



Città di Bellinzona

---

Quartiere di Monte Carasso

# VARIANTE PR

Mappale 300 RFD

Rapporto di pianificazione

Settembre 2025

---

**PLANIDEA SA** | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Lischedo 11, CH-6802 Rivera

+41 (0)91 220 28 20, [info@planidea.ch](mailto:info@planidea.ch), [www.planidea.ch](http://www.planidea.ch)

**PLAN**  
■  
**IDEA**



# SOMMARIO

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>1</b>
1.1	PREMESSA	1
1.2	FORMA E PROCEDURA	1
1.3	INFORMAZIONE PUBBLICA	2
<b>2</b>	<b>SITUAZIONE ATTUALE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PR IN VIGORE</b>	<b>4</b>
3.1	PIANI SETTORIALI	4
3.2	NORME DI ATTUAZIONE	5
<b>4</b>	<b>PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>PROPOSTA PIANIFICATORIA</b>	<b>7</b>
5.1	MOTIVAZIONE	7
5.2	PROPOSTA	8
5.3	APPROFONDIMENTI PUNTUALI	9
5.3.1	Linea alta tensione	9
5.3.2	Aspetti fonici	10
5.3.3	Accessibilità	10
5.3.4	Posteggi	10
<b>6</b>	<b>VARIANTI DI PR</b>	<b>13</b>
6.1	PIANI SETTORIALI	13
6.2	NORME DI ATTUAZIONE	15
6.3	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	15
6.4	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE	15
<b>7</b>	<b>PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>VERIFICHE GENERALI</b>	<b>17</b>
8.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	17
8.2	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	18

8.3	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	18
8.4	COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ PR	18
8.5	PRELIEVO DEL PLUSVALORE	18
<b>9</b>	<b>CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI</b>	<b>20</b>

## **1 INTRODUZIONE**

### **1.1 PREMESSA**

Il piano regolatore di Monte Carasso è stato approvato dal Consiglio di Stato con Ris. n. 9488 del 19 novembre 1991 e negli anni successivi sono state svolte ulteriori procedure pianificatorie.

La presente variante scaturisce dalla necessità di permettere un migliore sfruttamento del suolo nel comparto AET al mappale 300 RFD, secondo il PR in vigore tale mappale si trova a cavallo di due zone edificabili differenti. Con tale doppia disciplina risulta impossibile garantire una riqualifica e l'ampliamento del comparto lavorativo attuale.

Il Municipio ha quindi dato mandato a Planidea SA di elaborare una variante di PR che permetta di modificare la destinazione d'uso al mappale 300 RFD da zona residenziale del piano a zona artigianale.

### **1.2 FORMA E PROCEDURA**

#### **Forma**

La presente variante di PR riguarda una modifica puntuale del PR, pertanto, al fine di garantire la congruenza fra i piani e le disposizioni normative in vigore, quest'ultima è elaborata nella forma del PR in vigore.

#### **Procedura**

Nel caso in oggetto non è possibile adottare la procedura semplificata, in quanto non sono adempiuti i requisiti stabiliti dall'art. 34 LST.

La presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST.

A questo proposito si segnala che a seguito delle modifiche entrate in vigore il 1° gennaio 2022 è obbligatoria l'informazione pubblica alla popolazione, mentre l'esame preliminare è diventato facoltativo (art. 25 cpv. 2 LST):

*Art. 25 cpv. 2 LST*

*<sup>2</sup>Nel caso di una revisione del piano regolatore e di una variante con domanda di dissodamento o di compenso agricolo, il Municipio sottopone al Dipartimento un piano d'indirizzo per una verifica d'ordine generale; negli altri casi l'esame preliminare è facoltativo.*

Nel caso in esame si osserva che:

- la variante non rientra nei casi in cui l'esame preliminare è obbligatorio;
- la variante concerne principalmente la modifica di destinazione d'uso della porzione del mappale 300 RFD da residenziale ad artigianale senza ampliamento delle zone edificabili.

Pertanto, nel rispetto del margine di manovra dato dall'art. 25 LST, e considerando la natura della modifica pianificatoria (cambio di destinazione d'uso senza ampliamenti della zona edificabile), il Municipio ha deciso di rinunciare all'esame preliminare e di sottoporre il presente documento direttamente alla consultazione della popolazione.

### **1.3 INFORMAZIONE PUBBLICA**

Il Municipio ha organizzato il pubblico deposito degli atti di varianti di PR dal 26 maggio al 24 giugno 2025.

Nei termini è pervenuta al Municipio una corrispondenza, nella quale veniva richiesta una nuova definizione per l'altezza massima per gli edifici in zona artigianale. Date le altezze degli edifici già esistenti, la posizione sufficientemente separata della zona artigianale per rapporto alle zone edificabili e l'effetto schermante dai rumori dell'autostrada per le aree retrostanti, la richiesta è stata tenuta in considerazione nello sviluppo della variante.

## 2 SITUAZIONE ATTUALE

La parte del comparto AET oggetto della presente variante è localizzata sul mappale parziale 300 RFD ed è attribuita dal PR in vigore alla zona residenziale del piano. Attualmente l'area è già edificata e si trovano gli uffici tecnici, i magazzini, le autorimesse, la pompa di benzina e il posteggio dei dipendenti.

