

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta del 27 ottobre 2017 del Municipio per l'**esame preliminare del progetto di adeguamento alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) dei PR del Comune di Castel San Pietro**;

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 701.100) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 701.110).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale al fine di individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azionamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

Questi aspetti sono di particolare rilievo per le proposte che riguardano l'estensione della zona edificabile su alcuni terreni attualmente attribuiti alla zona per il mantenimento degli insediamenti e alla conversione di alcune superfici attribuite attualmente alla zona senza destinazione specifica o alla zona agricola e sono ripresi nelle considerazioni di merito. In altri termini, il Comune deve assicurare che l'eventuale estensione della zona edificabile possa essere compensata con la riduzione di pari entità della stessa.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti pianificatori:

Rapporto di pianificazione;

Piano delle zone (1:2'500, ottobre 2017);

Piano dell'urbanizzazione, mobilità (1:5'000, ottobre 2017);

Piano dell'urbanizzazione, approvvigionamento e smaltimento (1:5'000, ottobre 2017);

Regolamento edilizio (ottobre 2017).

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Ufficio beni culturali.....28-09-2018
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni22-12-2017
- Ufficio della natura e del paesaggio15-05-2018
- Sezione protezione aria, acqua e suolo11-12-2017
- Ufficio corsi d'acqua.....25-07-2018
- Sezione agricoltura21-11-2017
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti.....11-01-2018
- Ufficio caccia e pesca10-09-2018
- Sezione forestale20-11-2017
- Servizio costruzioni PCi4-12-2017
- Sezione logistica20-11-2017

3. CONSIDERAZIONI GENERALI

Con l'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) i PR comunali devono essere adeguati nella forma e nei contenuti alle nuove disposizioni in essa stabilite. Con la procedura in oggetto, il Municipio di Castel San Pietro sottopone al Dipartimento del territorio, per esame preliminare, una proposta di adeguamento alla Lst dei diversi PR che coprono il territorio comunale, cogliendo anche l'occasione per armonizzare tutti i PR delle 4 Sezioni di cui si caratterizza il Comune: Castello, Campora, Casima e Monte.

In particolare, i singoli piani parziali previsti dalla previgente Legge d'applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (LALPT) (Piano del paesaggio, Piano delle zone, Piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico) sono unificati in un solo Piano delle zone, e i contenuti del Piano del traffico e del Piano dei servizi tecnologici sono riuniti in un unico Piano dell'urbanizzazione. Inoltre, le norme d'attuazione dei PR sono riconfigurate in un unico Regolamento edilizio. Nei contenuti, i diversi tipi di zona previsti nel PR vigente sono attribuiti e conformati alle categorie definite nella Lst e nel relativo Regolamento (Rlst).

Contestualmente all'adeguamento formale dei contenuti ai nuovi disposti legislativi della Lst e all'armonizzazione dei PR delle 4 Sezioni comunali, con la procedura in oggetto il Municipio propone anche alcune modifiche di contenuto. Prima di entrare nel merito delle singole proposte di modifica, il Dipartimento ritiene opportuno formulare alcune osservazioni. Considerata la vetustà di tutti i PR comunali (impostati e concepiti più di 20 anni fa), si ritiene che in base a quanto sancito dagli artt. 21 LPT, rispettivamente 33 Lst, il Municipio debba procedere ad una verifica complessiva dei piani. Quest'ultima verifica non deve infatti necessariamente essere approntata unicamente per importanti mutamenti dell'uso del territorio, ma anche per confermare le scelte politiche, socioeconomiche e tecniche alla base dei PR in vigore. A questa esigenza di carattere legislativo va ad aggiungersi anche quanto contenuto nella modifica della scheda R6 del PD (adottata dal CdS in

data 27 giugno 2018). Quest'ultima prevede la verifica del dimensionamento delle zone edificabili, un miglior sfruttamento delle zone edificabili in vigore e l'elaborazione di un programma d'azione comunale per l'attuazione di uno sviluppo centripeto di qualità. Qualora risultasse che le zone edificabili in vigore fossero sovradimensionate, il Comune è tenuto ad adottare le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione.

Il Dipartimento invita quindi l'ente pianificante a voler valutare l'opportunità di inglobare le proposte di modifica di contenuto presentate in questa sede nell'ambito di un'analisi generale del PR. In particolare, le varianti che prevedono una modifica dell'estensione della zona edificabile e incidono sul dimensionamento globale del PR non possono essere dissociate da questa verifica.

Qualora tuttavia il Municipio intenda dapprima procedere ad un semplice adeguamento formale dei PR, il Dipartimento ritiene che alcune varianti che per il loro contenuto possono essere esaminate al di fuori di una procedura di verifica complessiva del PR (quelle cioè che non incidono sul dimensionamento del PR e sul principio dello sviluppo centripeto degli insediamenti) possono essere integrate a tale procedura.

Le considerazioni puntuali espresse al capitolo successivo sono strutturate in modo da differenziare le varianti che possono essere associate all'adeguamento formale del PR da quelle indissociabili da una verifica globale del PR medesimo.

4. CONSIDERAZIONI PUNTUALI

Il Dipartimento ha esaminato la proposta comunale di adeguamento dei PR di Castel San Pietro, di armonizzazione delle norme, nonché le modifiche dei contenuti proposte condividendo essenzialmente quanto proposto. Alcuni temi meritano tuttavia di essere approfonditi prima di essere sottoposti al CdS per approvazione.

4.1 PIANO DELLE ZONE

4.1.1 Modifiche formali di adeguamento alla Lst

- *Spazio riservato ai corsi d'acqua*

Il Dipartimento prende atto che il Municipio ha approfittato dell'adeguamento dei PR comunali alla Lst per definire lo spazio riservato ai corsi d'acqua (SRCA) ai sensi dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). Tuttavia, affinché ci si possa esprimere con giusta cognizione di causa, è necessario poter comprendere come lo SRCA è stato calcolato per la rappresentazione nel Piano delle zone (che larghezza del corso d'acqua è stata considerata, spazio riservato al corso d'acqua risultante, ecc.). La sola rappresentazione grafica non permette infatti di capire se lo spazio è stato definito correttamente. L'incarto che sarà trasmesso per approvazione dovrà quindi contenere un capitolo o un allegato al Rapporto di pianificazione che descriva le operazioni intraprese per definire lo SRCA. Si chiede a questo proposito che lo stesso sia preliminarmente presentato all'Ufficio dei corsi d'acqua.

In particolare è richiesto che nel piano delle zone lo SRCA venga indicato su entrambi i lati dei corsi d'acqua, non solo nelle zone edificabili, ma anche fuori zona. In particolare lo SRCA deve essere delimitato anche nella zona forestale in prossimità delle zone edificabili e in zona agricola.

Si segnala inoltre che le seguenti osservazioni dovranno essere approfondite e documentate ove necessario per la prossima fase dell'elaborazione del PR:

- le tratte intubate e lo spazio a loro riservato non sono rappresentate ovunque sul Piano delle zone. Sono ad esempio assenti nelle località Ronco, Vairolo, Valle, Alla Valle e Roccolo (mappali n. 849-855 RFD). Si ricorda a questo proposito che per le tratte intubate dovranno essere indicate le distanze tecniche di arretramento (per le tratte con potenziale di rimessa a cielo aperto deve essere applicato l'art. 41a OPAC; per le altre tratte su entrambi i lati deve essere mantenuta, nel limite del possibile, una distanza di 3 metri lineari dal bordo esterno del canale interrato), in quanto per ragioni tecniche di manutenzione ordinaria e straordinaria, la costruzione di nuovi edifici/manufatti sopra corsi d'acqua intubati è vietata;
- riale Tognano: è necessario considerare il progetto di rivitalizzazione in località Zocche di Gorla (in fase di progettazione definitiva) spostando lo SRCA che attualmente si trova all'interno del perimetro della parcella 1180 (PAMP SA) interamente sulla sponda destra del riale (attualmente intubato ma per il quale è prevista una rimessa a cielo aperto), e cioè sulle parcelle 1182 e 418. Si chiede inoltre che lo SRCA sia definito su tutta la lunghezza del riale, fino al confine con Balerna;
- lo SRCA a Casima, in località la Bòsa (almeno sui mappali n. 175-176 RFD) e ul Runch (mappali n. 196 e 197 RFD) deve essere definito;
- località Selva/Torre (mappali n. 634-, 36, 637 e 640): in questa zona lo SRCA in sponda destra è limitato dalla strada; si chiede pertanto di indicarlo anche in sponda sinistra, aumentandolo di quanto manca in sponda destra;
- località Benascia (parcella 653): si chiede di definire anche qui lo SRCA.

Si ricorda infine che per la definizione dello spazio riservato alle acque nel settembre 2015 sono state pubblicate le linee guida cantonali consultabili all'indirizzo web <https://www4.ti.ch/dt/cosa-facciamo/direttive/>.

- *Zone di pericolo*

Per quanto riguarda i pericoli alluvionali, il territorio del Comune di Castel San Pietro è soggetto alle seguenti problematiche:

- pericolo di alluvionamento dei riali laterali: la procedura di pubblicazione e adozione del piano delle zone di pericolo (PZP) ai sensi della Legge sui territori interessati da pericoli naturali (LTPNat) inizierà nei prossimi mesi. A titolo informativo si segnala che una volta adottato, il PZP sarà da integrare a PR tramite una variante (Art. 9 LTPNat) oppure già nel corso della fase di approvazione del presente adeguamento;
- fenomeno di alluvionamento del torrente Breggia: lo studio di dettaglio sulla pericolosità non è ancora disponibile. La zona edificabile del Comune di Castel San Pietro non è comunque interessata da questa tipologia di pericolo. Nei prossimi anni e in funzione delle priorità a livello cantonale, sarà avviata un'indagine per delimitare le zone di pericolo del corso d'acqua.

Per quel che concerne invece i pericoli di natura geologica, si osserva che il relativo PZP aggiornato con in gradi di pericolo è concluso dal punto di vista tecnico, ma non è ancora stato approvato ai sensi della LTPNat. Lo stesso potrà essere integrato in fase di adozione e approvazione del PR qualora la relativa

procedura di approvazione sarà conclusa, oppure nell'ambito di una variante successiva.

- *Limite del bosco a contatto con le zone edificabili*

Il Dipartimento osserva innanzitutto che non è stato inserito il limite del bosco accertato nelle sezioni di Campora, Monte e Casima. Si chiede pertanto che lo stesso sia inserito, laddove necessario, nella versione che sarà sottoposta al legislativo comunale per adozione e al CdS per approvazione. Sarà inoltre necessario procedere ad un complemento di accertamento a ridosso di alcuni posteggi pubblici, come ad esempio il posteggio P20 a Campora e il posteggio P9 a Castel San Pietro. Inoltre, si osserva come nell'ambito del presente adeguamento sono attribuiti alla zona per scopi pubblici alcuni serbatoi per l'acqua potabile esistenti per i quali ad oggi non esiste ancora un azzonamento specifico. La destinazione d'uso proposta è corretta e, pertanto, è condivisa dallo scrivente Dipartimento. Ciò nonostante, poiché la maggior parte di essi si trova in prossimità o all'interno del bosco, è indispensabile procedere ad un accertamento puntuale dell'area forestale che ne determini con esattezza l'andamento. In seguito, andrà inserito a PR il limite del bosco accertato a contatto con la zona.

- *Beni culturali*

Beni culturali d'interesse cantonale e perimetri di rispetto

I beni culturali d'interesse cantonale, così come i relativi perimetri di rispetto, sono stati correttamente ripresi. Si segnala tuttavia che nel Piano delle zone i simboli indicati nella legenda relativi ai perimetri di rispetto sono stati invertiti con quelli dei Perimetri d'interesse archeologico. Per quel che concerne l'art. 45 RE relativo ai perimetri di rispetto, si segnala che occorre indicare il numero di scheda SIBC del perimetro, e non quello del bene cantonale, vale a dire:

- Perimetro di rispetto per la chiesa di S. Eusebio, n. scheda SIBC Prisp 464
- Perimetro di rispetto per la chiesa e il castello di S. Pietro, n. scheda SIBC Prisp 466
- Perimetro di rispetto per la chiesa di S. Antonio, n. scheda SIBC Prisp 465
- Perimetro di rispetto per Villa Turconi e la fattoria di Vigino, n. scheda SIBC Prisp 829

Beni culturali d'interesse locale

Per quel che concerne i beni culturali d'interesse locale, il Municipio propone di confermare quanto già iscritto a PR e di istituire delle nuove protezioni. Il Dipartimento è concorde con la proposta municipale e rimanda alle tabelle allegate (allegati 1 e 2) per quel che concerne le osservazioni di dettaglio. In particolare, sono constatate alcune piccole inesattezze in relazione alla denominazione degli oggetti riconfermati. Si invita a pertanto a riprendere quanto elencato nella tabella allegata (allegato 1).

Il Dipartimento osserva che le proposte di nuove protezioni sopraelencate non possono essere considerate una completa ed esaustiva revisione dell'Inventario dei beni culturali locali dell'intero comprensorio territoriale di Castel San Pietro. A tal proposito si segnalano i Messaggi n. 7128 del 7 ottobre 2015 *Rapporto del Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa generica del 14 ottobre 2014 presentata da STAN – Società Ticinese per l'Arte e la Natura "Un futuro per il nostro passato: per un'efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese"* e n. 7544 del 13 giugno 2018 *Modifica della*

Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC), concernenti la revisione della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) e del relativo Regolamento (RBC). Nei messaggi governativi sono precisati molti aspetti relativi al censimento dei beni culturali e al ruolo dei vari attori nei processi culturali e amministrativi riguardanti l'identificazione e la protezione dei beni culturali locali. Più precisamente il processo di patrimonializzazione dovrebbe seguire questi differenti momenti:

- l'Ufficio beni culturali (UBC) allestisce il censimento dei beni culturali sulla base delle conoscenze note e lo fornisce al Municipio;
- il consulente del Municipio verifica i dati del censimento, se del caso completandoli e correggendoli: infatti potrebbero esistere edifici e manufatti che non figurano nell'elenco dei beni censiti inviato al Municipio, perché non conosciuti, inediti o di difficile accesso e/o visibilità. Nulla esclude che a questo elenco possano pertanto essere aggiunti altri edifici o testimonianze materiali meritevoli di conservazione e valorizzazione. In secondo luogo il consulente svolge una lettura territoriale critica e raffinata, eseguendo una prima scrematura degli oggetti del censimento, indicando, con chiarezza descrittiva e metodologica, i motivi che giustificano l'esclusione di determinati edifici o manufatti: per gli oggetti esclusi non è necessario elaborare una scheda apposita (vale la sommaria scheda di censimento). Nel proprio rapporto, il consulente inserisce una scheda descrittiva per ogni singolo bene culturale degno di conservazione, una graduatoria (punteggio) elaborata sulla base di criteri scientifici (fanno stato quelli elencati ai punti successivi della presente lettera) e distinta per tipologia di oggetti. In funzione di tale graduatoria il consulente illustra nel Rapporto la proposta di tutela di tutti questi oggetti;
- sulla base di questo Rapporto il Municipio sceglie quali oggetti ritiene di dover tutelare e quali no, in ragione di una completa ed esaustiva ponderazione di interessi che deve essere esplicitata con chiarezza nel Rapporto di pianificazione. E' questo un aspetto cruciale dell'intero processo di patrimonializzazione dei beni culturali;
- il DT esamina l'incarto, verificando la validità scientifica del Rapporto del consulente ed esprimendosi sulla ponderazione degli interessi contenuta nel Rapporto di pianificazione;
- il Consiglio comunale, prendendo atto di tutti i documenti, delle valutazioni e dei differenti pareri, decide delle tutele a livello locale (art. 20 LBC). Anche la decisione del legislativo comunale deve essere frutto di una ponderazione di interessi, che deve essere esplicitata nella documentazione che verrà pubblicata e trasmessa al CdS per approvazione.

Al Municipio è pertanto trasmesso il Censimento dei beni culturali di Castel San Pietro, attualmente composto da 292 schede, al fine di poter dare inizio alla procedura di aggiornamento dell'Inventario dei beni culturali locali. Riguardo ai beni per i quali occorre valutare una tutela locale vi è sicuramente Villa Foresta che si trova in parte su territorio di Castel San Pietro, part. 1202, e in parte su Mendrisio, part. 2108, e che è protetta come bene culturale locale nel PR di Mendrisio. Inoltre vi sono diversi edifici e manufatti citati nella *Guida d'arte della Svizzera italiana* (Bellinzona 2007) che devono essere presi in considerazione, ad esempio l'oratorio dell'Addolorata e di S. Nicolao da Tolentino a Corteglia o il Cimitero di Castel San Pietro costruito su progetto di Luigi Fontana nel 1888.

Perimetri d'interesse archeologico

Attualmente sono in vigore 5 Perimetri d'interesse archeologico (PIA), correttamente inseriti nel RE e nei piani (come per i Perimetri di rispetto si segnala che nel Piano delle zone i simboli indicati nella legenda relativi ai Perimetri d'interesse archeologico sono stati invertiti con quelli dei Perimetri di rispetto).

In seguito ad alcuni accertamenti cartografici e bibliografici effettuati dal servizio archeologia dell'UBC, si segnala quanto segue. I PIA a Norée, Avra e Obino possono essere confermati così come proposto. Per i seguenti PIA sono invece necessarie alcune puntuali modifiche, illustrate negli allegati 3-4:

- Campagna e Chiesa Rossa: occorre ampliare il perimetro per includere il nucleo del paese di Castel San Pietro, dove sono segnalati i ritrovamenti di un focolare e di alcune tombe, verosimilmente di epoca altomedievale, e per includere alcuni terreni vicino alla strada cantonale, in cui è stato rinvenuto un antico selciato. Il nome del PIA viene conseguentemente modificato in "Nucleo, campagna e Chiesa Rossa" (cfr. allegato 3).
- Corteglia: la zona già in vigore può essere leggermente modificata e ridotta attorno al mappale n. 281 RFD (cfr. allegato 4).

È inoltre opportuno creare i seguenti nuovi PIA (da inserire nelle NAPR e nel piano) così come illustrato negli allegati 5-7):

- Corteglia: in zona Piazzò, località in cui sono state portate alla luce alcune tombe ad incinerazione. SIBC PIA861 (cfr. allegato 5).
- Loverciano: in seguito alla scoperta di alcuni resti murari e di un pozzo, attribuiti all'epoca romana. SIBC PIA862 (cfr. allegato 6).
- Valzago: (località a Campora): sono state portate alla luce alcune tombe di epoca romana; SIBC PIA801 (cfr. allegato 7).

Si osserva inoltre che sul territorio di Castel San Pietro si estende anche il PIA in zona Caslaccio, a ridosso del territorio di Balerna (SIBC PIA89). Tale Perimetro dovrà quindi essere in parte ripreso anche nei piani (allegato 8).

Occorre inoltre correggere il numero di scheda SIBC dei PIA all'art. 47 RE, vale a dire:

- PIA 1 Nucleo, Campagna e Chiesa Rossa, n. scheda SIBC PIA167
 - PIA 2 Corteglia, n. scheda SIBC PIA166
 - PIA 3 Norée, Castel San Pietro, n. scheda SIBC PIA164
 - PIA 4 Avra, Castel San Pietro, n. scheda SIBC PIA165
 - PIA 5 Obino, Castel San Pietro, n. scheda SIBC PIA163
- PUC del Monte Generoso (PUC-MG)
Come osservato dal Municipio, attualmente è in corso la revisione del PUC-MG, nella quale il perimetro di riferimento nella Sezione di Castello è ridotto rispetto alla versione in vigore. Al momento della stesura della versione che sarà inoltrata al CdS per approvazione, il Municipio è tenuto quindi a verificare lo stato della procedura di revisione del PUC-MG e ad aggiornare eventualmente l'estensione del perimetro di riferimento rispetto a quanto riportato nell'attuale piano.

4.1.2 Modifiche di contenuto che possono essere associate all'adeguamento formale del PR alla Lst

Sezione di Castello

- *Nucleo NV di Castello; attribuzione dei mapp.i 92, 93 e 1115 a zona di riserva*

Il Dipartimento non ha particolari osservazioni da esprimere per quel che concerne l'attribuzione del mappale n. 92 RFD, attualmente attribuito al territorio senza destinazione specifica, alla zona SP 7.2 – Parco pubblico Castello Fontana e i mappali n. 93 e 1115, anch'essi attribuiti al territorio senza destinazione specifica, alla zona per gli spazi liberi.
- *Nucleo NV di Castello; attribuzione del mapp. 37 a SP 3.2 della Casa di riposo Don Guanella*

In relazione all'assegnazione del mappale n. 37 RFD, attualmente attribuito alla zonanucleo di villaggio, alla zona per scopi pubblici SP 3.2 - Casa di riposo Don Guanella, si osserva che gli interventi futuri, oltre a mantenere l'edificazione esistente, dovranno anche sottostare alle prescrizioni edificatorie della zona NV in quanto l'edificio è parte integrante del tessuto tradizionale. Si invita pertanto il Comune ad approfondire l'art. 31 RE in questo senso.
- *Nucleo NV di Castello; attribuzione dei mapp.i 113 e 1103 alla zona agricola*

Per questa modifica sono espresse unicamente delle osservazioni formali. Si osserva infatti che è descritta erroneamente l'attribuzione dei mappali n. 113 e 1103 RFD alla zona agricola allorquando si tratta in realtà dei mappali n. 103 e 1113 RFD, attualmente attribuiti al territorio senza destinazione specifica. Si invita quindi il Comune a correggere la descrizione della variante in tal senso.
- *Zona di densificazione in località "Pozzi Artisti" e "Piretto"*

Come giustamente indicato al cap. 3.2.c, si ricorda che per la realizzazione della piazza di giro al termine di via Artisti Pozzi si rendono necessari un complemento dell'accertamento del limite del bosco (prima) e un'autorizzazione di dissodamento poi. La stessa dovrà essere pubblicata contestualmente alla pubblicazione del PR adottato dal Consiglio comunale.
- *Zona SP 6.3 – Centro sportivo Caslaccio*

Il Dipartimento è concorde sull'assegnazione del mappale n. 1552 RFD , attualmente attribuito al territorio senza destinazione specifica, alla zona SP 6.3 – Centro sportivo Caslaccio. Per contro si chiede di valutare un indice d'occupazione massimo legato alle possibilità edificatorie e non un'area entro la quale è possibile edificare. Tale richiesta è dettata dalla possibilità di ricercare soluzioni progettuali che permettano la migliore integrazione delle costruzioni nel contesto paesaggistico, senza preclusioni dettate da limitazioni quali la definizione di un'area di edificazione.
- *Altre modifiche di zone per scopi pubblici*

Si prende atto della volontà di studiare nel dettaglio le misure e le prescrizioni edilizie mediante lo strumento del piano particolareggiato del centro paese; nell'ambito della definizione degli indirizzi e delle modalità di studio per questo comparto s'invita l'autorità locale a ricercare soluzioni urbanistiche e paesaggistiche volte anche a valorizzare il nucleo adiacente di Castello, in particolar modo per quanto attiene alle necessità di parcheggio.

Per quel che concerne le zone per scopi pubblici nel comparto Selva-Avra, si osserva quanto segue. Il PR previgente prevede una sovrapposizione parziale fra la zona AP9 - Area di svago/percorso vita e il bosco. In questa sede, si è scelto invece di indicare unicamente l'azzoneamento per scopi pubblici laddove non si è in presenza del bosco (parte centrale della zona AP9), in quanto altrove le attività di svago, di percorso vita e le attività giovanili risultano compatibili con le disposizioni previste dalla Legge cantonale sulle foreste (LCFo). Seppur le attività previste dalla zona per scopi pubblici in oggetto siano effettivamente compatibili con il bosco, il Dipartimento ritiene che la stessa debba essere rappresentata nel suo insieme, mantenendo quindi anche l'attuale parte sovrapposta al bosco. È infatti corretto indicare tutta la superficie necessaria all'adempimento di uno scopo pubblico, andando così a confermare la destinazione d'uso ad una situazione di fatto esistente. Trattasi di una zona sovrapposta alla zona forestale le cui attività sono compatibili con il bosco, non sono richieste altre procedure di dissodamento.

Anche la zona per scopi pubblici SP 2.3 – Centro attività giovanili Golbina deve essere rappresentata nel suo insieme, comprese quindi anche le parti sovrapposte alla superficie forestale. La zona così come disciplinata dall'art. 31 RE non risulta però compatibile con le disposizioni previste dalla LCFo, in quanto lo stesso ammette delle edificazioni che possono essere realizzate unicamente fuori dalla zona forestale. Pertanto, è opportuno che l'attuale zona AP venga scissa in due zone SP diverse: una corrispondente alla parte non in bosco disciplinata come proposto dall'art. 31 RE e un'altra corrispondente alla superficie sovrapposta al bosco con un disciplinamento compatibile con i disposti della LCFo. Sarà inoltre necessario procedere con l'accertamento del limite del bosco per determinare l'esatta superficie che sarà attribuita alla prima zona SP. A ridosso di quest'ultima, il limite accertato dovrà poi essere inserito a PR.

Si osserva che la nuova zona SP 9.1.2 - Nuovo serbatoio AAP Coldrerio è prevista in corrispondenza di una superficie agricola senza che vi sia stata una valutazione dal punto di vista del calcolo del compenso agricolo ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTagr). Pertanto, si chiede al Municipio di prendere in considerazione questo aspetto e allestire il calcolo del compenso agricolo.

Le altre zone SP 9.1 (impianti tecnici – energia, approvvigionamento e smaltimento) sono istituite di principio per attribuire alla relativa zona degli edifici o delle strutture esistenti per l'approvvigionamento idrico. In alcuni casi (come ad esempio le zone SP 9.1.11 e 9.1.12) è però attribuita alla relativa zona una superficie che si estende ben oltre allo spazio occupato dai manufatti esistenti. Si chiede pertanto al Municipio di avviare una riflessione complessiva su tutti gli oggetti SP 9.1 (in tutte le Sezioni comunali) in modo che sia inclusa nella zona unicamente la superficie corrispondente ai manufatti esistenti e alla loro area di pertinenza. Qualora risultasse necessario estendere la zona al di là del manufatto stesso, il Municipio dovrà prendere in considerazione l'aspetto del calcolo del compenso agricolo. A questo proposito, per quel che concerne ad esempio la zona SP 9.1.11 (mappale n. 1895 RFD), si osserva che, contrariamente a quanto affermato nel Rapporto di pianificazione, l'area agricola inclusa nella zona non è priva di qualsiasi utilità e valore agricolo, ma trattasi bensì di una zona SAC. Il resto della superficie del mappale sembra invece essere di natura boschiva. Pertanto, è necessario in questo caso procedere all'accertamento del limite del bosco a ridosso del manufatto esistente e eventualmente allestire una domanda di dissodamento. L'aspetto del calcolo del compenso agricolo dovrà

vale anche per la realizzazione di una piazza di giro all'estremità di via Pree, prevista in zona agricola.

Sezioni di Campora e Monte

○ *Azzonamento SP 9.2.1 al mapp. 252 di Campora*

Analogamente a quanto espresso in merito alle zone SP 9.1, l'estensione della zona SP 9.2.1 – Camera di pompaggio Campora va attentamente valutata. Qualora risultasse necessario estendere la zona al di là del manufatto stesso il Municipio dovrà prendere in considerazione l'aspetto del calcolo del compenso agricolo.

○ *Sezione di Monte*

Il Dipartimento non ha particolari osservazioni da esprimere in merito allo stralcio della zona NN a Monte e all'attribuzione della superficie corrispondente alla zona NV7 Monte.

Per quel che concerne la zona SP 7.5 – Area di svago e gioco bambini, il Dipartimento osserva che la stessa è stata inserita in una zona assegnata dal PR previgente alla zona agricola senza che sia previsto un adeguato compenso agricolo. Se da una parte non è necessario prevedere un compenso ai sensi delle disposizioni transitorie della LPT, d'altra parte va valutata l'idoneità agricola per vedere se è necessario un compenso agricolo.

Per quanto concerne la zona edificabile d'interesse comunale, non si è concordi sulla scelta di eliminare il vincolo di piano di quartiere. La motivazione adottata per lo stralcio di questo vincolo, ovvero che una licenza edilizia per il piano di quartiere è già stata ottenuta, non può infatti essere condivisa, in quanto il PQ è legato all'atto pianificatorio che lo regge, e qualora il vincolo di PQ viene stralciato dall'atto pianificatorio, anche la licenza che regge il PQ decade. Pertanto considerato la qualità paesaggistica di Monte e l'ubicazione preminente che l'edificazione del PQ ha sull'intero abitato si chiede il suo mantenimento.

Per quel che concerne l'istituzione del vincolo di posteggio pubblico P21, si richiama quanto espresso al capitolo 4.2, ovvero la necessità di approfondire il confronto tra i posteggi pubblici attualmente in vigore e quelli proposti con l'adeguamento del PR alla Lst, indicando in particolare l'aumento o la diminuzione del numero di stalli. Qualora il computo totale degli stalli proposti con la variante in esame si discostasse rispetto alla situazione attuale, si chiede che venga svolto un calcolo del fabbisogno di posteggi privati che giustifichi la pertinenza della modifica proposta.

4.1.3 Modifiche di contenuto che devono essere associate alla verifica globale del PR

Sezione di Castello

○ *Zona di mantenimento degli insediamenti (MI)*

Le zone di mantenimento degli insediamenti sono state concepite quale strumento cui ricorrere a fine di tutelare l'attività residenziale in edifici situati all'esterno dell'area edificabile "ordinaria" del Comune, ovvero quella definita in base all'art. 15 LPT. A livello legislativo, la definizione di queste zone è riportata

all'art. 33 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT), che prevede la possibilità di designare zone speciali giusta l'art. 18 LPT per la conservazione di piccoli insediamenti fuori dalle zone edificabili ove il PD lo preveda nelle rappresentazioni grafiche o nel testo. Tali zone speciali sono di principio imposte dalla loro destinazione nel luogo previsto dal piano d'utilizzazione, e si situano chiaramente all'esterno delle zone edificabili definite ai sensi dell'art. 15 LPT. Sono quindi soggette al regime del fuori zona. Come giustamente indicato nel Rapporto di pianificazione, la zona di mantenimento degli insediamenti, intesa ai sensi degli artt. 18 LPT e 33 OPT, è stata però dichiarata non conforme alla LPT da una sentenza emessa dal Tribunale cantonale amministrativo nel 1995. Le stesse non trovano infatti a livello cantonale la necessaria codificazione nel PD cantonale. È necessario pertanto procedere all'attribuzione dei territori assegnati alle zone di mantenimento degli insediamenti ad una destinazione idonea, necessità alla quale la presente procedura si prefigge di dar seguito.

In questo contesto, lo stralcio della zona MI comporta in linea di principio l'attribuzione della superficie corrispondente alla zona agricola e, in pochi casi particolari, alla zona estensiva per l'abitazione Abl 2 e alla zona di conservazione del nucleo speciale (NVs), in località Al Ronco.

Il Dipartimento ritiene che nel merito la proposta del Municipio sia condivisibile. Sono infatti attribuiti alla zona Abl 2 i terreni contigui alla limitrofa zona edificabile di Mendrisio, mentre sono attribuiti alla zona agricola i terreni staccati dall'area edificabile principale e limitrofi alla zona agricola o alla zona forestale. Malgrado un'ubicazione distaccata rispetto al resto dell'area edificabile comunale, l'assegnazione alla zona NVs di parte dei terreni in località Al Ronco, caratterizzati dalla presenza del Grotto Loverciano ed altre strutture tradizionali simili, è ritenuta opportuna al fine di permettere un'adeguata valorizzazione e protezione delle testimonianze della vita economica-sociale di un tempo che caratterizzano proprio questo comparto. Con la loro inclusione in tale zona di conservazione è infatti garantito il mantenimento della destinazione tradizionale degli edifici esistenti.

Tuttavia, il Dipartimento richiama le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT, entrate in vigore il 1° maggio 2014, che impediscono ogni ampliamento della zona edificabile a livello cantonale fintanto che non saranno definite, nel PD, le superfici complessive delle zone edificabili e la loro distribuzione a livello cantonale. Nel frattempo, nuovi azionamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie. Consapevole delle limitazioni imposte da queste disposizioni transitorie, il Municipio ha affrontato la tematica considerando l'attribuzione delle zone di mantenimento alla zona agricola come una riduzione della zona edificabile che va a compensare la creazione di nuove zone edificabili. Tale ragionamento è però scorretto. Infatti, come indicato precedentemente, le zone MI non sono assimilabili a delle zone edificabili ai sensi dell'art. 15 LPT. Una loro attribuzione alla zona agricola non è quindi da considerarsi come una riduzione della zona edificabile che va a compensare eventuali aumenti di zona altrove. Pertanto, la proposta è preavvisata negativamente da parte del Dipartimento, che invita il Municipio a riaffrontare la problematica nell'ambito della verifica complessiva dei 4 PR di Castel San Pietro rispetto al contenuto della scheda R6 del PD, verifica che comprenderà l'analisi del dimensionamento del PR in modo da eventualmente identificare delle superfici idonee ad essere dezonate come compenso all'attribuzione di parte delle zone MI alla zona edificabile.

In quest'ottica, i documenti che verranno allestiti per approvazione dovranno indicare chiaramente l'ubicazione e la superficie di eventuali nuovi azzonamenti, derivanti ad esempio dalla conversione delle zone di mantenimento degli insediamenti, e per ognuno di essi dovrà essere presentata una cartografia indicante l'area che si intende dezonare quale compenso per l'ampliamento di zona edificabile.

o *Fondi posti a cavallo con il Comune di Mendrisio*

Diverse proprietà e anche alcuni edifici esistenti si trovano a cavallo del confine comunale fra Mendrisio e Castel San Pietro. In alcuni casi, i fondi sono inclusi nella zona edificabile per quel che riguarda la parte situata sul Comune di Mendrisio, mentre non lo sono sulla parte situata sul territorio di Castel San Pietro. Qui i fondi sono talvolta attribuiti alla zona MI, di cui si è già detto qui sopra, e altre volte alla zona agricola o alla zona senza destinazione specifica. Una variante volta a sanare questa situazione è già stata sottoposta al CdS, che nel 2015 non ha però potuto approvare in ragione del fatto che la proposta entrava in contraddizione con i criteri imposti dalle disposizioni transitorie della LPT e dell'OPT. La variante è ora riproposta in questa sede, giustificata dal fatto che l'estensione della zona edificabile sarebbe ora ampiamente compensata dalle riduzioni dovute allo stralcio della zona MI.

Nel merito, le proposte di cambio di destinazione sono giudicate pertinenti. I nuovi azzonamenti non comportano infatti nessuna incidenza sulla contenibilità del PR. Per quel che concerne le superfici sottratte alla zona agricola si rileva inoltre che le stesse risultano nella maggior parte dei casi essere degli scorpori incolti, perlopiù adibiti a giardino, per le quali non vi sono gli estremi per un compenso agricolo ai sensi della Ltagr.

Tuttavia, richiamato quanto esposto precedentemente in merito all'impossibilità di compensare delle nuove zone edificabili con lo stralcio della zona MI, il Dipartimento si vede costretto a preavvisare nuovamente negativamente la proposta del Municipio. Anche in questo caso, la problematica va riaffrontata nell'ambito della verifica complessiva dei 4 PR rispetto al contenuto della scheda R6 del PD e dell'analisi del dimensionamento del PR.

o *Adattamento Zona NV mapp. 1116*

Per quel che concerne l'estensione della zona nucleo sul mappale n. 1116 RFD, attualmente attribuito al territorio senza destinazione specifica, il Dipartimento non condivide la possibilità di una "limitata nuova edificazione che colleghi l'edificio al mapp. 1116 con il tessuto edificato circostante". L'allargamento della zona edificabile è infatti da escludere. La masseria, che è stata radicalmente trasformata in un edificio abitativo di carattere contemporaneo, deve infatti restare isolata all'interno del comparto.

o *Considerazioni generali sui fondi liberi a ridosso dei nuclei*

Analogamente a quanto espresso al punto successivo per le Sezioni di Campora, Monte e Casima, si raccomanda di considerare con particolare attenzione l'opportunità di prevedere delle misure di salvaguardia della pianificazione per i fondi ancora liberi da costruzioni nei pressi dei nuclei e delle zone meno idonee all'edificazione.

Sezioni di Campora, Monte e Casima

Il Dipartimento intende esprimere qui di seguito alcune raccomandazioni da prendere in considerazione nell'ambito della prossima verifica generale dei PR delle Sezioni di Campora, Monte e Casima.

Quest'ultime sono riconosciute come insediamenti d'importanza nazionale secondo l'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). La Valle di Mugello è inoltre stata eletta nel 2014 "Paesaggio dell'anno" dalla Fondazione Svizzera per la tutela del paesaggio (SL-FP). Le qualità paesaggistiche dei tre villaggi, sono definite dalle edificazioni rurali e dalle aree libere terrazzate a colture viticole e orticole o incolte. Per le edificazioni, l'ISOS raccomanda la conservazione della sostanza storica, ovvero vieta le demolizioni e le nuove edificazioni, mentre i rifacimenti li concede a norme rigide. L'intorno dei tre villaggi viene invece classificato come parte indispensabile per il valore degli insediamenti con lo scopo di conservazione massimo "a", che prevede di salvaguardare lo stato esistente come spazio libero, conservare le costruzioni antiche essenziali al sito e sopprimere le alterazioni. I suggerimenti generali dell'ISOS raccomandano di mantenere queste zone come non edificabili e di formulare prescrizioni severe per le costruzioni direttamente legate all'ubicazione. Dalle disposizioni dell'ISOS risulta che l'obiettivo principale è di mantenere il perimetro attorno agli abitati nel suo stato attuale. Le raccomandazioni dell'ISOS, volte a conservare le qualità paesaggistiche dei tre villaggi, dovranno essere prese in debita considerazione dal Municipio.

Considerato quanto sopra esposto, il Dipartimento ritiene che in questi contesti territoriali così delicati ed essenziali per la conservazione dell'identità del tessuto paesaggistico e storico-culturale che li contraddistingue, gli indirizzi e le misure perseguite dalla LPT e dal conseguente adattamento alla Lst e al PD, concretizzati con l'adozione delle schede R6 e R10 da parte del CdS, trovano un campo d'applicazione particolarmente consono. Proprio in questi comparti vi sono infatti terreni edificabili ancora liberi per i quali devono entrare in considerazione con particolare urgenza misure di salvaguardia della pianificazione. Si tratta ad esempio dei terreni posti a valle del nucleo di Casima e ad ovest dei nuclei di Campora e Monte. Il Municipio è quindi tenuto a verificare l'esistenza dei necessari presupposti per procedere con una redistribuzione delle potenzialità edilizie in comparti ritenuti meno sensibili, più centrali o di interesse pubblico.

4.2 PIANO DELL'URBANIZZAZIONE, MOBILITÀ

Oltre alle modifiche formali, le modifiche puntuali proposte sono tutte ritenute associabili alla procedura di adeguamento formale del PR alla Lst. L'impostazione generale della proposta è in grandi linee condivisa dal Dipartimento. Di seguito sono espresse alcune considerazioni su aspetti puntuali. Innanzitutto, si ricorda che nel dicembre del 2014 la Sezione dello sviluppo territoriale ha pubblicato una Linea guida (Piano dell'urbanizzazione, programma d'urbanizzazione – supporto per l'allestimento, dicembre 2014) relativa all'allestimento del Piano dell'urbanizzazione e del programma di urbanizzazione. Nell'ambito della stesura finale del PR che sarà sottoposto al CdS per approvazione, si invita il Comune ad aggiornare e conformare maggiormente il contenuto del piano con quanto indicato dalla Linea guida.

Mobilità lenta

- I percorsi pedonali sono definiti nella Linea guida come segue: *“Percorsi di competenza comunale atti a garantire la viabilità pedonale a livello locale. (...) la rete dei percorsi pedonali riportata nel PU include, indistintamente, anche i sentieri escursionistici locali. (...) Percorsi pedonali, sentieri escursionistici e percorsi ciclabili vanno inseriti come linee.”* Nelle proposta in esame si rileva però che il termine *“Percorso pedonale”* è impropriamente utilizzato in quanto rappresentato come superficie. Si chiede pertanto che tutti i *“Percorsi pedonali”* vengano rinominati in *“Strade pedonali”*, in quanto trattasi proprio di superfici. A titolo d'esempio, si rende attenti alla rappresentazione del *“Percorso pedonale”* sul mappale n. 402 RFD, che è da riportare nel PU come *“Strada pedonale”*.
- La denominazione adottata per indicare i *“Sentieri locali”* non è prevista nella Linea guida che, come si legge nella definizione riportata sopra, raggruppa sotto un'unica dicitura i percorsi e i sentieri locali con il termine *“Percorsi pedonali”*. La terminologia merita, quindi, di essere aggiornata secondo quanto indicato dalla Linea guida.
- Si constata inoltre l'assenza di percorsi o strade adibite al traffico ciclabile. Si esorta quindi a completare il PU inserendo l'intera rete ciclabile locale così come i *“Percorsi ciclabili di competenza cantonale”* di cui è allegato l'estratto con le tratte che includono il territorio comunale (allegato 9).
- La dicitura utilizzata per i *“Sentieri escursionistici”* deve essere completata come da Linea guida secondo la denominazione *“Sentieri escursionistici del Piano cantonale (PCSE)”*. Si chiede inoltre che la rete dei Sentieri escursionistici del Piano venga rappresentata nella sua globalità sull'intero territorio comunale.
- Si segnala inoltre che la terminologia corretta da adottare nel PU al posto di *“Strada prevalentemente pedonale”* è quella di *“Strada ad uso prevalentemente pedonale”*.

Strade private

Le strade private rappresentate nel PR previgente sono state giustamente stralciate in questa sede, in quanto tale categoria stradale non è conforme alla Lst. Le superfici corrispondenti sono state assegnate in alcuni casi alla categoria *“strada di servizio”*, in altri alla zona edificabile adiacente e in altri ancora alla categoria *“zona degli spazi liberi – superficie di circolazione veicolare”*. Per quest'ultimo caso, si segnala che questa tipologia di zona non è prevista dalla Linea guida e deve pertanto essere stralciata. Tutte le superfici stradali aperte al traffico pubblico presenti a PR devono infatti essere attribuite ad una delle destinazioni specifiche tra quelle proposte nella suddetta Linea guida. Pertanto, le superfici in questione devono essere attribuite o alla categoria *“strada di servizio”* oppure alla zona edificabile limitrofa, ciò che non costituirebbe tra l'altro un aumento delle superfici di zona edificabile. Di conseguenza, deve essere stralciato anche l'art. 30 RE.

Posteggi pubblici

- Si constata che la rappresentazione dei posteggi pubblici nel PU ha subito una modifica sostanziale rispetto al Piano previgente, in quanto sono state modificate sia la denominazione, sia l'ubicazione di diversi posteggi su suolo comunale; alcuni posteggi (come quelli nelle zone AP-EP ai mappali n. 1119, 107 e 358 RFD) non sono più rappresentati nel PU e nemmeno elencati nel RE. Dato che le NAPR in vigore non codificano i posteggi pubblici a PR, non è possibile

confrontare lo stato attuale con la variante proposta. Si chiede quindi che venga approfondito il confronto tra i posteggi pubblici attualmente in vigore e quelli proposti con l'adeguamento, indicando in particolare l'aumento o la diminuzione del numero di stalli. Qualora il computo totale degli stalli proposti con la variante in esame si discosti rispetto alla situazione attuale, si chiede che venga svolto un calcolo del fabbisogno di posteggi privati che giustifichi la pertinenza delle modifiche proposte.

- Si segnala che la modalità d'uso esplicitata nell'art. 55, cpv. d, cap. 1 RE non è ripresa nel cap. 2, nell'elenco dei posteggi. Si chiede quindi che la modalità d'uso di ogni ubicazione di posteggi pubblici venga specificata.
- In merito ai valori utilizzati per il calcolo del fabbisogno nel RE (art. 57, cap. 1, lett. a) si constata una discrepanza tra i valori di riferimento espressi nella norma VSS 640 281 e quelli proposti nell'art. RE, in particolare:
 - Per negozi: il RE propone come valore di riferimento 1 posto-auto ogni 30 mq di SUL, mentre la norma VSS propone 5 posti-auto ogni 100 mq di superficie di vendita.
 - Per esercizi pubblici: il RE propone 1 posto-auto ogni 8 mq di SUL e 1 posto-auto ogni 2.5 letti, mentre la norma VSS propone 2.5 posti-auto ogni 100 mq di SUL.

Si chiede quindi di aggiornare di conseguenza l'art. 57 RE.

Rappresentazioni grafiche

In merito alle rappresentazioni grafiche, si chiede che esse vengano raffigurate nel PU sul modello proposto nelle linee guida cantonali; occorre quindi adeguare la simbologia e i colori utilizzati per le strade e i percorsi.

4.3 REGOLAMENTO EDILIZIO

In linea generale l'impostazione del Regolamento edilizio è condivisa così come presentata dal Municipio. Si rende attenti che le norme relative alle zone di utilizzazione dovranno riprendere almeno gli attributi obbligatori previsti dal listato zone cantonali in funzione del codice attribuito ad ogni zona nell'ambito della digitalizzazione del PR.

Si esprimono inoltre le seguenti osservazioni puntuali.

Art. 8 - Distanze minime e Art. 9. Altezze

Per quanto riguarda in generale il tema delle distanze/altezze/SUL, si ricorda che dal 1° gennaio 2011 sono in vigore delle modifiche alla Legge edilizia cantonale, a cui far riferimento, per favorire il risanamento energetico degli edifici esistenti e la diffusione di standard energetici elevati per le nuove costruzioni (art. 40a e 40b LE e art. 40, cpv. 3 e 4 del relativo Regolamento). Questa modifica legislativa comporta una serie di bonus sul computo delle distanze, delle altezze e delle superfici edificabili in caso di ristrutturazioni e bonus sulla SUL per nuovi edifici con elevati standard di efficienza energetica. Occorre inoltre prestare attenzione a quanto verrà adottato dal parlamento in termini di nuova Legge edilizia, attualmente in fase di revisione.

Art. 9 - Altezze

L'altezza del parapetto sopra la copertura va computata nell'altezza totale dell'edificio come previsto dalla Legge edilizia (art. 40).

art.20 cpv.3 lett. d - Zona estensiva per l'abitazione

Considerato il valore paesaggistico dei muri di sostegno delle balze esistenti, il Dipartimento chiede che sia inserito un obbligo di conservazione, togliendo la possibilità di eliminarli.

art.21 cpv.3 Comparto C (Monte Testee), vincolata a ZEIC – Zona estensiva per l'abitazione speciale

Il Dipartimento chiede innanzitutto di indicare tale comparto sul piano delle zone, secondariamente, come già anticipato nelle modifiche di contenuto si chiede di mantenere il piano di quartiere obbligatorio, per il quale andranno definiti dei requisiti specifici.

art.25 cap. II cpv.5 lett. r. – Zona di conservazione del nucleo

Alla luce della sentenza n. 52.2015.182 del Tribunale cantonale amministrativo, che statuisce che la posa di pannelli solari nel nucleo di Monte va vietata, in quanto villaggio ISOS con finalità di protezione, si chiede pertanto di rivedere la norma. Nello specifico, tenuto conto della grande visibilità dei tetti dei diversi nuclei e della sentenza, s'invita a proporre il divieto dei pannelli solari a tutti i nuclei ISOS nazionali del Comune.

art.25 cap. III cpv. 1 lett.a – Zona di conservazione del nucleo

Nel secondo paragrafo si parla di linea di costruzione, linea che sui piani non è indicata. Si chiede quindi che tale mancanza sia adeguata. Nel quinto paragrafo si segnala invece che i tetti devono seguire la direzione indicata nella scheda di dettaglio, anche se la stessa informazione non è data nella scheda. Anche questa mancanza deve essere adeguata.

art. 25 cap. III cpv. 2 lett.a – Zona di conservazione del nucleo

Nella scheda di dettaglio è indicata la possibilità di ricostruire anche il fondo 677 RFD Monte, mentre tale possibilità non è ripresa nelle norme. Si chiede pertanto di completare il paragrafo aggiungendo la possibilità di ricostruire anche questo fondo. Considerato inoltre che al cap II cpv. 3 è definito che le nuove edificazioni sono ammesse unicamente nelle aree esplicitamente indicate nelle schede di dettaglio, qualora nell'ambito della verifica globale del PR venissero confermate la necessità e l'opportunità di proporre l'attribuzione dei mappali n. 100 e 664 parz. RFD Monte, è importante che le specifiche dell'intervento ammissibili sugli stessi siano definite, in particolar modo per quanto attiene ad allineamenti ed altezze. In quest'ottica andrebbe anche precisato l'intervento al fondo n. 11 RFD Monte, in quanto nella proposta di cambiamento di zona (da NN a NV) si è mantenuto l'allineamento obbligatorio degli edifici senza indicare l'area in cui è possibile edificare.

art. 25 cap. III cpv.3 lett a – Zona di conservazione del nucleo

Si parla di linea di arretramento, linea che nell'allegato 5 non è però indicata. Si chiede pertanto di sanare tale incongruenza.

art. 25 cap. III cpv.3 lett c – Zona di conservazione del nucleo

Gli allineamenti obbligatori di cui parla il paragrafo non sono indicati nell'allegato 5. Tale incongruenza va pertanto sanata.

art. 25 cap. III cpv.3 lett d) – Zona di conservazione del nucleo

Questo tassello è già stato edificato, pertanto a mente del Dipartimento la possibile futura edificazione indicata nel paragrafo e nell'allegato 5 va stralciata.

art. 26 – Zona di conservazione del nucleo speciale

Il secondo paragrafo si riferisce alla zona NVs e non alla zona NV.

art. 27 – Zona per la produzione di beni

Considerato che sul territorio comunale sono presenti diverse e discoste zone per la produzione dei beni Ar non si capisce per quale comparto s'intende richiedere la formazione di un piano di quartiere. Si chiede di far chiarezza in tal senso e nel contempo di definire i parametri per i comparti che rientrano nella zona Ar, ma non interessano il piano di quartiere.

art. 31 – Zona per scopi pubblici

In generale, si osserva che l'art. 31 non assegna nessun grado di sensibilità al rumore (GdS) alle zone SP9 (Impianti tecnici – energia, approvvigionamento e smaltimento), allorché l'art. 43 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) stabilisce che i GdS vanno assegnati alla totalità delle zone riservate agli edifici pubblici. Tale lacuna deve pertanto essere colmata negli atti che verranno sottoposti a procedura di adozione e approvazione.

SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella

L'edificio trovandosi all'interno del nucleo deve inoltre rispettare le disposizioni della zona NV concernenti gli interventi edilizi ammessi e i requisiti formali.

SP 6.3 Centro sportivo Caslaccio

Come indicato nel capitolo 6.1 si chiede di definire un indice d'occupazione massimo legato alle possibilità edificatorie e non un'area entro la quale è possibile edificare. Si chiede inoltre di regolamentare la possibilità o meno di proporre strutture temporanee a protezione dei campi da tennis nelle stagioni fredde.

SP 10.1 Lavatoio e cappella a Monte

Questo edificio non è indicato sul piano delle zone.

art. 35 – Zona di protezione del paesaggio

la ZPP 9.3 di cui parla l'articolo va indicata anche sul piano delle zone. Il cpv. 3 lett. h parla inoltre di domande relative agli interventi menzionati alle lett. l) e m), tali interventi non sono tuttavia indicati, si chiede di sanare tale incongruenza. Il cpv. 4 lett.a) va aggiornato; di seguito si trasmette una proposta d'articolo:

nella ZPP6, al fine di preservare l'habitat delle specie avifaunistiche presenti a Obino - quali ad esempio l'Averla piccola - tipiche della campagna tradizionale (ambiente prioritario per la nidificazione di diverse specie minacciate d'estinzione), va conservata la tipologia di gestione a pascolo o a prato estensivo e incentivata

la presenza di elementi naturali strutturanti il comparto, come siepi spinose, boschetti e alberi singoli.

art 40 cpv. 2 – Piani di quartiere

Si rende attenti che a livello cantonale, la politica energetica è definita dalla Legge cantonale sull'energia dell'8 febbraio 1994 (LEn), in applicazione della quale il Consiglio di Stato ha emanato il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008 (RUEn). Quest'ultimo contiene le prescrizioni minime da rispettare in ambito di utilizzazione di energia negli edifici. La LEn attribuisce all'autorità cantonale la competenza generale dell'attuazione della stessa (art. 16 LEn) mentre ai comuni sono assegnati compiti d'esecuzione puntuali e ben definiti come l'allestimento del catasto degli impianti, la designazione delle persone autorizzate a controllarli e la determinazione delle relative tasse (art.17 lett. a, b LEn). Per tutti gli aspetti legati a questioni di risparmio energetico e approvvigionamento energetico non sussiste la possibilità per i comuni di emanare prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn, se non per edifici comunali. Quindi, aspetti come l'obbligo di costruire con standard edilizi efficienti (per esempio Minergie o determinate classi del CECE), l'introduzione di vincoli sulla produzione di energia elettrica, così come per lo sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili oppure sulla riduzione al minimo delle perdite caloriche e l'ottimizzazione dell'isolamento termico, eccetera, non possono essere inserite a PR o nei relativi Piani di quartiere. Si consiglia pertanto al Comune di trovare delle strategie alternative, piuttosto legate all'aspetto dell'incentivazione e sensibilizzazione della popolazione, per poter raggiungere obiettivi di efficienza energetica.

art. 48 cpv. 3 – Elementi emergenti

Per gli elementi emergenti EN1 (Corsi d'acqua e le loro rive) si rimanda ai disposti dell'art. 36. Probabilmente si tratta di un errore visto che l'art. 36 riguarda la Zona di protezione della fattoria di Viginò. Il riferimento è verosimilmente all'art. 37 (Zona di protezione delle acque superficiali).

art. 50 cpv. 2 – Zona di protezione delle acque sotterranee

Si raccomanda di aggiungere al testo della norma tutti i riferimenti legali (LPAC, OPAC, e Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee UFAFP 2004).

art. 52 – Piano dell'urbanizzazione, a) elementi

Si rende attenti che, nel quadro della strategia cantonale e conformemente alle indicazioni del PD e dell'art. 21 lett. c) Lst, eventuali tracciati di reti di teleriscaldamento vanno inseriti nel Piano dell'urbanizzazione. Si invita pertanto ad aggiungere al cpv. 3 il teleriscaldamento.

5. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La LPT indica che il diritto cantonale deve prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst / 98a-m RLst).

L'istituzione di nuove zone edificabili è considerata un vantaggio rilevante oggetto di compensazione. Qualora contestualmente alla verifica globale del PR fossero confermate le nuove zone edificabili qui proposte, per le quali il Dipartimento chiede che la loro sostenibilità sia valutata nell'ambito dell'adeguamento dell'intero PR alla LPT e al PD, le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore sia considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione sarebbero riunite. Il Municipio dovrebbe quindi elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.

6. CONCLUSIONI

Per quel che concerne l'adeguamento formale del PR alla Lst, il Dipartimento del territorio esprime un preavviso generalmente favorevole, con alcune osservazioni puntuali. Per quel che concerne invece le proposte di modifica presentate, sono state differenziate quelle che si ritiene possano essere effettivamente associate all'adeguamento formale del PR alla Lst da quelle che invece devono imperativamente essere associate a una procedura di verifica complessiva del PR. Considerata tuttavia la vetustà di tutti i PR comunali (impostati e concepiti più di 20 anni fa), si invita il Municipio a voler valutare l'opportunità di inglobare le proposte di modifica di contenuto presentate in questa sede nell'ambito di un'analisi generale del PR.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

7. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Municipio di Castel San Pietro, 6874 Castel San Pietro;

Invio esterno:

al pianificatore, urbass fgm, via Vedeggio 1, 6928 Bioggio (manno@urbass.ch);

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);

Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);

Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);

Ufficio caccia e pesca (dt-ucp@ti.ch);

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);

Sezione del militare e della protezione della popolazione (di-smpp@ti.ch);

Ufficio del registro fondiario di Mendrisio (di-rf.mendrisio@ti.ch);

Allegato 1: Beni culturali d'interesse locale

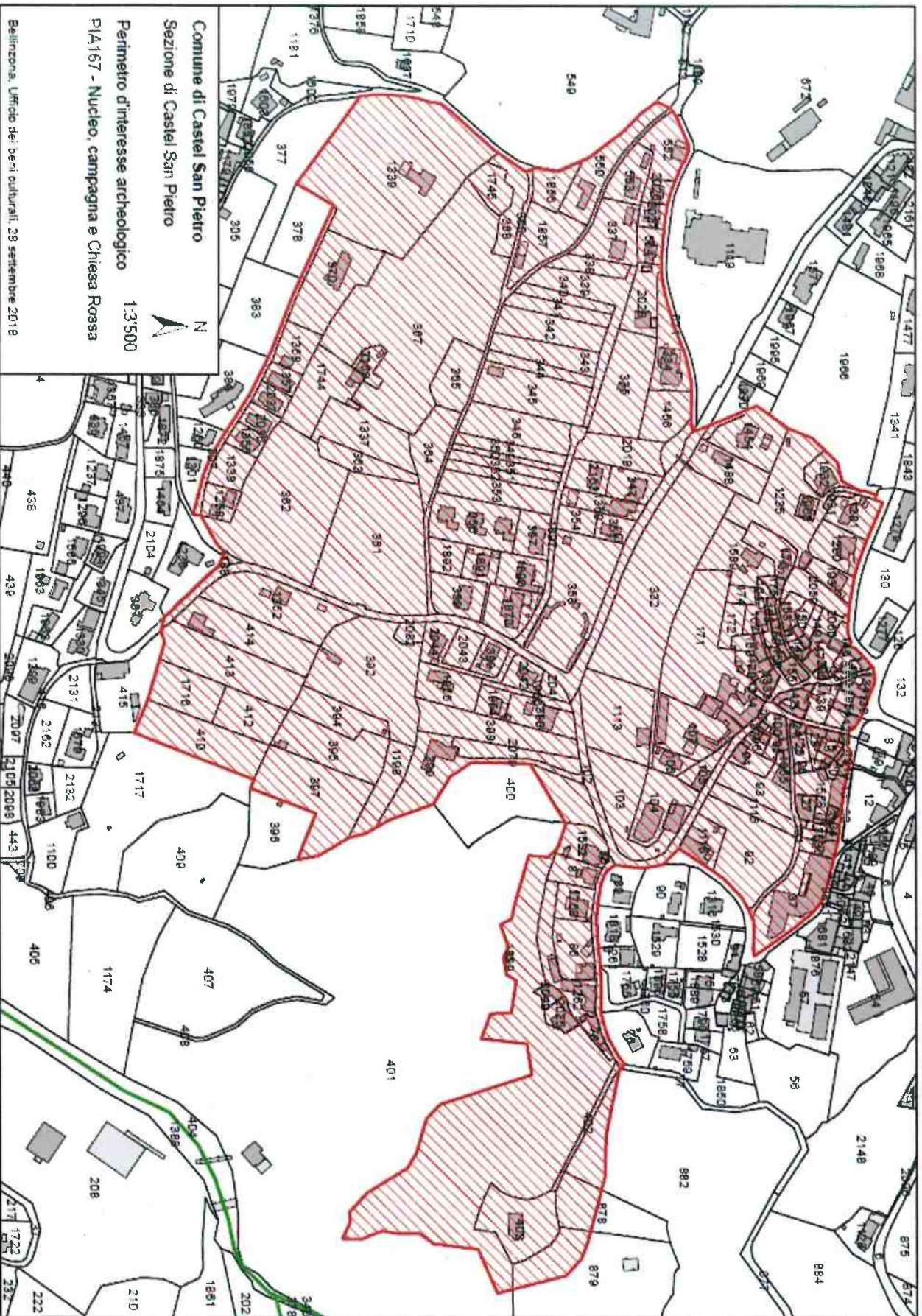
N.	N. scheda SIBC	Denominazione	Estensione della tutela LBC	Sezione	part.	Osservazioni UBC
BCL1	20567	Ponte (A20567)	Ponte (parte su territorio di Campora) (PAe20567.2)	Campora	243	L'altra spalla del ponte si trova su territorio del comune di Breggia (sezione Caneggio)
BCL2	20571	Ponte (A20571)	Ponte (parte su territorio di Casima) (PAe20571.1)	Casima	214	L'altra spalla del ponte si trova su territorio del comune di Breggia (sezione Bruzella)
BCL3	8826	Oratorio di S. Fermo (A8826)	Oratorio di S. Fermo (A8826)	Monte	599	
BCL4	6229	Chiesa di S. Antonio Abate (A6229)	Chiesa di S. Antonio Abate (A6229)	Monte	65	
BCL5	6230	Ossario (A6230)	Ossario (A6230)	Monte	93	
BCL6	8783	Sagrato della chiesa di S. Antonio Abate (A8783)	Sagrato della chiesa di S. Antonio Abate (A8783)	Monte	92	
BCL7	3210	Casa Bulla (A3210)	Sacra Famiglia - decorazione plastica (OA54448) in Facciata	Monte	88	
BCL8	3211	Casa Binaghi (A3211)	Sacra Famiglia - decorazione plastica (OA54449) in Facciata	Monte	58	
BCL9	8781	Nevèra (A8781)	Nevèra (A8781)	Monte	18	Il Comune deve verificare: a UBC risulta demolita. Occorre accertare i fatti. Se fosse confermato, non deve più comparire nella lista dei beni culturali.
BCL10	8784	Casa (A8784)	Forno (OA15393) in Locale forno	Monte	89	
BCL11	8785	Casa (A8785)	Cucina (PAI8785.1) e Forno (OA15394)	Monte	100	Dalle NAPR in vigore risulta tutelata anche la cucina oltre al forno.
BCL12	8786	Cascina (A8786)	Cascina (A8786)	Monte	38	Si osserva che la stecca di edifici rurali ha perso in parte la sostanza storica (ristrutturazioni) e di conseguenza la dignità di protezione. Si invita il Comune a valutare se mantenere la tutela LBC.
BCL13	8787	Stalla (A8787)	Stalla (A8787)	Monte	48	Si osserva che la stecca di edifici rurali ha perso in parte la sostanza storica (ristrutturazioni) e di conseguenza la dignità di protezione. Si invita il Comune a valutare se mantenere la tutela LBC.

BCL14	8788	Cascina (A8788)	Cascina (A8788)	Monte	49	Si osserva che la stecca di edifici rurali ha perso in parte la sostanza storica (ristrutturazioni) e di conseguenza la dignità di protezione. Si invita il Comune a valutare se mantenere la tutela LBC.
BCL15	8790	Stalla (A8790)	Stalla (A8790)	Monte	50	Si osserva che la stecca di edifici rurali ha perso in parte la sostanza storica (ristrutturazioni) e di conseguenza la dignità di protezione. Si invita il Comune a valutare se mantenere la tutela LBC.
BCL16	8824	Graa (A8824)	Graa (A8824)	Monte	645	
BCL17	0	Vie storiche IVS	Vie storiche IVS	Monte	varie	Invitiamo il Comune a valutare se tutelare tutte le vie storiche dell'inventario IVS sulla base della LBC.
BCL18	6232	Chiesa dell'Addolorata e di S. Carlo Borromeo (A6232)	Chiesa dell'Addolorata e di S. Carlo Borromeo (A6232)	Casima	56	
BCL19	8773	Nevera (A8773)	Nevera (A8773)	Casima	22	
0	6231	Oratorio di S. Filippo Benizzi (A6231)	Oratorio di S. Filippo Benizzi (A6231)	Monte	636	
0	32080	Sagrato dell'oratorio di S. Filippo Benizzi (A32080)	Sagrato dell'oratorio di S. Filippo Benizzi (A32080)	Monte	635	
0	32100	Strada vecchia vicino all'oratorio di S. Filippo Benizzi	Strada vecchia vicino all'oratorio di S. Filippo Benizzi	Monte	2	

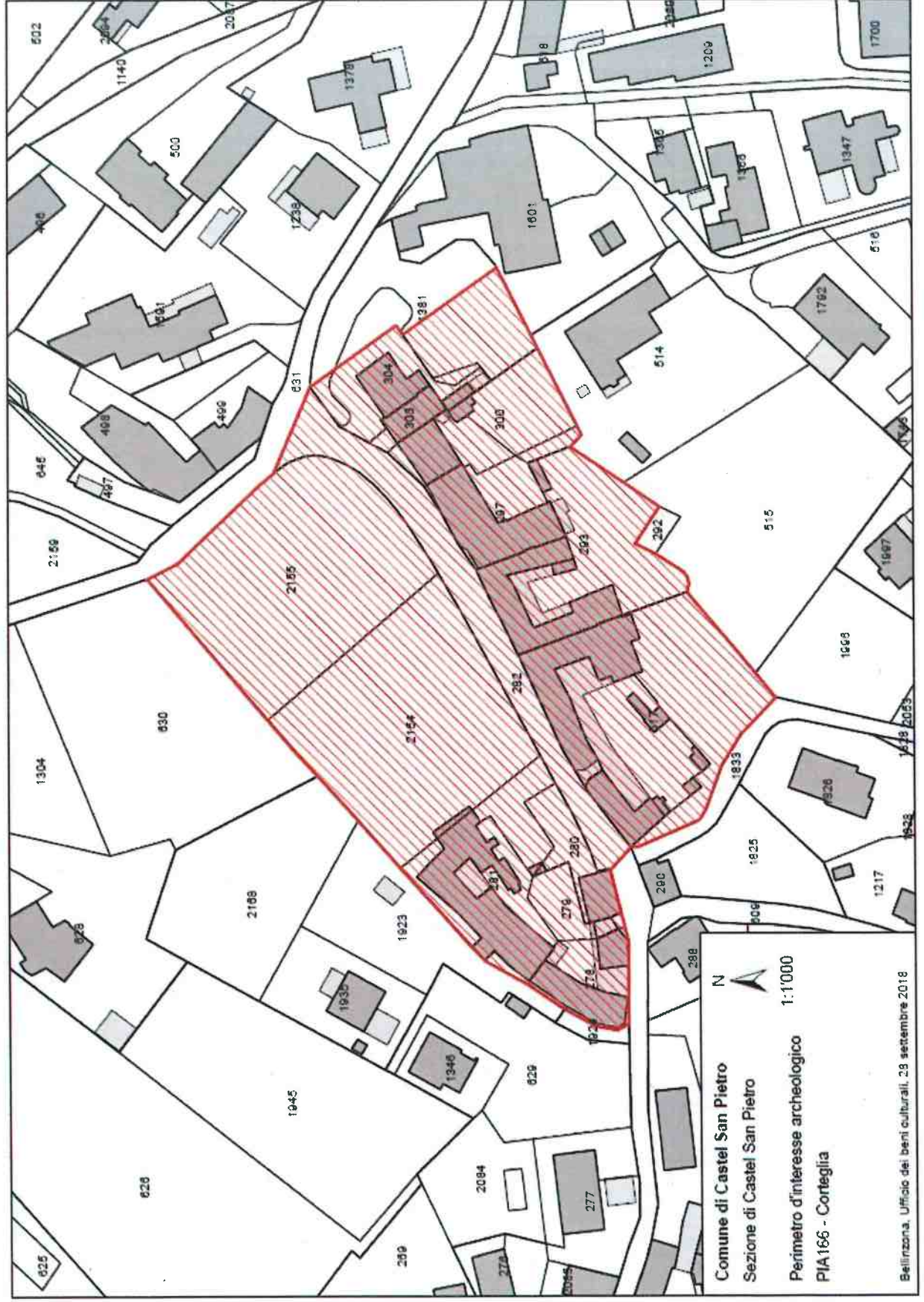
Allegato 2: Beni culturali degni di protezione locale

N.	N. scheda SIBC	Denominazione	Estensione della tutela LBC	Sezione	part.	Osservazioni UBC
BCL20	8828	Coperchio di sarcofago (A8828)	Coperchio di sarcofago (A8828)	Campora	345	
BCL21	1916	Cappella di S. Rocco (A1916)	Cappella di S. Rocco (A1916)	Castel San Pietro	88	
BCL22	31930	Cappella della Madonna Immacolata (A31930)	Cappella della Madonna Immacolata (A31930)	Castel San Pietro	12	
BCL23	31929	Cappella dell'Immacolata (A31929)	Cappella dell'Immacolata (A31929)	Castel San Pietro	1257	
BCL24	10495	Cappella di S. Maria della Neve (A10495)	Cappella di S. Maria della Neve (A10495)	Castel San Pietro	1109	
BCL25	31925	Cappella della Madonna del Sasso (A31925)	Cappella della Madonna del Sasso (A31925)	Castel San Pietro	1211	
BCL26	1917	Cappella della Madonna di Fatima (A1917)	Cappella della Madonna di Fatima (A1917)	Castel San Pietro	1188	
BCL27	1919	Oratorio di S. Maria di Caravaggio (A1919)	Oratorio di S. Maria di Caravaggio (A1919)	Castel San Pietro	325	
BCL28	31920	Fontana (A31920)	Fontana (A31920)	Castel San Pietro	326	
BCL29	13475	Lavatoio (A13475)	Lavatoio (A13475)	Castel San Pietro	497	Si tratta di un lavatoio e non di una fontana.
BCL30	14462	Fontana del Nevell (A14462)	Fontana del Nevell (A14462)	Castel San Pietro	9	
BCL31	31928	Fontana di Cornora (A31928)	Fontana di Cornora (A31928)	Castel San Pietro	870	
BCL32	26883	Fornace (A26883)	Fornace (A26883)	Castel San Pietro	636	

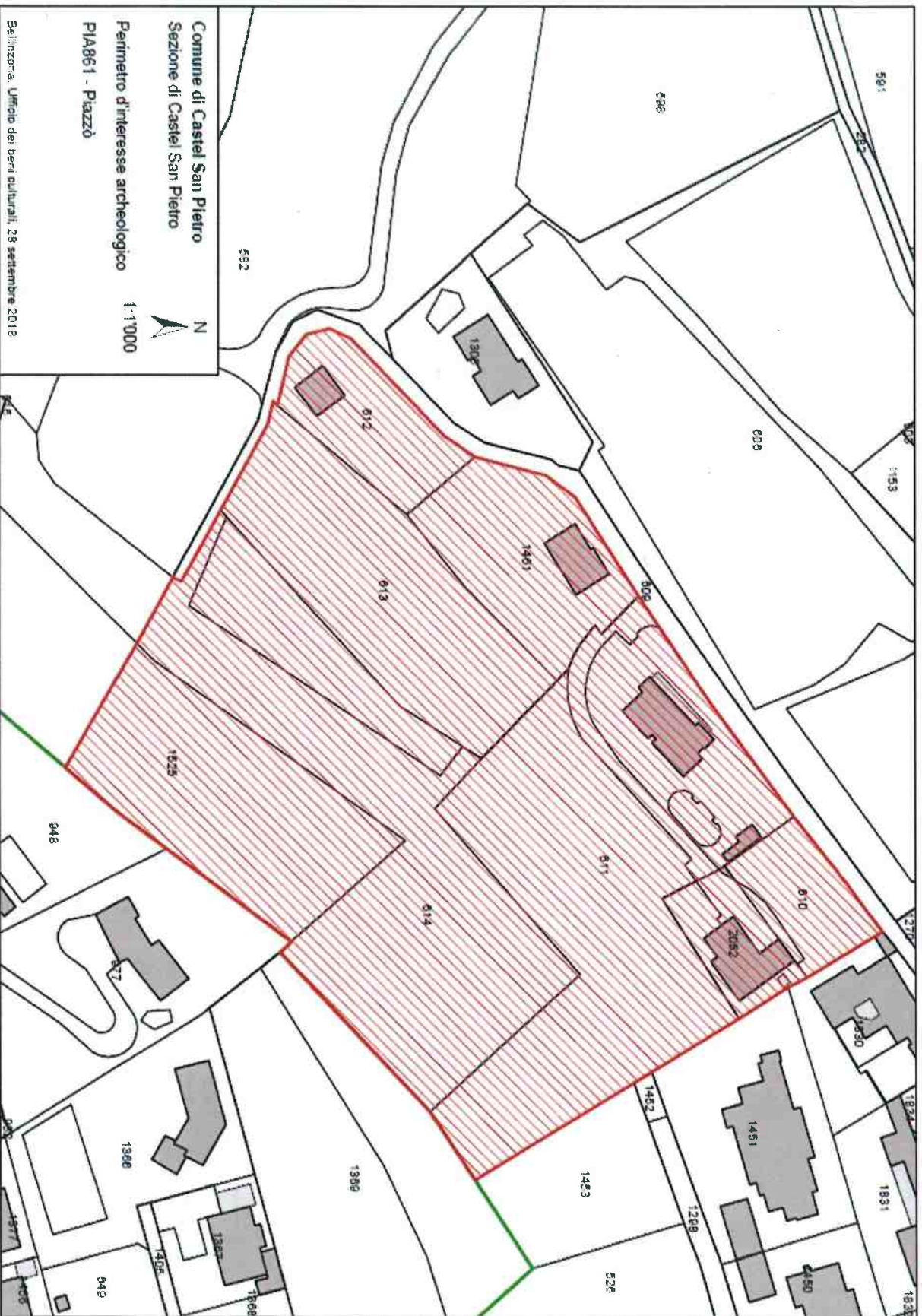
Allegato 3: PIA 167 – Nucleo, campagna e Chiesa Rossa (non in scala)



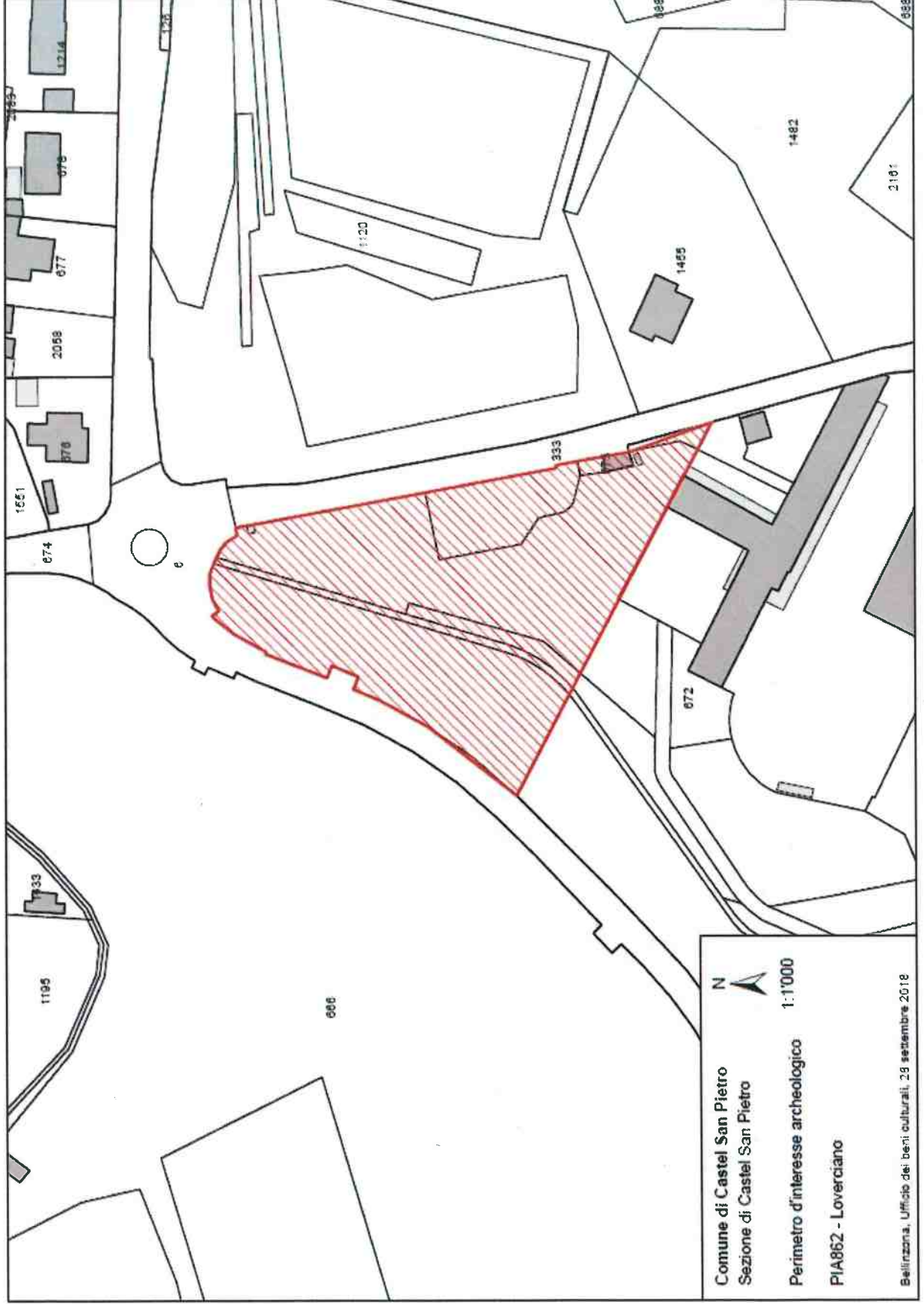
Allegato 4: PIA 166 – Corteglia (non in scala)



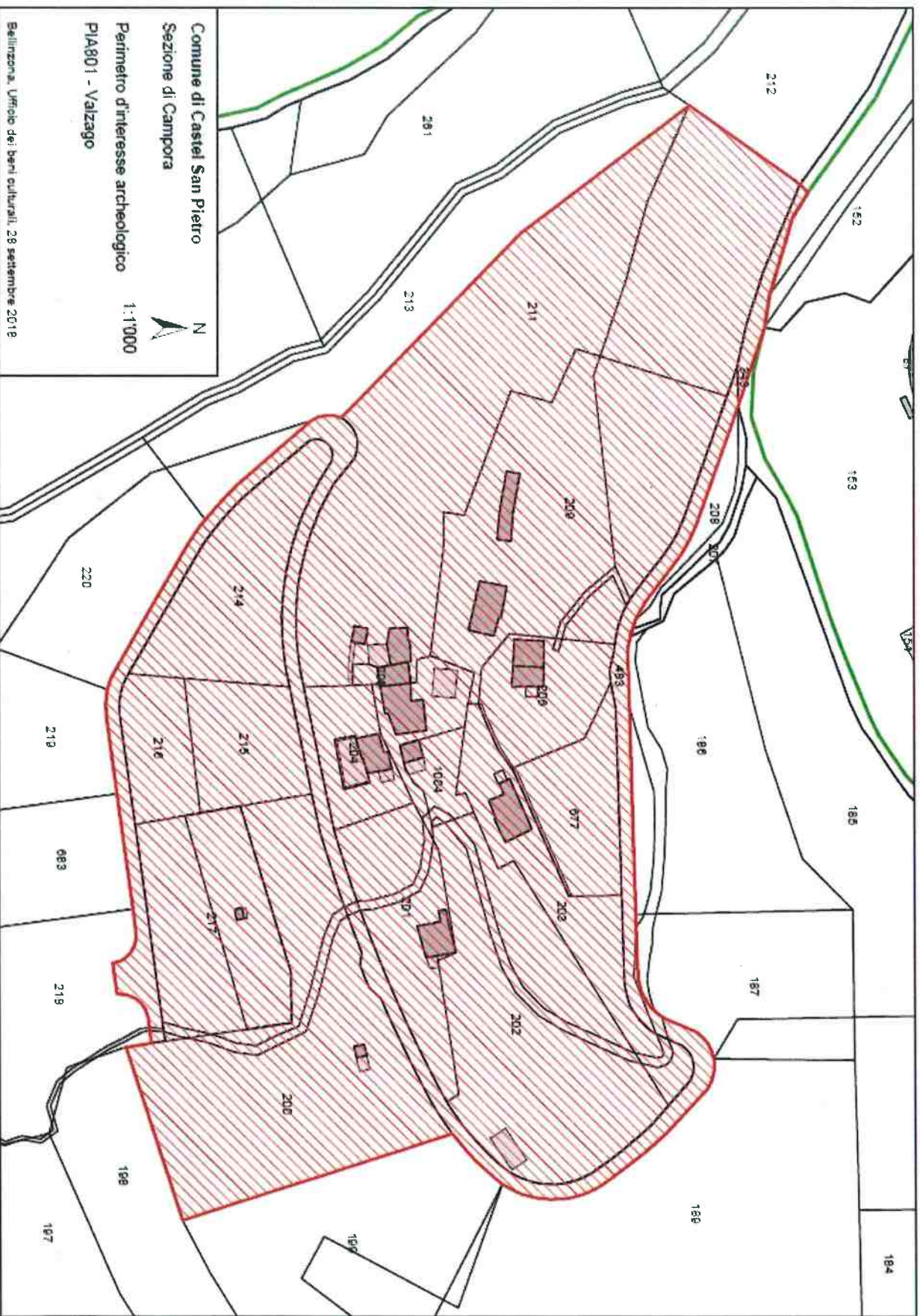
Allegato 5: PIA 861 – Piazzò (non in scala)



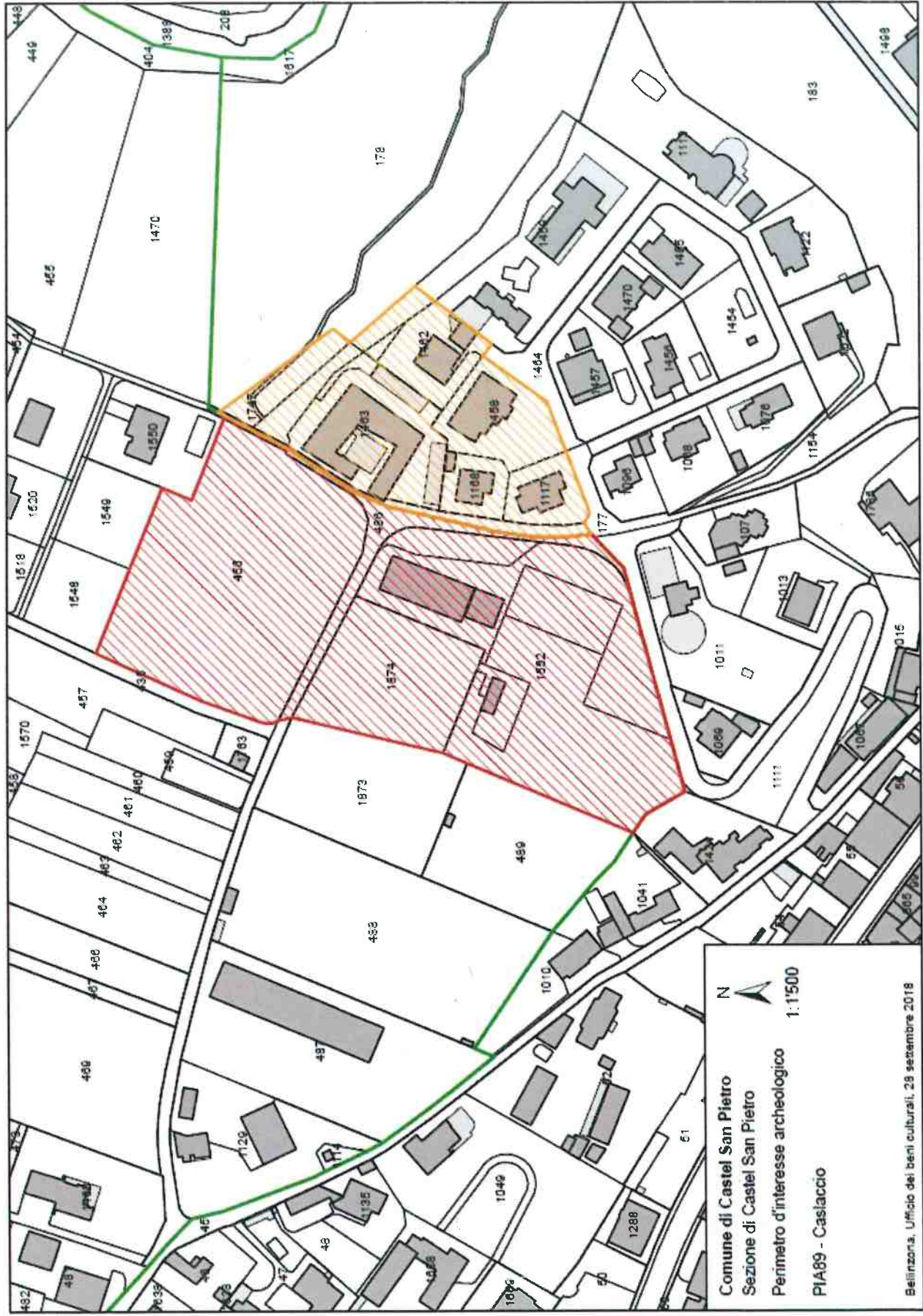
Allegato 6: PIA 862 – Loverciano (non in scala)



Allegato 7: PIA 801 – Valzago (non in scala)



Allegato 8: PIA 89 – Caslaccio (non in scala, la parte in rosso rappresenta l'estensione del PIA sul territorio di Castel San Pietro)



Allegato 9: Percorsi ciclabili regionali del Mendrisioto - estratto

