



6874 Castel San Pietro, 29 gennaio 2014

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 03 / 2014 - ris. mun. n° 1180 del 27.01.2014

Variante di Piano Regolatore (PR) per l'azzonamento dei fondi edificati del comune di Castel San Pietro posti al confine con Mendrisio

Signora Presidente del Consiglio Comunale,
Signore e signori Consiglieri Comunali,

l'attuale PR di Castel San Pietro è stato approvato dal Consiglio di Stato alla fine del 1994.

I mappali oggetto della modifica proposta sono (condizioni cumulative)

1. già edificati
2. di un medesimo proprietario sia sul territorio di Castel San Pietro che su quello di Mendrisio
3. inclusi nel PR di Mendrisio in zona edificabile (ZE)
4. situati fuori zona (Fz) per quello di Castel San Pietro.

Questa situazione crea dei problemi nell'esame delle domande di costruzione e una disparità di trattamento tra i proprietari.

Infatti la parte di Mendrisio è inclusa interamente in ZE mentre solo pochi fondi su Castel San Pietro sono posti nella medesima zona; solo 6 fondi già edificati che si trovano a cavallo del confine comunale sono posti in zona residenziale a 2 piani (R2).

Un esame più approfondito della situazione pianificatoria del territorio di Castel San Pietro ha evidenziato che esistono altri fondi nelle medesime condizioni che inspiegabilmente non sono inclusi nella ZE di Castel San Pietro.

Con questa variante di PR vi proponiamo di sanare la disparità di trattamento riscontrata, includendo i fondi elencati nella ZE.

Le modifiche toccano il piano delle zone, il piano del paesaggio e il piano delle attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP).

Il 25.05.2012 il nostro pianificatore di fiducia, Studi Associati SA, ha ricevuto il mandato di allestire l'incarto necessario all'avvio della procedura di variante del PR.

Lo stesso è stato inoltrato il 16.01.2013 alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) secondo la procedura ora regolata dalla Legge sviluppo territoriale (Lst).

Alleghiamo a questo messaggio l'esito dell'esame preliminare trasmessoci in data 7 ottobre 2013 dal quale si può desumere come l'autorità cantonale abbia espresso un parere sostanzialmente positivo.

In uno specifico capitolo qui sotto, elenchiamo e commentiamo i suggerimenti che sono scaturiti dall'esame preliminare, indicando quali di essi sono stati integrati nel Rapporto di pianificazione e nella documentazione cartografica di cui troverete degli estratti allegati a questo messaggio all'indirizzo del Consiglio comunale.

La documentazione della variante è stata esposta dal 9.12.2013 al 9.01.2014 con la possibilità per gli interessati di inoltrare osservazioni scritte (art. 5 e 26 Lst e 6, 7, 8 e 35 RLst, informazione pubblica e coinvolgimento della popolazione). Sono giunte 2 osservazioni relative ad una medesima zona (Villa Foresta), che pure commentiamo nello specifico capitolo qui sotto.

<p>Osservazioni e proposte del Municipio in merito all'Esame preliminare dipartimentale del 3 ottobre 2013 e alle osservazioni giunte dopo la pubblicazione (Ris. Mun. n° 1043 del 4 novembre 2013).</p>

In questo capitolo vengono proposte le risposte del Municipio alle osservazioni e suggestioni contenute nell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) e nelle osservazioni giunte dai cittadini dopo l'informazione pubblica.

I punti affrontati seguono l'ordine dei capitoli del documento dipartimentale allegato, in particolare:

- cap. 3 - **Situazione pianificatoria e contenuto delle varianti**
- cap. 4 - **Coordinamento con la pianificazione dei Comuni vicini**
- cap. 6 - **Esame di merito ed in particolare conformità con la legislazione federale e cantonale**
- cap. 7 - **Conclusioni**

Sono riprese le frasi determinanti delle osservazioni dipartimentali di ogni punto, seguite dalla risposta municipale.

Anche le osservazioni dei cittadini/proprietari immobiliari sono commentate nei singoli punti, ove è il caso.

Le risposte municipali sono state integrate nel Rapporto di pianificazione della variante.

Cap. 3 - Situazione pianificatoria

(Cap. 3 p. 2)

«[...] A tal proposito il Municipio è tenuto ad avviare una verifica generale del proprio PR. Il Dipartimento ritiene che questa verifica decennale, prevista dall'art. 33 Lst, sia necessaria non solo per il lasso di tempo intercorso, quasi 20 anni, ma anche perché molti aspetti meritano di essere conformati al nuovo diritto. Non va inoltre dimenticato, come già segnalato in precedenti occasioni, che il PR dovrà comunque essere adattato alla nuova Lst entro il 2017 (art. 109 Lst).

Con le varianti all'esame il Municipio di Castel San Pietro intende risolvere difformità/incongruenze di coordinamento rispetto al PR di Mendrisio. La variante è circoscritta dal profilo geografico ai soli fondi adiacenti al confine comunale di Mendrisio già edificati.

Il DT, preso atto che si tratta di verificare le convergenze dei soli fondi edificati a confine con il comune di Mendrisio, ritiene di poter entrare in materia con una procedura anticipata rispetto alla revisione complessiva del PR. Gli altri temi pianificatori irrisolti, che riguardano per esempio le

superfici edificabili attribuite alle zone di mantenimento del resto del territorio comunale, dovranno essere trattati nell'ambito di una procedura di revisione del Piano regolatore [...].»

Il Municipio prende atto del suggerimento dipartimentale in merito alla revisione del PR comunale e ne terrà conto nell'elaborare i temi da affrontare nel futuro. Ma constata altresì con soddisfazione che lo stesso Dipartimento abbia ritenuto possibile entrare in materia sulla variante proposta, contribuendo con ciò a creare le premesse per sanare una situazione pianificatoria per lo meno anomala.

Cap. 4 - Coordinamento

(Cap. 4 p. 2)

« Nell'ottica di una politica pianificatoria comunque è importante un coordinamento dei vari elementi pianificatori a livello federale, cantonale e comunale per meglio preservare e salvaguardare il territorio.

Le motivazioni del Municipio a sostegno delle varianti qui proposte, che sottolineano una disparità di trattamento tra i vari proprietari, meritano di essere meglio sviluppate in quanto troppo generiche. In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. [...]

[...].»

Il Municipio ha avviato la variante proprio perché, nella gestione delle domande di costruzione, si è reso palese un mancato coordinamento territoriale. Le motivazioni sono state meglio sviluppate nella versione definitiva della variante. Il Municipio ribadisce che due diverse impostazioni edilizie/pianificatorie (ZE / non ZE) di singoli edifici solo perché posti a cavallo di un confine comunale, già dovrebbero bastare a giustificare la variante di PR. Diverso sarebbe indubbiamente la considerazione della disparità di trattamento nel caso in cui si richiedesse ad esempio l'azzonamento di mappali inedificati, solo perché confinanti con fondi inclusi in ZE. Ma appunto questo non è il caso della presente variante.

Cap. 6 - Esame di merito

1. Estensione delle zone edificabili

(Cap. 6.1 p. 3)

«[...] La maggior parte delle varianti qui in esame non costituiscono ampliamenti della zona edificabile che danno adito a nuove edificazioni, bensì di inclusioni in zona edificabile di fondi già edificati ed abitati che non hanno alcuna incidenza sulla contenibilità del Piano regolatore.»

Si prende atto dell'accordo di principio del Dipartimento sulle scelte operate dal Comune

2. Zona agricola

(Cap. 6.2 p. 3)

«[...] Per quanto riguarda le proposte di adeguamenti che interessano la sottrazione di territorio agricolo a favore della zona edificabile, si rileva che in generale queste superficie risultano essere scorpori incolti, perlopiù adibiti a giardino - parco, per i quali non vi sono gli estremi per un compenso agricolo conformemente alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr).

[...].»

Si prende atto che il Dipartimento non ritiene vi siano le premesse per un compenso per la sottrazione di territorio agricolo

3. Esame delle singole proposte

(Cap. 6.3 pp. 3 - 4)

Fondi N. 633, 1218, 1226, 1289, 1426, 1430, 1351, 1813, 1964 e 1437

«Per i fondi sopra citati il Dipartimento non ha particolari osservazioni. Infatti i fondi in oggetto sono parte costitutiva della limitrofa zona residenziale e sono ampiamente occupati da edifici.»

Il Municipio prende atto dell'accordo dipartimentale sulla possibilità di inserirli in zona edificabile.

Fondo N. 632

«La superficie interessata dalla modifica è perlopiù ineditata, questo è quindi un vero e proprio ampliamento della ZE, ampliamento che non si giustifica. Tenuto conto di quanto sopra il DT propone di inserire solo parte del fondo in ZE, nello specifico solo il fabbricato abitativo, il piazzale, l'autorimessa. Per la parte ineditata vanno inoltre escluse le superfici comprendenti il pollaio e l'autorimessa 632K.»

Il Municipio pur condividendo in parte le osservazioni del DT, ritiene che la soluzione suggerita non sia facilmente giustificabile e foriera di una possibile ulteriore disparità di trattamento. Anche le considerazioni sul (presunto) ampliamento di zona sembrano dettate da una lettura eccessivamente formale della legge e non basate sullo spirito della stessa. Infatti, se si considerano le distanze dalla strada, dal confine, tra edifici e dal bosco, le effettive possibilità edificatorie sono ridotte all'ampliamento/rifacimento dell'edificio abitativo esistente e dunque non influenti sulla contenibilità del PR. Anzi, prendono semplicemente atto della situazione effettiva attuale, ossia un giardino/terreno annesso all'abitazione esistente. Sulla base di questi dati, il Municipio ritiene dunque di ripresentare l'azzoneamento del fondo N. 632 nella stessa forma.

Fondo N. 582

«La variante proposta intende attribuire parte del fondo alla zona R2, analogamente al fondo adiacente situato sul territorio di Mendrisio.

[...] Si ritiene pertanto che la proposta di attribuire questa parte del fondo alla zona R2, vista la considerevole superficie ancora libera da edifici ed il particolare contesto paesaggistico, sia tutt'altro che conservativa e violi i principi codificati in Legge e ripresi nella scheda R6 del PD.

Tuttavia considerata però la non conformità delle zone di mantenimento [...] si ritiene che la zona dovrebbe essere attribuita ad una zona idonea, e segnatamente a quella più affine alle aree limitrofe che in questo caso risulta essere quella agricola.

Tenuto conto di quanto sopra il DT non condivide la proposta del Municipio [...]. Si invita pertanto il Municipio a rivedere la proposta e tener conto di quanto sopra.»

Il Municipio prende atto dell'osservazione dipartimentale e decide di soprassedere alla richiesta di inclusione in zona. Questa suggestione non è peraltro stata contestata dal proprietario medesimo del fondo che si è rassegnato al parere cantonale. Si intende affrontare il problema della modifica della zona di mantenimento nell'ambito della futura revisione del PR, come d'altronde suggerito dallo stesso DT al cap. 3. Questo per evitare soluzioni improvvisate e che non tengano conto delle differenti situazioni esistenti.

Fondo N. 1202

«Il Municipio propone ora di attribuire parte del fondo alla zona R2, analogamente alla parte già edificata del fondo limitrofo situato sul territorio di Mendrisio. Il Dipartimento è dell'avviso che l'intero inserimento della superficie proposta dal Municipio sia eccessivo e risulti essere ben più di un adeguamento, bensì un vero e proprio ampliamento della ZE. Si condivide pertanto il solo inserimento dell'edificio e del piazzale. [...].»

Il Municipio prende atto dell'osservazione dipartimentale e, sulla base di quanto espresso anche dai proprietari del fondo in fase di pubblica informazione, decide di includere in zona edificabile R2 solo l'edificio e il piazzale. Per la rimanenza del fondo intende affrontare il problema della modifica della zona di mantenimento nell'ambito della futura revisione del PR, come d'altronde suggerito dallo stesso DT al cap. 3. Questo per evitare soluzioni improvvisate e che non tengano conto delle differenti situazioni esistenti.

Cap. 7 - Conclusioni

(Cap. 7 p. 5)

«Il DT, sebbene comprenda che si è confrontati con situazioni che meritano soluzioni a corto termine, è dell'avviso che le superfici edificate qui trattate, siano perlopiù parte della zona edificabile di Mendrisio e pertanto dovrebbero essere disciplinati dal PR di Mendrisio. Tenuto conto di quanto sopra il DT invita il Municipio, prima di adottare le varianti, a considerare la praticabilità di una rettifica dei confini giurisdizionali [...]»

Il Municipio ritiene assolutamente irrealistica la proposta suggerita dal DT. La stessa è:

- irrazionale dal profilo tecnico, in quanto si avrebbe un andamento del confine giurisdizionale totalmente arbitrario e determinato dai confini privati oppure con le stesse pecche riscontrate dalla variante di PR;
- impraticabile dal profilo politico/istituzionale.

Visto e considerato tutto quanto precedentemente esposto, il Municipio vi presenta questa variante di PR con gli adeguamenti indicati nelle risposte di cui sopra, sottoponendola all'approvazione del Consiglio comunale.

Dopo l'approvazione che vi compete ai sensi dell'art. 27 Lst e dell'art. 13 lett. d LOC, il Municipio procederà alla pubblicazione della variante presso la Cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni, previo annuncio diretto ai proprietari interessati, agli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

Contro il contenuto della variante sarà dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (termine non modificato dalla nuova Legge sulla procedura amministrativa che entrerà in vigore al 1° marzo 2014).

Il rapporto di pianificazione completo, che comprende, oltre agli allegati al presente messaggio, anche maggiore documentazione cartografica, la descrizione della variante e le premesse dettagliate, è a disposizione di tutti i Consiglieri comunali e della commissione incaricata.

Il Municipio e l'Amministrazione sono a vostra disposizione per qualsiasi informazione.

Considerato quanto sopra espresso, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler risolvere

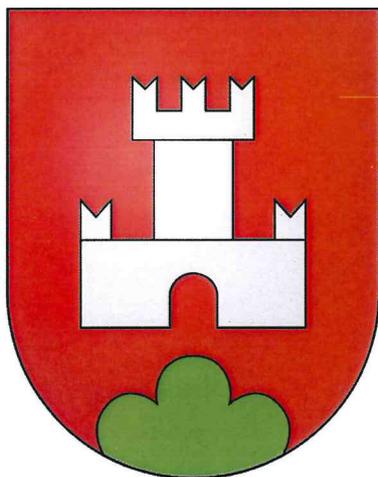
- è accettata la variante di PR per l'azonamento dei fondi edificati del comune di Castel San Pietro posti al confine con Mendrisio, secondo i documenti allegati e il rapporto di pianificazione che sono parte integrante del presente messaggio.

IL MUNICIPIO

Allegati:

- esame preliminare della SST del 7.10.2013
- piano delle zone, stato pianificatorio vigente
- piano delle zone, proposta di variante di PR, comparto Ovest
- piano delle zone, proposta di variante di PR, comparto Est

Il presente messaggio municipale viene demandato per competenza alla Commissione delle petizioni



**ESAME PRELIMINARE (Castel S.Pietro)
del 3 ottobre 2013**

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. L.', is written over the printed text of the official office.

**PIANO REGOLATORE
VARIANTE DI PR**

**AZZONAMENTO DEI FONDI
POSTI A CAVALLO DEL
CONFINE CON MENDRISIO**

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Versione per l'Esame preliminare

Studi Associati SA

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
e-mail info@sasa.ch
www.sasa.ch

30 novembre 2012

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

vista la formale richiesta del 22 gennaio 2013 presentata dal Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale delle varianti relative agli azzonamenti dei fondi posti a cavallo del confine di Mendrisio, del Comune di Castel San Pietro**;

si esprime, con il presente rapporto, in applicazione dell'articolo 25 cpv 3 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst).

1. OSSERVAZIONI FORMALI

1.1 Atti costitutivi

Oggetto del presente esame preliminare è un fascicolo datato 30 novembre 2012, costituito dal *Rapporto di pianificazione – Azzonamento dei fondi posti a cavallo del confine con Mendrisio* che illustrano le modifiche pianificatorie proposte.

1.2 Considerazioni generali e consultazione dei Servizi dell'Amministrazione cantonale

L'esame dipartimentale è strutturato in funzione di dar conto della conformità del piano d'indirizzo con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e del coordinamento con le pianificazioni dei Comuni vicini. Si tratta d'una verifica d'ordine generale che il Dipartimento del territorio esperisce sulla modifica presentata dal Municipio e che mira a far emergere gli aspetti delle scelte comunali che vanno corretti o completati; consentendo di anticipare ed eliminare i possibili conflitti, prima che il piano venga presentato al legislativo per l'adozione. Per giurisprudenza l'esame preliminare è uno strumento di lavoro del Dipartimento all'attenzione del Municipio e non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento pianificatorio definitivo del territorio (Decisione TPT 90.2006.3 del 3 ottobre 2007, cons. 3.2).

L'esame da pure indicazioni in ordine a scelte di opportunità e valutazioni tecniche che servono da suggerimento all'attenzione del Municipio, al fine di migliorare la soluzione proposta. Infine, nel caso di conflitti tra interessi contrapposti il Dipartimento formula all'attenzione del Municipio la propria ponderazione di interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

Nell'ambito del compito di verifica di ordine generale i seguenti servizi cantonali competenti hanno formulato le proprie osservazioni sulla documentazione in esame:

- Ufficio della natura e del paesaggio preavv. del 14 agosto 2013
- Sezione dell'agricoltura preavv. del 16 maggio 2013

Le osservazioni dei servizi consultati sono state tra loro coordinate e ponderate, contribuendo alla formulazione della proposta di esame preliminare complementare allestita dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

3. SITUAZIONE PIANIFICATORIA E CONTENUTO DELLE VARIANTI

Il Comune di Castel San Pietro dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il con ris. n. 11624 del 29 dicembre 1994. Successivamente sono state approvate alcune varianti. A tal proposito il Municipio è tenuto ad avviare una verifica generale del proprio PR. Il Dipartimento ritiene che questa verifica decennale, prevista dall'art. 33 Lst, sia necessaria non solo per il lasso di tempo intercorso, quasi 20 anni, ma anche perché molti aspetti meritano di essere conformati al nuovo diritto. Non va inoltre dimenticato, come già segnalato in precedenti occasioni, che il PR dovrà comunque essere adattato alla nuova Lst entro il 2017 (art. 109 Lst).

Con le varianti all'esame il Municipio Castel San Pietro intende risolvere difformità/incongruenze di coordinamento rispetto al PR di Mendrisio. La variante pertanto è circoscritta dal profilo geografico ai soli fondi adiacenti al confine comunale di Mendrisio già edificati.

Il DT, preso atto che si tratta di verificare le convergenze dei soli fondi edificati a confine con il Comune di Mendrisio, ritiene di poter entrare in materia con una procedura anticipata rispetto alla revisione complessiva del PR. Gli altri temi pianificatori irrisolti, che riguardano per esempio le superfici edificabili attribuite alle zone di mantenimento nel resto del territorio comunale, dovranno essere trattati nell'ambito di una procedura di revisione del Piano regolatore.

Le varianti prevedono di attribuire alla zona R2 (con analoghi parametri edilizi di Mendrisio) superfici ora attribuite alla Zona di mantenimento o alla Zona agricola.

4. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DEI COMUNI VICINI

Nell'ottica di una politica pianificatoria comune è importante un coordinamento dei vari elementi pianificatori a livello federale, cantonale e comunale per meglio preservare e salvaguardare il territorio.

Le motivazioni del Municipio a sostegno delle varianti qui proposte, che sottolineano una disparità di trattamento tra i vari proprietari, meritano di essere meglio sviluppate in quanto troppo generiche. In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. E' quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio di cui all'art. 9 Cost.:

una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione che tocca il singolo immobile contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema.

5. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DIRETTRICE

Nella forma e dal profilo del diritto la proposta costituisce un'estensione della zona edificabile. Per questi motivi vanno considerati i criteri posti dalla scheda R6 del PD, rispettivamente va tenuto debitamente conto anche dell'esito della votazione popolare circa la modifica della Legge federale votata da popolo e Cantoni lo scorso 8 marzo e la sua entrata in vigore prevista per l'anno venturo.

Va tenuto conto pure delle indicazioni contenute nel PAM 2 in merito al concetto territoriale relativo agli insediamenti.

6. ESAME DI MERITO ED IN PARTICOLARE CONFORMITÀ CON LA LEGISLAZIONE FEDERALE E CANTONALE

6.1 Estensione delle Zone edificabili

Gli articoli 75 Cost. e 1 LPT enunciano il principio per cui il suolo deve essere utilizzato con misura. Giusta l'art. 3 LPT, gli insediamenti vanno strutturati secondo i bisogni della popolazione e limitati nella loro estensione.

In generale le superfici delle Zone edificabili stabilite dai vigenti Piani regolatori devono essere considerate come non estensibili, se non per motivi d'interesse generale. Le Zone edificabili manifestamente sovradimensionate dovranno invece essere ridotte (v. Piano direttore pto 12 pag 86 Rapporto esplicativo e Scheda R6 - Sviluppo e contenibilità del PR.).

Si ricorda inoltre che la Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) fissa nell'uso parsimonioso del suolo e nella protezione delle basi naturali della vita gli scopi principali della pianificazione (art. 1). In ossequio a tale principio il Piano direttore prevede che l'estensione delle zone edificabili deve di principio essere contenuta entro i limiti delle zone insediative esistenti alla fine degli anni '80 e dove possibile diminuita.

La maggior parte delle varianti qui in esame non costituiscono ampliamenti della zona edificabile che danno adito a nuove edificazioni, bensì di inclusioni in zona edificabile di fondi già edificati ed abitati che non hanno quindi alcuna incidenza sulla contenibilità del Piano regolatore.

6.2 Zone agricole

Per quanto riguarda le proposte di adeguamenti che interessano la sottrazione di territorio agricolo a favore della zona edificabile, si rileva che in generale queste superfici risultano essere scorpori incolti, perlopiù adibiti a giardino – parco, per i quali non vi sono gli estremi per un compenso agricolo conformemente alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr).

6.3 Esame delle singole proposte

Fondi 633, 1218, 1225, 1362, 1289, 1964, 1430, 1351, 1813 e 1964, 1437

Per i fondi sopra citati il Dipartimento non ha particolari osservazioni. Infatti i fondi in oggetto sono di fatto parte costitutiva della limitrofa zona residenziale e sono già ampiamente occupati da edifici.

Fmn 632

La superficie interessata dalla modifica è perlopiù ineditata, questo è quindi un vero e proprio ampliamento della ZE, ampliamento che non si giustifica. Tenuto conto di quanto sopra il DT propone di inserire solo parte del fondo in ZE, nello specifico solo il fabbricato abitativo, il piazzale, l'autorimessa. Per la parte ineditata vanno inoltre escluse le superfici comprendenti il pollaio e l'autorimessa 632 K.

Fmn 582

La variante proposta intende attribuire parte del fondo alla zona R2, analogamente al fondo adiacente situato sul territorio di Mendrisio.

L'art. 59 relativo alle zone di mantenimento che regola parte di questo fondo pone condizioni conservative con lo scopo di tutelare l'utilizzo degli edifici esistenti situati fuori dalle zone edificabili. In particolare il Municipio ha facoltà di imporre i materiali e le tecniche di costruzione nell'interesse di una migliore integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente. Si ritiene pertanto che la proposta di attribuire questa parte del fondo alla zona R2, vista la considerevole superficie ancora libera da edifici ed il particolare contesto paesaggistico, sia tutt'altro che conservativa e violi i principi codificati in Legge e ripresi nella scheda R6 del PD. Tuttavia considerata però la non conformità delle zone di mantenimento (dichiarate non conformi alla LPT dal tribunale amministrativo) si ritiene che la zona dovrebbe essere attribuita ad una zona idonea, e segnatamente a quella più affine alle aree limitrofe che in questo caso risulta essere quella agricola. Si ricorda infatti che questo fondo si situa a ridosso della zona di protezione del paesaggio PA1 "Colle degli Ulivi" in un particolare pregiato contesto paesaggistico riconosciuto d'importanza nazionale (scheda P4 del PD).

Tenuto conto di quanto sopra il DT non condivide la proposta del Municipio di attribuire parte del fmn 582 alla ZE. Si invita pertanto il Municipio a rivedere la proposta e tener conto di quanto sopra.

Fmn 1202

Il Municipio propone ora di attribuire parte del fondo alla zona R2, analogamente alla parte già edificata del fondo limitrofo situato sul territorio di Mendrisio. Il Dipartimento è dell'avviso che l'intero inserimento della superficie proposta dal Municipio sia eccessivo e risulti essere ben più di un adeguamento, bensì un vero e proprio ampliamento della ZE. Si condivide pertanto il solo inserimento dell'edificio e del piazzale. Il DT richiama quanto scritto precedentemente riguardo all'estensione delle zone edificabili e alla riattribuzione della zona di mantenimento ad una zona idonea, e segnatamente a quella più affine alle aree limitrofe che anche in questo caso risulta essere quella agricola e invita il Municipio a rivedere la propria proposta. Si ricorda inoltre che "Villa Foresta" è inserita nei beni culturali di interesse locale e pertanto merita un'attenzione particolare.

7. CONCLUSIONI

Il DT, sebbene comprende che si è confrontati con situazioni che meritano soluzioni a corto termine, è dell'avviso che le superfici edificate qui trattate, siano per lo più parte della Zona edificabile di Mendrisio e pertanto dovrebbero essere disciplinate dal PR di Mendrisio. Tenuto conto di quanto sopra il DT invita il Municipio, prima di adottare le varianti, a considerare la praticabilità di una rettifica dei confini giurisdizionali.

Il Dipartimento auspica quindi di aver fornito il proprio contributo affinché l'esecutivo comunale possa operare in maniera tale da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi con esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità del Dipartimento, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale), a voler illustrare e rispondere ad eventuali richieste di precisazioni che si rendessero necessarie per la conclusione della procedura.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Michele Barra

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

Intimazione: Municipio di Castel San Pietro

Copia :

- Sezione dello sviluppo territoriale (5), Residenza;
- Ufficio della natura e del paesaggio, Residenza;
- Sezione dell'agricoltura;
- Municipio di Mendrisio;
- Studi Associati SA, via Zurigo 19, cp. 4046, 6904 Lugano.

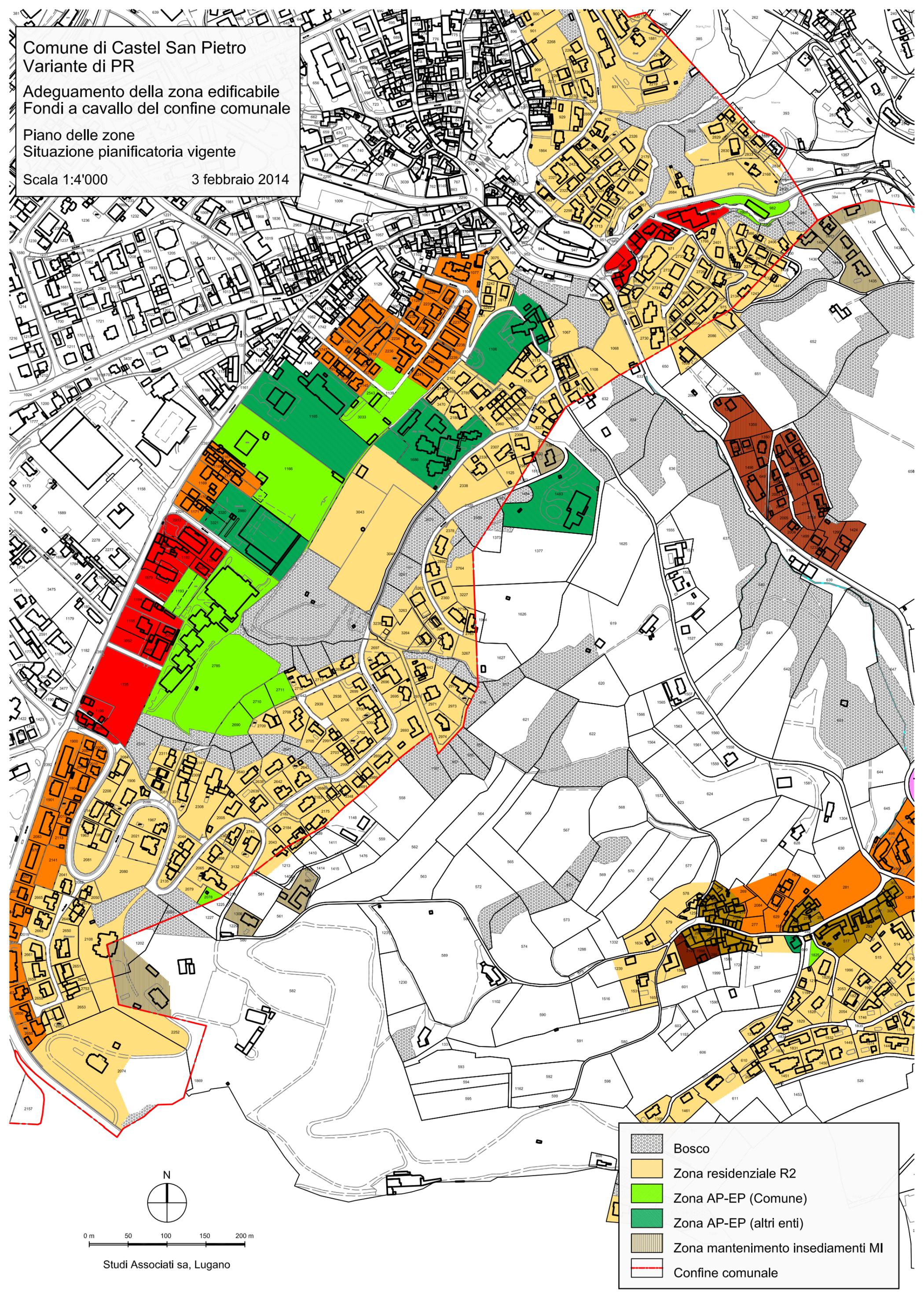
Comune di Castel San Pietro
Variante di PR

Adeguamento della zona edificabile
Fondi a cavallo del confine comunale

Piano delle zone
Situazione pianificatoria vigente

Scala 1:4'000

3 febbraio 2014



- Bosco
- Zona residenziale R2
- Zona AP-EP (Comune)
- Zona AP-EP (altri enti)
- Zona mantenimento insediamenti MI
- Confine comunale

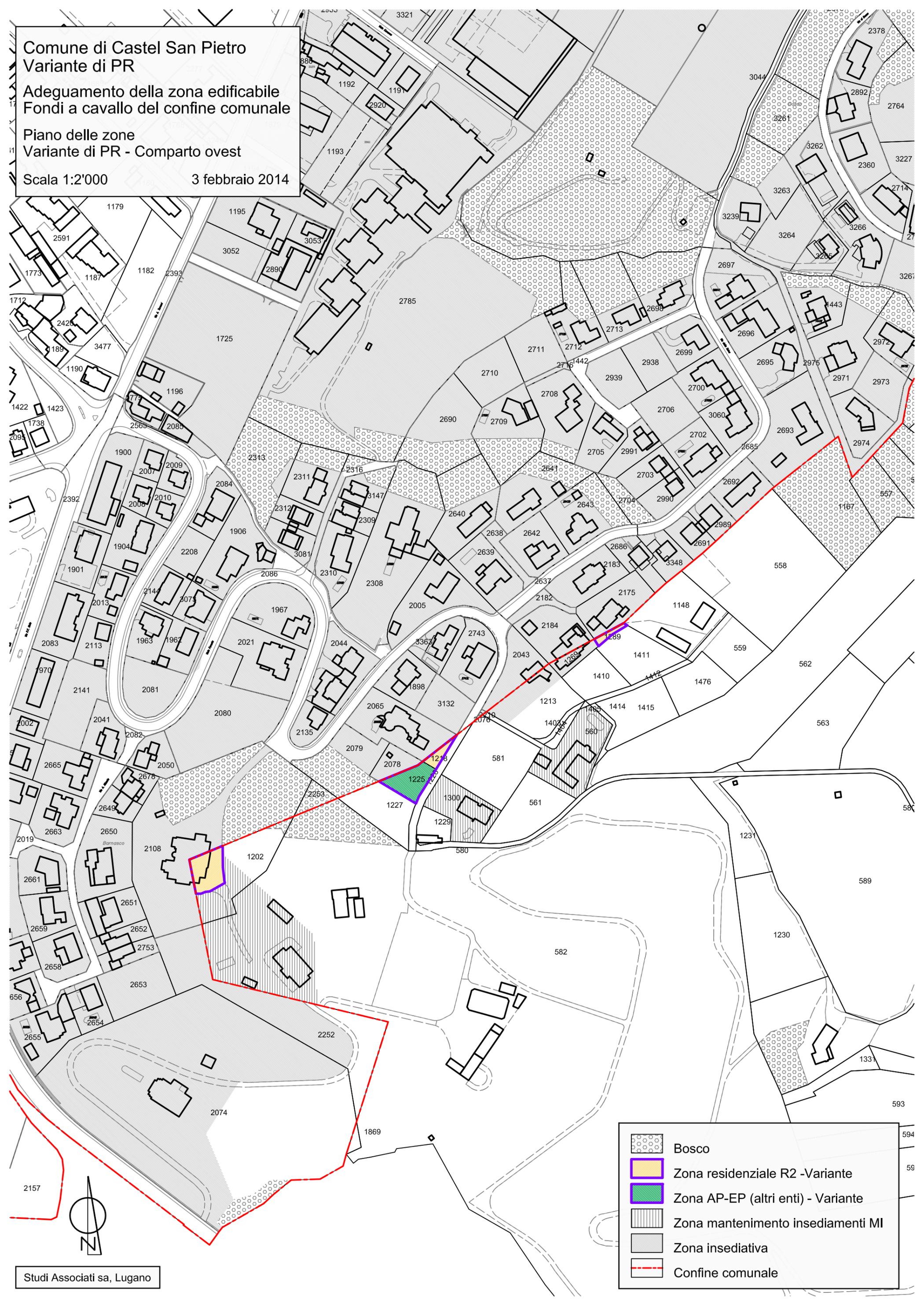
Comune di Castel San Pietro
Variante di PR

Adeguamento della zona edificabile
Fondi a cavallo del confine comunale

Piano delle zone
Variante di PR - Comparto ovest

Scala 1:2'000

3 febbraio 2014



- Bosco
- Zona residenziale R2 - Variante
- Zona AP-EP (altri enti) - Variante
- Zona mantenimento insediamenti MI
- Zona insediativa
- Confine comunale



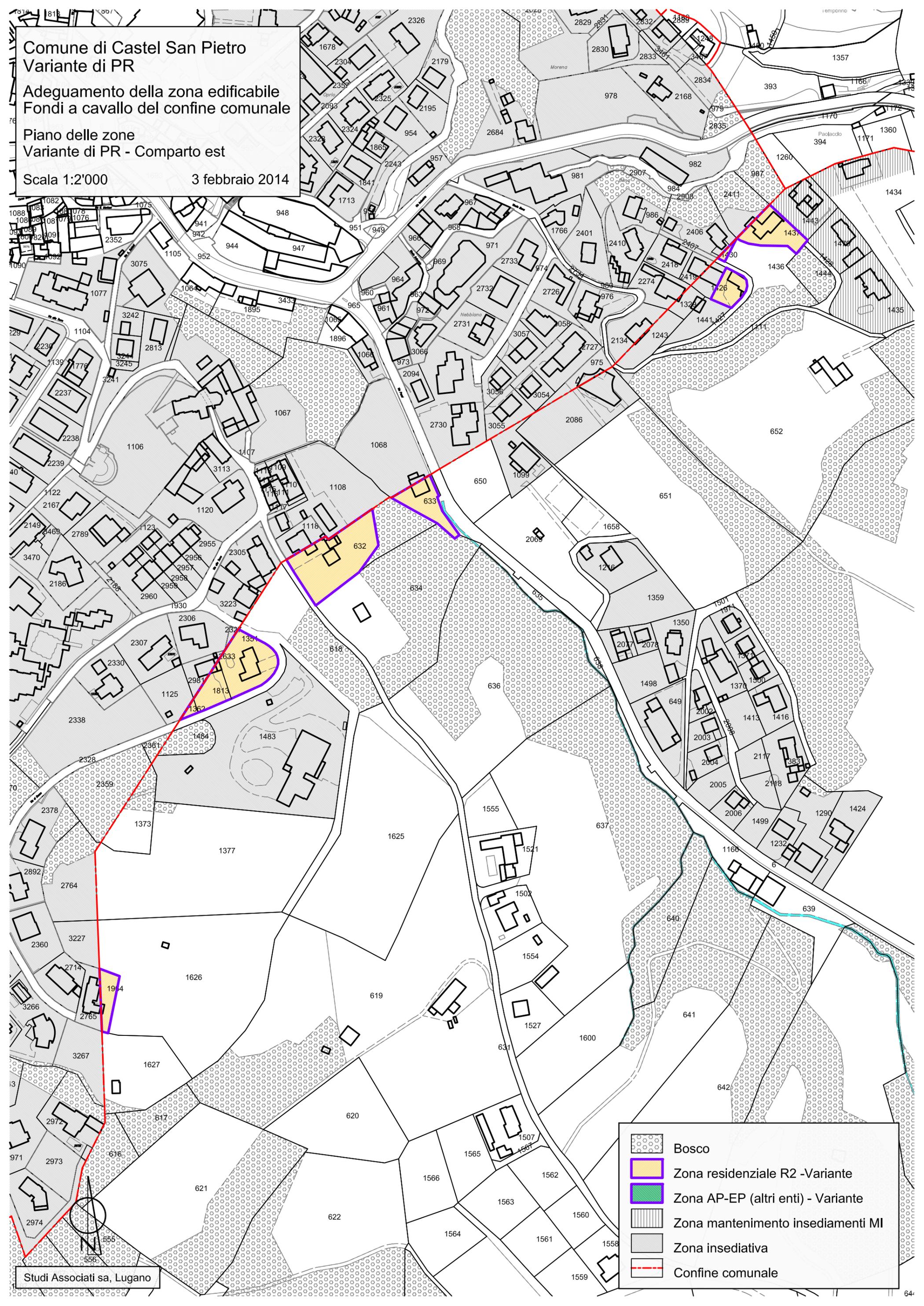
Comune di Castel San Pietro
Variante di PR

Adeguamento della zona edificabile
Fondi a cavallo del confine comunale

Piano delle zone
Variante di PR - Comparto est

Scala 1:2'000

3 febbraio 2014



- Bosco
- Zona residenziale R2 - Variante
- Zona AP-EP (altri enti) - Variante
- Zona mantenimento insediamenti MI
- Zona insediativa
- Confine comunale