

15 maggio 2023



Centro balneare Carona Credito di progettazione e variante di PR

Conferenza stampa

Città di Lugano



Città di Lugano

Centro Balneare Carona

2

Cronistoria



Concessione di un credito per il finanziamento di una procedura di concorso d'architettura

→ Messaggio municipale 10415, risoluzione del 7 giugno 2020

Concorso a una fase con procedura selettiva

→ da aprile 2021 a fine ottobre 2021

Mostra progetti c/o La Loggia a Carona

→ dal 29 ottobre al 9 novembre 2021

Progetto vincitore «Tuffo nel verde»

→ capofila studio architettura Orsi & Associati

Revisione progetto vincitore, approfondimenti tecnico-economici, convenzione con partner privato e adeguamenti pianificatori

→ da gennaio 2022 a maggio 2023

Iter di avvallo del partner privato

→ da marzo a inizio maggio 2023

Richiesta di concessione diritto di superficie e credito di progettazione definitiva

→ **Messaggio municipale 11469 dell'11 maggio 2023**

Valutazione della giuria del concorso

- Il progetto scelto è modulare e quindi consente una certa flessibilità;
- prevede una demolizione parziale della sostanza edile esistente e una nuova costruzione consentendo di mettere in relazione diretta servizi e area piscina (tutte le funzioni sullo stesso livello);
- risolve le criticità esistenti a livello di accessibilità per persone diversamente abili;
- separa l'area dedicata al glamping dall'area pubblica, limitando la superficie occupata e le interdipendenze;
- è sostenuto anche dal partner privato.

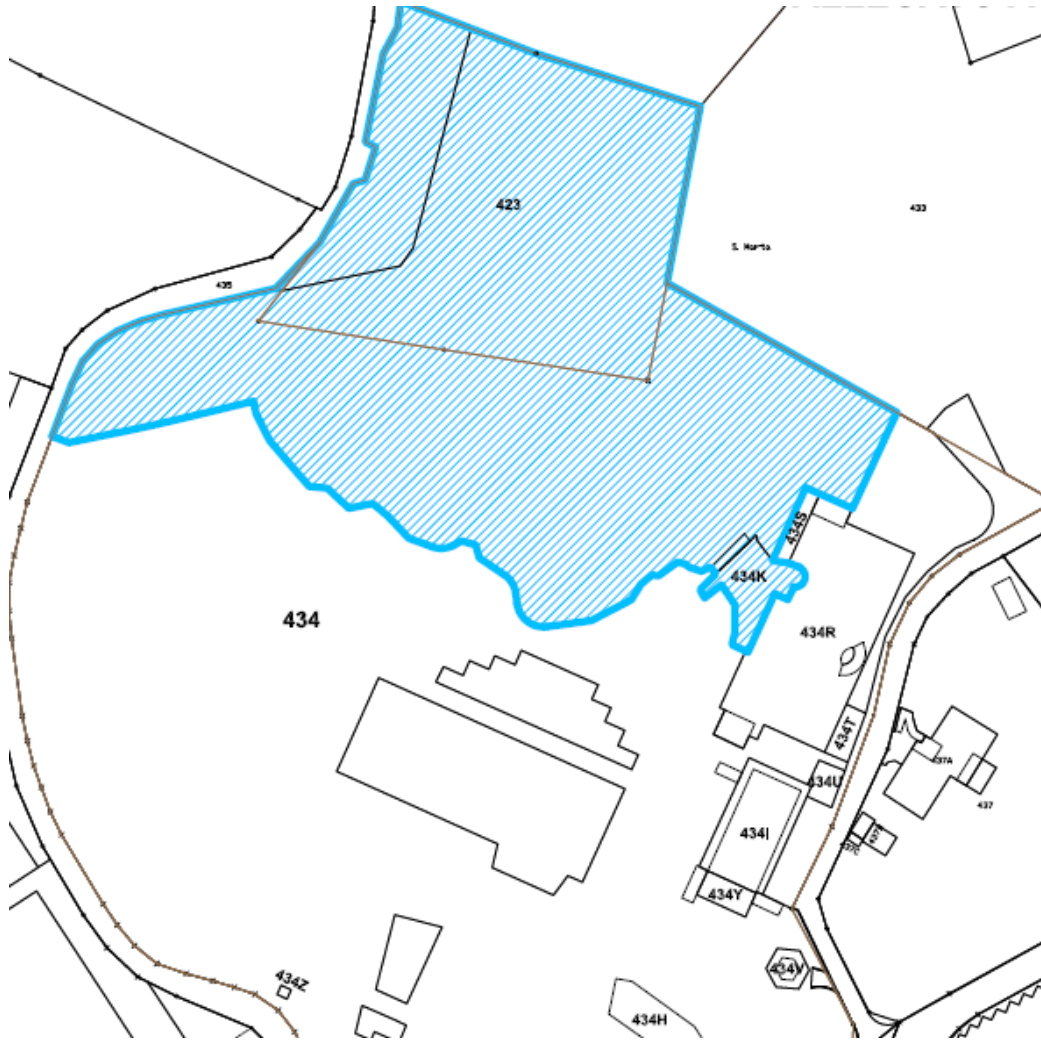


Dal 2022 a oggi si è proceduto a rivedere il progetto vincitore, a eseguire approfondimenti tecnico economici da ambo le parti, a sottoscrivere la convenzione d'impegno con il partner privato e a coordinare i relativi aspetti pianificatori.

- TCS conferma l'interesse a proseguire con la proposta di villaggio glamping;
- il Municipio chiede di rivedere i costi d'investimento per la parte pubblica, stimati in circa 16 milioni al termine della fase di concorso;
- TCS e Municipio ritengono necessario rivedere la proposta relativa alle piscine emersa dal concorso, e proseguono in parallelo con valutazioni e approfondimenti tecnico-economici
- e raggiungono un'intesa sfociata nella convenzione d'impegno del 2 marzo 2023.



Convenzione d'impegno



- Diritto di superficie per sé stante e permanente della durata di 40 anni al canone di CHF 68'000.- /anno.
- L'area dedicata al villaggio glamping prevede ca. 8'800 m² a fronte delle ipotesi precedenti di ca. 15'000 m², spazi ex cava inclusi.
- Costi d'investimento e di gestione derivanti dal villaggio glamping interamente a carico di TCS.
- Ulteriori possibilità di disciplinare altri spazi tramite contratti di locazione separati.

- Canone di CHF 15'000.- /anno per costi di manutenzione del verde;
 - 50% del costo effettivo per un max. CHF 150'000.- per la realizzazione di scivoli e giochi d'acqua.
 - CHF 3.- per adulti e CHF 1.50 per bambini, per notte trascorsa nel villaggio quale contributo per facilitazioni ospiti all'accesso al centro balneare, pari a circa CHF 40'000.- /anno (a piena occupazione).
 - Partecipazione a parte dei costi di costruzione dell'esercizio pubblico (finiture interne, mobilio).
- Ripartizione delle responsabilità e dei costi in fase di progettazione e costruzione.
 - Ripartizione dei compiti e dei costi in fase d'esercizio.
 - Utilizzo condiviso dei locali della ristorazione a garanzia delle attività di quartiere (sala pranzo anche ad uso sala multiuso).



Ipotesi villaggio glamping 10.2019 (prima del concorso)



Convenzione villaggio glamping 03.2023 (progetto revisionato)

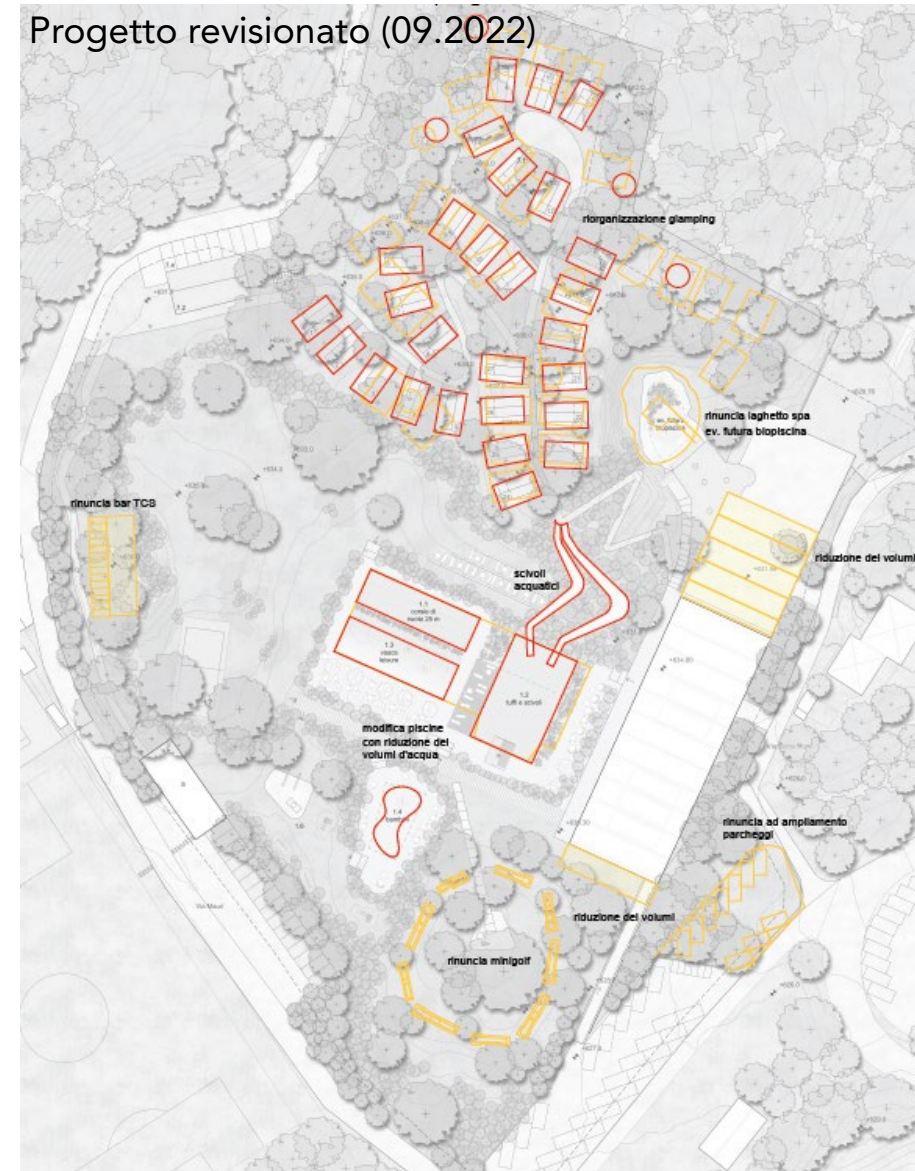
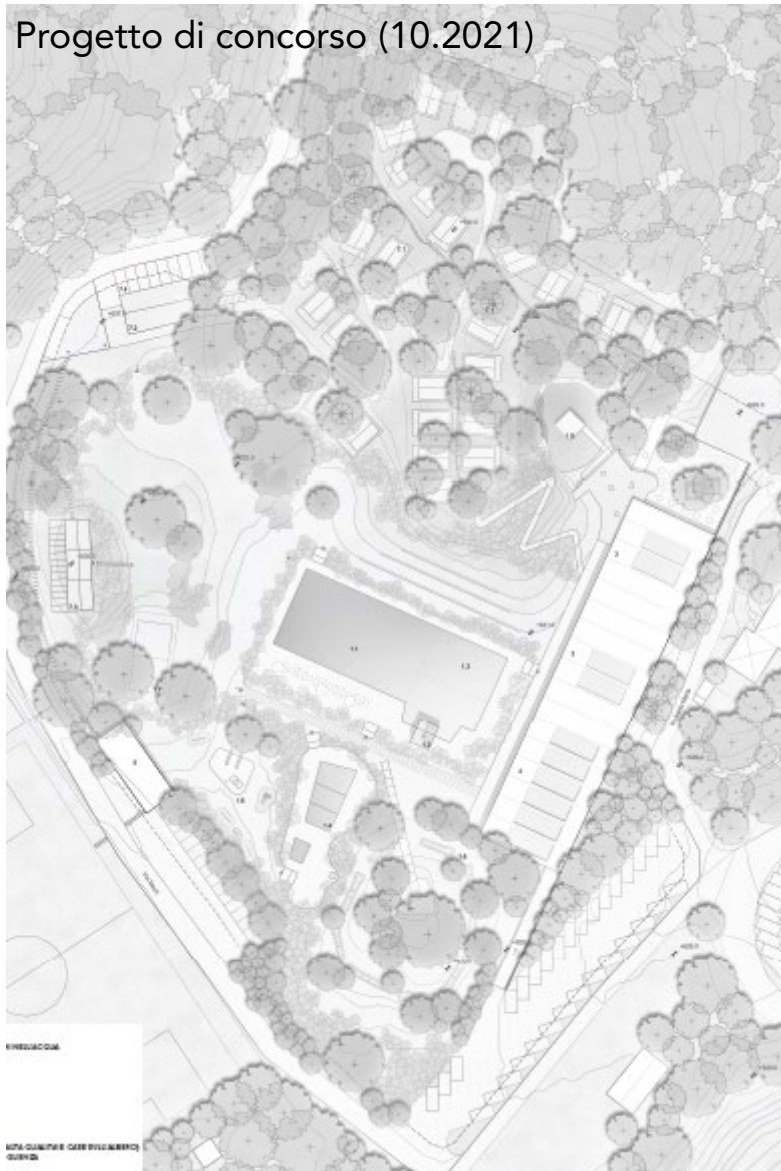


Città di Lugano

Centro Balneare Carona
Parte pubblica

10

Progetto centro balneare



Rendering

Progetto di concorso (10.2021)



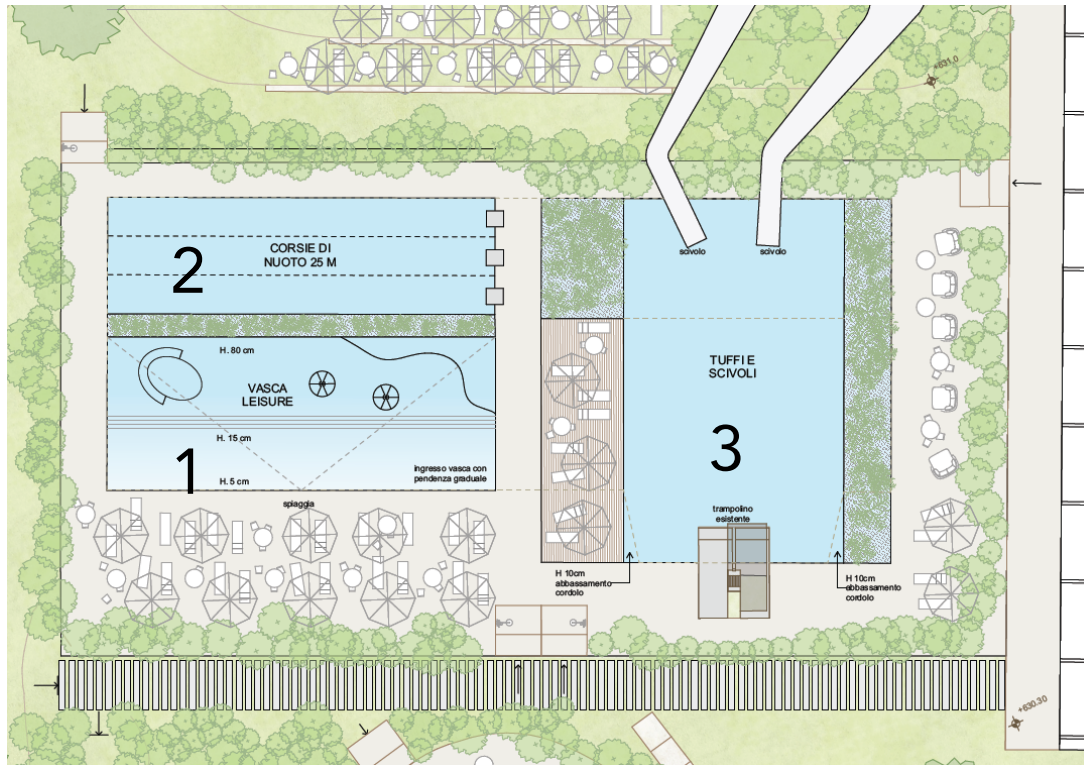
Progetto revisionato (09.2022)





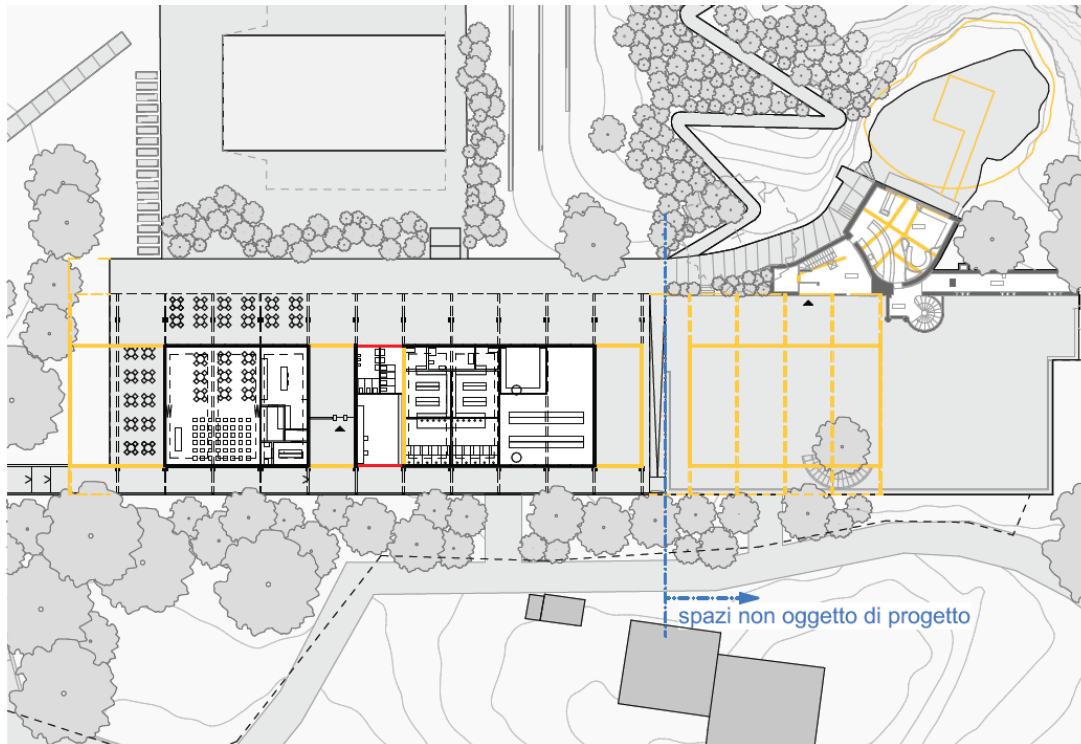
- Nuova partizione della grande vasca esistente in tre vasche separate dedicate al tempo libero.
- Nuova vasca per i più piccoli.
- Nuova posizione area giochi, spostata all'esterno del futuro perimetro del centro, fruibile tutto l'anno dalla popolazione del quartiere.
- Mantenimento dell'assetto attuale del parcheggio lato entrata piscina.
- 22 nuovi posteggi lato campo di calcio.
- Rinuncia alle attività minigolf.

Focus piscina



1. Vasca «leisure» dedicata a giochi e spruzzi d'acqua, con accesso digradante tipo spiaggia.
2. Vasca dedicata alla pratica del nuoto (25 m).
3. Vasca dedicata ad attività di tuffi dal trampolino e nuovi scivoli.

Focus edificio



- Accorpamento di tutte le funzioni in 2 padiglioni anziché 3, pari a una riduzione delle nuove volumetrie di circa il 40%.
- Sala multiuso ed esercizio pubblico convivono; durante il periodo di chiusura delle piscine l'intero locale può essere utilizzato per eventi (pubblici e privati). Durante la stagione d'apertura del lido può essere dedicato in prevalenza alla ristorazione.
- La terrazza rimane libera da costruzioni e può essere concessa in locazione al TCS a condizione di garantirne l'accesso anche ai fruitori della piscina.



Città di Lugano

Centro Balneare Carona
Costi parte pubblica

16

Costi

**Stima dei costi +/- 20%**

- Inclusa IVA 7.7% e onorari
- Escluso glamping

CCC	Descrizione	Importo (Iva incl.)
1	Lavori preparatori	400'000
2	Edifici	5'700'000
3	Attrezzature	2'400'000
4	Lavori esterni	1'500'000
5	Costi secondari	350'000
9	Arredo	150'000
TOTALE		10'500'000

Credito di progettazione definitiva

- Fasi SIA 31, 32, 33
- Lavori preparatori: sondaggi geologici, controlli ambientali, modinature
- Costi secondari: spese di riproduzione, tasse DC, pre-certificazione Minergie
- Inclusa IVA 7.7%
- Escluso glamping

Descrizione	Importo (Iva incl.)
Fondo e lavori preparatori	72'000
Costi secondari	42'000
Onorari	996'000
Totale	1'110'000

Contributi

- Intervento favorevole allo sviluppo di un quartiere aggregato. In base al decreto legislativo concernente l'aggregazione dei Comuni di Bogno, Cadro, Carona, Certara, Cimadera, Lugano, Sonvico e Val Colla del 27 giugno 2012, la Sezione enti Locali ha confermato un sussidio del 25% ca.
- Ulteriori contributi (ad es. dall'Ufficio fondi Swisslos e Sport-toto) potranno essere convalidati quando si disporrà della licenza edilizia e della concessione del credito di costruzione.



Città di Lugano

Centro Balneare Carona
Tempistiche previste

20

Tempistiche

In caso di approvazione dei Messaggi si prevede la seguente tempistica:

- autunno 2023, avvio progettazioni (pubbliche e private) con coordinamento delle parti comuni;
- autunno 2024 approvazione progetto definitivo e preventivo dettagliato;
- estate-autunno 2024 approvazione variante di PR da parte del Consiglio di Stato;
- autunno 2024 preparazione messaggio credito di costruzione e inoltro domanda/e di costruzione;
- Avvio dell'iter di costruzione.



Città di Lugano

Centro Balneare Carona
Villaggio glamping TCS

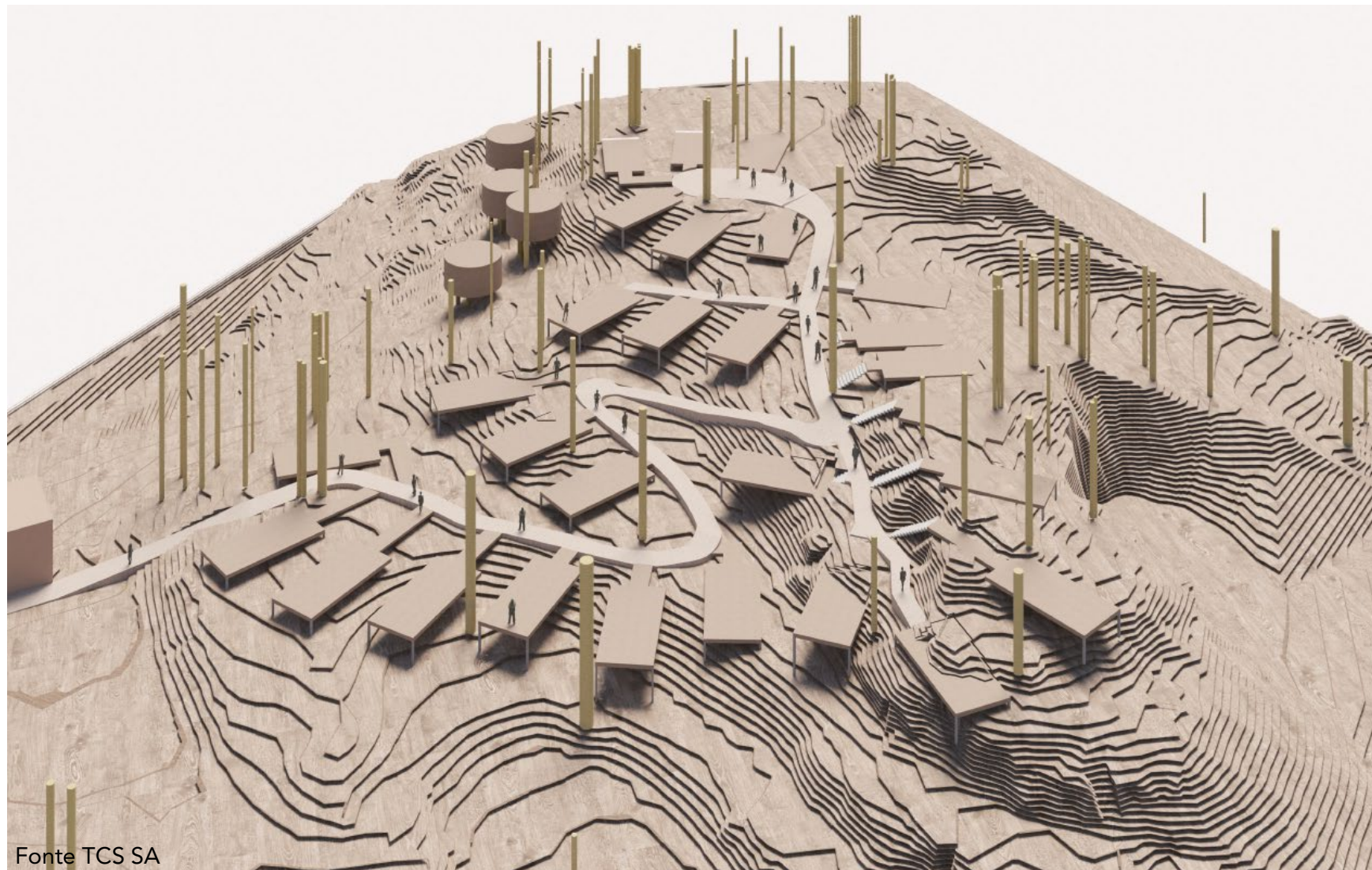
22

Villaggio glamping TCS



- Investimento stimato ca. 6 milioni di franchi.
- Rispetto dei valori naturalistici.
- Piattaforme rispettose degli alberi esistenti e rialzate dal terreno per l'inserimento di 28 unità e 4 unità su alberi.
- Percorso principale segue l'andamento del terreno.
- Inserimento di nuove piantagioni «buffer verdi» di separazione con l'area pubblica, a completamento di quelle esistenti.
- Minimi interventi di scavo e riempimento.
- Promozione della mobilità lenta e del trasporto pubblico.

Inserimento piattaforme





Atmosfere



Fonte immagini TCS SA

Atmosfera



Fonte immagini TCS SA

Variante di Piano regolatore (PR)

- Oltre al MM per il credito di progettazione del centro balneare il Municipio sottopone al Consiglio Comunale il MM relativo a una variante di PR, Sezione di Carona, Oggetto pubblico 1G – attrezzature turistico-ricreative.
- Obiettivo: adeguare la destinazione e i parametri edificatori e creare le basi legali per consentire la realizzazione del progetto per il risanamento e lo sviluppo del centro balneare e del villaggio glamping.
- La variante è necessaria per permettere la realizzazione del progetto di valorizzazione e risanamento del comparto, che prevede una convivenza tra contenuti pubblici e privati.
- La variante ha tenuto conto dei contenuti dell'esame preliminare cantonale e delle osservazioni giunte nell'ambito della consultazione.



Grazie per l'attenzione

Per maggiori informazioni:

**Città di Lugano
Edilizia pubblica**

Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera