. 28 Zona per il lavoro non intensiva LNI ³³

1. La zona LNI è una zona per il lavoro non intensiva destinata alle attività di produzione di beni e servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- indice di edificabilità massimo:	5.0 m ³ /m ²
- indice di occupazione massimo:	50 %
- altezza massima:	15.0 m
- distanza minima da confine:	6.0 m
- area verde minima:	30 %
 - b) La contiguità non è ammessa
 - c) Nella zona LNI si applicano anche le disposizioni vigenti per il settore di protezione delle acque sotterranee Au. In particolare, si richiamano i vincoli LPAC, OPAC e le *Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee* emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nel 2004.
3. Grado di sensibilità al rumore: III

³³ Nuova denominazione della zona artigianale-industriale AR-IN. Sono confermate le disposizioni dell'art. 43 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale coerente agli altri parametri di zona) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del PR.

Art. 29 Zona per il lavoro non intensiva speciale LNIs³⁴

1. La zona speciale LNIs è una zona per il lavoro non intensiva destinata alle attività di produzione di beni e servizi. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze aziendali di sorveglianza o di esercizio.
2. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- Indice di edificabilità massimo:	4.0 m ³ /m ²
- Indice di occupazione massimo:	50 %
- Altezza massima:	8.0 m
- Distanza minima da confine	6.0 m
- Area verde minima	30 %
 - b) La contiguità non è ammessa
 - c) Le superfici degli spazi liberi sovrapposti devono essere sistemate con elementi grigliati e possono essere in parte utilizzate per la formazione di posteggi per veicoli leggeri. Le modalità di realizzazione dell'arredo a verde, nonché eventuali clausole di ubicazione dei posteggi in sotterraneo, saranno stabilite dal Municipio in sede di rilascio della licenza edilizia. La superficie del mappale 598 parz. è destinata alla costruzione di un posteggio privato ad uso pubblico (P5).
 - d) Non sono ammessi centri di acquisto-vendita con una superficie di vendita superiore a 500 m².
 - e) Nella zona LNIs si applicano anche le disposizioni vigenti per il settore di protezione delle acque sotterranee Au. In particolare, si richiamano i vincoli LPAC, OPAC e le *Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee* emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nel 2004.
3. Grado di sensibilità al rumore: III

Art. 30 Zona per la produzione di servizi cantiere lacuale PSCL³⁵

1. La Zona cantiere lacuale PSCL è una zona destinata alle attività di produzione di servizi. Le costruzioni devono essere destinate alla riparazione e manutenzione dei natanti e per il parcheggio degli stessi. Sono ammesse le attività amministrative dell'azienda e gli spazi espositivi per la vendita dei natanti.
2. Valgono le seguenti norme particolari:
 - a) Parametri edificatori:

- Indice di edificabilità massimo:	4.0 m ³ /m ²
- Indice di occupazione massimo:	30 %
- Altezza massima:	7.00 m alla gronda
- Ingombro massimo in altezza di 1 m (misurato dal punto più alto del tetto alla quota stradale) sul fronte stradale di Via Torrazza, limitatamente ad una lunghezza massima di 60 m misurata dal confine sud	
- Distanza minima da confine	4.0 m
- Area verde minima	30 %
 - b) La contiguità è ammessa
3. Grado di sensibilità al rumore: III

³⁴ Nuova denominazione della zona artigianale-industriale speciale AR-INS. Sono confermate le disposizioni dell'art. 44 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del PR, o non più valide.

³⁵ Nuova denominazione della zona Cantiere lacuale CL. Sono confermate le disposizioni dell'art. 45 NAPR in vigore, con aggiunta dei parametri minimi richiesti da LST (i.o., valore usuale) e stralcio di disposizioni puntuali non necessarie, in quanto già definite in altri articoli del PR.

Strumenti pianificatori particolari

Art. 31 Piani particolareggiati

1. Sono soggetti a Piano particolareggiato:
 - PP1 nucleo storico di Caslano
 - PP2 nucleo storico di Torrazza
 - PP3 nucleo storico di Magliasina
 - PP4 area Nuovo Centro Civico
2. Fino all'approvazione dei rispettivi PP valgono le seguenti disposizioni:
 - PP 1-2-3: Art. 27 Zona del Nucleo ZN
 - PP4: gli insediamenti esistenti possono essere riattati e trasformati senza, di regola, ampliamento del volume.

Art. 32 Piani di quartiere ³⁶

1. Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.
2. Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti al cpv. 4, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
 - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
 - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
 - e) aree veicolari ridotte al minimo,
 - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
 - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1.50 m,
 - h) criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale volti a conseguire un aspetto architettonico di qualità,
 - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

³⁶

Formulazione testo PQ secondo variante di PR già in corso (modifica mappale 1347 RFD).

3. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il PQ appartiene, riservati i parametri edificatori di cui al cpv. 4.

4. Requisiti qualitativi specifici e parametri edificatori speciali:

PQ1 località Rompada

- a) Requisiti qualitativi specifici:

- l'immagine complessiva degli edifici deve essere unitaria, così da garantire la riconoscibilità e l'identità propria del quartiere;
- è possibile l'utilizzo di qualsiasi linguaggio architettonico, a condizione che si inserisca in modo armonioso e ordinato nel contesto
- l'area di svago ad uso collettivo del quartiere deve avere una superficie pari ad almeno il 20% della SUL complessiva utilizzata per l'abitazione.

- b) Parametri edificatori:

- Indice di sfruttamento minimo: 0.3
- Indice di sfruttamento massimo 0.4
- Altezza massima del fabbricato 6.50 m
- Distanza minima da confine 4.00 m
- Area verde minima 40 %
- Contiguità ammessa

Zona per il tempo libero

Art. 33 Impianti sportivi privati Golf TL-G

1. La zona per impianti sportivi privati comprende le aree attrezzate destinate alle attività del Golf Club Lugano.
2. Sono ammessi unicamente gli impianti necessari per l'esercizio dell'attività sopra indicata., segnatamente gli interventi necessari per la conservazione dell'impianto sportivo esistente che non compromettono la salvaguardia degli elementi naturali. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
3. Qualsiasi intervento all'interno di questa zona (modificazioni del terreno, formazione di muri di cinta, deposito di materiale, formazione di posteggi, drenaggio del terreno, taglio di alberi d'alto fusto, ecc.) deve inserirsi in modo armonioso nel paesaggio ed è soggetto a regolare domanda di costruzione. Il Municipio può ricorrere alla consulenza del naturalista del Comune in modo da assicurare una gestione sia delle fasi di cantiere, sia dell'uso coerente con le finalità della tutela.
4. Grado di sensibilità al rumore: II

Zona per scopi pubblici

Art. 34 Zona per scopi pubblici

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.
2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.
3. Le costruzioni esistenti non conformi alla zona possono essere mantenute, fintanto che esse o il terreno non siano necessari ai compiti d'interesse pubblico.

4. Il piano delle zone delimita le seguenti aree d'interesse pubblico:

ZSP 1	Centro sportivo Prati Crana	GdS II
ZSP 2	Ecocentro	GdS III
ZSP 3	Bagno pubblico	GdS II
ZSP 4	Area ricreativa a lago	GdS II
ZSP 5	Cimitero	GdS II
ZSP 6	Stazione di pompaggio	GdS II
ZSP 7	Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici (simbolo)	GdS II
ZSP 8	Giardino pubblico	GdS II
ZSP 9	Campi da tennis	GdS II
ZSP 10	Club nautico Sassalto	GdS II
ZSP 11	Parco pubblico	GdS II
ZSP 12	Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico	GdS II
ZSP 13	Scuola elementare	GdS II
ZSP 14	Centro Civico	GdS II
ZSP 15	Centro Protezione Civile e posteggio pubblico	GdS II
ZSP 16	Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia	GdS II
ZSP 17	Casa per anziani	GdS II
ZSP 18	Infrastrutture pubbliche Fornace	GdS II
ZSP 19	Serbatoio acqua potabile	GdS II
ZSP 20	Museo della pesca (Casa Lucerna)	GdS II
ZSP 21	Scuola Media	GdS II
ZSP 22	Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo	GdS II
ZSP 23	Chiesuola di Mezzo	GdS II
ZSP 24	Chiesa della Madonna (con la Cappella) del Rosario	GdS II
ZSP 25	Cappella del Monte Caslano	GdS II
ZSP 26	Centrale di teleriscaldamento AIL	GdS II
ZSP 27	Stabile multifunzionale di interesse pubblico	GdS II

5. Valgono le seguenti destinazione e parametri edificatori particolari:

ZSP 1 Centro sportivo Prati Crana

Sono ammessi interventi di manutenzione e di arredo per assicurare la continuità delle attività sportive esistenti.

ZSP 2 Ecocentro

Quest'area è destinata ad accogliere una costruzione prefabbricata, una pesa, una fossa, benne e cassonetti interrati per la raccolta dei rifiuti, baracche esistenti utilizzate dal Cantone. Valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 7.50 m
- distanza dall'area forestale: 6.00 m
- distanza minima dalla strada: linea di arretramento
- opere di cinta: secondo disposizioni dell'art. 13

ZSP 3 Bagno pubblico

Quest'area è destinata ad accogliere una o più piscine all'aperto, un edificio comprendente gli spogliatoi ed un ristorante/bar ed un'area di svago, nonché un edificio sul lago adibito a svago per gli utenti del lido. Per l'edificio valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 4.50 m
- distanza minima dal confine: 3.00 m
- distanza minima dalla strada: linea di arretramento
- opere di cinta: secondo disposizioni dell'art. 13

ZSP 4 Aree ricreative a lago

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc.) e piccole costruzioni accessorie.

ZSP 5 Cimitero

Sono ammessi interventi di manutenzione e di riattamento, nonché la realizzazione di costruzioni di piccole dimensioni di supporto alla destinazione prevista (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.).

ZSP 6 Stazione di pompaggio

Sono ammessi interventi di manutenzione, senza ampliamento, della struttura esistente.

ZSP 7 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici

È ammessa unicamente la realizzazione di container interrati per la raccolta dei rifiuti domestici, con sporgenza massima dal suolo di 1.5 m.

ZSP 8 Giardino pubblico

Sono ammesse unicamente strutture d'arredo (panchine, ecc.), di giochi per bambini e Piccole costruzioni accessorie, nonché l'arredo con alberature.

ZSP 9 Campi da Tennis

Sono ammessi interventi di manutenzione e di arredo per le attività sportive esistenti.

ZSP 10 Club nautico Sassalto

La sistemazione delle infrastrutture esistenti deve avvenire nell'ambito di un progetto di riqualifica paesaggistica che prevede una sostituzione edilizia, con nuovi edifici previsti con sviluppo lungo il muro di sostegno esistente e con il seguente ingombro massimo:

- altezza massima: 7.00 m (massimo due livelli)
- lunghezza massima: 35.00 m
- profondità massima: 10.00 m
- SUL massima: 500 m²
- SE massima: 250 m²

L'area di posteggio delle barche deve essere mantenuta allo stato naturale (non pavimentata) e deve essere arredata con alberature sul fronte verso il lago.

ZSP 11 Parco pubblico

Sono ammessi interventi di arredo, aree di sosta e di svago. Sono ammesse costruzioni di servizio di piccole dimensioni compatibilmente con il rispetto del Decreto di protezione della Foce della Magliasina.

ZSP 12 Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico

Sono ammesse nuove costruzioni, nonché interventi di riattamento e trasformazione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 8.00 m
- distanza minima da confine: 4.00 m
- distanza minima dalla strada: linea di arretramento

ZSP 13 Scuola elementare

Sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ampliamento verticale di al massimo un piano dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 11.00 m
- distanza minima da confine: 4.00 m
- distanza minima dalla strada: linea di arretramento

ZSP 14 Centro Civico

L'ubicazione ed i parametri edificatori del Nuovo Centro Civico saranno definiti nel piano regolatore particolareggiato.

ZSP 15 Centro Protezione Civile e posteggio pubblico

La sede della protezione civile deve essere una costruzione sotterranea (impianto PC III, IAP I, superficie di ca. 700 m² per 120 posti protetti) e deve essere integrata col posteggio in superficie (P8) e con il centro di raccolta separata dei rifiuti domestici. La costruzione sotterranea può essere costruita a confine con la proprietà privata, mentre deve rispettare gli arretramenti dalla strada indicati nel piano del traffico.

ZSP 16 Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia

Sono ammesse nuove costruzioni, nonché interventi di riattamento, trasformazione e ampliamento in verticale dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 8.00 m
- distanza minima da confine: 4.00 m
- distanza minima dalla strada: linea di arretramento

ZSP 17 Casa per anziani

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- altezza massima: 13.50 m
- distanza minima da confine: 5.00 m
- distanza minima dalla strada: linea di arretramento

ZSP 18 Infrastrutture pubbliche Fornace

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'Art. 46 "Beni culturali protetti" e dell' Art. 47 "Perimetri di rispetto".³⁷

ZSP 19 Serbatoi acqua potabile

Esistenti (nessuna modifica prevista)

³⁷ Stralcio del riferimento agli spazi liberi, regolati da Art. 35.

ZSP 20 Museo della pesca (Casa Lucerna)

Sono ammessi interventi di riattamento, trasformazione e ricostruzione dell'edificio esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- SUL massima ammessa: 900 m²
- Altezza massima: 7.50 m
- Distanza minima da confine: 3.00 m
- Distanza minima dalla strada: linea di arretramento

ZSP 21 Scuola Media

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- Altezza massima: 13.00 m
- Distanza minima da confine: 6.00 m
- Distanza minima dalla strada: linea di arretramento

ZSP 22 Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'Art. 46 " Beni culturali protetti".

ZSP 23 Chiesuola di Mezzo

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'Art. 46 "Beni culturali protetti" e dell'Art. 47 "Perimetri di rispetto".

ZSP 24 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del Rosario

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'Art. 46 "Beni culturali protetti" e dell'Art. 47 "Perimetri di rispetto".

ZSP 25 Cappella del Monte Caslano

Si richiamano le disposizioni di tutela dell'Art. 46 "Beni culturali protetti".

ZSP 26 Centrale di teleriscaldamento AIL

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di edificabilità: 5.00 m³/m²
- indice di occupazione 50 %
- altezza massima: 15.00 m
- distanza minima da confine: 6.00 m
- area verde minima: 30 %
- contiguità: non ammessa

ZSP 27 Stabile multifunzionale di interesse pubblico

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento: 0.8
- indice di occupazione 30 %
- altezza massima: 13.00 m
- distanza minima da confine: 5.00 m
- distanza dalla strada cantonale: 4.00 m

6. Le zone elencate alle cifre 9-10-20-22-23-24-25-26 si riferiscono ad edifici privati d'interesse pubblico.

Zona degli spazi liberi

Art. 35 Zona degli spazi liberi

1. La zona per gli spazi liberi comprende:
 - la zona degli spazi liberi esclusiva
 - la zona degli spazi liberi sovrapposta.
2. La zona degli spazi liberi esclusiva è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione in aree sensibili da salvaguardare verso la riva del lago e il fiume Magliasina. In questa zona:
 - non è consentito alcun tipo di costruzione,
 - le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori,
 - le superfici devono essere gestite a prato,
 - per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 LPT.
3. La zona degli spazi liberi sovrapposta è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località, a conservare superfici libere dall'edificazione e a salvaguardare la riva del lago. In questa zona:
 - non sono consentite costruzioni principali né accessorie,
 - sono consentite costruzioni sotterranee e piscine aperte, ai sensi dell'Art. 8 Cifre V e VI, a condizione che non compromettano lo scopo della zona. Fanno eccezione gli spazi liberi sovrapposti in zona RL e in zona AP18, dove non è consentito alcun tipo di costruzione,
 - le superfici sono computabili nel calcolo degli indici edificatori,
 - per gli edifici principali esistenti all'interno di queste zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e trasformazione non sostanziale.
4. Grado di sensibilità al rumore: II.

Zona di pericolo

Art. 36 Zona esposta a pericolo di alluvionamento

(alluvionamento, flussi di detrito, erosione)

I. PERICOLO ELEVATO

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi, e
 - b) nel caso di edifici abitabili, sono realizzate adeguate misure di protezione esterna (es. muri di deviazione, ecc.)
3. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. rinforzo dei muri esterni, serramenti stagni, rialzamento o protezione di aperture e accessi). La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. PERICOLO MEDIO

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso
 - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento è ammesso, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. PERICOLO BASSO

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione (in locali abitabili) possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio. Nel caso di cambiamento di destinazione in locali non abitabili, l'adozione dei citati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi. In caso di riattamento sono consigliati accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

IV. PERICOLO RESIDUO

L'adozione di adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi è consigliata.

V. COSTRUZIONI SENSIBILI

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato e medio sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo basso, esse sono ammesse a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
3. Nelle zone esposte a pericolo residuo, le costruzioni sensibili sono ammesse, a condizione che:
 - a) non si attenda un evento estremo di intensità elevata, e
 - b) siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

VI. DISPOSIZIONI COMUNI

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 37 **Zona esposta a pericolo di movimenti di versante** (caduta sassi e scivolamenti superficiali)

I. PERICOLO ELEVATO

1. Sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni e ampliamenti. Con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per strade agricole e opere simili.
2. Trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti di edifici esistenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
 - a) l'intervento comporta una riduzione dei rischi,

- b) sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio, atte a ridurre il pericolo ad un grado adeguato, e
 - c) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio (es. muri e solette rinforzati, limitazione delle aperture sulle pareti più esposte, adeguata disposizione dei locali interni, ecc.) in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. La manutenzione ordinaria è ammessa.

II. PERICOLO MEDIO

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, ampliamenti, come pure trasformazioni parziali, cambiamenti di destinazione e riattamenti possono essere autorizzati unicamente se sono adempiute le seguenti condizioni cumulative:
- a) sono realizzate adeguate opere di premunizione e, se del caso,
 - b) sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
2. La manutenzione ordinaria è ammessa.

III. PERICOLO BASSO E RESIDUO

1. Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, trasformazioni parziali e cambiamenti di destinazione possono essere autorizzati unicamente se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.
2. Il riattamento e la manutenzione ordinaria sono ammessi.

IV. COSTRUZIONI SENSIBILI

1. Nelle zone esposte a pericolo elevato sono vietate costruzioni sensibili.
2. Nelle zone esposte a pericolo medio, esse sono ammesse se sono realizzate adeguate opere di premunizione dell'edificio e, se del caso, se sono adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio in funzione dell'intensità dei fenomeni.
3. Nelle zone esposte a pericolo basso, tali costruzioni sono ammesse, a condizione che siano adottati gli opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi sull'edificio.

V. DISPOSIZIONI COMUNI

Per le zone esposte a pericolo elevato, medio e basso, il Comune appronta un'organizzazione in caso d'allarme ed un piano di evacuazione.

Art. 38 Zona di pericolo indicativa

1. Nel piano delle zone sono riportate, a titolo indicativo, le aree non edificabili esposte a pericoli di movimenti di versante.
2. Ogni intervento nelle aree esposte a pericoli naturali riportate a titolo indicativo nel piano delle zone deve essere sottoposto alla competente Autorità cantonale, la quale può esigere la presentazione di una perizia tecnica intesa a determinare il grado di pericolo.

Zona agricola

Art. 39 Zona agricola estensiva

1. La zona agricola svolge le funzioni definite negli art. 16 LPT e 27 cifra VIII RLST.
2. Essa comprende:
 - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC)
 - gli ulteriori terreni idonei alla campicoltura e foraggicoltura di prima e seconda priorità,
 - i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura.
3. Nella zona agricola sono ammessi, in quanto conformi alle sue funzioni, gli edifici ed impianti secondo gli artt. 16a LPT e 34-38 OPT.
Per il resto e riservati gli artt. 24 segg. LPT, la zona agricola deve essere tenuta, per quanto possibile, libera da costruzioni.
4. Alla zona agricola estensiva è attribuito il grado III di sensibilità al rumore.

Zona forestale

Art. 40 Zona forestale

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.
2. I limiti accertati del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel piano delle zone hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati nel piano hanno valore indicativo.

Zona di protezione

Art. 41 Zona protezione della natura di importanza locale

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione della natura ai sensi dell'art. 13 cifra II RLCN a protezione di biotopi e geotopi d'importanza locale:
 - ZPN1 Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili
 - ZPN2 Monte Caslano (Oggetto IFP 1805)
 - ZPN3 Cantonetto
 - ZPN4 Corso del fiume Magliasina
2. La zona di protezione della natura comprende le aree di particolare valore naturalistico. I suoi contenuti sono protetti.
3. Riservata l'applicazione degli artt. 24 e segg. LPT, valgono inoltre le seguenti norme particolari:
 - a) sono promossi gli interventi volti alla conservazione e alla valorizzazione dei valori naturalistici presenti, come pure alla tutela delle popolazioni animali e vegetali protette,
 - b) sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le finalità di protezione,
 - c) sono vietati tutti gli interventi suscettibili di alterare, direttamente o indirettamente, l'ambiente naturale,
 - d) per ogni intervento deve essere richiesta l'autorizzazione dell'Autorità cantonale competente; le domande di costruzione devono essere accompagnate in particolare da un piano di sistemazione dettagliato, che deve precisare tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte, pavimentazioni, ecc.

4. Il Municipio è tenuto alla sorveglianza delle zone di protezione della natura.
5. Il Comune gestisce le zone di protezione della natura d'interesse locale; a tal fine, il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della gestione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.

Art. 42 Zona di protezione del paesaggio³⁸

1. Sono istituite le seguenti zone di protezione del paesaggio ai sensi dell'art. 105 LST e dell'art. 13 cifra III RLCN:
 - a) a protezione di paesaggi d'importanza nazionale e cantonale:
 - ZPP1 Comparto Monte Caslano
 - b) a protezione di paesaggi d'importanza locale:
 - ZPP2 Comparto fluviale della Magliasina
 - ZPP3 Comparto antropizzato a lago
 - ZPPG Grotti
2. Lo scopo delle zone di protezione del paesaggio è di salvaguardare e valorizzare gli elementi paesaggistici preminenti che caratterizzano i comparti protetti.
3. In generale si applicano le seguenti norme:
 - a) il carattere del paesaggio va salvaguardato e promosso,
 - b) sono incentivate le utilizzazioni che contribuiscono alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio protetto,
 - c) sono ammesse unicamente le utilizzazioni che non compromettono la qualità del paesaggio protetto,
 - d) sono vietati tutti gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto.
4. Inoltre, per le ZPP1 e la ZPP2 valgono le disposizioni seguenti:
 - a) Sono ammesse solo quelle attività conformi all'obiettivo di tutela delle componenti naturalistiche e paesaggistiche e che non compromettano in particolare la presenza di specie animali e vegetali.
 - b) Sono vietati gli interventi e le costruzioni che compromettono la qualità del paesaggio protetto, quali:
 - i muri in beton e/o pietrame colato in malta di cemento o falso secco, scavi. Colmature o discariche, incanalamenti o correzioni di corsi d'acqua;
 - la creazione di siepi con specie alloctone;
 - la coltivazione in serra a vivai;
 - la posa di elettrodotti non interrati e altre infrastrutture tecniche.
 - c) Sono permesse le attività agricole di tipo estensivo atte a salvaguardare un paesaggio agricolo tradizionale.
 - d) Eventuali opere ed impianti ammessi ai sensi dell'art. 24 LPT dovranno sottostare alle finalità di protezione di queste zone. La domanda di costruzione dovrà essere accompagnata da un piano di sistemazione esterna di dettaglio, contenente indicazioni sulle misure di compensazione ecologica previste e riguardanti tipo e ubicazione di eventuali piantagioni, cinte e pavimentazioni.

³⁸ Disposizioni riprese da art. 25 NAPR in vigore, adattate alla linea guida e, per quanto riguarda la Zona ZPPG, integrate con le disposizioni dell'art. 35 NAPR in vigore della Zona Grotti.

- e) La sorveglianza della gestione di queste zone compete al Municipio, che può delegarla ai proprietari tramite un accordo stipulato d'intesa con i competenti uffici cantonali. Il Municipio può organizzare interventi di gestione qualora non venissero effettuati dai proprietari. Per ogni intervento è richiesto il preavviso delle Autorità cantonali competenti.
 - f) Deroghe possono essere concesse dal Municipio previa autorizzazione da parte dell'autorità cantonale competente.
5. Inoltre, per la ZPP3 valgono le disposizioni seguenti:
- a) Nella zona di protezione del paesaggio ZPP3 interna alle zone edificabili l'edificazione è ammessa alle condizioni stabilite per la zona edificabile specifica.
 - b) Devono essere salvaguardati e valorizzati gli elementi paesaggistici preminenti.
 - c) La sistemazione del terreno deve essere rispettosa della morfologia esistente, che deve essere percettibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento
 - d) Materiali, forme e posizione degli edifici e dei manufatti devono inserirsi nel paesaggio circostante.
 - e) Il Municipio può richiedere un preavviso ai competenti Uffici cantonali in materia di protezione del paesaggio
6. Inoltre, per la ZPPG Grotti valgono le disposizioni seguenti³⁹:
- a) La destinazione d'uso deve essere salvaguardata e sono pertanto esclusi cambiamenti di destinazione. Non è ammessa la residenza primaria e secondaria.
 - b) Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e riattamento degli edifici con salvaguardia delle caratteristiche estetico-architettoniche ed ambientali esistenti. Sono ammessi piccoli ampliamenti (aggiunte) per la realizzazione di corpi tecnici e servizi.
 - c) Per ciò che concerne le distanze, fanno stato le disposizioni della zona nucleo stabilite dall'art. 27 cpv. 5. Il Municipio ha la facoltà di derogare alla distanza dal bosco ai sensi dell'Art. 40 e della LFo nel caso di realizzazione di piccoli ampliamenti per corpi tecnici e servizi.
 - d) Il Municipio, in accordo con le competenti autorità cantonali, può ordinare qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (volumetria, sistemazione esterna, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, aperture, ecc.) al fine di garantire un opportuno inserimento paesaggistico e per la salvaguardia degli obiettivi del piano. In particolare, per quanto riguarda la sistemazione esterna, non è ammessa la realizzazione di muri di sostegno con elementi prefabbricati tipo verduro o simili ed è ammesso unicamente l'uso della pietra naturale (muri in sasso e pavimentazioni con lastricati). Deroghe possono essere concesse dal Municipio solo in presenza di un progetto concreto e di qualità.
 - e) Grado di sensibilità al rumore: Il

³⁹*Sono riprese le disposizioni dell'art. 35 NAPR in vigore della Zona Grotti (testo adattato a formulazione linea guida).*

Art. 43 Zona di protezione delle acque di superficie

1. La zona di protezione delle acque di superficie rappresenta lo spazio riservato alle acque giusta gli artt. 36a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20), 41a e 41b dell'ordinanza sulla protezione delle acque del 28 ottobre 1998 (OPAc, RS 814.201). Al suo interno è consentito realizzare interventi di sistemazione, rivitalizzazione, impianti ad ubicazione vincolata e d'interesse pubblico, come percorsi pedonali e sentieri, centrali idroelettriche ad acqua fluente o ponti.
2. Nelle zone densamente edificate, in casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale, il Municipio può concedere deroghe per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti.
3. Corsi d'acqua intubati o interrati senza potenzialità di recupero:
 - a) Per questi corsi d'acqua si rinuncia alla definizione dello spazio riservato alle acque.
 - b) Il tracciato di questi corsi d'acqua è indicato nel Piano a carattere indicativo. Il tracciato preciso dovrà essere indagato in sede di domanda di costruzione. Per questi corsi d'acqua, nonché per eventuali altri corsi d'acqua intubati non riportati sul piano, è stabilito un arretramento dal bordo del canale intubato o interrato pari alla profondità di interrimento più 3.0 m.
 - c) La costruzione di nuovi edifici e manufatti sopra corsi d'acqua intubati o interrati è vietata, fatta riserva per interventi, in particolare di interesse pubblico come strade e posteggi pubblici, a condizione che non impediscano l'accesso per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di misurazione e di monitoraggio del corso d'acqua.
 - d) La realizzazione di opere di cinta all'interno dell'arretramento tecnico può essere concessa esclusivamente se conforme alla destinazione di zona e a titolo precario.
 - e) Per comprovati motivi è possibile chiedere lo spostamento delle tratte intubate o interrate, previa verifica della sicurezza idraulica e con il consenso dell'Autorità cantonale.
4. Nei restanti casi, in assenza della delimitazione dello spazio riservato alle acque, devono essere osservate le distanze stabilite dalle disposizioni transitorie della modifica dell'OPAc del 4 maggio 2011, fatta eccezione per i corsi d'acqua per cui l'OPAc prevede l'esenzione della definizione dello spazio riservato alle acque.
5. All'interno della zona di protezione delle acque di superficie non si applicano eventuali altre norme di PR che potrebbero impedire l'applicazione del presente articolo.

Elementi emergenti**Art. 44 Protezione**

1. I seguenti elementi emergenti d'importanza locale indicati nel piano delle zone sono protetti come monumenti naturali ai sensi della LCN:
 - a) EN1 canneti
 - b) EN2 collegamenti biologici
 - c) EN3 alberi
 - d) EN4 colonie di balestruccio (di importanza locale)
2. Gli elementi emergenti protetti devono essere conservati e valorizzati. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto, le caratteristiche o l'equilibrio biologico. Deroghe in casi eccezionali possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio.

3. Per assicurare la salvaguardia di singoli elementi emergenti protetti il Municipio può stipulare con i proprietari o gestori appositi accordi, che stabiliscono la durata e le modalità della protezione, nonché i compensi finanziari; sono riservate eventuali competenze del Legislativo comunale.
4. Le caratteristiche necessarie alla conservazione a lungo termine delle colonie di balestruccio devono essere mantenute, anche qualora l'edificio dovesse subire modifiche sostanziali o ricostruzioni. Ogni intervento su stabili ospitanti colonie di Balestruccio deve considerare le esigenze di tutela, in particolare per quanto riguarda, il rispetto dei periodi di nidificazione e il mantenimento delle strutture funzionali.
Interventi di manutenzione e ristrutturazione degli stabili ospitanti le colonie ed eventuali sostituzioni di nidi naturali con nidi artificiali devono essere coordinati con l'Ufficio della natura e del paesaggio

Elementi paesaggistici

Art. 45 Punti di vista⁴⁰

1. Nel piano delle zone sono indicati i punti di vista che devono essere salvaguardati.
2. Sono ammessi tagli della vegetazione, previo accordo con le autorità cantonali competenti, per la salvaguardia della vista.

Beni culturali

Art. 46 Beni culturali protetti

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:
 - BCC 1 Antico coro e le due cappelle laterali nella Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo (PAe3545.1 / PAe3545.3 / PAe3545.4)
 - BCC2 Chiesa della Madonna del Rosario (A3543)
 - BCC3 Cappella Greppi, detta "della Magliasina" (A3538)
 - BCC4 Oratorio detto "La Chiesuola di Mezzo" (A3544)
 - BCC5 Vecchia fornace alla Torrazza e l'edificio annesso (A1016 / A10018)
 - BCC6 Villa Mainini-Ferretti con il giardino cinto dalla cancellata e dal muro (A9971 / A33213)
2. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:
 - BCL 1 Cappella del Monte Caslano (A10017)
 - BCL 2 Casa (A7380)
 - BCL3 Casa (A7379)
 - BCL4 Casa Valenghi (A7377)
 - BCL5 Casa (A7376)
 - BCL6 Casa (A7381)
 - BCL7 Casa (A7392)
 - BCL8 Casa (A7373)
 - BCL9 Casa Gottardi (A7384)
 - BCL10 Casa Morotti (PAe10022.1)
 - BCL11 Casa Gottardi (A7378)
 - BCL12 Casa (A10021)
 - BCL13 Casa Sassi (A7386)

⁴⁰ Disposizioni riprese da art. 30 NAPR in vigore (tutti i punti di vista sono sul Monte Caslano).

BCL14	Casa (A7388)
BCL15	Casa (PAe10023.1)
BCL16	Casa il Convento (PAe10024.1)
BCL 17	Affresco in facciata rappresentante la Madonna (in cornice di cotto) (O434488 / OA43283)
BCL 18	Tratto di strada Regina incluso nell'inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS) (Pae20493.2)
BCL 19	Portale seicentesco all'interno del nucleo (A7390)
BCL 20	Cappella con affresco raffigurante la Pietà (A10019)
BCL 21	Cà Milieta (A16866)
BCL 22	Casa Jura (A16867)
BCL 23	Casa (A16868)
BCL 24	Villa Florida (A16876)
BCL 25	Casa (A16875)
BCL 26	Casa (A16878)
BCL 27	Affresco in facciata rappresentante S. Rocco (OA36127)
BCL 28	Cappella (A16864)
BCL 29	Vecchio torchio (A16860 / OA72770)
BCL 30	Vecchio ponte sul fiume Magliasina (PAe19901.1)
BCL 31	Chiesa parrocchiale di San Cristoforo (PAE3545.2)
BCL 32	Casa (A16874)

3. Ove non diversamente specificato al precedente cpv. 1, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
4. I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
5. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC. Per i vincoli BCL inclusi all'interno del nucleo di Caslano si applica inoltre l'Art. 27 cifra II cpv. 6.
6. Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1 e al cpv. 2.

Art. 47 Perimetri di rispetto

1. A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:
 - PRisp 1 Chiesa della Madonna del Rosario e Cappella di S.ta Maria (Prisp763)
 - PRisp 2 Oratorio detto "Chiesuola di Mezzo" (Prisp764)
 - PRisp 3 Vecchia fornace alla Torrazza ed edificio annesso (Prisp765)
 - PRisp4 Villa Mainini-Ferretti (Prisp1880)
2. Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 48 Contributo finanziario alla conservazione

1. Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.
2. Si applicano per analogia gli artt. 8 e segg. LBC e 6 e segg. regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004 (RBC, RL 9.3.2.1.1).

Art. 49 Perimetro di interesse archeologico e beni archeologici

PERIMETRO DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:
 - PIA1 Perimetro d'interesse archeologico "Monte di Caslano" (PIA159)
 - PIA2 Perimetro d'interesse archeologico "Nucleo di Caslano" (PIA160)
 - PIA3 Perimetro d'interesse archeologico "Cappella di S.ta Maria delle Grazie" (PIA1050)
 - PIA4 Perimetro d'interesse archeologico "Chiesa di S. Cristoforo" (PIA1051)
2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

BENI ARCHEOLOGICI

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

Altri vincoli e zone**Art. 50 Zona senza destinazione specifica**

1. La zona senza destinazione specifica comprende:
 - a) i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi,
 - b) i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona.
2. Nella zona senza destinazione specifica si applicano gli artt. 24 e segg. LPT.

Art. 51 Protezione dalle immissioni immateriali moleste⁴¹

1. Le immissioni immateriali moleste sono le ripercussioni atte a urtare la sensibilità morale delle persone o a destare sentimenti sgradevoli e che possono avere effetti nocivi indiretti, quali la maggiore difficoltà a locare appartamenti nella medesima zona o ad allontanare clienti da negozi o commerci.

⁴¹ Disposizioni riprese da art. 19bis NAPR "Esercizio della prostituzione", precisandone l'applicazione anche alle zone per scopi pubblici.

2. La costruzione, la trasformazione o l'utilizzo di immobili per l'esercizio di attività generanti immissioni immateriali moleste è escluso nelle zone per scopi pubblici e nelle zone dove il PR permette la costruzione di abitazioni.
3. Nelle zone LNI e LNIs, le attività che possono generare immissioni immateriali moleste sono ammesse unicamente nella misura in cui tali immissioni non arrechino disturbo a vicine zone per scopi pubblici, zone destinate all'abitazione o a edifici abitativi esistenti. Il disturbo è presunto quando tali attività avvengono ad una distanza minore di 300 m dalle zone per scopi pubblici, dalle zone dove il PR permette la costruzione di abitazioni o da edifici abitativi esistenti.

Art. 52 Limitazioni delle abitazioni secondarie⁴²

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza, si applicano le seguenti restrizioni:
 - a) l'abitazione secondaria è autorizzabile solo a titolo eccezionale, in applicazione degli artt. 7-11 legge federale sulle abitazioni secondarie (LAssec), limitatamente alle restrizioni di cui al cpv. 2,
2. All'interno dei comparti indicati nel piano allegato, le quote massime di superficie utile lorda (SUL) che possono essere destinate ad abitazione secondaria sono stabilite per singolo edificio nel modo seguente:
 - nel caso di 1 abitazione per /edificio: nessuna abitazione secondaria;
 - nel caso di 2 abitazioni per edificio: max. 50% della SUL complessiva di ogni edificio;
 - nel caso di 3 abitazioni per edificio: max. 33% della SUL complessiva di ogni edificio;
 - nel caso di 4 abitazioni per edificio: max. 25% della SUL complessiva di ogni edificio;
 - nel caso di 5 o più abitazioni/edificio: max. 20% della SUL complessiva di ogni edificio.È esclusa dal computo della SUL la superficie destinata all'attività lavorativa.
3. Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle limitazioni di cui ai precedenti cpv. 1 e 2 e in contrasto con le medesime possono essere mantenute. Le restrizioni di cui ai precedenti cpv. 1 e 2 si applicano in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici.
4. In deroga alle limitazioni di cui ai precedenti cpv.1 e 2 il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile solo se:
 - a) è dovuta a motivi particolare, quali la successione ereditaria o la modifica dello stato civile, oppure
 - b) se l'edificio è un bene culturale protetto, oppure
 - c) se l'edificio, per dimensioni e stato, non permette un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati.

⁴² È ripresa la formulazione secondo Linee guida per i Comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% e tenuto conto delle osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare.

Art. 53 Impianti per la telefonia mobile

1. All'interno del perimetro delle zone edificabili, le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente sono ammissibili con le seguenti priorità:

a) Priorità I

Alternativamente le seguenti zone:

- zona per il lavoro non intensiva LNI
- zona per il lavoro non intensiva speciale LNIs
- zona per la produzione di servizi cantiere lacuale PSCL
- ZSP2 Ecocentro
- ZSP26 Centrale di teleriscaldamento

b) Priorità II

Alternativamente le seguenti zone:

- zona intensiva per l'abitazione R2
- zona intensiva per l'abitazione Meriggi-Torrazza R2MT
- zona intensiva per l'abitazione R3
- zona intensiva per l'abitazione R4
- zona intensiva per l'abitazione ZM3
- ZSP6 Stazione di pompaggio (via Chiesa)
- ZSP14 Centro Civico (zona oggetto di piano particolareggiato PP4)
- ZSP15 Centro protezione civile
- ZSP20 Museo della Pesca (Casa Lucerna)
- ZSP27 Stabile multifunzionale di interesse pubblico

c) Priorità III

Alternativamente le seguenti zone:

- zona del nucleo ZN (zone oggetto di piano particolareggiato PP1-2-3)
- zona intensiva per l'abitazione Riva del Lago RL
- zona intensiva per l'abitazione via Fiume - Piazza a lago ZS1
- zona estensiva per l'abitazione Piazza a Lago ZS2
- ZSP1 Centro sportivo Prati Crana
- ZSP3 Bagno pubblico
- ZSP4 Area ricreativa a lago
- ZSP5 Cimitero
- ZSP8 Giardino pubblico
- ZSP9 Campi da tennis
- ZSP11 Parco pubblico
- ZSP18 Infrastrutture pubbliche Fornace
- ZSP22 Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo
- ZSP23 Chiesuola di Mezzo
- ZSP24 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del Rosario

d) Priorità IV

Alternativamente le aree delimitate dal raggio di 50 m da:

- ZSP12 Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico
- ZSP13 Scuola elementare
- ZSP16 Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia
- ZSP17 Casa per anziani
- ZSP21 Scuola media

Il raggio viene misurato a partire dal perimetro della zona sulla quale sorge la struttura in questione.

2. I gestori delle antenne per la telefonia mobile che vogliono erigere o modificare sostanzialmente antenne riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta, attestando la mancanza di capacità di rete all'interno del comparto in cui si intende potenziare il segnale.
3. Sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti.
4. Le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione.
5. Gli impianti esistenti sono in ogni caso conformi al diritto, e in particolare conformi alla funzione della loro zona di ubicazione (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT).
6. Il modello a cascata definito al cpv. 1 non si applica in relazione alle antenne di trasmissione che nello stato di esercizio determinante giusta il numero 63 dell'ORNI emettono una potenza irradiata equivalente ERP non superiore a 6 W (microcelle).

Contenuti orientativi

Art. 54 Zona di protezione delle acque sotterranee

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque.
2. Per gli interventi all'interno di dette zone di protezione valgono le disposizioni della LPAC, dell'OPAC e della LALIA. Relativamente alle restrizioni dell'uso del territorio dovranno essere applicate le *Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee* emesse dall'Ufficio federale per la protezione dell'ambiente nel 2004 e il Regolamento comunale delle zone di protezione.⁴³

Art. 55 Zone e vincoli di protezione della natura

1. Il piano delle zone riporta a titolo orientativo la riserva naturale, la zona di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante piano di utilizzazione cantonale ai sensi dell'art. 44 LST.

In particolare, si tratta di:

- a) ZPN5 Zone di protezione della natura di importanza nazionale tutelate dal Decreto di protezione della Foce della Magliasina.

⁴³ Testo aggiornato secondo richieste dell'esame preliminare cantonale.

SEZIONE 2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI PRIVATI

Piano dell'urbanizzazione

Art. 56 Elementi

1. Il piano dell'urbanizzazione (PU) stabilisce tutti gli elementi dell'urbanizzazione, vincolanti sia per l'ente pubblico che per i privati, e segnatamente:
 - a) la rete delle vie di comunicazione, con:
 - strade
 - percorsi pedonali
 - percorsi ciclabili
 - posteggi pubblici
 - linee di arretramento e di costruzione (cfr. Art. 7).
 - b) la rete dei mezzi pubblici di trasporto, e segnatamente:
 - per i trasporti su rotaia: l'area ferroviaria,
 - per i trasporti su acqua: l'attracco imbarcadero, i porti barche e gli attracchi natanti,
 - c) il perimetro della zona edificabile.

Art. 57 Strade

1. Le strade si suddividono, secondo la loro funzione, in:
 - a) autostrade: strade a grande capacità (transito di un elevato numero di veicoli, ad elevata velocità) che assicurano il collegamento a livello nazionale,
 - b) strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni,
 - c) strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località,
 - d) strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale,
 - e) strade di servizio: strade che servono i fondi,
 - f) strade prevalentemente pedonali: strade utilizzate prevalentemente dai pedoni. È consentito il transito di percorsi ciclabili; il passaggio di veicoli a motore è di principio ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio. Sono riservate contrarie misure di polizia,
 - g) strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
 - h) strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
 - i) piste ciclabili: strade ad uso esclusivo dei ciclisti; i pedoni possono farne uso dove mancano i marciapiedi e le strade pedonali o prevalentemente pedonali,
 - j) strade per il trasporto pubblico: strade riservate al transito di veicoli adibiti al trasporto pubblico; il transito di velocipedi e di altri veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia,
 - k) sulle strade di cui ai cpv. b), c), d) ed e) è consentito anche il transito da parte di pedoni e ciclisti. Sono riservate contrarie misure di polizia.⁴⁴
2. Il piano dell'urbanizzazione PU disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo orientativo le strade di competenza federale o cantonale.
3. Nell'ambito dei progetti stradali comunali sono possibili, rispetto al tracciato indicato nel piano dell'urbanizzazione, piccole modifiche dettate da esigenze tecniche e di affinamento del progetto.

⁴⁴

Seguendo alla lettera le linea guida, bisognerebbe marcare i diritti di passo pedonali e ciclabili su tutte le strade, con conseguente eccessivo appesantimento grafico del piano PU. Questo nuovo cpv. rispetto alla linea guida permette di indicare nel PU solo la funzione stradale, mentre pedoni e ciclisti hanno diritto di passo su ogni strada di PR.

Art. 58 Percorsi pedonali e ciclabili⁴⁵

1. Il piano dell'urbanizzazione fissa:
 - a) i sentieri e i passi pedonali,
 - b) i percorsi pedonali a lago, che garantiscono l'accesso pubblico alla riva del lago,
 - c) i percorsi ciclabili locali.
2. Il piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS) e, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.
3. I vincoli di cui al presente articolo pongono la base legale per l'istituzione o il mantenimento di un diritto di passo pubblico.
4. Il tracciato dei percorsi pedonali a lago deve avere una larghezza di 2.00 m.

Art. 59 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in
 - posteggi all'aperto,
 - posteggi coperti,
 e secondo la loro destinazione e modalità d'uso.

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1	Posteggio all'aperto	Via S. Michele	svago	10 posti auto
P2	Posteggio all'aperto	Via Stazione	P&R Stazione FLP	57 posti auto
P3	Posteggio all'aperto	Via Baragia	scuola elementare	35 posti auto
P4	Posteggio all'aperto	Via Chiesuola	scuola elementare	16 posti auto
P5	Posteggio all'aperto	Via Industria	industria	170 posti auto
P6	Posteggio all'aperto	Via Credera	abitazioni e negozi	21 posti auto
P7	Posteggio all'aperto	Via Stazione	cimitero e nucleo	70 posti auto
P8	Posteggio all'aperto	Via Valle	nucleo	110 posti auto
P9	Posteggio all'aperto	Via Chiesa-Via Stazione	municipio e chiesa	9 posti auto
P10	Posteggio all'aperto	Via Golf-Via Bosconi	piazza lago	132 posti auto
P11	Posteggio all'aperto	Via Bosconi	svago	60 posti auto
P12	Posteggio all'aperto	Via Stremadone	svago	15 posti auto

Art. 60 Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi

Nelle aree destinate al traffico sono ammessi filari alberati, sistemazioni di aree verdi ed elementi di arredo urbano (servizi igienici, cabine, tettoie, strutture per la raccolta dei rifiuti domestici, sculture, fioriere, aiuole e singoli alberi, ecc.).

Art. 61 Area ferroviaria

1. L'area ferroviaria è disciplinata dal diritto federale.
2. Eventuali costruzioni senza rapporto con l'attività ferroviaria possono essere autorizzate se conformi al disciplinamento pianificatorio della zona di PR confinante e pertinente dal profilo urbanistico.

⁴⁵ L'indicazione grafica di percorsi pedonali e ciclabili di importanza locale nel piano PU è limitata ai diritti di passo pubblici (pedonali o ciclabili) su sedimi privati. Il passo pedonale e ciclabile sulle strade è garantito dalle disposizioni dell'Art. 57 cpv. k (vedi Nota 44).

Art. 62 Trasporti pubblici su acqua

1. Il porto barche Pb comprende l'area riservata per il parcheggio delle imbarcazioni (porto d'interesse locale). Le aree riservate per il parcheggio delle imbarcazioni e le capienze approssimative sono le seguenti⁴⁶:

Pb1	Fronte Piazza lago	23 posti barca
Pb2	Via Meriggi - Casa Lucerna	26 posti barca
Pb3	Via Meriggi - Club nautico Sassalto	52 posti barca
Pb4	Via Meriggi - Pontile a lato del Club nautico Sassalto	24 posti barca
Pb5	Via Torrazza - Molo Schivanoia	20 posti barca
Pb6	Via Torrazza - Cantiere nautico	96 posti barca

2. L'attracco per natanti AN comprende l'area riservata per l'attracco di cortesia delle imbarcazioni. Le aree riservate per l'attracco dei natanti e le capienze approssimative sono le seguenti:

AN7	Pontile piazza a lago	8 posti per natanti
-----	-----------------------	---------------------

Posteggi privati**Art. 63 Edifici non destinati all'abitazione**

1. Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 s. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.
2. I posteggi all'aperto di più di 10 posti auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'autorità comunale.

Art. 64 Edifici destinati all'abitazione

1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici destinati all'abitazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Il fabbisogno è calcolato nel modo seguente:⁴⁷
 - Casa monofamiliare: 1 posto auto ogni 60 m² di SUL
 - Appartamento: 1 posto auto per appartamento.

Nel caso di appartamenti superiori a 60 m² SUL: 1 posto auto ogni 60 m² di SUL.
Fabbisogno supplementare per ospiti: +20% per gli edifici con 4 o più appartamenti
3. Nelle zone per l'abitazione R3 e R4, per costruzioni con 4 o più appartamenti, almeno 2/3 dei posteggi devono essere collocati in autorimesse interrata.
4. I posteggi all'aperto di più di 10 posti auto devono essere arredati mediante alberature ed essere pavimentati con copertura permeabile secondo le disposizioni dell'autorità comunale.

⁴⁶ Capacità aggiornate secondo verifica situazioni dei posti barche verificata in sede di decisione sulla variante di PR del Molo Schivanoia (Ris. Del CdS N. 3146 del 26.06.2019).

⁴⁷ Disposizioni riprese da art. 56 NAPR in vigore.

Art. 65 Deroghe, contributi sostitutivi e disposizioni generali

1. Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% (aliquota massima) del costo di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.
2. Nella Zona del nucleo ZN il contributo non verrà prelevato per il rinnovo, senza cambiamento di destinazione, di superfici già esistenti. Il conteggio terrà conto di eventuali contributi già versati. È esclusa la rifusione di contributi già versati.

Accessi**Art. 66 Accessi**

1. Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono essere compatibili con la funzione della strada, permettere una buona visibilità e non arrecare disturbo o pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.
2. Quando sia possibile la formazione di un accesso su diverse strade, di regola esso deve essere realizzato sulla strada gerarchicamente inferiore.
3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:⁴⁸
 - a) i posteggi devono essere comodamente accessibili ed utilizzabili, e non devono, per la loro ubicazione, ostacolare il traffico veicolare, ciclabile e pedonale,
 - b) le autorimesse con accessi direttamente sulla strada devono essere ubicate ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede; deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui la porta dell'autorimessa sia munita di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza o l'autorimessa sia priva di porta; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
 - c) gli accessi possono essere muniti di cancelli solo ad una distanza minima di 5.50 m dal ciglio stradale, compreso il marciapiede. Deroghe alla distanza minima possono essere concesse dal Municipio nel caso in cui il cancello sia munito di un adeguato congegno per l'apertura automatica con telecomando a distanza; in presenza di strade cantonali, per le deroghe è necessario il consenso dell'Autorità cantonale,
 - d) di regola, le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%,
 - a) tra il limite esterno del ciglio stradale e l'inizio della rampa, per una profondità di almeno 3.50 m dalla proprietà pubblica, l'accesso deve avere una pendenza massima del 5%; inoltre i raccordi laterali devono avere un raggio minimo di 3 m,
 - b) muri di cinta, di sostegno, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visuale agli utenti delle strade pubbliche. Il Municipio ha la facoltà di imporre l'ubicazione e limitare l'altezza delle opere di cinta nel caso in cui la visibilità fosse ostacolata.

⁴⁸ Sono riprese le disposizioni delle linee guida cantonali. Si segnala che, rispetto al PR in vigore, la distanza da cancelli e autorimesse è aumentata da 5.00 m a 5.50 m.

Capitolo IV - Norme finali

Art. 67 Deroghe

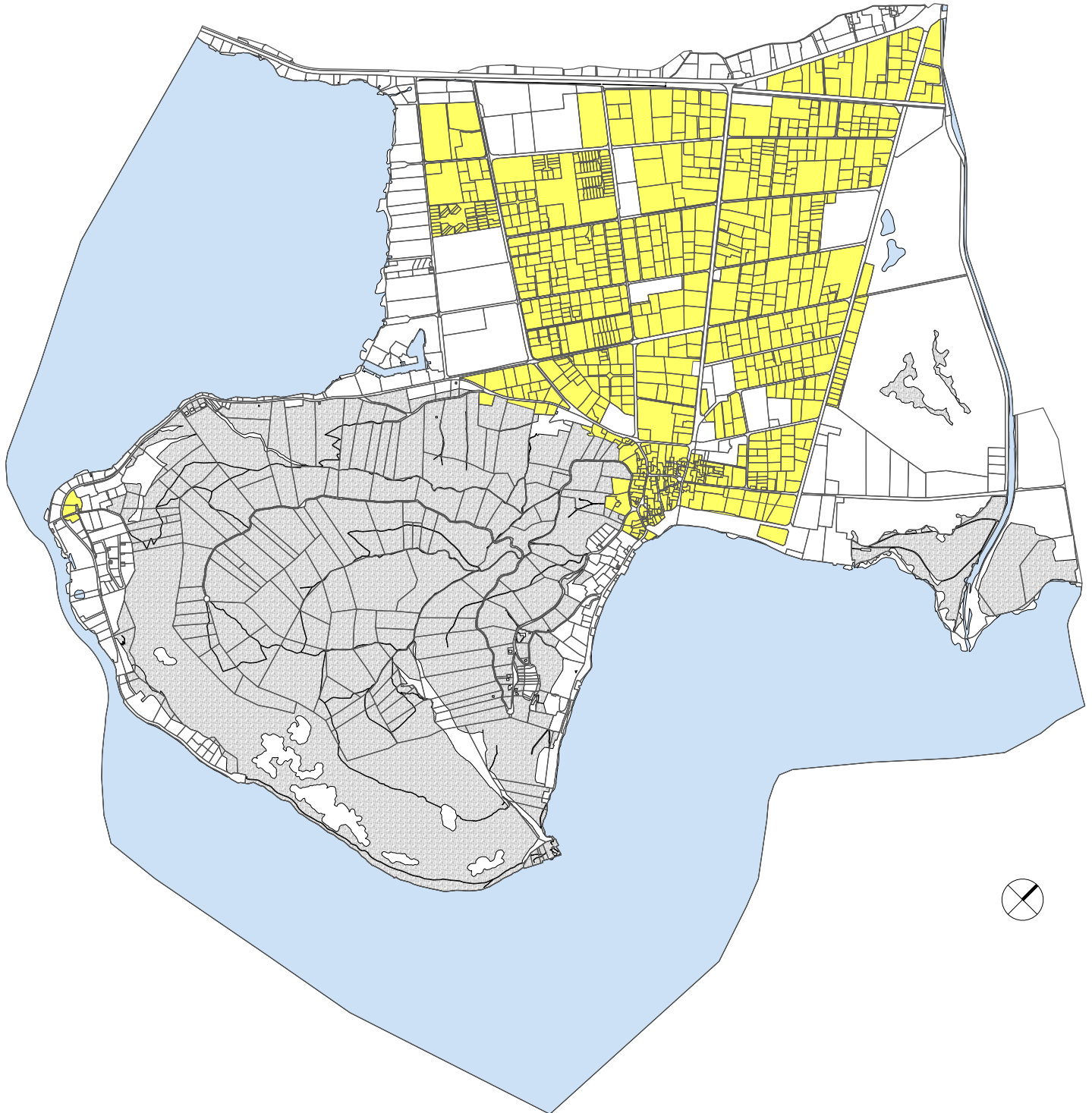
Oltre che nei casi previsti nelle norme precedenti, nel rispetto delle finalità e dello spirito del PR il Municipio può concedere deroghe conformemente all'art. 67 LST.

Art. 68 Entrata in vigore

Il presente regolamento edilizio, adottato dal Consiglio comunale il ..., entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Allegato a Art. 52

Comparti con limitazione di abitazioni secondarie





ADEGUAMENTO ALLA LST

Rapporto di pianificazione

Ottobre 2024

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	1
1.3	OBIETTIVI	1
1.4	METODOLOGIA DI LAVORO	2
1.5	ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA	4
1.5.1	Esame preliminare cantonale	4
1.5.2	Informazione e partecipazione pubblica	4
1.5.3	Aggiornamento atti PR	4
2	STATO DI PR IN VIGORE	5
3	PIANO DELLE ZONE	6
3.1	ADEGUAMENTO ALLA LST	6
3.2	SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE DI SUPERFICIE	17
3.2.1	Premessa	17
3.2.2	Lago	19
3.2.3	Fiume Magliasina	19
3.2.4	Altri corsi d'acqua	20
3.2.5	Integrazione negli atti di PR	20
3.3	VARIANTE MAPPALE 677 RFD (ZONA PER SCOPI PUBBLICI 26)	21
3.3.1	Premessa	21
3.3.2	Centrale di teleriscaldamento	21
3.3.3	PR in vigore	22
3.3.4	Variante di PR	23
3.4	VARIANTE MAPPALI 766-767 RFD (ZONA PER SCOPI PUBBLICI 27)	24
3.4.1	Premessa	24
3.4.2	Concorso di architettura	24
3.4.3	PR in vigore	26
3.4.4	Variante di PR	27
3.5	VARIANTE MAPPALE 979 RFD (ZONA PER SCOPI PUBBLICI 7)	29
3.5.1	Premessa	29
3.5.2	PR in vigore	30
3.5.3	Variante di PR	31

4	PIANO DELL'URBANIZZAZIONE	32
4.1	ADEGUAMENTO ALLA LST	32
4.2	PROGETTI RELATIVI ALLA STRADA CANTONALE SUL TERRITORIO DI CASLANO	35
4.3	TAVOLA COMPLEMENTARE AL PIANO DELL'URBANIZZAZIONE PU	38
4.4	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	40
5	REGOLAMENTO EDILIZIO	41
5.1	ADEGUAMENTO A LST	41
5.2	ZONA PER IL TEMPO LIBERO (ART. 33)	42
5.3	ZONA DEGLI SPAZI LIBERI (ART. 35)	42
5.4	ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO GROTTI (ART. 42)	43
5.5	PROTEZIONE DALLE IMMISSIONI IMMATERIALI MOLESTE (ART. 51)	44
5.6	LIMITAZIONI DELLE ABITAZIONI SECONDARIE (ART. 52)	44
5.7	DISCIPLINAMENTO DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE ART. 53)	46
6	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	56
7	VERIFICHE GENERALI	57
7.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	57
7.1.1	Legge federale sulla Pianificazione del Territorio (LPT)	57
7.1.2	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST)	57
7.1.3	Aggiornamenti a legislazioni specifiche	58
7.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	58
7.3	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE	58
7.4	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	60
7.5	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	60
8	CONCLUSIONI	61
	ALLEGATO 1 - CALIBRI STRADALI (INDICATIVI)	63
	ALLEGATO 2 - ESAME PRELIMINARE CANTONALE	67
	ALLEGATO 3 - INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA	83

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Il primo piano regolatore di Caslano è stato approvato nel 1987, mentre la revisione del Piano regolatore è stata approvata dal Consiglio di Stato con ris. n. 2695 del 2 giugno 2009.

Negli anni successivi il PR di Caslano è stato aggiornato con le varianti di PR in sede d'approvazione della revisione di PR, approvate dal Consiglio di Stato con ris. n. 5592 del 10 dicembre 2015, e con alcune successive modifiche puntuali di PR (cfr. cap.2)

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST), che hanno sostituito la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt), il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt) e il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB), a cui gli atti di PR in vigore fanno ancora riferimento.

Con il presente documento il PR in vigore viene aggiornato alla forma stabilita dalla LST, tenendo conto delle necessità di adeguamento alle più recenti modifiche delle leggi di ordine superiore, di esigenze puntuali scaturite nel corso delle più recenti approvazioni e di eventuali progetti di carattere regionale in corso o di recente realizzazione.

Il rapporto di pianificazione descrive gli aggiornamenti apportati al PR con l'adeguamento alla LST, suddividendo le informazioni secondo i contenuti dei documenti di PR, ossia: il piano delle zone; il piano dell'urbanizzazione; il regolamento edilizio.

Infine, il presente adeguamento del PR alla LST integra alcune varianti puntuali di PR che il Municipio ha ritenuto opportuno allestire per risolvere problematiche territoriali puntuali scaturite nel corso degli ultimi anni. Queste modifiche sono pure illustrate nel presente rapporto di pianificazione e i contenuti sono integrati nei nuovi piani di PR in formato LST.

1.2 FORMA E PROCEDURA

Il PR in vigore presenta la struttura stabilita dalla Lalpt, mentre con il presente documento è allestito l'adeguamento del PR alla LST,

Dal profilo procedurale questo incarto segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST.

1.3 OBIETTIVI

La LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui in particolare:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali in modo da poter produrre i seguenti piani:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici;
- allestire il programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario;
- allestire il regolamento edilizio, in sostituzione delle attuali "Norme di attuazione", secondo contenuti minimi stabiliti dalla legge, con uniformità di contenuti e parità di trattamento tra i Comuni ticinesi.

Il presente incarto riguarda l'adeguamento completo del piano regolatore alla forma richiesta dalla LST, in conformità con i contenuti delle seguenti linee guida allestite dal DT per:

- il regolamento edilizio (dicembre 2014);
- il piano e il programma di urbanizzazione (dicembre 2014);
- gli spazi riservati ai corsi d'acqua (settembre 2015);
- l'informatizzazione dei piani regolatori (giugno 2017).

Il presente incarto comprende i seguenti documenti:

- il Piano delle zone PZ;
- il Piano di urbanizzazione PU;
- il Regolamento edilizio
- il rapporto di pianificazione (di carattere indicativo).

1.4 METODOLOGIA DI LAVORO

Si ritengono opportune alcune considerazioni generali per facilitare la lettura della nuova struttura di PR e comprendere alcune modifiche formali che si sono rese necessarie.

L'aggiornamento del PR alla LST rappresenta un adeguamento di carattere formale dei piani e delle norme di attuazione, non una modifica dei loro contenuti (come potrebbe essere nel caso di una revisione di PR). Ciò significa che non sono messi in discussione gli elementi di PR in vigore o i loro contenuti normativi, ma si prevede di:

- assegnare loro la nuova nomenclatura prevista dalla LST;
- aggiornare le disposizioni secondo una struttura-tipo definita nelle linee guida cantonali e con eventuali adeguamenti necessari a garantire la coerenza con leggi di ordine superiore.

A titolo d'esempio, la zona residenziale semi-estensiva R3 ha mantenuto l'estensione, la destinazione d'uso e i parametri edificatori come da PR in vigore, con la presente procedura essa è stata ridefinita zona per l'abitazione intensiva R3 (zona destinata in primo luogo all'abitazione) e sono stati definiti i parametri edificatori mancanti richiesti dalla LST (indice di occupazione).

Nonostante il carattere principalmente formale dell'adeguamento alla LST, quest'ultimo inevitabilmente comporta alcune scelte legate alla necessità di trovare la corrispondenza fra i vincoli in vigore (formato Lalpt) e la nuova struttura di PR (formato LST) e garantire la coerenza e la compatibilità fra le informazioni grafiche (geodati) e le disposizioni normative del Regolamento edilizio, entrambi allestiti in conformità alle linee guida cantonali.

Si segnala inoltre che:

- laddove si sono riscontrate differenze minime riconducibili ad un semplice cambiamento della mappa catastale, i vincoli di PR sono stati adeguati di conseguenza (ad esempio scorpori assegnati a superficie stradale). In questo senso, si rammenta che nell'ambito del processo di informatizzazione del PR alla LST, è possibile procedere a limitate rettifiche del limite delle zone edificabili senza dover prevedere dei compensi¹;
- per alcuni vincoli è stata aggiornata la nomenclatura di PR in vigore (numerazione dei vincoli e terminologia coerente con LST) e sono stati utilizzati colori e simboli diversi rispetto a quelli utilizzati nel PR in vigore (modifiche di carattere formale che non modificano il contenuto di questi elementi, ma che sono necessarie per garantire la leggibilità dei piani);
- sono stati inseriti alcuni elementi legati a nuove esigenze grafiche.

Ne consegue che, nell'ambito della procedura di adeguamento del PR alla LST, possono essere oggetto di ricorso unicamente:

- le varianti "di contenuto" illustrate nel presente rapporto di pianificazione;
- per le restanti parti del PR (ossia quelle riprese da situazione in vigore), solo le eventuali differenze sostanziali non giustificate rispetto ai piani in vigore, che il cittadino dovesse individuare nei nuovi piani in formato LST. In questo caso il ricorrente dovrà dimostrare che il ricorso non riguarda la forma del PR, ma il contenuto dei piani o del regolamento edilizio.

In aggiunta a quanto illustrato per la metodologia di adeguamento del PR alla LST, il Municipio ha ritenuto opportuno integrare in questa procedura alcune varianti di PR puntuali per risolvere problematiche scaturite nel corso degli ultimi anni. In particolare, oltre alle varianti di PR per le quali è già in corso una procedura d'approvazione², si tratta di:

- la definizione degli spazi riservati ai corsi d'acqua;
- l'aggiornamento delle destinazioni d'uso del comparto limitrofo alla stazione FLP (zona per scopi pubblici anziché zone miste ZM3 e ZM4);
- l'aggiornamento della destinazione del fondo sul quale è stata recentemente realizzata la centrale di teleriscaldamento (zona per scopi pubblici anziché zona AR-IN);
- l'inserimento di un nuovo vincolo per la raccolta dei rifiuti pubblici al mapp. 979;
- l'aggiornamento delle disposizioni normative riguardanti la zona grotti.

In questi casi, le motivazioni e i contenuti degli elementi oggetto di modifica rispetto al PR in vigore sono descritti in modo dettagliato nel presente rapporto di pianificazione.

¹ Principio stabilito dalla Scheda R6 di PD di recente adozione: "Limitate rettifiche del limite delle zone edificabili, dovute ad esempio ad accertamenti forestali o alla correzione d'imprecisioni nel processo di informatizzazione dei Piani regolatori, non necessitano di compenso" (cap. 3.1.d).

² Variante di PR Via Torrazza. Questa variante non è descritta nel presente rapporto di pianificazione, ma i suoi contenuti sono ripresi negli atti di PR aggiornati.

1.5 ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

1.5.1 ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Con esame preliminare del 2 novembre 2023 il DT ha formulato preavviso sostanzialmente favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a adattare le disposizioni di PR alle nuove disposizioni di ordine superiore e a migliorare il contenuto di alcune proposte pianificatorie. Fra le osservazioni formulate dal DT si segnalano in particolare:

- la necessità di verificare le dimensioni delle zone edificabili per i prossimi 15 anni ai sensi della scheda R6 di Piano direttore;
- alcune considerazioni puntuali per l'aggiornamento degli spazi riservati alle acque;
- la richiesta di aggiornare le denominazioni di zona secondo la linea guida cantonale del RE;
- la richiesta di approfondire le disposizioni per la Zona Grotti;
- la richiesta di approfondire l'assetto pianificatorio della zona per scopi pubblici (stabile multifunzionale di interesse pubblico);
- le osservazioni puntuali:
 - sui beni culturali,
 - sulle zone di protezione della natura,
 - sulle zone di pericolo,
 - sulle disposizioni del regolamento edilizio,
- la richiesta di approfondire e verificare le disposizioni relative alla limitazione delle abitazioni secondarie e al disciplinamento degli impianti per la telefonia mobile.

Le considerazioni dettagliate del DT e le relative decisioni del Municipio sono riassunte in [allegato 2](#).

1.5.2 INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

L'informazione e la partecipazione pubblica ha avuto luogo con il deposito degli atti di varianti di PR e dell'esame preliminare per il periodo di un mese, dal 28.02 al 12.04.2024, durante il quale sono state inoltrate 3 osservazioni.

Le osservazioni dei privati e le relative decisioni del Municipio sono riassunte in [allegato 3](#).

1.5.3 AGGIORNAMENTO ATTI PR

Le decisioni del Municipio di Caslano sulle osservazioni dei privati e sull'esame preliminare cantonale sono state ulteriormente verificate in fase di aggiornamento definitivo degli atti, per garantire la coerenza complessiva degli atti di PR, e le modifiche apportate sono illustrate nei singoli capitoli di pertinenza.

2 STATO DI PR IN VIGORE

Il PR in vigore di Caslano è allestito secondo la forma della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), e comprende:

- i piani di carattere vincolante (scala 1:2'500):
 - N. 1 Piano del paesaggio-ambiente
 - N. 2 Piano delle zone
 - N. 3 Piano del traffico
 - N. 4 Piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico (AP-CP)
- i piani di carattere indicativo (scala 1:2'500):
 - N. 5 Piano dei servizi pubblici: acquedotto
 - N. 6 Piano dei servizi pubblici: canalizzazioni
 - N. 7 Piano del compendio dello stato di urbanizzazione
 - N. 3A/3B Tavole complementari al piano del traffico (scala 1:5'000)
- le norme di attuazione.

I geodati dei piani N.1-2-3-4, unitamente alle norme di attuazione, sono stati certificati dal DT-SST in data 28.05.2018 e tenuti a giorno dallo stesso DT sul portale cantonale³.

Lo stato di PR in vigore tiene conto:

- delle seguenti decisioni d'approvazione del Consiglio di Stato:
 - 02.06.2009 Ris. N. 2695 Revisione di PR;
 - 10.12.2015 Ris. N. 5592 Varianti di PR a seguito dell'approvazione della revisione di PR;
 - 11.07.2018 Ris. N. 3443 Istituzione tutela cantonale di Villa Mainini-;
 - 05.09.2018 Ris. N. 4068 Variante di PR AP18 (giardino pubblico) e zona R4 mapp. 232;
 - 05.09.2018 Ris. N. 4069 Variante di PR CP15 (Club nautico Sassalto) ai mapp. 80 e 407;
 - 19.09.2018 Ris. N. 4306 Art. 34 NAPR Nucleo storico (dopo sentenza TRAM 27.04.2018);
 - 18.08.2021 Ris. N. 4006 Variante destinazione zona AR-IN in zona R2 del mapp. 1347;
- della decisione di non approvazione della variante di PR Ampliamento molo Schivanoia da parte del Consiglio di Stato (Ris. N. 3146 del 26.06.2019)
- delle seguenti decisioni d'approvazione del Dipartimento del territorio cresciute in giudicato:
 - 29.12.2009 Modifica di poco conto vincolo AN4 in località Meriggi;
 - 09.08.2012 Modifica di poco conto zone di pericolo sui mapp. 877 e 493;
 - 29.04.2015 Modifica di poco conto strada di servizio sui mapp. 674-675parz.-1287;
 - 17.09.2021 Modifica di poco conto vincoli AN3 e AN4 – Attracco natanti pubblici;

Infine, si segnala che è in corso la procedura d'approvazione della variante di PR Via Torrazza (modifica di poco conto), i cui contenuti sono pure considerati nei presenti documenti di adeguamento alla LST.

³ Documenti pubblicati sul sito <http://www.sitmap.ti.ch/>

3 PIANO DELLE ZONE

Nel nuovo piano delle zone confluiscono le informazioni relative ai piani delle zone, del paesaggio e AP-CP del PR in vigore, adeguate in modo coerente al Regolamento edilizio e alla relativa linea guida cantonale.

Nei capitoli che seguono sono illustrate:

- la struttura del nuovo piano delle zone, con un riassunto delle modifiche che l'adeguamento alla LST ha apportato al PR in vigore (descrizione in forma tabellare);
- le varianti puntuali di PR introdotte del Municipio (non conseguenti all'adeguamento a LST).

3.1 ADEGUAMENTO ALLA LST

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

ZONA PER L'ABITAZIONE	
	<p>Zone residenziali</p> <p>Coerentemente alle destinazioni vigenti, tutte le zone residenziali in vigore sono attribuite a <u>zone intensiva per l'abitazione</u>, destinate in primo luogo all'abitazione, dove sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di produzione di beni e servizi, a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico.</p> <p>Fa eccezione unicamente la zona residenziale speciale ZS2 (Villa Mainini-Ferretti), la cui area edificabile è attribuita alla <u>zona estensiva per l'abitazione</u>, in quanto destinata esclusivamente all'abitazione.</p> <p>Sono confermate ovunque le prescrizioni vigenti, con l'aggiunta dei parametri edilizi mancanti richiesti da LST (indice d'occupazione) e lo stralcio di quelle disposizioni che oggi non risultano più necessarie, in quanto già definite in altre disposizioni del RE (ad esempio: linee di arretramento; spazi liberi; casi particolari di applicazione del grado di sensibilità al rumore; inserimento paesaggistico).</p> <p>La zona particolare dei Grotti (tre comparti: Stremadone, Schivanoia e Via Valle) è stata attribuita, per caratteristiche edificatorie e di utilizzo, alla <u>zona di protezione del paesaggio Grotti ZPPG</u>, dove valgono disposizioni volte alla salvaguardia dei grotti.</p> <p>Zone miste</p> <p>L'attuale zona mista ZM3 è attribuita a <u>zona intensiva per l'abitazione</u>, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 40 NAPR in vigore, secondo cui "le costruzioni devono essere, di regola, destinate alla residenza ad eccezione dei locali al piano-terreno con affaccio sulla strada, che dovranno essere destinati esclusivamente ad attività commerciali-servizi", e alle osservazioni del DT nell'esame preliminare,⁴. Sono confermate le prescrizioni vigenti, con le eccezioni descritte in precedenza per le zone residenziali.</p> <p>L'attuale zona mista ZM4 (con prescrizioni del PR '87) è stralciata (fondi assegnati alla zona per scopi pubblici).</p> <p>Zona del nucleo</p> <p>I tre nuclei storici presenti (Caslano, Torrazza e Magliasina) sono soggetti a PRP.</p> <p>Per quello di Caslano, di importanza nazionale (ISOS), sarebbe giustificata una normativa di carattere conservativo, ma per il momento è confermata la regolamentazione vigente (definita, in sede di revisione di PR, come normativa-ponte fino all'entrata in vigore dei PRP), come del resto per i nuclei Torrazza e Magliasina.</p>

⁴ Il DT ha invitato il Municipio ad approfondire la destinazione di questa zona, tenendo conto della presenza di numerose abitazioni esistenti e dell'opportunità di assegnare il GdS II.

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
Zona residenziale riva del lago RL	RL Zona intensiva per l'abitazione riva del lago	RE: aggiunto i.o (25%).
Zona residenziale estensiva R2	R2 Zona intensiva per l'abitazione R2	RE: aggiunto indice di occupazione (30%).
Zona residenziale estensiva R2 con disposizioni particolari (loc. Meriggi e Torrazza)	R2MT Zona intensiva per l'abitazione Meriggi-Torrazza	RE: aggiunto i.o (30%).
Zona residenziale semi-estensiva R3	R3 Zona intensiva per l'abitazione R3	RE: aggiunto i.o (30%).
Zona residenziale intensiva R4	R4 Zona intensiva per l'abitazione R4	RE: aggiunto i.o (30%).
Zona residenziale speciale Via Fiume-Piazza a lago ZS1	ZS1 Zona intensiva per l'abitazione Via Fiume - Piazza a lago	RE: aggiunto i.o (30%).
Zona residenziale speciale Piazza a lago ZS2	ZS2 Zona estensiva per l'abitazione Piazza a lago	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o)
Zona Grotti	ZPPG Zona di protezione del paesaggio Grotti ZPPG	Vedi zone di protezione del paesaggio e cap. 5.4).
Zona mista ZM3	ZM3 Zona intensiva per l'abitazione ZM3	RE: aggiunti parametri richiesti da LST (i.o, i.e. e percentuale massima SUL abitativa).
Zona mista ZM4 (PR '87)	- -	Stralciata e sostituita dalla Zona per scopi pubblici 27 (variante puntuale; cap. 3.4)
Zona nucleo storico NS	ZN Zona del nucleo	RE: parametri confermati (in attesa di PRP)

ZONA PER IL LAVORO		
	Zona per il lavoro (produzione di beni e servizi)	
	<p>Si tratta delle attuali zone destinate ad attività artigianali-industriali, dove gli insediamenti sono prevalentemente dedicati ad attività di produzione, ma dove si svolgono in parte anche attività di servizio (vendita dei prodotti). In considerazione delle loro caratteristiche, esse sono assegnate a zona per il lavoro non intensiva.</p> <p>Anche per queste zone sono confermate le prescrizioni vigenti, con le eccezioni descritte in precedenza per le zone residenziali.</p>	
Zona artigianale-industriale AR-IN	LNI Zona per il lavoro non intensiva	Mapp. 677 assegnato a zona per scopi pubblici 26 (<u>variante puntuale: cap. 3.3</u>). RE: aggiunto i.o (50%).
Zona artigianale-industriale speciale AR-INS	LNIs Zona per il lavoro non intensiva speciale	RE: aggiunto i.o (50%).
	Zona per la produzione di servizi	
	Si tratta delle altre zone destinate ad attività lavorative in vigore.	
Zona cantiere lacuale CL	PSCL Zona per la produzione di servizi cantiere lacuale	RE: aggiunto i.o (30%).

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

STRUMENTI PIANIFICATORI PARTICOLARI		
	Piano particolareggiato (PP) Si confermano i vincoli vigenti di PRP (ancora da elaborare).	
<i>PRP1 - NS Caslano</i>	PP1 Nucleo storico di Caslano	-
<i>PRP2 - NS Torrazza</i>	PP2 Nucleo storico di Torrazza	-
<i>PRP3 - NS Magliasina</i>	PP3 Nucleo storico di Magliasina	-
<i>PRP4 - Area nuovo centro civico</i>	PP4 Area nuovo centro civico	-
	Piano di quartiere	
-	PQ1 Piano di quartiere Rompada	Vincolo in vigore relativo alla zona R2 al mapp. 1347.

ZONA PER IL TEMPO LIBERO		
	Si tratta di zone esistenti attribuite, in modo coerente a quanto stabilito dalla LST, alla nuova destinazione di Zona per il tempo libero. Il RE riprende sostanzialmente le disposizioni in vigore.	
<i>AP16 Impianti sportivi (Golf)</i>	TL-G Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati Golf	RE: parametri confermati

ZONA PER SCOPI PUBBLICI		
	I vincoli vigenti AP e CP sono riuniti in un'unica <u>zona per scopi pubblici ZSP</u> , con aggiornamento della numerazione. Nell'ambito di questa procedura sono confermati i parametri edificatori vigenti, senza aggiunta di eventuali parametri mancanti richiesti da LST (nella maggior parte dei casi si tratta di vincoli riguardanti costruzioni esistenti (scuola dell'infanzia e elementare), costruite recentemente (scuola media) o di recente autorizzazione (casa anziani).	
<i>AP1 Centro sportivo Prati Crana</i>	1 Centro sportivo Prati Crana	-
<i>AP2 Ecocentro</i>	2 Ecocentro	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
<i>AP3 Bagno pubblico</i>	3 Bagno pubblico	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
<i>AP4-5-6-7-8-9-10 Area ricreativa a lago</i>	4 Area ricreativa a lago	Secondo il PR in vigore, le aree ricreative a lago presentano identica destinazione e disposizioni normative, quindi si giustifica l'adeguamento a un unico vincolo (ZSP4).
<i>AP11 Cimitero</i>	5 Cimitero	-
<i>AP12 Stazione di pompaggio</i>	6 Stazione di pompaggio	-
<i>AP13 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici-simbolo ▲</i>	7 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici (simbolo ▲)	RE: disposizioni confermate. Aggiunto un nuovo vincolo di raccolta al mapp. 979 (variante puntuale; cap.3.1.5)

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
AP14 Giardino pubblico	8 Giardino pubblico	Secondo il PR in vigore, i giardini pubblici presentano identica destinazione e disposizioni normative. Si giustifica quindi l'adeguamento ad un unico vincolo (ZSP8).
AP15 Campi di tennis	9 Campi da tennis	-
CP15 Club nautico Sassalto	10 Club nautico Sassalto	RE: parametri confermati (con SUL-SE max)
AP16 Attrezzature sportive (Golf)	- -	Sostituito da Zona per il tempo libero TL-G
AP17 Parco pubblico	11 Parco pubblico	-
AP18 Giardino pubblico	-	Raggruppato in unico vincolo (ZSP8).
CP1 Scuola infanzia e altri edifici a scopo pubblico	12 Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
CP2 Scuola elementare	13 Scuola elementare	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
CP3 Nuovo Centro Civico	14 Centro Civico	RE: disposizioni confermate (PRP4).
CP4 Nuovo Centro Protezione Civile e posteggio pubblico	15 Centro Protezione Civile e posteggio pubblico	-
CP5 Nuova sede scuola elementare e scuola infanzia (Via Chiesa)	16 Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia (Via Chiesa)	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
CP6 Nuova sede casa per anziani	17 Casa per anziani	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
CP7 Infrastrutture pubbliche Fornace	18 Infrastrutture pubbliche Fornace	-
CP8 Serbatoi acqua potabile	19 Serbatoi acqua potabile	-
CP9 Museo della pesca (Casa Lucerna)	20 Museo della pesca (Casa Lucerna)	RE: parametri confermati (con SUL max.)
CP10 Scuola media	21 Scuola Media	RE: parametri confermati (senza i.s. e i.o.)
CP11 Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo	22 Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo	-
CP12 Chiesuola di Mezzo	23 Chiesuola di Mezzo	-
CP13 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del S. Rosario	24 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del Rosario	-
CP14 Cappella del Monte Caslano	25 Cappella del Monte Caslano	-
-	26 Centrale di teleriscaldamento AIL	Nuovo vincolo in sostituzione di zona AR-IN (variante PR puntuale: cap. 3.3)
-	27 Stabile multifunzionale di interesse pubblico	Nuovo vincolo in sostituzione di ZM4 in vigore (variante PR puntuale: cap. 3.4)

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

ZONA DEGLI SPAZI LIBERI		
	Gli spazi liberi sono suddivisi in due categorie, in modo coerente a LST (RE: <u>cf. cap. 5.3</u>)	
-	Zona degli spazi liberi esclusiva	Spazi liberi esterni alla zona edificabile.
Aree con esclusione dell'edificazione	Zona degli spazi liberi sovrapposta	Spazi liberi in vigore (aree con esclusione delle costruzioni).

ZONA DI PERICOLO ⁵		
	<p>L'approvazione dei Piani delle zone di pericolo PZP segue la procedura stabilita dalla Legge sui territori interessati da pericoli naturali LTPNat. Solo successivamente i PZP sono da riportare graficamente a PR, definendo i disposti normativi secondo quanto previsto dalla Linea guida cantonale.</p> <p>Nel caso di Caslano si segnalano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le zone di pericolo di esondazione del lago (pericolo elevato, medio, basso e residuo), non ancora approvati dal CdS (procedura di approvazione attualmente in corso); - le zone di pericolo esposte rischio di alluvionamento (già indicate nel PR in vigore): <ul style="list-style-type: none"> - flusso detriti in via Torrazza e in località Carabaia, - alluvionamento corsi d'acqua principali: fiume Magliasina, - alluvionamento corsi d'acqua minori: riale Colombera, - le zone di pericolo esposte a rischio di movimenti di versante (già indicate nel PR in vigore) <ul style="list-style-type: none"> - caduta sassi sul Monte Sassalto (Cantoni, Torrazza, Stremadone e Meriggi), - scivolamento spontaneo (località Gaggi), - le zone di pericolo indicative (caduta sassi) sul Monte Caslano, località Piatta e Alle Cave. <p>Coerentemente a LST e a LTPNat, nel PZ sono riprese:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le zone di pericolo già presenti nel PR in vigore (alluvionamento e movimenti di versante)⁶, tenuto conto delle osservazioni puntuali del DT nell'esame preliminare, - le zone di pericolo indicative (località Piatta e Alle Cave). <p>Per contro le zone di pericolo di esondazione del lago saranno integrate a PR in futuro, dopo che sarà conclusa l'approvazione in corso dei PZP secondo LTPNat.</p>	
Zona esposta a pericolo di caduta sassi	Zona esposta a movimenti di versante	RE: adeguamento disposizioni secondo linea guida
Zona esposta a scivolamento superficiale (indicativa)	Zona esposta a movimenti di versante	RE: adeguamento disposizioni secondo linea guida
Zona esposta a pericolo di flussi di detrito	Zona esposta a pericolo di alluvionamento	RE: adeguamento disposizioni secondo linea guida
Zona esposta a pericolo di alluvionamento	Zona esposta a pericolo di alluvionamento	RE: adeguamento disposizioni secondo linea guida

⁵ Fonte: Geodati forniti da Ufficio dei pericoli naturali (agosto 2024)

⁶ Alcune di queste zone di pericolo non sono approvate secondo LTPNat, ma nell'ambito dell'adeguamento si è ritenuto opportuno riprenderle a PR in quanto già presenti nel PR in vigore.

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

ZONA AGRICOLA			
Altri terreni idonei all'agricoltura	AG	Zona agricola estensiva	-
Superficie per l'avvicendamento colturale (SAC)	SAC	Superficie per l'avvicendamento colturale	È mantenuta l'estensione delle zone SAC indicate nel PR in vigore, diverse da quelle del censimento cantonale ritenuto che, quando saranno approvate le modifiche della scheda P8 di PD in corso, a PR andrà eliminata l'indicazione delle SAC (l'indicazione SAC è sovrapposta alla superficie di "zona agricola estensiva").

ZONA FORESTALE			
Area forestale		Zona forestale	Zona forestale secondo catasto.
Limite forestale accertato a contatto con zone edificabili		Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili	Geodati da <i>Portale cantonale per il download geodati</i> ⁷ .

ZONA DI PROTEZIONE	
	<p>Zona di protezione della natura di importanza locale</p> <p>Ai sensi delle leggi di ordine superiore, vi sono due tipologie di zone di protezione della natura da riportare a PR. Si distingue fra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le zone riportate a <u>titolo orientativo</u>: riserve naturali e zone di protezione della natura istituite con decreto cantonale ai sensi di art. 15 RLCN o con PUC ai sensi di art. 44 LST; - le zone riportate a <u>titolo vincolante</u>: riserve naturali e zone di protezione della natura di importanza locale ai sensi dell'art. 13 cifre I e II RLCN <p>Si richiama quanto espresso dal DT nell'esame preliminare:</p> <p><u>Biotopi di importanza nazionale o cantonale</u> A Caslano sono presenti i seguenti biotopi d'importanza nazionale o cantonale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zona golenale d'importanza nazionale n. 367 Caslano, - sito di riproduzione degli anfi di importanza nazionale n. T1206 Delta Magliasina, - sito di riproduzione degli anfi n. T1201 Lago di Lugano, Cantonetto, - prati secchi d'importanza nazionale n. 1594 Monte Caslano, - luogo di riproduzione dell'avifauna rupestre d'importanza cantonale n. 107 Caslano, Fornace ovest - luogo di riproduzione dell'avifauna rupestre d'importanza cantonale n. 108 Caslano, Fornace est, - colonia di Rondoni (Balestrucci) d'importanza cantonale n. 344, <p>In base all'art. 13 cpv. 2 della LCN i biotopi d'importanza nazionale e cantonale devono essere tutelati tramite Decreto di protezione. In quest'ottica la "Zona golenale d'importanza nazionale n. 367" e il "Sito di riproduzione d'anfi d'importanza nazionale n. T1206" sono tutelati dal Decreto di protezione della Foce della Magliasina del 1° marzo 2016.</p> <p>Gli altri biotopi segnalati saranno a loro volta oggetto di specifici decreti di protezione dei quali il PR dovrà essere integrato. Conformemente all'art. 56 cpv. 2 RLCN restano pertanto in vigore le riserve naturali e le zone di protezione del vigente PR.</p> <p><u>Biotopi d'importanza locale</u> Agli elementi emergenti dovranno essere aggiunte le Colonie di Balestruccio quale EN4 (v. estratto planimetrico allegato).</p>

⁷ Fonte: <https://data.geo.ti.ch/TI-030.1> – Accertamento del bosco.

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
	<p>Allo stato attuale l'unico Decreto di protezione in vigore è quello della Foce della Magliasina. Pertanto, come indicato dal DT con l'adeguamento del PR alla LST si provvede a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indicare a PR, a titolo orientativo, il perimetro del Decreto di protezione della Foce della Magliasina, che tutela due biotopi di importanza nazionale (la zona golenale n. 367 Caslano e il sito di riproduzione degli anfibi n. TI206 Delta Magliasina), - confermare, per gli altri biotopi di importanza nazionale o cantonale, fino all'allestimento e all'approvazione degli specifici Decreti di protezione cantonale, i vincoli di PR in vigore quali zone di protezione della natura di importanza locale (ZPN1 Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili naturale; ZPN3 Cantonetto); - confermare le altre zone di protezione della natura di importanza locale vigenti (Oggetto IFP 1805 Monte Caslano e ZPNL1 Corso del Fiume Magliasina) <p>Queste scelte sono coerenti con le osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare.</p>	
ZPN2 – Delta della Magliasina	- -	Stralciata e sostituita da Decreto di protezione Foce della Magliasina (a titolo orientativo)
ZPNL2 - Zona cuscinetto alla zona di protezione della natura ZPN2	- -	
ZPN1 - Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili	ZPN1 Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili	Ripreso come da PR in vigore
Oggetto IFP 1805 - Monte Caslano	ZPN2 Monte Caslano (IFP 1805)	Ripreso come da PR in vigore
ZPN3 - Cantonetto	ZPN3 Cantonetto	Ripreso come da PR in vigore
ZPNL1 - Corso del fiume Magliasina	ZPN4 Corso del fiume Magliasina	Ripreso come da PR in vigore
	<p>Zona di protezione del paesaggio</p> <p>Sono riprese le zone di protezione del paesaggio del PR in vigore, distinguendo quelle di importanza locale da quelle di importanza cantonale o nazionale, come richiesto dal DT nell'esame preliminare.</p>	
ZPP1 Comparto Monte Caslano	ZPP1 Comparto Monte Caslano	Vincolo di importanza nazionale RE: adeguamento secondo linea guida
ZPP2 Comparto fluviale della Magliasina	ZPP2 Comparto fluviale della Magliasina	Vincolo di importanza locale RE: adeguamento secondo linea guida
ZPP3 Comparto antropizzato a lago	ZPP3 Comparto antropizzato a lago	Vincolo di importanza locale RE: adeguamento secondo linea guida
ZG Zona Grotti	ZPPG Grotti	Nuova zona di protezione del paesaggio che sostituisce l'attuale zona grotti. RE: applicazioni delle disposizioni generali delle ZPP e integrazione delle disposizioni particolari in vigore della zona Grotti. Vedi anche <u>cap. 5.4</u>
	<p>Zona di protezione delle acque di superficie</p> <p>Si introducono i vincoli risultanti dallo studio degli spazi riservati alle acque, definiti secondo l'Ordinanza federale (OPAc).</p>	
Corsi d'acqua - lago	Lago - corso d'acqua	Aggiornamento informazioni sulle acque di superficie (<u>cap. 3.2 e studio allegato</u>).
Spazio riservato ai corsi d'acqua	Zona di protezione delle acque di superficie	Definizione spazi riservati alle acque (<u>cap. 3.2 e studio allegato</u>).
-	Corso d'acqua intubato	Nuovi elementi indicati nel piano (<u>cap. 3.2 e studio allegato</u>).

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

ELEMENTI EMERGENTI		
	Protezione	
	Si confermano le indicazioni dei vincoli di PR in vigore, con l'aggiunta del nuovo vincolo delle colonie di balestrucci di importanza locale, come richiesto dal DT nell'esame preliminare. Le disposizioni normative sono adeguato secondo linea guida sul RE.	
<i>Canneti</i>	EN1 Canneti	-
<i>Collegamenti biologici</i>	EN2 Collegamenti biologici	-
<i>Platani di elevato valore paesaggistico e naturalistico da tutelare</i>	EN32 Alberi	-
-	EN4 Colonia di balestrucci di importanza locale	Nuovo vincolo. Geodati da <i>Portale cantonale per il download geodati</i> ⁸

ELEMENTI PAESAGGISTICI		
	Punti di vista e tratte panoramiche	
	Sono ripresi i punti di vista del PR in vigore.	
<i>Punti di vista</i>	Punti di vista	RE: adeguamento secondo linea guida

BENI CULTURALI ⁹		
	Beni culturali di interesse cantonale	
	Sono confermati i beni culturali di interesse cantonale indicati nel PR in vigore (numerazione aggiornata). Geodati forniti da ufficio beni culturali. Disposizioni RE adeguate con la scheda SIBC di riferimento per ogni singolo bene culturale.	
1 <i>Antico coro e due cappelle laterali nella chiesa parrocchiale di San Cristoforo</i>	BCC1 Antico coro e due cappelle laterali nella Chiesa parrocchiale di San Cristoforo	-
2 <i>Chiesa della Madonna del Rosario</i>	BCC2 Chiesa della Madonna del Rosario	-
3 <i>Cappella Greppi, detta "della Magliasina"</i>	BCC3 Cappella Greppi, detta "della Magliasina"	-
4 <i>Oratorio detto "La Chiesuola di Mezzo"</i>	BCC4 Oratorio detto "La Chiesuola di Mezzo"	-
5 <i>Vecchia fornace alla Torrazza e edificio annesso</i>	BCC5 Vecchia fornace alla Torrazza e edificio annesso	-
6 <i>Villa Mainini-Ferretti con il giardino cinto dalla cancellata e dal muro</i>	BCC6 Villa Mainini-Ferretti con il giardino cinto dalla cancellata e dal muro	-

⁸ Fonte: <https://data.geo.ti.ch/> AC-030.1 – Natura e paesaggio

⁹ Fonte: geodati e schede SIBC fornite da Ufficio dei beni culturali (agosto 2024).

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
	Beni culturali di interesse locale	
	Conferma dei beni culturali di interesse locale di PR in vigore (numerazione aggiornata) ¹⁰ . Disposizioni RE adeguate con la scheda SIBC di riferimento ad ogni singolo BCL.	
7 Cappella Monte Caslano	BCL 1 Cappella del Monte Caslano	-
8 Gruppi di costruzioni significative all'interno del nucleo di Caslano	BCL 2 Casa al mappale 107	-
	BCL3 Casa fmn 106	-
	BCL4 Casa Valenghi fmn 90	-
	BCL5 Casa fmn 89	-
	BCL6 Casa fmn 121	-
	BCL7 Casa fmn 1178	-
	BCL8 Casa fmn 57	-
	BCL9 Casa Gottardi fmn 131	-
	BCL10 Casa Morotti fmn 1003	-
	BCL11 Casa Gottardi fmn 101	-
	BCL12 Casa fmn 144	-
	BCL13 Casa Sassi fmn 163	-
	BCL14 Casa fmn 183	-
	BCL15 Casa fmn 177	-
	BCL16 Casa il Convento fmn 178, 179, 180	-
	9 Affresco in facciata rappresentane la Madonna (in cornice di cotto)	BCL 17 Affresco in facciata rappresentante la Madonna (in cornice di cotto)
10 Tratto di Strada Regina incluso in inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS)	BCL 18 Tratto di strada Regina incluso nell'inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera (IVS)	-
11 Portale seicentesco all'interno del nucleo	BCL 19 Portale seicentesco all'interno del nucleo	-
12 Cappella con affresco raffigurante la Pietà	BCL 20 Cappella con affresco raffigurante la Pietà	-

¹⁰ La numerazione dei vincoli tiene conto:

- della decisione dell'11.08.2018, con cui il Consiglio di Stato ha deciso di assegnare Villa Mainini-Ferretti a vincolo di tutela di interesse cantonale anziché locale,
- delle richieste formulate dal DT in sede di esame preliminare, secondo cui, per garantire chiarezza, precisione e comprensione dei vincoli di PR sui singoli beni culturali, non è opportuno raggruppare più oggetti in gruppi. Pertanto, si è provveduto a rinumerare e riportare come oggetti singoli gli edifici interessati dai vincoli "Gruppi di costruzioni significative all'interno del nucleo di Caslano" e "Edifici con particolari decorazioni pittoriche".

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
13 <i>Edifici con particolari decorazioni pittoriche</i>	BCL 21 Cà Milieta fmn 78	-
	BCL 22 Casa Jura fmn 79	-
	BCL 23 Casa fmn 671	-
	BCL 24 Villa Florida fmn 623	-
	BCL 25 Casa fmn 877	-
	BCL 26 Casa fmn 122	-
14 <i>Affresco in facciata rappresentante S. Rocco</i>	BCL 27 Affresco in facciata rappresentante S. Rocco	-
15 <i>Cappella</i>	BCL 28 Cappella	-
16 <i>Vecchio torchio</i>	BCL 29 Vecchio torchio	-
17 <i>Vecchio ponte sul fiume Magliasina</i>	BCL 30 Vecchio ponte sul fiume Magliasina	-
18 <i>Chiesa parrocchiale di San Cristoforo</i>	BCL 31 Chiesa parrocchiale di San Cristoforo	-
<i>Edifici con particolari decorazioni pittoriche</i>	BCL 32 Casa	Vincolo in vigore, ma erroneamente non ripreso con la digitalizzazione Lalpt 2018
	Perimetri di rispetto Sono confermati i perimetri di rispetto cantonali del PR in vigore. Le disposizioni RE sono adeguate con la scheda SIBC di riferimento del singolo PRisp.	
1 <i>Chiesa della Madonna del Rosario e Cappella di Santa Maria</i>	PRisp 1 Chiesa della Madonna del Rosario e Cappella di Santa Maria	-
2 <i>Oratorio detto "Chiesuola di Mezzo"</i>	PRisp 2 Oratorio detto "Chiesuola di Mezzo"	-
3 <i>Vecchia fornace alla Torrazza ed edificio annesso</i>	PRisp 3 Vecchia fornace alla Torrazza ed edificio annesso	-
4 <i>Villa Mainini-Ferretti</i>	PRisp 4 Villa Mainini-Ferretti	-
	Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici Sono confermati i perimetri di interesse archeologico del PR in vigore (PIA1 e PIA2) e sono aggiunti ulteriori due perimetri (PIA3 e PIA4) proposti dal DT nell'esame preliminare. Le disposizioni RE sono adeguate con la scheda SIBC di riferimento del singolo PIA.	
Zona di interesse archeologico Monte di Caslano	PIA1 Perimetro d'interesse archeologico "Monte di Caslano"	-
Zona di interesse archeologico Nucleo di Caslano	PIA2 Perimetro d'interesse archeologico "Nucleo di Caslano"	-
-	PIA3 Perimetro d'interesse archeologico "Cappella di Santa Maria delle Grazie"	-
-	PIA4 Perimetro d'interesse archeologico "Chiesa di San Cristoforo"	-

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

ALTRI VINCOLI		
<i>Fasce con presumibile superamento dei VLI (obbligo di perizia fonica)</i>	-	Questo vincolo è stralciato dal PR, dando seguito alle osservazioni dell'esame preliminare, in quanto non necessario. Infatti, in sede di procedura edilizia, l'autorità cantonale valuta la situazione fonica caso per caso (sia all'interno sia all'esterno di tali fasce), facendo riferimento al catasto del rumore stradale e ai progetti di risanamento fonico approvati e, se necessario, richiede approfondimenti sulle immissioni foniche e sulle misure di mitigazione da adottare.
<i>Linee di arretramento</i>	Linee di arretramento	-
<i>Linee di costruzione</i>	Linee di costruzione	-
<i>Territorio senza destinazione specifica</i>	ZSDS Zona senza destinazione specifica	Superfici di roccia sul Monte Sassalto; scorpori non assegnabili a destinazioni specifiche, ecc.

CONTENUTI ORIENTATIVI		
Zone di protezione delle acque sotterranee		
<i>Pozzo di captazione S1</i>	Pozzo di captazione	Aggiornamento secondo Piano di protezione delle acque sotterranee (PPAS) dei pozzi di captazione di proprietà di Azienda intercomunale AIAP e Comuni di Caslano, Magliaso, ex Comune di P. Tresa, Pura e Collina d'Oro, approvati dal CdS, con Ris. 3729 del 02.08.2023 RE: adeguamento secondo linea guida e secondo richieste dell'esame preliminare.
<i>Zona di protezione del pozzo di captazione S2-S3</i>	Zona di protezione delle acque sotterranee (S1-S2-S3)	
Zone e vincoli di protezione della natura		
	<p>Il piano delle zone deve riportare a titolo orientativo le riserve naturali, le zone di protezione della natura e i monumenti naturali istituiti con decreto cantonale ai sensi dell'art. 15 RLCN o mediante PUC ai sensi dell'art. 44 LST.</p> <p>Il territorio comunale di Caslano è interessato da diversi biotopi di importanza nazionale o cantonale, ma solo due di essi sono già tutelati da un decreto di protezione. Si tratta della Zona golenale di importanza nazionale n. 367 e del Sito di riproduzione degli anfibi di importanza nazionale n. TI206, che sono tutelati dal Decreto di protezione della Foce della Magliasina del 1° marzo 2016.</p> <p>Gli altri biotopi di importanza nazionale o cantonale non sono ancora tutelati con Decreti di protezione cantonale. Pertanto, fino a quel momento, conformemente all'art. 56 cpv. 2 RLCN, restano in vigore le riserve naturali e le zone di protezione del vigente PR (già indicate in precedenza).</p>	
<i>ZPN2 - Delta della Magliasina</i>	ZPN5 Zona di protezione della natura di importanza nazionale tutelate dal Decreto di protezione della Foce della Magliasina	Decreto di protezione cantonale in vigore ¹¹

¹¹ Fonte: <https://data.geo.ti.ch/TI-002.1> – Decreti di protezione

3.2 SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE DI SUPERFICIE

3.2.1 PREMESSA

Sul piano delle zone PZ sono indicati:

- il lago Ceresio, che delimita il territorio comunale a sud, est ed ovest;
- il fiume Magliasina, che delimita il territorio comunale a nord-est;
- i diversi corsi d'acqua presenti sul territorio comunale, fra cui si segnalano in particolare il riale Colombera¹² ed alcuni riali sul versante est del Monte Sassalto, parte dei quali intubati;
- le **zone di protezione delle acque di superficie**, il cui scopo è quello di garantire la tutela della sicurezza idraulica, delle funzioni ecologiche legate alle acque, e in alcuni casi della biodiversità.

Le zone di protezione delle acque di superficie corrispondono agli **spazi riservati alle acque**¹³ sono determinati con studio specifico, illustrato nel documento allegato *"Determinazione dello spazio riservato alle acque"*, elaborato in base alla Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) ed alla relativa ordinanza OPAC e alle indicazioni contenute nella Linea guida *Spazio riservato alle acque* (SST-UCA, settembre 2015).

All'interno dello spazio riservato alle acque è vietata la costruzione di edifici ed impianti (anche sotterranei), sistemazioni del terreno (naturali od artificiali) e muri di cinta.

Nelle zone edificabili alcuni edifici esistenti si trovano già all'interno di questo spazio riservato alle acque. Il loro mantenimento è assicurato, ma in caso di demolizione e ricostruzione o in caso di ampliamenti le distanze dai corsi d'acqua devono di principio essere rispettate.

Nella figura che segue è illustrata la caratterizzazione delle acque di superficie presenti sul territorio comunale, presi in considerazione¹⁴ per la determinazione degli spazi riservati alle acque.

¹² *Gli arretramenti dal riale Colombera sono già indicati a PR ma, con la presente procedura, sono aggiornati e sostituiti dagli spazi riservati alle acque.*

¹³ *Richiesta dal Consiglio di Stato con l'approvazione del 10.12.2015 delle varianti di PR.*

¹⁴ *Non per tutti i corsi d'acqua è necessario definire gli spazi riservati alle acque. Infatti, conformemente alle linee guida cantonali, lo spazio riservato alle acque deve essere determinato per i corsi d'acqua iscritti nella rete idrografica nazionale 1:25'000, mentre per i riali minori esso è da determinare unicamente nel caso in cui i riali si trovino in zona edificabile.*

Figura 1 Piano sinottico - Caratterizzazione delle acque di superficie (scala 1:12'500)



- corsi d'acqua con determinazione dello spazio riservato alle acque
- corsi d'acqua per i quali non è necessaria la determinazione dello spazio riservato alle acque
- corsi d'acqua sotterranei per i quali è previsto almeno un arretramento tecnico
- corsi d'acqua non iscritti nella rete idrica Cantonale o Federale per i quali non è necessaria la determinazione dello spazio riservato alle acque
- corsi d'acqua di competenza cantonale
- lago

3.2.2 LAGO

Secondo le disposizioni OPAC, la larghezza definitiva dello spazio riservato alle acque stagnanti deve essere pari ad almeno 15 metri, misurati a partire dalla linea di sponda (art. 41b OPAC). L'OPAC fissa anche le condizioni per l'aumento o la riduzione dello spazio riservato alle acque.

La linea di sponda è definita dalle linee guida cantonali e corrisponde alla quota del demanio pubblico ai sensi della Legge sul demanio pubblico che, per il lago Ceresio, corrisponde alla quota di 271.20 m s.l.m. Tale linea è stata inserita nella risoluzione del 2 giugno 2009 di approvazione della revisione di PR e verificata puntualmente nelle varianti successive, approvate il 10 dicembre 2015. Laddove la linea del demanio non è tuttora accertata (ad esempio in corrispondenza della piazza a lago, dove non sono comunque ammesse nuove costruzioni), i 15 metri di spazio riservato alle acque sono stati misurati a partire dal confine del mappale o, laddove tale confine differisce in maniera rilevante dalla quota di riferimento di 271.20, a partire dalla quota di riferimento estratta dal modello digitale del terreno.

Tale spazio può essere aumentato qualora richiesto per la protezione contro le piene, lo spazio per la rivitalizzazione o gli obiettivi di protezione naturalistica o qualora vi sia un interesse preponderante generale legato alla protezione della natura e del paesaggio.

Per contro, se non si oppongono interessi preponderanti, lo spazio riservato alle acque può essere ridotto, in conformità con i principi di utilizzazione razionale del territorio e al fine di non rendere in edificabili terreni situati all'interno di zone edificabili. Tale riduzione può essere applicata in presenza di una zona densamente edificata e deve essere ponderata, adattandola alla posizione di edifici e infrastrutture esistenti e considerando gli aspetti urbanistici e paesaggistici del comparto.

Nel caso di Caslano, il PR in vigore comprende già delle aree con esclusione dell'edificazione, per una profondità che in generale varia tra i 15 e i 20 m (zone residenziali riva del lago RL). In questi casi le rive sono già parzialmente tutelate dall'edificazione di nuove costruzioni e lo spazio riservato alle acque richiesto dall'OPAC è ampiamente rispettato. In altre zone invece si prevede una riduzione delle superfici riservate alle acque. Si tratta ad esempio:

- della zona cantiere lacuale, dove la sponda è densamente edificata e lo spazio riservato alle acque è stato definito con una larghezza minima di 5 m dal limite del demanio;
- del comparto nucleo a lago, dove la zona è densamente edificata (nucleo) e gli spazi riservati alle acque sono stati adeguati agli edifici oggi esistenti.

Laddove non sussistono le basi per definire una zona come "densamente edificata" ai sensi dell'OPAC la riduzione degli spazi riservati alle acque alla situazione edificata non è contemplata.

Per maggiori dettagli sugli spazi riservati alle acque stagnanti e sulle giustificazioni delle proposte si rimanda al documento allegato "Determinazione dello spazio riservato alle acque".

3.2.3 FIUME MAGLIASINA

Il territorio comunale è delimitato a sud-est dalla Magliasina, la cui tratta terminale è interessata dal Decreto di protezione della Foce della Magliasina.

La Magliasina rientra nell'elenco dei grandi corsi d'acqua per i quali, conformemente a quanto stabilito dalla Linea guida, il Cantone si assume il compito di definire lo spazio riservato alle acque.

Pertanto, come da prassi cantonale, nel Piano delle zone PZ del PR di Caslano sono ripresi i geodati¹⁵ dello spazio riservato alle acque fornito dall'Ufficio dei corsi d'acqua nel gennaio 2019.

¹⁵ I geodati forniti dal Cantone non sono accompagnati da una relazione tecnica che permette di verificare le motivazioni delle scelte adottate per la determinazione dello spazio riservato alle acque del fiume Magliasina.

3.2.4 ALTRI CORSI D'ACQUA

Tutti gli altri corsi d'acqua¹⁶ presenti sul territorio comunale sono stati approfonditi nel documento "Determinazione dello spazio riservato alle acque".

In base alle disposizioni dell'OPAc la larghezza dello spazio riservato ai corsi d'acqua varia in funzione della larghezza dell'alveo bagnato dalle portate medie o della distanza tra i due piedi di sponda, ritenuto quella maggiore tra le due. L'OPAc fissa anche le condizioni per l'aumento o la riduzione dello spazio riservato alle acque, che:

- deve essere aumentato qualora sia necessario garantire una protezione contro le piene o lo spazio necessario a una rivitalizzazione (art. 41a cpv. 3 OPAC);
- deve tenere conto della densità urbanizzata del tracciato e delle particolarità del luogo (art. 41a cpv. 3 OPAC). In determinati casi, come previsto dall'art. 41a cpv. 4, nelle zone densamente edificate o in zone orografiche particolari, lo spazio riservato alle acque può essere adeguato alle situazioni di edificazione o ridotto al fondo valle

Inoltre, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se il corso d'acqua si trova all'interno dell'area forestale, segue un tracciato in galleria oppure se è artificiale. Sulla base di queste considerazioni si rinuncia a determinare lo spazio riservato per i seguenti corsi d'acqua:

- riali di versante che scorrono all'interno dell'area forestale, a meno che lo spazio minimo riservato alle acque sia maggiore dell'estensione di tale area;
- riali intubati sotto il campo stradale o per i quali non è presumibile una loro riapertura. Per questi ultimi è necessario definire una distanza tecnica minima pari alla profondità alla quale si trova il tubo più 3 m per lato, per permettere i lavori di manutenzione. La profondità del riale intubato (e talvolta la sua esatta posizione) è sconosciuta, per questo motivo gli arretramenti tecnici non sono illustrati graficamente e dovranno essere fissati con esattezza qualora vi fosse necessità di intervenire sui fondi interessati.

Nel caso di Caslano si segnala che:

- tutti i corsi d'acqua esaminati presentano larghezze dell'alveo inferiori a 2 m, quindi è generalmente definito uno spazio riservato alle acque di 11 m di larghezza;
- la riapertura a cielo aperto di tratte intubate è, nella maggior parte dei casi, di scarso interesse o fortemente compromessa dalla presenza di vie di comunicazione ed è quindi definito un arretramento tecnico di 3 m. Fa eccezione una tratta intubata ai Meriggi, dove la riapertura è interessante per la possibile interconnessione degli ambienti naturali. In questo caso è quindi definito uno spazio riservato alle acque di 11 m di larghezza.

3.2.5 INTEGRAZIONE NEGLI ATTI DI PR

Nel piano delle zone PZ sono ripresi i seguenti elementi determinati nello specifico studio allegato:

- le Zone di protezione delle acque di superficie (corrispondenti agli spazi riservati alle acque);
- i riali intubati (tracciato indicativo).

A livello normativo, sono applicabili le disposizioni del nuovo art. 43 RE "Zona di protezione delle acque di superficie", la cui formulazione è ripresa, con alcuni adattamenti puntuali, dalle Linee guida sul Regolamento edilizio.

¹⁶ Conformemente alle linee guida cantonali, lo spazio riservato alle acque è stato determinato per i corsi d'acqua iscritti nella rete idrografica nazionale 1:25'000 e per i riali minori che si trovano in zona edificabile.

3.3 VARIANTE MAPPALE 677 RFD (ZONA PER SCOPI PUBBLICI 26)

3.3.1 PREMESSA

Nel luglio 2014 è stata inoltrata la domanda di costruzione per la realizzazione di una centrale di teleriscaldamento a cippato di legno sul mappale 677 RFD in località Rompada, di proprietà di ALL SA. Il 16 marzo 2015 il Municipio di Caslano ha concesso la licenza edilizia e ALL ha potuto costruire questo impianto, che è stato inaugurato nel maggio 2018.

La costruzione della centrale è stata accompagnata da una rete di teleriscaldamento che, estendendosi per circa 3 km, oggi fornisce calore a 54 clienti pubblici e privati, fra cui le scuole comunali dell'infanzia ed elementari, la nuova scuola media, nonché aziende e stabili d'abitazione.

Il mappale 677 RFD è incluso, secondo il PR in vigore, in zona artigianale-industriale AR-IN. Siccome la Centrale di teleriscaldamento è un insediamento che svolge un ruolo di interesse pubblico, il Municipio ritiene opportuno aggiornare la destinazione di zona di questo fondo, attribuendolo alla Zona per scopi pubblici AP.

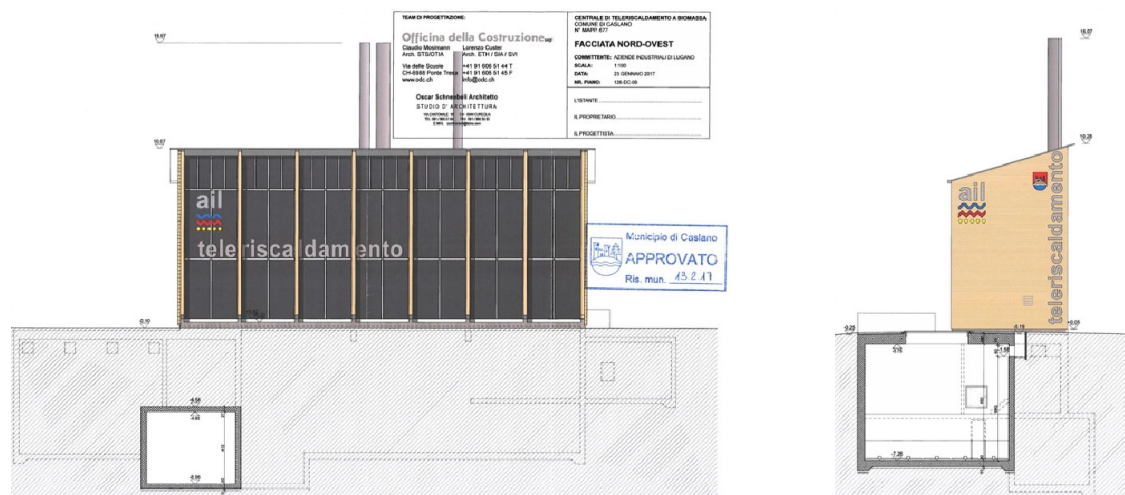
3.3.2 CENTRALE DI TELERISCALDAMENTO

La centrale di teleriscaldamento è composta da:

- un volume interrato (due piani) di dimensione: lunghezza 35.40 m; larghezza 11.75 m; altezza ca. 7 m;
- un volume fuori terra (un piano + mezzanino) di dimensione: lunghezza 23.50 m; larghezza 6.45 m; altezza 7.90 m -10.10 m. Le facciate dell'edificio sono interamente rivestite in legno.

Le dimensioni rispettano i parametri edificatori in vigore della zona AR-IN¹⁷.

Figura 2 Centrale di teleriscaldamento ALL | Planimetria e sezione in scala ridotta (Fonte: Domanda di costruzione)



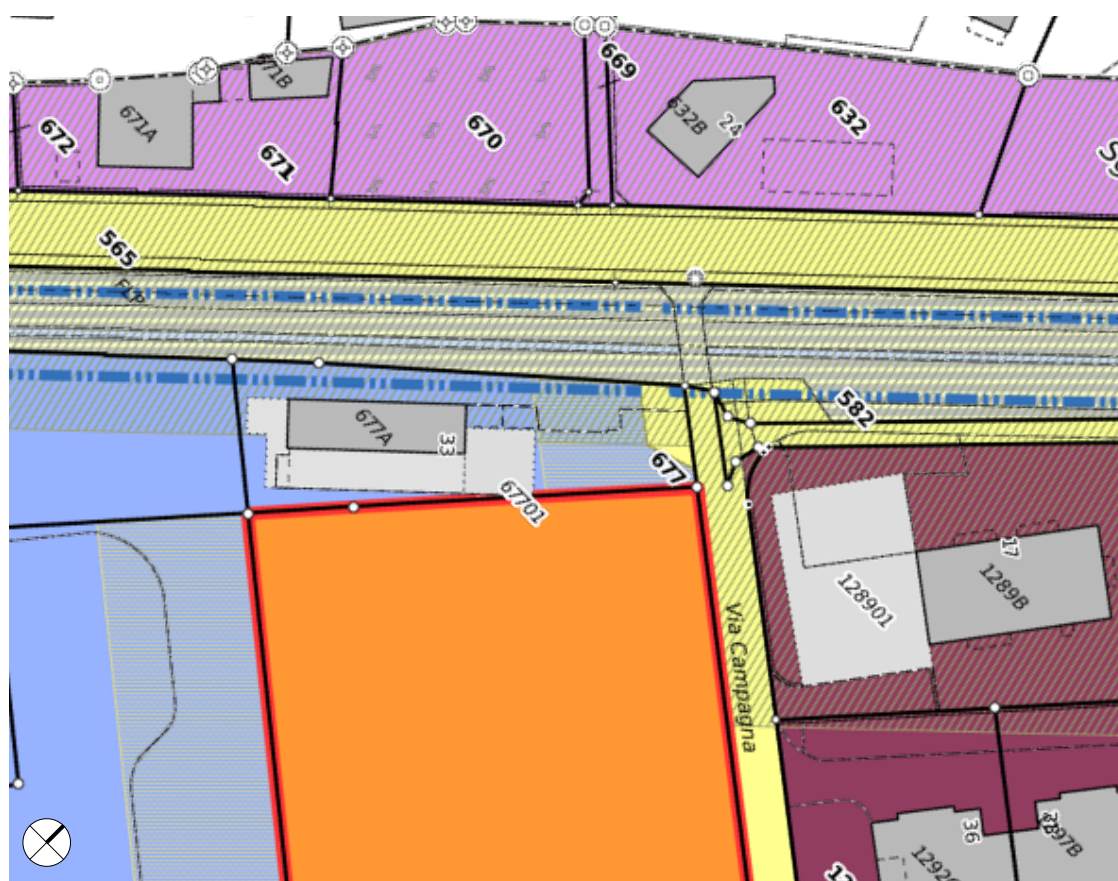
¹⁷ La centrale esistente presenta i seguenti parametri edificatori: I.e.: 1.35 m³/m² (solo volume fuori terra: 1'366 m³); distanza da confine: 4.30 m; altezza: 10.10 m; area verde > 30%. Per la costruzione della centrale è stata concessa una deroga alla distanza minima da confine (accordo con FLP).

3.3.3 PR IN VIGORE

La presente variante di PR riguarda esclusivamente il mappale 677 RFD, che oggi è incluso in zona artigianale-industriale AR-IN ed è interessato:

- all'estremità est da un'area con esclusione dell'edificazione (fascia di 20 m di profondità, conteggiabile negli indici), dove è esclusa la costruzione di edifici principali e secondari ed è ammessa la formazione di posteggi con alberature e da una piazza di giro (vincolo stradale);
- nella parte nord, da spazi riservati alle acque (arretramento dal riale Colombera) e dalla fascia con presumibile superamento dei valori-limite (VLI);
- dai seguenti parametri edificatori (art. 43 NAPR)
 - Indice di edificabilità: 5.00 m³/m²
 - Altezza massima: 15.00 m
 - Distanza minima da confine: 6.00 m
 - Area verde minima: 30 %
 - Contiguità: non ammessa

Figura 3 PR IN VIGORE | Piano delle zone: Mappale 677 RFD - Zona AR-IN (scala 1:2'500)



Si segnala che il fondo limitrofo a sud (mappale 1347 RFD) è stato oggetto in tempi recenti di una variante di PR¹⁸, con la quale è stata modificata la destinazione di zona del fondo (zona R2 anziché AR-IN) e spostata l'area con esclusione dell'edificazione sul vicino mapp. 678 (zona AR-IN).

¹⁸ Variante di PR approvata dal Consiglio di Stato con Ris. N. 4006 del 18.08.2021.

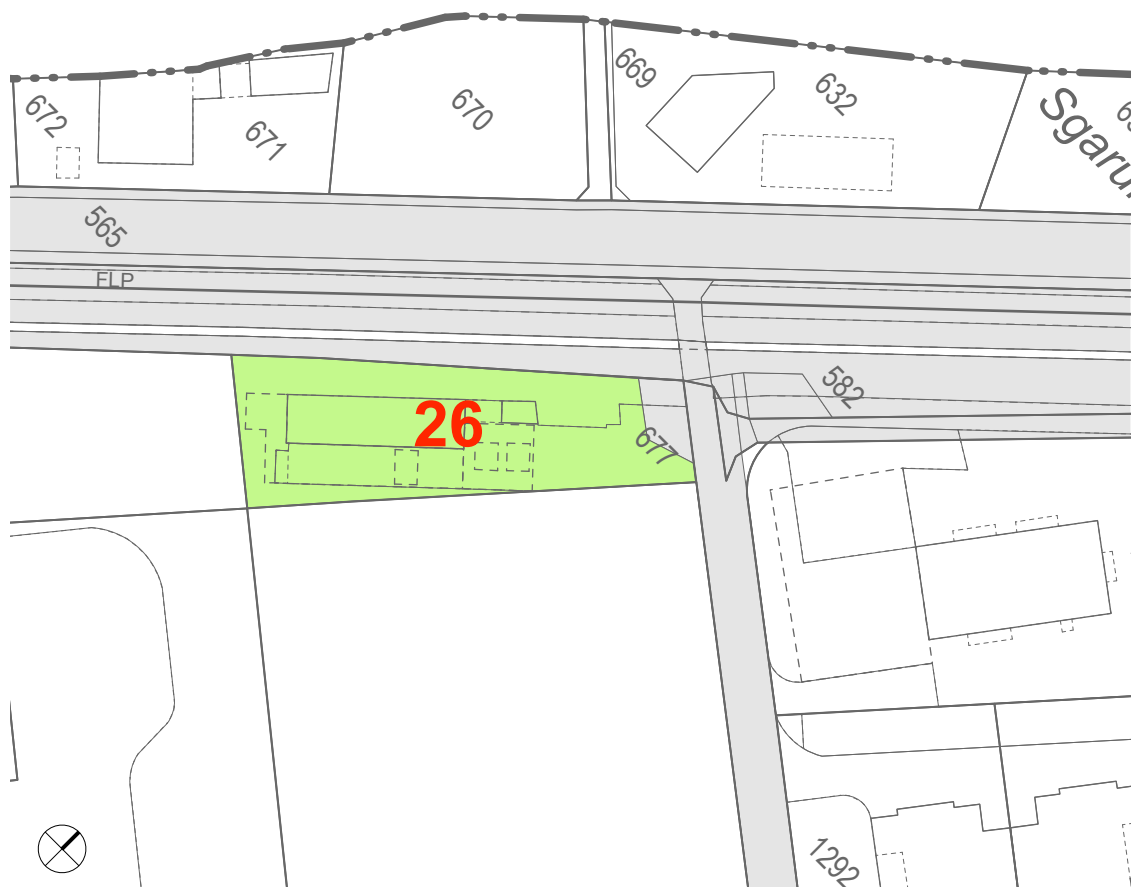
3.3.4 VARIANTE DI PR

La presente variante di PR adegua la destinazione di zona del mappale 677 RFD, in modo da renderla coerente con l'uso effettivo odierno (Centrale di teleriscaldamento AIL).

Trattandosi di un impianto che svolge un ruolo di interesse pubblico, la superficie del mappale 677 RFD precedentemente inclusa alla zona AR-IN è attribuita alla **Zona per scopi pubblici 26 "Centrale di teleriscaldamento AIL"**. Inoltre:

- è stralciata l'area con esclusione dell'edificazione, per coerenza con la variante di PR approvata sul fondo limitrofo;
- è confermato il vincolo stradale (piazza di giro).

Figura 4 VARIANTE DI PR | Piano delle zone PZ: Mappale 677 RFD - Zona per scopi pubblici 26 (scala 1:1'000)



Dal profilo normativo, a questa zona sono attribuiti i parametri edificatori della zona AR-IN in vigore (con l'aggiunta dell'indice di occupazione, come per le altre zone AR-IN), già utilizzati per la domanda di costruzione e ampiamente rispettati dalla costruzione in oggetto. Alla zona è attribuito il GdS II, come richiesto dal DT nell'esame preliminare.

La variante di PR non comporta alcun ampliamento della zona edificabile.

Dal profilo finanziario non vi sono nuovi costi a carico del Comune rispetto a quanto già previsto dal PR in vigore.

3.4 VARIANTE MAPPALI 766-767 RFD (ZONA PER SCOPI PUBBLICI 27)

3.4.1 PREMESSA

Il comparto limitrofo alla stazione FLP di Caslano è stato oggetto in passato di diverse proposte pianificatorie legate alle infrastrutture della stazione FLP, che possono essere così riassunte:

- la revisione di PR prevedeva la messa in trincea della stazione FLP e del posteggio pubblico, con assegnazione degli spazi limitrofi ad area pubblica (piazza). Nel 2009 il Consiglio di Stato non ha approvato questa proposta, ritenuta prematura prima della conclusione degli studi di approfondimento sulla mobilità del Basso Malcantone, chiedendo di rivedere la destinazione del comparto quando saranno consolidati i progetti viari e ferroviari sovracomunali;
- con le successive varianti di PR, il Municipio ha proposto di assegnare all'area ferroviaria il mapp. 767 e parte del mapp. 766, rispettivamente alla limitrofa zona mista ZM3 la parte restante del mapp. 766. Con risoluzione del 10 dicembre 2015 il Consiglio di Stato non ha approvato questa proposta, segnalando le conflittualità con il progetto stradale di sistemazione della strada cantonale e le necessità di definire destinazioni d'uso più confacenti per le superfici non necessarie alla stazione (possibili contenuti pubblici). Di conseguenza oggi queste superfici sono incluse in zona mista ZM4 e valgono le disposizioni del PR '87.

In tempi più recenti il Comune di Caslano, dando seguito alle considerazioni del Consiglio di Stato, ha deciso di acquisire il mappale 767 RFD. Alla fine del 2017 ha organizzato un concorso di architettura per la progettazione di uno stabile multifunzionale a carattere pubblico sui mapp. 766 e 767 (area interessante e strategica all'entrata del paese), comprendente la nuova sede della Polizia intercomunale Malcantone Ovest, la sede della Croce Verde, la giudicatura di pace del circolo della Magliasina e due appartamenti/uffici all'ultimo piano.

Il concorso è terminato nel luglio 2018 con la scelta del progetto "Centrale".

Oggi la necessità di insediare la sede della Polizia intercomunale è superata, ma il Municipio ritiene comunque importante realizzare uno stabile multifunzionale di carattere pubblico in quest'area strategica, data la sua facile accessibilità e la sua ubicazione all'entrata del paese e a lato della stazione FLP.

Con la presente variante di PR, il Municipio intende pertanto formalizzare l'esito del concorso di architettura, attribuendo quest'area alla zona per scopi pubblici, da destinare a contenuti comunali ma anche ad attività di altri enti di carattere pubblico.

3.4.2 CONCORSO DI ARCHITETTURA

Il bando del citato concorso di architettura ha preso in considerazione i seguenti parametri edificatori della zona ZM4 (PR '87):

- indice di sfruttamento 0.8
- indice di occupazione 30 %
- altezza massima 13.00 m
- distanza da confine 5.00 m
- distanza da strada cantonale 4.00 m

Il progetto vincitore, denominato "Centrale", prevede la realizzazione di un corpo unico con impronta minima a terra, sviluppato su 4 piani fuori terra e allineato all'asse rettilineo di Via Colombera e all'infrastruttura ferroviaria.

Figura 5 CONCORSO DI ARCHITETTURA | Planimetria e rendering del progetto vincente (Progetto "Centrale")



Inoltre, il progetto del concorso di architettura tiene già conto del progetto di sistemazione della strada cantonale¹⁹, segnatamente dell'incrocio tra via Cantonale e via Stazione e dell'allargamento stradale in corrispondenza dei fondi interessati (intervento necessario per guadagnare spazio a favore della corsia di preselezione in entrata a Caslano e della chiesa sul lato opposto della strada).

La presente variante di PR deve quindi tenere conto:

- dei parametri edificatori utilizzati per il concorso di architettura e delle caratteristiche del progetto vincitore del concorso;
- dei contenuti del progetto di sistemazione della strada cantonale, per la delimitazione della superficie da attribuire alla nuova zona per scopi pubblici
- del progetto Tram-Treno per gli eventuali espropri per la sistemazione dell'area della stazione.

¹⁹ Progetto definitivo (28 luglio 2017). Vedi anche cap. 4.2.

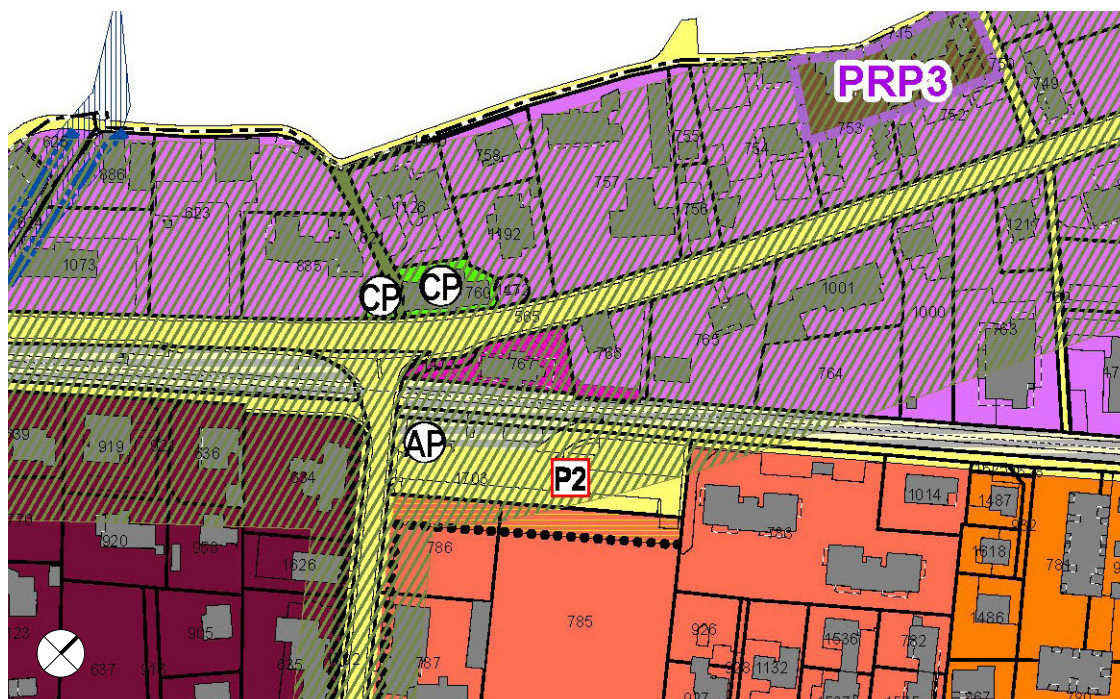
3.4.3 PR IN VIGORE

Secondo il PR in vigore la stazione FLP è inclusa in area ferroviaria, mentre i comparti limitrofi alla stazione sono inclusi in zona residenziale R3, R4, ZM3 e ZM4 PR'87 (tutti con grado di sensibilità II al rumore). Si segnala inoltre la fascia di presumibile superamento dei VLI lungo la strada cantonale.

Più in particolare, secondo il PR in vigore, il comparto oggetto della presente variante di PR è:

- composto dai mappali 766 e 767 RFD, che oggi sono inclusi in zona mista ZM3 o ZM4;
- delimitato dall'area ferroviaria (a sud), dalla zona ZM3 (a est) e da aree stradali (via Cantonale a nord e via Stazione ad ovest)

²⁰Figura 6 PR IN VIGORE | Piano delle zone: Mappali 766-767 RFD - Zona ZM3 e ZM4 (scala 1:2'500)



Parametri edificatori in vigore:

	Zona ZM3 (art. 40 NAPR) Mapp. 766	Zona ZM4 (art. 56 NAPR '87) Mapp. 767 e parte mapp. 766
- destinazione	ammesse costruzioni residenziali, residenziali/artigianali e artigianali	
- indice di sfruttamento ²¹	0.6	0.8
- indice di edificabilità ²²	-	3.00 m ³ /m ²
- indice di occupazione	-	30% / 40%
- area verde	40%	-
- altezza massima	10.00 m	13.00 m
- distanza da confine	5.00 m	5.00 m
- distanza da strada cantonale	4.00 m	4.00 m

²⁰

²¹ Per la zona ZM4 l'indice di sfruttamento si riferisce a costruzioni residenziali o residenziali/artigianali.

²² Per la zona ZM4 l'indice di edificabilità si riferisce a costruzioni di carattere esclusivamente artigianale.

3.4.4 VARIANTE DI PR

La variante di PR riguarda la superficie dei mappali 766 e 767 RFD:

- le superfici interessate dal progetto di sistemazione della strada cantonale sono assegnate a **superficie stradale**. In particolare, si tratta:
 - dell'allargamento stradale di via Cantonale (strada principale);
 - del collegamento pedonale al sottopasso della strada cantonale (strada pedonale);
- le superfici interessate dal progetto del Tram-Treno (sistemazione fermata Caslano) sono assegnate a **area ferroviaria**²³;
- la superficie restante dei mappali 766 e 767 RFD è attribuita alla **Zona per scopi pubblici 27 "Stabile multifunzionale di interesse pubblico"**, all'interno della quale:
 - la parte all'estremità ovest del mappale 767 è assegnata a **zona degli spazi liberi sovrapposti** (area con esclusione della costruzione, ma conteggiabile negli indici);
 - l'estremità sud della zona SZP 27 è caratterizzata da un vincolo di **filare alberato**.

Questi ultimi due elementi²⁴ riprendono le caratteristiche del progetto vincitore del concorso d'architettura e consentono di portare particolare qualità all'area pubblica prospiciente la Chiesa della Madonna del Rosario e sul fronte della Stazione.

Figura 7 VARIANTE DI PR | Piano delle zone PZ: Mappali 766 e 767 RFD - Zona per scopi pubblici 27 (scala 1:1'000)



²³ Coerentemente a quanto richiesto dal DT nell'esame preliminare.

²⁴ A seguito di quanto richiesto dal DT nell'esame preliminare, la zona degli spazi liberi sovrapposti è stata ampliata rispetto alla proposta iniziale del piano di indirizzo ed è stato inserito il vincolo di filare alberato.

Le altre superfici interessate dal progetto di sistemazione della strada cantonale non sono per il momento integrate a PR (queste opere sottostanno alla procedura prevista per le strade cantonali dalla Legge sulle strade) e saranno riprese a PR dopo la loro realizzazione (adeguamento di carattere formale). Per maggiori dettagli si richiama il cap. 4.2.

Dal profilo normativo la nuova zona per scopi pubblici è regolata dai seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento:	0.8
- indice di occupazione:	30 %
- altezza massima:	13.00 m
- distanza da confine:	5.00 m
- distanza da strada cantonale:	4.00 m
- grado di sensibilità al rumore: ²⁵	II

La variante di PR non comporta alcun ampliamento della zona edificabile.

Dal profilo finanziario, questa variante di PR comporta nuovi costi. In base al budget stimato in sede di concorso d'architettura, sono ipotizzati i seguenti costi:

• espropriazione:	-
• realizzazione dell'opera:	ca. 4 Mio. Fr.
Totale	ca. 4 Mio. Fr.

²⁵ Si riprende il grado di sensibilità al rumore della zona mista ZM3 limitrofa (aggiornato con il presente adeguamento del PR alla LST).

3.5 VARIANTE MAPPALE 979 RFD (ZONA PER SCOPI PUBBLICI 7)

3.5.1 PREMESSA

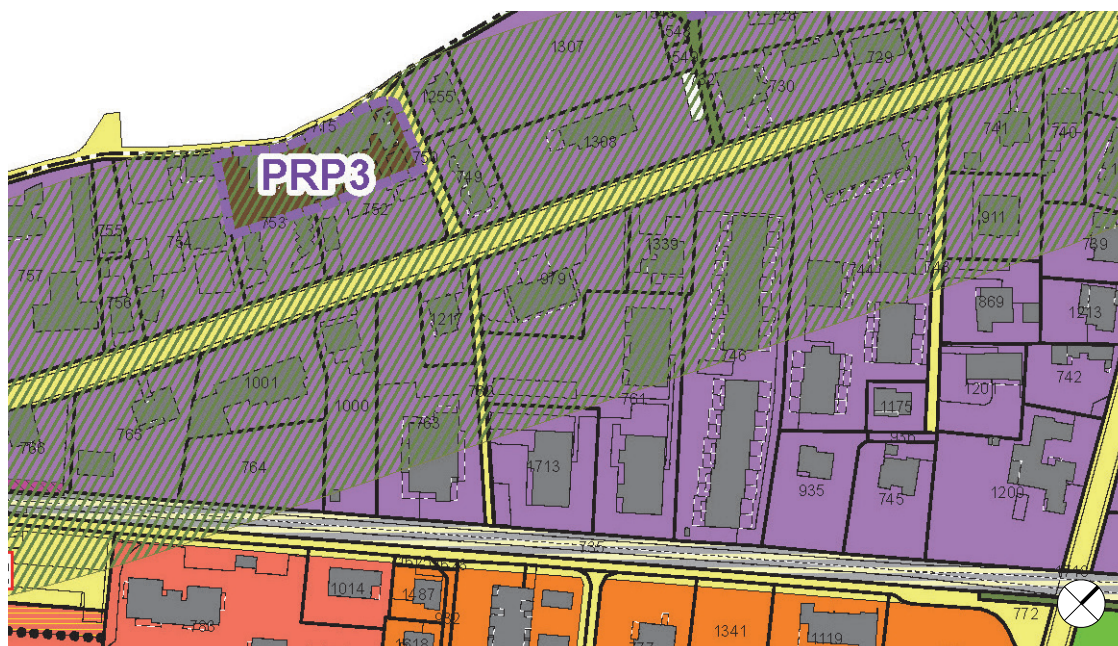
Nell'ambito della revisione di PR approvata nel 2009, sono stati introdotti i vincoli relativi ai centri di raccolta separata dei rifiuti domestici (AP13). Uno di questi vincoli, quello sul mappale 1308 RFD, è stato contestato dai proprietari per motivi tecnici (presenza di una camera sotterranea per la raccolta del carburante). Il TRAM, con sentenza del 10 ottobre 2012, ha accolto il ricorso rilevando che non fossero stati dimostrati in modo sufficiente gli argomenti di interesse pubblico a sostegno della realizzazione di questa misura nelle dimensioni e nell'ubicazione proposta.

Con le successive varianti di PR il Municipio ha confermato l'esigenza di questo punto di raccolta e ha riproposto nuovamente il vincolo, che il Consiglio di Stato ha approvato in data 10.12.2015. Anche questa decisione è stata oggetto di un ricorso, che in data 17.11.2017 il TRAM ha accolto, ritenendo necessario non demandare alla procedura edilizia la verifica degli aspetti tecnici (occorre sapere a grandi linee cosa comporta far capo a un terreno sul quale sorge una stazione di benzina).

Il Municipio, preso atto delle sentenze del TRAM e delle difficoltà tecniche rappresentate dalle infrastrutture della stazione di benzina, ha deciso di valutare le possibili ubicazioni alternative nel comparto della zona mista (in modo coerente agli altri punti già presenti sul territorio comunale). Dopo attenta analisi, il Municipio ha individuato una superficie sul mappale 979 RFD idonea per dimensione, accessibilità e distanza dagli altri punti, e ha stipulato un accordo con il proprietario del fondo per l'occupazione di una superficie di ca. 12.5 m x 11 m (due contenitori interrati di raccolta di RSU, con un piazzale asfaltato per la sosta dei veicoli e manovra all'interno del piazzale).

La piazza di raccolta è nel frattempo già stata realizzata. Con regolare domanda di costruzione e il Municipio intende ora formalizzare a PR il vincolo relativo a questa opera pubblica.

Figura 8 Mappale 979 RFD | Accordo per la realizzazione dell'area di raccolta dei rifiuti domestici (scala 1:1'000)



3.5.2 PR IN VIGORE

Secondo il PR in vigore, il mappale 979 RFD è incluso in zona mista ZM3 ed è interessato da una fascia con presumibile superamento dei valori-limite e da linee di arretramento dalle strade, mentre gli interventi edilizi sono regolati delle disposizioni dell'art. 40 NAPR.

Per quanto concerne i punti di raccolta separata dei rifiuti domestici (AP13), l'art. 58 NAPR relativo alle attrezzature di interesse pubblico AP (proprietà comunale), precisa che "è ammessa unicamente la realizzazione di container interrati per la raccolta dei rifiuti domestici, con sporgenza massima dal suolo di 1.5 m".

Figura 9 PR IN VIGORE | Piano delle zone (scala 1:2'500)



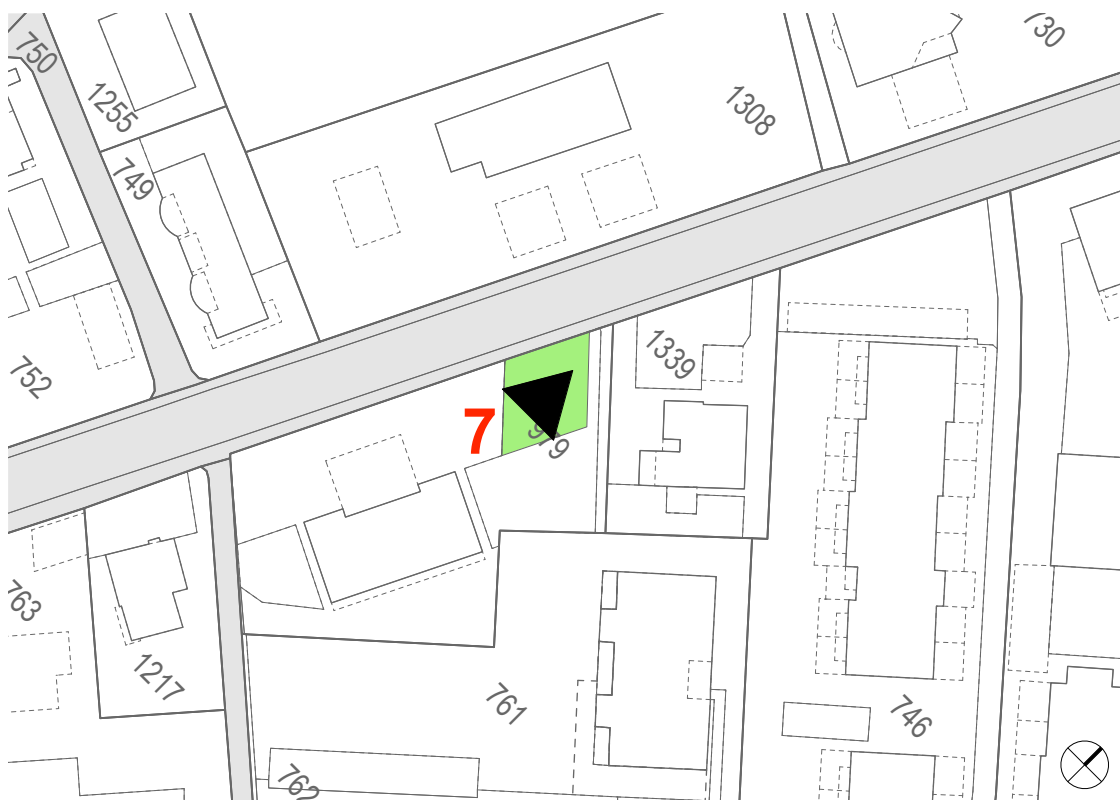
3.5.3 VARIANTE DI PR

Con la presente variante di PR è istituito un nuovo vincolo di **Zona per scopi pubblici 7 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici** sul mappale 979 RFD.

Come per gli altri vincoli analoghi presenti nel PR in vigore, anche in questo caso si tratta di un'indicazione tramite simbolo, coerente con gli accordi d'uso della superficie già raggiunti con il proprietario del fondo.

Questo nuovo vincolo è illustrato nella planimetria che segue.

Figura 10 VARIANTE DI PR | Piano delle zone PZ: Mappale 979 RFD - Zona per scopi pubblici AP7 (scala 1:1'000)



La variante di PR non comporta alcun ampliamento della zona edificabile.

Dal profilo normativo questa variante non introduce modifiche nei contenuti delle disposizioni in vigore, ma solo un adeguamento formale, riguardante in particolare la nuova numerazione dei vincoli (cfr. cap. 3.1).

Dal profilo finanziario, la variante di PR non comporta nuovi costi, nella misura in cui la piazza di raccolta dei rifiuti è già stata realizzata²⁶ e la variante di PR formalizza una situazione esistente.

²⁶ Preventivo di 240'000 Fr. adottato dal Consiglio comunale nella seduta del 08.05.2019.

4 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE

Secondo l'art. 28 LST, il Piano dell'urbanizzazione stabilisce la rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali e ciclabili, posteggi pubblici, linee di arretramento e di costruzione, alberature)²⁷.

Nel nuovo Piano dell'urbanizzazione PU confluiscono le informazioni del piano del traffico in vigore, adeguate in modo coerente al Regolamento edilizio e alle relative linee guida cantonali.

Le strade sono state riprese come da PR in vigore, senza alcuna modifica rispetto ai calibri di PR in vigore²⁸ (vedi allegato 1). Non sono previste varianti puntuali del Piano dell'urbanizzazione.

Di seguito è illustrata (in forma tabellare) la struttura del piano dell'urbanizzazione, con un riassunto delle modifiche formali di adeguamento del PR alla LST, mentre nei capitoli successivi sono riassunti i progetti di importanza regionale in corso, ma non ancora consolidati per poter essere inseriti a PR.

4.1 ADEGUAMENTO ALLA LST

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
STRADE		
	La gerarchia stradale di PR in vigore è confermata e aggiornata in modo coerente alle Linee guida cantonali. In particolare, è introdotta una suddivisione delle strade pedonali, distinguendo fra <u>strade prevalentemente pedonali</u> (dove il passaggio di veicoli è ammesso per i confinanti e il servizio a domicilio) e <u>strade pedonali</u> (ad esclusivo uso dei pedoni).	
<i>Strada principale</i>	SP Strada principale	I contenuti del progetto di sistemazione della strada cantonale non sono per il momento ripresi a PR ((cfr. cap. 4.2).
<i>Strada di raccolta</i>	SR Strada di raccolta	-
<i>Strada di servizio</i>	SS Strada di servizio	-
<i>Strada pedonale</i>	Pe Strada pedonale	Si tratta delle strade pedonali di larghezza contenuta e/o non accessibili ai veicoli. Fra di esse, si segnalano le <u>strade pedonali sul Monte Sassalto</u> , già presenti nel PR '87 e riprese nei piani della revisione di PR approvata dal CdS. Si tratta di strade che scaturiscono da un progetto cantonale degli anni '80.
<i>Strada pedonale</i>	SPe Strada prevalentemente pedonale	Si tratta della maggior parte delle strade pedonali presenti sul territorio comunale.
<i>Ciclopista</i>	PC Pista ciclabile	Ciclopiste già vincolate a PR. I contenuti del progetto della strada cantonale non sono per ora ripresi a PR (cfr. cap. 4.2).

²⁷ A seguito delle modifiche della LST entrate in vigore 25.03.2022, il Piano d'urbanizzazione del PR non deve più comprendere le reti di smaltimento delle acque, di approvvigionamento idrico e di approvvigionamento energetico.

²⁸ I calibri stradali in vigore sono stati definiti con la Revisione di PR approvata dal CdS il 02.06.2009 (schema indicativo nel rapporto di pianificazione). In allegato 1 è riproposto lo schema dei calibri stradali in vigore.

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

	Oltre alle precedenti tipologie di strade pedonali o ciclabili, il PU deve riportare:	
	<ul style="list-style-type: none"> - i <u>sentieri e i passi pedonali</u> e i <u>percorsi ciclabili locali</u> atti a garantire la viabilità pedonale a livello locale. L'inserimento di questi elementi pone la base legale per l'istituzione di un diritto di passo pubblico; - i <u>sentieri escursionistici definiti dal relativo Piano cantonale PCSE</u> (a titolo orientativo); - Il <u>percorso pedonale a lago</u> (tracciato secondo PR in vigore, già cresciuto in giudicato); - gli eventuali <u>percorsi ciclabili di importanza cantonale e nazionale</u> (a titolo indicativo). 	
<i>Sentieri e passi pedonali</i>	PP Percorso pedonale	Ripresi sentieri e passi pedonali già indicati a PR.
<i>Sentiero escursionistico</i>	PCSE Sentiero escursionistico del Piano cantonale	Geodati da <i>Portale cantonale per il download geodati</i> ²⁹
<i>Sentiero naturalistico a lago</i>	Percorso pedonale a lago	Ripreso secondo tracciato di PR in vigore. RE: si precisa il calibro del tracciato (2 m).
-	Percorso ciclabile locale	Definiti in base al PR in vigore e ripresi nella tavola complementare al PU (cap. 4.3).
-	Percorso ciclabile di competenza cantonale	Geodati da <i>Portale cantonale per il download geodati</i> ³⁰

POSTEGGI PUBBLICI

	Sono ripresi i posteggi pubblici già vincolati a PR (con stessa numerazione).	
<i>Posteggio all'aperto</i>	P Posteggio all'aperto	Sono ripresi i vincoli di PR in vigore. I vincoli di posteggio P5 e P8 sono indicati con tratteggio perché si tratta di vincoli sovrapposti alle zone base (LNIs, rispettivamente ZSP15).

TRASPORTI PUBBLICI

	Si aggiorna il piano, distinguendo le tipologie di trasporti pubblici interessati secondo quanto stabilito dall'apposita Linea guida	
	Trasporto su rotaia	
<i>Area ferroviaria</i>	Area ferroviaria	Si tratta dell'area ferroviaria già in vigore (FLP), leggermente ampliata sui mappali 766 e 767 per tenere conto del progetto Tram-Treno (vedi cap. 3.4).

²⁹ Fonte: <https://data.geo.ti.ch/CH-079.1> – Rete di percorsi pedonali e sentieri.

³⁰ Fonte: <https://data.geo.ti.ch/CH-067.1> – Rete delle piste ciclabili.

DENOMINAZIONE PR IN VIGORE (LALPT)	NUOVA DENOMINAZIONE (LST)	OSSERVAZIONI E MODIFICHE FORMALI DI ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST
------------------------------------	---------------------------	---

Trasporto su acqua		
-	IM Imbarcadere	Esistente, ma oggi non indicato a PR
<i>Attracchi natanti pubblici</i>	Pb 1-2-3-4-5-6 Porto barche	Ripresa dei vincoli di PR in vigore AN1-AN3-AN4-AN5-AN6, con conferma di ubicazione, estensione e capacità vigenti. Il vincolo AN2 in vigore è stato ripreso come Pb2, adeguando estensione e capacità del vincolo a quello del porto Casa Lucerna realizzato.
<i>Attracchi natanti pubblici</i>	AN7 Attracco natanti	Conferma vincolo AN7 vigente (attracco di cortesia a lato dell'imbarcadere).

ELEMENTI VARI		
<i>Linee di arretramento</i>	Linee di arretramento	-
<i>Linee di costruzione</i>	Linee di costruzione	-
<i>Alberature di progetto</i>	Alberature	Sono riprese le alberature di progetto in vigore (Via Stazione e Via Bosconi) e sono aggiunte le alberature (filare) ³¹ sulla zona per scopi pubblici ZSP27. Ciò non toglie che, secondo disposizioni RE, altre alberature sono possibili nelle aree destinate al traffico, anche laddove non indicate graficamente sul piano.
<i>Piano regolatore particolareggiato</i>	PP Piano particolareggiato	Indicazione dei perimetri dei PP vigenti.

³¹ Modifica richiesta dal DT nell'esame preliminare.

4.2 PROGETTI RELATIVI ALLA STRADA CANTONALE SUL TERRITORIO DI CASLANO

a) Premessa

La viabilità del Basso Malcantone, di cui la strada principale A398 che collega i comuni di Ponte Tresa-Caslano-Magliaso-Agno rappresenta uno tra gli assi più trafficati del Cantone con problemi di sicurezza relativi alla presenza della linea FLP, è stata oggetto di studi fin dagli anni '60. Il piano speciale per la viabilità del Basso Malcantone è stato inserito nel PTL, il cui credito quadro prevedeva diverse centinaia di milioni di franchi per gli interventi stradali e ferroviari, per i quali ad oggi sono stati realizzati interventi pari a circa 60 milioni di franchi.

In tempi recenti, il DT e la CRTL hanno svolto uno studio di fattibilità per l'attraversamento stradale di Magliaso, Caslano e Ponte Tresa e l'estensione della FLP fino al confine, dal quale è scaturita la cosiddetta "variante C2" adottata dal Consiglio di Stato e inserita nel Piano direttore cantonale quale "Dato acquisito", ma che figura nel PAL 2 quale misura a lungo termine (priorità C).

Per questo motivo, ai sensi della Legge sul coordinamento pianificatorio e finanziario in materia di infrastrutture e di servizi di trasporto, DT e CRTL hanno identificato e analizzato una serie d'interventi a breve/medio termine (PPI), al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

- l'aumento della capacità e la fluidificazione del traffico sull'asse malcantonese, in prospettiva della nuova circonvallazione Agno-Bioggio;
- l'estensione del bacino d'utenza ferroviario (FLP) tramite una nuova fermata (Caslano-Colombera), in prospettiva dell'arrivo della rete tram-treno, e il miglioramento dell'accessibilità pedonale e ciclabile;
- il miglioramento della sicurezza in generale e dei passaggi a livello in particolare;
- la creazione di premesse per il riordino urbanistico comunale.

La progettazione di questi interventi è stata suddivisa territorialmente in tre comparti³² (Caslano, Magliasina e Magliaso Paese), è stata oggetto del messaggio³³ M7142 presentato dal Consiglio di Stato il 6 settembre 2017, che il Gran Consiglio ha approvato nella seduta dell'11 dicembre 2018.

Il comparto di Caslano, oggetto del progetto definitivo del 28 luglio 2017, comprende:

- l'incrocio via Cantonale - via Stazione;
- l'incrocio via Colombera - via Industria.

La realizzazione di questi interventi non necessita, ai sensi della Legge sulle strade, l'inserimento a PR di nuovi vincoli. Pertanto, con la presente procedura non sono ripresi gli elementi del progetto cantonale. Tuttavia, per completezza d'informazione, nei capitoli che seguono sono illustrate le principali caratteristiche del progetto definitivo, con particolare riferimento agli elementi che dovranno essere integrati a PR dopo la realizzazione delle opere (modifica di carattere formale).

³² Vi è anche un quarto comparto (Ponte Tresa), non compreso nel messaggio M7142, in quanto è necessario il coordinamento del progetto di percorso ciclabile (passerella ciclo-pedonale sulla Tresa) con la Regione Lombardia.

³³ Messaggio concernente la richiesta di un credito di 8.57 Mio. CHF e dell'autorizzazione a effettuare una spesa di 14.95 Mio. CHF per la realizzazione delle opere del PPI per il Basso Malcantone, nell'ambito dell'attuazione delle opere della seconda fase del Piano dei trasporti del Luganese (PTL) e del Programma d'agglomerato del Luganese (PAL).

b) Progetto

La strada cantonale è stata oggetto di approfondimenti promossi dal DT, volti a migliorare la gestione e la sicurezza del traffico della strada cantonale in corrispondenza degli incroci con via Industria e via Stazione. Da tali approfondimenti è scaturito, nel luglio 2017, il progetto definitivo³⁴ degli interventi di sistemazione dei due incroci stradali, la cui nuova conformazione permetterà di migliorare la fluidità del traffico veicolare e creare, in corrispondenza dell'incrocio di via Industria, un accesso bidirezionale per sgravare via Stazione dal traffico pesante diretto alla zona AR-IN.

Il progetto prevede anche:

- l'integrazione della nuova fermata FLP Caslano-Colombera, che potenzierà l'accessibilità alla linea di trasporto pubblico, in particolare per gli studenti della nuova scuola media di Caslano;
- la realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale tra via S. Michele e via Rossée, migliorando la sicurezza di ciclisti e pedoni e la fruibilità per chi accede dalla zona residenziale;
- la sistemazione del riale Colombera a seguito degli interventi stradali;
- alcuni interventi di miglioramento dell'attraversamento dei binari per i ciclisti.

Figura 11 Progetto stradale definitivo | Incrocio Via Cantonale - Via Stazione (Planimetria in scala ridotta)

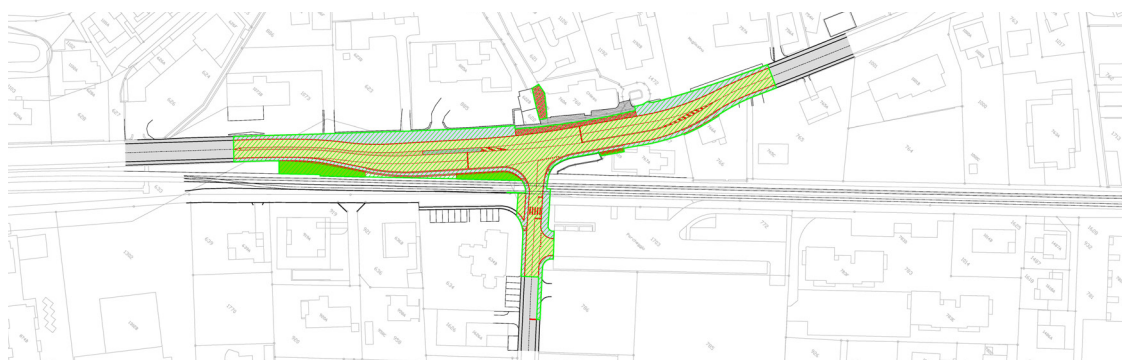
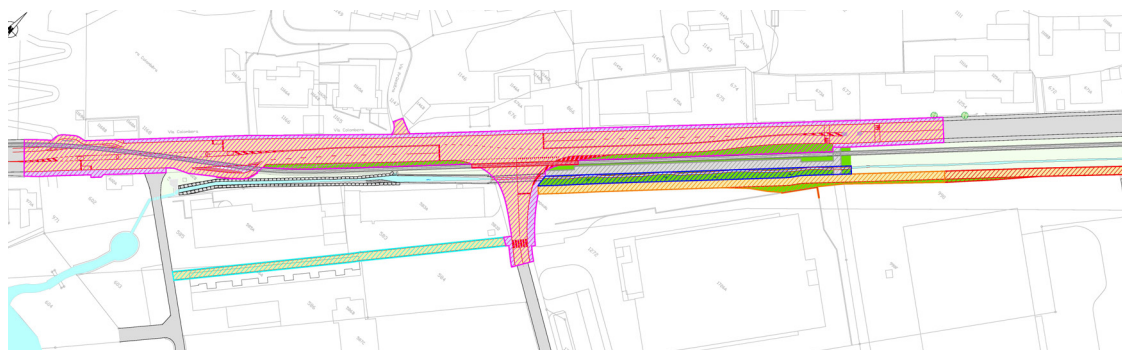


Figura 12 Progetto stradale definitivo | Incrocio Via Colombera - Via Industria (Planimetria in scala ridotta)



³⁴ Progetto allestito dal Consorzio TUPE (Luigi Tunesi INGEGNERIA SA e Ingegneri Pedrazzini Guidotti Sagl, Lugano).

Più in particolare il progetto definitivo comprende i seguenti interventi.

Progetto all'incrocio via Colombera-via Industria:

- adattamento della geometria dell'incrocio, con creazione di due preselezioni di svolta e accesso a due sensi di marcia, idoneo anche a veicoli pesanti;
- creazione di un attraversamento pedonale protetto su via Colombera e, per i ciclisti, di attraversamenti facilitati del passaggio a livello di via Colombera;
- sostituzione delle barriere di sicurezza;
- rifacimento completo del sistema di smaltimento delle acque meteoriche di via Colombera.

Progetto all'incrocio via Cantonale-via Stazione:

- adattamento della geometria dell'incrocio, con diminuzione del relativo calibro e inibizione alla svolta da via Cantonale in via Stazione ai veicoli pesanti. Questa misura consente di dirottare i veicoli pesanti al successivo incrocio potenziato via Colombera-via Industria;
- spostamento dell'asse stradale verso il tracciato della FLP. Questa misura permette di creare una zona di rispetto davanti alla Chiesa Santa Maria del Rosario e valorizzare Strada Regina, che verrà chiusa al traffico veicolare;
- semaforizzazione dell'incrocio, al fine di migliorare la gestione del traffico veicolare, tranviario e della mobilità lenta e allungamento della preselezione in provenienza da Magliaso;
- chiusura di via Rossée da e per la via Stazione e spostamento dell'attraversamento pedonale di via Stazione in prossimità di via Rossée;
- costruzione di muri di sostegno della strada lungo via Cantonale adiacente alla linea FLP e sostituzione delle barriere di sicurezza.

Interventi supplementari:

- realizzazione di una banchina per la nuova fermata FLP Caslano-Colombera;
- sistemazione e rinaturalizzazione del riale Colombera;
- realizzazione di un nuovo percorso ciclo-pedonale che collega via San Michele e via Rossée, parallelo all'asse della strada cantonale.

c) Conseguenze sul piano regolatore

Come già anticipato, per il momento questi elementi non sono ripresi nei piani vincolanti di adeguamento del PR alla LST. Essi potranno essere inseriti a PR dopo la realizzazione delle opere (modifica formale) o, se sufficientemente consolidati o se richiesto dal DT in sede d'esame preliminare, nella fase successiva della procedura (allestimento dei geodati aggiornati di PR).

Fanno eccezione:

- il limite stradale in corrispondenza del comparto limitrofo alla stazione, che si è ritenuto opportuno integrare nei piani di PR per definire correttamente il comparto oggetto di variante di PR (nuova zona per scopi pubblici 27; cfr. cap. 3.4);
- le indicazioni riguardanti la mobilità lenta, segnatamente il percorso ciclo-pedonale tra via Industria e via Rossée, che è stato integrato nella tavola complementare - di carattere indicativo - del piano dell'urbanizzazione (cfr. cap. 4.3).

Si segnala infine che gli interventi relativi alla sistemazione del riale Colombera avvengono all'interno degli spazi riservati alle acque stabiliti con la presente procedura (cfr. cap. 3.2).

4.3 TAVOLA COMPLEMENTARE AL PIANO DELL'URBANIZZAZIONE PU

Se il Piano dell'urbanizzazione PU definisce i percorsi pedonali e ciclabili nella loro globalità, la linea guida cantonale sul Piano dell'urbanizzazione consiglia di allegare al rapporto di pianificazione una tavola complementare della mobilità lenta.

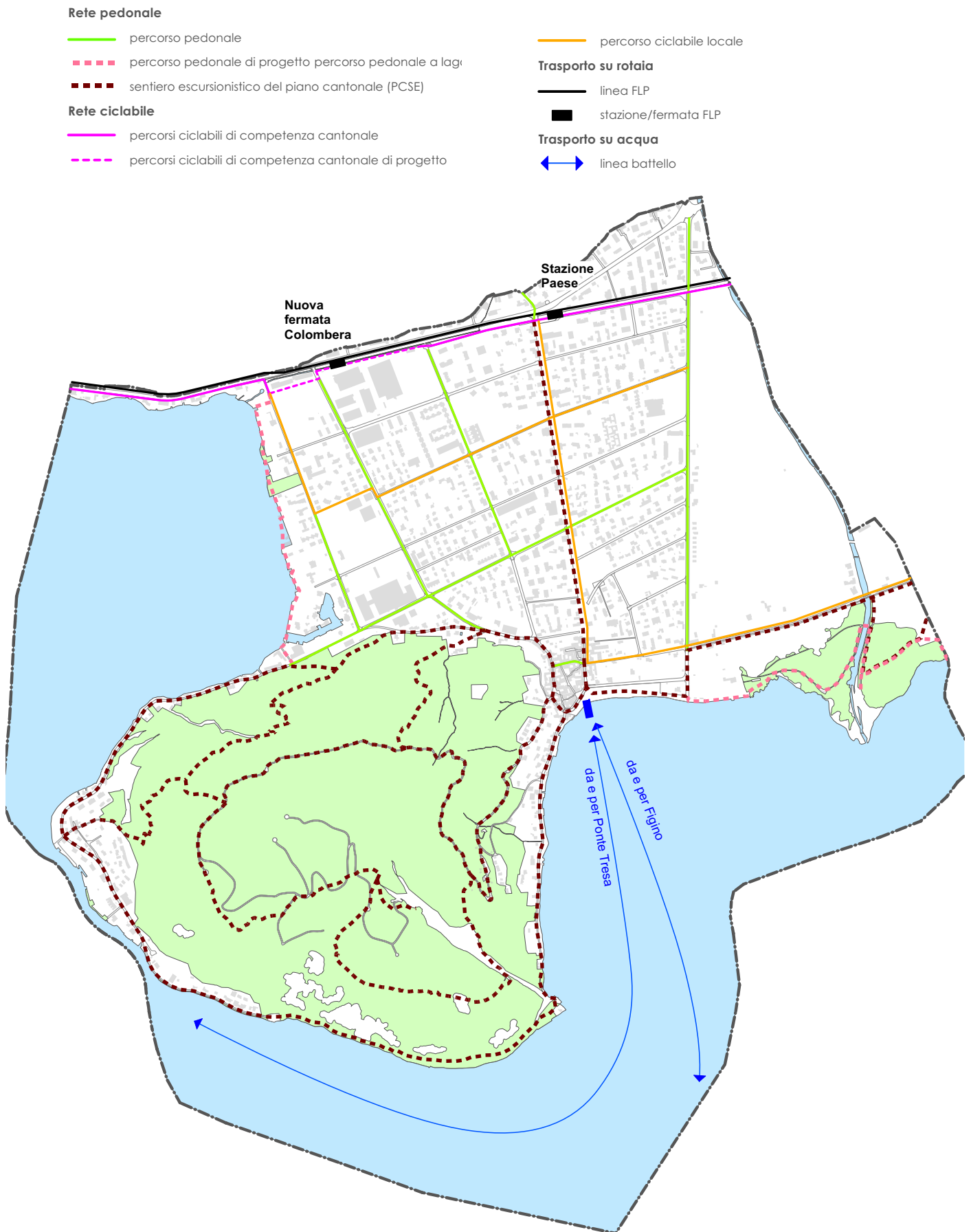
Scopo di questa tavola è una visione globale della rete dei principali percorsi locali (pedonali e ciclabili), messi in relazione con i percorsi di ordine superiore e altri elementi particolari (fermate dei trasporti pubblici) che collegano i vari punti di interesse del Comune, rendendo comprensibile la struttura della rete delle vie di comunicazione laddove certe relazioni non sono evidenziabili o l'informazione, pur essendo utile, non è vincolante.

Pertanto, coerentemente con i contenuti della linea guida, il Piano dell'urbanizzazione PU è accompagnato da una **Tavola complementare**, illustrata nella figura che segue, comprendente le informazioni di carattere indicativo sulle finalità del concetto viario comunale, segnatamente.

- la **rete della mobilità lenta** comprensiva di:
 - i percorsi pedonali principali, comprendenti tutte le percorrenze pedonali che, dal profilo geometrico, dispongono di sedime proprio;
 - i sentieri o passi pedonali pubblici, che permettono il passaggio all'interno di sedimi privati laddove necessario per garantire collegamenti attrattivi,;
 - i sentieri escursionistici del Piano cantonale PCSE nella loro globalità (geodati forniti dalla Sezione della mobilità);
 - il percorso ciclabile di importanza cantonale Tesserete - Canobbio - Lugano - Agno - Ponte Tresa - Cassinone (scheda M10 del PD), secondo geodati forniti dalla Sezione della mobilità. Il tracciato tiene conto del progetto definitivo di sistemazione dell'incrocio via Colombera - via Industria strada cantonale (cfr. cap. 4.2);
 - i principali percorsi ciclabili di importanza locale, ossia la ciclopista di via Camparlungo e via Baragia e le tratte lungo via S. Michele, via Stazione, via Fiume e via Bosconi;
- la **rete dei trasporti pubblici** comprendente³⁵:
 - i trasporti su rotaia, ossia i binari della linea FLP e le stazioni di Caslano paese e Colombera (nuova, secondo progetto definitivo cantonale, cfr. cap. 4.2);
 - i trasporti su acqua, in particolare l'imbarcadero della Società Navigazione Lago di Lugano, dove attraccano i battelli che navigano sul golfo verso Ponte Tresa e Lugano.

³⁵ Il Comune di Caslano non è interessato da linee di trasporto pubblico su gomma.

Figura 13 PU - TAVOLA COMPLEMENTARE (di carattere indicativo) | Rete della mobilità lenta e dei trasporti pubblici



4.4 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

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

Lo scopo del Programma di urbanizzazione, il cui allestimento avviene sulla base del Piano di urbanizzazione, è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che tutti i fondi inseriti in zona edificabile siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

Per l'allestimento del Programma di urbanizzazione bisogna tenere conto della specifica linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" emanata dal DT nel dicembre 2014, ossia:

- il PRU deve fornire disposizioni concrete unicamente sulle parti della zona edificabile che non sono equipaggiate o che lo sono in modo insufficiente, oppure sulle situazioni nelle quali si rende necessaria una sostituzione delle opere esistenti in ragione, ad esempio, di una modifica della destinazione d'uso della zona;
- nel PRU non devono essere elencate tutte le opere previste dal PR, ma ci si deve limitare a riportare gli interventi che concorrono a rendere edificabile un determinato gruppo di fondi;
- per contro le informazioni (costi, priorità e termini di attuazione) delle altre infrastrutture pianificate, come ad esempio il rifacimento di una strada già esistente, l'allargamento di un marciapiede, la costruzione di un parco giochi o di un nuovo magazzino comunale, sono da menzionare nel programma di realizzazione contenuto nel rapporto di pianificazione.

Per quanto concerne l'adeguamento del PR di Caslano alla LST si osserva che:

- secondo il Compendio dello stato di urbanizzazione del PR in vigore allestito nel corso del 2024 nell'ambito delle verifiche del dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della scheda R6 di PD (verifica della plausibilità in corso da parte del DT), il territorio edificabile in vigore risulta completamente urbanizzato, ossia tutti i fondi risultano equipaggiati e senza problemi;
- l'adeguamento del PR alla LST non comporta modifiche dei contenuti delle zone in vigore, quindi i dati del compendio del 2024 rimangono invariati;
- le varianti di PR integrate nella presente procedura riguardano modifiche puntuali, che non modificano i dati del compendio 2024³⁶. In particolare, esse riguardano fondi già urbanizzati, che non necessitano la realizzazione di nuove opere o la sostituzione di opere esistenti per consentirne l'edificabilità.

Pertanto, dal profilo del PR in vigore non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione.

Infine, le nuove opere pubbliche di PR non sono oggetto del Programma di urbanizzazione, in quanto non necessarie per l'urbanizzazione di nuovi comparti edificabili. Il loro costo è indicato nel Programma di realizzazione.

³⁶ L'unica modifica di destinazione riguarda il mapp. 677 (assegnato alla zona ZSP26, vedi variante al cap. 3.3) e i mapp. 766-767 (assegnati alla zona ZSP27, vedi variante al cap. 3.4). tutti già urbanizzati.

5 REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente capitolo comprende:

- considerazioni generali in merito all'elaborazione del Regolamento edilizio in riferimento all'adeguamento del PR alla LST;
- considerazioni particolari su alcuni articoli del nuovo regolamento edilizio che richiedono maggiori precisazioni.

5.1 ADEGUAMENTO A LST

Il nuovo regolamento edilizio (RE) sostituisce le attuali norme di attuazione (NAPR) in vigore ed è stato elaborato tenendo conto:

- dei contenuti della Linea guida cantonale sul Regolamento edilizio (DT - dicembre 2014), che presenta una formulazione standard degli articoli che ogni Comune è tenuto a riprendere nel proprio PR, riservati gli opportuni adeguamenti per le proprie particolarità territoriali;
- delle osservazioni puntuali formulate dal DT nell'esame preliminare.

Il processo di adeguamento delle NAPR in vigore alla LST comporta una riorganizzazione generale dell'apparato normativo e l'unico modo per cogliere in modo completo le modifiche apportate rispetto alle NAPR in vigore è quello di confrontare il testo del nuovo Regolamento edilizio con il testo delle NAPR in vigore. Si tratta di un passaggio delicato, ma necessario per legge e che consente di traghettare il vecchio PR nel nuovo quadro normativo di riferimento, costituito appunto dalla LST.

Il Regolamento edilizio di Caslano tiene conto di tutte queste esigenze, è elaborato in modo coerente con i geodati del Piano delle zone e del Piano di urbanizzazione e integra le modifiche puntuali illustrate nei capitoli precedenti.

Fra le principali operazioni effettuate per giungere al nuovo Regolamento edilizio si segnalano:

- la riorganizzazione e la rinumerazione degli articoli rispetto alla NAPR in vigore. Nelle note a piè di pagina del documento *Regolamento edilizio con commenti* è indicata la corrispondenza fra le principali disposizioni delle NAPR e del RE;
- gli adeguamenti formali rispetto al PR in vigore in formato Lalpt, (nomenclatura, formulazione, ...) ed alcune modifiche o integrazioni di concetti precedentemente non previsti o previsti in modo differente (nella maggior parte dei casi indicate nelle note a piè di pagina del documento *Regolamento edilizio con commenti*);
- alcuni adeguamenti delle stesse linee guida RE, giustificate da aggiornamenti normativi o di giurisprudenza successivi all'elaborazione di tali linee guida e dalle NAPR attualmente in vigore. Gli adeguamenti di particolare rilevanza sono stati segnalati nelle note a piè di pagina del documento *Regolamento edilizio con commenti*.

Il presente rapporto e le indicazioni contenute nel documento *Regolamento edilizio con commenti* costituiscono una guida per la comprensione delle modifiche apportate rispetto al PR in vigore.

Nei capitoli che seguono sono approfonditi alcuni articoli nuovi o modificati, che richiedono alcune considerazioni supplementari rispetto a quanto già illustrato nei capitoli precedenti o a quanto indicato nelle note a piè di pagina del *Regolamento edilizio con commenti*.

5.2 ZONA PER IL TEMPO LIBERO (ART. 33)

La zona per il tempo libero è una delle nuove tipologie di zone introdotte dalla LST (art. 20 cpv. 2 LST), che comprende quelle zone speciali destinate allo sport ed alle attività di gioco e tempo libero, come il golf, i campeggi, ecc. (art. 27 cifra IV RLST), dove sono ammessi unicamente edifici e impianti necessari per l'esercizio delle attività specifiche previste³⁷.

La zona edificabile del PR in vigore comprende un impianto privato per attività sportive, che con l'adeguamento del PR alla LST è attribuito a zona per il tempo libero: i **campi di gioco del golf**.

La recente scheda di Piano direttore V12 - Infrastrutture per lo svago, il turismo e lo svago indica tre campi per il golf presenti in Canton Ticino, fra cui il Golf Club Lugano che comprende:

- l'area dei campi di gioco del golf, che si estende lungo il fiume Magliasina, a cavallo del confine giurisdizionale dei Comuni di Magliaso e Caslano. Sul territorio di Caslano non sono presenti edifici, se non alcune costruzioni accessorie di dimensioni contenute all'estremità sud del comparto (sul lato est della Magliasina);
- l'area con la Club House ed edifici al servizio dell'attività, sul territorio di Magliaso.

Nel PR in vigore l'area dei campi di gioco del golf è regolata in modo analogo su entrambi i Comuni³⁸, ossia con un vincolo AP "Attrezzature sportive (Golf)", le cui disposizioni normative prescrivono la salvaguardia degli elementi naturali.

Con l'adeguamento del PR alla LST la zona AP16 è sostituita dalla nuova **Zona per il tempo libero - Impianti sportivi Golf (TL-G)**³⁹ e gli interventi ammessi in questa zona sono regolati dal nuovo art. 33 del Regolamento edilizio.

Le disposizioni dell'art. 33 riprendono la formulazione del testo della linea guida, al quale sono state integrate anche le disposizioni specifiche vigenti della zona AP16.

5.3 ZONA DEGLI SPAZI LIBERI (ART. 35)

Secondo il PR in vigore, gli spazi liberi puntuali rappresentano le componenti del disegno di punti specifici del territorio e comprendono i sedimi in cui sono escluse nuove costruzioni principali e secondarie e dove lo stato fisico dei fondi non può di regola essere modificato (art. 25 NAPR).

Secondo la LST, gli spazi liberi sono destinati a strutturare gli insediamenti e a conservare superfici libere dall'edificazione (le costruzioni ammesse non devono compromettere lo scopo della zona). La linea guida del Regolamento edilizio distingue due possibili tipologie:

- la zona degli spazi liberi esclusiva (non edificabile), dove non è consentita alcuna costruzione e le superfici devono essere gestite a orto o prato;
- la zona degli spazi liberi sovrapposta ad una zona edificabile (conteggiabile negli indici), dove sono consentite costruzioni sotterranee e accessorie, a condizione che non compromettano lo scopo della zona.

³⁷ Fra le attività indicate nella Linea guida sul Regolamento edilizio si segnalano le seguenti zone: impianti sportivi privati (ad esempio tennis, nuoto (acqua parchi), esercizio fisico, wellness, ecc.), sport sulla neve; equitazione; campeggi.

³⁸ AP16 a Caslano e AP19 a Magliaso. Per contro l'area della Club House a Magliaso è inserita in una zona speciale (insediamento particolare IP1), dove sono definiti specifici parametri edificatori.

³⁹ Nell'ambito del prossimo adeguamento del PR di Magliaso alla LST, per coerenza sarà prevista una modifica analoga anche sul territorio di Magliaso.

Pertanto, con l'adeguamento del PR alla LST sono state indicate le seguenti zone regolate dal nuovo art. 36 del Regolamento edilizio:

- la zona degli spazi liberi esclusiva, comprendente alcune superfici fuori zona edificabile particolarmente sensibili specifica (scorpori tra Magliasina e campi del golf, aree a lago di via Torrazza), che è importante tutelare come spazi liberi anziché attribuirle, come nel PR in vigore, a territorio senza destinazione specifica. In queste zone non è consentita alcuna costruzione e le superfici devono essere gestite a prato;
- la zona degli spazi liberi sovrapposta, che comprende tutte gli spazi liberi già indicati nel PR in vigore. In queste zone, le cui superfici sono computabili negli indici:
 - non sono consentite costruzioni principali né accessorie;
 - sono consentite costruzioni sotterranee e piscine aperte, a condizione che non compromettano lo scopo della zona, ad eccezione delle zone RL e AP18, dove non è consentito alcun tipo di costruzione.

5.4 ZONA DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO GROTTI (ART. 42)

Sul territorio comunale vi sono tre comparti territoriali caratterizzati dalla presenza di edifici esistenti ad uso grotti: via Stremadone, via Torrazza e via Valle.

Secondo il PR in vigore questi comparti sono attribuiti alla Zona Grotti (ZG), dove la destinazione d'uso dei grotti deve essere salvaguardata e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e riattamento degli edifici con salvaguardia delle caratteristiche estetico-architettoniche ed ambientali esistenti, senza cambiamento di destinazione Art. 35 NAPR in vigore).

Si tratta dunque di una zona con destinazione particolare che per le sue caratteristiche intrinseche non può essere assegnata, secondo la LST, né alle zone per l'abitazione né alle zone per il lavoro.

Fra le destinazioni stabilite dalla LST, quella con caratteristiche più affini all'attuale zona grotti è la **zona di protezione del paesaggio**⁴⁰, che permette di salvaguardare la destinazione e l'esercizio dell'attività esistente, definendo nel contempo le disposizioni più idonee al rispetto delle caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti e del contesto in cui si trovano.

Pertanto, coerentemente ai disposti della LST e alle linee guida cantonali, la Zona Grotti (ZG) del PR in vigore è attribuita alla nuova **Zona di protezione del paesaggio Grotti ZPPG** (di importanza locale).

Gli interventi ammessi in questa zona sono regolati dall'art. 42 del Regolamento edilizio, che definisce scopo delle zone di protezione del paesaggio e disposizioni generali di applicazione anche per LE Altre zone di protezione del paesaggio, ma integra anche le disposizioni applicabili per la ZPPG, che riprendono sostanzialmente le disposizioni dell'art. 35 NAPR in vigore. Restano quindi confermate le disposizioni particolari già in vigore, a tutela delle caratteristiche degli edifici esistenti e degli spazi esterni annessi.

⁴⁰ *Nel piano di indirizzo la zona Grotti era stata assegnata alla zona per il tempo libero. In sede d'esame il DT non ha condiviso questa proposta e ha chiesto al Municipio di approfondire e definire una destinazione di zona più consona e di stralciare la possibilità, anche se prevista a titolo eccezionale, di cambiamento di destinazione dei grotti in residenza secondaria, in quanto non conforme all'obiettivo di salvaguardia dei grotti né con i disposti della LAsSec. Dopo ulteriori approfondimenti, il Municipio ha quindi deciso di attribuire questi comparti alla zona di protezione del paesaggio e di riprendere sostanzialmente le disposizioni di PR in vigore (senza possibilità di cambiamento di destinazione).*

5.5 PROTEZIONE DALLE IMMISSIONI IMMATERIALI MOLESTE (ART. 51)

Questo articolo sostituisce il precedente art. 19bis NAPR "Esercizio della prostituzione", estendendo il campo d'applicazione anche ad altre eventuali attività che possono generare ripercussioni atte a urtare la sensibilità morale delle persone o a destare sentimenti sgradevoli e che possono avere effetti nocivi indiretti (maggiore difficoltà a locare appartamenti o allontanamento dei clienti da negozi o commerci).

Si tratta dunque di una modifica di carattere formale, non di contenuto. Infatti, il nuovo articolo presenta una formulazione più aggiornata rispetto a quella vigente, ma per quanto riguarda l'applicazione dell'articolo (ossia la distanza alla quale il disturbo è presunto), sono confermate le disposizioni in vigore dell'art. 19bis NAPR in vigore (vedi anche decisioni del Municipio sull'esame preliminare, allegato 2).

5.6 LIMITAZIONI DELLE ABITAZIONI SECONDARIE (ART. 52)

Per limitare la crescita di residenze secondarie sul territorio comunale, passate dal 28% nel 1980 al 35% nel 1990, nel 1990 è stato introdotto nelle NAPR un articolo, col quale sono state fissate le quote minime da destinare alle residenze primarie all'interno di un determinato perimetro sul comprensorio comunale. Questa misura ha permesso di contenere la crescita di residenze secondarie nel decennio successivo (32% nel 2000).

Nell'ambito della revisione di PR scaturita con l'approvazione del Consiglio di Stato il 02.06.2009, il Municipio si è posto l'obiettivo di ridurre le residenze secondarie. Per questo motivo, con l'adozione dell'art. 46 NAPR, il Comune ha deciso di confermare le disposizioni precedentemente in vigore, ampliando però il perimetro del comparto dove sono stabilite le quote minime da riservare per la residenza primaria.

Il quadro legale relativo alle abitazioni secondarie è nel frattempo mutato. Infatti:

- secondo l'articolo 75b della Costituzione federale, approvato dal popolo svizzero l'11 marzo 2012, *"la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento"*.
- a seguito dell'esito di questa votazione, il Consiglio federale ha emanato:
 - la Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC), che disciplina l'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni, delle modifiche edilizie e dei cambiamenti di destinazione nei Comuni dove la quota di abitazioni secondarie supera il 20% del totale delle abitazioni;
 - l'Ordinanza federale sulle abitazioni secondarie, applicabile nei Comuni dove la quota di abitazioni secondarie supera la quota del 20% (secondo elenco allegato all'Ordinanza, aggiornato e pubblicato annualmente sul sito federale).
- Il DT ha elaborato una linea guida del Regolamento edilizio che, per quanto riguarda i disposti relativi alla limitazione delle abitazioni secondarie, distingue due formulazioni di testo:
 - variante 1 per i Comuni con quota di abitazioni secondarie superiore al 20%;
 - variante 2 per i Comuni con quota di abitazioni secondarie inferiore o uguale al 20%.

I dati disponibili più recenti⁴¹ attestano che oggi la quota di abitazioni secondarie ammonta al 32.5%, quindi Caslano è un Comune dove deve essere applicata la LASec.

Pertanto, con l'adeguamento del PR alla LST è stato definito il nuovo articolo 54 del regolamento edilizio, che, coerentemente con il testo della Linea guida (variante 1), prevede quanto segue:

- cpv. 1 si precisa che, in aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza, l'abitazione secondaria è autorizzabile solo a titolo eccezionale, in applicazione degli artt. 7-11 legge federale sulle abitazioni secondarie (LAssec) e limitatamente alle restrizioni definite dal cpv. 2;
- cpv.2 sono riprese sostanzialmente le restrizioni già in vigore, ossia:
 - delimitazione dei comparti in cui sono fissate le limitazioni di abitazione secondaria (piano in allegato al Regolamento edilizio). In particolare, è ripresa la planimetria dell'art. 46 NAPR in vigore, aggiornata con l'aggiunta dei seguenti comparti:
 - zona R2 in località Rompada (variante di PR di recente approvazione);
 - zona R2 in località Mera (variante di PR ex-Casram, approvata con variante di PR nel 2015, ma erroneamente non aggiornata nella planimetria dell'art. 46 NAPR);
 - zona R2 a monte del nucleo di Caslano (per coerenza col resto del territorio);
 - definizione delle quote massime di SUL destinate ad abitazione secondaria, ottenute trasformando le quote minime di SUL che l'art. 46 NAPR in vigore riserva per la residenza primaria⁴²;
- cpv. 3 si precisa che le abitazioni secondarie esistenti possono essere mantenute e che le restrizioni precedenti si applicano anche in caso di trasformazione o ricostruzione degli edifici esistenti;
- cpv. 4 sono definiti i casi in cui è possibile concedere delle deroghe alle restrizioni e ammettere il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria (casi ridotti rispetto alle NAPR in vigore).

⁴¹ Fonte: map.geo.admin.ch – Inventario delle abitazioni.

⁴² Si segnala che la formulazione in vigore (valori di SUL definiti per numero di livelli dell'edificio) è stata aggiornata con una formulazione coerente allo spirito delle NAPR, ma più semplice da applicare (valori di SUL definiti per numero di abitazioni per edificio).

5.7 DISCIPLINAMENTO DEGLI IMPIANTI DI TELEFONIA MOBILE (ART. 53)

a) Premessa

Il Consiglio comunale di Caslano ha già adottato in passato una variante di PR per disciplinare gli impianti di telefonia mobile ai sensi di quanto stabilito dagli artt. 30 cpv. 1 e 117 cpv. 1 RLST. Questa variante di PR è stata approvata dal Consiglio di Stato in data 30.01.2019, ma è stata annullata parzialmente dal TRAM con sentenza del 25.06.2020 (stralcio cpv. da 1 a 4 dell'art. 20 NAPR).

Con l'adeguamento del PR alla LST, il Municipio intende ridefinire il disciplinamento degli impianti di telefonia mobile. La proposta di piano di indirizzo è stata oggetto di osservazioni del DT (vedi allegato 2) e delle compagnie telefoniche (vedi allegato 3), che hanno richiesto ulteriori approfondimenti, illustrati di seguito.

b) Stato di fatto

1. QUADRO NORMATIVO

La protezione contro le radiazioni non ionizzanti è regolata a livello federale da LPAmb e ORNI e a livello cantonale da RORNI. Il TF ha stabilito che le ripercussioni sulla popolazione dovute agli impianti per la telefonia mobile (disagio psicologico, compromissione della qualità di vita) e sull'ambiente (riduzione attrattività dei luoghi) siano qualificate come immissioni ideali e possono essere contrastate da Cantoni e Comuni mediante gli strumenti della pianificazione territoriale.

Il DT ha quindi elaborato la Linea guida *Antenne per la telefonia mobile* (febbraio 2016, agg. febbraio 2021), che mira a consentire uno sviluppo della rete di telefonia mobile compatibile con le esigenze e la sensibilità della popolazione ed è basata sul cosiddetto "modello a cascata". In sostanza:

- i Comuni possono disciplinare a PR le condizioni per l'ubicazione delle antenne di telefonia mobile sul proprio territorio, relativamente alla questione delle immissioni immateriali;
- per questo disciplinamento, il modello a cascata proposto dalle Linee guida, adattato alla realtà del singolo Comune, è una possibilità giuridicamente sostenibile.

Le disposizioni di PR elaborate secondo la succitata Linea guida non possono proibire la posa di antenne di telefonia mobile conformi a ORNI, ma permettono di definire le zone prioritarie dove posarle (ad es. secondo il modello a cascata) e disciplinano solo la percezione visiva delle antenne (immissioni immateriali) e non entrano nel merito della tutela della salute dalle immissioni elettromagnetiche, disciplinato dalla già citata ORNI e che esula dalle competenze dei Comuni.

2. RECENTE GIURISPRUDENZA

A partire dal 2020 il TRAM ha parzialmente accolto dei ricorsi contro pianificazioni comunali fondate sul modello a cascata proposto nelle Linee guida cantonali, dando parzialmente ragione alle compagnie di telefonia mobile, dichiarando non idonei alcuni cpv. del modello cantonale (ripresi nelle pianificazioni comunali) e precisando i criteri da adottare per assegnare le diverse priorità.

In particolare, si è espresso nel modo seguente in merito alla Linea guida (v. febbraio 2016):

- il cpv. 3 delle Linee guida⁴³ presenta una formulazione infelice circa la nozione di bene naturale, che non trova riscontro nella vigente legislazione cantonale, e la richiesta di una perizia di terzi, che lede il principio della proporzionalità. Il cpv. non è ammissibile.
 - ➔ in questa sede si propone quindi di stralciare il cpv. 3 delle Linee guida, come fatto dal DT nell'aggiornamento delle Linee guida (versione febbraio 2021)⁴⁴;

⁴³ Il citato cpv. 3 recitava: "Le domande di costruzione per antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente che interessano beni naturali, culturali e paesaggi protetti devono essere accompagnate dalla perizia di un esperto esterno, in ordine al loro inserimento".

- il cpv. 4 delle Linee guida⁴⁵ appare invece sorretto da un sufficiente interesse pubblico, nella misura in cui la giurisprudenza federale ha sancito che le ripercussioni immateriali generate dagli impianti di telefonia mobile derivano unicamente da impianti direttamente visibili (né nascosti né mascherati) o riconoscibili visivamente (mascherati o nascosti in modo inefficace.)
→ in questa sede si propone quindi di mantenere il cpv. 4 delle Linee guida⁴⁶;

Inoltre, tali sentenze hanno precisato che:

- di principio non vige l'obbligo per i Comuni di introdurre una norma per regolamentare le antenne di telefonia mobile e che il tenore corretto della RLST sarebbe solo quello del consiglio, non dell'obbligo di legiferare (entro un termine di 10 anni);
- l'approccio secondo il modello a cascata non è l'unico ammissibile e si invita a tener presente la possibilità di una pianificazione positiva/negativa;
- la scelta d'utilizzazione del modello a cascata è ammissibile, se viene sufficientemente dimostrato l'interesse pubblico alla base della scelta da un'analisi territoriale approfondita delle caratteristiche e delle qualità del territorio del Comune.

3. AGGIORNAMENTO LINEE GUIDA CANTONALI

A seguito delle decisioni del TRAM, nel febbraio 2021 il DT ha modificato le Linee guida cantonali, eliminando il cpv. 3 della normativa-tipo presente nella versione del febbraio 2016 e precisando che:

- l'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLST non esclude l'ipotesi che un Comune rinunci a disciplinare la tematica se giustificato dal profilo dell'interesse pubblico;
- la normativa a cascata va adattata alla realtà di ogni singolo Comune, tenendo conto dei contenuti delle zone di PR, della situazione e distribuzione delle antenne esistenti sul territorio e delle caratteristiche territoriali, paesaggistiche e morfologiche;

Il DT non ha invece esposto modelli alternativi a quello a cascata. La richiesta di pronunciarsi in tal senso espressa dal TRAM è un onere di competenza dei Comuni.

c) **Presentazione e definizione dei modelli**

Sulla base anche delle considerazioni del TRAM, è possibile individuare tre possibili modelli per disciplinare gli impianti di telefonia mobile:

Modello 1 - Non disciplinamento della materia

Questo modello si basa su quanto espresso dal TRAM e della linea guida aggiornata, secondo cui l'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLST non esclude l'ipotesi che un Comune rinunci a disciplinare la tematica qualora, dopo le debite analisi e valutazioni, dovesse giungere alla conclusione che, dal profilo dell'interesse pubblico, non vi siano zone edificabili da tutelare in modo particolare rispetto ad altre.

Modello 2 - Pianificazione positiva/negativa

Questo modello si basa sulla possibilità dei Comuni di adottare norme che escludono esplicitamente le antenne di telefonia mobile da determinate aree soggette a particolare protezione (negativa) e/o promuovere invece la posa di antenne in altre zone in cui non si presentano restrizioni (positiva).

⁴⁴ *Va da sé che in ogni caso, anche se non sono escluse a priori installazioni di antenne su oggetti e aree che interessano beni naturali, culturali, paesaggi protetti in zone di rispetto delle zone edificabili), in queste zone vanno considerati i vincoli di protezione comunali, cantonali e nazionali che vi si sovrappongono (ponderazione degli interessi).*

⁴⁵ *Il citato cpv. 4 recitava: "Sono percepibili visivamente e sottostanno alle precedenti disposizioni anche le antenne per la telefonia mobile identificabili come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti"*

⁴⁶ *Come pure ha fatto il DT nell'aggiornamento delle Linee guida (versione febbraio 2021).*

Tale modello potrebbe entrare in contrasto con il diritto federale che mira a permettere uno sviluppo della rete di telefonia mobile che sia conciliabile con le disposizioni in materia ambientale e con le esigenze degli operatori e dei clienti finali.

Dato che con una pianificazione positiva/negativa la posa di nuove antenne di telefonia mobile sarebbe ammessa/esclusa esplicitamente da determinate zone edificabili del Comune, per non entrare in contrasto con le esigenze di operatori e clienti, è opportuno che tale modello sia accompagnato da uno studio che dimostri che la copertura di rete sarà in ogni caso sufficiente, considerando posizione, potenza e direzione delle antenne esistenti e proponendo un metodo di esame delle domande di costruzione delle antenne a venire.

Un tale studio, condotto dai singoli Municipi, è oneroso e ad alta probabilità di contestazione da parte degli operatori telefonici, dato che rischia di entrare nel merito di questioni che vanno oltre la protezione delle immissioni immateriali.

Inoltre, esso sarebbe svolto in funzione di una data tecnologia presente in quel momento e implicherebbe un nuovo studio ogni volta che le tecnologie dovessero evolvere e cambiare, a cui potrebbe dover seguire una nuova procedura di variante di PR.

Modello 3 - Modello a cascata

Per applicare il "modello a cascata", come da linea guida cantonale del febbraio 2021, è necessario leggere il territorio comunale in funzione dei contenuti di destinazione d'uso ammesse, in modo da creare delle classi di priorità alle quali assegnare zone con determinate caratteristiche e destinazioni d'uso simili, privilegiando la collocazione degli impianti di telefonia mobile in aree percepite come meno sensibili per la popolazione.

Il disciplinamento delle antenne di telefonia non può avere lo scopo di ostacolare l'installazione di impianti sul territorio comunale e deve tenere in considerazione l'interesse, anch'esso pubblico, di servizi di telefonia mobile sufficienti e adeguati (LTC art. 1). Il modello a cascata è coerente con questo principio e lo persegue creando delle macrocategorie, disciplinando gli impianti di telefonia mobile in modo semplice e conforme alle leggi di ordine superiore.

Come indicato nella Linea guida, attraverso il modello a cascata gli operatori di telefonia mobile potranno passare da una priorità più alta ad una più bassa dimostrando tale esigenza, ossia dimostrando che non hanno la possibilità di far capo ad un'ubicazione adeguata in una zona prioritaria, ad esempio per delle esigenze tecniche (necessità di copertura e di rete).

Applicabilità di principio a diverse tipologie di Comune

Per comprendere quale modello potrebbe essere di principio il più adeguato, è innanzitutto opportuno relazionarsi alle tipologie tipiche di Comuni ticinesi, che possono essere così riassunte:

	TIPOLOGIA DI COMUNE		
	PICCOLO (solo zone residenziali, unica o poco differenziate)	MEDIO (prevalenza di zone residenziali, con anche zone lavorative)	GRANDE (tutti i tipi di zone: residenziali differenziate, miste, lavorative)
MODELLO 1 (non disciplinamento)	Attuabile	Attuabile a determinate condizioni	Attuabile a determinate condizioni
MODELLO 2 (pianificazione positiva/negativa)	Attuabile se sono accettati gli inconvenienti di costo di uno studio sulla copertura di rete e della limitata durata nel tempo dello studio stesso		
MODELLO 3 (modello a cascata)	Attuabile a determinate condizioni	Attuabile	Attuabile

d) Scelta del modello

1. TIPOLOGIA DEL COMUNE

Sensibilità della popolazione

Il Canton Ticino ha una popolazione sensibile alle immissioni immateriali ideali, come dimostrano gli articoli di cronaca e le procedure promosse contro la realizzazione di nuovi impianti, e Il Comune di Caslano non fa eccezione. L'interesse pubblico di una pianificazione delle antenne di telefonia mobile deriva principalmente da tale forte sensibilità.

Conformazione del territorio

Il Comune di Caslano presenta una superficie ridotta nel panorama ticinese (2.78 km²) e la quasi totalità del territorio edificabile comunale è contraddistinta da un'orografia pianeggiante.

Caslano ha una conformazione del territorio relativamente semplice per rapporto alla propagazione dei segnali della telefonia mobile, ma la presenza del Monte Sassalto che divide la parte est del territorio comunale dal resto del Comune richiede particolare attenzione. Il disciplinamento della materia è fondamentale per evitare la posa di impianti in maniera incontrollata e non coordinata.

Tipologia e distribuzione delle zone edificabili

Il Comune di Caslano è caratterizzato da diverse tipologie di zone edificabili, in particolare:

- Zone destinate all'abitazione, che possono essere suddivise territorialmente in sei principali comparti: i nuclei storici (soggetti a piano particolareggiato); i comparti della riva lago; i comparti in territorio pianeggiante (R3 e R4 a contatto di via Stazione e R2 nelle parti retrostanti); i comparti ai piedi del Monte Sassalto (R2 Meriggi e Torrazza); i comparti che si relazionano alla piazza lago (ZS1 e ZS2); infine il comparto ZM3 a nord della linea FLP
- Zone destinate ad attività lavorative, nella parte sud-ovest del Comune;
- Zone destinate per scopi pubblici, per lo più inframmezzate alle zone per l'abitazione. Ad esempio, si segnalano: la scuola media cantonale e le attrezzature sportive (calcio e tennis) nella parte est del Comune; la casa per anziani, la scuola per l'infanzia, l'amministrazione comunale e il bagno pubblico nella parte centrale; le scuole elementari nella parte ovest.

2. SCELTA E MOTIVAZIONE DEL MODELLO

La giurisprudenza riconosce ai Comuni il diritto di adottare la soluzione pianificatoria che ritengono più adeguata in fatto e in diritto e, fra queste, anche il "modello a cascata".

Nel caso concreto, Caslano può essere considerato un *Comune medio* (superficie ridotta ma con una popolazione di quasi 4'400 abitanti e molteplici tipi di zona) e vi è un interesse pubblico a tutelare maggiormente una serie di zone rispetto ad altre. Per questi motivi il Municipio ritiene che non si possa rinunciare a regolamentare le immissioni ideali, quindi Il modello 1 viene scartato.

Come anticipato in precedenza, l'applicazione del modello 2 richiederebbe uno studio di dettaglio sulla copertura di rete, che dipende dalla tecnologia e dagli impianti già presenti in quel momento e, nella misura del possibile, da quelli che si presume⁴⁷ possano essere presenti nel futuro. Una tale normativa potrebbe avere una validità limitata nel tempo, considerato che sarebbe necessario un aggiornamento della norma basata su tale modello ogni volta che le tecnologie avanzano in modo diverso da quello presunto.

Applicando anche una valutazione comparativa di costi-benefici tra il modello 2 e modello 3, il Municipio ritiene che per le caratteristiche di Caslano, sia più opportuno applicare il modello 3.

Il modello a cascata è considerato migliore, in quanto meno rigido e restrittivo, anche per gli operatori della telefonia mobile (rispetto quindi anche il principio della proporzionalità).

⁴⁷ Questa "presunzione" potrebbe facilmente essere oggetto di contestazione.

3. INTERESSE PUBBLICO

Scopo ultimo dell'art. 30 cpv. 1 cifra 8 RLSt è l'invito a proteggere dalle immissioni ideali negative (in particolare) le zone destinate all'abitazione e a garantire un adeguato inserimento delle antenne nel contesto territoriale, in particolare a salvaguardia del patrimonio naturale, culturale e del paesaggio.

L'interesse pubblico di disciplinare le immissioni immateriali delle antenne deriva dalla sensibilità della popolazione locale, dalla conformazione del territorio e dalla tipologia e distribuzione delle zone edificabili ed è inoltre legittimato dalle già citate sentenze del TF.

L'esame delle caratteristiche di Caslano ha confermato l'esigenza di pianificare e l'esistenza di un interesse pubblico per tutelare diverse zone di utilizzazione, limitando la proliferazione incontrollata delle antenne per la telefonia mobile, e l'interesse pubblico a disciplinare la materia con il modello a cascata, che è quello che meglio si presta a raggiungere lo scopo a Caslano.

Una pianificazione negativa sarebbe sconsigliabile anche considerato l'interesse pubblico di una fornitura di servizi di comunicazione adeguata a tutte le cerchie della popolazione e in tutte le parti del paese (art. 1 LTC). Infatti, nelle zone designate come non idonee ad accogliere antenne di telefonia mobile potrebbe verificarsi una copertura insufficiente. Questo tipo di pianificazione porterebbe dunque alla riduzione del territorio comunale disponibile per la posa di impianti per la telefonia mobile, ciò che non sarebbe nemmeno nell'interesse degli operatori del settore.

Un tale approccio viene anche scoraggiato dalle Linee guida cantonali, che indicano chiaramente come la regolamentazione comunale non debba condurre al divieto di posare antenne, bensì alla scelta con criterio delle loro ubicazioni. Una corretta ponderazione degli interessi deve tenere conto del succitato interesse pubblico di fornitura di servizi di comunicazione, preferendo in questo caso il "modello a cascata", che non esclude nessuna zona a priori e fornisce un criterio oggettivo (ma flessibile) per l'individuazione delle aree più adatte all'edificazione delle antenne di telefonia mobile.

Di seguito, è esposta una ponderazione degli interessi più approfondita, che tiene conto delle scelte e delle motivazioni valutate nell'ambito della presente pianificazione.

e) Adattamento del modello a cascata alle caratteristiche del Comune

Il Municipio di Caslano ha deciso di dotarsi di un'adeguata regolamentazione per gli impianti di telefonia mobile coerentemente con le Linee guida cantonali "*Antenne per la telefonia mobile*", facendo in modo che la scelta dell'ubicazione delle antenne rispetti un chiaro ordine di priorità, privilegiando la collocazione nelle aree percepite come meno sensibili per la popolazione.

Dato che la necessità legislativa deriva dalla volontà di proteggere la popolazione e il territorio dalle immissioni di carattere esclusivamente ideale degli impianti (per gli altri tipi di immissioni – quelle quantitative – sono validi i dispositivi di LPAmb e ORNI), si specifica che la norma si riferisce esplicitamente alle antenne visivamente percepibili.

Come già detto, la necessità della percezione visiva è stata stabilita dal TF, quindi il solo fatto di essere a conoscenza della presenza di un impianto non fa scattare automaticamente la condizione di immissione ideale. Questa percezione può derivare da:

- una visione diretta, se l'antenna non è nascosta né mascherata;
- una visione indiretta, se l'antenna è mascherata o nascosta in modo inefficace e ciò permette il riconoscimento dell'impianto.

Quindi, esulano dall'applicazione del disposto legislativo gli impianti:

- non visibili e non riconoscibili (quindi nascosti adeguatamente),
- visibili ma non riconoscibili (quindi mascherati adeguatamente).

La normativa è elaborata tenendo conto delle recenti sentenze del TRAM, di alcune tematiche sollevate dalle compagnie di telefonia mobile e della Linea guida aggiornata (febbraio 2021.)

Inoltre, coerentemente con quanto osservato dal DT nell'esame preliminare, la normativa è applicabile unicamente alle zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT⁴⁸.

I livelli di priorità scelti considerano la più recente versione della Linea guida, adattando i livelli alla realtà territoriale comunale. In base ad un'analisi del territorio di Caslano è emerso il seguente ordine di priorità:

- **PRIORITÀ I** assegnata a:

- zone lavorative del Comune (LNI, LNIs e PSCL)
- zone per scopi pubblici con contenuti paragonabili a quelli delle zone lavorative (ZSP2 Ecocentro comunale e ZSP26 Centrale di riscaldamento);

➔ **motivazione a sostegno dell'inserimento delle zone sopracitate in priorità I:**

- le zone lavorative sono quelle meno sensibili per rapporto alle immissioni ideali e permettono l'integrazione delle antenne per la telefonia mobile senza particolari problemi. Si tratta delle zone dove sono meno presenti le categorie più sensibili della popolazione e le persone vi trascorrono solo parte della giornata;
- queste zone presentano contenuti poco sensibili e risentono poco della presenza di impianti di telefonia e delle conseguenti immissioni ideali. Inoltre, durante l'attività lavorativa si è solitamente concentrati su ciò che si sta facendo, risultando meno predisposti a subire influenze da immissioni ideali;
- le zone per scopi pubblici paragonabili alle zone lavorative sono equivalenti, per contenuti e sensibilità a immissioni ideali, alle zone lavorative a cui è assegnata la priorità I.

- **PRIORITÀ II** assegnata a:

- zone intensive per l'abitazione R2, R2MT, R3, R4 e ZM3;
- zone per scopi pubblici inserite nel contesto di queste zone. Dopo attenta analisi, tenuto conto di ubicazione e destinazioni di zona previste, la priorità II è assegnata a:
 - ZSP6 Stazione di pompaggio (via Chiesa)
 - ZSP14 Centro civico (comparto oggetto di PP4)
 - ZSP15 Centro di protezione civile (via Valle)
 - ZSP20 Museo della pesca (Casa Lucerna)
 - ZSP27 Stabile multifunzionale di interesse pubblico

➔ **motivazione a sostegno dell'inserimento delle zone sopracitate in priorità II:**

- nelle zone per l'abitazione le persone passano più tempo rispetto alle zone lavorative e vi si svolgono attività ricreative e del tempo libero, con aumento della sensibilità delle persone (abitanti, visitatori, passanti) coinvolte rispetto alle zone lavorative, quindi giustificano maggior rigore normativo;
- le zone per scopi pubblici inserite nel tessuto residenziale e il comparto PP4 presentano qualità architettoniche/urbanistiche o contenuti sensibili. Per funzionalità e tipologia di utenti che le frequentano, si giustifica il loro inserimento nella stessa categoria di priorità II delle zone per l'abitazione, garantendo la protezione senza compromettere la possibilità, laddove necessario, di installarvi delle infrastrutture di telecomunicazione.

⁴⁸ Sono quindi stralciate dall'elenco delle priorità le zone per scopi pubblici del Club Nautico Sassalto (ZSP10), dei serbatoi di acqua potabile (ZSP19) della Cappella del Monte Caslano (ZSP25), nonché le zone per il tempo libero ZTL.

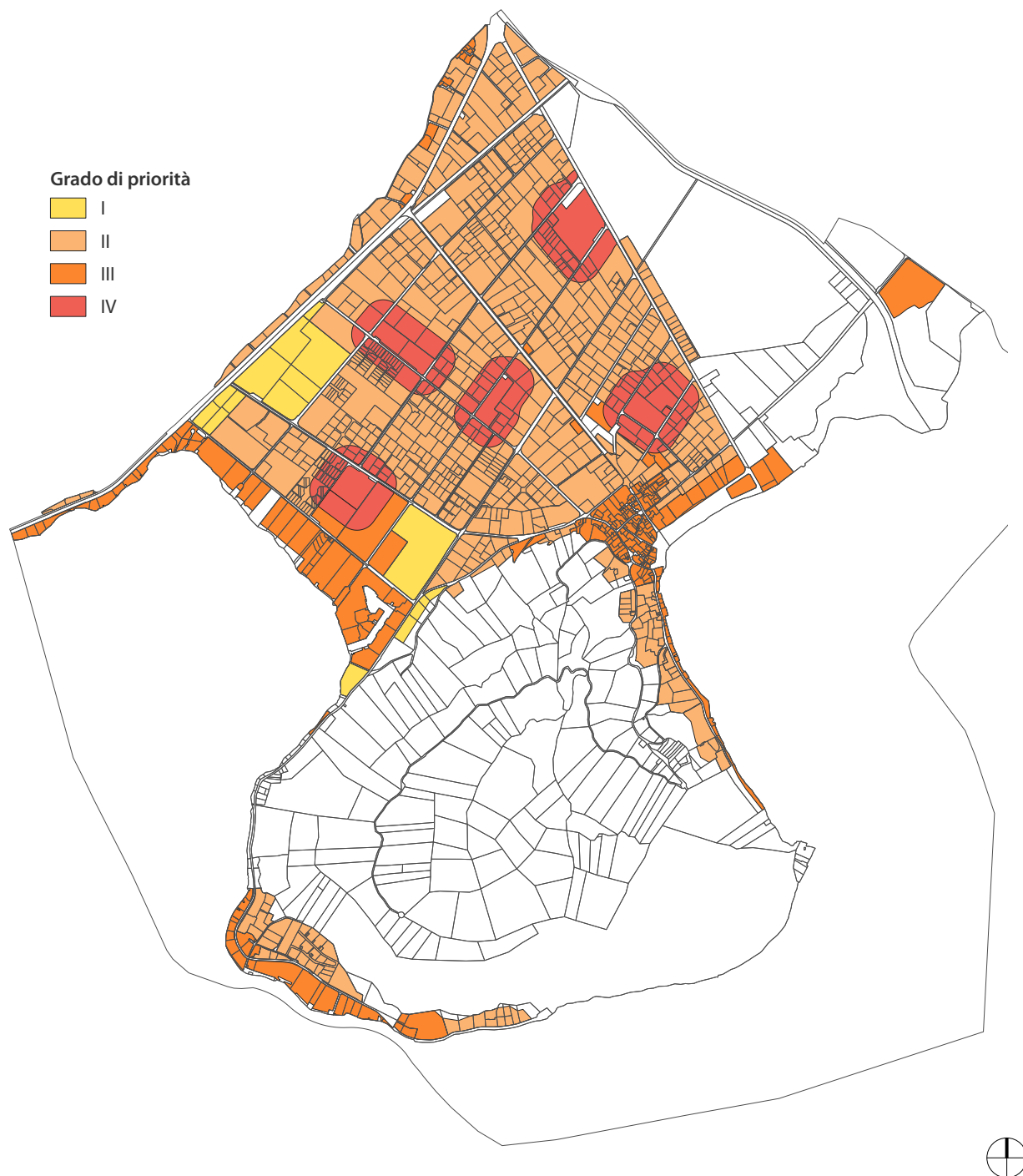
- **PRIORITÀ III** assegnata a:
 - zone del nucleo ZN (PP1-2-3);
 - zone abitative più sensibili (RL, ZS1 e ZS2);
 - zone per scopi pubblici inserite nel contesto di queste zone, rispettivamente allo sport, allo svago e al tempo libero. Si tratta di:
 - ZSP1 Centro sportivo Prati Crana
 - ZSP3 Bagno pubblico
 - ZSP4 Area ricreativa a lago
 - ZSP5 Cimitero
 - ZSP8 Giardino pubblico
 - ZSP9 Campi da tennis
 - ZSP11 Parco pubblico
 - ZSP18 Infrastrutture pubbliche Fornace
 - ZSP22 Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo
 - ZSP23 Chiesuola di Mezzo
 - ZSP24 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del Rosario
- ➔ **motivazione a sostegno dell'inserimento delle zone sopracitate in priorità III:**
 - le zone del nucleo tradizionale hanno qualità urbanistiche, architettoniche e residenziali maggiori rispetto alle zone per l'abitazione assegnate alla priorità II. Oltre al valore estetico, i nuclei rappresentano il fulcro della vita comunitaria del Comune sono parte fondamentale del patrimonio storico-culturale del Comune;
 - le zone per l'abitazione di particolare pregio architettonico, urbanistico o paesaggistico sono caratterizzate da contenuti paesaggistici accresciuti e/o da limitazioni edilizie particolari atte a conservarne il carattere e la natura originarie dell'edificato. Si giustifica quindi una protezione dalle immissioni ideali analoga a quella del nucleo tradizionale;
 - l'attribuzione del grado di priorità III alle zone per scopi pubblici inserite nel contesto di queste zone permette di evitare una disposizione "a macchia di leopardo" delle priorità;
 - i luoghi di culto considerati (beni culturali d'importanza cantonale) contribuiscono in all'identità culturale del territorio, sono parte fondamentale della vita comunitaria del Comune e contribuiscono a migliorare il benessere spirituale e l'accrescimento culturale degli abitanti. La loro assegnazione alla priorità III permette una salvaguardia adeguata;
 - le zone per scopi pubblici destinate a sport, svago e tempo libero presentano qualità e contenuti sensibili. Per queste zone si giustifica una salvaguardia accresciuta rispetto ai gradi di priorità precedenti, mentre il grado di priorità successivo appare eccessivo, data la permanenza discontinua dei soggetti più sensibili (bambini, giovani, anziani) in tali aree.
- **PRIORITÀ IV** assegnata a:
 - aree delimitate dal raggio di 50 metri da locali in cui risiedono per un periodo di tempo prolungato persone particolarmente sensibili (anziani, bambini, malati). Nel caso concreto di Caslano tali aree corrispondono alle seguenti zone per scopi pubblici:
 - ZSP12 Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico
 - ZSP13 Scuola elementare
 - ZSP16 Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia
 - ZSP17 Casa per anziani
 - ZSP21 Scuola media

→ **motivazione a sostegno dell'inserimento di queste infrastrutture in priorità IV:**

- la scelta di assegnare il grado di priorità minimo alle infrastrutture pubbliche in cui risiedono persone particolarmente sensibili (bambini) è dovuta sia al tasso di sensibilità delle persone direttamente o indirettamente toccate, sia al lasso di tempo di esposizione ad una possibile immissione ideale derivante da un impianto di telefonia mobile;
- le persone che risiedono o frequentano le infrastrutture assegnate alla priorità IV sono particolarmente sensibili (così come i loro genitori, parenti e amici) e vi trascorrono spesso molto tempo e con regolarità (svariati giorni e/o ore al giorno) e la riconoscibilità di un impianto di telefonia mobile potrebbe causare un disagio psicologico superiore rispetto ad altre zone. Per questi motivi si giustifica la loro assegnazione ad un grado di priorità minore (ultima priorità). Ciò significa che solo in ultima istanza, una volta escluse tutte le aree con un grado di priorità superiore, basandosi sui criteri oggettivi forniti da questa normativa, sarebbe approvata l'installazione di antenne in queste aree;
- per quanto riguarda il raggio da mantenere dalle infrastrutture interessate, il raggio di 100 m (misurato dal perimetro della zona sulla quale sorge la struttura interessata) è stato calibrato in relazione all'estensione territoriale (vedi Figura 14) e risulta ragionevole;
- con riferimento alla ponderazione degli interessi e al principio di proporzionalità, si precisa che, a differenza di una pianificazione di tipo negativo, l'attribuzione all'ultima categoria di priorità non esclude la possibilità di edificare antenne di telefonia mobile visibili e permette alle compagnie interessate di edificare tali strutture anche in prossimità di luoghi considerati sensibili, qualora non ci fossero alternative per assicurare una corretta fornitura dei servizi di telecomunicazione.

Nella planimetria che segue sono riassunte graficamente le priorità assegnate alle diverse zone edificabili di PR.

Figura 14 Modello a cascata | Gradi di priorità (scala ridotta)



f) Disposizioni normative

Le disposizioni dell'articolo 54 del nuovo Regolamento edilizio, basate sul "modello a cascata", tengono conto dei gradi di priorità illustrati al capitolo precedenti, della recente giurisprudenza (vedi cap. b), punti b e c) e delle decisioni del Municipio sull'esame preliminare (vedi allegato 2) e sulle osservazioni delle compagnie telefoniche presentate in sede di informazione e partecipazione pubblica (vedi allegato 3).

In particolare, le disposizioni aggiornate dell'articolo 54 RE precisano quanto segue⁴⁹:

- cpv. 1 all'interno del perimetro delle zone edificabili, le antenne per la telefonia mobile riconoscibili visivamente sono ammissibili secondo determinate priorità (vedi capitolo precedente);
- cpv. 2 i gestori delle antenne per la telefonia mobile che vogliono erigere o modificare sostanzialmente antenne riconoscibili visivamente devono di volta in volta dimostrare che non siano disponibili ubicazioni efficienti nelle zone con priorità più alta, attestando la mancanza di capacità di rete all'interno del comparto in cui si intende potenziare il segnale;
- cpv. 3 sottostanno alle disposizioni precedenti anche le antenne riconoscibili visivamente come tali per foggia, forma e dimensioni, nonostante eventuali mascheramenti;
- cpv. 4 le dimensioni e segnatamente l'altezza delle antenne per la telefonia mobile non devono eccedere quanto oggettivamente necessario per la loro funzione;
- cpv. 5 gli impianti esistenti sono conformi al diritto e in particolare alla funzione della loro zona di ubicazione (art. 22 cpv. 2 lett. a LPT);
- cpv. 6 il modello a cascata definito al cpv. 1 non si applica in relazione alle antenne di trasmissione che nello stato di esercizio determinante, giusta il numero 63 dell'ORNI, emettono una potenza irradiata equivalente ERP non superiore a 6 W (microcelle).

Si ricorda infine che, con le modifiche normative introdotte a seguito della recente giurisprudenza (vedi cap. 2b), non sono escluse a priori installazioni di antenne su oggetti e aree che interessano beni naturali, culturali, paesaggi protetti in zone di rispetto delle zone edificabili, ma questi casi specifici vanno considerati in base alle caratteristiche peculiari del bene protetto e dei vincoli di protezione comunali, cantonali e nazionali che vi si sovrappongono e valutati sulla base di un'attenta ponderazione.

⁴⁹ *Cpv. 5 e 6 proposti dalle compagnie telefoniche per garantire la conformità con il diritto degli impianti esistenti e delle microcelle*

6 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La necessità di istituire il Programma di realizzazione è stabilita dall'art.24 cpv.1 lett. c) LST. L'articolo di legge sancisce che nel Rapporto di pianificazione devono essere indicati, per le nuove opere, i costi, le modalità di finanziamento e le priorità di realizzazione.

Dato che l'adeguamento del PR alla LST è un'operazione di carattere prevalentemente formale, nell'ambito della presente procedura non sono previste modifiche di rilievo alle opere già vincolate a PR.

Per contro vi sono due modifiche puntuali del PR che comportano nuovi costi rispetto a quanto già previsto dal PR in vigore. Si tratta delle seguenti varianti di contenuto puntuali:

- zona per scopi pubblici 27: realizzazione dello stabile multifunzionale di interesse pubblico. Il costo di questo intervento è stato valutato in sede di concorso d'architettura a ca. 4 Mio Fr.
- zona per scopi pubblici 7: realizzazione del nuovo punto di raccolta dei rifiuti in via Cantonale. Il costo di questo intervento non è più considerato in questa sede, nella misura in cui questa opera è già stata realizzata.

Pertanto, si può concludere che:

- i nuovi costi di piano regolatore generati dall'adeguamento del PR alla LST ammontano a 4'000'000 Fr, relativi alla realizzazione delle opere previste per la Zona per scopi pubblici 27 (mappali 766-767 RFD).
- si tratta di interventi finanziati interamente del Comune;
- la priorità di realizzazione dello stabile multifunzionale (AP27) sarà definita nell'ambito del Piano finanziario comunale.

7 VERIFICHE GENERALI

7.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

7.1.1 LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)

Con le modifiche delle disposizioni federali del 1° maggio 2014, volte a contenere l'estensione degli insediamenti, è stato introdotto il principio che le zone edificabili devono soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni e che devono essere ridotte se sono sovradimensionate. Ad ogni Cantone è stato chiesto di adattare il proprio Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

Nel caso del presente adeguamento del PR alla LST e delle relative modifiche puntuali di PR, non è previsto alcun aumento della zona edificabile rispetto al PR in vigore, dato che non vengono aumentate né le superfici edificabili complessive, né i parametri edificatori in vigore.

Il presente documento rispetta pertanto i disposti della LPT.

7.1.2 LEGGE CANTONALE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo il criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato. Ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone varietà, qualità e carattere.

La LST impone una serie di adattamenti a forma e contenuto degli atti di PR, fra cui in particolare:

- la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali⁵⁰;
- l'organizzazione dei dati digitali in modo da produrre i seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge stessa;
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i piani del traffico e dei servizi pubblici
- l'allestimento del programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario;
- l'allestimento del regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Il presente incarto comprende l'adeguamento completo del piano regolatore alla forma richiesta dalla LST, in conformità con i contenuti delle linee guida citate al cap.1.2.

Si segnala inoltre che la LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), tramite prelievo di un contributo di plusvalore. Le modifiche apportate con il presente documento non comportano alcun vantaggio derivante dalla pianificazione, quindi non si prevede alcun prelievo di un contributo di plusvalore.

⁵⁰ Il Comune di Caslano dispone già di geodati digitali, certificati dal DT in data 28.05.2018. Si tratta tuttavia di geodati in formato Lalpt, che necessitano di essere aggiornati al nuovo formato LST (banca dati cantonale "Modello 2016").

7.1.3 AGGIORNAMENTI A LEGISLAZIONI SPECIFICHE

L'adeguamento del PR alla LST tiene conto degli aggiornamenti puntuali che scaturiscono da specifiche legislazioni federali e cantonali. Si segnalano in particolare le leggi riguardanti:

- la protezione della natura (LPN, OPN, LCN, RLCN), che interessano gli elementi di protezione della natura e del paesaggio;
- le aree forestali (LFo; LCFO), ad esempio con l'indicazione del limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile;
- i beni culturali (LBC, RLBC). L'elenco dei beni culturali indicati a PR è aggiornato tenendo conto dei censimenti allestiti dall'Ufficio cantonale dei beni culturali;
- i pericoli naturali (LTPNat). A PR sono riportate le zone di pericolo che scaturiscono dai Piani delle zone di pericolo (PZP) approvati secondo specifica procedura;
- la protezione delle acque di superficie (LPAC, OPAC), che impongono di riportare a PR gli spazi riservati alle acque.

7.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

L'adeguamento del PR alla LST non solleva problematiche di conformità con la pianificazione dei comuni vicini. Infatti, l'assetto pianificatorio in vigore non subisce modifiche sostanziali che potrebbero cambiare gli equilibri e le dinamiche d'uso del territorio oggi consolidate.

Pertanto, non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini.

7.3 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

Vi è una serie di aggiornamenti del PD che il Dipartimento del territorio ha avviato negli anni 2017-2018, funzionali all'adempimento dei compiti che la Confederazione ha attribuito ai cantoni sulla base delle modifiche della LPT entrate in vigore nel 2014, che hanno portato all'elaborazione della scheda R6, adottata dal Gran Consiglio il 21-06.2021 e approvata dal Consiglio federale il 19.10.2022.

Si tratta in particolare delle schede di PD *R1 Modello territoriale*, *R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili* e *R10 Qualità degli insediamenti*, le cui modifiche sono state adottate dal Gran Consiglio il 21.06.2021 e sono state approvate dal Consiglio Federale il 19.10.2022.

Fra i compiti che la scheda R6 di PD ha assegnato ai Comuni vi è il calcolo del compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili e della contenibilità di PR, che i Comuni devono eseguire entro due anni dall'entrata in vigore, trasmettendo il risultato alla Sezione dello sviluppo territoriale per la verifica della plausibilità.

Il Comune ha già ottemperato a questo compito, allestendo il calcolo del compendio dello stato dell'urbanizzazione e la verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR secondo i parametri aggiornati della scheda R6 di PD, da cui è risultato che:

- la riserva edificatoria mobilizzabile del PR in vigore in 15 anni ammonta complessivamente a ca. 41'300 m² SUL e ca. 23'300 m³ di volume, che corrisponde ad una contenibilità delle riserve edificatorie di 864 Unità insediative, ripartite in 571 abitanti e 293 posti di lavoro⁵¹;

⁵¹ Dati già allineati e confermati da verifiche SST.

- la contenibilità delle riserve edificatorie risultati è stata messa a confronto, avvalendosi di previsioni statistiche di crescita (ipotesi di sviluppo) e di documenti di ordine superiore, con le ipotesi di sviluppo demografico e dei posti di lavoro per i prossimi 15 anni;
- da questo confronto è scaturito il dimensionamento delle zone edificabili di PR ai sensi della scheda R6 di PD, che ha permesso di verificare che il PR in vigore di Caslano risulta dimensionato in modo corretto per i prossimi 15 anni.

I risultati di queste verifiche sono riassunti nel documento *Verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR* (febbraio 2024) trasmesso nel febbraio 2024 alla Sezione dello sviluppo territoriale, che ad oggi non ha ancora eseguito la verifica della plausibilità.

Per quanto riguarda le proposte pianificatorie contenute nel presente documento si segnala che:

- l'adeguamento del PR alla LST non comporta alcuna modifica dei contenuti del PR in vigore (conferma delle destinazioni di zona e dei relativi parametri edificatori in vigore);
- le uniche modifiche di destinazioni di zona riguardano le seguenti due varianti puntuali, che non modificano in modo sostanziale la contenibilità del PR in vigore:
 - il mapp. 677, precedentemente incluso in zona AR-INs, ora assegnato alla zona ZSP26 (vedi cap. 3.3). Questa nuova zona riprende gli stessi parametri edificatori della zona AR-INs (i.e. 5 m³/m²) e non comporta alcun aumento delle riserve edificatorie;
 - i mapp. 766-767, precedentemente inclusi in zona ZM3 (i.s. 0.6) e ZM4 (i.s. 0.8), ora assegnati alla zona ZSP27 (vedi cap. 3.4). Questa nuova zona riprende gli stessi parametri edificatori della precedente zona ZM4 (i.s. 0.8). Anche se la superficie edificabile è leggermente inferiore (riduzione per espropri area ferroviaria), vi è un leggero aumento delle riserve edificatorie dovuto al maggiore i.s. del fondo precedentemente incluso in zona ZM3 e alla diversa tipologia edilizia prevista (diversa ripartizione abitanti/posti lavoro). Considerando i parametri di riferimenti definiti dalla scheda R6, la differenza con il PR in vigore può essere stimata in ca. +3 Uj.⁵²

Si può quindi concludere che le varianti di PR e l'adeguamento del PR alla LST non modificano la contenibilità delle riserve edificatorie del PR a 15 anni, quindi si conferma il corretto dimensionamento delle zone edificabili di PR per i prossimi 15 anni.

⁵² Verifica riserve edificatorie a 15 anni per i mappali 766-767:

STATO PR IN VIGORE

FNM	ZONA	SEF	IS	SUL SFRUTT.	SUL MAX.	TASSO ATTUALE	TASSO 15_ANNI	G.A.	SUL/AB	SUL/PL	QUOTA AB	QUOTA PL	RISERVA SUL	RIS. SUL 15 ANNI	AB	PL	UI
766	ZM3	641	0.6	0	385	0.0%	0.75	0.8	70	50	0.5	0.5	308	231	1.7	2.3	4.0
766	ZM4	632	0.8	0	506	0.0%	0.75	0.8	70	50	0.5	0.5	404	303	2.2	3.0	5.2
767	ZM4	92	0.8	0	74	0.0%	0.75	0.8	70	50	0.5	0.5	59	44	0.3	0.4	0.8
		1'365		0	964									578.0	4.1	5.8	9.9

STATO ADEGUAMENTO PR A LST

FNM	ZONA	SEF	IS	SUL SFRUTT.	SUL MAX.	TASSO ATTUALE	TASSO 15_ANNI	G.A.	SUL/AB	SUL/PL	QUOTA AB	QUOTA PL	RISERVA SUL	RIS. SUL 15 ANNI	AB	PL	UI
766	ZSP27	641	0.8	0	513	0.0%	0.75	0.8	70	50	0.1	0.9	410	308	0.4	5.5	6.0
766	ZSP27	610	0.8	0	488	0.0%	0.75	0.8	70	50	0.1	0.9	390	293	0.4	5.3	5.7
767	ZSP27	85	0.8	0	68	0.0%	0.75	0.8	70	50	0.1	0.9	54	41	0.1	0.7	0.8
		1'336		0	1'069									642.0	0.9	11.6	12.5

7.4 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'adeguamento del PR alla LST non comporta aumenti di zona edificabile, né modifiche delle superfici agricole e boschive vigenti.

Dunque, non vi sarà un sostanziale aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque (definite in conformità alle leggi federali vigenti) saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

7.5 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 Opt e riportata di seguito.

Il presente documento risponde ad un obbligo di legge, che prevede l'adeguamento dei PR alla LST. La necessità del presente documento, accompagnato da alcune modifiche puntuali che permettono di formalizzare alcune nuove situazioni territoriali, è pertanto data.

Nell'elaborazione del documento sono stati considerati gli interessi pubblici e privati nella misura in cui l'adeguamento alla LST mantiene nella misura massima possibile i vincoli di PR già in vigore.

Con l'approvazione di questo documento il Municipio dispone di uno strumento pianificatorio adeguato alle esigenze odierne, che adempie agli scopi e ai principi della LPT, della LST e del Piano direttore cantonale.

8 CONCLUSIONI

Il presente rapporto di pianificazione espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno dell'adeguamento del PR di Caslano alla LST, comprese alcune modifiche puntuali proposte dal Municipio, ed è completato dai seguenti documenti:

- Piano delle zone,
- Piano dell'urbanizzazione,
- Regolamento edilizio,
- Determinazione dello spazio riservato alle acque.

ALLEGATO 1 - CALIBRI STRADALI (INDICATIVI)

Sezioni-tipo indicative (schemi)

SEZIONI-TIPO (indicative)

 SP strada principale

SP *esistente*

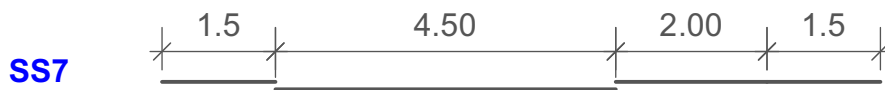
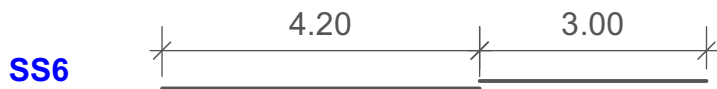
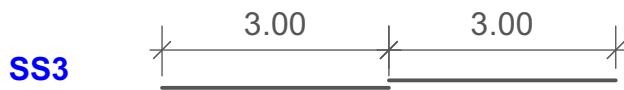
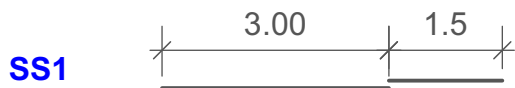
 SR strada di raccolta

SR *esistente*



 SS strada di servizio

SS *esistente*



ALLEGATO 2 - ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Riassunto dell'esame preliminare cantonale del 02.11.2023 e delle relative decisioni del Municipio

Considerazioni generali

Nella seguente tabella sono riassunte le osservazioni del DT riguardanti:

- l'esame dei contenuti dell'adeguamento alla LST (cap. 6 e relativi sottocapitoli),
- l'esame dei contenuti delle altre modifiche di PR (cap. 7 e relativi sottocapitoli),

con le relative considerazioni di Planidea e le relative decisioni del Municipio per il successivo aggiornamento degli atti.

Per facilità di comprensione la numerazione degli argomenti corrisponde alla numerazione utilizzata dal DT nell'esame preliminare.

Occorre a questo punto anticipare due osservazioni generali, riferite a commenti che il DT esprime in più parti del proprio esame preliminare:

- più volte il DT chiede di approfondire determinati aspetti del PR in vigore, in modo da predisporre varianti concrete. Questa richiesta contrasta con quanto il DT stesso ha raccomandato a tutti i Comuni ticinesi con lettera del 30 novembre 2022. Da tale lettera citiamo (sottolineature nostre):

"informatizzazione del PR (art. 119 LST): questo procedimento consiste nell'informatizzare il PR vigente congiuntamente alla sola trasposizione formale delle zone di utilizzazione. In quanto sola trasposizione formale dei vigenti atti questo procedimento non deve prevedere varianti del piano per potersi concludere celermente."

Di conseguenza, si raccomanda di non dare seguito in questa sede alle richieste di approfondimento/variante formulate dal DT, in modo da essere conformi alle raccomandazioni del DT formulate con la citata recente lettera. Di formali varianti di PR se ne potrà se del caso parlare nell'ambito di procedure susseguenti.

- Più volte il DT chiede di inserire nei piani delle campiture, sigle, colori, ecc. richiamando quanto raccomandato da alcune linee guida del DT stesso, per lo più datate attorno al 2014. Queste linee guida sono riferite ad un'epoca in cui erano giuridicamente preminenti i piani cartacei, con proprie esigenze grafiche legate a questioni di stampa e di sovrapposizione di informazioni. Dal 1.1.2022 è invece giuridicamente preminente il formato digitale, che segue altre logiche, di codici digitali, formati, simbologie e visualizzazioni a schermo, anch'esse dettate dal DT.

Di conseguenza si raccomanda di non dare seguito a tali richieste, perché non più pertinenti con i formati di lavoro oggi imposti dalla legge

Capitolo	Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
----------	-----------------	-------------------------	-------------------------

6. ESAME DEI CONTENUTI DELL'ADEGUAMENTO ALLA LST				
	Considerazioni generali	Gli atti esaminati non prevedono modifiche sostanziali di destinazioni d'uso e vincoli vigenti, quindi il Municipio ha deciso, nell'ambito di questa procedura, di non confrontarsi con correttivi o modifiche sostanziali all'impianto pianificatorio attuale. Il DT ribadisce la necessità che il Municipio affronti al più presto i compiti attribuiti dalla Scheda R6.	Il Municipio è cosciente dei compiti assegnati dalla scheda R6 (dimensionamento delle zone edificabili e Programma d'azione comunale), che il Municipio ha già iniziato ad approfondire e che completerà nei termini richiesti dalla scheda R6.	I compiti definiti dalla scheda R6 saranno completati in una fase successiva, nei termini definiti dalla scheda.
6.1 Piano delle zone				
	Considerazioni generali	Il Piano di indirizzo suddivide il Piano delle zone in due piani: PZ1 Destinazioni d'uso e PZ2 Contenuti paesaggisti e ambientali. Il DT segnala che, ai sensi dell'art. 26 RLST non possono essere allestiti due distinti piani delle zone e si invita il Municipio a elaborare un unico piano delle zone.	Le informazioni di PZ sono state suddivise in due piani cartacei per facilitarne la lettura. Secondo art. 7 LST oggi hanno prevalenza giuridica i geodati, non i piani cartacei. I geodati che saranno sottoposti per adozione al CC faranno riferimento ad un unico PZ.	Il piano delle zone PZ definitivo sarà uno solo ed in formato di geodati. Sarà pubblicato sul portale cantonale di pubblicazione.
6.1.1	<u>Zona per l'abitazione</u>			
	a) Nomenclatura	La nomenclatura utilizzata non è del tutto congruente con le indicazioni della linea guida del RE, dato che è stata mantenuta quella del PR vigente (zona residenziale R2, R3, ecc.) anziché fare riferimento a quella nuova (zona estensiva/ intensiva per l'abitazione, zona mista, ecc.). Inoltre, anche la <i>zona del nucleo</i> e la <i>zona mista</i> sono da annoverare tra la zona per l'abitazione (v. legenda del PZ1).	Si tratta di un'osservazione di carattere formale. Infatti, la tipologia di zona (abitazione estensiva o intensiva) è precisata nel RE e negli attributi dei geodati, mentre è mantenuto il nome in vigore per facilità di comprensione. Si prende atto dell'osservazione del DT e si aggiorneranno i nomi di zona. La precisazione di zona per l'abitazione della zona nucleo e della zona mista è definita negli attributi dei geodati. La legenda verrà adeguata.	Gli atti di PR saranno aggiornati come da richiesta dal DT. Il PZ definitivo riporterà le nomenclature come da Linea guida.
	b) Zona mista ZM3	Dal profilo dell'inquinamento fonico, il Municipio ha assegnato alla ZM3 il GdS III in considerazione del fatto che la quota destinata alla residenza deve essere inferiore al 50% della SUL realizzata (art. 26 cpv. 2 lett. b RE). Benché dal profilo formale questa proposta sia corretta, si tratta una zona già ampiamente edificata con numerose abitazioni esistenti, che risulteranno quindi meno protette dalle immissioni foniche già oggi particolarmente elevate. Pertanto, il DT invita il Municipio a valutare ulteriormente la sua scelta e ad esplicitare la ponderazione degli interessi attinenti alla scelta finale che sarà adottata.	Si prende atto della richiesta del DT e si approfondirà la problematica, tenendo conto dell'adeguata ponderazione degli interessi, delle numerose abitazioni esistenti e di quanto stabilito dal PR in vigore (no quota massima SUL residenziale). Di principio sono possibili 2 soluzioni, in coerenza a LST e alle linee guida: - attribuire i fondi a zona per l'abitazione intensiva (come le altre zone residenziali di PR), dove sono ammesse abitazioni e attività di produzione di beni e servizi, senza percentuali di SUL (GdS II); - conferma zona mista (max. 50% SUL abitabile), ma con GdS II in considerazione della situazione esistente.	Il Municipio approfondirà la richiesta del DT e, tenendo conto della ponderazione degli interessi, verificherà l'opportunità di aggiornare la proposta pianificatoria nell'ambito dell'aggiornamento definitivo degli atti da sottoporre per adozione al Consiglio comunale.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
6.1.2	<u>Zona per il lavoro</u>	La nomenclatura utilizzata non è del tutto congruente con le indicazioni della linea guida del RE, dato che è stata mantenuta quella del PR vigente (zona artigianale-industriale AR-IN, ecc.) anziché fare riferimento a quella nuove (zona per il lavoro non intensiva / intensiva, zona per la produzione di beni, zona per la produzione di servizi, ecc.)	Si tratta di un'osservazione di carattere formale. Infatti, la tipologia di zona per il lavoro (intensiva/non intensiva, produzione di beni o servizi, ecc.) è precisata in RE e negli attributi dei geodati, mentre è mantenuto il nome in vigore per facilità di comprensione. Si prende atto dell'osservazione del DT e si provvederà ad aggiornare i nomi di zona.	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto dal DT. Il PZ definitivo riporterà le nomenclature come da Linea guida.
6.1.3	<u>Zona per il tempo libero</u>	<p>Secondo LST la zona per il tempo libero è destinata allo sport e attività di gioco e tempo libero (golf, campeggi, ecc.). Il Municipio ora propone di assegnare a questa destinazione la Zona Grotti Schivanoia, Alla Valle e Stremadone del PR in vigore (tre azzonamenti circoscritti che inglobano le edificazioni dei grotti).</p> <p>Considerata la destinazione e l'uso odierno di esercizio pubblico di alcuni grotti, il DT non ritiene corretta la proposta, oltretutto se si ammettono, seppur a titolo eccezionale e a precise condizioni, anche contenuti abitativi (residenza secondarie).</p> <p>Non è chiaro dalla formulazione dell'art. 34 cpv. 2 RE, se " ... l'impossibilità di garantire l'esercizio del grotto ... " sia riferita all'esercizio pubblico oppure anche all'utilizzo privato ed è difficile comprendere come un manufatto costruito per essere un grotto non possa esserlo garantito anche in futuro.</p> <p>Il cambiamento di destinazione in residenza secondaria, anche se a titolo eccezionale, è in contraddizione con l'obiettivo di salvaguardare la destinazione d'uso del grotto. Bisogna esplicitare le condizioni per entrare nel merito di un eventuale cambiamento di destinazione. La formulazione proposta è indeterminata e lascia ampi margini di interpretazione con il rischio di creare disparità di trattamento.</p> <p>Il comparto in località Schivanoia è interessato da una zona di elevato pericolo geologico dove secondo le disposizioni federali e cantonali, non è consentito incrementare il potenziale di danno. L'eventuale utilizzo quale residenza secondaria dei grotti rappresenta un rischio accresciuto che non può essere tollerato.</p>	<p>Si prende atto della richiesta del DT e si dovrà approfondire ulteriormente la problematica, segnatamente la possibilità di trasformare i grotti in residenza secondaria, con l'obiettivo di definire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una destinazione di zona coerente al PR in vigore e alle leggi di ordine superiore - una formulazione dei disposti normativi del regolamento edilizio più determinata e con minori ampi margini di interpretazione. 	Il Municipio accoglie la richiesta del DT e approfondirà ulteriormente la problematica nell'ambito dell'aggiornamento definitivo degli atti da sottoporre per adozione al Consiglio comunale.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
6.1.4	<u>Zona per scopi pubblici</u>	Il DT condivide la scelta di riunire i vincoli AP e CP vigenti in un unico tipo di azzonamento con numerazione aggiornata. Secondo art. 43 OIF, alle zone per scopi pubblici va assegnato il GdS II, mentre in alcuni casi è stato assegnato GdS III (Centro raccolta dei rifiuti domestici, Campi da tennis, Centrale di teleriscaldamento, Stabile multifunzionale di interesse pubblico), benché non si tratti di azzonamenti lavorativi dove trovano posto attività che generano rumore o che non sono sensibili al rumore. In quest'ottica si chiede di assegnare il GdS II a queste zone.	L'attribuzione del GdS è stata definita in base a art. 43 OIF. È stato assegnato prevalentemente il GdS II, a eccezione delle zone dove si svolge un'attività lavorativa. Nel merito: <ul style="list-style-type: none"> - si può condividere la richiesta del DT per campi da tennis, centrale riscaldamento e centri raccolta dei rifiuti (vicini a zone residenziali); - per lo stabile multifunzionale valgono le osservazioni espresse per la zona ZM3 (richiesta di GdS II). In conclusione, si propone GdS II a tutte le zone per scopi pubblici, a eccezione dell'ecocentro, dove si svolgono attività lavorative che generano rumore (GdS III).	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto dal DT. Sarà attribuito GdS II a tutte le zone per scopi pubblici ad eccezione dell'ecocentro (GdS III).
6.1.5	<u>Zona di protezione delle acque sotterranee</u>	Il Piano di protezione delle acque sotterranee (PPAS) dei pozzi di captazione, approvato dal CdS il 02.08.2023, va ripreso nei piani di PR solo a titolo informativo. I limiti delle zone di protezione ripresi in PZ sono conformi a stato di diritto in vigore, ma è necessario adeguamento normativo di art. 56 RE (vedi pto. 6.4). Le zone AR-IN e AR-INS sono situate nel Settore Au, dove valgono misure di protezione specifiche ed è necessaria l'autorizzazione cantonale per ogni costruzione di potenziale pericolo per le acque. È opportuno riportare tale informazione in disposizioni di zona.	Si prende atto delle osservazioni del DT e si osserva che: <ul style="list-style-type: none"> - le zone di protezione dei pozzi di captazione sono già indicate nel PZ a titolo orientativo - si procederà ad aggiornare il Regolamento edilizio con il testo aggiuntivo richiesto dal DT. 	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto dal DT.
6.1.6	<u>Beni culturali</u> Considerazioni generali	Il DT ha constatato alcune problematiche. In particolare: <ul style="list-style-type: none"> - BCC5 - Vecchia fornace: l'edificio annesso non è rappresentato con la grafica scelta (in nero). - BCC6 - Villa Mainini-Ferretti: anche il giardino è oggetto di tutela deve essere evidenziato. - BCL2 e BCL 7- Gruppi costruzioni significative nel nucleo di Caslano/ Edifici con particolari decorazioni pittoriche: i beni devono essere riportati come oggetti singoli e non in gruppi. - BCL 10 - Vecchio torchio: occorre chiarire se la tutela interessa l'edificio o il torchio all'interno e rappresentare l'estensione di tutela nel PZ. - BCL2 e BCL7: nei piani non compaiono Casa Sassi sul fmn 163 e la casa sul fmn 824. Va chiarito se si tratta di una dimenticanza o se si intende abrogare la tutela. 	Le osservazioni sulla rappresentazione grafica nei piani sono di carattere formale, in quanto oggi assumono valore giuridico i geodati. Quindi, la rappresentazione grafica sarà adattata alla grafica standard dei geodati pubblicati sul portale cantonale. L'indicazione a gruppi è stata ripresa come da PR in vigore. Si prende atto della richiesta del DT e gli atti saranno aggiornati come richiesto. Per quanto riguarda le mancanze per i beni BCL2 e BCL7 si osserva che <ul style="list-style-type: none"> - con l'adeguamento alla LST sono stati riportati nei piani e nel RE i vincoli come da PR in vigore; - il piano del paesaggio in vigore non indica i beni culturali ai mapp. 163 e 824 RFD, ma questi fondi sono indicati nelle NAPR vigenti; Si tratta una mancanza di indicazioni, che andrà corretta nei geodati definitivi.	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto dal DT (con grafica standard consolidata per i geodati). La verifica di ulteriori beni culturali rispetto a quelli già in vigore esula dai compiti dell'adeguamento del PR alla LST ed è demandata alla revisione completa dei beni culturali che sarà eseguita con una successiva procedura di PR.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
a)	Censimento dei beni culturali di Caslano	Il censimento di Caslano conta 96 schede. UBC è a disposizione per trasmettere questa documentazione.	Si prende atto delle osservazioni del DT e si prenderà contatto con UBC. Vedi anche osservazioni punto d).	-
b)	Beni culturali d'interesse cantonale	Il Piano di indirizzo conferma le protezioni cantonali attualmente in vigore.	-	-
c)	Perimetro di rispetto cantonali	Il Piano di indirizzo conferma i perimetri di rispetto in vigore.	-	-
d)	Beni culturali d'interesse locale	Si condivide la conferma delle tutele in vigore e si segnala l'opportunità di una revisione completa dell'Inventario dei BC locali, che potrà avvenire separatamente dalla presente procedura. Si richiamano le proposte di tutela formulate con l'approvazione di precedenti varianti nel 2015 (21 oggetti).	Si confermano le proposte di piano di indirizzo, da precisare come richiesto dal DT (vedi considerazioni generali). Per la verifica di nuovi vincoli secondo la metodologia richiesta, sono necessari approfondimenti particolari che esulano dall'adeguamento del PR alla LST. Essi potranno essere verificati con una successiva procedura di PR (come accennato anche dal DT).	Si conferma quanto proposto, aggiornato con le precisazioni richieste. La revisione completa dei beni culturali sarà eseguita con una successiva procedura di PR.
e)	Perimetri d'interesse archeologico	Il DT condivide la conferma dei PIA in vigore e chiede di istituire altri due PIA attorno a <i>Cappella di Santa Maria delle Grazie e Chesa di S. Cristoforo</i> (secondo perimetri allegati).	Si condividono le richieste del DT	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto dal DT.
f)	Regolamento edilizio	I nuovi articoli sono congruenti con le linee guida, ma sono necessarie modifiche puntuali (vedi pto. 6.4).	Si prende atto delle osservazioni del DT, che sono condivise.	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto.
6.1.7	Componenti naturalistiche, paesaggistiche e ambientali			
a)	Biotopi d'importanza nazionale o cantonale	Sono presenti i seguenti biotopi da tutelare tramite Decreto di protezione: - Zona golenale n. 367 Caslano (CH) - Sito di riproduzione anfibi n. TI 206 Delta Magliasina (CH) - Sito di riproduzione degli anfibi n. TI 201 Lago di Lugano, Cantonetto (CH) - Prati secchi n. 1594 M.te Caslano (CH) - Luogo di riproduzione dell'avifauna rupestre n. 107 Caslano (TI) - Luogo di riproduzione dell'avifauna rupestre n. 108 Caslano (TI) - Colonia di Rondoni (Balestrucci) n. 344, Municipio di Caslano (TI). La <i>Zona golenale n. 367</i> e il <i>Sito di riproduzione d'anfibi n. TI 206</i> sono già oggi tutelati dal <i>Decreto di protezione della Foce della Magliasina</i> . Gli altri biotopi saranno oggetto in futuro di specifici decreti di protezione che dovranno essere integrati a PR. Fino ad allora restano in vigore le riserve naturali e le zone di protezione del vigente PR (art. 56 cpv. 2 RLCN).	Si prende atto delle osservazioni del DT e si conferma quanto proposto nel piano di indirizzo, con le precisazioni e gli aggiornamenti richiesti dal DT.	Si conferma quanto già proposto, aggiornato con le precisazioni richieste.
b)	Biotopo d'importanza locale	Il DT condivide gli elementi indicati nel PZ e chiede di aggiungere le Colonie di Balestruccio di importanza locale (piano allegato).	Si prende atto delle osservazioni del DT, che sono condivise.	Gli atti di PR saranno aggiornati come richiesto dal DT.

Capitolo	Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio	
6.2	Piano dell'urbanizzazione e programma di urbanizzazione			
	Considerazioni generali	Il Piano dell'urbanizzazione si deve limitare alla rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali e ciclabili, posteggi pubblici, linee di arretramento). Altri elementi (rete di smaltimento delle acque, approvvigionamento idrico ed energetico) vanno trattati nel rapporto. In particolare, il Programma d'urbanizzazione stabilisce i comprensori da urbanizzare e i termini per realizzare l'urbanizzazione. con indicazioni concrete solo sulle parti di zona edificabile non equipaggiate a sufficienza o quando è necessaria una sostituzione delle opere esistenti (ad es. modifica destinazione di zona).	Si prende atto delle osservazioni del DT, che sono conosciute e condivise. Il PU comprende già oggi unicamente la rete delle vie di comunicazione.	Si conferma quanto già proposto.
6.2.1	<u>Rete delle vie di comunicazione</u>	Il Piano di indirizzo prevede la suddivisione delle strade e dei posteggi pubblici secondo quanto codificato nella linea guida cantonale.	-	-
a)	Rappresentazione grafica e nomenclatura	<p>Per garantire uniformità tra i PR dei diversi Comuni, nomenclatura e rappresentazione grafica devono essere conformi a quanto descritto nelle Linee guida del PU. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utilizzare nomenclatura, colori e tratteggi indicati a pag. 61 della linea guida, compresa l'indicazione del comprensorio di PRP; - eliminare nella legenda l'elemento "zona forestale" (non è pertinente in PU) - indicare per ogni categoria stradale le sezioni tipo con la misura di carreggiata e calibro complessivo. Sebbene si tratti di indicazioni informative e si riferiscono solo a parte del segmento stradale, esse sono essenziali per la superficie da espropriare e comprendere carattere e tipologia stradale - è necessario indicare nel PU le misure relative alle linee di arretramento e di costruzione, anche dall'area ferroviaria - nella legenda è indicata la stessa dicitura "posteggio all'aperto" per due simbologie differenti. 	<p>Non si condividono le osservazioni del DT.</p> <p>Si richiamano le osservazioni generali e si osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nomenclatura usata è coerente con la linea guida. Colori e tratteggi sono definiti in base agli standard dei geodati; - per eliminare il bosco in legenda va eliminato questo elemento nel piano); - siccome i geodati assumono rilevanza giuridica, nel piano PU non è più possibile inserire le sezioni. Le informazioni del calibro stradale potranno essere riprese nel rapporto di pianificazione. La superficie di esproprio va desunta direttamente dai geodati grazie a strumenti integrati nel portale; - gli arretramenti possono essere desunti direttamente dai geodati (ev. attributi) grazie agli strumenti di misura integrati nel portale; - l'uso di due simbologie permette di distinguere le aree base di posteggio da quelle sovrapposte ad altre destinazioni (AR-INs e ZSP15) ed è coerente con la linea guida. 	I geodati del PU saranno aggiornati come indicato nelle considerazioni Planidea.
b)	Progetti di ordine superiore	Il DT concorda con la scelta di non indicare i progetti PPI Basso Malcantone e Rete tram-treno del Luganese (RTL), che potranno essere ripresi a PR dopo la loro realizzazione.	Nessuna osservazione.	-

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
6.2.2	<u>Smaltimento delle acque</u>	Il DT segnala che per verificare la rete di smaltimento delle acque per il PRU, bisogna disporre del PGS che è in fase di elaborazione e non è stato ancora approvato (oggi fa stato il PGC). Per valutare lo stato di conservazione e le future esigenze di intervento bisognerà attendere il nuovo PGS.	Il PU non deve più riprendere il piano di smaltimento delle acque, coerentemente a quanto stabilito dalla LST (modifiche 2022) e a quanto osservato dal DT (vedi punto 6.2.1). Eventuali verifiche per il PRU sono demandate a future variante di PR, quando sarà disponibile il PGS.	Si conferma quanto proposto.
6.3	Altri temi ambientali e energetici			
	a) <u>Risparmio energetico</u>	La politica energetica è definita da LEN e RUEn. i Comuni non possono emanare prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn Il Municipio deve prestare attenzione a questa tematica (in particolare per PQ) e trovare strategie alternative per incentivare la popolazione a raggiungere gli obiettivi prefissi.	Si prende atto delle osservazioni del DT, che se del caso saranno tenute in considerazione per l'aggiornamento definitivo degli atti di PR, in particolare del RE (disposizioni PQ). Eventuali strategie alternative potranno essere approfondite in altra sede (PAC e future varianti di PR).	Si approfondirà la richiesta del DT per i PQ. Ulteriori approfondimenti richiesti potranno essere eseguiti nell'ambito del PAC e di future varianti di PR.
	b) <u>Area verde</u>	Il DT sostiene l'introduzione di un'adeguata area verde minima nel PR (parametro di zona) e richiama le misure per perseguire uno sviluppo insediativo di qualità (potenziamento rete spazi liberi e aree verdi), che contribuiscono a mitigare le ondate di calore sempre più frequenti coi cambiamenti climatici in corso. Inoltre, si suggerisce di non considerare la realizzazione di giardini accessibili sui tetti piani nel computo delle aree verdi.	Il parametro di area verde minima è già definito e confermato nelle singole disposizioni di zona. Le misure di potenziamento della rete degli spazi liberi e del verde richiede approfondimenti che esulano dal semplice adeguamento del PR alla LST e che potranno essere verificati in altra sede (PAC e future varianti di PR). Si osserva che non è stato proposto il computo nell'area verde delle superfici di giardino sui tetti.	Si conferma quanto proposto. Gli approfondimenti richiesti potranno essere eseguiti nell'ambito del PAC e di future varianti di PR.
	c) <u>Impianti solari</u>	Con riferimento agli impianti solari, Il DT invita il Municipio a non restringere troppo il campo di applicazione e mantenere una flessibilità di progettazione, valutando caso per caso l'edificio, il suo contesto e le sue funzionalità. Questa tecnologia è sempre in evoluzione e i pannelli sono sempre più discreti e utilizzabili su più parti dell'edificio senza stravolgerne l'estetica. Come riferimento, possono essere usate le indicazioni contenute nella direttiva cantonale <i>Interventi nei nuclei storici, criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia</i> .	Si condividono in parte le osservazioni del DT. Il RE riprende le disposizioni delle NAPR in vigore: - nella zona nucleo è di principio vietata la posa di impianti solari (sia sul tetto sia in facciata) - in tutte altre zone sono ammessi. Considerato che i PP dei nuclei storici di Caslano non sono ancora elaborati, le NAPR del nucleo sono disposizioni transitorie in attesa del PP e giustifica una loro applicazione restrittiva per non compromettere gli obiettivi di PP. In alternativa, si approfondirà l'ev. integrazione di un nuovo cpv. nelle disposizioni del nucleo, definendo i criteri per la posa di pannelli solari nel nucleo (criteri ripresi dalla linea guida cantonale citata dal DT), ad esempio: <i>"gli impianti solari devono essere complanari e integrati alla falda del tetto; il colore deve essere adeguato alla copertura originale; gli elementi tecnici di raccordo e appoggio non devono essere visibili"</i> .	Di principio si conferma quanto proposto, ma si approfondirà l'opportunità di aggiornare il testo dell'articolo come da considerazioni di Planidea.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
6.4	Regolamento edilizio			
Art. 6 cpv. 13	<u>Definizioni - Area verde</u>	<p>Il DT chiede di completare il testo nel modo seguente:</p> <p><i>“La superficie a verde deve essere qualificata, piantumandola con alberi ad alto fusto laddove possibile, inserendo arbusti o cespugli, prestando attenzione alla diversità delle specie”.</i></p>	<p>Nel RE è stato ripreso il testo di linea guida, che il DT chiede di modificare. Spesso la posa di alberi ad alto fusto non è possibile (distanze LAC), mentre arbusti e cespugli non sempre sono la soluzione per qualificare un'area verde (innanzitutto va perseguita una corretta progettazione di spazi liberi). Si ritiene opportuno precisare che <i>“l'area verde deve essere qualificata”</i> tralasciando il testo sull'arredo, eccessivamente vincolante.</p>	L'art. 6 cpv. 13 RE sarà aggiornato come da considerazioni Planidea.
Art. 6 cpv. 28	<u>Definizione - Muri di controriva</u>	<p>Il DT fa notare che il muro in verduro è solo una delle possibili modalità, a volte non la migliore, e se del caso va sempre rivestito.</p> <p>Il DT chiede di completare l'articolo con il riferimento a muri in pietra esistenti o pendenze di raccordo naturali tramite un leggero modellamento del terreno.</p>	<p>I cpv. 29 e 30 RE sono ripresi senza alcuna modifica del testo linea guida e definiscono la funzione dei muri di sostegno e controriva e la necessità di computare nello stesso modo le opere di sistemazione con inclinazione > 45° (fra cui i muri tipo verduro, in modo coerente alla giurisprudenza, evitando le interpretazioni errate del passato). La richiesta è una norma di carattere paesaggistico (tipo di muro, materiale o modalità per garantire un miglior inserimento nel paesaggio). L'osservazione è condivisa (è ovvio che ci sono muri migliori del verduro), ma non si ritiene opportuno inserire nel RE disposizioni così vincolanti. La LST prescrive già il principio di inserimento ordinato e armonioso (valido anche per i muri) che il Municipio può fare rispettare in sede di procedura edilizia.</p>	Si conferma quanto proposto
Art. 9	<u>Altezze II. Altezze massime e minime</u>	<p>Il bonus di altezza concesso in caso di realizzazione di giardini accessibili sui tetti piani (+ 60 cm) concesso al cpv. 2, deve essere specificatamente riferito ai tetti con copertura erbosa (superficie che permette di rallentare il flusso delle acque meteoriche verso il sistema di smaltimento, contribuisce ad un miglior microclima generale ed è positiva per la vista dall'alto su tetti di grandi dimensioni).</p> <p>Il bonus di altezza non si giustifica invece per tetti piani accessibili che non hanno una copertura verde erbosa.</p>	<p>Nel RE è stato ripreso il testo di linea guida, che il DT chiede di modificare</p> <p>Si tratta di un testo già sufficientemente chiaro in quanto non parla di <i>“tetti accessibili”</i>, ma di <i>“realizzazione di giardini accessibili sui tetti piani”</i> ed è chiaramente riferito a superfici sistemate a verde sul tetto, come evidenziato nella nota 9 del RE (<i>“Nuovo cpv. Linee guida, che definisce un Incentivo per la realizzazione di tetti verdi accessibili”</i>).</p> <p>Si tratta di una richiesta di carattere formale, che può essere accolta per maggiore precisazione. Il cpv. 2 può essere così modificato:</p> <p><i>“Per la formazione sui tetti piani di giardini accessibili sistemati con copertura vegetale è concesso un supplemento di altezza di 60 cm”.</i></p>	Gli atti di PR saranno aggiornati come da considerazioni di Planidea.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
Art. 12	<u>Sistemazione del terreno muri di sostegno e di controriva</u> -Cpv. 4	Il DT chiede di completare il cpv. 4 con l'indicazione " <i>se non vi si oppongono interessi paesaggistici preminenti</i> " laddove il Municipio può autorizzare, in deroga, terrapieni, muri di sostegno e di controriva di altezza fino a 2.50 m.	Nel RE è stato ripreso il testo di linea guida, che il DT chiede di modificare. Come nel caso precedente, si tratta di una richiesta di carattere formale. Il cpv. 4 può essere così aggiornato: [...] <i>In casi eccezionali, giustificati da esigenze tecniche o costruttive e se non vi si oppongono interessi paesaggistici preminenti, il Municipio può concedere una deroga alla misura massima soprammenzionate, autorizzando un'altezza massima complessiva del terrapieno, dei muri di sostegno e dei muri di controriva fino a 2.50 m dal terreno naturale. [...]</i>	Gli atti di PR saranno aggiornati come da considerazioni di Planidea.
Art. 15	<u>Tinteggi</u>	Il DT suggerisce di aggiungere per i colori grigi l'aggettivo " <i>tenui e chiari</i> " per evitare tinte scure e cupe nelle zone residenziali che assorbono la luminosità propagando la loro tonalità scura nello spazio pubblico circostante e persino all'interno degli ambienti	La richiesta del DT di modificare il testo ripreso dalla linea guida non è pertinente. Si ritiene che la volontà di evitare tinte scure non possa essere riferita solo ai colori grigi, ma se del caso va esteso anche ad altre tonalità. Si ritiene opportuno confermare il testo standard della linea guida che definisce i principi generali. Ulteriori precisazioni richiedono approfondimenti, che non sono di pertinenza dell'adeguamento del PR alla LST.	Si conferma quanto proposto.
Art. 16	<u>Edifici in pendio articolati sulla verticale</u>	Il PR in vigore non dà indicazioni su questo tipo di edificazione, se non escluderlo dalla zona R2 in località Meriggi e Terrazza. Per contro il RE introduce la facoltà di edificare le costruzioni a gradoni, rimandando all'art. 40 LE il modo di misurarne l'altezza e confermandone l'esclusione per la zona R2-MT. Il DT, considerate le peculiarità paesaggistiche del Comune (aree pianeggianti), invita il Municipio a rivalutare il tema considerando che spesso questo genere di edificazione determina volumetrie importanti con impatto negativo sul paesaggio. Ogni progetto deve influire positivamente sul territorio. La morfologia naturale va preservata, evitando riempimenti e sistemazioni che creano pianori artificiali sostenuti da alti muri di contenimento, come spesso capita per le edificazioni articolate sulla verticale. In quest'ottica, valutate le difficili condizioni e i risultati alterni che si ottengono permettendo questo tipo di costruzioni, il DT condivide quanto meno la scelta di mantenerne il divieto nella zona R2-MT.	Il PR in vigore non è silente in materia, ma specifica che nella zona R2-MT non sono ammesse costruzioni a gradoni. Ciò significa che nelle altre zone è possibile questo tipo di costruzioni, nel rispetto dei disposti della LE. Il RE conferma il divieto per le zone R2-MT e precisa i disposti applicabili per le costruzioni a gradoni, secondo testo della linea. Non vi sono modifiche rispetto al PR in vigore. Le preoccupazioni del DT sono comprensibili, ma forse eccessive nel caso specifico di Caslano, ritenuto che: - sui terreni piani non è possibile edificare queste costruzioni (non si tratta di edifici in pendio) - ai piedi del Monte Caslano (Meriggi e Terrazza) è vietata questo tipo di costruzione; - l'altezza massima dei muri di sostegno è limitata (0.5 m nei terreni pianeggianti; 1.5 m altrove). Se il Municipio lo ritiene opportuno, è possibile introdurre un divieto assoluto di costruzioni a gradoni, ma si tratterebbe di una modifica rispetto al PR in vigore. Si propone di accogliere la proposta subordinata del DT (conferma divieto in zona R2MT, come da PR in vigore).	Gli atti di PR saranno aggiornati come da considerazioni di Planidea.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
Art. 17	<u>Area di svago</u>	<p>L'articolo conferma gli obiettivi vigenti di promozione delle aree di svago.</p> <p>Il DT condivide tali intenti, ma suggerisce di valutare l'abbandono del contributo sostitutivo in caso di deroghe o eccezioni in favore di un coordinamento tra privati per connettere aree e percorsi pedonali fra sedimi confinanti al fine di ottimizzare l'effetto, sia a livello paesaggistico (aree verdi e ombreggiate più ampie che arricchiscono il paesaggio) sia a livello sociale (aree di scambio ed incontro).</p>	<p>Il coordinamento tra privati è già possibile secondo il cpv. 5, ma non è sempre possibile imporre ai privati un coordinamento per aree di svago comuni, soprattutto quando le edificazioni sorgono in tempi diversi.</p> <p>Non si ritiene corretto inserire questo principio al posto del contributo sostitutivo, considerato che già oggi quando non è possibile realizzare interamente l'area di svago minima, si può realizzarne una parte su un fondo limitrofo (traslazione degli indici). Il contributo sostitutivo è strettamente legato alla concessione di deroghe (in modo analogo a quello per i posteggi privati) e riguarda una situazione eccezionale, mentre l'intento di promuovere aree di svago comuni deve essere sempre applicabile. Per questi motivi si ritiene opportuno confermare quanto proposto.</p>	Si conferma quanto proposto.
Art. 30	<u>Zona per scopi pubblici</u>	<p>Il DT ritiene che la norma sia scarna e non si soffermi sulla qualità degli spazi verdi e naturali del suolo pubblico, che va codificata in norma.</p> <p>In generale, all'interno delle aree pubbliche si chiede di incentivare dove possibile le piantumazioni ad alto fusto, segnalando in norma il tema dell'ombreggiamento delle aree libere in relazione al cambiamento climatico e l'interconnessione delle aree verdi e di qualità nell'ottica di un utilizzo multifunzionale definito da "Strategia Biodiversità Svizzera".</p>	<p>Le disposizioni relative alla zona per scopi pubblici riprendono i disposti di PR in vigore, in coerenza alla linea guida sul Regolamento edilizio.</p> <p>Le richieste di verificare le misure di potenziamento del verde in relazione ai temi delle ondate di calore e alle strategie di biodiversità sono condivise, ma richiede approfondimenti particolari che esulano dal semplice adeguamento del PR alla LST e che potranno essere verificati in altra sede (PAC e future varianti di PR).</p>	<p>Si conferma quanto proposto.</p> <p>L'approfondimento richiesto potrà essere eseguito nell'ambito del PAC e di future varianti di PR.</p>
Art. 36	<u>Zona degli spazi liberi</u>	<p>Il DT condivide la scelta di destinare a spazio libero ampie aree nel nucleo a confine con l'area agricola e con beni culturali e nelle aree residenziali a lago. In generale, si osserva che non è possibile piantumare gli spazi liberi sovrapposti a costruzioni sotterranee e si vengono così a creare superfici prative artificiali senza qualità. È opportuno contenere l'estensione delle costruzioni sotterranee per evitare che ampie aree verdi che danno visibilità e respiro a zone intensive vengano trasformate in prati glabri, impoverendo il comparto e gli spazi liberi.</p>	<p>Con l'adeguamento alla LST sono state aggiornate le disposizioni normative vigenti, secondo linea guida sul RE.</p> <p>Nel PR di Caslano le zone spazi liberi sono circoscritte ad aree sovrapposte ad altri vincoli (zone protezione acque lungo la riva lago, zone di pericolo, spazi liberi del nucleo, ecc.), dove di fatto già oggi non è possibile realizzare costruzioni sotterranee. In ogni caso il contenimento delle costruzioni sotterranee per favorire la piantumazione è un tema generale, che non solo gli spazi liberi, che quindi andrebbe affrontato per tutte le zone edificabili. Tuttavia, non è possibile definire un limite per le costruzioni sotterranee senza approfondimenti specifici, che però esulano dal semplice adeguamento del PR alla LST e dovrà essere verificato in altra sede (PAC e future varianti di PR).</p>	<p>Si conferma quanto proposto.</p> <p>L'approfondimento richiesto potrà essere eseguito nell'ambito del PAC e di future varianti di PR.</p>

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
Art. 43	<u>Zona di protezione del paesaggio</u>	Come da osservazioni al pto 6.1. 7, il cpv. 1 va modificato distinguendo le ZPP d'importanza nazionale (<i>ZPP1 Comparto Monte Caslano</i>) da quelle d'importanza locale (<i>ZPP2 Comparto fluviale della Magliasina e ZPP3 Comparto antropizzato a lago</i>).	Si prende atto della richiesta e si provvederà ad aggiornare il testo del cpv.1	Il testo definitivo dell'art. 43 sarà aggiornato secondo la richiesta del DT.
Art. 44	<u>Zona di protezione delle acque di superficie</u>	<p>Il cpv. 3 esclude a priori ogni intervento di rivitalizzazione dei corsi d'acqua intubati, per i quali è stabilita unicamente la distanza tecnica di arretramento dal bordo del canale intubato.</p> <p>Il DT propone che la norma lasci spazio a future valutazioni di possibili rivitalizzazioni anche di corsi d'acqua intubati, per i quali andrebbe quindi stabilito uno spazio riservato più consono al futuro scopo dell'operazione.</p> <p>In quest'ottica si suggerisce di modificare il tenore del cpv. secondo cui " ... verso i corsi d'acqua può essere stabilita su ogni lato una distanza tecnica ... " in luogo della formulazione perentoria proposta dal Municipio.</p>	<p>Lo studio specifico ha definito gli spazi riservati alle acque, ripresi nel PZ come zona di protezione acque di superficie. Per quanto riguarda i riali intubati, si distingue fra quelli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con concrete possibilità di ripristinare il tracciato a cielo aperto, definendo uno spazio riservato alle acque ai sensi di OPAC; - senza concrete possibilità di ripristinare il tracciato a cielo aperto. In questo caso il RE definisce un arretramento tecnico per garantire la loro manutenzione. <p>Questa scelta è coerente a OPAC e alla linea guida sui corsi d'acqua, dato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i riali intubati rientrano fra i casi per i quali, se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare allo spazio riservato alle acque (art. 41a cpv. 5 OPAC) - per esigenze di manutenzione ordinaria e straordinaria, i piani di utilizzazione devono indicare distanze tecniche di arretramento dai i corsi d'acqua intubati (ma i tracciati sono indicativi). <p>Indicare ovunque uno spazio riservato alle acque, lasciando spazio a future valutazioni di rivitalizzazioni anche se non vi sono concrete possibilità di ristabilire il tracciato a cielo aperto, rappresenta un vincolo eccessivo e contrario alle leggi di ordine superiore.</p> <p>Per contro è possibile valutare l'opportunità di alcune modifiche rispetto a quanto proposto (vedi pto. 7.1.3. a) e b).</p> <p>Si conferma quanto proposto, riservate le verifiche puntuali del caso.</p>	Si conferma quanto proposto, riservato l'approfondimento puntuale di alcune tratte intubate evidenziate dal DT (vedi pto. 7.1.3. a) e b).
Art. 45	<u>Protezione</u>	A seguito di quanto trattato al pto 6.1. 7, va aggiunto il vincolo EN4 Colonie di Balestruccio (di importanza locale) e il nuovo cpv.4 proposto dal DT.	Si prende atto della richiesta e si provvederà ad aggiornare il testo del cpv.1	L'art. 45 sarà aggiornato come da richieste del DT.
Art. 47	<u>Beni culturali protetti</u>	Il DT segnala precisazioni di dettaglio relative ai beni culturali di interesse cantonale e locale.	Si prende atto della richiesta e si provvederà a completare le disposizioni dei beni culturali.	L'art. 47 sarà aggiornato come da richieste del DT.
Art. 48	<u>Perimetri di rispetto</u>	Il DT segnala osservazioni puntuali sui vincoli PRisp (completazione con n. scheda).	Si prende atto della richiesta e si provvederà a completare le disposizioni.	L'art. 48 sarà aggiornato come da richieste del DT.

Capitolo		Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
Art. 50	<u>Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici</u>	Il DT segnala osservazioni di dettaglio dei vincoli PIA (completazione con n. scheda).	Si prende atto della richiesta e si provvederà a completare le disposizioni.	Il testo definitivo dell'art. 50 terrà conto delle osservazioni del DT.
Art. 52	<u>Immissioni foniche</u>	Il DT rimanda al pto. 7.2.	Vedi considerazioni al punto 7.2.	
Art. 53	<u>Protezione da immissioni immateriali moleste</u>	Il DT rimanda al pto. 7.7.	Vedi considerazioni al punto 7.7.	
Art. 54	<u>Limitazione delle abitazioni secondarie</u>	Il DT rimanda al pto. 7.8.	Vedi considerazioni al punto 7.8.	
Art. 55	<u>Impianti per la telefonia mobile</u>	Il DT rimanda al pto. 7.9.	Vedi considerazioni al punto 7.9.	
Art. 56	<u>Zona di protezione delle acque sotterranee</u>	A seguito di quanto trattato al pto 6.1. 5, occorre aggiungere il nuovo cpv. 3: <i>Per gli interventi all'interno di dette zone di protezione valgono le disposizioni della LPAC, dell'OPAc e della LALIA. Relativamente alle restrizioni dell'uso del territorio dovranno essere applicate le Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee emesse da UFAM nel 2004 e il Regolamento comunale delle zone di protezione.</i>	Si prende atto della richiesta e si provvederà a completare le disposizioni.	Il testo definitivo dell'art. 56 terrà conto delle osservazioni del DT.
Art. 57	<u>Zone e vincoli di protezione della natura</u>	L'articolo va corretto elencando solo le aree tutelate tramite Decreto di protezione (Foce della Magliasina).	Si prende atto della richiesta e si provvederà a completare le disposizioni.	L'art. 57 sarà aggiornato come da richieste del DT.
Art. 61	<u>Posteggi pubblici</u>	Si ritiene opportuno prescrivere l'inserimento di alberature fra gli stalli per le grandi aree di posteggio e per quelle situate nelle vicinanze del nucleo, in modo da contribuire al raffrescamento dell'aria e alla creazione di un microclima più adeguato (correnti naturali grazie all'alternarsi di zone costruite e zone piantumate).	Di principio si condividono le considerazioni del DT, ma tutti i principali posteggi pubblici (P8 via Valle – 110 P; P10 via Golf -132 P; P7 Cimitero – 70 P; P2 via Stazione FLP – 57 P) sono già realizzati alberati. L'introduzione di disposizioni specifiche sortirebbe un effetto trascurabile per i posteggi esistenti, il tema potrà essere affrontato con il PAC e con future varianti di PR.	Si mantiene quanto proposto. L'approfondimento richiesto potrà essere eseguito nell'ambito del PAC e di future varianti di PR.
Art. 55	<u>Alberature e arredi di strade, piazze pubbliche e posteggi</u>	Con riferimento all'art. 61 RE, il DT ritiene importante promuovere l'alberatura dei posteggi pubblici e delle strade di servizio nelle zone residenziali, valorizzando quanto già esistente o riqualificando aree destinate precedentemente ad altri scopi, tenendo conto delle componenti naturali già presenti e sfruttando meglio il rapporto tra paesaggio antropico e naturale.	La richiesta del DT non è pertinente in questa sede. Le disposizioni di art. 55 sono riprese in modo coerente alla linea guida. La richiesta di promuovere posteggi e strade di servizi alberati è condivisa, ma richiede approfondimenti per definire strategie e modalità di realizzazione che esulano dal semplice adeguamento del PR alla LST e che potranno essere verificati in altra sede (PAC e future varianti di PR).	Si mantiene quanto proposto. L'approfondimento richiesto potrà essere eseguito nell'ambito del PAC e di future varianti di PR.

Capitolo	Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio	
6.5	Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione			
	Il Rapporto di pianificazione deve comprendere il programma di realizzazione (costi, finanziamento e priorità di realizzazione), valutando esclusivamente i costi generati dalle modifiche del PR (nuove zone per scopi pubblici 27 e 7).	Si conferma quanto illustrato nel Piano di indirizzo, coerente a indicazioni DT: la valutazione dei costi è limitata alle nuove opere oggetto di variante di PR (sostanzialmente valutando i costi per lo stabile multifunzionale, visto che nel frattempo il centro di raccolta dei rifiuti è già realizzato).	Il programma di realizzazione per le nuove opere oggetto di variante di PR sarà verificato in conformità a LST e alle richieste del DT.	
7.	ESAME DEI CONTENUTI DELLE ALTRE MODIFICHE DEL PR			
7.1	Spazio riservato alle acque di superficie (SRA)			
7.1.1	<u>Il lago (acque stagnanti)</u>	Il DT condivide la metodologia e in larga misura gli spazi riservati alle acque proposti, ma formula una serie di osservazioni puntuali per aggiornare lo spazio riservato alle acque relative al lago su tutta la lunghezza del territorio confinante con il lago, dal confine con P. Tresa fino al confine con Magliaso.	Si prende atto delle richieste del DT, in larga misura condivise, con verifiche puntuali, che terranno conto degli spazi liberi vigenti e della recente giurisprudenza in casi analoghi. In base a quanto scaturirà da tali approfondimenti si provvederà ad aggiornare gli spazi riservati alle acque tenendo conto delle richieste del DT.	Gli spazi riservati alle acque saranno approfonditi in base alle richieste dal DT, e saranno in seguito aggiornati per il documento definitivo.
7.1.2	<u>Il fiume Magliasina</u>	La delimitazione dello spazio riservato alle acque riprende correttamente i dati di competenza cantonale.	-	-
7.1.3	<u>Gli altri corsi d'acqua</u>	La metodologia è condivisa e lo spazio riservato alle acque dei vari corsi d'acqua è corretto, fatta astrazione per le situazioni puntuali seguenti.	-	-
	a) Riale Colombera – Tratta 4	Definire SRA anche laddove intubato per sottolineare l'importanza del corridoio ecologico. Il manufatto di raccordo e il passaggio in condotta potrebbero essere migliorati dal punto di vista ecologico.	Si prende atto della richiesta del DT, che sarà approfondita tenuto conto degli obiettivi da perseguire.	Gli spazi riservati alle acque saranno approfonditi e aggiornati in base a richieste DT.
	b) Riale Colombera – Tratta 9	Definire SRA anche se intubato, dato che la densità dell'abitato circostante non sembra impedire la rimessa a cielo aperto. Sarebbe interessante il collegamento col versante a monte, rendendo la tratta, anche quella lungo la ferrovia, un corridoio ecologico.	La richiesta del DT sarà approfondita tenuto conto degli obiettivi da perseguire, ritenuto anche che gli interventi di riapertura a cielo aperto, se giustificati e con obiettivi ecologici importanti, possono ottenere un finanziamento importante dal DT.	Gli spazi riservati alle acque saranno approfonditi e aggiornati in base a richieste DT.
7.2	Fasce di superamento dei valori limite d'immissione			
		Il DT osserva che le fasce dove sono superati i VLI sono indicative e che le verifiche foniche sono di competenza cantonale, che valuta caso per caso (fuori e dentro tali aree), riferendosi al catasto del rumore stradale e ai progetti di risanamento fonico approvati. Il DT ritiene che si possa eliminare questa indicazione, ma lascia libertà di decisione al Comune (se confermato, specificare il carattere indicativo e adeguare art. 52).	Le osservazioni del DT sono condivise. Oggi come oggi le fasce di superamento dei VLI non sono più d'attualità e possono essere eliminate.	Gli atti di PR saranno aggiornati come da richiesta del DT. Le fasce di superamento dei VLI saranno eliminate.

Capitolo	Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
7.3	Zone di pericolo		
7.3.1	<p><u>Pericoli alluvionali</u></p> <p>A livello grafico, il DT osserva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel complesso, le zone di pericolo sono indicate in modo corretto; - fa eccezione la zona di pericolo medio del torrente Magliasina (parte alta del fmn 733), indicata con pericolo elevato - nella legenda è invertita l'indicazione grafica delle zone di pericolo medio e basso. <p>Si invita il pianificatore a prendere contatto con l'Ufficio dei corsi d'acqua per la fornitura dei geodati aggiornati.</p>	<p>Si prende atto delle osservazioni DT e si prenderà contatto con UCA per verificare i geodati da riprendere negli atti definitivi di PR.</p>	<p>Gli atti di PR saranno aggiornati come da richiesta del DT.</p>
7.3.2	<p><u>Pericoli geologici</u></p> <p>I comparti soggetti a pericolo basso e residuo della Zona di pericolo di movimenti di versante sono unificati con un'unica simbologia non corretta. La differenziazione tra i due tipi di pericolo è di importanza particolare a Caslano poiché il pericolo residuo è generalmente risultante da interventi di premunizione, mentre il pericolo basso alla sua bassa intensità e frequenza medio-bassa. Il PZ deve essere adeguato, separando i due gradi di pericolo, così come il relativo art. 38 RE.</p>	<p>Si tratta di una richiesta non del tutto pertinente del DT. È stata usata un'unica simbologia in quanto le disposizioni sulle zone di pericolo di movimenti di versante secondo linea guida sono raggruppate (disposizioni valide sia per pericolo basso sia per pericolo residuo). Si può condividere la richiesta del DT per quanto riguarda la grafica (suddivisione due gradi di pericolo), mentre per l'articolo RE si confermano le disposizioni come da linea guida ("pericolo basso e residuo").</p>	<p>Si conferma quanto proposto.</p>
7.4	Zona per scopi pubblici 26 – Centrale di teleriscaldamento		
	<p>La variante di PR, modificando la destinazione da AR-IN a zona scopi pubblici, formalizza la presenza della centrale di teleriscaldamento, che svolge un ruolo di interesse pubblico. Il DT condivide la proposta.</p>	-	-
7.5	Zona per scopi pubblici 27 – Stabile multifunzionale di interesse pubblico		
	<p>Nel 2018 si è conclusa, con la scelta del progetto "Centrale", il concorso di architettura per la progettazione di uno stabile multifunzionale pubblico. Il Municipio ha deciso di formalizzare a PR il risultato del concorso: nuova zona per scopi pubblici con contenuti comunali e attività di altri enti a carattere pubblico (parametri ZM4). Il DT condivide la proposta ma chiede, in modo coerente al progetto, di estendere l'area con esclusione della edificazione e di codificare il filare alberato, che porta qualità all'area pubblica verso la chiesa e invita a considerare l'esproprio dei fmn 766 e 767 a favore dell'area ferroviaria (progetto rete tram-treno).</p>	<p>Si prende atto delle osservazioni DT, che saranno approfondite nell'ambito dell'aggiornamento definitivo degli atti, tenuto conto delle esigenze comunali.</p>	<p>Il PR sarà aggiornato tenendo conto di approfondimenti delle richieste DT.</p>

Capitolo	Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
7.6	Zona per scopi pubblici 7 – Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici		
	<p>Il Municipio propone di codificare a PR un nuovo punto di raccolta separata dei rifiuti domestici su parte del fmn 979 per servire il comparto dalla ZM3 rimasto scoperto.</p> <p>Il DT condivide la proposta, ma rileva che il fmn 979 è iscritto nel catasto cantonale dei siti inquinati e che in sede di procedura edilizia saranno definite le condizioni da rispettare.</p>	<p>Si prende atto delle osservazioni del DT e si segnala che questo punto di raccolta dei rifiuti domestici è già stato realizzato nel 2018, seguendo le condizioni richieste in sede di procedura edilizia.</p>	<p>Si conferma quanto proposto.</p>
7.5	Protezione alle immissioni immateriali moleste		
	<p>Il DT osserva che l'adozione di limitazioni per la protezione da immissioni immateriali oltre a quanto stabilito dal legislatore federale e cantonale deve essere seriamente giustificata.</p> <p>Il DT i suggerisce al Municipio di approfondire il tema con il supporto di un legale, dato che non è competenza comunale legiferare in materia di protezione della salute in relazione a immissioni immateriali.</p>	<p>Il PR in vigore prevede già un articolo a tale scopo (art. 19bis NAPR <i>Esercizio della prostituzione</i>). L'adeguamento alla LST (art. 53 RE <i>Protezione dalle immissioni immateriali moleste</i>) non fa altro che riprendere le disposizioni già in vigore (tra l'altro applicate anche in altri Comuni ticinesi, ad es. Bellinzona). Quindi di principio, riservate eventuali valutazioni da parte del Municipio, si ritiene che l'art. 53 RE proposto possa essere confermato.</p>	<p>Si conferma quanto proposto.</p>
7.6.	Limitazione delle abitazioni secondarie		
	<p>Il PR in vigore fissa, per determinate zone edificabili, le quote minime di residenza primaria (art. 46 NAPR). Oggi bisogna tenere conto della Legge federale sulle abitazioni secondarie LASEc (ma Cantoni e Comuni possono imporre limitazioni più severe), in quanto le abitazioni secondarie a Caslano superano il 20% delle abitazioni totali.</p> <p>Il Municipio ha deciso di adeguare i disposti vigenti secondo Linea guida. Il nuovo articolo 54 RE si basa sulle restrizioni in vigore, trasformando le quote minime di SUL primaria in quote massime di SUL secondaria.</p> <p>Il DT condivide questa impostazione, ad eccezione di questa parte del cpv. 4 "il caso di accordi tra privati che si impegnano, nella forma menzionata a registro degli indici, a realizzare contemporaneamente o entro un periodo di tempo concordato, in uno o più edifici nello stesso comparto, le quote minime di SUL per la residenza primaria per ogni singolo edificio".</p> <p>che dà la possibilità di una secondaria maggiore rispetto alla quota massima stabilita. Il DT ritiene che questo testo del cpv. 4 sia in contraddizione con l'obiettivo di riduzione dell'abitazione secondaria e sia da stralciare.</p>	<p>Si prende atto delle richieste del DT.</p> <p>Il testo del cpv. 4 contestato è stato ripreso dal testo delle disposizioni vigenti relative alle quote minime da destinare a residenza primaria, allestita precedentemente all'entrata in vigore della LASEc.</p> <p>Oggi questo testo risulta in contraddizione con l'obiettivo di riduzione della residenza secondaria perseguito dalla LASEc e quindi si condivide la richiesta di aggiornare il cpv. 4 eliminando il testo citato dal DT.</p>	<p>Il PR sarà aggiornato come da richiesta del DT.</p>

Capitolo	Osservazioni DT	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
7.8	Disciplinamento impianti per la telefonia mobile		
	<p>Il Municipio propone di regolamentare la posa delle antenne per la telefonia mobile percepibili visivamente all'interno di aree sensibili seguendo un ordine di priorità (modello a cascata) secondo quanto definito dalla Linea guida cantonale.</p> <p>Il DT formula diverse osservazioni tenendo conto della recente giurisprudenza, che ha trattato alcuni aspetti riferiti all'ammissibilità del modello a cascata, fra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il disciplinamento può far capo, oltre al modello a cascata, alla pianificazione positiva/negativa e il metodo più idoneo è definito dalle peculiarità territoriali del Comune; - è confermata la validità del modello a cascata, ma è necessario prevedere una caratterizzazione delle zone e dei criteri di attribuzione ai livelli di priorità, secondo le specificità territoriali. <p>Il DT valuta positivamente l'articolo proposto e il Municipio ha considerato contenuti, ubicazione e caratteristiche di ogni zona e perseguendo l'obiettivo di tutelare carattere e qualità delle zone in modo adeguato.</p> <p>Si segnala infine che il modello a cascata è applicabile unicamente alle zone edificabili ai sensi dell'art.15 LPT, mentre l'art. 55 cpv. 1 RE contempla zone AP-CP a ubicazione vincolata site fuori zona edificabile (da escludere).</p>	<p>Effettivamente la giurisprudenza si è espressa sempre più frequentemente sul tema, a seguito di ricorsi inoltrati dalle compagnie telefoniche, anche con sentenze ancora più recenti di quelle citate dal DT nell'esame preliminare.</p> <p>Per definire il testo dell'articolo definitivo che regolamerà la posa delle antenne di telefonia mobile si terrà quindi conto delle osservazioni del DT, ma anche delle sentenze di giurisprudenza più recenti, nonché delle osservazioni formulate dalle compagnie telefoniche in sede di informazione pubblica (vedi allegato 3).</p>	<p>Il PR sarà aggiornato secondo la richiesta del DT, tenuto conto della recente giurisprudenza e delle osservazioni formulate in sede di informazione pubblica.</p>
8.	Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale		
	<p>LPT indica che è necessario prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione (principio ripreso nella LST).</p> <p>Le proposte di PR non generano alcun vantaggio rilevante e di principio il tema relativo al prelievo del contributo di plusvalore non richiede ulteriori approfondimenti.</p> <p>Tuttavia, se le proposte pianificatorie definitive dovessero configurare una modifica degli indici o cambiamenti di destinazione, esse dovranno essere accompagnate dalla relativa valutazione ai sensi dell'art. 5 LPT.</p>	<p>Si prende atto delle osservazioni del DT e, se del caso, si approfondirà la materia nell'ambito dell'elaborazione del documento definitivo.</p>	-

ALLEGATO 3 - INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Riassunto delle osservazioni inoltrate dai privati in sede di informazione pubblica (deposito pubblico dal 28.02 al 12.04.2024) e delle relative decisioni del Municipio

Considerazioni generali

Durante il periodo di informazione e partecipazione pubblica, svoltosi dal 28 febbraio al 12 aprile 2024), sono state inoltrate al Municipio di Caslano 3 corrispondenze contenenti osservazioni da parti di privati o Enti pubblici e para-pubblici, segnatamente:

- Signor Mainini Tito;
- Signor Di Grazia Robert;
- Sunrise Sagl, Salt Mobile SA e Swisscom (Svizzera) SA.

Nella tabella che segue sono riassunte le principali osservazioni, con le relative considerazioni di Planidea e le relative decisioni del Municipio per il successivo aggiornamento degli atti

Capitolo	Osservazioni inoltrate	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio	
1 Signor Mainini Tito				
	Considerazioni generali	L'osservante, dopo aver richiamato diverse considerazioni dell'esame preliminare e fatto riferimento a proposte pianificatorie precedenti, formula le proprie osservazioni /proposte in merito a tre tematiche.	-	
1.1.	Zona per scopi pubblici N.27 Stabile multifunzionale di interesse pubblico	In seguito alle nuove esigenze cantonali nel comparto FLP, le opere previste ai mappali 766-767 (nuova sede della Polizia Intercomunale Malcantone Ovest, la sede della Croce Verde, la Giudicatura di Pace e uffici amministrativi) risultano superate. Ne consegue che il mappale 767 acquisito dal Comune alcuni anni fa non risulta più necessario a tale scopo. Il Comune propone ora sui medesimi fondi l'introduzione di una zona per scopi pubblici N.27 adibita a "Stabile multifunzionale di interesse pubblico". L'osservante chiede se non sia necessario rivedere nel suo complesso la posizione del Comune circa il nuovo vincolo di Zona per scopi pubblici. In particolare, l'osservante propone di considerare gli interventi del Cantone come esproprio formale della particella in questione e utilizzare il ricavato per realizzare l'intervento progettato su via Stazione e per il PP4.	Riservate le decisioni di natura politica, dal profilo pianificatorio il DT non ha messo in discussione la destinazione di zona, ma ha formulato le seguenti osservazioni puntuali: - la traduzione a PR del progetto vincitore del concorso permette di costruire più vicino al cono visivo della Chiesa e non tiene conto di aree libere e filare alberato: - valutare l'opportunità di estendere l'area con esclusione edificazione e di codificare il filare alberato, per garantire maggiore qualità all'area pubblica prospiciente la Chiesa; - considerare, sui mapp. 766-767, il modesto esproprio a favore dell'area ferroviaria come risulta dai piani di progetto definitivo della rete tram-treno In conclusione, non vi sono motivi che giustificano la richiesta di esproprio formale, mentre si possono valutare le modifiche richieste dal DT (vedi allegato 2, pto. 7.5).	Il Municipio condivide le considerazioni di Planidea e provvederà ad approfondire la proposta di PR tenendo conto delle osservazioni formulate dal DT nell'esame preliminare.
1.2.	Zona per scopi pubblici n. 3 Bagno pubblico	Anni fa si prevedeva di ampliare il lido con piscina in località Bosconi e il Comune aveva acquistato a tale scopo un terreno sulla sponda sinistra della Magliasina (costo ca. 1.24 Mio. Fr.). Per varie ragioni il progetto del lido-piscina è stato abbandonato e il mappale è ora sotto protezione del Decreto della Foce della Magliasina. Oggi il PR in vigore prevede l'ampliamento del Lido Comunale esistente inglobando il mappale 1802. Negli ultimi documenti ufficiali il fondo misurava 3'394 m2, ma è stato recentemente ridotto a 2'557 m2 (secondo domanda di costruzione presentata dal proprietario del fondo, che avrebbe delle trattative in corso per una convenzione in merito all'ampliamento del lido). L'osservante osserva che: - da preavviso Planidea, richiesto dal Municipio nel 2015 per verificare il concetto di moderno e attrattivo	Le considerazioni sul vincolo di Bagno pubblico non sono pertinenti, in quanto l'adeguamento del PR alla LST non prevede alcuna modifica del vincolo, né planimetrica né normativa, rispetto a quanto definito dal PR in vigore. L'eventuale modifica del vincolo a cui fa riferimento l'osservante ("trattative in corso per una convenzione con il proprietario del mappale 1802") sarà se del caso trattata a tempo debito con procedura separata (variante di PR). Non si entra nel merito della proposta di richiedere un esproprio formale al Cantone del terreno ai Bosconi e di utilizzare il ricavato per l'ampliamento del bagno pubblico, nella misura in cui si tratta di un'ipotesi che non trova particolari giustificazioni a livello pianificatorio.	Il Municipio condivide le considerazioni di Planidea e conferma la proposta di piano di indirizzo.

Capitolo		Osservazioni inoltrate	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
		<p>bagno pubblico, risulta che la superficie del Lido dovesse essere di almeno 6'000 m² (superficie a cui ci si avvicina con il previsto esproprio di 3'394 m², ma che è inferiore se si considera solo l'attuale superficie del mappale 1802);</p> <ul style="list-style-type: none"> - se non fosse possibile stipulare una convenzione che tenga conto delle esigenze del Comune e di tutta la regione e si andasse ad un acquisto "forzato", si potrebbe ipotizzare un importo d'acquisto di ca. 100'000 Fr (3'394 m² x 30 Fr/m²). <p>In conclusione, l'osservante propone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Comune di Caslano ha comprato a suo tempo un fondo per 1.24 Mio Fr. per adibirla a bagno pubblico; - per varie ragioni il progetto è stato abbandonato e la zona è stata pianificata a PR quale campeggio - il Cantone ha "bocciato" questo progetto, permettendo per questa zona solo un uso molto limitativo; - il prezzo pagato dal Comune è sproporzionato per l'uso concesso ("piantazione a granoturco"), quindi si potrebbe ipotizzare un esproprio formale da parte del Cantone; - l'importo di 1.24 Mio. Fr. che si riceverebbe dal Cantone potrebbe essere utilizzato per la creazione-ampliamento del progettato nuovo Bagno Pubblico sul mappale 1802. 		
1.3	Protezione delle acque sotterranee	L'osservante, partendo dalle osservazioni del DT, esprime alcune considerazioni in merito alla presenza di microplastiche, antibiotici e batteri nell'acqua del lago e all'importanza che prenda avvio al più presto la quarta fase di depurazione Acque alla IDA di Bioggio (oggetto del Messaggio approvato dal Gran Consiglio che ha stanziato 75 Mio. Fr.).	<p>Le considerazioni sull'IDA non sono pertinenti, in quanto non riguardano l'adeguamento del PR alla LST, ma altri temi di carattere regionale/cantonale.</p> <p>Le osservazioni del DT sulle acque sotterranee saranno tenute in considerazione nella misura in cui riguardano adeguamenti puntuali del regolamento edilizio.</p>	Il Municipio condivide le considerazioni di Planidea e aggiornerà gli atti di PR secondo le richieste del DT (vedi allegato 2).

2 Signor Di Grazia Robert				
	Considerazioni generali	L'osservante formula due osservazioni su quanto indicato nel rapporto di pianificazione in merito ai progetti sulle strade cantonali.	-	-
1)	Errore di dicitura	Le diciture delle figure 14 e 15 dei progetti sulla strada cantonale (incroci via Cantonale-via Stazione e via Colombera e-via Industria) sono state invertite e non corrispondono alle rispettive planimetrie.	Si prende atto dell'osservazione e si provvederà a correggere la dicitura.	.

Capitolo	Osservazioni inoltrate	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
2) Scelte del Municipio	<p>In merito al progetto dell'incrocio via Cantonale-via Stazione il rapporto di pianificazione indica quanto segue: <i>"adattamento della geometria dell'incrocio, con diminuzione del relativo calibro e inibizione alla svolta da via Cantonale in via Stazione ai veicoli pesanti. Questa misura consente di dirottare i veicoli pesanti al successivo incrocio potenziato via Colombera-via Industria"</i>.</p> <p>L'osservante auspica che l'inibizione alla svolta da via Cantonale in via Stazione ai veicoli pesanti non venga realizzata, in quanto provocherebbe lo spostamento del traffico pesante proveniente da Agno verso via Stazione e via Industria, con aumento del transito di veicoli pesanti in via Golf e in vie di servizio, specialmente in orari di traffico sulla cantonale.</p> <p>Si confida in una sollecita presa di posizione per la situazione già ora insostenibile per i residenti di via Nosetto che subiscono un importante traffico di transito di non residenti tra le 16:00 e le 20:00 così ripartito: 2 % ca residenti in via Nosetto; 23 % ca veicoli targati Ticino; 75 % ca veicoli targati Italia (frontalieri).</p>	<p>Il rapporto riprende la relazione tecnica del progetto cantonale e qualsiasi decisione in merito è di competenza del Cantone.</p> <p>L'intervento proposto ha lo scopo di diminuire il numero di veicoli pesanti che, entrando da via Stazione, oggi usano la rete viaria interna verso via Industria, mentre in futuro, grazie al progetto, potranno raggiungere via Industria dalla strada cantonale.</p> <p>La preoccupazione dell'osservante (entrata da via Golf e più veicoli pesanti sulla rete viaria comunale) è comprensibile ma, anche se non può essere scongiurata, è solo una delle ipotesi, forse la meno probabile, dato che il transito all'interno della rete viaria è penalizzato dai sensi unici di direzione, alla zona 30 e dai calibri stradali ridotti. È più probabile che i veicoli pesanti useranno la cantonale per accedere a via Industria, in modo coerente a funzioni e adeguati calibri stradali.</p> <p>Per limitare la problematica su via Nosetto, si dovrebbe entrare nel merito di modificare l'organizzazione di traffico (sensi di direzione) o misure di polizia (divieto di transito durante certe fasce orarie), valutando le eventuali conseguenze su altre strade. Non si tratta di un problema pianificatorio (a PR non si indica l'organizzazione del traffico).</p>	<p>Il Municipio condivide le considerazioni di Planidea e conferma l'opportunità di riprendere a PR, come condiviso dal DT, le funzioni stradali secondo quanto definito dal progetto della strada cantonale.</p> <p>Per quanto riguarda le problematiche legate al traffico di transito interno, il Municipio valuterà con il consulente del traffico ev. modifiche della organizzazione stradale.</p>

3.	Sunrise Sagl, Salt Mobile SA e Swisscom (Svizzera) SA rappresentate da avv. Lorenzo Mazzotta, M&R Rechtsanwalt, Kilchberg⁵³			
	Premessa	<p>Le compagnie telefoniche osservano che il Comune ha già elaborato in passato una variante di PR <i>"Impianti per la telefonia mobile"</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - variante (art. 20 NAPR) adottata nel 2018 e approvata il 30.01.2019; - il successivo ricorso delle compagnie telefoniche è stato parzialmente accolto dal TRAM, che ha annullato i cpv. da 1 a 4. 	-	-
a)	Disattenzione arbitraria della sentenza del TRAM: cpv. 1-4	Il Comune di Caslano definisce il nuovo art. 55 RE che riprende alla lettera l'art. 20 NAPR in parte già annullato dal TRAM. In particolare:	Si conferma che l'art. 55 RE riprende il testo della precedente variante di PR, contestato dalle compagnie telefoniche ed evaso dal TRAM con l'accoglimento parziale del ricorso.	Il Municipio condivide le considerazioni di Planidea e provvederà ad

⁵³ Nel seguito si espongono e commentano unicamente i punti salienti delle osservazioni pervenute da parte delle compagnie di telefonia mobile.

Capitolo		Osservazioni inoltrate	Considerazioni Planidea	Decisioni del Municipio
		<ul style="list-style-type: none"> - Il primo cpv. è stato annullato in quanto il Comune non ha dimostrato che le zone attribuite alla priorità I tenessero conto in modo adeguato degli interessi degli operatori di telefonia mobile, né che garantissero una copertura di rete adeguata a Caslano - Il cpv. 2 è stato stralciato in quanto strettamente connesso con il cpv. 1. - Il cpv. 3 è stato ritenuto lesivo del principio di proporzionalità e stralciato a sua volta - il cpv. 4 è stato stralciato in considerazione dell'annullamento dei primi tre capoversi. <p>Nonostante questa sentenza il Comune di Caslano l'art. 55 RE riprende in modo inalterato i cpv. stralciati dal TRAM. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il cpv. 1 non ha giustificazione sufficiente dato che anche l'attuale rapporto non dimostra che le zone attribuite alla priorità I tengano conto degli interessi degli operatori e permettono di garantire adeguata copertura di rete del territorio - Il Comune ha disatteso l'art. 3 OPT, non identificando tutti gli interessi (pubblici e privati) in gioco, né ha operato una ponderazione. In questo senso, nemmeno la nuova variante di PR pianificazione risponde ad un interesse pubblico. 	<p>Tuttavia, si osserva che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la variante di PR è stata adottata in CC il 12.06.2018, approvata dal CdS il 30.01.2019 e oggetti di sentenza TRAM il 25.06.2020; - l'adeguamento del PR alla LST risale ad agosto 2019 ed è evidente che l'art. 55 RE non ha potuto tenere conto di questa sentenza; - del resto, il rapporto dichiara (nota 42 - pag. 39 RE) che l'articolo "riprende il contenuto dell'art. 20 NAPR "Impianti per la telefonia mobile", introdotto con variante di PR approvata dal Cds e attualmente oggetto di ricorso al TRAM (con aggiornamento alle denominazioni di zona proposte con l'adeguamento del PR alla Lst)." <p>Pertanto, da questo punto di vista, le osservazioni riguardanti la disattenzione arbitraria della sentenza del TRAM non sono pertinenti. Ciò non toglie che, alla luce della recente giurisprudenza degli ultimi anni, è necessario giustificare maggiormente la scelta del modello da adottare per regolare gli impianti di telefonia mobile, in particolare con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - una corretta ponderazione di tutti gli interessi in gioco - una definizione dei cpv. normativi coerenti alla più recente giurisprudenza. <p>Questo approfondimento potrà essere eseguito con gli atti definitivi dell'adeguamento del PR alla LST.</p>	aggiornare la variante di PR tenendo conto della più recente giurisprudenza in materia.
b)	Violazione del principio di proporzionalità: cpv. 5	<p>Il cpv. 5 prevede che le dimensioni non devono eccedere quanto necessario per la loro funzione. Si tratta di una disposizione superflua, in quanto il dimensionamento dell'impianto non eccede mai le necessità degli operatori, che non hanno interesse a sovradimensionare gli impianti, generando costi esorbitanti. D'altra parte, per motivi tecnici-funzionali, le antenne devono generalmente sopravanzare i tetti degli edifici su cui insistono e delle costruzioni circostanti. Valgono in ogni caso le precisazioni già trattate dalla recente giurisprudenza, ossia che gli impianti di telefonia mobile possono estendere il loro segnale oltre la zona di ubicazione e anche ai comparti fuori della zona edificabile.</p>	<p>Anche se considerato superfluo dagli operatori, si ritiene che tale capoverso sia legittimo e non sia in contrasto con il diritto superiore. Il capoverso in questione è inoltre ritenuto conforme al diritto dal TRAM (sentenza del 19 maggio 2020, incarto n. 90.2018.21, consid. 5.5).</p>	<p>Il Municipio condivide le considerazioni di Planidea e conferma di principio il cpv. 5. Eventuali adeguamenti saranno valutati nell'ambito dell'allestimento degli atti definitivi dell'adeguamento del PR alla LST da sottoporre per adozione al CC.</p>

SPAZIO RISERVATO ACQUE

Comune di
CASLANO



Determinazione dello spazio
riservato alle acque

Ottobre 2024

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 111, CH-6802 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	METODO	1
2	CARATTERIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA E DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE	5
2.1	LOCALIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA	5
2.2	DESCRIZIONE E DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA - RIALI	9
2.3	DESCRIZIONE E DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA - RIVA LAGO	14
3	CONCLUSIONI	22
4	DOCUMENTI	23

ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 2 SETTORI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE - SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE - PLANIMETRIE DI DETTAGLIO

ALLEGATO 3 SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE DEL FIUME MAGLIASINA - PLANIMETRIA GENERALE E PLANIMETRIE DI DETTAGLIO

ALLEGATO 4 STATO ECOMORFOLOGICO DELLE RIVE DEL LAGO CERESIO IN TERRITORIO DI CASLANO

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

La Legge federale sulla protezione delle acque (LPAC) [1] prevede che venga dato ai corsi d'acqua lo spazio necessario a garantire le funzioni naturali delle acque e la protezione contro le piene.

In questo contesto, il Municipio di Caslano ha incaricato Planidea SA di verificare¹, adeguare e se necessario completare gli spazi riservati ai corsi d'acqua e alle acque stagnanti (quelle che la pianificazione territoriale chiama "Zone di protezione delle acque di superficie") già attualmente in vigore, al fine di assicurare uno spazio adeguato all'adempimento di tali funzionalità.

Nel presente rapporto è riassunto quanto scaturito dall'esame, eseguito nel corso dei mesi di settembre e ottobre 2018, del sistema idrografico del comune di Caslano, con particolare riferimento alle considerazioni ecologiche volte a definire lo spazio necessario alle acque.

1.2 METODO

I criteri per la determinazione dello spazio riservato alle acque sono contenuti nell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAC) [2] e più precisamente all' articolo 41a:

Art. 41a Spazio riservato ai corsi d'acqua

¹ Nei biotopi d'importanza nazionale, nelle riserve naturali cantonali, nelle zone palustri di particolare bellezza e d'importanza nazionale, nelle riserve d'importanza internazionale o nazionale di uccelli acquatici e migratori, nonché nei paesaggi d'importanza nazionale e nelle zone paesaggistiche cantonali protetti con obiettivi di protezione riferiti alle acque, la larghezza dello spazio riservato alle acque deve misurare almeno:

- a. 11 metri per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo ha una larghezza naturale inferiore a 1 metro;
- b. 6 volte la larghezza del fondo dell'alveo più 5 metri per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo ha una larghezza naturale compresa tra 1 e 5 metri;
- c. la larghezza del fondo dell'alveo più 30 metri per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo ha una larghezza naturale superiore a 5 metri.

² Nelle altre zone, la larghezza dello spazio riservato alle acque deve misurare almeno:

- a. 11 metri per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo ha una larghezza naturale inferiore a 2 metri;
- b. 2,5 volte la larghezza del fondo dell'alveo più 7 metri per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo ha una larghezza naturale compresa tra 2 e 15 metri.

³ La larghezza dello spazio riservato alle acque calcolata secondo i capoversi 1 e 2 deve essere aumentata qualora ciò sia necessario per garantire:

- a. la protezione contro le piene;
- b. lo spazio necessario per una rivitalizzazione;
- c. gli obiettivi di protezione degli oggetti menzionati nel capoverso 1 e altri interessi preponderanti in materia di protezione della natura e del paesaggio;
- d. l'utilizzazione delle acque.

⁴ Purché sia garantita la protezione contro le piene, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata:

- a. alla situazione di edificazione nelle zone densamente edificate;
- b. alle condizioni topografiche nei tratti di corsi d'acqua:
 1. in cui le acque riempiono quasi interamente il fondovalle e,
 2. che sono fiancheggiati su entrambi i lati da pendii la cui ripidità non ne consente l'utilizzazione a scopo agricolo.

¹ Coerentemente alla richiesta del Consiglio di Stato (Ris N. 5592 del 10.12.2015) di approfondire il tema dell'aggiornamento dello spazio di pertinenza dei corsi d'acqua per tutto il territorio giurisdizionale.

⁵ Se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se queste:

- a. si trovano in foresta o in zone che nel catasto della produzione agricola non sono classificate come regioni di montagna o di pianura conformemente alla legislazione in materia di agricoltura;
- b. sono messe in galleria; oppure
- c. sono artificiali; oppure
- d. sono molto piccole

Art. 41b Spazio riservato alle acque stagnanti

¹ La larghezza dello spazio riservato alle acque deve essere di almeno 15 metri, misurati a partire dalla linea di sponda.

² La larghezza dello spazio riservato alle acque di cui al capoverso 1 deve essere aumentata qualora ciò fosse necessario per garantire:

- a. la protezione contro le piene;
- b. lo spazio necessario per una rivitalizzazione;
- c. interessi preponderanti della protezione della natura e del paesaggio;
- d. l'utilizzazione delle acque.

³ Nelle zone densamente edificate, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché sia garantita la protezione contro le piene.

⁴ Se non vi si oppongono interessi preponderanti, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se queste:

- a. si trovano in foreste o in zone che nel catasto della produzione agricola non sono classificate come regioni di montagna o di pianura conformemente alla legislazione in materia di agricoltura;
- b. hanno una superficie inferiore a 0,5 ettari; oppure
- c. sono artificiali.

Inoltre, la delimitazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua è stata eseguita sulla base delle indicazioni contenute nella Linea guida - Spazio riservato alle acque (SST-UCA, settembre 2015) [3].

In base alle modifiche delle disposizioni dell'OPAc, la larghezza dello spazio riservato ai corsi d'acqua varia in funzione della larghezza dell'alveo bagnato dalle portate medie o della distanza tra i due piedi di sponda, ritenuto quella maggiore tra le due, da applicare a qualunque corso d'acqua, che sia stato sottoposto o meno a intervento umano.

Il piano regolatore di Caslano in vigore, approvato dal Consiglio di Stato in data 10.12.2015, prevede già oggi degli spazi riservati alle acque, che sono in questo documento controllati, dettagliati, e se necessario adeguati e completati.

Si segnalano inoltre, in prossimità dei riali descritti e della riva lago, le seguenti zone di protezione:

- ZPN1: Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili.
- ZPN3: Sito di riproduzione degli anfibi d'importanza nazionale, oggetto TI 201 "Cantonetto"
- ZPN2 e ZPNL2: si tratta delle zone di protezione corrispondenti all'Inventario federale delle zone golenali d'importanza nazionale, oggetto TI 367, Foce della Magliasina, protetto grazie al Decreto di protezione della foce della Magliasina²

La larghezza dello spazio riservato alle acque al di fuori delle zone di protezione è dunque definita applicando le disposizioni dell'art. 41a OPAc cpv. 2, ossia:

- fondo alveo con larghezza naturale < 2 metri: 11 metri
- fondo alveo con larghezza naturale tra 2 e 15 m: 2,5 x larghezza alveo naturale + 7 m

² Documento adottato dal Consiglio di Stato con Ris. N. 843 del 01.03.2016.

All'interno delle zone di protezione della natura d'importanza cantonale e federale la larghezza dello spazio riservato alle acque è definita applicando le disposizioni dell'art. 41a OPAC cpv. 1, ossia:

- fondo alveo con larghezza naturale < 1 metro: 11 metri
- fondo alveo con larghezza naturale tra 1 e 5 m: 6 x larghezza alveo naturale + 5 m
- fondo alveo con larghezza naturale < 5 metri: larghezza alveo naturale + 30 metri

In base all'art. 41a OPAC cpv. 3 lo spazio riservato alle acque deve essere aumentato nel caso in cui sia necessario garantire una protezione contro le piene o lo spazio necessario a una rivitalizzazione, al fine di garantire il mantenimento delle funzioni ecologiche e la biodiversità.

Per quanto riguarda la protezione contro le piene, si osserva che i pericoli di alluvionamento iscritti a piano regolatore sono di grado basso. Per questa ragione gli spazi riservati alle acque non necessitano specifici adeguamenti. Si osserva inoltre che da tali pericoli sono esclusi i pericoli di esondazione del lago, ad oggi non ancora approvati.

Al fine di valutare il potenziale di rivitalizzazione e l'eventuale necessità di aumentare lo spazio riservato alle acque, i corsi d'acqua di Caslano sono stati descritti in base all'aspetto ecomorfologico e sono stati caratterizzati secondo il metodo proposto nel 1998 [4] dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM; ai tempi UFAPP) che prende in considerazione i seguenti criteri:

- larghezza del letto del fiume;
- variabilità dell'alveo bagnato dalle portate medie;
- antropizzazione del fondale;
- grado di antropizzazione delle rive (rinforzi);
- larghezza e naturalezza delle rive.

Inoltre per ogni corso d'acqua sono state osservate la tipicità floristica, gli eventuali ostacoli alla continuità dei riali, il contesto in cui sono inseriti i riali e gli eventuali elementi naturalisticamente interessanti. In base a queste osservazioni, e come suggerito dal metodo stesso e dalle linee guida emesse dal Cantone, i corsi d'acqua sono stati suddivisi in settori con caratteristiche simili, descritti al capitolo 2.2. In allegato 1 è presente una documentazione fotografica che illustra la situazione esistente dei corsi d'acqua (stato settembre-ottobre 2017), mentre in allegato 2 sono disponibili gli estratti di tutti i settori e i relativi spazi riservati alle acque, in scala 1:2'000. Inoltre, in allegato 3 sono raffigurati, in scala 1:2'000, gli spazi riservati alle acque del fiume Magliasina. La definizione di tali spazi è di competenza cantonale. Questi sono di conseguenza ripresi così come forniti dal preposto ufficio, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

Un ulteriore mezzo per la valutazione dello stato dei corsi d'acqua svizzeri è rappresentato dal metodo "Ecomorphologie Niveau C (Cours d'eau)" [5], il quale definisce i metodi di valutazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua, moltiplicando per un fattore di 1.5 o 2 (secondo la variabilità del letto fluviale) la larghezza dell'alveo allo stato naturale.

Si richiama infine la Pianificazione strategica cantonale di rivitalizzazione allestita dall'Ufficio dei corsi d'acqua che, benché non vincolante in termini pianificatori, ha un grande interesse per la definizione degli spazi riservati alle acque.

Figura 1 Pianificazione strategica delle rivitalizzazioni - Planimetria (estratto)

**TRATTI - beneficio rispetto ai costi**

- 1 - beneficio contenuto
- 2 - beneficio medio
- 3 - beneficio rilevante

SOGLIE E MANUFATTI - beneficio rispetto ai costi

- 1 - beneficio contenuto
- 2 - beneficio medio
- 3 - beneficio rilevante

PRIORITA DI RISANAMENTO - Termine temporale

- 1** - Prima priorità d'intervento (2016 - 2019)
- 2** - Seconda priorità d'intervento (2020 - 2023)
- 3** - Terza priorità d'intervento (2024 - 2035)

2 CARATTERIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA E DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE

2.1 LOCALIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA

Il rapporto esplicativo relativo alle modifiche dell'OPAc e le linee guida cantonali stabiliscono che lo spazio riservato alle acque deve essere determinato per i corsi d'acqua iscritti nella rete idrografica nazionale 1:25'000, mentre per i riali minori esso è da determinare unicamente nel caso che i riali si trovino in zona edificabile. Negli altri casi, infatti, si ritiene che non vi sia un interesse preponderante in opposizione al libero sviluppo dei riali.

Alla figura 2 si illustrano:

- i corsi d'acqua non soggetti alla determinazione degli spazi riservati alle acque, sia perché si trovano all'interno di aree boschive (in azzurro) sia perché non sono iscritti nella rete idrica Cantonale o Federale e non sono in conflitto con attività umane (in arancione);
- i corsi d'acqua soggetti alla determinazione degli spazi riservati alle acque (in rosso);
- i corsi d'acqua per i quali la determinazione dello spazio riservato alle acque è di competenza cantonale (in verde). Si tratta in particolare degli spazi riservati alle acque del fiume Magliasina, che rientra nell'elenco dei grandi corsi d'acqua per i quali, conformemente a quanto stabilito dalla citata Linea guida, il Cantone si assume il compito di definire lo spazio riservato alle acque;
- i riali che oggi presentano un tracciato sotterraneo (intubati), per i quali, salvo qualche rara eccezione, è unicamente applicato un arretramento tecnico.

Figura 2 Piano sinottico dei comparti - Caratterizzazione dei corsi d'acqua (scala 1:12'500)

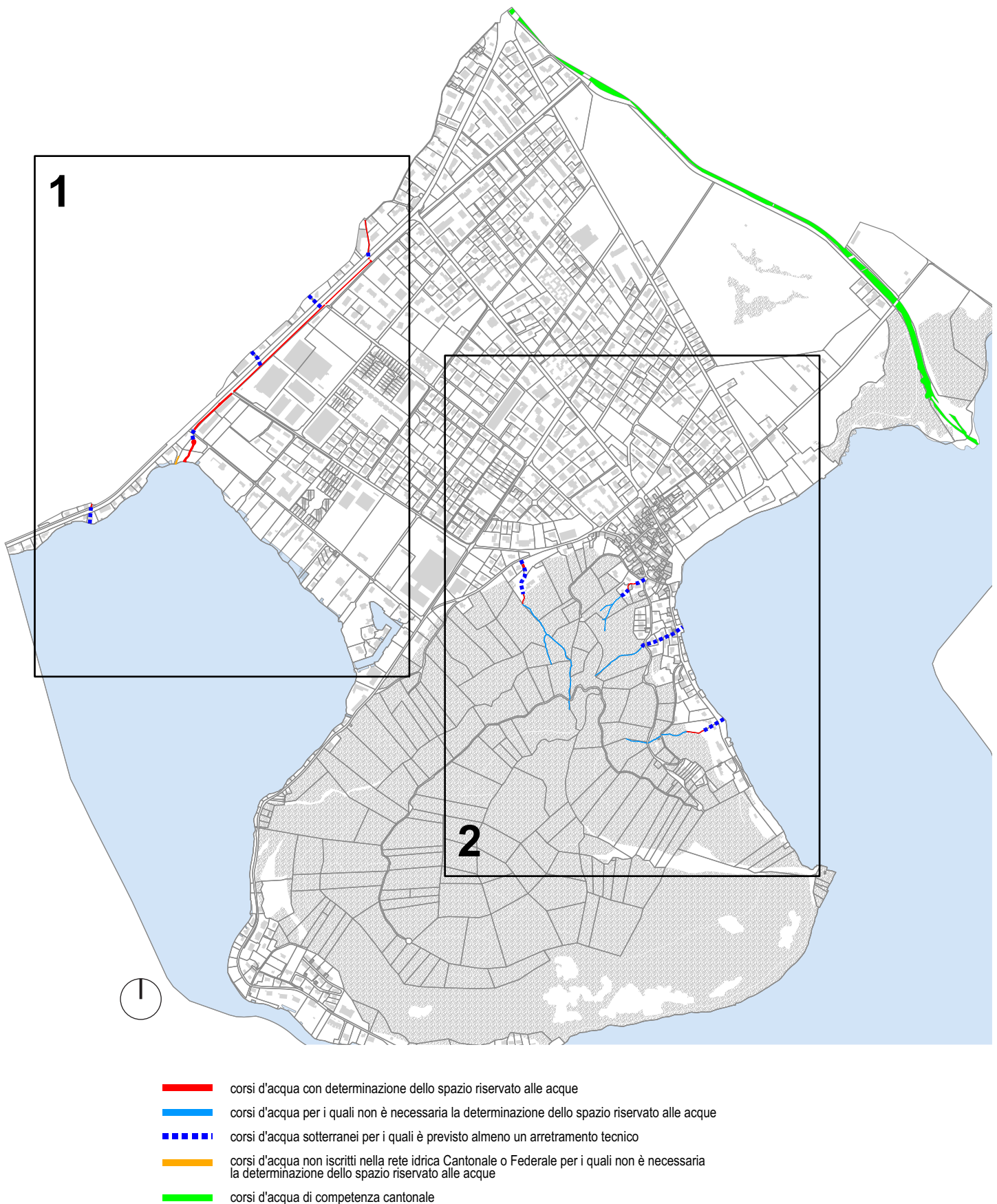
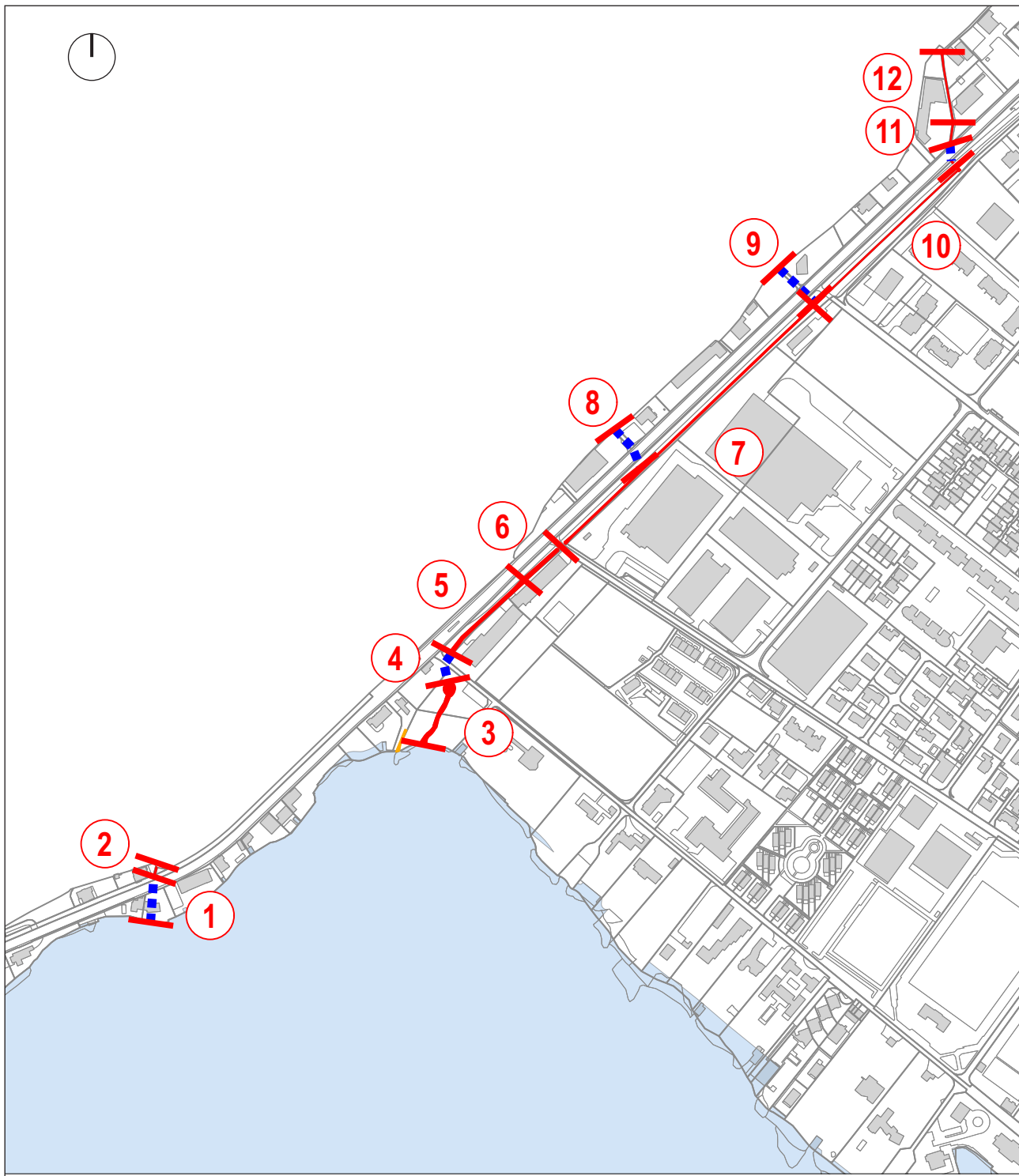
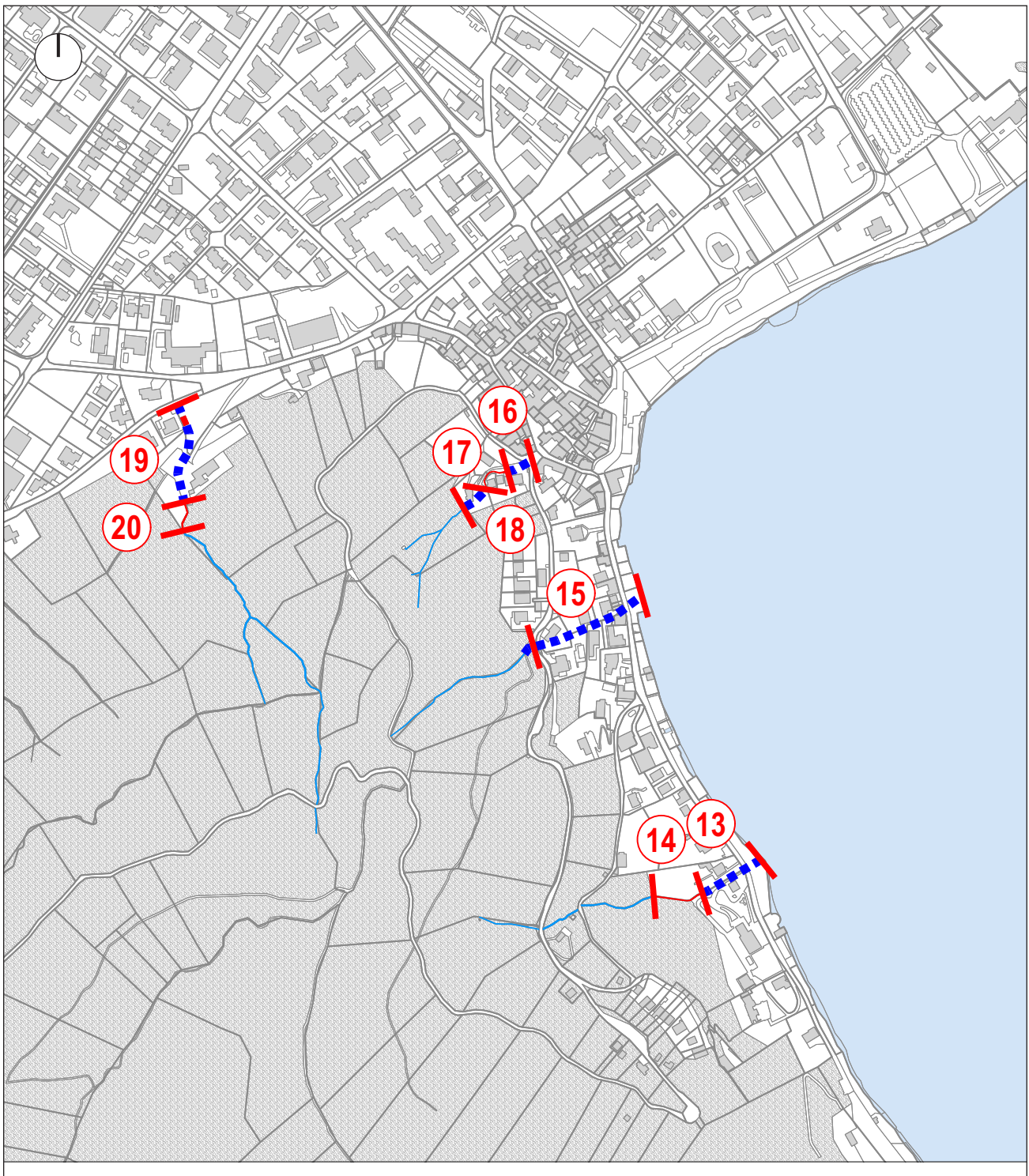





Figura 3 COMPARTO 1 - Piano dei corsi d'acqua: caratterizzazione dei corsi d'acqua, corsi d'acqua soggetti e non soggetti alla definizione dello spazio riservato alle acque e suddivisione in settori (scala 1:5'000)



- corsi d'acqua con determinazione dello spazio riservato alle acque
- corsi d'acqua per i quali non è necessaria la determinazione dello spazio riservato alle acque
- - - corsi d'acqua sotterranei per i quali è previsto almeno un arretramento tecnico
- corsi d'acqua non iscritti nella rete idrica Cantonale o Federale per i quali non è necessaria la determinazione dello spazio riservato alle acque

Figura 4 COMPARTO 2 - Piano sinottico dei corsi d'acqua: caratterizzazione dei corsi d'acqua, corsi d'acqua soggetti e non soggetti alla definizione dello spazio riservato alle acque e suddivisione in settori (scala 1:5'000)



-  corsi d'acqua con determinazione dello spazio riservato alle acque
-  corsi d'acqua per i quali non è necessaria la determinazione dello spazio riservato alle acque
-  corsi d'acqua sotterranei per i quali è previsto almeno un arretramento tecnico

2.2 DESCRIZIONE E DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA - RIALI

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nella Tabella 1 sono precisate, per i diversi riali esaminati, le misure dello spazio riservato alle acque secondo quanto previsto dall'art. 41a cpv. 1 e ss. OPAC.

Come già illustrato al cap. 1 tale spazio:

- deve essere aumentato, nel caso specifico, qualora sia necessario garantire una protezione contro le piene o lo spazio necessario a una rivitalizzazione (art. 41a cpv. 3 OPAC)
- deve tenere conto della densità urbanizzata del tracciato e delle particolarità del luogo (art. 41a cpv. 3 OPAC). In determinati casi, come previsto dall'art. 41a cpv. 4, nelle zone densamente edificate o in zone orografiche particolari, lo spazio riservato alle acque può essere adeguato alle situazioni di edificazione o ridotto al fondo valle.

Inoltre, è possibile rinunciare a fissare lo spazio riservato alle acque se il corso d'acqua si trova all'interno dell'area forestale, segue un tracciato in galleria oppure se è artificiale (cfr. figure 3 e 4). Sulla base di queste considerazioni si rinuncia a determinare lo spazio riservato per i seguenti corsi d'acqua:

- riali di versante che scorrono all'interno dell'area forestale, a meno che lo spazio minimo riservato alle acque sia maggiore dell'estensione di tale area;
- riali intubati sotto il campo stradale o per i quali non è presumibile una loro riapertura. Per questi ultimi è però necessario definire una distanza tecnica minima (arretramento tecnico) pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m per lato, a partire dal lato esterno del tubo, per permettere i lavori di manutenzione. La profondità del riale intubato (e talvolta la sua esatta posizione) è sconosciuta, per questo motivo gli arretramenti tecnici non sono illustrati graficamente e dovranno essere fissati con esattezza qualora vi fosse necessità di intervenire sui fondi interessati. Fanno eccezione i riali intubati per i quali è possibile prevedere una riapertura, i quali sono indicati nella Tabella 1.

Le misure dello spazio riservato alle acque indicate nel capitolo precedente (cfr. tabella 1) sono da intendersi generalmente come uno spazio centrato sull'asse del riale.

2.2.1 RIALE NÜSEI (CH0134710000)

Descrizione

Riale di versante, scorre libero all'interno del bosco ed è incanalato in zona agricola, già in territorio di Pura. Il riale non presenta caratteristiche interessanti dal punto di vista vegetativo. Il suo corso è interrotto dalla presenza della strada cantonale (Via Colombera).

Considerazioni particolari

Tratta 1: la tratta risulta intubata sotto la strada e la ferrovia. A causa della presenza di queste arterie di traffico, della conformazione del territorio e dell'edificazione non si prevede una riapertura di tale tratta. Viene dunque applicato unicamente un arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m per lato, a partire dal lato esterno del tubo.

2.2.2 RIALE COLOMBERA (CH0139020000 E CH6146820000)

Descrizione

Il riale è stato recentemente riportato a cielo aperto e rivitalizzato nella sua parte a valle della strada cantonale (Via Colombera). Nella sua tratta in prossimità del lago la variabilità dell'alveo è maggiore e sono stati piantumati numerosi arbusti, tra cui si sono però installati alcuni esemplari di poligono del Giappone. Più a monte, il riale è stato riportato a cielo aperto nel ristretto spazio a disposizione tra edifici e ferrovia Lugano-Ponte Tresa. Il riale risulta inoltre a regime temporaneo, la vegetazione non riflette dunque le caratteristiche tipiche di un corso d'acqua, al contrario, lungo il riale sono presenti numerosi esemplari di ailanto. A monte della strada cantonale il riale risulta incanalato ed è stata riscontrata la presenza di *Phytolacca americana* e *Trachycarpus fortunei*.

Considerazioni particolari

Tratte 3 e 5: in considerazione dei lavori di rivitalizzazione già eseguiti non viene applicato alcun fattore di correzione.

Tratta 4: il Municipio non prevede la riapertura di questa tratta, peraltro posta al di sotto di una strada comunale la cui dismissione non è prevista. Si ritiene che la presenza degli arretramenti tecnici per manutenzione della tratta permetteranno eventuali interventi all'interno della struttura.

Tratta 7: per questa tratta è prevista una sistemazione nel quadro del progetto cantonale di sistemazione degli incroci stradali Via Colombera – Via Cantonale e del progetto di nuova fermata FLP.

Tratta 9: Il progetto di intervento sulla strada cantonale non prevede la creazione di un passaggio dedicato alla fauna: anche in futuro questo asse viario rappresenterà dunque un importante cesura nel reticolo ecologico. Alla luce di ciò, la riapertura della tratta 9 è considerata di scarsa importanza ecologica. Il Municipio non prevede la riapertura della tratta in oggetto.

Tratte 11 e 12: il riale risulta in zona di pericolo di alluvionamento basso. Tale grado di pericolo non giustifica un aumento dello spazio riservato alle acque: si considera inoltre che la zona di pericolo non risulta particolarmente estesa, e la problematica potrebbe essere risolta con interventi a monte e all'interno della fascia di 11 m già attualmente in vigore. La densità dell'abitato su entrambe le sponde non giustifica il decentramento dello spazio riservato alle acque.

2.2.3 RIALE IN LOCALITÀ COLOMBERA

Descrizione

In territorio di Caslano il riale risulta interamente intubato.

2.2.4 RIALE IN LOCALITÀ MERIGGI

Descrizione

Il riale scorre all'interno del bosco, con alveo naturale e vegetazione forestale e subspontanea con presenza di esemplari di *Trachycarpus fortunei*. In concomitanza con la zona edificabile il riale viene incanalato e, in seguito, intubato sino a raggiungere il lago.

Considerazioni particolari

Tratta 13: considerata la valenza naturalistica del monte di Caslano, la presenza di elementi naturalistici lungo le sponde lacustri, la cesura creata dall'abitato in riva al lago nonché la presenza limitata di costruzioni in contrasto con gli obiettivi di tutela del riale, si definisce lo spazio riservato alle acque pari a 11 m anche sulla tratta attualmente intubata, la cui riapertura è da considerarsi positiva per l'interconnessione degli ambienti naturali.

2.2.5 RIALE IN LOCALITÀ RONCHETTI

Descrizione

Il riale scorre con regime temporaneo all'interno del bosco, l'alveo è poco marcato ma naturale, la vegetazione essenzialmente di tipo forestale. In concomitanza con la zona edificabile il riale viene intubato sino a raggiungere il lago.

Considerazioni particolari

Tratta 15: considerato il regime temporaneo del riale nonché la densità dell'edificazione su parte delle parcelle attraversate dal riale, si ritiene di scarso interesse la riapertura in futuro del riale, viene dunque applicata unicamente la distanza di arretramento tecnico.

2.2.6 RIALE IN LOCALITÀ ALLA LATTERIA

Descrizione

Il riale ha regime temporaneo e risulta in gran parte intubato, tranne nel suo tratto a monte della zona edificabile e in un breve tratto al di sopra dell'Osteria Eden.

2.2.7 RIALE IN LOCALITÀ PASQUÉE

Descrizione

La portata del riale è generalmente scarsa. Esso ha un corso naturale al margine dell'area boschiva, presentando una vegetazione prevalentemente tipica di ambienti forestali, con presenza di esemplari di *Phyllitis scolopendrium*, indicatrice di zone ombrose e umide. Sono inoltre presenti esemplari di *Trachycarpus fortunei* e *Prunus laurocerasus*. Al di fuori dell'area boschiva il riale è quasi interamente intubato: fa eccezione una vasca di contenimento priva di alcun valore ecologico.

Tabella 1 Riali - Descrizione

Comparto	Corso d'acqua	Tratta	Tratta - piano all.2	Foto n. (all. 1)	Larghezza media alveo	Variabilità alveo	Antropizzazione fondale	Grado di antropizzazione delle rive	SRCA Art. 41a cpv. 2 OPAC	Fattore di correzione	SRCA a Piano Regolatore	Osservazioni
1	CH0134710000	CH0134710000.1	1	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m <u>per lato</u> , a partire dal lato esterno del tubo.
1	CH0134710000	CH0134710000.2	2	-	0.8 m	Nulla	Fortemente antropizzato	Fortemente antropizzato	11 m	-	11 m	
1	CH0139020000	CH0139020000.1	3	1	1.6 m	Limitata	Naturale	Parzialmente antropizzato	11 m	-	11 m	
1	CH0139020000	CH0139020000.2	4	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m <u>per lato</u> , a partire dal lato esterno del tubo.
1	CH0139020000	CH0139020000.3	5	2-3	1.4 m	Nulla	Naturale	Fortemente antropizzato	11 m	-	11 m	Settore densamente edificato
1	CH0139020000	CH0139020000.4	6	3	0.4 m	Nulla	Naturale	Fortemente antropizzato	11 m	-	11 m	Settore densamente edificato
1	CH0139020000	CH0139020000.5	7	4	0.3 m	Nulla	Naturale	Naturale	11 m	-	11 m	Settore densamente edificato
1	CH0139020000	CH0139020000.6	8	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m <u>per lato</u> , a partire dal lato esterno del tubo.
1	Colombera	Colombera.1	9	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m <u>per lato</u> , a partire dal lato esterno del tubo.
1	CH6146820000	CH6146820000.1	10	4	0.3 m	Nulla	Naturale	Naturale	11 m	-	11 m	Settore densamente edificato
1	CH6146820000	CH6146820000.2	11	-	0.4 m	Nulla	Fortemente antropizzato	Fortemente antropizzato	11 m	-	11 m	
1	CH6146820000	CH6146820000.3	12	5	0.4 m	Nulla	Parzialmente antropizzato	Fortemente antropizzato	11 m	-	11 m	

Comparto	Corso d'acqua	Tratta	Tratta - piano all.2	Foto n. (all. 1)	Larghezza media alveo	Variabilità alveo	Antropizzazione fondale	Grado di antropizzazione delle rive	SRCA Art. 41a cpv. 2 OPAC	Fattore di correzione	SRCA a Piano Regolatore	Osservazioni
2	Meriggi	Meriggi.1	13	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	11 m	
2	Meriggi	Meriggi.2	14	6	0.2 m	Nulla	Fortemente antropizzato	Fortemente antropizzato	11 m	-	11 m	
2	Ronchetti	Ronchetti.1	15	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m per lato, a partire dal lato esterno del tubo.
2	Latteria	Latteria.1	16	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m per lato, a partire dal lato esterno del tubo.
2	Latteria	Latteria.2	17	7	0.3 m	Nulla	Naturale	Parzialmente antropizzato	11 m	-	11 m	
2	Latteria	Latteria.3	18	-	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m per lato, a partire dal lato esterno del tubo.
2	Pasquée	Pasquée.1	19	9	Tratta intubata	-	-	-	-	-	Arretramento tecnico	Arretramento tecnico pari alla profondità alla quale si trova il tubo + 3 m per lato, a partire dal lato esterno del tubo.
2	Pasquée	Pasquée.2	20	8	0.2 m	Buona	Naturale	Naturale	11 m	-	11 m	

2.3 DESCRIZIONE E DEFINIZIONE DELLO SPAZIO RISERVATO AI CORSI D'ACQUA - RIVA LAGO

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'art. 41b OPAC definisce che "la larghezza dello spazio riservato alle acque deve essere di almeno 15 m, misurati a partire dalla linea di sponda". La linea di sponda è a sua volta definita dalle linee guida cantonali, Supporto per la definizione dello spazio riservato alle acque, edite nel settembre 2015: essa corrisponde alla quota del demanio pubblico ai sensi della Legge sul demanio pubblico e si situa, per il lago Ceresio, alla quota di 271.20 m s.l.m. Tale linea è stata inserita nella risoluzione del 2 giugno 2009 e verificata puntualmente nelle varianti successive, approvate nella risoluzione del 10 dicembre 2015.

Tuttavia, per quanto concerne il comune di Caslano, la linea demaniale è stata accertata solo parzialmente. Di conseguenza, nella necessità di fissare lo spazio riservato alle acque, la linea di sponda, corrispondente alla quota di riferimento di 271.20 m.s.m. è stata definita a partire dal modello digitale del terreno (MDT) elaborato dall'Ufficio federale di topografia (Swisstopo). Tale modello fornisce l'altitudine del terreno (senza vegetazione e costruzioni) su una griglia di dimensioni 0.5m x 0.5m. Tuttavia, si tratta di dati modellizzati generalmente a partire da dati LiDAR: la precisione altimetrica ha quindi un errore pari a ± 30 cm.

Generalmente, se tale linea non differisce grandemente dalla linea di mappale (qualche metro al massimo), il confine del mappale stesso è considerato quale linea di sponda. Nel caso di Caslano la linea di sponda non differisce in modo significativo dalla linea di mappale su quasi tutte le rive lacustri. Laddove la linea di mappale si discosta maggiormente dalla quota di riferimento (in corrispondenza della piazza a lago e alla foce della Magliasina) la linea di sponda è stata definita considerando la linea di quota di riferimento di 271.20.

Sebbene le superfici al di sotto della quota di riferimento siano per definizione demanio lacustre, per maggiore chiarezza, lo spazio riservato alle acque è raffigurato anche su tali superfici, sino al perimetro lacustre riportato a piano regolatore.

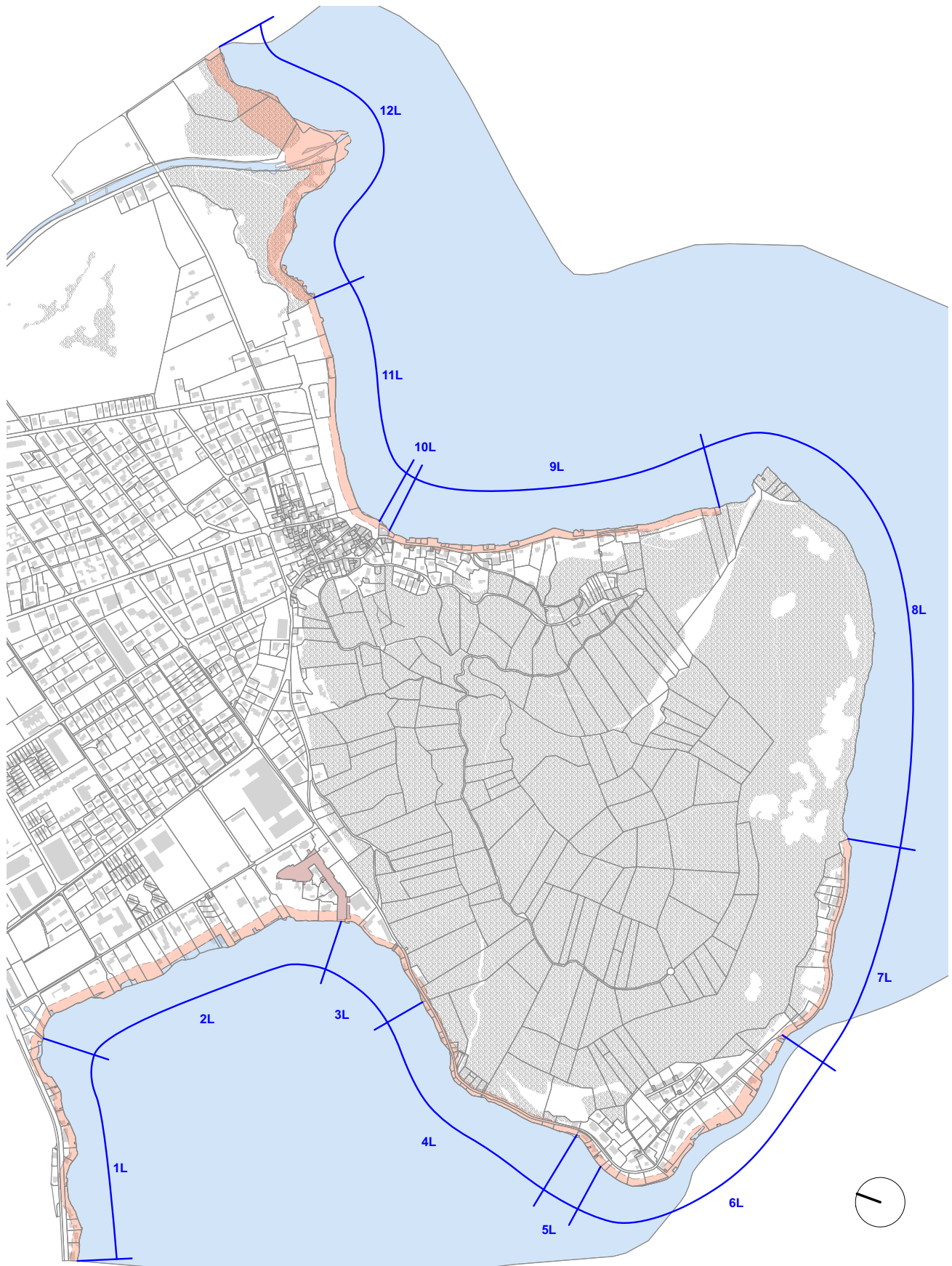
Tale spazio può essere aumentato qualora la protezione contro le piene, lo spazio per la rivitalizzazione o gli obiettivi di protezione naturalistica lo richiedano, o qualora vi sia un interesse preponderante generale legato alla protezione della natura e del paesaggio.

Qualora non vi si oppongano interessi preponderanti, lo spazio riservato alle acque può al contrario essere ridotto, in conformità con i principi di utilizzazione razionale del territorio e al fine di non rendere inedificabili terreni situati all'interno di zone edificabili. Tale riduzione può essere applicata unicamente in presenza di una zona densamente edificata e deve essere ponderata, adattandola alla posizione di edifici e infrastrutture esistenti e considerando gli aspetti urbanistici e paesaggistici del comparto.

Per quanto riguarda il territorio di Caslano, si osserva in primo luogo che il piano regolatore attualmente in vigore prevede già in parte delle zone con esclusione dell'edificazione a lago. Le rive sono dunque già oggi parzialmente tutelate dall'edificazione di nuove costruzioni. Laddove già presente, lo spazio riservato alle acque si sovrappone a tali zone. In generale, tali zone hanno una larghezza tra i 15 e i 20 m: lo spazio riservato alle acque richiesto dall'OPAC è dunque ampiamente rispettato. In questi casi, laddove le zone presentano una larghezza inferiore, gli SRA hanno un'ampiezza maggiore e rispettano comunque i 15 m previsti dall'OPAC.

In allegato 4 è illustrato lo stato attuale delle rive. In generale, si osserva che le rive naturali sono relativamente rare e generalmente, poste in zone ripide e non edificabili. Sulla base di queste osservazioni, degli obiettivi di protezione e della situazione edificata esistente la riva del lago è stata in seguito suddivisa in tratte, ciascuna con delle proprie caratteristiche di utilizzazione, sia naturalistiche sia antropiche.

Figura 5 Piano sinottico della riva lago: suddivisione in settori



2.3.1 TRATTA 1L

Descrizione

Le rive sono in buona parte non naturali, con la presenza di muri delimitanti le proprietà sulle sponde densamente edificate.

Considerazioni particolari

Nonostante la sponda sia edificata e vi sia la presenza di un versante piuttosto ripido e della strada cantonale, che costituiscono un ostacolo fisico oggettivo alla possibilità di essere utilizzati in qualità di spazi riservati alle acque (SRA) ai sensi dell'OPAc, dato che sono difficilmente inondabili e utilizzabili a fini naturalistici, l'art. 41b OPac non prevede esplicitamente la possibilità di ridurre lo spazio riservato alle acque in presenza di vie di comunicazione: esso prevede infatti che una riduzione dello spazio possa avvenire unicamente in zona densamente edificata, nella quale casistica non rientra la tratta 1L.

La definizione degli spazi riservati alle acque stagnanti minimi secondo l'OPAc (15 m) implica che gli stessi si sovrappongano alla strada cantonale e ai numerosi edifici già oggi presenti. L'eventuale sostituzione, trasformazione, ampliamento o cambio di destinazione viene valutato secondo il diritto cantonale. In tale procedura, la ponderazione degli interessi dovrà valutare anche l'influenza del progetto sulla preservazione delle funzioni ecologiche del lago e delle rive lacustri [8]. Sarà dunque il Cantone a doversi esprimere in materia, volta per volta.

Si osserva inoltre che l'inserimento a piano regolatore degli spazi riservati alle acque stagnanti non rappresenta un nuovo vincolo rispetto agli edifici presenti: già oggi sono infatti in vigore gli spazi riservati alle acque transitori, i quali hanno un'ampiezza di 20 m a partire dalla linea di sponda. Gli spazi riservati alle acque definiti nel presente documento vanno a sostituire questi spazi transitori.

2.3.2 TRATTA 2L

Descrizione

Le rive sono in buona parte non naturali o semi-naturali, con la presenza di muri di sostegno e solo parzialmente di spiagge, spesso separate dai giardini adiacenti da muretti. Localmente sono presenti ampi canneti, costituiti essenzialmente da *Phragmites australis*, e nuclei di poligono del Giappone, in modo particolare in corrispondenza del comparto "Piccola Venezia".

Considerazioni particolari

La riva del lago è già attualmente tutelata a piano regolatore grazie alla zona con esclusione dell'edificazione, la quale permette di rispettare i vincoli richiesti dall'OPAc. Lo spazio riservato alle acque ricalca dunque queste zone ed è esteso anche ai mappali privi di tali vincoli.

Lo spazio riservato alle acque in corrispondenza del comparto "piccola Venezia", le cui rive sono considerate artificiali, si sovrappone alla superficie lacustre.

2.3.3 TRATTA 3L

Descrizione

La tratta 3 corrisponde essenzialmente all'area definita a piano regolatore quale "Zona cantiere lacuale" e al vicino pontile. Le rive sono generalmente costituite da muri e sono ad uso della navigazione, davanti alle quali, nonostante la presenza di natanti e pontili, sono presenti alcuni canneti di discrete dimensioni.

Considerazioni particolari

I mappali compresi nella tratta 3L sono da considerarsi come densamente edificati. Lo spazio riservato alle acque è fissato ad una distanza minima di 5 m dal limite del demanio lacustre. Tale limite deve essere, dove possibile, ampliato e adeguato alla situazione edificata e pianificatoria. In particolare, lo spazio riservato alle acque è definito come segue:

- Mappale 1239: lo spazio riservato alle acque è adeguato alla situazione edificata, ed è fissato a 15 m dal limite del demanio (spazio riservato alle acque previsto dall'OPAc). Tale spazio si prolunga sul mappale 509 sino all'edificio esistente, in corrispondenza quindi del limite della riserva naturale d'importanza federale "Cantonetto" (oggetto TI201)
- Mappale 509: al di fuori dei limiti della riserva naturale d'importanza federale "Cantonetto", lo spazio riservato alle acque è fissato a minimo 5 m dal limite del demanio. Laddove gli edifici sono più distanti di 5 m, lo spazio riservato alle acque è ampliato e adeguato alla situazione edificata.
- Mappali 511, 955, 937 e 512: tali mappali sono fuori dalla zona edificabile o in zona AP. Per questo motivo, la situazione edificata non viene considerata e lo spazio riservato alle acque si estende all'ampiezza minima degli spazi riservati alle acque secondo OPAC, ovvero 15m. Essi comprendono quindi alcuni edifici e via Torrazza, la quale è da considerarsi a ubicazione vincolata: l'eventuale ricostruzione, trasformazione, ampliamento o cambio di destinazione dovrà essere conforme alla LPT e verrà valutato caso per caso dall'Autorità cantonale.

2.3.4 TRATTA 4LDescrizione

Le rive sono naturali e ripide, con alberi decidui di media altezza e sovrastate dalla strada (Via Torrazza). Solo puntualmente sono antropizzate (presenza di case, darsene).

Considerazioni particolari

Lo spazio riservato alle acque si estende sino all'ampiezza minima degli spazi riservati alle acque secondo OPAC, ovvero 15 m. Tali spazi comprendono via Torrazza, la quale è da considerarsi a ubicazione vincolata. L'eventuale ricostruzione, trasformazione, ampliamento o cambio di destinazione di edifici, laddove permessa, dovrà essere conforme alla LPT e verrà valutata caso per caso dall'Autorità cantonale.

In alcuni punti, una riduzione degli spazi riservati alle acque potrebbe essere ammessa in virtù della presenza di un pendio molto ripido. Poiché si tratta di brevi tratte inabitate e di scarso interesse sia naturalistico, sia di fruibilità, non si approfondisce ulteriormente la valutazione.

2.3.5 TRATTA 5LDescrizione

Le rive sono ampiamente costruite (case, terrazze).

Considerazioni particolari

La riva del lago è già attualmente tutelata a piano regolatore grazie alla zona con esclusione dell'edificazione. Tuttavia, la loro ampiezza è inferiore all'ampiezza minima definita dall'OPAc per gli spazi riservati alle acque (15m). Tali spazi si estendono quindi sino alla loro ampiezza minima, sovrapponendosi parzialmente agli edifici esistenti. L'eventuale sostituzione, trasformazione, ampliamento o cambio di destinazione viene valutato secondo il diritto cantonale. In tale procedura, la ponderazione degli interessi

dovrà valutare anche l'influenza del progetto sulla preservazione delle funzioni ecologiche del lago e delle rive lacustri [8]. Sarà dunque il Cantone a doversi esprimere in materia, volta per volta.

Si osserva inoltre che l'inserimento a piano regolatore degli spazi riservati alle acque stagnanti non rappresenta un nuovo vincolo rispetto agli edifici presenti: già oggi sono infatti in vigore gli spazi riservati alle acque transitori, i quali hanno un'ampiezza di 20 m a partire dalla linea di sponda. Gli spazi riservati alle acque definiti nel presente documento vanno a sostituire questi spazi transitori.

2.3.6 TRATTA 6L

Descrizione

Le rive sono in buona parte non naturali o semi-naturali, con la presenza di muri di sostegno e attracchi. Solo parzialmente sono presenti rive non edificate. Sull'insieme della riva sono presenti canneti, costituiti essenzialmente da *Phragmites australis*.

Considerazioni particolari

La riva del lago è già attualmente tutelata a piano regolatore grazie alla zona con esclusione dell'edificazione. Lo spazio riservato alle acque ricalca dunque queste zone. Unicamente al margine del comparto, laddove le zone con esclusione dell'edificazione hanno ampiezza inferiore ai 15 m, gli spazi riservati alle acque sono più ampi, permettendo di rispettare gli spazi minimi previsti dall'OPAc (15m).

Nella determinazione dello spazio riservato alle acque non viene considerata la linea demaniale in corrispondenza dell'attracco al mappale 480, poiché le rive sono considerate artificiali e la determinazione dello spazio riservato alle acque non è di conseguenza necessaria.

2.3.7 TRATTA 7L

Descrizione

La vicinanza della strada al lago restringe in modo particolare l'ampiezza delle rive, le quali risultano per lo più artificiali. Solo raramente sono presenti sponde semi-naturali con presenza di canneti (in parte piantumati) e salici. Questa tratta è attualmente protetta a piano regolatore nell'ambito della ZPN1 – Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili.

Considerazioni particolari

Nonostante la sponda sia ridotta e vi sia la presenza di via Torrazza a ridosso della riva, ciò che costituisce un ostacolo fisico oggettivo alla possibilità di utilizzare gli spazi riservati alle acque (SRA) ai sensi dell'OPAc, dato che sono difficilmente inondabili e utilizzabili a fini naturalistici, l'art. 41b OPAC non prevede esplicitamente la possibilità di ridurre lo spazio riservato alle acque in presenza di vie di comunicazione: esso prevede infatti che una riduzione dello spazio possa avvenire unicamente in zona densamente edificata, nella quale casistica non rientra la tratta 7L.

La definizione degli spazi riservati alle acque stagnanti minimi secondo l'OPAc (15 m) implica che gli stessi si sovrappongano a via Torrazza e ai numerosi edifici già oggi presenti. L'eventuale sostituzione, trasformazione, ampliamento o cambio di destinazione viene valutata secondo il diritto cantonale. In tale procedura, la ponderazione degli interessi dovrà valutare anche l'influenza del progetto sulla preservazione delle funzioni ecologiche del lago e delle rive lacustri [8]. Sarà dunque il Cantone a doversi esprimere in materia, volta per volta.

Si osserva inoltre che l'inserimento a piano regolatore degli spazi riservati alle acque stagnanti non rappresenta un nuovo vincolo rispetto agli edifici presenti: già oggi sono infatti in vigore gli spazi riservati

alle acque transitori, i quali hanno un'ampiezza di 20 m a partire dalla linea di sponda. Gli spazi riservati alle acque definiti nel presente documento vanno a sostituire questi spazi transitori.

Unica eccezione a quanto sopra è rappresentata da due beni protetti a livello cantonale e locale (mapp. 490 e 877) la cui tutela è già stabilita e per i quali si propone l'esclusione dagli spazi riservati alle acque.

2.3.8 TRATTA 8L

Descrizione

Questa tratta presenta rive naturali boscate e a tratti molto ripide.

Considerazioni particolari

Per questa tratta, in territorio boschivo, si rinuncia alla definizione dello spazio riservato alle acque.

2.3.9 TRATTA 9L

Descrizione

La vicinanza della strada al lago restringe in modo particolare l'ampiezza delle rive, le quali risultano per lo più artificiali. Se naturali, le rive sono utilizzate quali stazionamenti per natanti. È stata inoltre rilevata la presenza di poligono del Giappone.

Considerazioni particolari

Nonostante la sponda sia ridotta e vi sia la presenza di via Meriggi a ridosso della riva, ciò che costituisce un ostacolo fisico oggettivo alla possibilità di utilizzare gli spazi riservati alle acque (SRA) ai sensi dell'OPAc, dato che sono difficilmente inondabili e utilizzabili a fini naturalistici, l'art. 41b OPAC non prevede esplicitamente la possibilità di ridurre lo spazio riservato alle acque in presenza di vie di comunicazione: esso prevede infatti che una riduzione dello spazio possa avvenire unicamente in zona densamente edificata, nella quale casistica non rientra la tratta 9L.

La definizione degli spazi riservati alle acque stagnanti minimi secondo l'OPAc (15 m) implica che gli stessi si sovrappongano a via Meriggi e ai numerosi edifici già oggi presenti. L'eventuale sostituzione, trasformazione, ampliamento o cambio di destinazione viene valutata secondo il diritto cantonale. In tale procedura, la ponderazione degli interessi dovrà valutare anche l'influenza del progetto sulla preservazione delle funzioni ecologiche del lago e delle rive lacustri [8], nonché l'effetto barriera verso la riva del lago rappresentato da via Meriggi, considerata *la natura permanente della stessa*. Sarà dunque il Cantone a doversi esprimere in materia, volta per volta.

Si osserva inoltre che l'inserimento a piano regolatore degli spazi riservati alle acque stagnanti non rappresenta un nuovo vincolo rispetto agli edifici presenti: già oggi sono infatti in vigore gli spazi riservati alle acque transitori, i quali hanno un'ampiezza di 20 m a partire dalla linea di sponda. Gli spazi riservati alle acque definiti nel presente documento vanno a sostituire questi spazi transitori.

2.3.10 TRATTA 10L

Descrizione

Le rive sono costituite da muri di sostegno.

Considerazioni particolari

A causa della presenza di un edificio in zona densamente edificata (nucleo) lo spazio riservato alle acque è ridotto e adeguato alla situazione edificata (mappali 79, 81 e 83 RFD Caslano).

2.3.11 TRATTA 11L

Descrizione

Le rive sono utilizzate a scopo di svago, con la presenza della piazza a lago (gradinata) e in seguito di una passeggiata e del lido (rive semi naturali). Unicamente nella parte adiacente al settore 12L le rive sono inserite in un parco privato, e sono costituite da un muro di sostegno.

Considerazioni particolari

In assenza del limite demaniale accertato lo spazio riservato alle acque è fissato a 15 m dalla quota di riferimento di 271.20, il quale distanziamento dalla linea di mappale è in parte rilevante. Fa eccezione unicamente un breve tratto in corrispondenza del mappale 208, il quale ha contenuti (edificio, muri di confine) protetti quali beni culturali. Di conseguenza, lo spazio riservato alle acque è fissato sino al confine del mappale 208.

2.3.12 TRATTA 12L

Considerazioni particolari

La tratta è inserita nell'oggetto 367 dell'inventario federale delle zone golenali d'importanza nazionale, protetto tramite il Decreto di protezione della foce della Magliasina, adottato dal Consiglio di Stato il 01.03.2016. Le rive lacustri sono dunque già oggi integralmente protette. Gli spazi riservati alle acque sono definiti a partire dalla quota di riferimento di 271.20 m.s.m..

3 CONCLUSIONI

Questo studio ha permesso di caratterizzare i riali e la riva lago del comune di Caslano dal punto di vista ecomorfologico e di verificare, in base alla legislazione federale in vigore (LPAC e OPAC), lo spazio necessario a garantire la protezione contro le piene e le funzioni naturali delle acque, tenuto conto del potenziale di rivitalizzazione dei corsi d'acqua e delle rive del lago.

In particolare da questo studio è emerso che la scarsa ampiezza dei riali e la densità dell'abitato non implica la necessità di aumentare le misure dello spazio riservato alle acque definite secondo le disposizioni dell'art. 41a cpv. 2 OPAC. Gli spazi riservati alle acque del lago sono stati anch'essi verificati e, laddove assenti, definiti. Per buona parte delle rive del lago gli spazi sono stati fissati in modo da rispettare quanto richiesto dall'art. 41b OPAC, tuttavia, conformemente a tale direttiva, anche lo spazio minimo riservato alle acque ha dovuto puntualmente essere ridotto, in presenza di zone densamente edificate.

Gli spazi riservati alle acque non sono stati aumentati a causa della presenza di specifiche zone di pericolo, poiché il territorio di Caslano non è particolarmente toccato da queste problematiche.

Gli spazi riservati alle acque definiti nel presente documento, illustrati graficamente nelle planimetrie di dettaglio in allegato 2, vengono inseriti a piano regolatore come elementi vincolanti tramite la variante a cui è allegato questo studio. Ciò implica l'introduzione delle zone di protezione delle acque di superficie nei piani settoriali (sulla base delle planimetrie esposte da questo documento) e nei relativi disposti normativi del regolamento edilizio.

4 DOCUMENTI

- [1] Legge federale sulla protezione delle acque (LPac) del 24 gennaio 1991
- [2] Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPac) del 28 ottobre 1998 (stato 1 maggio 2017)
- [3] SST-UCA ; Linee Guida cantonali – Spazio riservato alle acque (2015)
- [4] OFEFP ; Méthodes d'analyse et appréciation des cours d'eau en Suisse : Ecomorphologie niveau R (région) ; 1998.
- [5] OFEV ; Écomorphologie Niveau C (Cours d'eau) ; 2006.
- [6] UFAEG; Protezione contro le piene dei corsi d'acqua (2001)
- [7] UCA; Pianificazioni LPac – Rivitalizzazioni dei corsi d'acqua; 2014
- [8] DTAP, CDCA, OFEV, ARE, OFAG ; Espace réservé aux eaux, Guide modulaire pour la détermination et l'utilisation de l'espace réservé aux eaux en Suisse ; 2019

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Settembre - ottobre 2017

Fotografie N. 1 - 17



FOTO 1

Riale Colombera, settore 3 : riale riportato a cielo aperto e rivitalizzato.



FOTO 2

Riale Colombera, settore 5 : il riale, riportato a cielo aperto, ha variabilità nulla.



FOTO 3

Riale Colombera, settori 6 e 5: il riale è stato riportato a cielo aperto nello spazio a disposizione.



FOTO 4

Riale Colombera, settore 7 e 10: il riale ha variabilità nulla.



FOTO 5

Riale Colombera, settore 12: il riale risulta incanalato tra due muri e risulta più alto rispetto al mappale in sponda sinistra.



FOTO 6

Riale in località Meriggi, settore 14: il riale scorre incanalato all'interno di un parco privato.



FOTO 7

Riale in località alla Latteria, settore 17: il riale è intubato per buona parte del suo tratto in zona edificabile. Laddove è a cielo aperto il suo corso è limitato da muri a secco.



FOTO 8

Riale in località Pasquée, settore 20: il riale ha corso naturale all'interno del bosco, dove sono presenti esemplari di neofite invasive.



FOTO 9

Riale in località Pasquée, settore 19: tratta intubata interrotta da una vasca di contenimento.



FOTO 10

Riva lago, settore 1L: la sponda è ampiamente edificata.



FOTO 11

Riva lago, settore 2L: la sponda è parzialmente naturale, con localmente una folta presenza di canneti.



FOTO 12

Riva lago, settore 3L: la sponda è costituita da muri ed utilizzata per la navigazione.



FOTO 13

Riva lago, settore 4L: le sponde sono piuttosto ripide e limitate dalla presenza della strada (Via Torrazza).



FOTO 14

Riva lago, settore 6L: le sponde presentano muri di sostegno e, sporadicamente, attracchi.



FOTO 15

Riva lago, settore 7L: le rive, di ampiezza limitata a causa della presenza della strada, sono per lo più antropizzate.



FOTO 16

Riva lago, settore 9L: le rive, di ampiezza limitata a causa della presenza della strada, sono per lo più antropizzate.



FOTO 17

Riva lago, settore 11L: le rive sono fruibili al pubblico e in buona parte semi naturali.

ALLEGATO 2

SETTORI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE

PLANIMETRIE DI DETTAGLIO

Riali in località Colombera (settori 1 – 2 | settori 3 – 6)

Riali in località Rompada – Sgarufi (settori 7 – 9 | settori 11 – 12)

Riali in località Meriggi – Ronchetti (settori 13 – 14 | settore 15 | settori 16 – 18)

Riale in località Pasquée (settori 19 – 20)

Riva lago (settori 1L – 2L)





Riva lago (settori 2L – 4L)

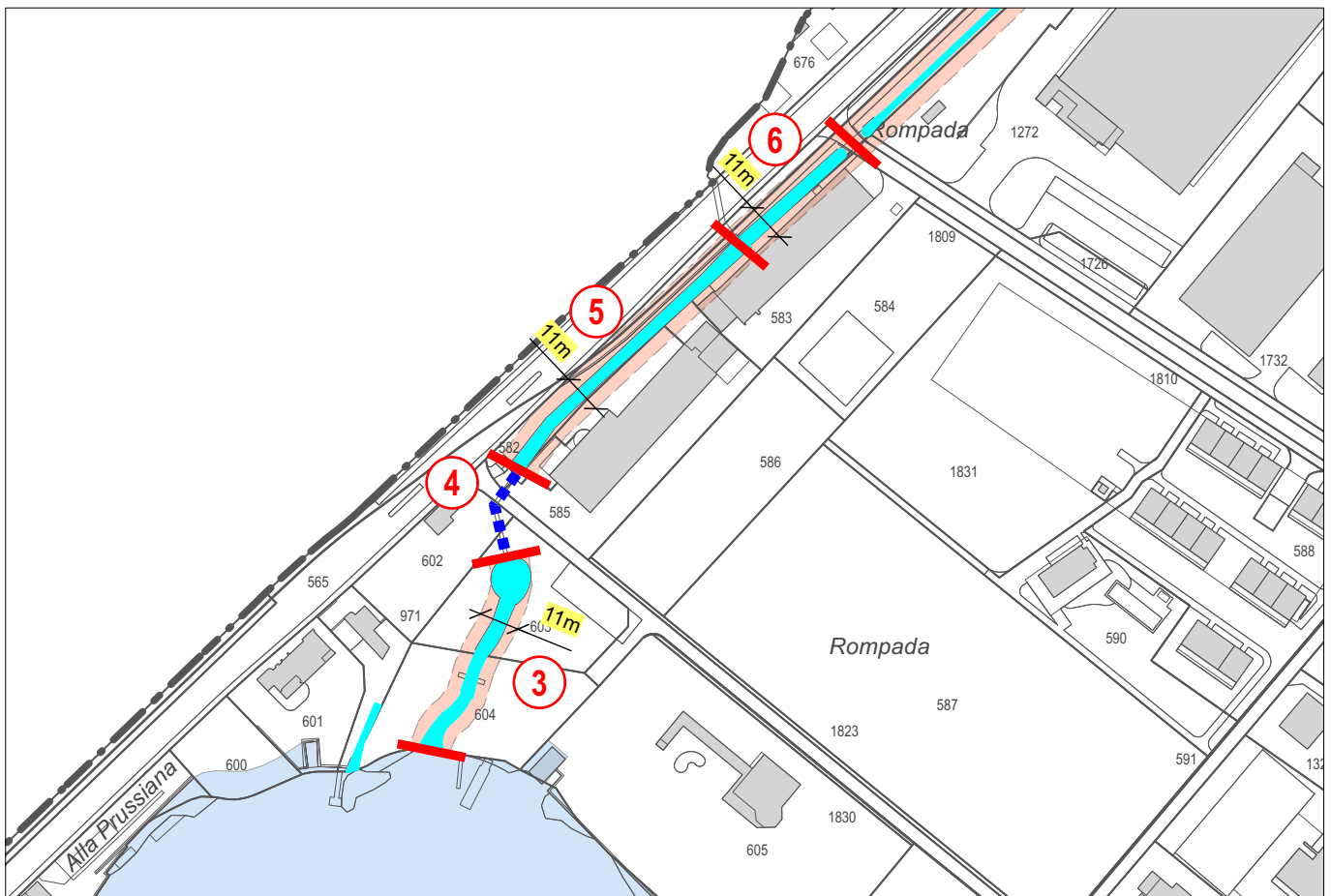
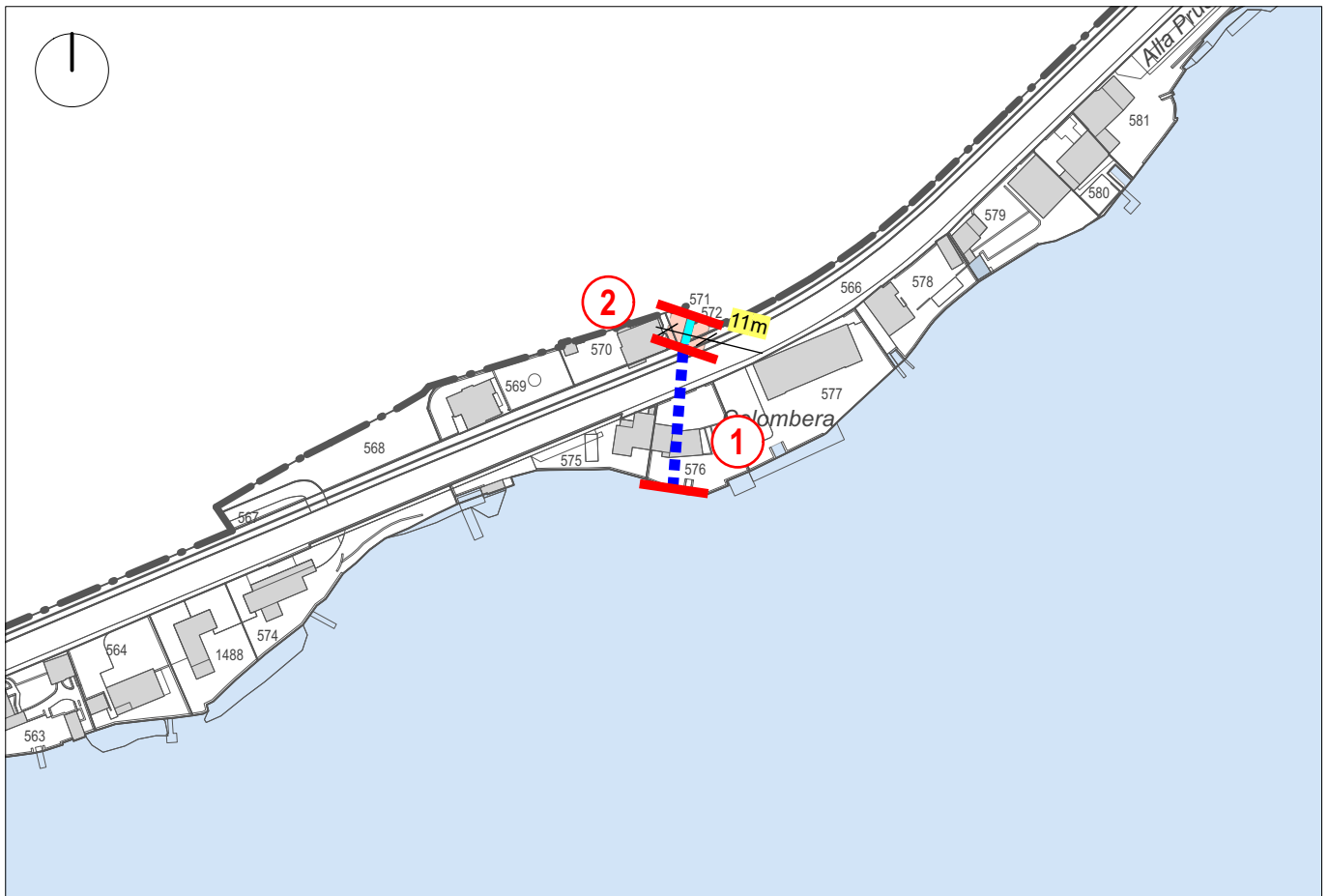
Riva lago (settori 5L – 7L)

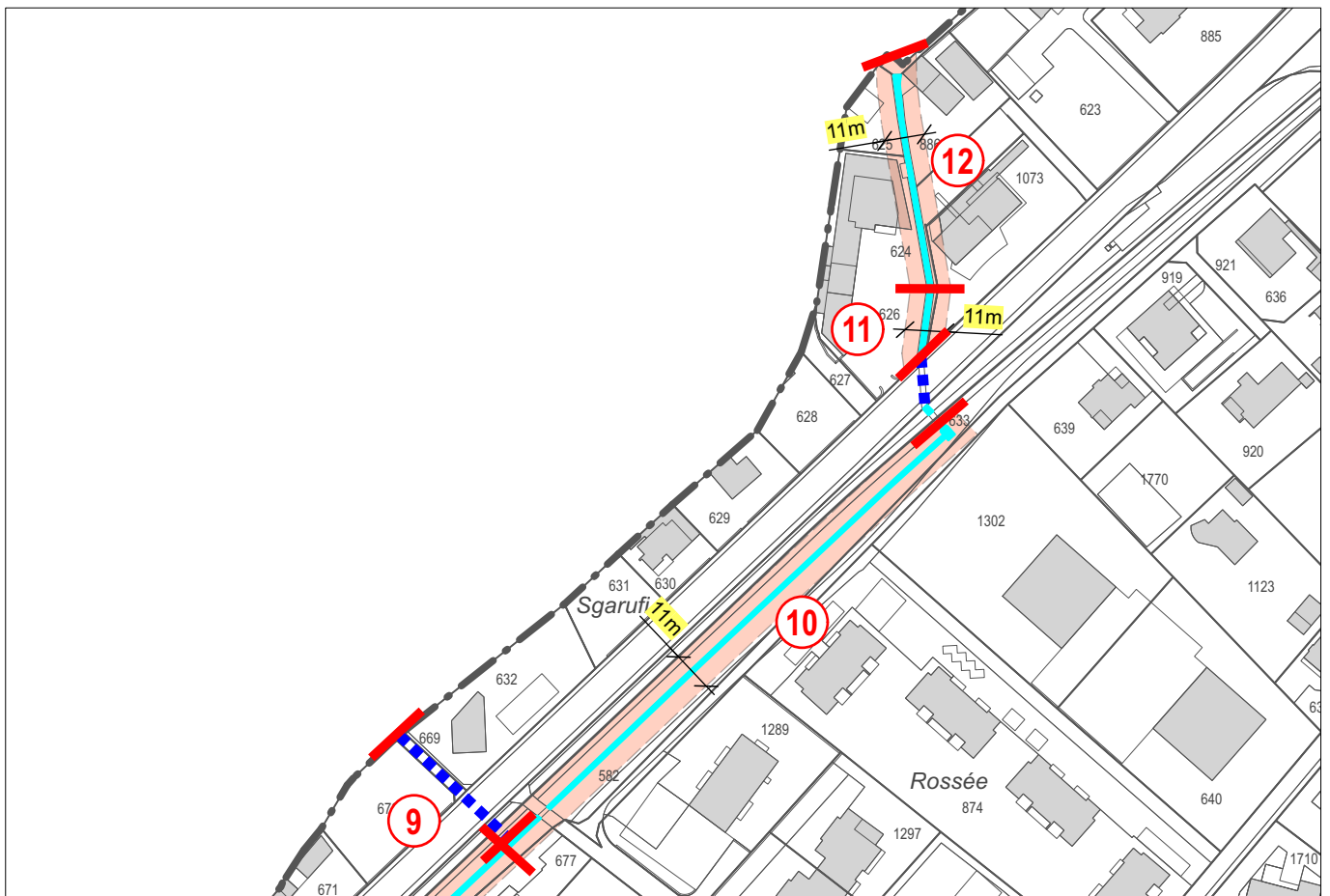
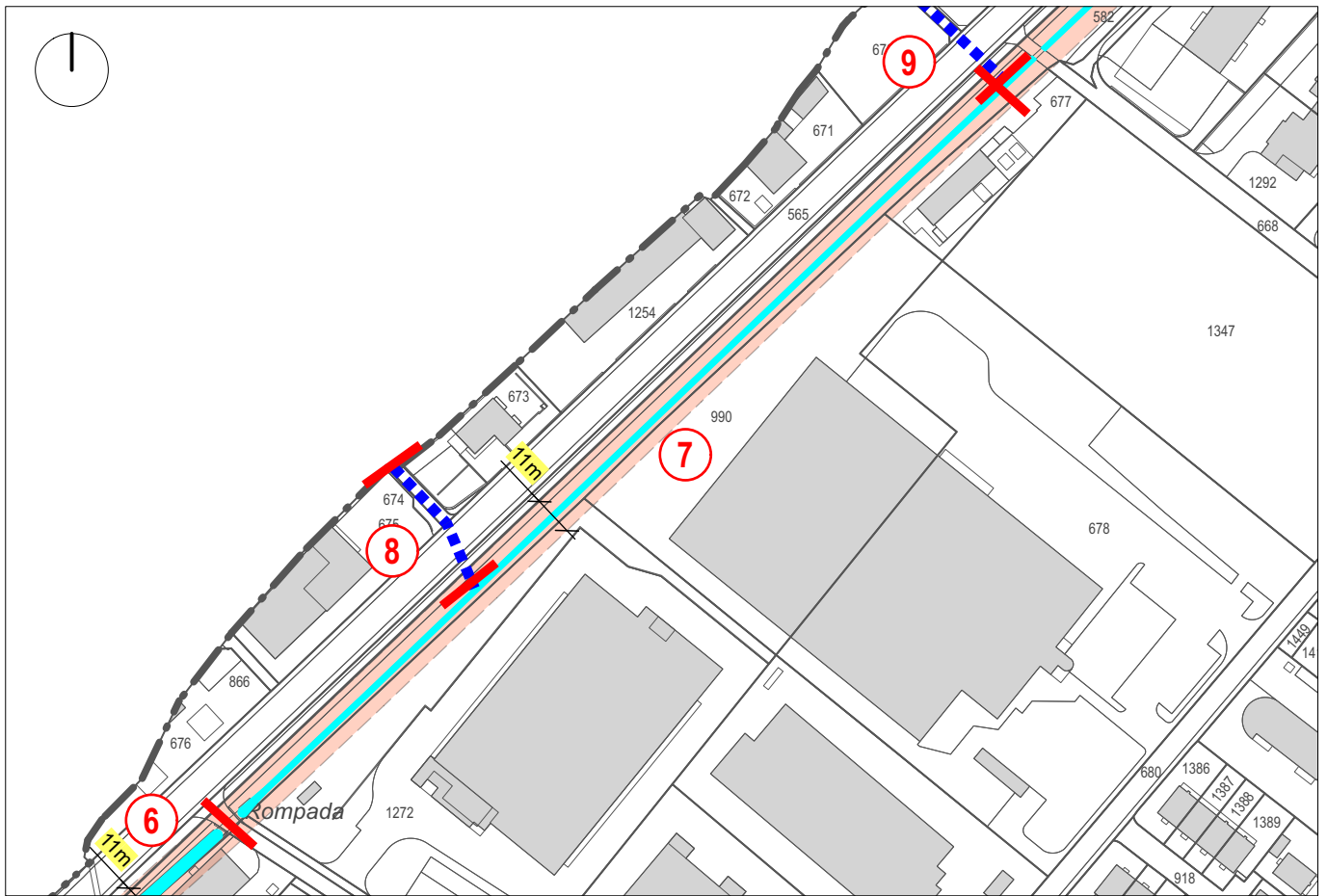
Riva lago (settori 9L – 10L)

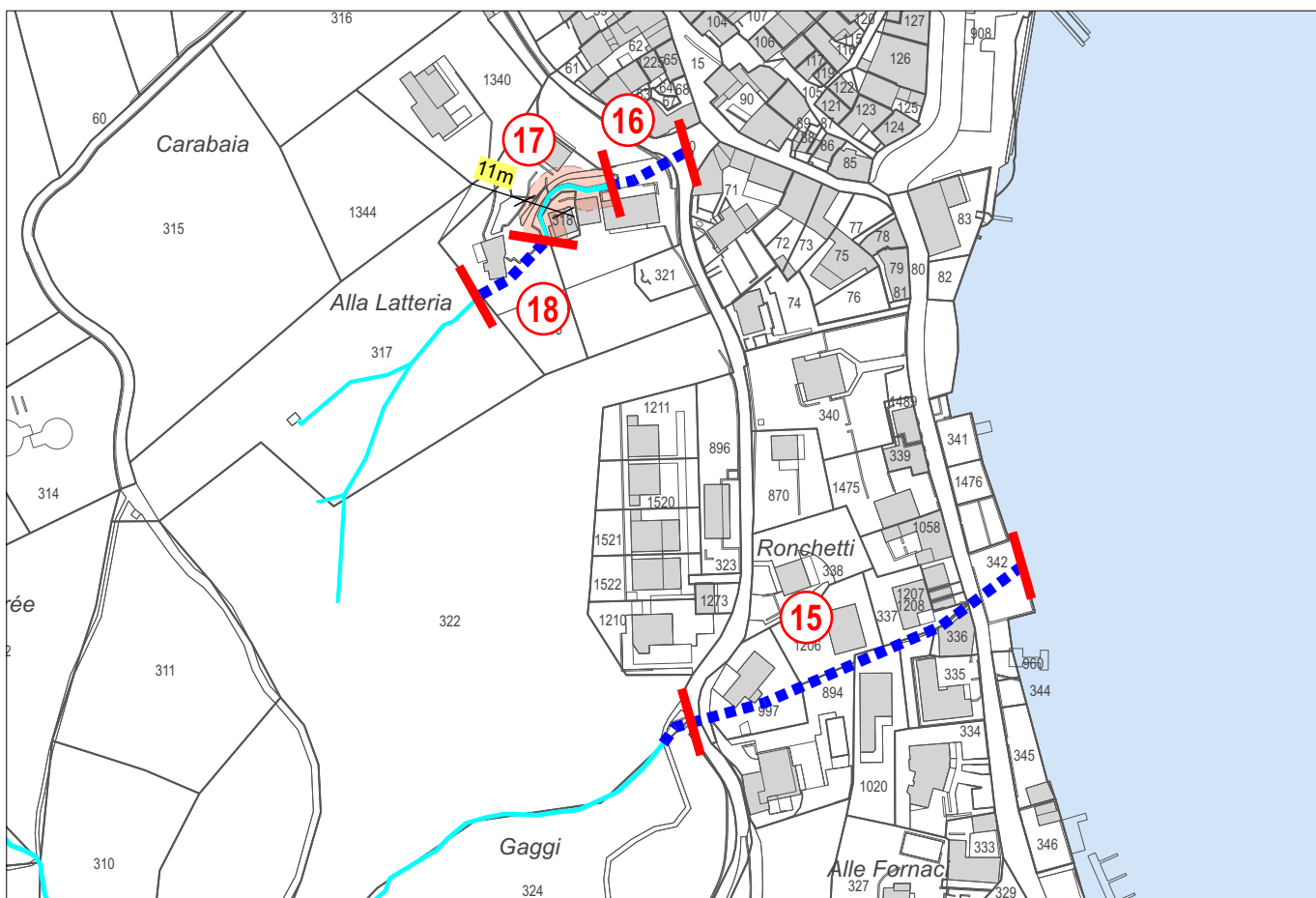
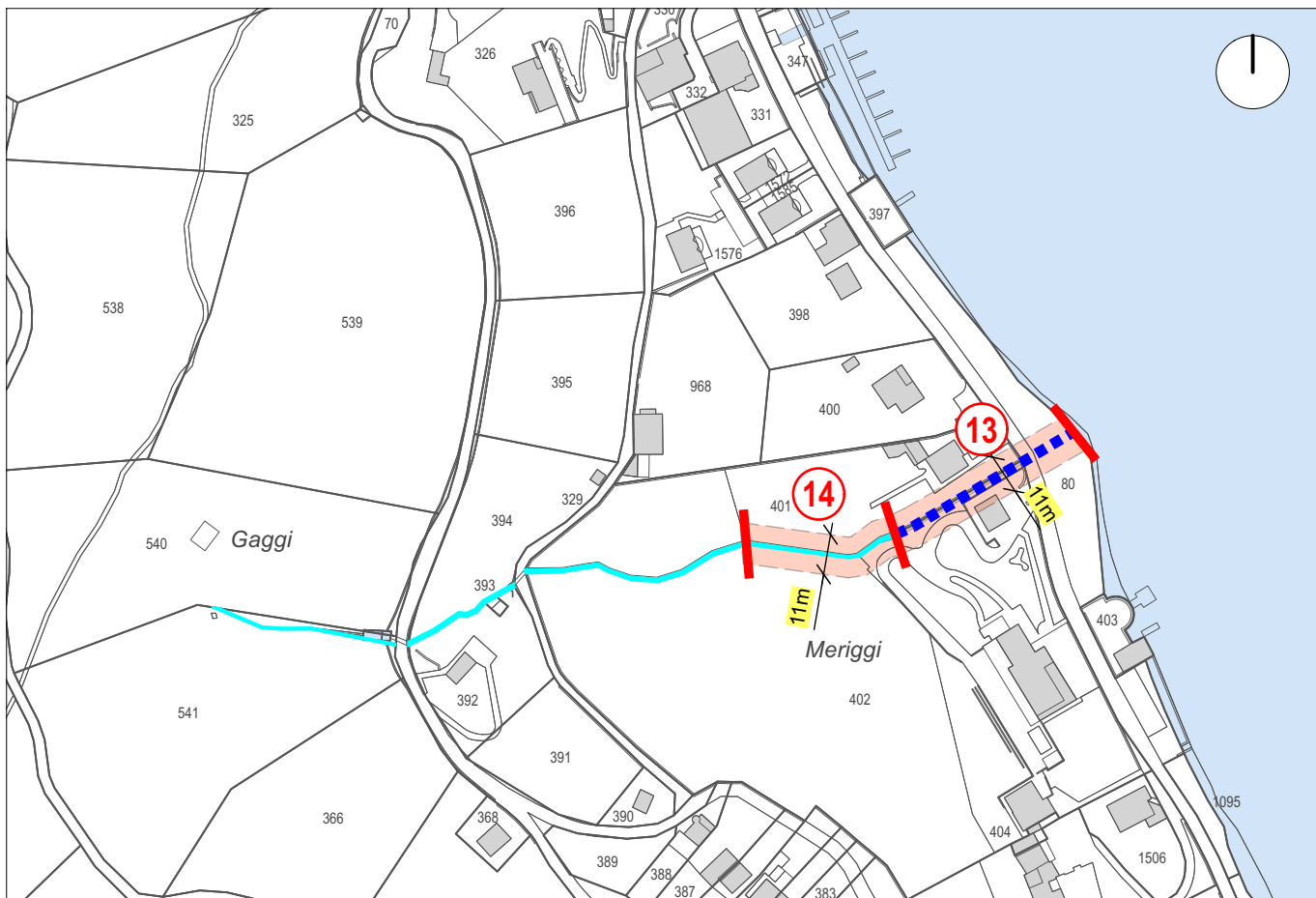
Riva lago (settori 10L – 11L)

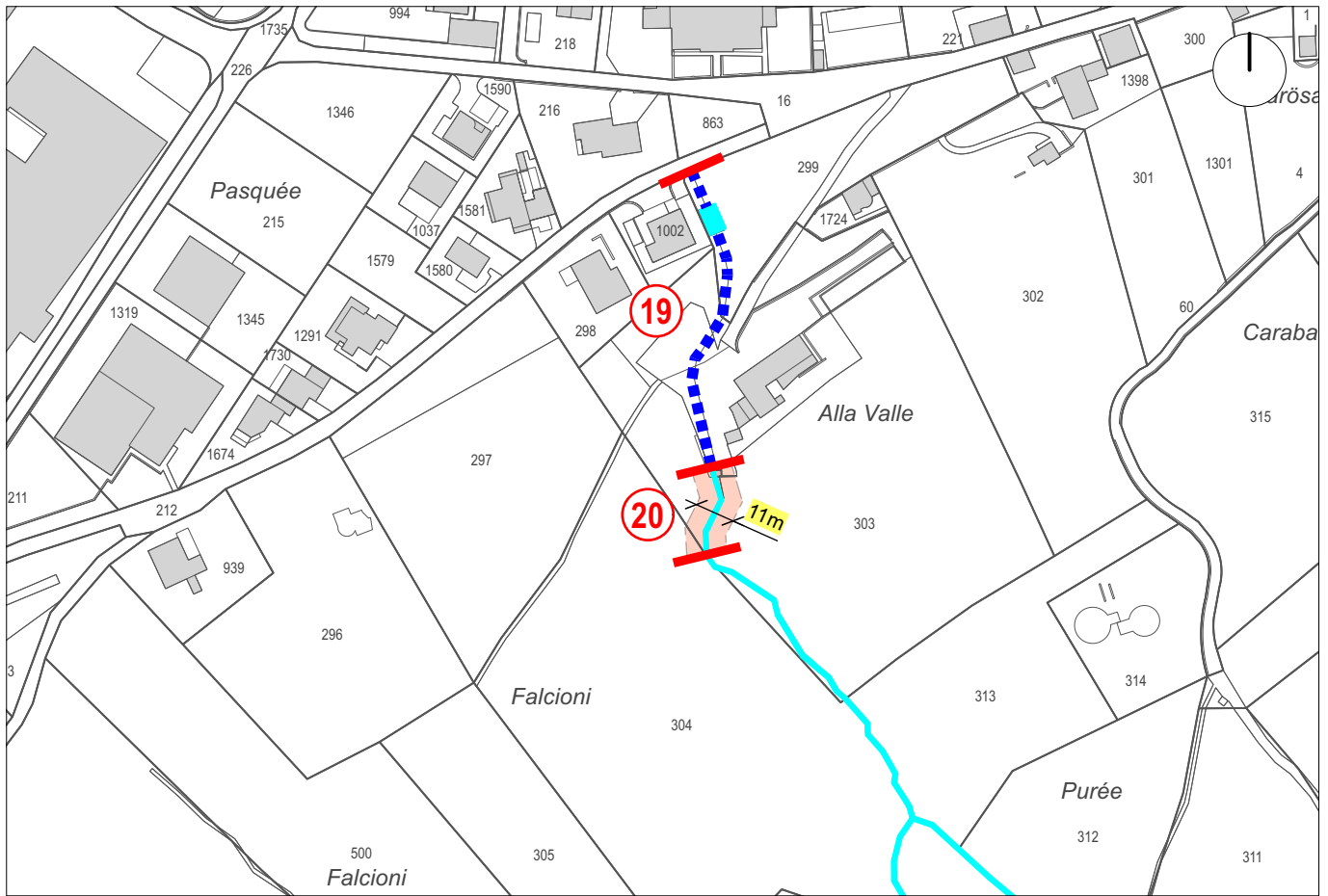
Riva lago (settore 12L)

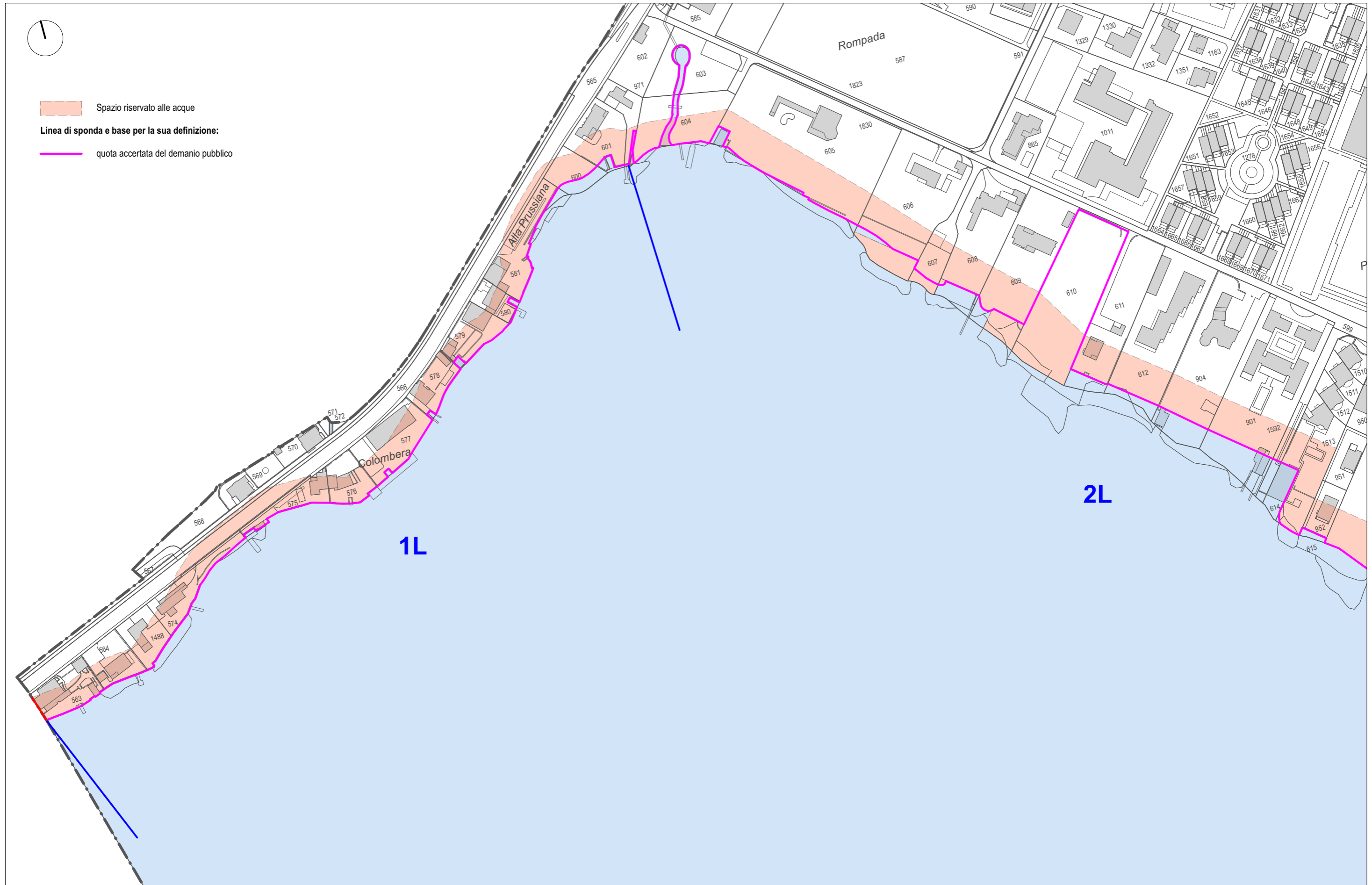
-  riale a cielo aperto
-  riale coperto
-  spazio riservato alle acque
-  limiti e numero di settore (cfr. tabella 1)

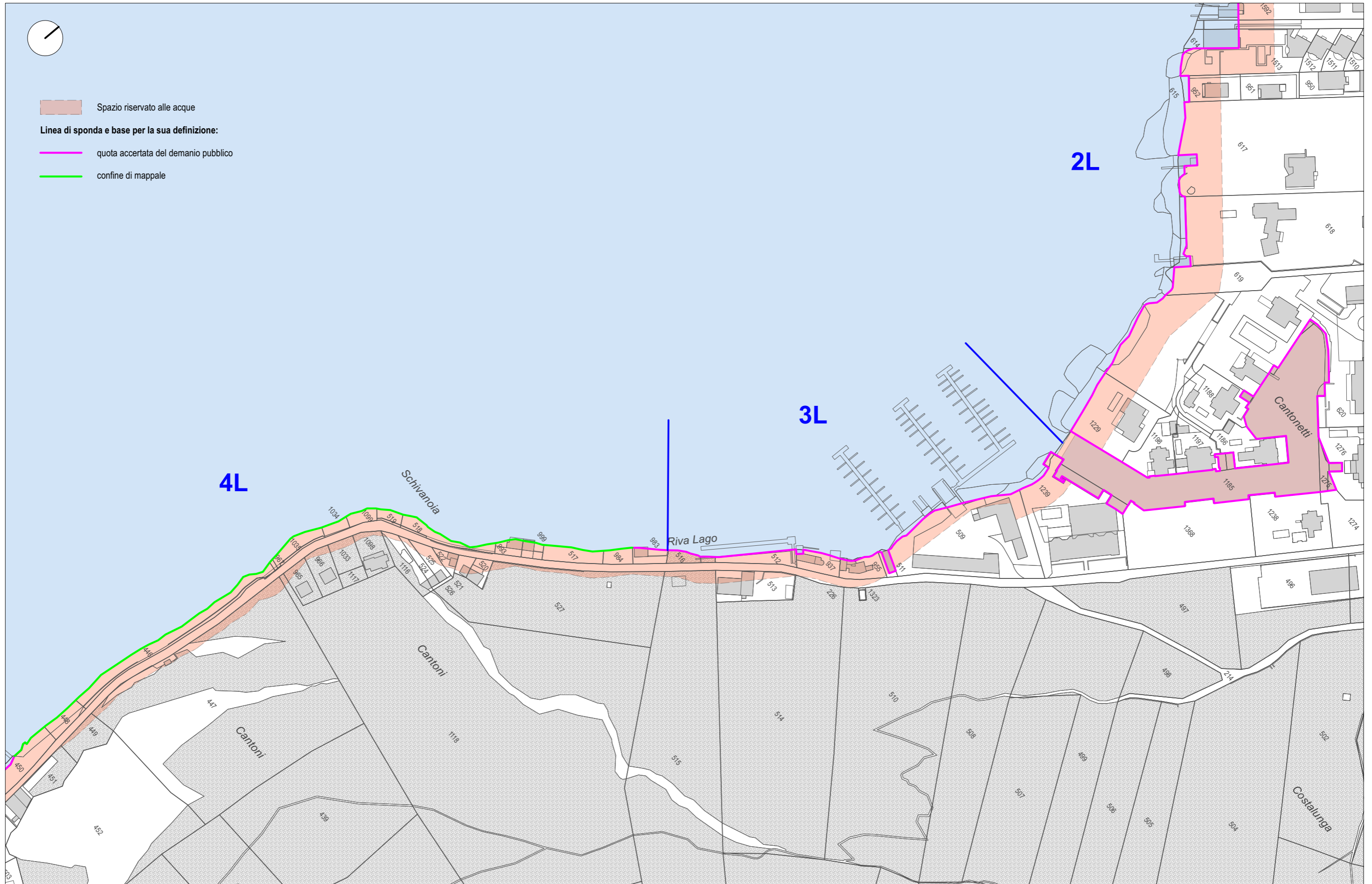


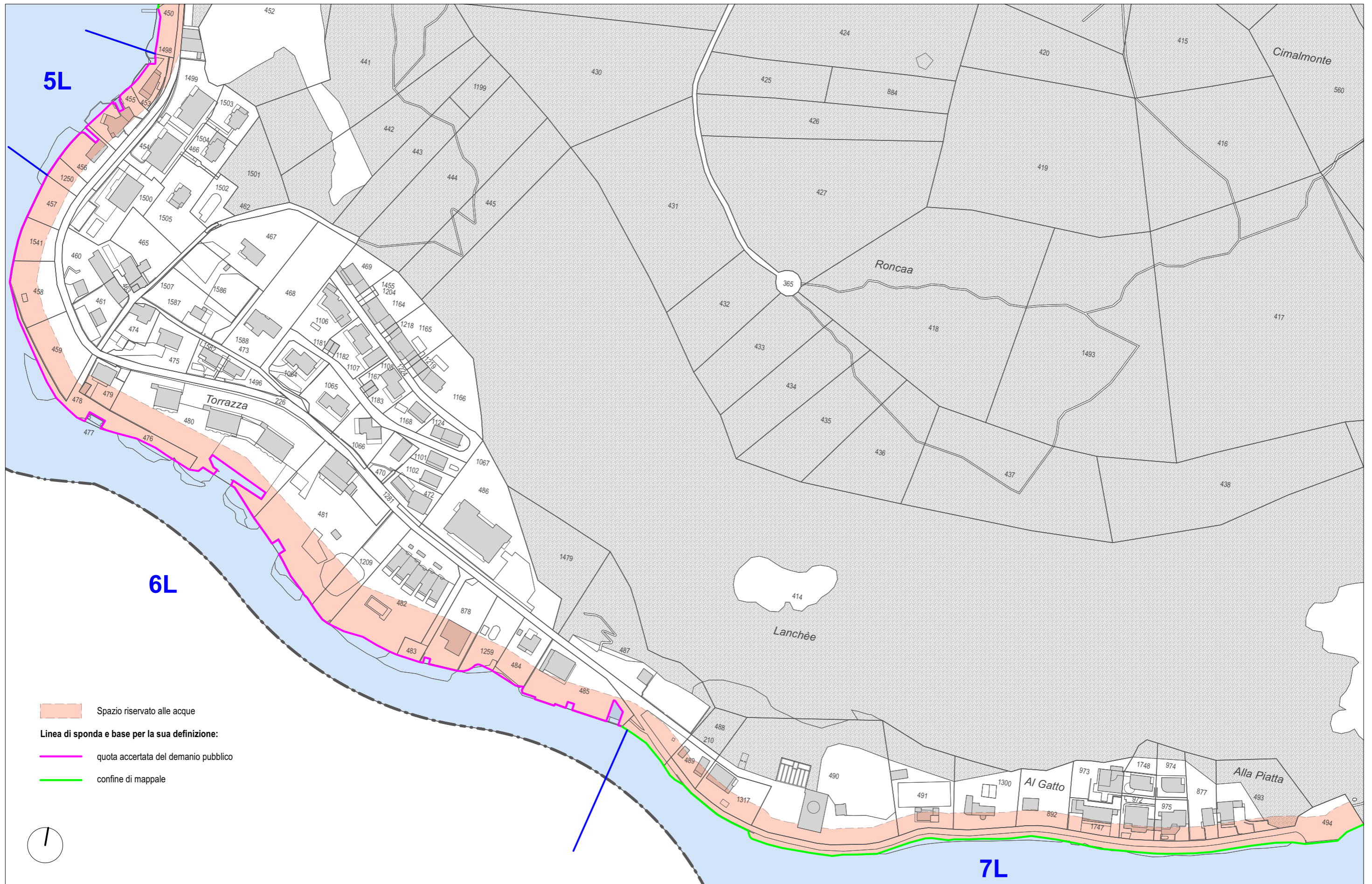






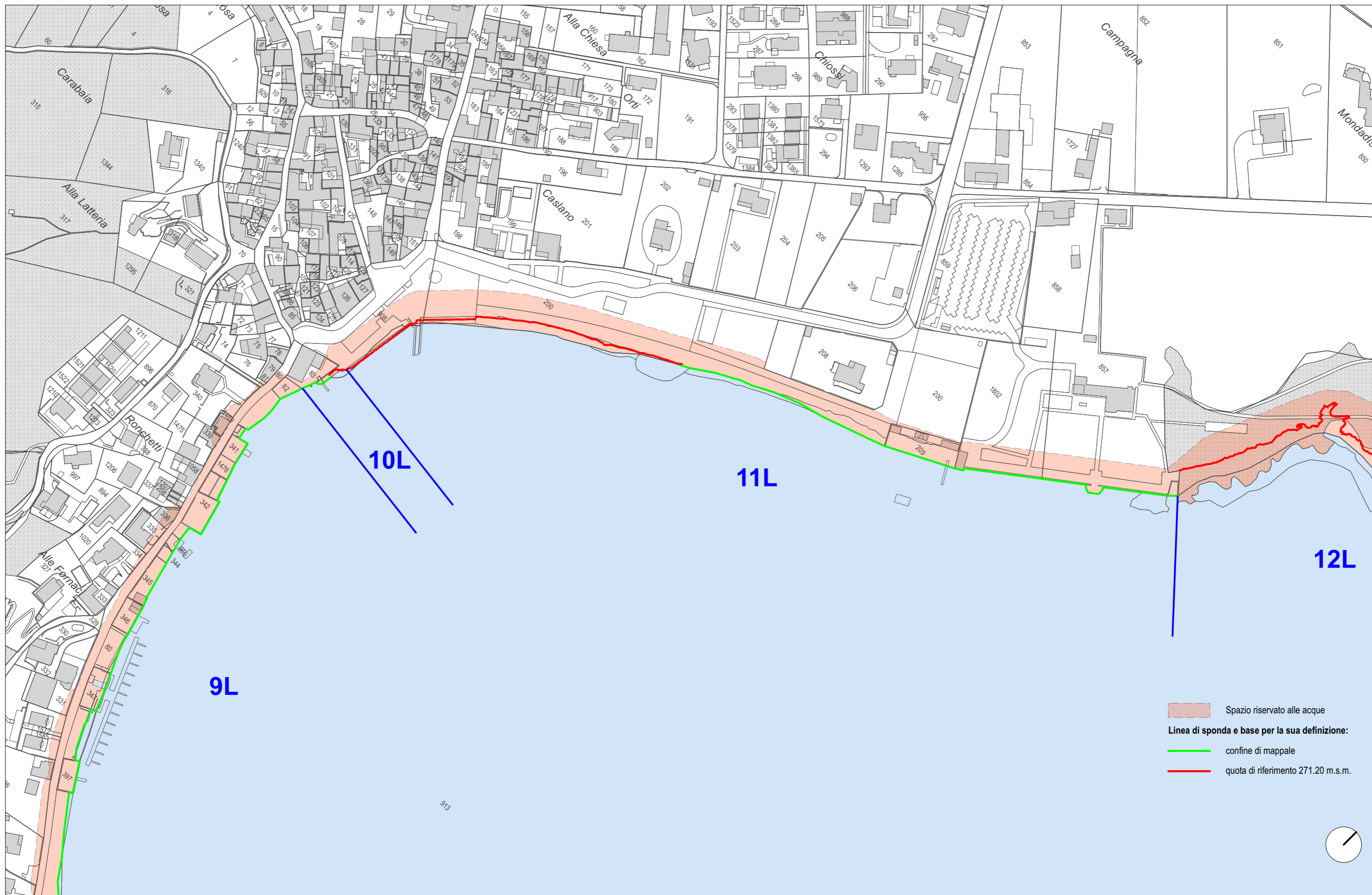


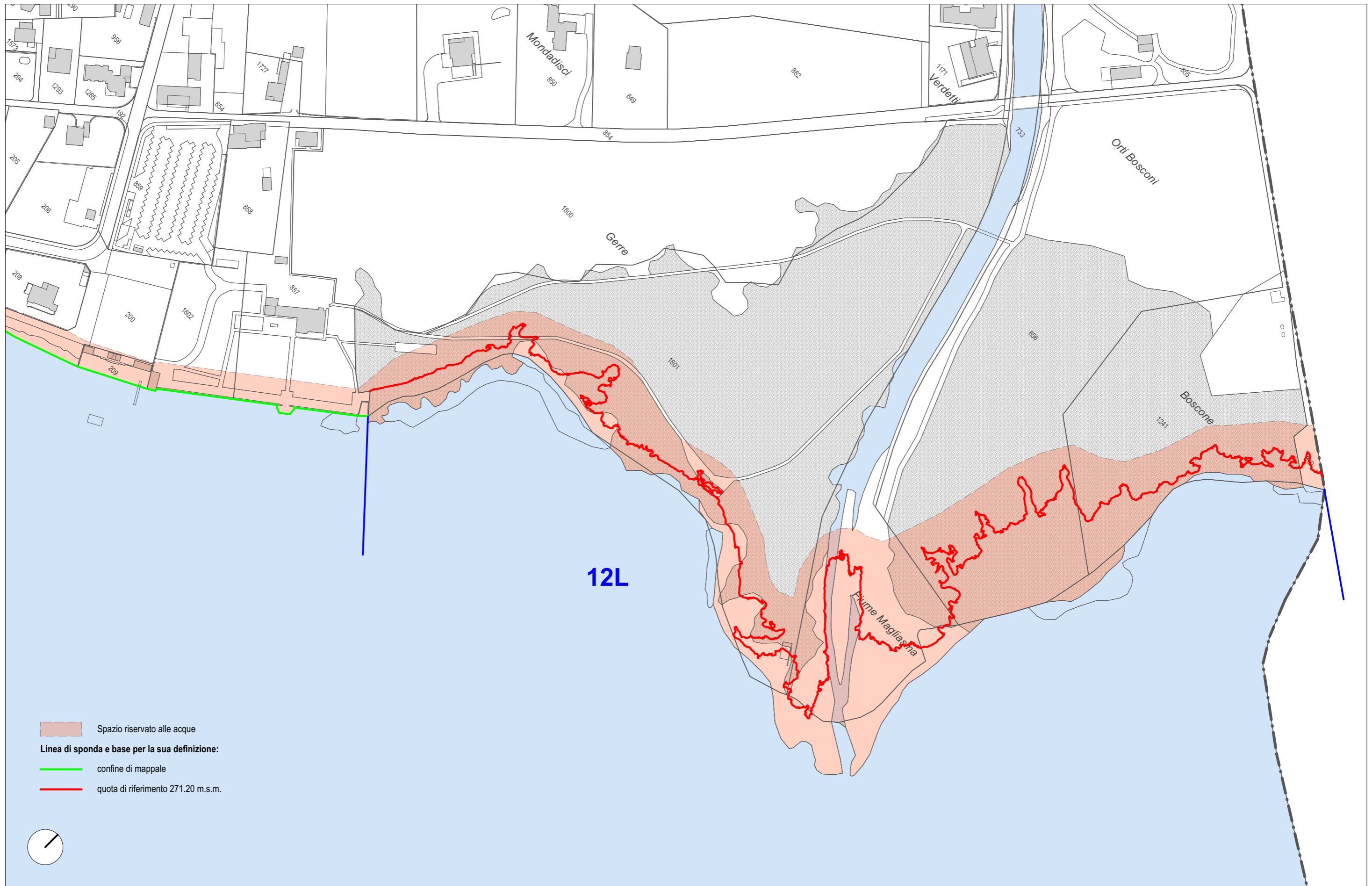






- Spazio riservato alle acque
- Linea di sponda e base per la sua definizione:
 - confine di mappale
 - quota di riferimento 271.20 m.s.m.



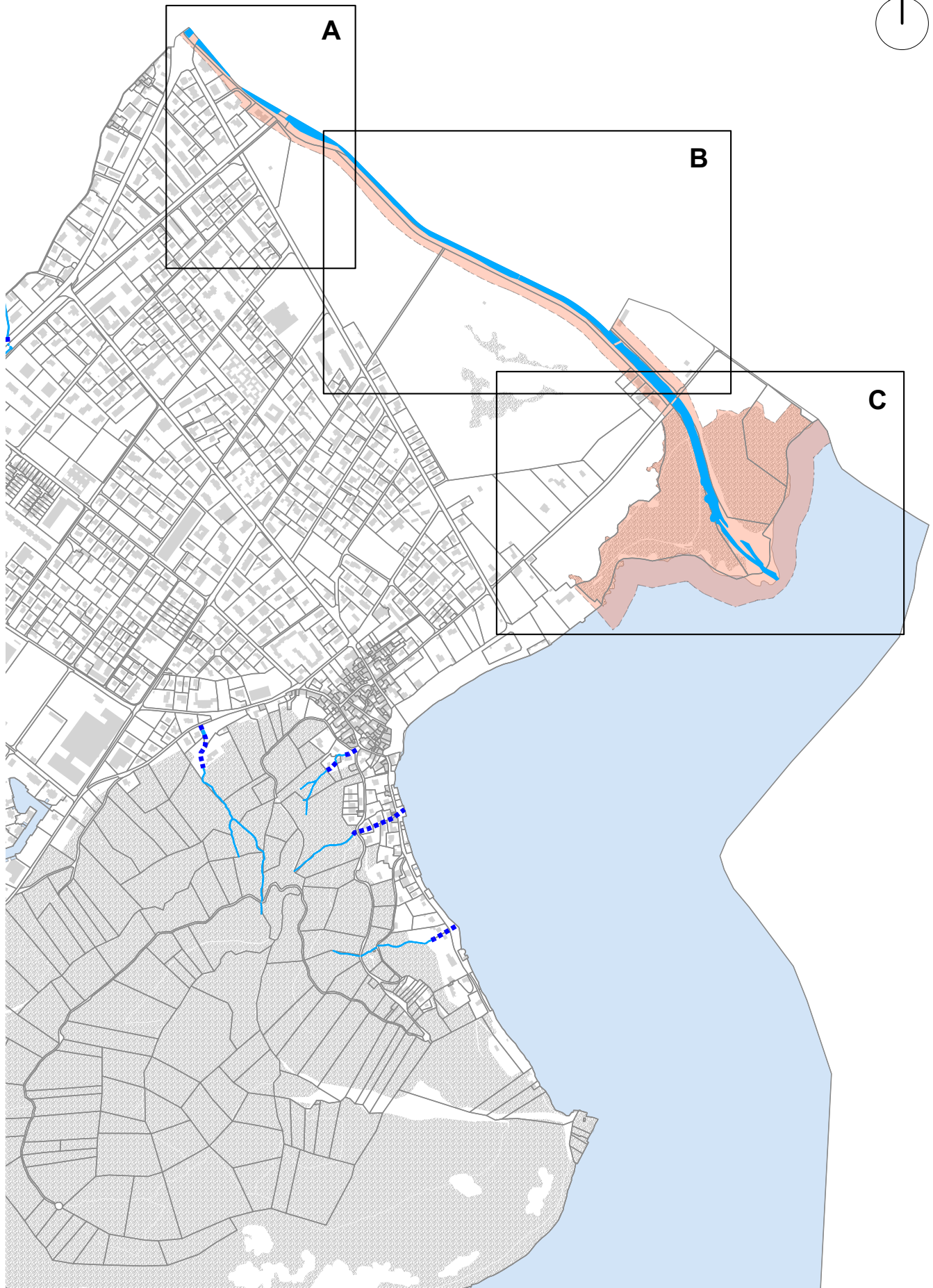


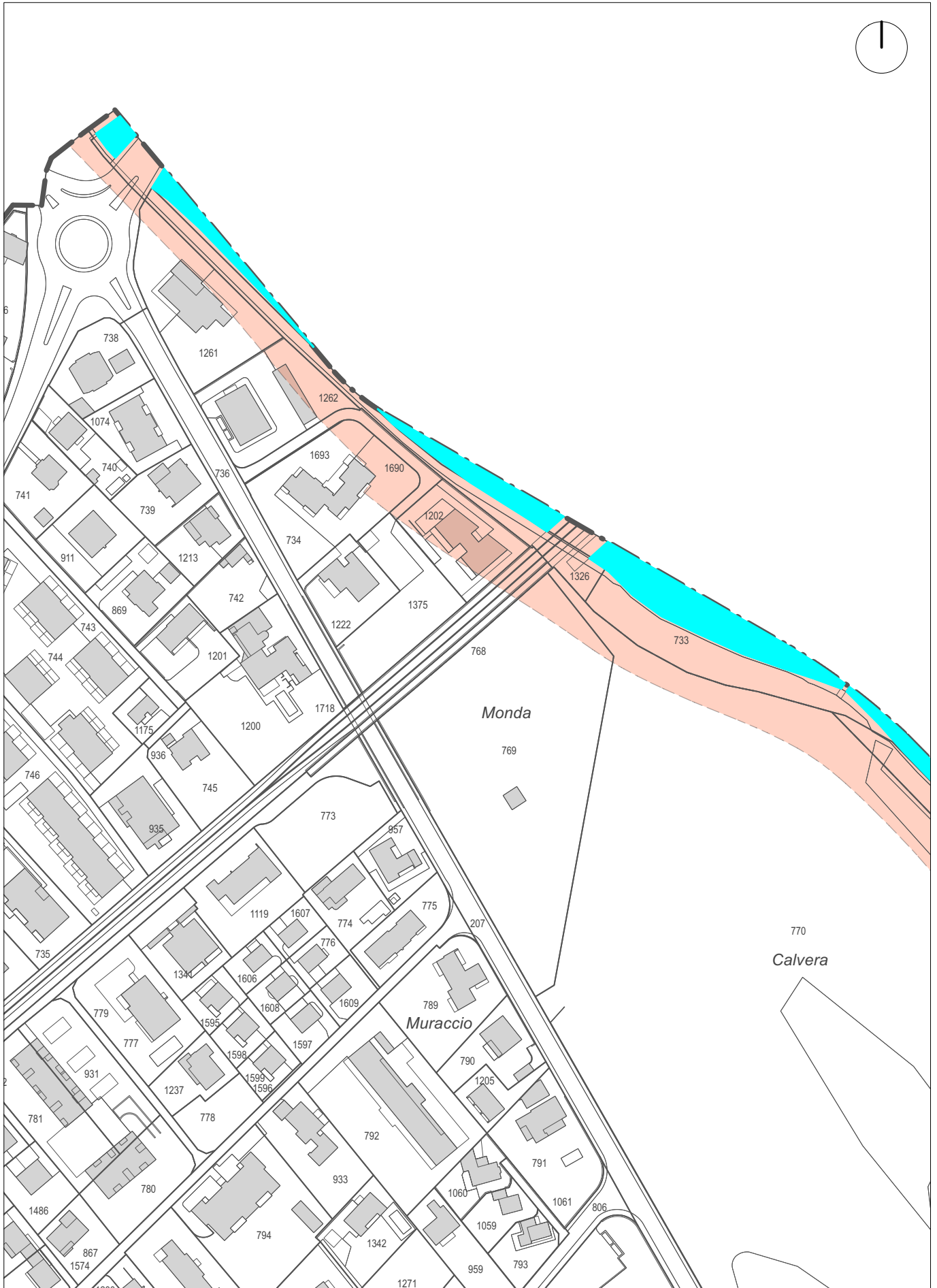
- Spazio riservato alle acque
- Linea di sponda e base per la sua definizione:**
 - confine di mappale
 - quota di riferimento 271.20 m.s.m.

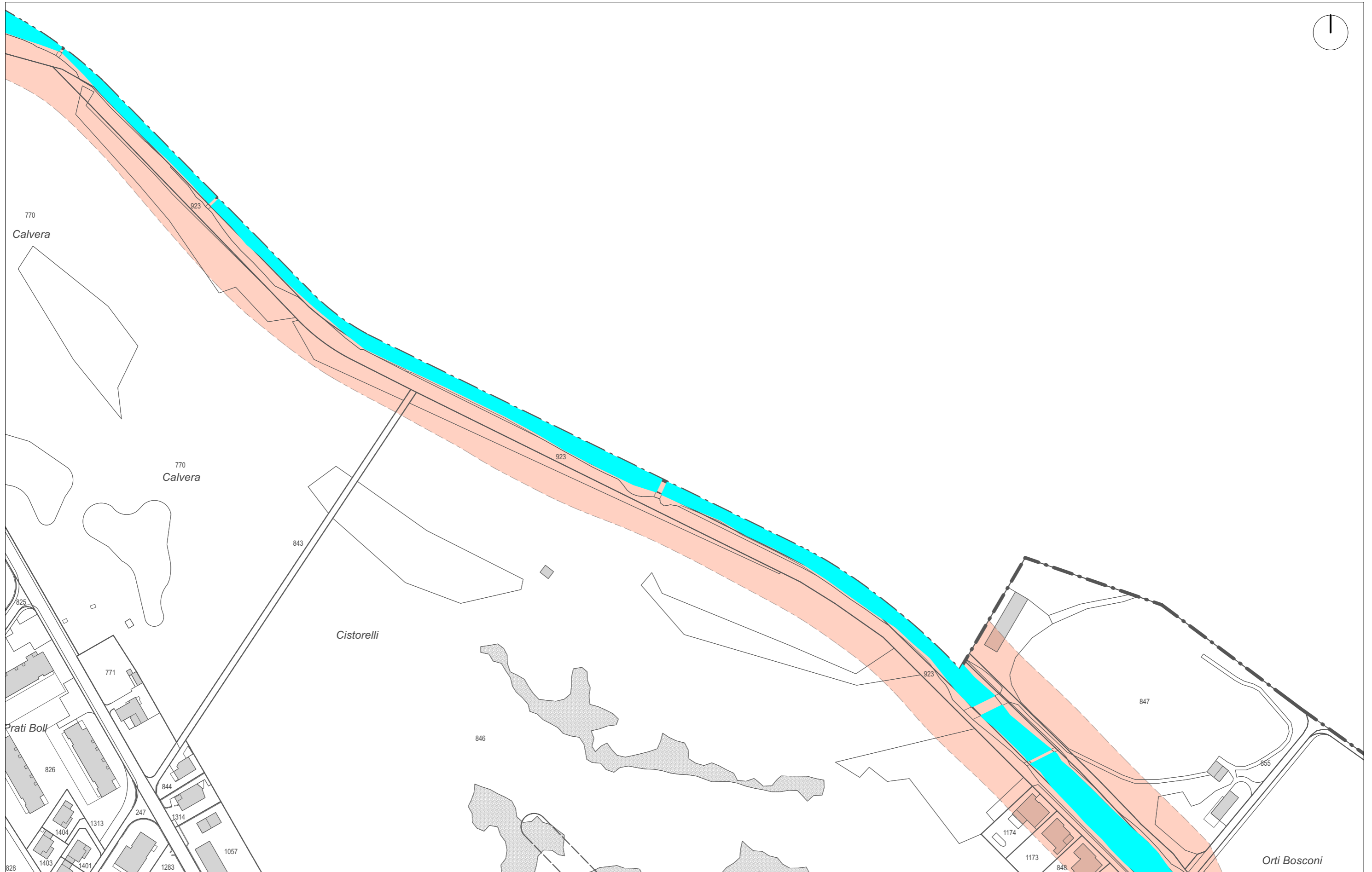
ALLEGATO 3

SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE DEL FIUME MAGLIASINA

PLANIMETRIA GENERALE E PLANIMETRIE DI DETTAGLIO













ALLEGATO 4

**STATO ECOMORFOLOGICO DELLE RIVE DEL LAGO CERESIO
IN TERRITORIO DI CASLANO**

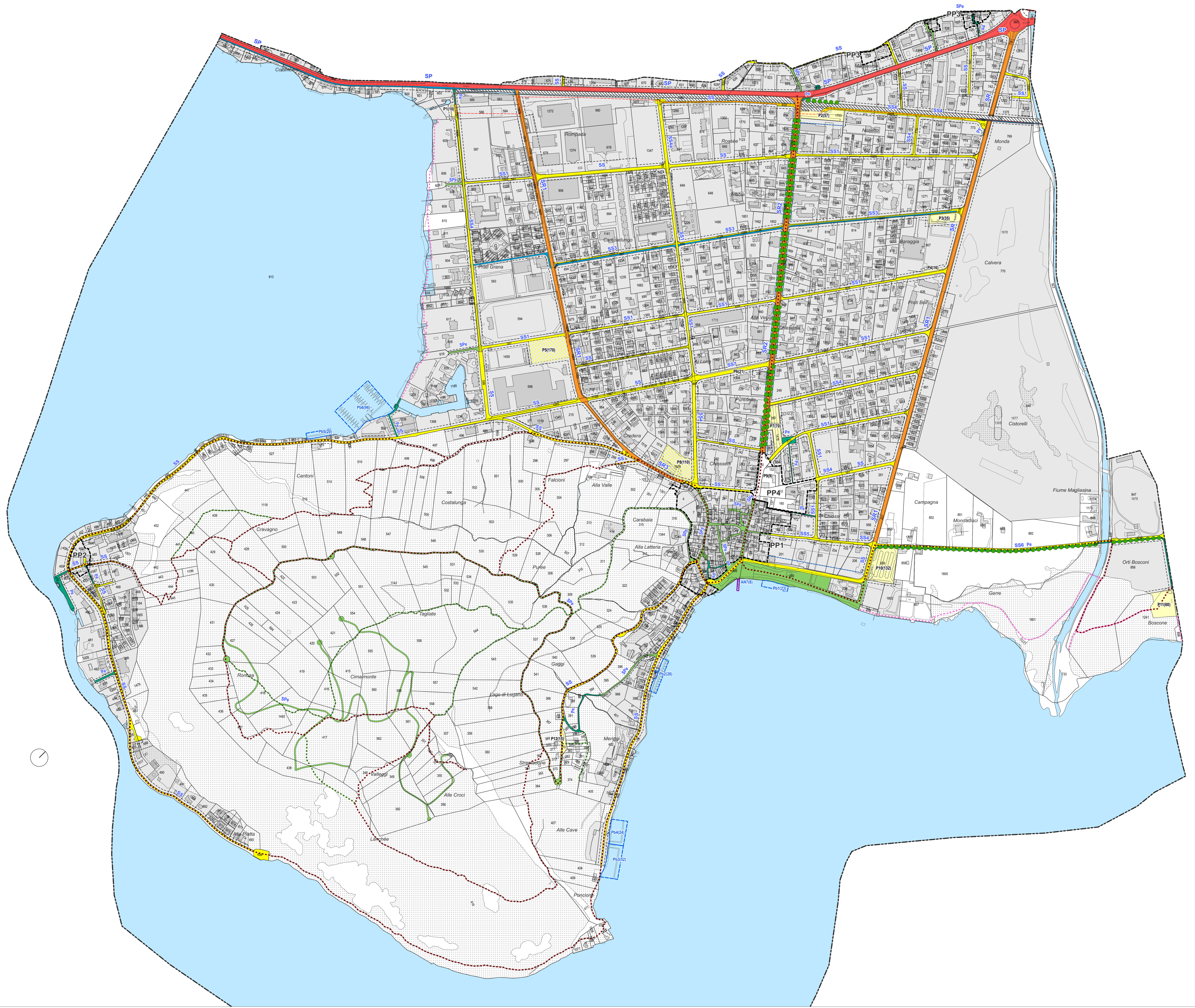


-  riva naturale
-  riva semi-naturale / parzialmente antropizzata
-  riva antropizzata
-  riva artificiale

0 100 200 300 500 m



- Legenda**
- SP Strada principale
 - SR Strada di raccolta
 - SS Strada di servizio
 - SPe Strada prevalentemente pedonale
 - Pe Strada pedonale
 - PC Pista ciclabile
 - Area ferroviaria
 - P Posteggio all'aperto
 - P Posteggio all'aperto
 - Pb Porto barche
 - AN Attracco natanti
 - IM Imbarcadere
 - PCSE Sentiero escursionistico del piano cantonale
 - PP Sentieri e passi pedonali
 - Percorsi ciclabili di competenza cantonale
 - Percorso pedonale a lago
 - Linea di arretamento
 - Linea di costruzione
 - Alberature
 - P Posteggio all'aperto
 - Lago - corso d'acqua
 - Zone edificabili
 - PP1 Piano particolareggiato nucleo storico di Caslano
 - PP2 Piano particolareggiato nucleo storico di Torrazza
 - PP3 Piano particolareggiato nucleo storico di Magliasina
 - PP4 Area Nuovo Centro Civico





ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ PIANO DELLE ZONE

Piano 1

Scala 1: 2'500

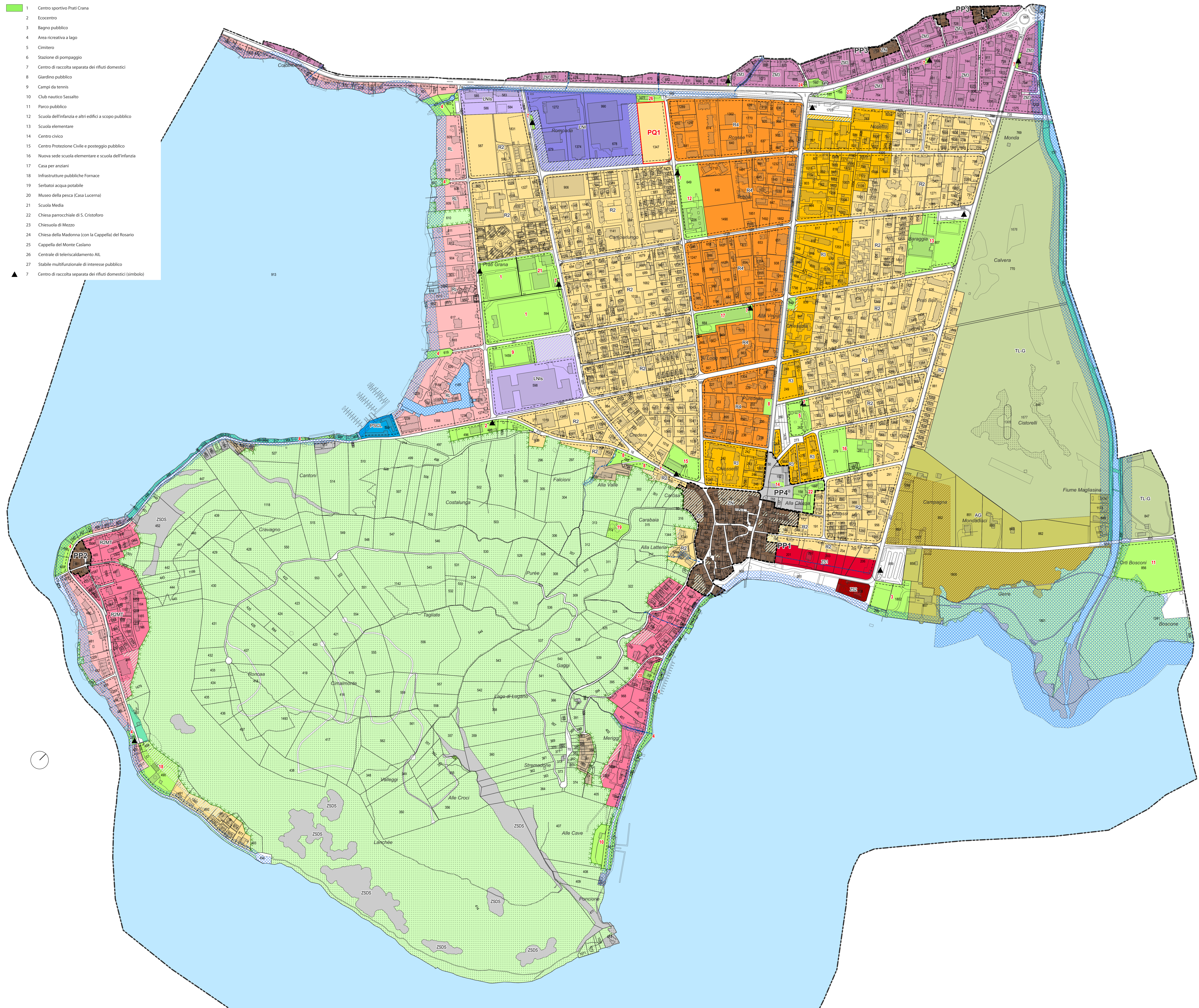
Ottobre 2024

PLANIDEA S.A. | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Luchino 11, CH - 6802 Rivara
+41 (0)51 220 28 25, info@planidea.ch, www.planidea.ch



- ### ZONA PER SCOPI PUBBLICI
- 1 Centro sportivo Prati Crana
 - 2 Eocentro
 - 3 Bagno pubblico
 - 4 Area ricreativa a lago
 - 5 Cimitero
 - 6 Stazione di pompaggio
 - 7 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici
 - 8 Giardino pubblico
 - 9 Campi da tennis
 - 10 Club nautico Salsalto
 - 11 Parco pubblico
 - 12 Scuola dell'infanzia e altri edifici a scopo pubblico
 - 13 Scuola elementare
 - 14 Centro civico
 - 15 Centro Protezione Civile e posteggio pubblico
 - 16 Nuova sede scuola elementare e scuola dell'infanzia
 - 17 Casa per anziani
 - 18 Infrastrutture pubbliche Fornace
 - 19 Serbatoi acqua potabile
 - 20 Museo della pesca (Casa Lucerna)
 - 21 Scuola Media
 - 22 Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo
 - 23 Chiesa di Mezzo
 - 24 Chiesa della Madonna (con la Cappella) del Rosario
 - 25 Cappella del Monte Caslano
 - 26 Centrale di teleriscaldamento AIL
 - 27 Stabile multifunzionale di interesse pubblico
 - ▲ 7 Centro di raccolta separata dei rifiuti domestici (simbolo)

- ### LEGENDA
- RL Zona intensiva per l'abitazione riva del lago
 - R2 Zona intensiva per l'abitazione R2
 - R2MT Zona intensiva per l'abitazione Meriggi - Torrazza
 - R3 Zona intensiva per l'abitazione R3
 - R4 Zona intensiva per l'abitazione R4
 - ZS1 Zona intensiva per l'abitazione Via Fiume - Piazza a lago
 - ZS2 Zona estensiva per l'abitazione Piazza a lago
 - ZM3 Zona intensiva per l'abitazione ZM3
 - ZN Zona del nucleo
 - LNi Zona per il lavoro non intensiva
 - LNis Zona per il lavoro non intensiva speciale
 - PSCL Zona per la produzione di servizi cantiere lacuale
 - TL-G Zona per il tempo libero: impianti sportivi privati Golf
 - ZSP Zona per scopi pubblici
 - Zona degli spazi liberi esclusiva
 - ZPPG Zona di protezione del paesaggio - Comparto dei Grotti
 - AG Zona agricola estensiva
 - Zona forestale
 - Lago - corso d'acqua
 - ZSDS Zona senza destinazione specifica
 - SAC Superficie per l'avvicendamento culturale
 - Zona di protezione delle acque di superficie
 - ZSP Zona per scopi pubblici
 - Zona degli spazi liberi sovrapposta
 - PP1 Piano particolareggiato nucleo storico di Caslano
 - PP2 Piano particolareggiato nucleo storico di Torrazza
 - PP3 Piano particolareggiato nucleo storico di Magliasina
 - PP4 Area Nuovo Centro Civico
 - PQ1 Piano di quartiere Rompada
 - Limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
 - Linea di arretramento
 - Linea di costruzione
 - Corso d'acqua intubato





ADEGUAMENTO ALLA LST

PZ PIANO DELLE ZONE

Piano 2

Scala 1: 2'500

Ottobre 2024

PLANIDEA S.A. | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO
Via Luchino 11, CH - 6802 Rivara
+41 (0)91 220 28 25, info@planidea.ch, www.planidea.ch



- BENI CULTURALI**
- BCC Beni culturali di interesse cantonale**
- 1 Antico coro e due cappelle laterali nella Chiesa parrocchiale di S. Cristoforo
 - 2 Chiesa della Madonna del Rosario
 - 3 Cappella Greppi, detta "della Magliasina"
 - 4 Oratorio detto "la Chiesuola di Mezzo"
 - 5 Vecchia fornace alla Torrazza e edificio annesso
 - 6 Villa Mainini-Ferretti con il giardino cinto dalla cancellata e dal muro
- BCL Beni culturali di interesse locale**
- 1 Cappella del Monte Caslano
 - 2 Casa
 - 3 Casa
 - 4 Casa Valenghi
 - 5 Casa
 - 6 Casa
 - 7 Casa
 - 8 Casa
 - 9 Casa Gottardi
 - 10 Casa Morotti
 - 11 Casa Gottardi
 - 12 Casa
 - 13 Casa Sassi
 - 14 Casa
 - 15 Casa
 - 16 Casa Il Convento
 - 17 Affresco in facciata rappresentante la Madonna (in cornice di cotto)
 - 18 Tratto di strada Regina (IVS)
 - 19 Portale seicentesco all'interno del nucleo
 - 20 Cappella con affresco raffigurante La Pietà
 - 21 Cà Milieta
 - 22 Casa Jura
 - 23 Casa
 - 24 Villa Florida
 - 25 Casa
 - 26 Casa
 - 27 Affresco in facciata rappresentante S. Rocco
 - 28 Cappella
 - 29 Vecchio torchio
 - 30 Vecchio ponte sul fiume Magliasina
 - 31 Chiesa parrocchiale di San Cristoforo
 - 32 Casa

- Zona esposta a pericolo di alluvionamento - pericolo elevato
- Zona esposta a pericolo di alluvionamento - pericolo medio
- Zona esposta a pericolo di alluvionamento - pericolo basso
- Zona esposta a pericolo di alluvionamento - pericolo residuo
- Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - pericolo elevato
- Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - pericolo medio
- Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - pericolo basso
- Zona esposta a pericolo di movimenti di versante - pericolo residuo
- Zona di pericolo indicativa - movimenti di versante
- Zona di protezione delle acque sotterranee
- ZPP1 Zona di protezione del paesaggio - Comparto Monte Caslano
- ZPP2 Zona di protezione del paesaggio - Comparto fluviale della Magliasina
- ZPP3 Zona di protezione del paesaggio - Comparto antropizzato a lago
- ZPN1 Zona di protezione della natura - Prati secchi del Monte Caslano e spazi vitali per i rettili
- ZPN2 Zona di protezione della natura - Monte Caslano (IFP 1805)
- ZPN3 Zona di protezione della natura - Cantonetto
- ZPN4 Zona di protezione della natura - Corso del fiume Magliasina
- ZPN5 Zona di protezione della natura di importanza nazionale - Decreto di protezione della Foca della Magliasina
- PP1 Piano particolareggiato nucleo storico di Caslano
- PP2 Piano particolareggiato nucleo storico di Torrazza
- PP3 Piano particolareggiato nucleo storico di Magliasina
- PP4 Area Nuovo Centro Civico
- PRisp1 Perimetro di rispetto Chiesa della Madonna del Rosario e Cappella di Santa Maria
- PRisp2 Perimetro di rispetto Oratorio detto "Chiesuola di Mezzo"
- PRisp3 Perimetro di rispetto vecchia fornace alla Torrazza ed edificio annesso
- PRisp4 Perimetro di rispetto Villa Mainini-Ferretti
- PIA1 Perimetro di interesse archeologico Monte di Caslano
- PIA2 Perimetro di interesse archeologico Nucleo di Caslano
- PIA3 Perimetro di interesse archeologico Cappella di S. M. delle Grazie
- PIA4 Perimetro di interesse archeologico Chiesa di S. Cristoforo
- EN1 Canneto
- EN2 Collegamenti biologici
- EN3 Alberi
- EN4 Colonia di balearucci di importanza locale
- BCC Bene culturale di interesse cantonale
- BCL Bene culturale di interesse locale
- Pozzo di captazione
- Punto di vista
- Zona forestale
- Lago - corso d'acqua
- Zone edificabili