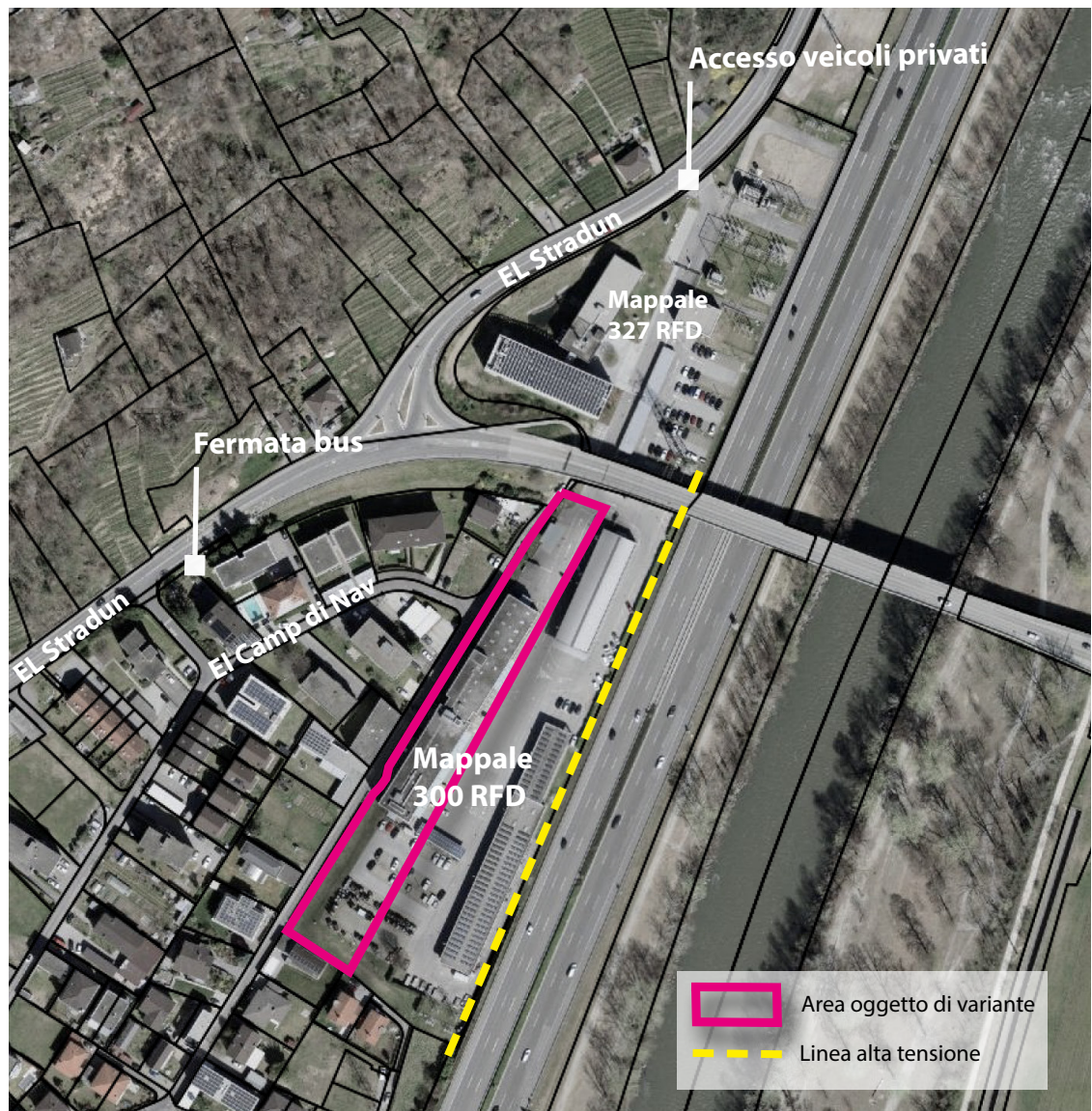
Il comparto è localizzato nella piana di Monte Carasso e si sviluppa parallelo all'autostrada e al fiume Ticino; tale comparto è gravato dall'attraversamento delle linee di alta tensione.

Nelle vicinanze del comparto si trova:

- una area di svago con impianti sportivi (campi da calcio);
- una zona abitativa con diverse tipologie edilizie dalla palazzina alla casa singola con diverse altezze.

Il comparto è accessibile dai veicoli privati attraverso il mappale 327 RFD e dal trasporto pubblico attraverso la fermata bus da El Stradun nelle vicinanze del comparto.

Figura 1 Situazione attuale – Veduta aerea in scala ridotta (fonte map.geo.ti.ch)



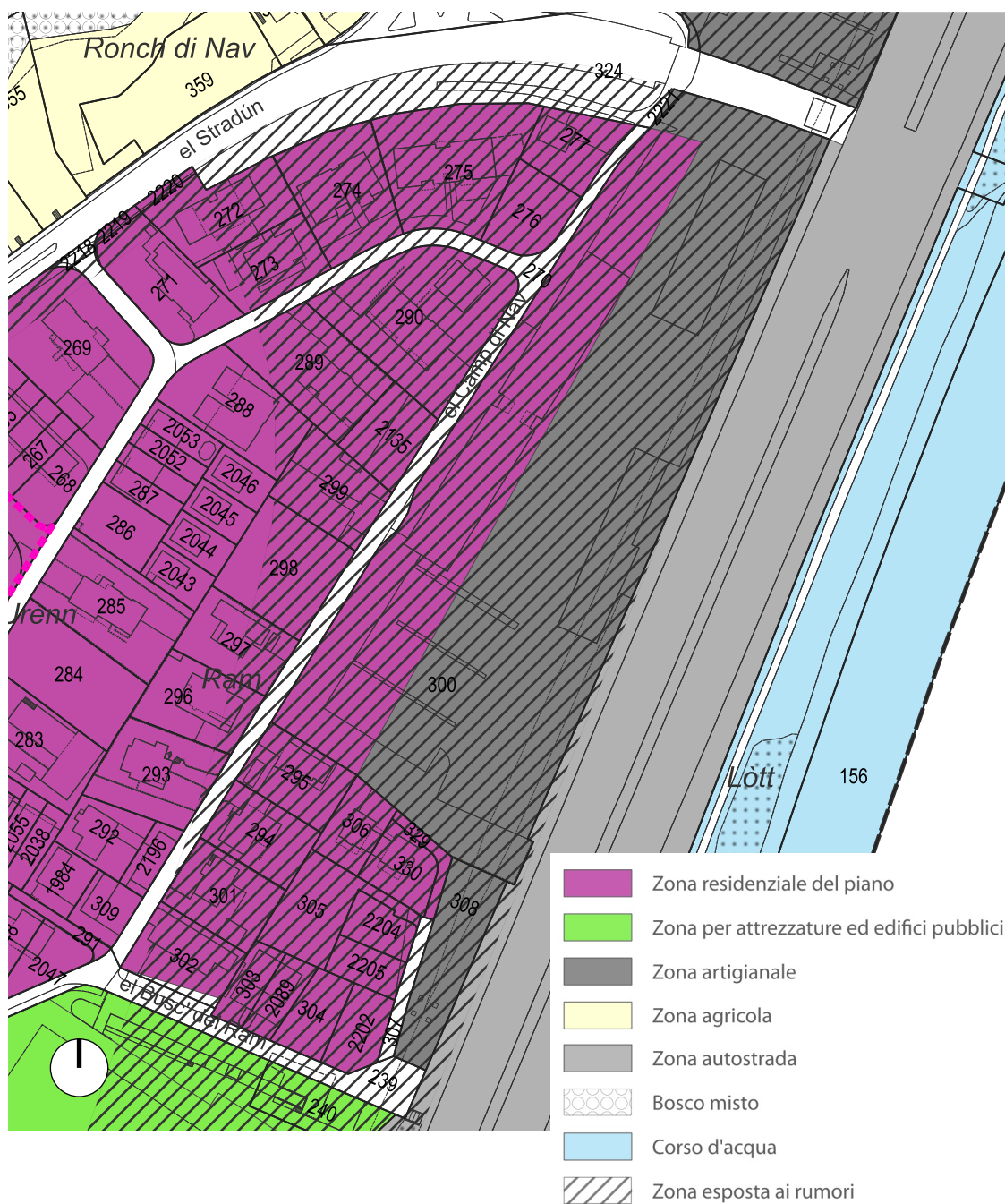
### 3 PR IN VIGORE

#### 3.1 PIANI SETTORIALI

La porzione del mappale 300 RFD oggetto di variante è interessata dai seguenti vincoli e interessa soltanto il piano delle zone in vigore:

- la zona residenziale del piano, che interessa l'insieme del comparto;
- la zona esposta ai rumori si sovrappone all'intero comparto;
- La zona artigianale, (limitrofa all'area oggetto della presente variante di PR).

Figura 2 PR IN VIGORE – Estratto del Piano delle zone – portale cantonale, ultima decisione del 12.01.2024 (scala 1:2'000)





### **3.2 NORME DI ATTUAZIONE**

Dal profilo normativo, il comparto oggetto della presente variante di PR è interessato dalle seguenti disposizioni, a cui si rinvia per ulteriori dettagli:

- **ART. 11 Altezze delle costruzioni**  
Che disciplina le altezze delle nuove costruzioni ove non sia diversamente stabilito dalle norme particolari.
- **ART. 14 Zona del piano e della collina – a) utilizzazione**  
Che disciplina le utilizzazioni nella porzione del mapp. 300 RFD
- **ART. 15 Zona del piano e della collina – b) indice di sfruttamento**  
Che disciplina le potenzialità edificatorie nella porzione del mapp. 300 RFD.
- **ART. 19 Zona artigianale**  
Che disciplina le utilizzazioni e le potenzialità edificatorie nella porzione del mapp. 300 RFD.

## 4 **PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE**

Il Comune di Bellinzona si è dotato recentemente del Programma d'azione comunale (PAC), ovvero di uno studio di base che prospetta visioni ed indirizzi della pianificazione futura.

La sua base legale si trova nell'art. 18 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). L'art. 18 LST recita (sottolineatura nostra):

1. I Comuni adottano un piano regolatore.
2. Essi possono preliminarmente elaborare studi di base che prospettano visioni ed indirizzi della pianificazione futura.
3. I Comuni uniformano il piano regolatore alla pianificazione d'ordine superiore e lo coordinano con i piani regolatori dei Comuni vicini.
4. Più Comuni possono adottare un piano regolatore intercomunale.

La presente variante di PR, così come altre varianti di PR che potranno seguire, si configura come un tassello dell'attuazione della strategia di sviluppo territoriale, in parte individuata dal PAC.

Il PAC tratta temi di carattere sia generale che puntuale, rispettivamente individua per il comparto AET il riordino e valutazione dell'adeguatezza delle zone.

La presente variante è quindi in linea con questi obiettivi, nella misura in cui è volta a permettere il riordino del comparto.

## 5 PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 5.1 MOTIVAZIONE

Il mappale 300 RFD, su cui si sviluppa parte del comparto AET, ha una superficie complessiva di ca. 15'448 m<sup>2</sup> e si trova diviso tra la zona residenziale del piano e la zona artigianale, le due zone hanno i seguenti parametri edificatori, segnatamente:

- la zona residenziale del piano ha un indice di sfruttamento di 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> su un'area di ca. 5'071 m<sup>2</sup>.
- la zona artigianale ha un indice di edificabilità di 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> su un'area di ca. 10'377 m<sup>2</sup>;

La parte del mappale 300 RFD oggetto di variante è attribuita alla zona abitativa e risulta essere quasi completamente sfruttata mentre la parte attribuita alla zona artigianale permetterebbe ancora ampi margini di sviluppo. Secondo le informazioni fornite dall'ufficio tecnico risulterebbero i seguenti residui edificatori:

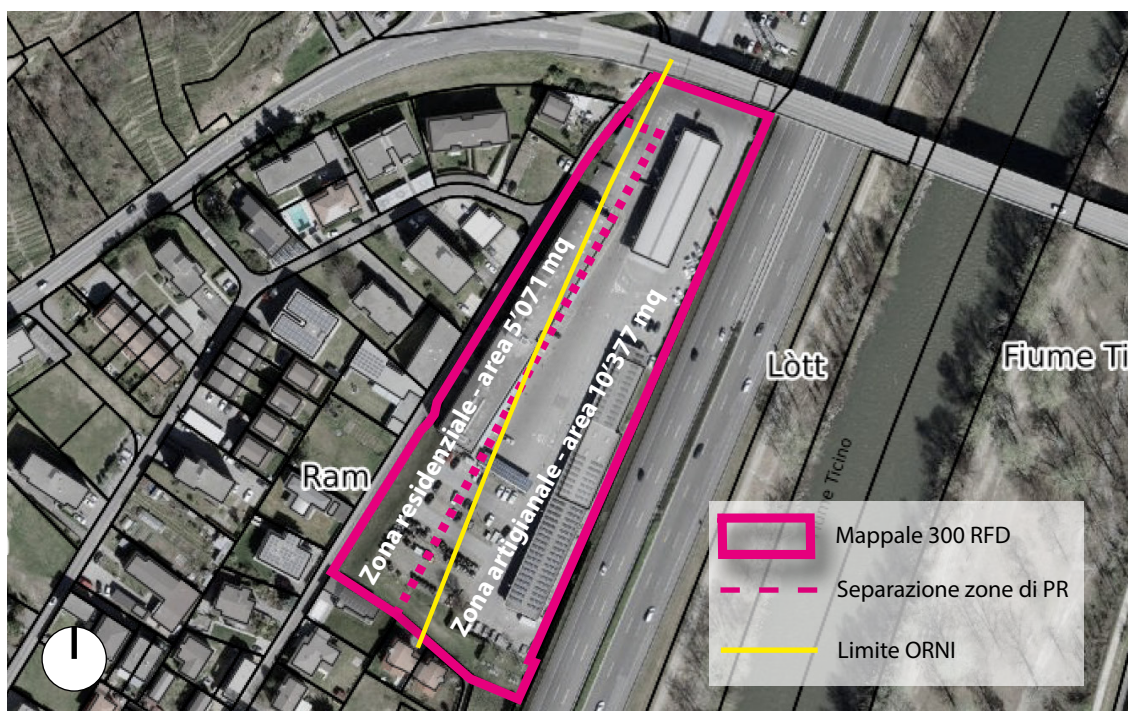
- la zona residenziale del piano è edificata per una SUL complessiva di 4'760 m<sup>2</sup> a fronte di un potenziale di 5'071 m<sup>2</sup>.
- la zona artigianale è edificata per un volume complessivo di 10'746 m<sup>3</sup> a fronte di un potenziale di 41'508 m<sup>3</sup>;

In aggiunta a quanto detto sopra:

- la legge edilizia non permette la possibilità del travaso d'indici tra due zone edificabili differenti;
- e su tutta la lunghezza del mappale 300 RFD la porzione attribuita alla zona artigianale è altresì gravata dalla presenza delle linee di alta tensione (vedi cap. 5.3.1) che determinano un limite (ORNI) entro il quale non è possibile sfruttare gli indici residui per edificazioni con permanenza continua del personale a causa dell'esposizione alle onde magnetiche.

Di conseguenza il comparto in oggetto necessita di una variante di PR per poter consentire la riorganizzazione e un adeguato sviluppo in coerenza con la vocazione dell'area e la possibilità di utilizzare, almeno parzialmente, gli indici residui.

Figura 3 Foto aerea con ripartizioni delle superfici secondo il PR in vigore e limite ORNI – (scala ridotta)



## 5.2 PROPOSTA

In funzione delle motivazioni presentate al paragrafo precedente risulta evidente che:

- la superficie effettiva su cui è possibile costruire un ampliamento/nuovo blocco per uffici è ridotta e condizionata dal limite ORNI;
- sarebbe comunque utile ed opportuno poter sfruttare gli indici residui della porzione del mappale 300 RFD attribuita alla zona artigianale.

La situazione pianificatoria in vigore e la vocazione artigianale/amministrativa di tutto il mappale 300 RFD risulta poco coerente con i contenuti principalmente abitativi previsti dalla disciplina in vigore del PR e in particolare per poter sfruttare le potenzialità edificatorie residue in ottica di una possibile riorganizzazione urbanistica.

Per poter garantire lo sfruttamento degli indici residui del mappale 300 RFD è necessario che la porzione del mappale 300 RFD (5'071 m<sup>2</sup>) attribuito alla zona residenziale del piano nel PR previgente sia abrogata e contestualmente codificata come zona artigianale nella presente variante.

Tale modifica permette di fatto di sfruttare gli indici residui per quanto possibile nella porzione del mappale non condizionato dalle limitazioni imposte dal limite ORNI (vedi paragrafo precedente), con una redistribuzione dei volumi all'interno del mappale.

Dunque, codificando tutto il mappale 300 RFD con la disciplina della zona artigianale si potrebbe ottenere la situazione indicata nell'immagine sotto con riferimento agli indici edificatori potenziali/residui della tabella seguente che permetterebbe la riorganizzazione del comparto.

Figura 4 Planimetria con ipotesi di sfruttamento dei residui- scala ridotta

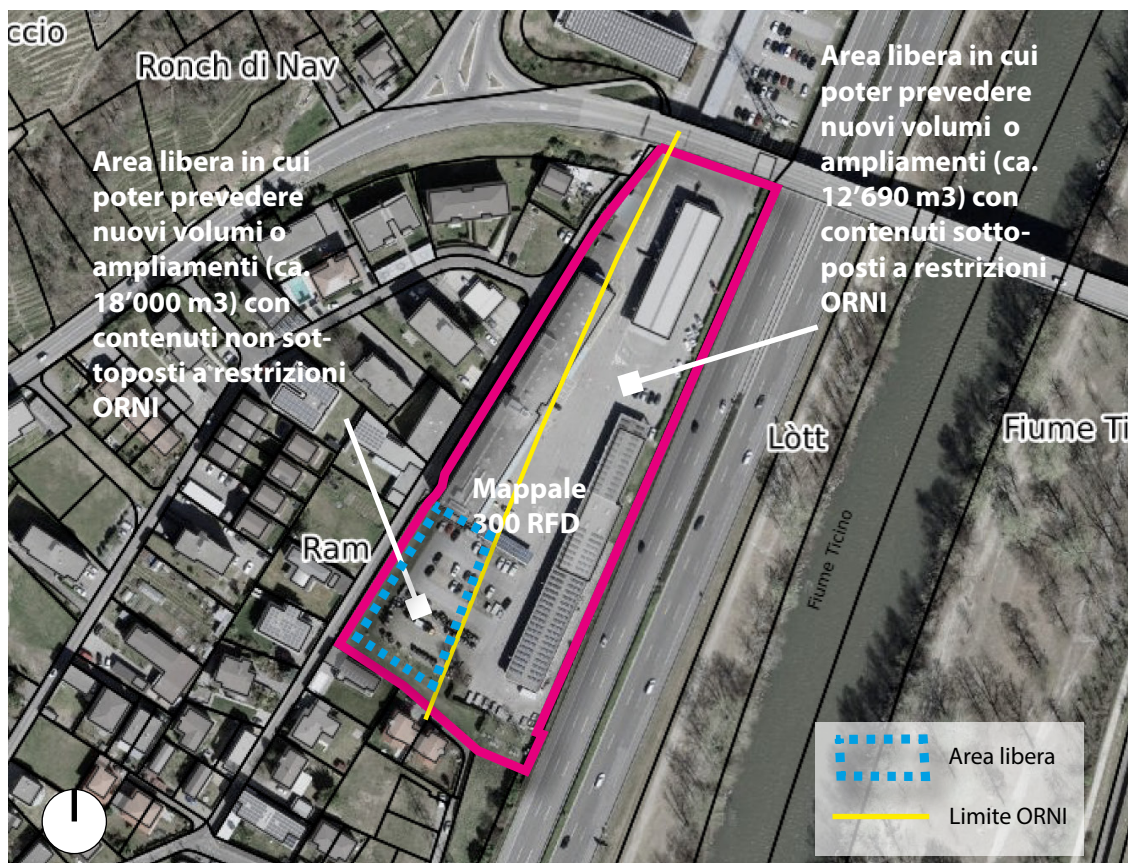


Tabella 1 *Calcolo di massima dei residui<sup>1</sup> sul mappale 300 RFD, considerando la proposta di variante di PR*

<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D = A-B-C</b>	<b>E</b>	<b>F = D-E</b>
<b>VOL potenziale complessivo (m3)</b>	<b>VOL già sfruttato per amministrativo (m3)</b>	<b>VOL già sfruttato per garage/logistica (m3)</b>	<b>VOL residuo complessivo (m3)</b>	<b>Stima VOL max residuo non sottoposto a restrizioni ORNI - (m3)</b>	<b>Stima VOL residuo sottoposto a restrizioni ORNI -(m3)</b>
61'792	17'665	13'437	30'690	ca. 18'000	ca. 12'690

Si prevede anche di aumentare l'altezza massima di zona a m. 12.00 contro i m 9 + supplemento di m 1.50 del PR previgente in quanto consentirebbe:

- di edificare dei nuovi edifici con un'altezza corrispondente a quella del sub. G al mappale n. 300 RFD, ottenendo un miglior inserimento paesaggistico;
- di permettere alle costruzioni della zona artigianale di fungere maggiormente da riparo fonico dai rumori generati dal traffico autostradale per la vicina zona residenziale retrostante;
- di avere maggiori possibilità progettuali, senza aumentare la volumetria ammessa.

### 5.3 APPROFONDIMENTI PUNTUALI

#### 5.3.1 LINEA ALTA TENSIONE

L'elettrodotto (proprietà di Swissgrid) che attraversa il mappale 300 RFD si sviluppa parallelamente al tracciato autostradale, su tale elettrodotto transita la linea 220 kV Iragna – Magadino e la linea AET 150 kV Magadino – Soazza. Secondo le informazioni fornite da AET almeno per i prossimi 20 anni non è ipotizzabile lo smantellamento delle linee in quanto comporterebbe la necessità di realizzare collegamenti alternativi tra la Riviera e il Locarnese, attualmente non pianificati da parte di Swissgrid.

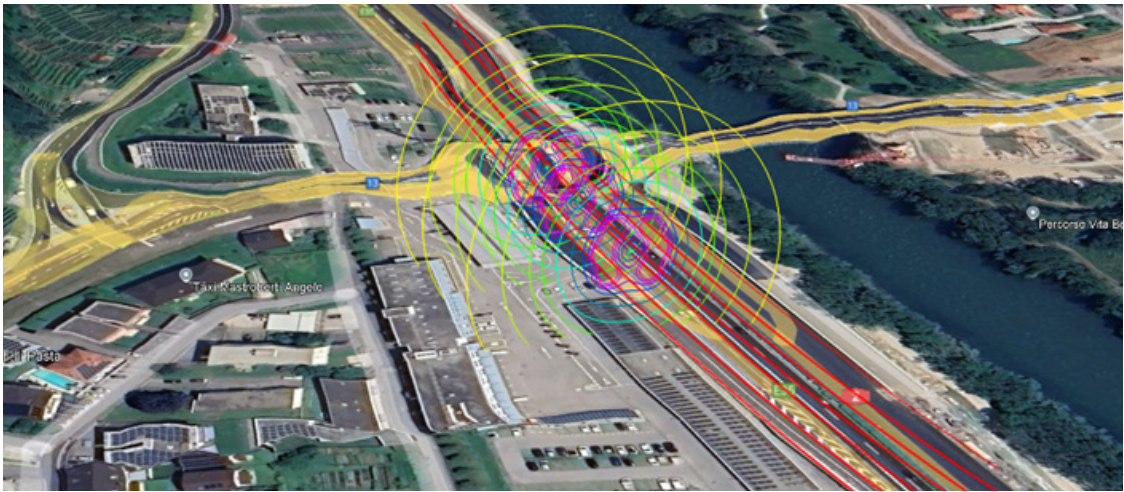
Dunque, come già indicato nei paragrafi precedenti, l'elettrodotto in oggetto determina delle limitazioni, l'immagine rappresentata di seguito indica la "nuvola" di influenza entro cui non è possibile realizzare delle edificazioni con contenuti che prevedono la permanenza duratura di persone (ai sensi dell'ORNI il limite di 1 µT è rappresentato dal cerchio giallo più esterno).

A questo proposito tale limitazione è stata considerata nella presente proposta pianificatoria e individuata come uno degli elementi che giocoforza incidono sulla necessità della presente variante (vedi paragrafo precedente).

<sup>1</sup> Le informazioni riguardanti i volumi già sfruttati (m3) nel mappale 300 RFD sono state reperite dai piani di situazione forniti da AET e sono indicati secondo l'effettiva destinazione d'uso.



Figura 5 Estensione spaziale del campo magnetico generato dall'elettrodotto sul comparto oggetto di variante



### 5.3.2 ASPETTI FONICI

Il comparto è caratterizzato dalla presenza dell'autostrada, tale infrastruttura determina un impatto fonico sul contesto e in particolare sulla zona abitativa confinante con il comparto oggetto della presente variante, di fatti a PR è codificata una zona esposta ai rumori.

A tal riguardo considerata la possibilità di edificare nella porzione del mappale 300 RFD libera dalle limitazioni ORNI un eventuale edificio come indicato nei paragrafi precedenti con altezza massima di m. 12.00 gioverebbe alla zona residenziale prospiciente in quanto fungerebbe da barriera fonica.

### 5.3.3 ACCESSIBILITÀ

L'accesso al comparto oggetto di variante è garantito sia tramite veicoli privati che dal trasporto pubblico e dalla mobilità lenta, rispettivamente:

- tramite veicoli privati, l'accesso è previsto dal mappale 327 RFD che è direttamente collegato dalla strada principale El Stradun distante poche centinaia di metri dal semi svincolo di Bellinzona realizzato recentemente;
- tramite trasporto pubblico, la fermata più prossima al mappale 300 RFD è localizzata su El Stradun e dista circa 150 metri;
- tramite mobilità lenta, è possibile arrivare al mappale 300 RFD attraverso delle percorrenze miste pedonali-ciclabili.

### 5.3.4 POSTEGGI

Per quanto concerne i posteggi (privati) il calcolo del fabbisogno e del dimensionamento dei posteggi privati dovrà essere allestito in modo definitivo nell'ambito della procedura di licenza edilizia stabilita da gli art. 42 e segg. LST e gli art. 51 e segg. RLST.

Premesso ciò di seguito viene illustrato ed esplicitato in via preliminare il calcolo del fabbisogno in base al Regolamento cantonale sui parcheggi privati (Rcpp), considerando la qualità dell'offerta del trasporto pubblico come fattore di riduzione. Il calcolo è allestito sul potenziale massimo di tutto il mappale 300 RFD, in quanto l'obiettivo della presente variante è attraverso il cambio di destinazione d'uso di poter sfruttare al meglio il potenziale edificatorio residuo non sfruttabile con la situazione pianificatoria in vigore.

Il comparto in oggetto si trova nel raggio di influenza del livello di qualità del trasporto pubblico di categoria B, tale categoria prevede un fattore di riduzione del fabbisogno massimo di posteggi necessari del 50 %.

Figura 6 Qualità del trasporto pubblico



Per applicare tali parametri risulta determinante individuare e massimizzare i possibili sviluppi edificatori secondo la proposta pianificatoria (vedi tabella 1). Le tabelle che seguono servono a trasformare i volumi potenziali in SUL del mappale 300 RFD e di conseguenza utilizzare tali parametri edificatori per definire la stima dei posteggi (RCPP) e del traffico indotto.

Tabella 2 Determinazione della SUL ai fini del calcolo del numero dei posteggi sul mappale 300 RFD

Contenuti	VOL potenziale complessivo (m3)	H per piano (m)	Superficie lorda risultante (m2)	Fattore di riduzione usuale	SUL arrotondata risultante (m2)
Amministrativi	35'665	3.5	10'190	0.2	8'000
Industria (garage e logistica)	26'127	5	5'225	0.15	4'400

Tabella 3 Stima posteggi (RCPP) sul mappale 300

		STIMA FABBISOGNO <sup>2</sup>			
Contenuti		SUL (m2) (vedi tab. 2)	Fabbisogno posteggi (max) <sup>3</sup>	Fattore di riduzione (%) TP	Fabbisogno massimo posteggi risultante
Amministrativi		8'000	200	50	100
Industria	Garage	1'400	14	50	7
	Logistica	3'000	18	50	9
Totale opzione riduzione 50%			233	50	116

Dalla tabella emerge un fabbisogno di posti auto massimo di 116.

La situazione attuale sul mappale 300 RFD conta 125 posteggi per cui il fabbisogno in base al *Regolamento cantonale sui parcheggi privati* risulta coperto anche con il completo sfruttamento del fondo.

A seguito della variante, non vi sarà dunque un aumento dei parcheggi e del traffico sugli assi stradali esistenti.

<sup>2</sup> I dati indicati riprendono i calcoli e le approssimazioni estratti della tabella "Applicazione del Regolamento cantonale sui parcheggi privati".

<sup>3</sup> I parametri per il calcolo dei posteggi sono ripresi dalla tabella fornita dall' Ufficio delle domande di costruzione, tale tabella individuerebbe:

- per i contenuti amministrativi la categoria "uffici" con il seguente parametro di calcolo: 2.5 posteggi ogni 100 mq SUL;
- per i contenuti industriali/artigianali/garage la categoria "garage" con il seguente parametro di calcolo: 0.11 posteggi ogni 100 mq SUL.
- per i contenuti industria a bassa intensità/logistica la categoria "logistica" con il seguente parametro di calcolo: 0.6 posteggi ogni 100 mq SUL.



## 6 VARIANTI DI PR

### 6.1 PIANI SETTORIALI

Sulla base di quanto indicato al cap.5 la variante di PR prevede le seguenti modifiche al piano delle zone in vigore.

- codifica del vincolo di zona artigianale al mapp. 300 parziale RFD e contestuale abrogazione del vincolo di zona residenziale del piano.

Figura 7 VARIANTE DI PR – Piano delle zone (scala 1:2'000)

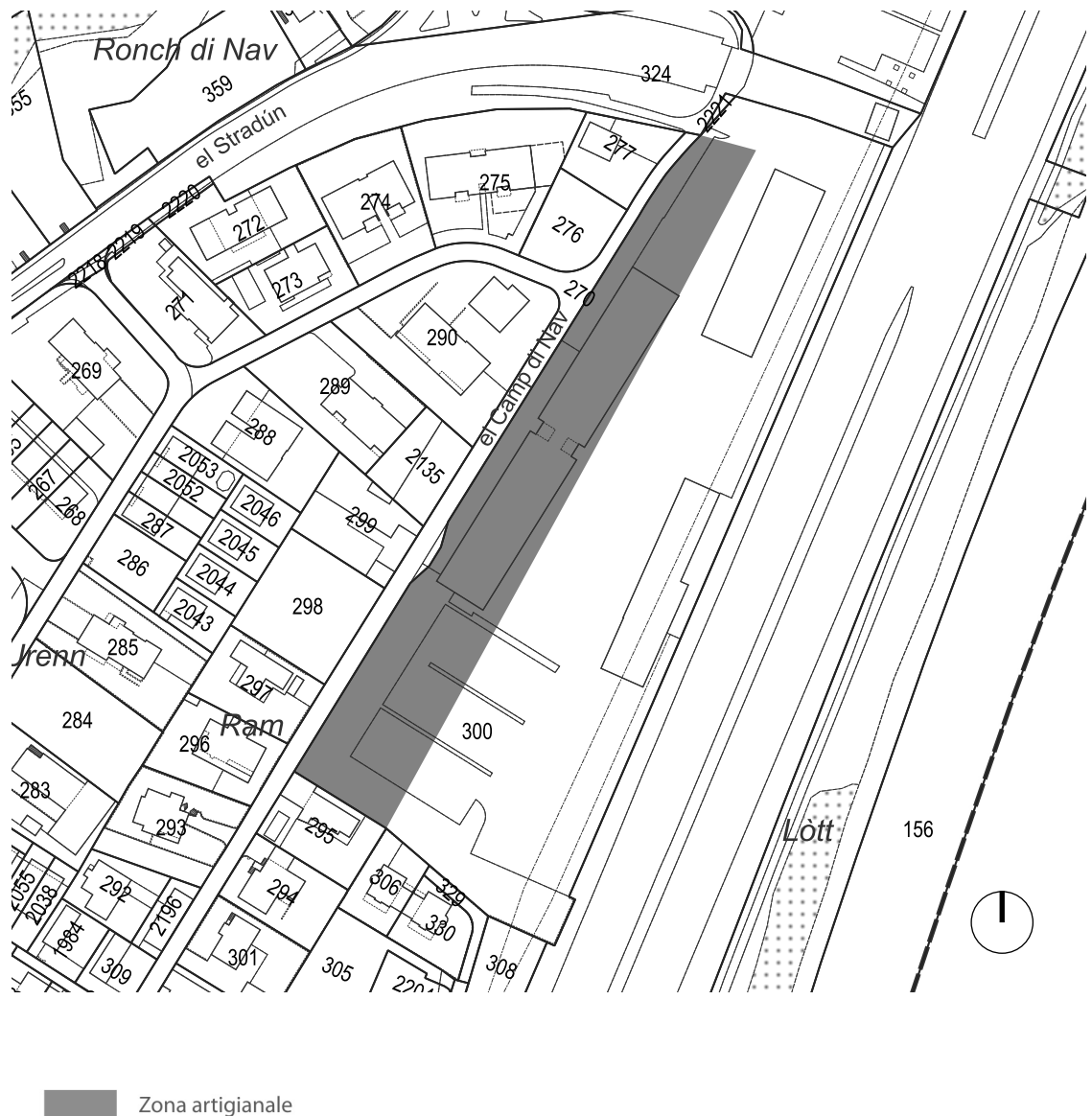
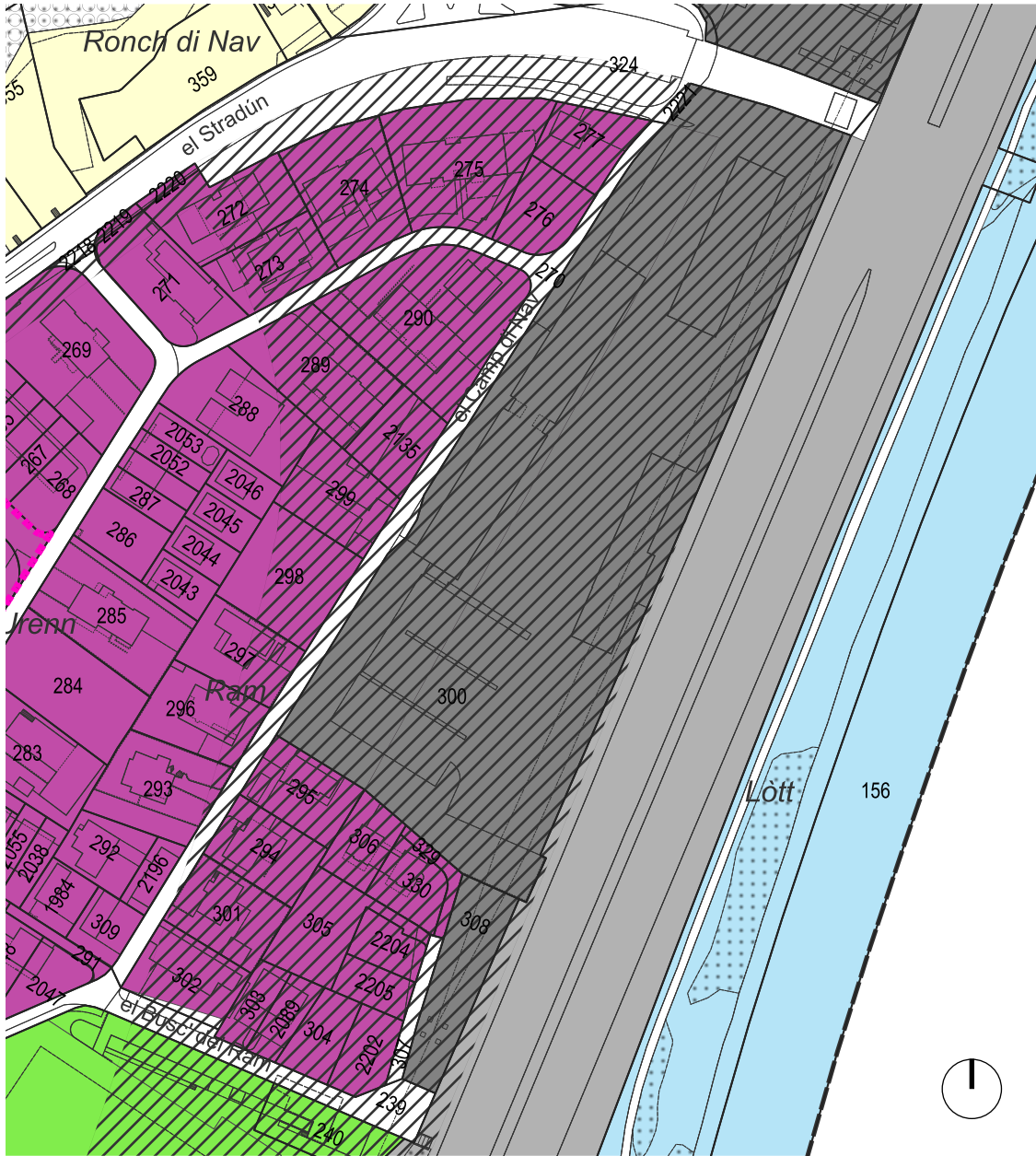


Figura 8 SITUAZIONE FUTURA (PIANO INDICATIVO) – Piano delle zone (scala 1:2'000)



- Zona residenziale del piano
- Zona per attrezzature ed edifici pubblici
- Zona artigianale
- Zona agricola
- Zona autostrada
- Bosco misto
- Corso d'acqua
- Zona esposta ai rumori
- Ricomposizione particellare

## 6.2 NORME DI ATTUAZIONE

Dal profilo normativo, la presente variante di PR necessita di una modifica al palinsesto normativo affinché quanto descritto precedentemente abbia la necessaria base legale per essere attuato.

Le modifiche oggetto della presente variante sono evidenziate in **rosso**.

### Art.19 Zona artigianale

1. La zona artigianale può essere utilizzata per la costruzione di edifici e impianti commerciali e artigianali poco molesti; l'abitazione è ammissibile solo in quanto direttamente e strettamente connessa con la funzione prevista per la zona.
2. **Devono essere rispettati i seguenti parametri:**
  - Indice di edificabilità 4.00 mc/mq
  - **Altezza massima 12 m**
3. Il municipio può imporre misure architettoniche e costruttive particolari al fine di limitare le immissioni provenienti dall'autostrada.
4. Grado di sensibilità a rumore III.

## 6.3 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il programma di urbanizzazione (PRU) è uno strumento di PR, il cui obbligo è contemplato dall'art. 19 cpv. 2 LPT e dagli art. 19 cpv. 2 e 22 LST. Lo scopo del Programma di urbanizzazione è quello di fissare le scadenze per la realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione, in modo da garantire che i fondi edificabili oggetto della variante di PR siano adeguatamente equipaggiati e dunque pronti alla costruzione.

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

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

La variante di PR in oggetto non riguarda opere di urbanizzazione ai sensi di quanto stabilito dalla Linea guida citata, nella misura in cui si tratta di un'opera che approvvigiona l'intero territorio comunale e non riguarda le necessità di equipaggiamento di singoli comparti.

## 6.4 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE – COSTI DELLE OPERE

La presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione, in quanto non genera costi a carico del Comune.

## 7 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata di seguito.

Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati, che possono essere valutati come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- Cambio di destinazione d'uso
  - Si tratta di una modifica che permette un'ottimizzazione dello sfruttamento degli indici residui altrimenti condizionati e non sfruttabili in considerazione delle limitazioni ORNI e piena coerenza tra le destinazioni d'uso ammesse e gli usi effettivi.
- Modifica delle altezze di zona
  - Si tratta di una modifica che permette un maggior sfruttamento degli indici residui altrimenti condizionati e non sfruttabili in relazione alle limitazioni ORNI e al contempo di:
    - di edificare dei nuovi edifici con un'altezza corrispondente a quella del sub. G al mappale 300 RFD, ottenendo un miglior inserimento paesaggistico;
    - di permettere alle costruzioni della zona artigianale di fungere maggiormente da riparo fonico dai rumori generati dal traffico autostradale per la zona residenziale retrostante;
    - di avere maggiori possibilità progettuali, senza aumentare la volumetria ammessa.
- Inserimento nel paesaggio
  - Le modifiche previste dalla presente variante non alterano l'impatto sul paesaggio in relazione all'interesse pubblico generato esplicitato nei punti precedenti.
- Impatto sul traffico
  - Si ritiene che il potenziale miglior sfruttamento degli indici edificatori nel mappale 300 RFD non porti ad un aumento dei posteggi necessari e dunque del traffico generato sulle strade esistenti.
- Interessi dei privati
  - Gli interessi dei privati sono tutelati, tramite la presente variante sarà possibile prevedere una riorganizzazione di tutto il mappale 300 RFD e con un miglior sfruttamento degli edificatori previsti a PR.

In sintesi, si ritiene che la presente variante di PR riveste un chiaro interesse pubblico e ponderi opportunamente tutti gli interessi in gioco. L'aggiornamento del PR può essere effettuato come dal presente documento.

## **8 VERIFICHE GENERALI**

### **8.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE**

#### **Legge sulla pianificazione del territorio (LPT)**

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

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state approvate dal Consiglio Federale rispettivamente l'8 marzo 2023, il 30 settembre 2022 e il 3 settembre 2021.

La presente variante di PR non comporta un aumento della zona edificabile ed è conforme ai principi della LPT e del Piano direttore.

#### **Legge sullo sviluppo territoriale (LST)**

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

- L'attenzione accresciuta nei confronti del paesaggio, con l'introduzione del criterio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile.
- Il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione secondo un prelievo del plusvalore.
- La forma e il contenuto secondo una struttura prestabilita dalla LST<sup>4</sup>.

La presente variante di PR:

- Attraverso la modifica di destinazione d'uso sulla porzione di mappale permette un miglior sfruttamento di tutto il comparto in coerenza anche con la vocazione dell'area a stretto contatto con l'autostrada. L'inserimento paesaggistico è altresì debitamente preso in conto nella ponderazione degli interessi (cfr. cap. 6).
- Valuta la necessità di richiedere un prelievo del plus valore per alcuni proprietari (vedi cap.7.5).
- Si tratta di una variante di PR puntuale, pertanto al fine di garantire la congruenza fra piani e disposizioni normative, essa è elaborata nella forma di PR vigente. I vincoli oggetto di variante di PR sono inseriti in banca dati cantonale, secondo procedure e direttive apposite.

---

<sup>4</sup> *Gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali, organizzazione dei dati digitali in modo da produrre la stampa del piano delle zone e del piano dell'urbanizzazione e allestimento del regolamento edilizio.*

## 8.2 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Quartieri/Comuni vicini in quanto la presente variante ha influenza unicamente all'interno del quartiere di Monte Carasso e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri Comuni.

## 8.3 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La variante di PR non comporta aumenti di zona edificabile, ma unicamente una modifica dei contenuti ammessi all'interno del comparto.

Dunque, non vi sarà un sostanziale aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

Rispettivamente, non è identificata la necessità di ulteriori approfondimenti pianificatori né per la presenza della linea ad alta tensione, né per gli aspetti fonici, né per il traffico indotto. Per ulteriori dettagli, si rinvia al cap. 5.3.

## 8.4 COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE E CONTENIBILITÀ PR

La presente variante di PR non comporta variazioni della zona edificabile computabile ai fini delle riserve di unità insediative a 15 anni.

La presente variante di PR non comporta modifiche alla contenibilità in aggiunta, in quanto si tratta di una variazione da zona abitativa a zona lavorativa.

Si rammenta, oltretutto, che attraverso la presente variante sarà possibile un'ottimizzazione dello sfruttamento degli indici edificatori di tutto il mappale 300 RFD riducendo ulteriormente le riserve a 15 anni, contrariamente alla situazione pianificatoria previgente dove tra le due distinte zone edificabili non era permesso il trasferimento degli indici edificatori residui.

## 8.5 PRELIEVO DEL PLUSVALORE

La LST ha introdotto il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (art. 92-101 LST; art. 98a-98m RLST). Secondo l'art. 93 LST, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a 30'000 Fr, derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile o da aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1.5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore.

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

Sulla base di questi disposti, per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso con l'attribuzione di ca. 5'071 m<sup>2</sup> del mappale parziale 300 RFD alla zona artigianale (precedentemente gravato dal vincolo di zona residenziale del piano), considerati i parametri edificatori di entrambe le zone di PR:

- Zona residenziale del piano: I.s. massimo = 1, H max 10.50 m

- Zona artigianale: indice di edificabilità massima 4 mc/mq, H max 12.00 m

Considerato il valore per la zona artigianale inferiore a quello della zona residenziale, e ritenuto che il potenziale edificatorio è sostanzialmente simile e limitazioni ORNI gravanti sul mappale in oggetto di variante, non si rilevano vantaggi derivanti dall'assegnazione alla nuova zona edificabile.

Quest'aspetto potrà essere chiarito ulteriormente nell'ambito della procedura di approvazione, sulla base delle considerazioni che formulerà il Consiglio di Stato, ma non ha ripercussioni sull'approvazione della variante di PR. Infatti, si ricorda che, ai sensi della LST, il calcolo del vantaggio derivante dalla pianificazione e la verifica dell'eventuale prelievo di contributo di plusvalore deve essere effettuato dopo che la variante è entrata in vigore, considerando la differenza del valore dei fondi interessati, prima e dopo la modifica di PR.

## **9 CONCLUSIONE E PROSSIMI PASSI**

Il presente rapporto di pianificazione espone e fornisce le motivazioni di interesse pubblico a sostegno della variante di PR proposta.

Questo incarto segue la procedura ordinaria di adozione prevista dalla LST, senza esame preliminare, da sottoporre per adozione al Consiglio comunale (art. 27 LST) e successivamente pubblicato e trasmesso per approvazione al Consiglio di Stato (art. 29 LST).



