



Ris. mun. n° 2804 del 30.11.2015
In esame alle Commissioni della Gestione e delle Petizioni
04.12.2015

Messaggio municipale N° 21 / 2015

Richiesta di un credito di fr. 74'000.00 per l'adeguamento delle quattro sezioni del Piano Regolatore di Castel San Pietro (PR) alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

Con il presente messaggio, il Municipio vi sottopone per esame ed approvazione la richiesta di un credito di fr. 74'000.00 per l'adeguamento delle quattro sezioni del PR (Castel San Pietro, Campora, Monte e Casima) alla Lst.

Il PR di Castel San Pietro fu approvato dal Consiglio di Stato il 29.12.1994, quello di Monte il 26.06.2007, quello di Casima il 23.05.2006, mentre quello di Campora (Caneggio) fu approvato sempre dall'Esecutivo cantonale il 02.03.1993/12.10.1993.

La nuova Lst e la situazione pianificatoria locale

La Lst, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, ha introdotto alcune importanti modifiche formali e procedurali legate ai PR comunali. Tra le più significative vanno annoverati i documenti cartografici, ora ridotti a due piani (il piano delle zone e il piano dell'urbanizzazione), un nuovo documento costituito dal programma dell'urbanizzazione, l'integrazione del programma di realizzazione nel rapporto di pianificazione e la ridefinizione e concezione delle norme di attuazione in un regolamento edilizio.

La Lst ha inoltre aggiornato e ridefinito l'elenco delle diverse zone di utilizzazione a cui ogni PR deve fare riferimento.

In base a quanto previsto dalla legislazione in materia di geoinformazione, i PR vanno inoltre elaborati in forma di geodati digitali.

I comuni devono adattare i propri PR alle regole della Lst **entro il 1° gennaio 2017**.

In occasione dell'esame delle più recenti varianti di PR, l'Ufficio della pianificazione locale ci ha sollecitato questo adattamento, per il quale vi sottoponiamo questa richiesta di credito.

Il medesimo Ufficio, interpellato formalmente dal Municipio, non si è espresso in modo altrettanto vincolante sulla necessità di ulteriori aggiornamenti e modifiche di contenuto.

L'adattamento può essere limitato agli aspetti formali, ma può anche essere combinato a verifiche ed aggiornamenti dei contenuti materiali già codificati dagli strumenti pianificatori in vigore che in taluni casi si impongono (es. attuali definizioni di zone "di densificazione" e "di mantenimento").

Il Municipio con questo messaggio intende quindi adattare i contenuti, le rappresentazioni grafiche e le normative delle quattro sezioni di PR ai dettami della Lst.

Si tratta in ogni caso di un lavoro che richiede impegno, soprattutto in relazione agli aspetti innovativi introdotti nella legge.

Va premesso che, in termini generali, il Municipio ritiene che, soprattutto se paragonato ad altre realtà territoriali del Mendrisiotto e nonostante la pressione edificatoria di questi decenni, Castel San Pietro ha saputo perseverare una notevole qualità paesaggistica.

Ricordiamo che un'importante opera di dezonamento di diversi ettari di territorio edificabile a beneficio dell'area agricola/viticola e del mantenimento del pregio paesaggistico del nostro territorio fu attuata con il PR '94, che rispetto al PR '75 ha visto appunto il dezonamento di diversi ettari di territorio.

Ogni revisione generale di PR è molto complessa in quanto contrappone importanti interessi privati tra loro e con l'interesse collettivo. Per essere attuata ci vogliono tempi molto lunghi e studi approfonditi.

A parere del Municipio, vista l'attuale delimitazione della zona edificabile nel nostro territorio e considerando le premesse di cui sopra, è opportuno e sensato ritenere che si debba intervenire in virtù di progetti pianificatori puntuali e precisi.

Un'idea di base del progetto che si vuole realizzare, entro quali termini, in che modalità, potrebbe rendere più utile ed efficace uno studio di pianificazione particolareggiata, suddivisa per aree di interesse comunali.

Il Municipio ritiene quindi che, data questa situazione e visti gli strumenti che la Lst mette ora a disposizione del pianificatore (vedi sotto), si possa intervenire con misure puntuali, territorialmente ben delimitate laddove ve ne sarà l'esigenza o se richiesto dall'Autorità cantonale di verifica e coordinamento.

Se questi ultimi interventi specifici di adattamento della pianificazione saranno da attuare con questa procedura o con delle varianti di PR separate, sarà da valutare caso per caso, in accordo con la Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del territorio.

Mettere a disposizione del nostro UTC dei documenti precisi, affidabili e aggiornati per tutto il territorio comunale è fondamentale per permettere un lavoro di qualità, a beneficio dell'utenza.

Qui di seguito mettiamo in evidenza gli elementi della Lst che portano novità sostanziali nella pianificazione del territorio e degli strumenti che la disciplinano.

Piano regolatore: come già detto due soli piani, di cui un nuovo piano dell'urbanizzazione, accompagnati dal regolamento edilizio (art. 19 Lst). La Legge prevede una semplificazione dei documenti che compongono il PR: dalle 5 rappresentazioni grafiche attuali, si passerà a sole due tavole, anche grazie alle possibilità tecniche offerte dai mezzi informatici moderni.

Il nuovo piano delle zone rappresenterà la suddivisione - in zone edificabili e non - dell'intero territorio comunale, comprendendo quindi anche gli elementi di protezione naturalistica, ambientale e paesaggistica; la zona edificabile ed il "fuori zona" saranno dunque designati in un unico documento

grafico. Le linee guida elaborate dal Cantone stabiliscono la definizione e i contenuti delle singole zone, garantendo l'uniformità tra i piani dei diversi comuni.

Vincolante sarà invece il nuovo piano dell'urbanizzazione, in cui saranno riportate le infrastrutture comunali dell'urbanizzazione (strade, canalizzazioni, reti di distribuzione delle acque e delle energie, ecc.). Questa nuova impostazione comporterà un onere minimo per il Comune, chiamato a traslare nel piano dell'urbanizzazione perlopiù i piani delle reti già esistenti.

L'adeguamento al nuovo regime giuridico comporterà i seguenti vantaggi: anzitutto l'armonizzazione al diritto federale, che garantirà ai proprietari il diritto di anticipare le opere di urbanizzazione, una più facile e completa lettura dei documenti e una gestione dei dati su base informatica estesa all'intero territorio comunale e non solo limitata alla sezione PR di Castel San Pietro (anche dati territoriali). Le quattro norme di attuazione dei PR (NAPR) attualmente valide nelle rispettive sezioni diverranno regolamento edilizio. Il Cantone ha recentemente elaborato al riguardo una linea guida che mira a portare l'auspicata chiarezza e uniformità nei documenti elaborati dai comuni.

Rapporto di pianificazione con programma di realizzazione (art. 24 Lst): il rapporto di pianificazione (che permette di capire le scelte operate) e il programma di realizzazione (indicazione dei costi delle opere con il relativo finanziamento ed i tempi di realizzazione) saranno uniti in un unico documento. Anche in questo caso è evidente la volontà di semplificare e rendere più snella la documentazione di cui si compone il PR.

Programma di urbanizzazione vincolante per l'autorità (art. 22 Lst): il nuovo programma di urbanizzazione è lo strumento con cui l'ente pubblico fissa le scadenze entro le quali intende urbanizzare ogni singolo comparto. Questo documento ha valenza vincolante per l'autorità; per questo motivo esso sarà pubblicato per consultazione, permettendo agli interessati di presentare osservazioni. In caso di non rispetto dei termini da parte del comune, al privato è data facoltà di anticipare le opere di urbanizzazione in maniera autonoma, regolando le modalità di esecuzione tramite contratti di diritto pubblico.

Piano particolareggiato al di fuori dei nuclei: pianificazione locale qualificata e qualitativa (artt. 51-53): originariamente concepita per comparti sensibili, fino ad oggi la pianificazione particolareggiata è stata utilizzata nella stragrande maggioranza dei casi per gestire nuclei storici di particolare pregio. Ora se ne propone un impiego più differenziato, in particolare come mezzo di pianificazione qualitativa, applicabile non ai soli nuclei, ma anche a zone con particolari pregi urbanistici. La portata del piano particolareggiato è quindi ampliata conferendogli, in determinati casi, la valenza di un'autorizzazione a costruire. Il Comune potrà far elaborare un progetto così dettagliato da configurare una procedura di domanda di costruzione: in sostanza con il piano particolareggiato verrà contemporaneamente rilasciata la licenza edilizia, in modo da riunire in uno, due iter burocratici piuttosto articolati.

Piano di quartiere: pianificazione e progettazione di qualità (art. 54 e 55 Lst): il nuovo piano di quartiere è un progetto di qualità che ambisce, in base ad obiettivi funzionali e sociali da esplicitare chiaramente di volta in volta, a creare delle zone armoniose e vivibili mediante la definizione di volumetrie edificabili, spazi liberi ed un'adeguata organizzazione infrastrutturale. A livello giuridico il Tribunale Federale ha già interamente tutelato l'impostazione data al nuovo ordinamento, che sancisce la possibilità di elaborare il piano di quartiere con l'accordo dei 2/3 dei proprietari della superficie soggetta a vincolo e conferisce loro la facoltà di ottenere il diritto d'espropriazione per la realizzazione del piano, quando la minoranza si opponesse alla sua realizzazione (decisione TF 1C 23/2010).

Quindi in questo strumento sono oggi racchiusi i concetti di

- qualità urbanistica ed architettonica e corretto inserimento nel paesaggio;

- messa in relazione di interessi dei promotori immobiliari e della collettività (mobilità lenta, spazi verdi, punti di aggregazione della vita sociale);
- collaborazione fra privati ed ente pubblico.

In sintesi cosa significa adattare le 4 sezioni dei nostri PR ?

Proceduralmente, indipendentemente da eventuali modifiche di contenuto, l'adeguamento del PR alla Lst segue la procedura prevista per l'elaborazione del PR:

- elaborazione della proposta preliminare, in forma già definitiva;
- esame preliminare dei servizi cantonali;
- informazione pubblica, che nel caso particolare si propone di svolgere secondo la forma del deposito degli atti;
- messaggio municipale all'intenzione del Consiglio comunale;
- adozione da parte del Consiglio comunale;
- pubblicazione per 30 giorni, con possibilità di ricorso entro 15 giorni dalla scadenza della pubblicazione;
- approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Praticamente, oltre al lavoro tecnico di adattamento alla Lst, in alcuni casi sarà necessario approfondire determinati aspetti puntuali che meritano ponderazione.

Riassumiamo qui di seguito in modo schematico i principali passi concreti da seguire:

1. integrare nei nuovi piani delle zone gli attuali Piano del paesaggio e Piano degli AP-EP e attribuire le zone vigenti ad una delle 12 categorie di zone menzionate all'art. 20 cpv 2 Lst. Da qui scaturirà anche un lavoro di valutazione per armonizzare le 4 sezioni;
2. elaborare i nuovi piani dell'urbanizzazione (integrando agli attuali Piano del traffico, la rete di smaltimento delle acque e le reti di approvvigionamento idrico e di energie) e i nuovi programmi d'urbanizzazione (compensori e termini dell'urbanizzazione);
3. elaborare i nuovi Regolamenti edilizi, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona (art. 20 Lst e 27 Rlst), armonizzando per le 4 sezioni e cercando di non stravolgere gli intendimenti alla base della versione originaria;
4. adattare anche le sezioni di Campora, Monte e Casima alla Legge federale sulla geoinformazione, permettendo lo scambio di geodati in forma elettronica e ottenendo la certificazione di conformità allo stato di diritto dei dati;
5. adattare il PR anche dove necessario intervenire con modifiche materiali, sempre nell'ambito della procedura della variante.

Come già detto sopra, al di là di quanto formalmente qui sopra indicato, con questo messaggio non si prevedono aggiornamenti e modifiche di contenuto.

Non è escluso che dall'esame preliminare dipartimentale scaturisca la richiesta di introdurre degli adeguamenti, a seguito di direttive e disposizioni e di pianificazioni d'ordine superiore e di riferimento nel frattempo entrati in vigore.

Si tratterà di verificare a quel momento se tali adeguamenti saranno perentoriamente da inserire nella procedura di adattamento in corso o se possono essere rinviate a un successivo pacchetto di varianti di adeguamento del PR; solo a quel momento potranno essere valutati i relativi costi e i loro tempi di maturazione.

Per maggiori informazioni vi invitiamo a voler consultare le linee guida allestite dal Dipartimento del territorio, liberamente ottenibili sul sito www.ti.ch/pr - basi legali - direttive piani regolatori.

Informazione sul compendio dello stato dell'urbanizzazione (non oggetto di questo messaggio)

Sempre in materia pianificatoria, vi segnaliamo che lo scorso 11 novembre il Municipio ha commissionato l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione.

Si tratta in sostanza del quadro aggiornato della situazione relativa all'uso del territorio edificabile delimitato dai PR, in particolare per quanto riguarda i terreni liberi ed i comprensori non ancora edificati.

Definizione secondo l'Ordinanza federale sulla Pianificazione del Territorio (art. 31 cpv 2, 3 e 4):

Il compendio indica le parti della zona edificabile che, sulla base della pianificazione e urbanizzazione concluse, sono pronte all'edificazione o che, continuando in modo mirato le prestazioni finora fornite, potranno presumibilmente essere pronte all'edificazione entro cinque anni.

L'ente pubblico segue lo sviluppo edilizio, rileva le riserve d'utilizzazione nel comprensorio già edificato in larga misura e aggiorna il compendio.

Il compendio può essere consultato da chiunque.

È un documento a carattere informativo da consegnare alla Sezione dello sviluppo territoriale entro il 30.11.2015.

In effetti il 1° maggio 2014 sono entrate in vigore le nuove norme federali sulla pianificazione del territorio, approvate da popolo e cantoni il 3 marzo 2013.

La situazione odierna nel nostro comune: a Monte lo stato di questo documento è aggiornato al 2002, a Casima al 2004 ed a Castel San Pietro al 2009. A Campora non è mai stato eseguito un compendio.

Si tratta quindi di eseguire il lavoro ex novo a Campora e di aggiornare lo sviluppo nel frattempo avvenuto nelle altre frazioni. Tutto ciò avverrà su base digitale e secondo nuove direttive tecniche per tutte le sezioni.

Altre procedure pianificatorie in corso

Al momento della stesura di questo messaggio erano pendenti le seguenti procedure

1. variante di poco conto per il nuovo accesso pedonale e veicolare alla corte della Masseria Cuntitt, la cui procedura di pubblicazione è cresciuta in giudicato;
2. variante di poco conto per posteggio pubblico con parco giochi e magazzino comunale nel nucleo di Corteglia, attualmente all'esame preliminare della Sezione dello Sviluppo Territoriale;
3. variante per l'azzonamento dei fondi edificati del comune di Castel San Pietro posti al confine con Mendrisio, attualmente sub iudice al Tribunale cantonale amministrativo;
4. variante di poco conto per la formazione posteggi della Masseria di Vigino, attualmente in pubblicazione.

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita pertanto il Consiglio Comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 74'000.00 per l'adeguamento delle 4 sezioni del Piano Regolatore di Castel San Pietro (PR) alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst);

Comune di Castel San Pietro

Tel. +41 (0)91 646 15 62
Fax +41 (0)91 646 89 24
info@castelsanpietro.ch

Comune di Castel San Pietro
CH- 6874

- l'investimento sarà addebitato alle uscite del conto investimenti del Comune;
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 6 mesi dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO