



6874 Castel San Pietro, 13 maggio 2015

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 09 / 2015 - ris. mun. n° 2317 dell'11.05.2015**

**Variante di Piano Regolatore (PR) necessaria per**  
**- la pianificazione dei posteggi nel nucleo di Castel San Pietro**  
**- la modifica dell'art. 51 (cpv posteggi) delle Norme di attuazione (NAPR) di Castello**  
**- l'introduzione di un nuovo art. 62 bis (autosili) nelle NAPR di Castel San Pietro**

---

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

con questo messaggio il Municipio vi sottopone le varianti del PR necessarie a codificare le premesse pianificatorie affinché la problematica della carenza dei posteggi del comparto che gravita attorno al nucleo di Castel San Pietro, quantificata in uno studio tecnico allestito dall'ing. F.Janner qualche anno fa, possa trovare una soluzione.

Dopo un lungo iter di elaborazione e consultazione, iniziato nel 2008, il Municipio ritiene che oggi tutti gli argomenti pro e contro questa pianificazione siano stati ampiamente analizzati. Di conseguenza vi trasmette questa proposta municipale per l'analisi e le decisioni di vostra competenza, fornendovi tutta la documentazione e il supporto necessari.

A questo proposito, per facilitare la comprensione delle scelte del Municipio, alleghiamo integralmente il rapporto di pianificazione allestito dagli Studi Associati SA di Lugano.

Sulla base della citata documentazione tecnica, il Municipio ha effettuato le proprie valutazioni politiche che sono riassunte in questo messaggio municipale con le proposte che vi vengono sottoposte per approvazione.

## **La struttura del rapporto di pianificazione**

Per permettervi una miglior comprensione del rapporto di pianificazione, vi indichiamo qui di seguito la struttura dei capitoli dello stesso, che si susseguono secondo l'ordine temporale delle varie fasi d'analisi e più precisamente:

1. la descrizione dello stato pianificatorio attuale e la localizzazione dei posteggi pubblici concretamente esistenti sul territorio;
2. la premessa con il riferimento al calcolo del fabbisogno di posteggi per il comparto, effettuato nel 2008 dall'ing. Fabio Janner sulla base delle norme tecniche che regolano la materia, che ha permesso di prendere coscienza della situazione complessiva sulla base di dati tecnici precisi del fabbisogno;
3. l'evoluzione delle diverse proposte di pianificazione che si sono susseguite in 4 fasi dal febbraio 2009 al settembre 2011.

4. nell'ottobre del 2011 il progetto di pianificazione è stato inviato per l'esame preliminare al Dipartimento del Territorio. In questo capitolo del rapporto di pianificazione si passano in rassegna le osservazioni dipartimentali affiancandole ai commenti del Municipio.
5. a fine 2012 si è svolta la fase di informazione e consultazione pubblica della popolazione. Sono state inoltrate al Municipio 7 osservazioni che in questo capitolo vengono riassunte con le considerazioni dell'Esecutivo, che si esprime sia a titolo generale che specifico per ognuna dei 7 scritti ricevuti.
6. a seguito di quanto descritto al punto 5, il Municipio ha voluto approfondire e verificare ulteriormente le proprie proposte pianificatorie e quelle suggerite dai cittadini. In questo capitolo viene esposta l'analisi svolta dallo studio d'ingegneria Bernardoni SA di Lugano.
7. in questo capitolo si riassumono le varianti di PR proposte con il messaggio municipale. Esso è suddiviso in una sezione descrittiva, una parte grafica, una descrizione tecnica dei posteggi e una sezione con le modifiche delle NAPR richieste dal Dipartimento.
8. la procedura svolta finora è illustrata al capitolo 8.

## **In generale: la situazione pianificatoria dei posteggi pubblici nei nuclei di villaggio**

Riprendendo la recente risposta municipale ad un atto parlamentare sul tema dei posteggi, esponiamo una veloce analisi generale della pianificazione e del bisogno di posteggi pubblici, che nei pressi dei 7 nuclei di villaggio risultano particolarmente necessari agli abitanti.

Per il nucleo di **Castello**, oltre a tutto quanto evidenziato in questo messaggio, possiamo aggiungere che la pianificazione viaria prevista dall'attuale PR è stata solo in parte attuata mediante posa di segnaletica e il rilascio di autorizzazioni al transito.

L'accresciuta motorizzazione, le ristrutturazioni e il ricambio generazionale dei residenti hanno portato ad un vero assedio disordinato di auto negli spazi liberi del nucleo, il più importante dei quali è il Sagrato della Chiesa Parrocchiale.

Il Sagrato della Chiesa, di proprietà privata della Parrocchia, funge oggi da valvola di sfogo per il posteggio delle auto dei residenti e dei lavoratori che operano sul nostro territorio comunale. Questo utilizzo è in certi momenti della giornata conflittuale con i bisogni dell'amministrazione comunale e della Parrocchia medesima che intende quindi a breve regolamentarne l'uso con le conseguenze che tutti ci possiamo immaginare.

A **Gorla** il posteggio è già al limite della capienza. Le nuove edificazioni peggioreranno la situazione. Non vi è riserva di terreno pianificata a questo scopo.

A **Corteglia** abbiamo acquisito, dopo sentenza del Tribunale Federale che ha confermato quanto approvato dal Consiglio Comunale, il terreno in zona Orciolo. A giorni pubblicheremo la domanda di costruzione. Nella zona di via Piazz è necessaria una sistemazione della pianificazione per quanto riguarda il piccolo magazzino interrato sotto il posteggio. Una volta acquisita questa ulteriore modifica pianificatoria ripresenteremo la domanda di costruzione. Anche in questa frazione le nuove edificazioni previste peggioreranno una situazione già disordinata per i posteggi.

A **Obino** il parcheggio pubblico è esaurito. Stiamo trattando con il Cantone per ottenere in uso e sottoporre alla necessaria regolamentazione gli ampi slarghi lungo la strada cantonale.

A **Casima** in alcuni periodi dell'anno i posteggi sono esauriti, c'è un piccolo spazio riservato a posteggio dall'attuale PR, sotto il Nucleo di Villaggio, e stiamo anche qui verificando con il Cantone la regolamentazione di un slargo in fondo al paese verso Cabbio.

A **Monte** tutto quanto previsto dal PR è stato realizzato e anche qui in alcuni momenti vi è carenza di parcheggi pubblici e discussioni fra i cittadini e fra essi e l'autorità.

A **Campora**, dove la situazione sembrava idilliaca dopo le realizzazioni di posteggi pubblici che avete autorizzato post aggregazione 2004, in realtà risulta già ora, in alcuni momenti, l'esaurimento degli spazi di quello inferiore sito ai bordi del nucleo, così come esaurito è il posteggio del cimitero. Il piccolo posteggio alla Valle resta pressoché libero.

Alla luce della politica di pianificazione del territorio che discende dal Cantone e dalla Confederazione, lo sfruttamento del territorio a scopo abitativo e lavorativo sarà, come minimo, sempre più concentrato nelle zone che già oggi sono destinate a questi scopi. Non si intende qui discutere la politica pianificatoria, ma l'influsso dell'applicazione di questi principi avrà sicuramente delle ripercussioni importanti sui nostri nuclei di villaggio. Nello specifico dei posteggi, **pur non avendo il Comune obblighi legali di realizzazione degli stalli per le auto dei residenti** e considerando la collocazione geografica del nostro Comune rispetto al servizio di trasporto pubblico, se desideriamo un utilizzo ordinato e vivibile del nostro paese, **sarà necessaria una prevedente politica di pianificazione dei posti auto.**

Date queste premesse, il Municipio desidera prioritariamente portare a termine questa pianificazione dei posteggi del nucleo di Castel San Pietro che si trova già ad un avanzato stadio procedurale, per poi ampliare la riflessione a tutto il territorio comunale.

## **La regolamentazione dell'utilizzo dei posteggi pubblici**

Come vi è noto una bozza dello specifico Regolamento è all'esame della commissione delle petizioni che funge da consulente del Municipio in questa elaborazione.

L'approvazione formale del Regolamento compete al consiglio comunale.

La sua applicazione dovrà essere accompagnata da misure gestionali (segnaletica, parchimetri, vignette per residenti, ecc.) e costruttive.

Ricordiamo che nel frattempo sono anche entrate in vigore le norme del Regolamento dei posteggi privati contenute nel Regolamento di applicazione della Legge sullo sviluppo territoriale (art. da 51 a 62) e che conseguentemente è stata messa in atto dal Dipartimento del territorio un'importante verifica della conformità giuridica sia dei posteggi privati che di quelli pubblici. Per questi ultimi è richiesta una regolamentazione dell'uso, sia per quelli già esistenti che per quelli che si realizzeranno in futuro.

## **La pianificazione dei posteggi pubblici del nucleo di Castel San Pietro**

Nei decenni scorsi, in linea con la pianificazione del 1975 e quella successiva del 1994 tuttora in vigore, il comune ha realizzato i posteggi pubblici nel comparto superiore adiacente al nucleo di villaggio. Non sono stati realizzati i 50 posteggi previsti sul terreno annesso alla Masseria Cuntitt.

Gli stimoli a pianificare e poi realizzare dei posteggi pubblici a servizio del nucleo, già citati al termine del capitolo *“In generale: la situazione pianificatoria dei posteggi pubblici nei nuclei di villaggio”*, possono essere riassunti nello specifico in

- la volontà di portare ordine all'interno del nucleo, liberandolo il più possibile dalla presenza delle auto;
- il favorire la qualità di vita e la salvaguardia del valore culturale del nucleo;
- la richiesta da parte di cittadini residenti.

Come detto questi principi generali sono applicabili in tutti i nuclei di villaggio di Castel San Pietro e del Ticino e il Municipio si adopera per concretizzarli.

**Ripetiamo che il bisogno di posti auto da destinare ai residenti nel nucleo, ai commerci e alle attività di servizio è impellente e la sua soddisfazione è necessaria.**

Il lungo iter gestionale si è svolto coinvolgendo il Municipio (su 2 legislature), il Dipartimento del territorio ed i cittadini.

Si sono resi necessari parecchi approfondimenti e analisi di fattibilità tecnica e finanziaria, spingendosi già anche in una progettazione dettagliata delle strutture (non formalmente richiesta a livello pianificatorio).

Ciò ha permesso ai Municipi (2008/2012 e 2012/2016) di ulteriormente convincersi della sostenibilità programmatica, finanziaria e pianificatoria delle proposte contenute in questo messaggio e di sottoporle quindi alla vostra attenzione per competenza decisionale.

Dopo tutte queste analisi approfondite, di cui trovate dettagliato riassunto nell'allegato rapporto di pianificazione e per i quali mettiamo a disposizione i documenti di base, in concreto le proposte sono di

1. confermare il vincolo di posteggio pubblico P5 di fronte alla Banca Raiffeisen;
2. confermare il vincolo di posteggio pubblico P16 con adeguamento della capienza zona Ufficio postale/ex scuole prefabbricate;
3. confermare il vincolo di posteggio pubblico P10 di fronte alla Cooperativa di consumo;
4. stralciare il vincolo di posteggio P10 di via Gelusa per istituire un vincolo P70 autosilo su più livelli in via Gelusa;
5. stralciare il vincolo P50 nei pressi della Masseria dei Cuntitt per attribuirlo alla zona AP-EP della casa comunale;
6. istituire un vincolo P65 posteggio sotterraneo nel pianoro antistante la Casa di riposo Don Guanella. La Congregazione proprietaria del fondo concorda con l'istituzione del vincolo pianificatorio. È in corso una trattativa per l'acquisizione del terreno o per la cessione in diritto di superficie al Comune;
7. modificare il piano del traffico per permettere gli accessi in entrata/uscita dal posteggio P65 sotterraneo di cui al punto sopra;
8. modificare l'art. 51 delle NAPR per il capovero inerente i posteggi;
9. introdurre il nuovo art. 62 bis sugli autosili.

**Ricordiamo che con questo messaggio si porranno le basi per la pianificazione. I progetti ed i preventivi di attuazione dovranno essere sviluppati e affinati per essere sottoposti, in un secondo tempo, all'esame ed approvazione del consiglio comunale.**

## **L'esame preliminare del Dipartimento del territorio**

Il 20 agosto 2012 il Dipartimento del Territorio ha rilasciato il suo parere positivo sulle scelte pianificatorie proposte, invitando il Municipio a vigilare affinché le scelte architettoniche di concretizzazione permettano un inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.

Apprezzato l'esame complessivo della materia con la creazione di 2 soli punti di parcheggio ai margini del nucleo in contrapposizione a parcheggi di superficie sparsi.

Ricordiamo che questo esame è stato svolto da diversi uffici cantonali, fra i quali citiamo i più significativi.

L'Ufficio natura e paesaggio che ha, oltre agli apprezzamenti di carattere generale citati appena qui sopra, indicato di non utilizzare il tetto del previsto autosilo di via Gelusa quale posteggio, ritenendo che questa scelta avrebbe vanificato gli obiettivi di riqualifica posti dalla pianificazione.

Questo Ufficio ha inoltre chiesto di non attuare il P7 che si prevedeva di realizzare fra la casa comunale e la Masseria Cuntitt, a beneficio degli utenti della casa comunale.

Le proposte di modifica dell'art. 51 NAPR e di inserimento del nuovo articolo 62 bis NAPR sono state chieste dall'Ufficio natura e paesaggio.

Tutti questi elementi sono stati fatti propri dal Municipio che li ha integrati nei successivi approfondimenti e nella proposta che vi viene oggi sottoposta.

L'Ufficio dei beni culturali che ha pure approvato i principi della pianificazione proposta raccomandando la cura particolare dell'inserimento delle strutture nel paesaggio. Pure condivisa la creazione di un autosilo coperto nell'area prospiciente la casa per anziani Don Guanella.

Anche questo Ufficio ha chiesto di non attuare il P7 che si prevedeva di realizzare fra la casa comunale e la Masseria Cuntitt.

Anche la Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ha preavvisato favorevolmente il progetto pianificatorio, evidenziando che i parcheggi nel sottosuolo rappresentano una buona soluzione in termini di economia di spazio, anche se il loro costo è superiore rispetto a quelli a raso.

L'esame preliminare è stato oggetto di pubblicazione e di una serata pubblica.

Come detto al capitolo 5 del rapporto di pianificazione si descrive ampiamente questa fase procedurale.

Nelle osservazioni ricevute dai cittadini si è spesso ipotizzata una realizzazione unica, sotterranea, nel terreno ex Villa Buenos Aires. Proponiamo qui di seguito un riassunto delle analisi svolte a tal proposito.

## L'analisi dell'alternativa sul terreno ex Villa Buenos Aires

Come già detto, nella fase di consultazione diversi cittadini hanno chiesto approfondimenti progettuali per la realizzazione di un autosilo interrato sul fmn 132. Le analisi e gli studi sono riassunti al punto 6 del rapporto di pianificazione. Le risposte puntuali del Municipio ai singoli cittadini che hanno suggerito questa possibilità sono consultabili anche al capitolo 5 del medesimo rapporto.

Esaminando l'aspetto finanziario, in buona sostanza risulta che per realizzare un'unica struttura interrata che risolva l'intero fabbisogno di posti auto del comparto del nucleo di Castello si dovrebbero spendere ca. fr. 9.6 mio. in un solo investimento. Sono infatti necessari 2 piani per ospitare 139 auto.

La realizzazione di un solo piano interrato comporterebbe una spesa di ca. fr. 5.8 mio. per 81 posti auto.

**La soluzione proposta con il messaggio municipale, oltre a costare meno, permetterà una maggiore flessibilità per una realizzazione modulare delle strutture a dipendenza delle effettive esigenze di posti auto che si svilupperanno in futuro, permettendo un uso maggiormente diversificato delle risorse finanziarie comunali che non sono infinite e che negli ultimi anni sono state influenzate positivamente da fattori puntuali e straordinari.**

Dal profilo ambientale si concentrerebbero tutte le auto in un unico punto allungando le percorrenze a piedi per chi risiede e lavora dalla parte opposta del nucleo.

La pianificazione proposta prevede una copertura a verde dei due autosili, garanzia di mantenimento della qualità del paesaggio adiacente alla Chiesa Parrocchiale e a beneficio della riqualifica della scarpata in zona Coop che difficilmente potrebbe essere sfruttata altrimenti, creando anche un'opportunità di allargamento del parco giochi dei Ciapei.

Il traffico destinato ai nuovi posteggi corrisponderà a quello che già oggi raggiunge il centro del paese, restando però confinato ai margini del nucleo e non più attraversandolo.

Ricordiamo che l'abolizione del vincolo di P50 nei pressi dei Cuntitt (e la non proposta del vincolo P7 nella medesima zona) ridarà alla popolazione ca. 800 mq di verde pubblico.

Da quello pianificatorio, non vincolando a posteggio l'area ex Villa Buenos Aires, non si andrà a precludere la pianificazione futura di una zona che, essendo sempre stata considerata pregiata per la realizzazione di scopi pubblici, merita maggiori approfondimenti e che potrebbe anche essere il "cuore verde e libero" del comune a favore di tutta la popolazione.

La sicurezza sarebbe maggiormente garantita suddividendo il traffico in avvicinamento in due punti e non concentrandolo in un unico accesso. All'interno delle strade del nucleo la situazione potrà essere notevolmente migliorata a favore dei pedoni, del traffico lento e della qualità di vita di chi ci abita o ci si svaga.

Al momento dell'attuazione saranno indubbiamente necessari interventi di segnaletica e regolamentazione della viabilità per evitare effetti indesiderati sulle aree limitrofe.

Da un lato vi è la necessità di concentrare i parcheggi e dall'altro quella di distribuirli, in giusto equilibrio sul territorio allo scopo di non produrre conflitti di tipo ambientale e di favorire il recupero e lo sviluppo di spazi pubblici di qualità.

Il Municipio con la soluzione che vi propone per approvazione è convinto di aver trovato un buon bilanciamento di tutte queste esigenze.

## **Conclusioni**

Con questa pianificazione il Municipio ritiene di porre le basi per risolvere, con una visione a lungo termine, il problema dei posteggi nel nucleo di Castel San Pietro, mettendo inoltre le basi per un recupero ambientale/urbanistico del nucleo di villaggio, oggi assediato dai posteggi parassitari e disordinati.

La soluzione proposta permette la necessaria flessibilità realizzativa a dipendenza di constatate esigenze effettive dipendenti dall'evoluzione del fabbisogno (nuove costruzioni e ristrutturazioni).

Il finanziamento delle future opere non è oggetto di questo messaggio municipale, ma nel rapporto di pianificazione vengono indicati esclusivamente degli ordini di grandezza (in questo caso già approfonditi con progetti) per inquadrare la tematica.

Ne approfittiamo comunque per un cenno.

L'imposizione dei contributi di miglioria per la costruzione dei posteggi pone problemi assai delicati, data la molteplicità delle situazioni che possono verificarsi, ad esempio a dipendenza dell'attività esercitata negli edifici, di chi dispone e di chi non dispone di posteggi propri, di chi possiede l'automobile e di chi no.

Il finanziamento della costruzione dei posteggi dovrà avvenire attingendo ai contributi sostitutivi accumulati a bilancio, alla concessione in uso esclusivo (locazione con diritto del posto o meno) e al pagamento per mezzo dei parchimetri. Questo metodo appare assai più appropriato e diretto all'utente dell'infrastruttura pubblica e proporzionato all'uso effettivo.

Si rimanda al capitolo della regolamentazione dell'utilizzo dei posteggi pubblici.

Per tutto quanto non contemplato nel presente messaggio rimandiamo all'allegato e dettagliato rapporto di pianificazione ed alle relative planimetrie che fanno parte integrante del presente messaggio.

A breve il Municipio intende organizzare una serata informativa per i consiglieri comunali. La convocazione vi verrà recapitata prossimamente.

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

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

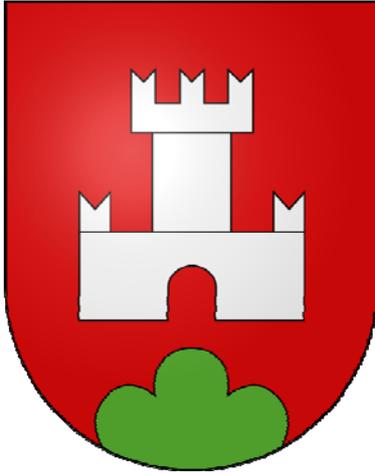
1. è adeguata in P16 la capienza del vincolo di posteggio in zona Ufficio postale ex scuole prefabbricate (fmn 132);
2. è stralciato il vincolo di posteggio P10 di via Gelusa per istituire un vincolo P70 autosilo su più livelli nella medesima via (fmn 130);
3. è stralciato il vincolo P50 nei pressi della Masseria dei Cuntitt (fmn 107) e la medesima superficie è attribuita alla zona AP-EP della casa comunale;
4. è istituito un vincolo P65 posteggio sotterraneo nel pianoro antistante la Casa di riposo Don Guanella;
5. è modificato il piano del traffico per permettere gli accessi in entrata/uscita dal posteggio P65 sotterraneo di cui al punto 4;
6. è modificato l'art. 51 delle NAPR per il capoverso inerente i posteggi;
7. è approvato il nuovo art. 62 bis sugli autosili.

## IL MUNICIPIO

### Allegato:

Rapporto di pianificazione variante di PR posteggi pubblici nel nucleo di Castel San Pietro.

Il presente Messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni delle Petizioni ed Edilizia ed Opere Pubbliche.



**PIANO REGOLATORE  
VARIANTE DI PR**

**POSTEGGI PUBBLICI  
NEL NUCLEO DI  
CASTEL SAN PIETRO**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE  
NAPR (COMPLETAMENTO)**

**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](mailto:info@sasa.ch)  
[www.sasa.ch](http://www.sasa.ch)

**Versione per il Consiglio comunale**

7 aprile 2015

## 1. STATO PIANIFICATORIO

Il Comune di Castel San Pietro ha un PR approvato dal CdS con Risol. N. 11624 del 29 dicembre 1994.

Successivamente sono state approvate alcune varianti parziali e puntuali tra cui quella inerente i posteggi pubblici nella frazione di Corteglia.

Nell'estratto planimetrico in scala 1:2'000 allegato a pagina seguente sono riportati i vincoli di parcheggio pubblico indicati nel PR in vigore.

Si tratta di 5 strutture comprese nel comparto del nucleo (limite blu) per un totale di 93 posti-auto.

La realizzazione della struttura a parcheggio pubblico posta tra la Casa comunale e la corte dei Cuntitt è superata a seguito delle risultanze del concorso di sistemazione indetto dal Comune e dunque non viene ripresa nelle varianti proposte.

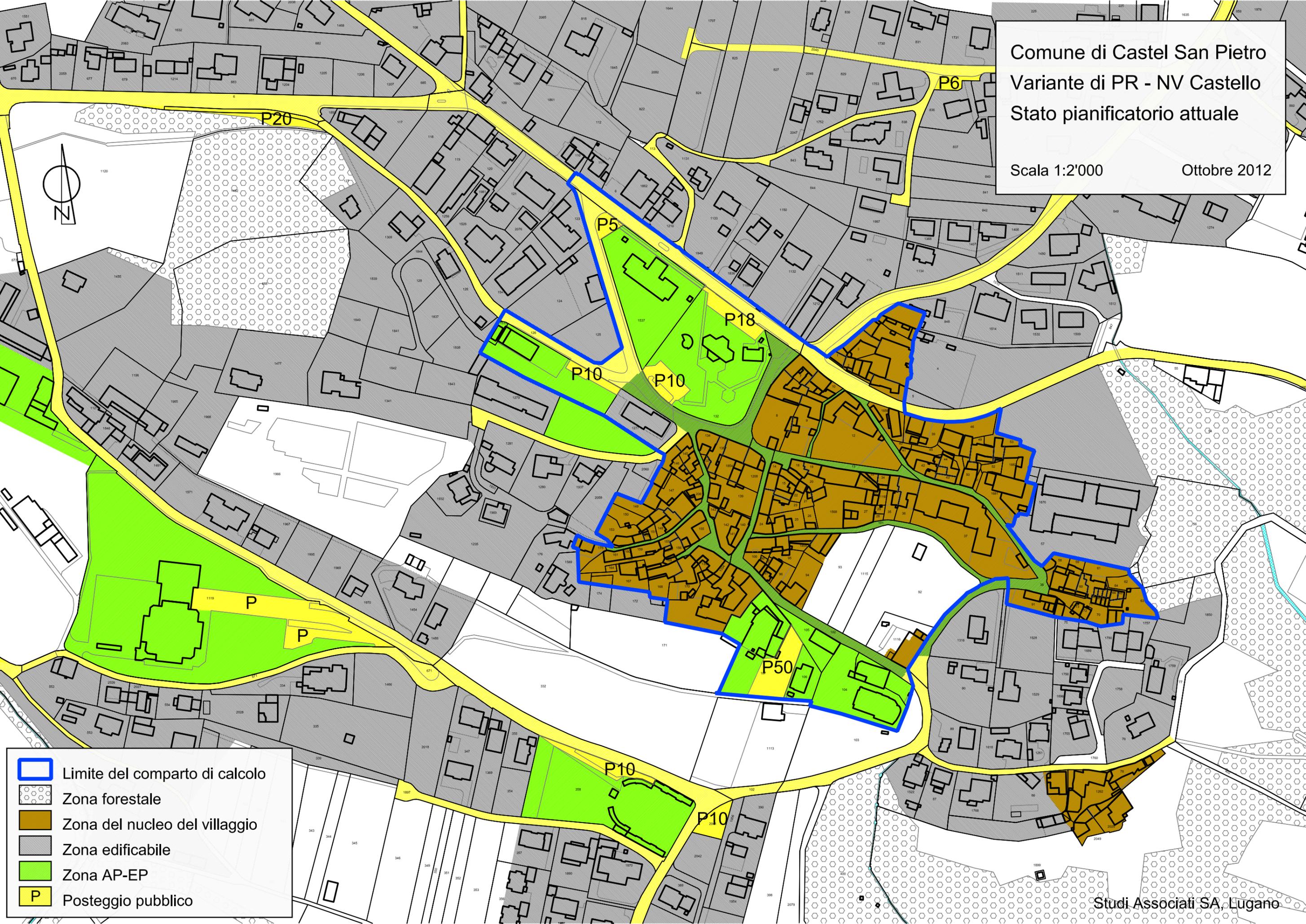
I posteggi pubblici esistenti non sempre corrispondono con le ubicazioni e capienze indicate nel PR in vigore.

Infatti attualmente si contano 9 strutture a parcheggio per un totale di circa 76 posti-auto, compresi i 16 situati sul sagrato e utilizzati di giorno principalmente dagli utenti della Casa comunale e dalle strutture parrocchiali (chiesa e casa parrocchiale) e sempre di più dai residenti nel nucleo.

Le indicazioni dei posteggi esistenti sono riportate sull'estratto planimetrico in scala 1:2'000 allegato a pagina seguente.

Comune di Castel San Pietro  
Variante di PR - NV Castello  
Stato pianificatorio attuale

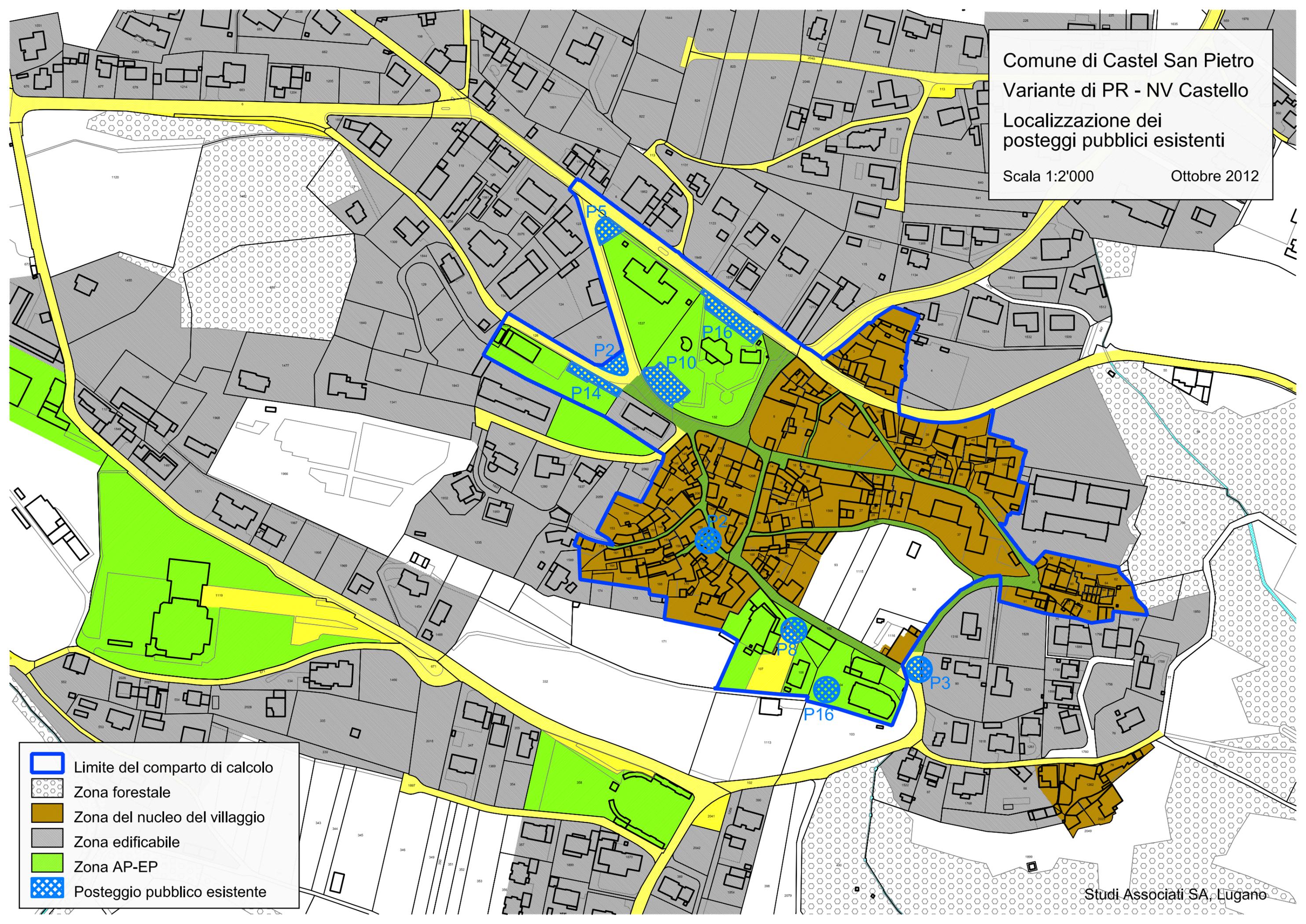
Scala 1:2'000      Ottobre 2012



-  Limite del comparto di calcolo
-  Zona forestale
-  Zona del nucleo del villaggio
-  Zona edificabile
-  Zona AP-EP
-  Posteggio pubblico

Comune di Castel San Pietro  
Variante di PR - NV Castello  
Localizzazione dei  
posteggi pubblici esistenti

Scala 1:2'000      Ottobre 2012



-  Limite del comparto di calcolo
-  Zona forestale
-  Zona del nucleo del villaggio
-  Zona edificabile
-  Zona AP-EP
-  Posteggio pubblico esistente

## 2. PREMESSA

Nel nucleo di Castel San Pietro si constata una carenza di posteggi non solo per i residenti ma anche per gli utenti delle attività commerciali e di servizio presenti nel nucleo e nelle sue immediate vicinanze.

Considerata la struttura fondiaria e l'edificazione compatta, caratteristica degli insediamenti premoderni, non è ipotizzabile un risanamento della situazione e d'altronde non sarebbe nemmeno auspicabile in quanto avrebbe la conseguenza di snaturare l'identità del luogo.

D'altra parte, le possibilità residue di trasformazione e recupero degli edifici non ancora riattati porteranno a una ulteriore richiesta di posti-auto con conseguente peggioramento della viabilità, della sicurezza e dell'ordine e decoro pubblici.

Per essere in grado di risolvere il problema con dati oggettivi, il Municipio ha incaricato l'ing. F. Janner di allestire uno studio per il calcolo del fabbisogno di posteggi nel nucleo di Castel San Pietro.

Il documento, consegnato nell'agosto 2008, ha esaminato la situazione, stimato il probabile numero di posteggi necessari a pieno sfruttamento delle possibilità edificatorie, censito i posteggi esistenti e determinato il numero di posteggi mancanti, fornendo i dati per l'allestimento della variante di PR.

Per i dettagli sul conteggio del fabbisogno si rimanda allo studio specifico<sup>1</sup>, in questa sede sono riassunti unicamente i dati principali:

- *situazione attuale:* appartamenti 112; posteggi propri: 94
- *situazione a pieno sfruttamento:* appartamenti 181; posteggi propri: 131
- *copertura del fabbisogno:* posteggi privati 136; posteggi pubblici: 151

Considerata la possibilità di doppia utilizzazione degli stalli (giorno/notte), il fabbisogno di posteggi pubblici per i contenuti residenziali e dei servizi del nucleo si aggira sui 115 posti-auto - ai quali vanno aggiunti quelli per il centro civico-religioso (casa comunale, chiesa e casa parrocchiale), per i Cuntitt (di proprietà comunale) e per la casa anziani Don Guanella - lo studio giunge a stimare un fabbisogno totale di ulteriori **175-182 posti-auto**.

Questi dati vengono presi in considerazione per la ricerca delle ubicazioni e per il dimensionamento delle strutture di parcheggio pubblico da inserire nel Piano regolatore.

---

<sup>1</sup> Ing. F. Janner, *Calcolo del fabbisogno di posteggi del nucleo di Castel San Pietro. Documentazione tecnica*, Chiasso, agosto 2008.

### 3. IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Sulla base delle indicazioni quantitative contenute nel rapporto dell'ing. Janner è stato effettuato un sopralluogo al fine di individuare dei sedimi su cui insediare i posteggi pubblici.

Il lavoro è stato svolto in quattro fasi (ipotesi di ubicazione) per cercare di arrivare a una proposta condivisa e giungendo infine alla proposta sottoposta al Dipartimento del territorio per l'Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Le quattro proposte sono descritte e illustrate nelle pagine seguenti.

#### 3.1 PRIMA PROPOSTA

Con una prima proposta, presentata al Municipio nel febbraio 2009, sono state identificate 7 strutture, poste ai margini del nucleo, per un totale di 110 posti-auto, e precisamente:

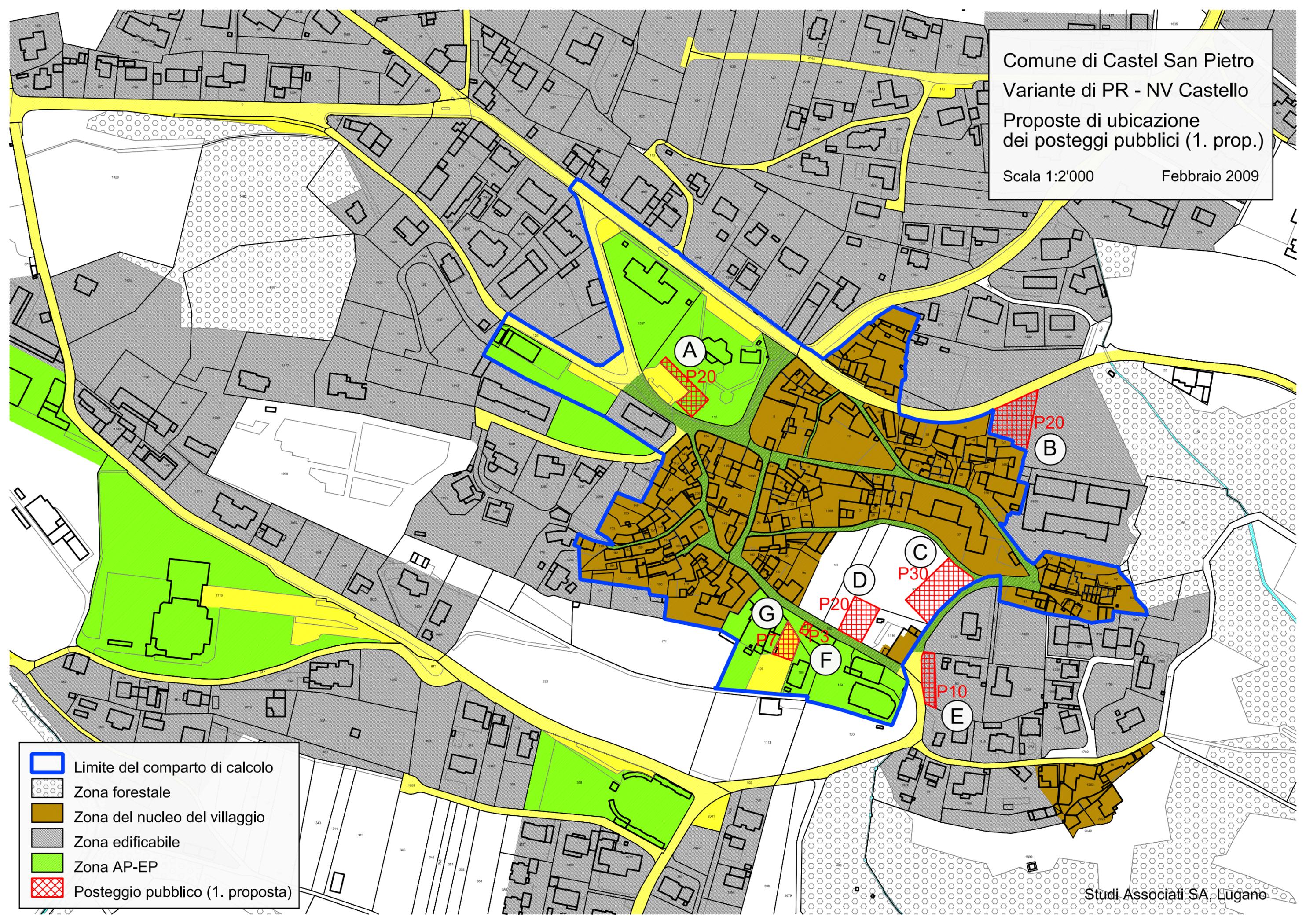
<i>Struttura</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Capienza</i>
A	Asilo - Posta	20 posti-auto
B	Nucleo Nord-Est	20 posti-auto
C	Casa Don Guanella	30 posti-auto
D	Casa Don Guanella	20 posti-auto
E	Sotto la Chiesa	10 posti-auto
F	Casa comunale	3 posti-auto
G	Casa comunale	7 posti-auto

ai quali vanno aggiunti 47 posti-auto esistenti nel comparto del nucleo.

Il Municipio si è espresso negativamente su tre ubicazioni (A-B-E) e ha richiesto uno studio specifico (schema della struttura e costi di massima) in corrispondenza delle particelle N. 332 (a monte del cimitero, fondo di proprietà privata), N. 130 (parco giochi, fondo di proprietà comunale) e di approfondire la struttura ad autosilo sul fondo N. 92 (di proprietà dell'Istituto Don Guanella).

La proposta di ubicazione dei posteggi pubblici è illustrata nell'allegato in scala 1:2'000 a pagina seguente.

Comune di Castel San Pietro  
Variante di PR - NV Castello  
Proposte di ubicazione  
dei posteggi pubblici (1. prop.)  
Scala 1:2'000      Febbraio 2009



- Limite del comparto di calcolo
- Zona forestale
- Zona del nucleo del villaggio
- Zona edificabile
- Zona AP-EP
- Posteggio pubblico (1. proposta)

### 3.2 SECONDA PROPOSTA

La seconda proposta, presentata al Municipio nel giugno 2009, ha analizzato 4 strutture, di cui 2 autosili, per un totale di 180 posti-auto e precisamente:

<i>Struttura</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Capienza</i>
H	Negozi Coop	24 posti-auto
I	Parco giochi	24 posti-auto
L (autosilo)	Casa Don Guanella	62 posti-auto
M (autosilo)	Cimitero	70 posti-auto

ai quali vanno aggiunti 33<sup>2</sup> posti-auto esistenti nel comparto del nucleo.

La proposta di ubicazione dei posteggi pubblici è illustrata nell'allegato in scala 1:2'000 a pagina seguente.

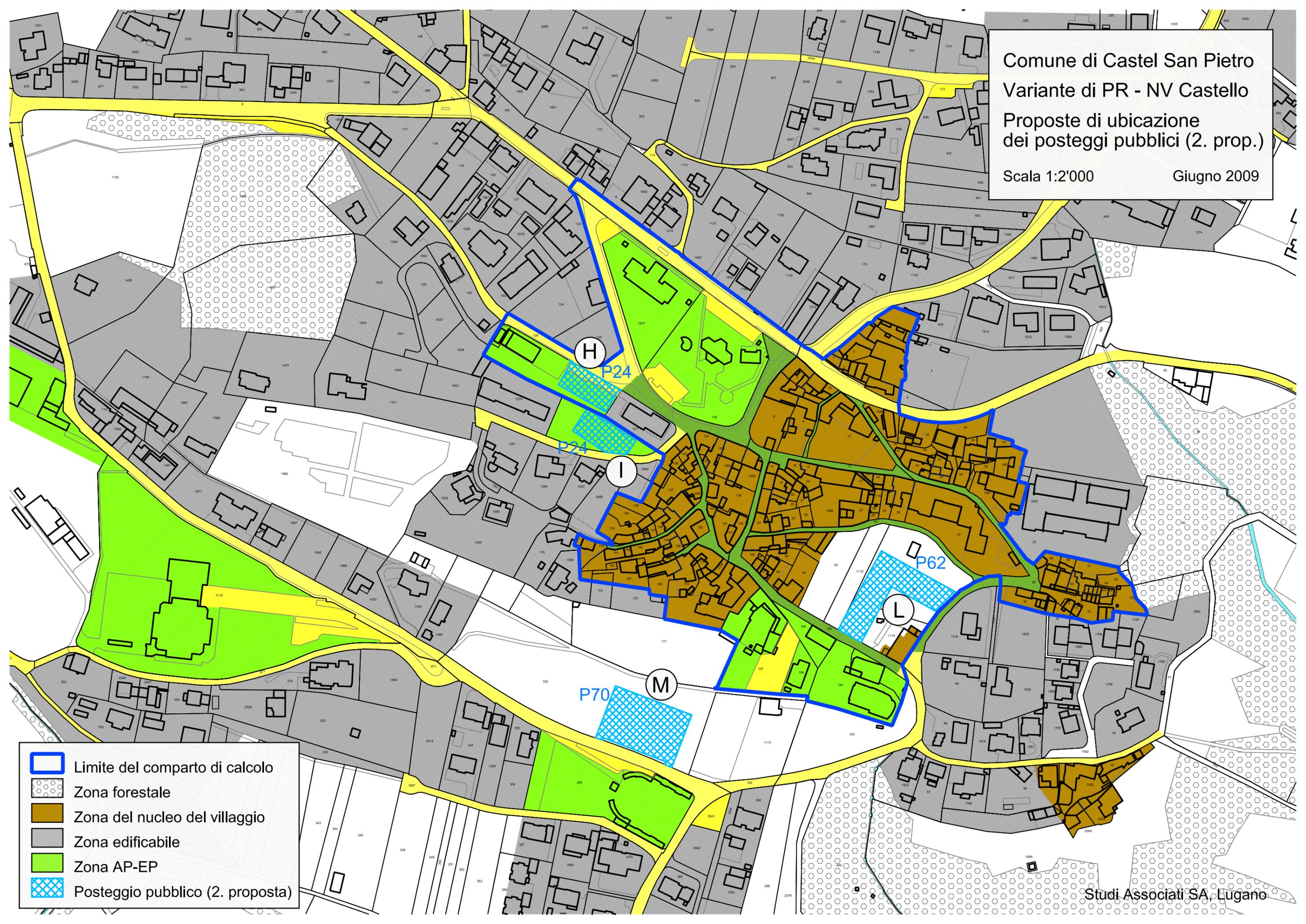
La struttura M non ha raccolto l'unanimità del Municipio a causa principalmente dei costi di costruzione e di gestione (in particolare per l'ascensore) e per l'ubicazione discosta rispetto al nucleo. Inoltre il Municipio ha chiesto di verificare la possibilità di ampliare la struttura H utilizzando parte del sedime del magazzino comunale e di non considerare la struttura I al fine di salvaguardare il parco giochi.

Per cui è stata esaminata una terza proposta.

---

<sup>2</sup> I 14 situati vicino al magazzino comunale sono stati inglobati nella struttura H.

Comune di Castel San Pietro  
Variante di PR - NV Castello  
Proposte di ubicazione  
dei posteggi pubblici (2. prop.)  
Scala 1:2'000  
Giugno 2009



- Limite del comparto di calcolo
- Zona forestale
- Zona del nucleo del villaggio
- Zona edificabile
- Zona AP-EP
- Posteggio pubblico (2. proposta)

### 3.3 TERZA PROPOSTA

La terza proposta, presentata al Municipio nel luglio 2010, presenta 4 strutture, di cui 1 autosilo, per un totale di 127 posti-auto e precisamente:

<i>Struttura</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Capienza</i>
N	Magazzino comunale	38 posti-auto
O (aggiunta all'esistente)	Asilo - Posta	20 posti-auto
P (autosilo)	Casa Don Guanella	62 posti-auto
Q	Casa comunale	7 posti-auto

ai quali vanno aggiunti 33<sup>3</sup> posti-auto esistenti nel comparto del nucleo.

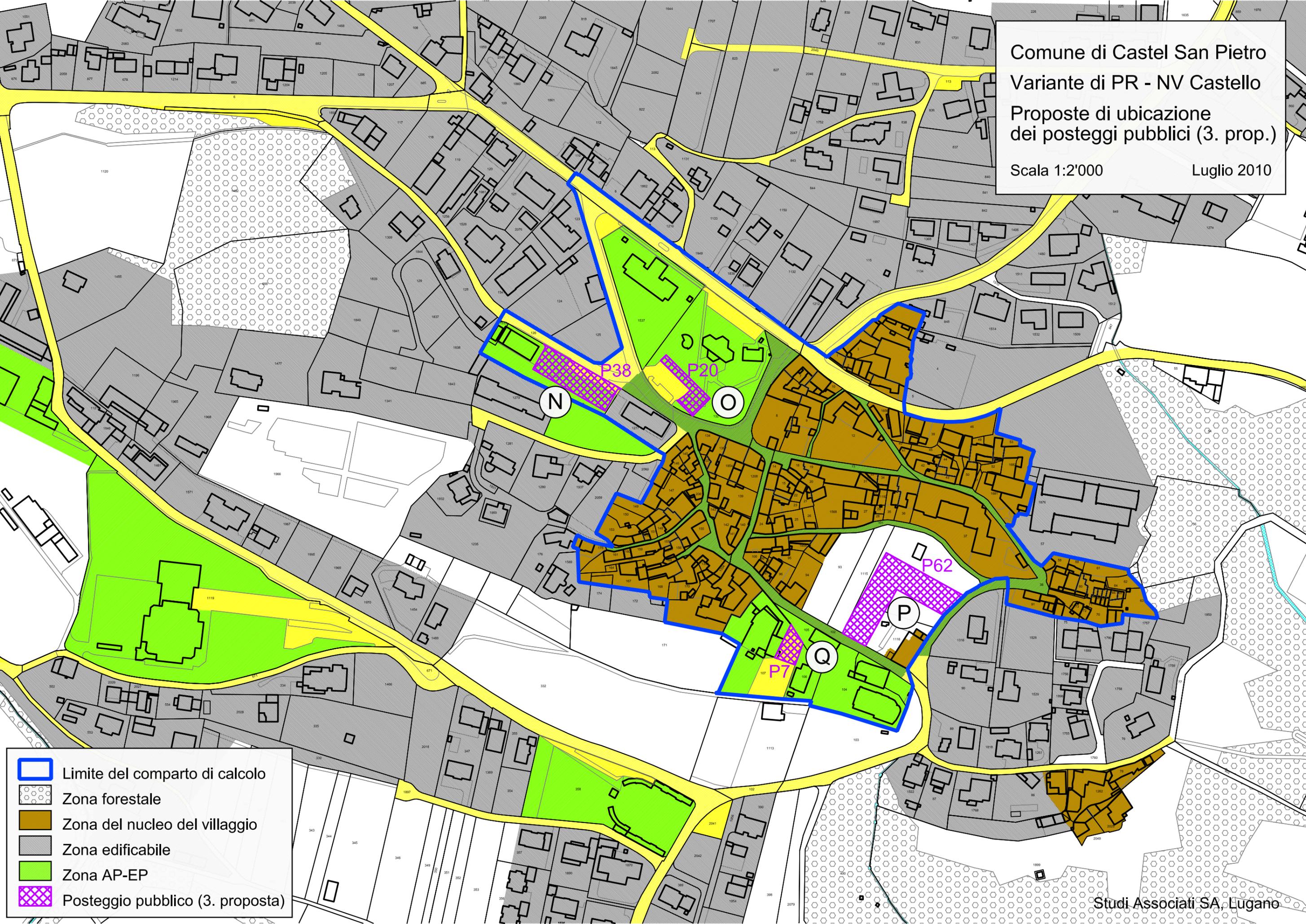
I complessivi 160 posti-auto non coprono totalmente il fabbisogno calcolato dallo studio dell'ing. Janner.

La proposta di ubicazione dei posteggi pubblici è illustrata nell'allegato in scala 1:2'000 a pagina seguente.

---

<sup>3</sup> I 14 situati vicino al magazzino comunale sono stati inglobati nella struttura N. Non vengono inoltre considerati i due stalli esistenti, posti nell'angolo tra via Largo Bernasconi e via Gelusa (antistanti il mappale N. 125), in quanto il progetto dell'arch. Edy Bernasconi prevede di sistemarvi le strutture per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Comune di Castel San Pietro  
Variante di PR - NV Castello  
Proposte di ubicazione  
dei posteggi pubblici (3. prop.)  
Scala 1:2'000  
Luglio 2010



- Limite del comparto di calcolo
- Zona forestale
- Zona del nucleo del villaggio
- Zona edificabile
- Zona AP-EP
- Posteggio pubblico (3. proposta)

### 3.4 QUARTA PROPOSTA

Sulla base della terza proposta il Municipio ha deciso di far elaborare un progetto di massima per un autosilo su più livelli presso il magazzino comunale.

Il progettista incaricato, arch. Edy Bernasconi, ha presentato due varianti, tra le quali il Municipio ha optato per la struttura che prevede l'entrata e l'uscita su via Gelusa, si sviluppa su tre livelli e ha una capienza di 77 posti auto.

Di conseguenza, la quarta proposta è quella che prevede 3 strutture, di cui 2 autosili, per un totale di 146 posti-auto e precisamente:

<i>Struttura</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Capienza</i>
R (autosilo)	Magazzino comunale	77 posti-auto
S (autosilo)	Casa Don Guanella	62 posti-auto
T	Casa comunale	7 posti-auto

ai quali vanno aggiunti i 31<sup>4</sup> posti-auto esistenti nel comparto del nucleo (parte alta).

I 177 posti-auto coprono in pratica il fabbisogno teorico calcolato dall'ing. Janner nel suo rapporto citato precedentemente.

Rispetto alla prima proposta vi è dunque una concentrazione dei posteggi, in particolare uno previsto al servizio della parte alta del nucleo (autosilo magazzino comunale) e uno al servizio della parte bassa del nucleo (Casa Don Guanella). La terza struttura (posteggio presso la Casa comunale), durante il giorno, può essere utilizzata dagli utenti dell'amministrazione comunale (parcheggio di breve durata), e di notte dai residenti nel nucleo.

Una cura particolare dovrà essere rivolta alla progettazione dei due autosili. Per l'autosilo magazzino comunale dovrà essere prestata attenzione al disegno della facciata principale, quella che si affaccia su via Gelusa.

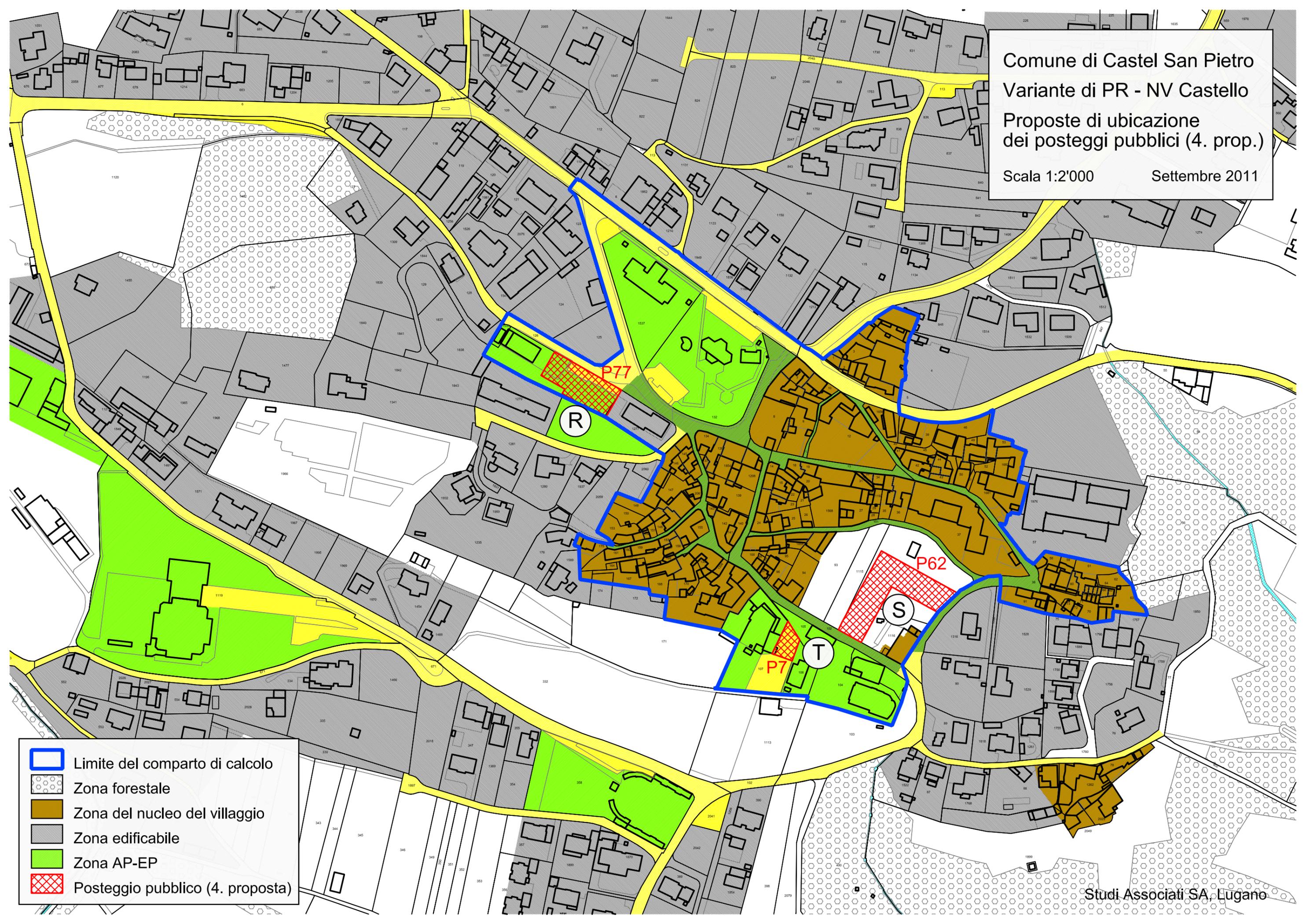
L'autosilo Casa Don Guanella è previsto sotterraneo sfruttando l'andamento del terreno naturale esistente, si tratterà in particolare di curare il rivestimento con la copertura a verde. I due accessi (entrata e uscita) dovranno integrarsi nei muri esistenti.

<sup>4</sup> I 14 situati vicino al magazzino comunale sono stati inglobati nella struttura R.

Per eventi eccezionali si potrà ancora far capo al piazzale posto tra la chiesa e la casa comunale e ai posteggi esistenti posti a valle del nucleo, in particolare quelli situati nelle vicinanze del cimitero e quelli del centro scolastico.

La proposta di ubicazione dei posteggi pubblici è illustrata nell'allegato in scala 1:2'000 a pagina seguente.

Comune di Castel San Pietro  
Variante di PR - NV Castello  
Proposte di ubicazione  
dei posteggi pubblici (4. prop.)  
Scala 1:2'000      Settembre 2011



- Limite del comparto di calcolo
- Zona forestale
- Zona del nucleo del villaggio
- Zona edificabile
- Zona AP-EP
- Posteggio pubblico (4. proposta)

#### 4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

In data 13 ottobre 2011 il Municipio ha inviato la documentazione della variante di PR al Dipartimento del territorio con la richiesta di Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Il DT ha rilasciato il suo parere il 20 agosto 2012.

In questo capitolo vengono esaminate le osservazioni e suggestioni contenute nell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio e stilate le risposte dell'autorità comunale.

Gli argomenti affrontati seguono l'ordine del capitolo 3 - **Considerazioni particolari sulle varianti** del citato Esame.

In particolare, sono riprese le frasi determinanti di ogni punto, seguite dalla risposta del Municipio.

#### 4.1 PIANO DEL TRAFFICO - POSTEGGI PUBBLICI

##### Motivazione della variante e dimostrazione del fabbisogno

«Con la variante in esame, il Municipio ha promosso una verifica complessiva della situazione pianificatoria per quanto attiene alla componente dei posteggi pubblici nel nucleo di Castel San Pietro.

Sulla base di uno studio dell'ing. F. Janner, allestito tra luglio e agosto 2008, sul calcolo del fabbisogno di posteggi nel nucleo, si sono potuti individuare dei sedimi su cui insediare i posteggi pubblici [...].

In sostanza la variante scelta dal Municipio prevede solo tre strutture di cui 2 autosili (creazione di nuovi vincoli di posteggio), per un totale di 146 posti auto, a cui vanno aggiunti 31 posti auto esistenti (riconferma di vecchi vincoli) per un totale di 177 posteggi pubblici a favore del nucleo.»

*Risposta:* il Municipio condivide la lettura della variante fatta dal Dipartimento del territorio.

##### Nuovo vincolo: P77 fmn 130 (autosilo)

«La proposta di creare un autosilo sul fmn 130 [...] allo scopo di concentrare i parcheggi è preavvisata favorevolmente [...].

In merito all'autosilo, si ricorda che la volumetria proposta dovrà inserirsi in maniera ordinata e armoniosa nel paesaggio circostante, in particolare dovrà essere prestata la massima attenzione nel disegno delle facciate (tetto incluso) e dei diversi accessi. In quest'ottica, si segnala che l'uso, previsto dal progetto presentato dello studio dell'arch. Bernasconi, del tetto piano come posteggio, risulta conflittuale e va di principio evitato [...].»

*Risposta:* il Municipio prende atto con soddisfazione dell'osservazione dipartimentale e veglierà affinché la soluzione architettonica si inserisca armoniosamente nel paesaggio.

Nuovo vincolo: P62 fmn 92 (autosilo)

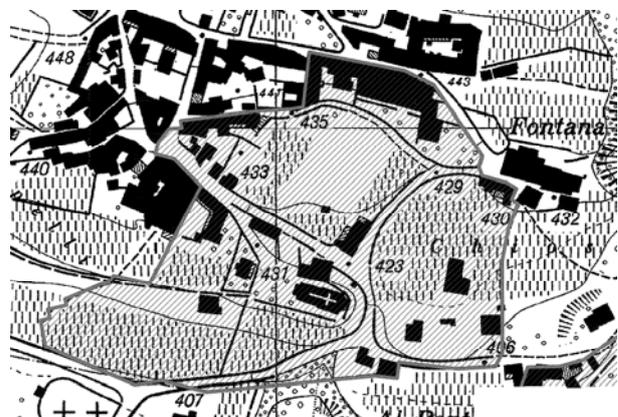
«L'area interessata da questa nuova struttura risulta relativamente delicata in quanto il fondo in questione è inserito nel perimetro di rispetto della chiesa parrocchiale di S. Eusebio [...]. Considerato tuttavia che l'intera struttura sarà sotterranea e che non comporterà un'importante modifica della situazione orografica attuale, il Dipartimento ritiene di poter preavvisare favorevolmente tale ubicazione. Occorrerà comunque avere particolare cura nella progettazione architettonica e paesaggistica dell'opera. Ricordiamo, a tal proposito, le raccomandazioni dell'ISOS [...]. Si tratta in particolare di integrare convenientemente gli accessi veicolari nei muri di contenimento esistenti, di inserire correttamente i corpi tecnici (ventilazione), gli eventuali percorsi pedonali [...]. Inoltre, per quanto riguarda la viabilità, si invita il Municipio a prestare particolare attenzione alla localizzazione degli accessi che non dovranno generare mobilità veicolare in zone previste a favore della mobilità ciclabile e pedonale.»

*Risposta:* il Municipio prende atto con soddisfazione dell'osservazione dipartimentale e veglierà affinché la soluzione architettonica si inserisca armoniosamente nel paesaggio.

Il Municipio fa altresì notare che il perimetro di rispetto della chiesa di S. Eusebio allegato all'Esame preliminare differisce dal perimetro approvato dal CdS nel 2007.



Perimetro approvato 2009



Perimetro allegato all'Esame preliminare 2012

Nuovo vincolo: P7 fmn 107

«La riconferma parziale di un posteggio pubblico, ora a cielo aperto sul fmn 107, immediatamente sul retro della casa comunale, a lato della corte dei Cuntitt, è delicata. Infatti anche il mappale 107 si trova all'interno del perimetro di rispetto della chiesa.[...]. Tenuto conto che la masseria è in corso di restauro ricevendo nuove funzioni, si invita il Municipio a trovare una diversa soluzione per i 7 posti auto [...]»

*Risposta:* il Municipio accetta il suggerimento del DT e non riprende nella versione definitiva delle varianti il vincolo del posteggio pubblico P7. Questo è possibile in quanto il progetto di sistemazione del complesso dei Cuntitt prevede di ricavare i posteggi al suo servizio nella parte sud del fondo. Ciò rende disponibile per un uso più generale una decina di posti auto precedentemente previsti dall'ing. F. Janner per il complesso dei Cuntitt.

Vincolo riconfermato: P16 e P10 fmn 132

«[...] L'ubicazione di questi posteggi non pone particolari problemi dal punto di vista paesaggistico.»

*Risposta:* il Municipio prende atto con soddisfazione dell'osservazione dipartimentale.

Vincolo riconfermato: P5 fmn 126

«[...] La loro [dei 5 parcheggi] posizione attuale, sull'imbocco dalla strada cantonale verso il nucleo, oltre ad avere un forte impatto visivo, si inserisce in maniera poco armoniosa nella zona verde dell'asilo. Si invita pertanto il Municipio a voler rivedere questa ubicazione, al fine di permettere una riqualifica paesaggistica dell'accesso principale al nucleo.»

*Risposta:* il Municipio, pur condividendo le preoccupazioni dipartimentali, ritiene che allo stato attuale il parcheggio svolga un'importante funzione. La soluzione dovrà essere trovata al momento del ridisegno di tutta l'area verde con la risistemazione dei posteggi esistenti. Per il momento si decide di mantenere il vincolo come attualmente.

## 4.2 NORME DI ATTUAZIONE

### Adeguamento di alcuni articolo delle NAPR

*«Il Dipartimento invita il Municipio, nella prossima fase pianificatoria, a voler adeguare alcuni articoli delle NAPR tenendo conto delle considerazioni formulate [...].*

*Si osserva che l'esame preliminare in oggetto non contempla una proposta normativa inerente le strutture dei due nuovi autosili. Nell'allestimento dei relativi vincoli pianificatori, si invita l'ente pianificante a voler tenere conto delle osservazioni che precedono [...].*

*Si invita infine a voler valutare l'opportunità di un aggiornamento della norma relativa ai posteggi nel nucleo, in quanto quella attualmente in vigore, risulta lacunosa.»*

*Risposta:* il Municipio terrà conto dei suggerimenti dipartimentali e provvederà a far completare gli articoli in questo senso.

## **5. L'INFORMAZIONE E LA CONSULTAZIONE PUBBLICA**

In ossequio alle disposizioni dell'art. 32 dell'allora vigente Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), il 14 novembre 2012 si è svolta presso il Centro scolastico la serata pubblica per informare la popolazione sui contenuti della variante e sull'esito dell'Esame preliminare dipartimentale.

I documenti sono stati messi in consultazione per il periodo dal 7 novembre al 7 dicembre 2012 con la possibilità per gli interessati di inoltrare le loro osservazioni entro il 31 dicembre 2012.

Al termine del periodo di consultazione erano stati inoltrate 7 osservazioni, di cui 6 di privati cittadini e una della Società Ticinese per l'arte e la natura (STAN).

Le considerazioni generali sullo svolgimento della procedura e le risposte alle singole osservazioni del Municipio sono riassunte di seguito.

### **5.1 RISPOSTE DEL MUNICIPIO ALLE OSSERVAZIONI INOLTRATE**

#### Introduzione

Il Municipio ringrazia i cittadini che si sono espressi durante la serata pubblica di presentazione della variante tenuta presso il Centro scolastico il 14 novembre 2012 e coloro che in seguito hanno comunicato per scritto le loro osservazioni durante la fase di consultazione.

Questo permette al Municipio di esplicitare maggiormente i criteri alla base delle scelte effettuate e di fornire ulteriori spiegazioni e precisazioni sulle proposte contenute nella variante di PR.

Lo studio della variante è iniziato nel 2008 con l'analisi del fabbisogno di posti auto. Il documento pianificatorio è poi stato inviato nel settembre 2011 agli organi cantonali competenti per la loro verifica preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT. In questa importante verifica il Dipartimento del territorio (DT) ha formulato un giudizio positivo sulla variante, confermando le scelte del Municipio maturate dopo l'esame di diverse soluzioni.

Il Municipio informa che, successivamente all'Esame dipartimentale, ha richiesto ulteriori studi per verificare la fattibilità delle opzioni proposte. I risultati hanno nelle grandi linee confermato le ipotesi progettuali iniziali. I dettagli sono riportati nel cap. 6.

Innanzitutto il Municipio rileva che nessuno, né durante la serata informativa né nelle osservazioni scritte, ha contestato dati e/o aspetti che sono alla base della variante di PR e che si possono così riassumere:

- nel nucleo di Castello vi è una carenza di posteggi;
- il numero globale di posteggi mancanti è ritenuto corretto;
- la soluzione va trovata con la realizzazione di uno o più autosili (non strutture a cielo aperto);
- nessuno ha reagito all'abbandono, nella variante definitiva, della proposta "autosilo cimitero".

Le contestazioni vertono piuttosto sulle ubicazioni scelte e sul numero di strutture (una sola invece delle due proposte dalla variante). E le motivazioni addotte sono sostanzialmente le seguenti:

- gli autosili provocano traffico dentro il nucleo e di conseguenza rumori;
- gli autosili deturpano il luogo e/o degradano il monumento (complesso della chiesa parrocchiale);
- occorre concentrare i posteggi in una sola struttura e segnatamente sul sedime dell'ex villa Buenos Aires.

A queste osservazioni il Municipio risponde:

- Non è corretto sostenere che gli autosili provocano traffico all'interno del nucleo, infatti tutti e due sono posti ai margini dello stesso e in corrispondenza delle due strade di accesso previste dal PR attuale. E meglio da ovest, per via Largo Bernasconi / via Gelusa; da est, per via alla Chiesa / via Fontana.
- È azzardato affermare che gli autosili deturpano il luogo e/o degradano il complesso della chiesa parrocchiale:
  - l'autosilo presso la Casa per anziani è completamente sotterraneo e non prevede una modifica dell'orografia del luogo. Inoltre si trova ad una quota inferiore allo stesso sagrato e di conseguenza non può degradare il complesso della chiesa parrocchiale. In zona, a valle del sedime adiacente a quello oggetto della variante, già esiste un parcheggio privato sotterraneo che non genera disturbi di sorta.
  - L'autosilo vicino alla Coop permette addirittura una riqualifica paesaggistica e rende possibile un uso razionale del territorio.
  - Inoltre, le condizioni suggerite dal Dipartimento del territorio (DT) nel suo Esame preliminare (EP) per l'allestimento del progetto degli autosili sono state riprese nella versione definitiva dell'articolo delle NAPR componente della variante.
- La scelta di realizzare due autosili in corrispondenza delle due strade di accesso al nucleo, ma ai margini dello stesso è stata fatta consapevolmente. Questa decisione permette di:
  - servire al meglio i residenti nel nucleo, accorciando le distanze di percorrenza a piedi,
  - suddividere (dimezzare il traffico veicolare) invece di concentrarlo in un unico posto, con conseguente riduzione delle immissioni foniche,
  - permettere una chiara identificazione del comparto di nucleo servito (autosilo P77 per il nucleo nord-ovest, i commerci, i servizi, la scuola dell'infanzia; autosilo P62 per il nucleo sud-est, l'amministrazione comunale, la chiesa parrocchiale, la casa di riposo e l'attività ai Cuntitt),

- o facilitare anche finanziariamente la realizzazione programmandola a tappe e adeguando gli investimenti nel tempo, modulandoli a seconda della necessità di coprire la carenza di stalli.

Inoltre, alla luce delle sollecitazioni contenute in alcune osservazioni, il Municipio ci tiene a precisare che ha volutamente deciso di non prevedere un autosilo sul sedime ex villa Buenos Aires, ritenendolo un comparto pregiato che dovrà essere oggetto di uno studio specifico. Conseguentemente ha scartato l'ampliamento fino a 20 stalli del posteggio esistente P10 sul fondo N. 132, previsto nelle proposte 1a. e 3a., ma non ripreso nella soluzione definitiva.

Il Municipio ritiene che prima di intraprendere lo studio del comparto, debbano essere definiti i contenuti ed elaborato un programma di realizzazione che preveda in sintesi l'organizzazione dell'edificato (dove e quanto), le destinazioni da insediare (servizi, svago, socialità), il suo finanziamento, ecc.

In sostanza, il Municipio condivide il principio dello studio del comparto, ma ritiene che lo stesso possa, anzi debba essere esaminato indipendentemente dal problema dei posteggi per almeno due ragioni.

La prima per cercare di risolvere in tempi non troppo lunghi la carenza di posteggi, la seconda per esaminare con il dovuto approfondimento il futuro assetto del comparto ex villa Buenos Aires, consapevole che volervi concentrare tutti i posteggi al servizio del nucleo non farà che complicare o probabilmente rendere impossibile una soluzione, proprio a causa del volume che verrebbe occupato dall'autosilo (almeno due livelli su praticamente tutto il fondo N. 132). Il Municipio ritiene che, per il momento, il comparto sia da considerare il cuore verde del centro paese.

Inoltre la realizzazione di una sola struttura su questo fondo sarebbe finanziariamente la peggiore con investimenti iniziali elevatissimi, concentrando inoltre tutto il traffico in un solo punto del centro paese. Sarebbe un peccato condizionare con un parcheggio sotterraneo una zona centrale così importante per la vita della comunità.

Ipotesi poi confermate dallo studio dell'ing. Bernardoni (cfr. cap. 6).

Una delle prime varianti dello studio dei posteggi, ne prevedeva la dislocazione in vari punti all'esterno ed all'interno nel NV. Questa soluzione è sembrata eccessivamente invasiva paesaggisticamente e poco funzionale dal profilo del traffico veicolare attraverso il nucleo di Castello.

D'altro canto, la variante con un unico autosilo in corrispondenza del mappale N. 132 era stata scartata in quanto eccessivamente accentratrice di tutti i flussi di traffico. E questo proprio in un comparto in cui si trovano la scuola dell'infanzia, le strade di accesso alla scuola, il parco giochi in zona Ciapei e lo spazio libero utilizzabile come parco di svago.

La proposta di variante è ritenuta rispettosa dell'ambiente in quanto aumenterebbero gli spazi verdi a disposizione della popolazione. Infatti, viene eliminato il vincolo a posteggio pubblico previsto dal vigente PR tra i Cuntitt e la Casa comunale e l'area liberata sistemata a verde (circa 800 mq), sopra l'autosilo interrato di fronte alla Casa Don Guanella si potrebbero ricavare degli spazi di sosta e svago (circa 1'600 mq), l'area verde a disposizione del parco giochi di Ciapei verrebbe aumentata con la copertura a verde del previsto autosilo (circa 1'000 mq).

Fatta questa doverosa premessa, vengono ora esaminate le singole osservazioni giunte nel periodo di consultazione e fornite le risposte.

*N.B.: la denominazione dei posteggi pubblici (numero posti auto) riprende quella della variante di PR sottoposta a Esame preliminare (versione settembre 2011), che può leggermente differire dalla versione definitiva all'indirizzo del Consiglio comunale.*

Osservazione N. 1

<b>Istante</b>	Peter e Ursula Stevens, via Fontana / Al Poggio, Castel San Pietro
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il nucleo è zona protetta. Cambiare il PR per creare una zona edificabile in un ambiente di alto valore paesaggistico sembra andare contro le regole della protezione del patrimonio storico-culturale di Castel San Pietro.</li> <li>• Il terreno non è adatto per essere scavato. Avrebbe un impatto destabilizzante per tutto il complesso che comprende scalinata settecentesca, il sagrato e la chiesa parrocchiale (questa già piena di crepe. Inoltre la zona prevista per l'autosilo è molto umida (vedi lato sud della Casa per anziani).</li> <li>• Attorno alla Casa per anziani dovrebbe regnare tranquillità. Con la costruzione dell'autosilo il traffico aumenterebbe notevolmente, disturbando non solo gli anziani ma anche gli abitanti di via Fontana e di via alla Chiesa, dove già il traffico è abusivo.</li> <li>• Non si vede la necessità di un autosilo tra la Casa per anziani e la chiesa. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La Casa per anziani ha bisogno di 20 parcheggi, il Municipio potrebbe regolarizzare i posteggi ora usati abusivamente degli impiegati e dai visitatori.</li> <li>○ Il sagrato è molto comodo come parcheggio per una breve visita al Municipio, il mattino dei giorni feriali. Per il pomeriggio e il fine settimana potrebbe essere utilizzato brevemente dai visitatori. Al limite dare il permesso di parcheggiare durante la notte e riservare alcuni posti durante la giornata per chi lavora in Municipio.</li> <li>○ Le case nelle vicinanze hanno già i loro parcheggi e per il momento non sono previste nuove costruzioni in zona.</li> <li>○ Per i nuovi Cuntitt sono già previsti 15 nuovi posteggi.</li> </ul> </li> <li>• La somma per la costruzione dell'autosilo potrebbe essere usata per creare un autosilo sotterraneo nella zona Coop-vecchia posta-asilo-prefabbricati-posta provvisoria (senza ostacolare future altre costruzioni).</li> <li>• In molte città e paesi della Svizzera e non solo si cerca di dare nuova vita ai nuclei che rischiano di diventare dei dormitori. Ma nuova vita non dovrebbe consistere nel movimento e rumore di macchine e moto, ma nel dare spazio ad attività di valore sociale, culturale e di divertimento in un ambiente tranquillo e piacevole.</li> </ul>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La variante non prevede di creare una zona edificabile, ma unicamente un vincolo a favore del Comune per la realizzazione di un autosilo <u>sotterraneo</u>.</li> <li>• Le osservazioni sul terreno, lo scavo e l'impatto destabilizzante si riferiscono ad aspetti costruttivi, che verranno affrontati in sede di progettazione e di cantiere. Il Municipio fa solo notare che il previsto scavo si svolgerebbe ad oltre 30 metri dalla chiesa e che nel punto più vicino al complesso monumentale il muro non ha praticamente altezza (scala di accesso). Le considerazioni sull'impatto destabilizzante appaiono eccessivamente allarmistiche.</li> <li>• L'autosilo sotterraneo (lo ripetiamo) anche se con un numero maggiore di posti auto crea sicuramente meno rumore del posteggio a cielo aperto esistente (e abusivo) situato sotto la Casa di riposo.</li> <li>• La necessità di un autosilo per la parte bassa del nucleo (sud-est) risulta dal calcolo del fabbisogno in posteggi elaborato dall'ing. Janner, che in serata pubblica e nelle osservazioni scritte nessuno ha contestato. Nel calcolo, allegato alla variante, si è tenuto conto sia degli abitanti (attuali e futuri) del nucleo, dei servizi presenti e delle necessità dell'Istituto Don Guanella.</li> <li>• Contraddittoria è poi l'affermazione secondo cui bisognerebbe concedere il permesso di parcheggiare sul sagrato la mattina, il pomeriggio e la notte - dunque, in pratica sempre - quando l'osservazione inoltrata dice di voler salvaguardare la tranquillità e la protezione del nucleo. Un autosilo sotterraneo ai margini del nucleo, dal profilo paesaggistico, è sostanzialmente meglio e più decoroso delle auto posteggiate all'aperto nel nucleo e sul sagrato della chiesa parrocchiale.</li> </ul>	

- Appare incongruente affermare che i soldi possono sì essere utilizzati per un autosilo sotterraneo, ma dall'altra parte del paese. Il Municipio deve anzi tutto ricercare la soluzione migliore ai problemi posti, tenendo in debito conto gli interessi generali della comunità.
- Il Municipio concorda con l'osservazione che al nucleo si debba dare nuova vita affinché non diventi un dormitorio. Proprio per questo ha voluto scientemente salvaguardare il triangolo in zona Coop-vecchia posta-asilo-prefabbricati-posta provvisoria (ex villa Buenos Aires) e non inserirvi un autosilo, salvaguardando la possibilità di insediarvi strutture al servizio dei cittadini e degli abitanti, e non delle loro automobili.

Osservazione N. 2

<b>Istante</b>	Luigi, Nadia, Andrea e Carlo Rezzonico, via al Ponte, Castel San Pietro
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>Si evidenzia che non si è ricevuto il volantino di convocazione alla serata pubblica e solo per puro caso si è venuti a conoscenza.</p> <p>Si ribadisce quanto espresso nel corso della serata, ossia che la costruzione dell'autosilo a sud del nucleo (P62) non è idonea:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si trova in una superficie che l'attuale PR definisce "Zona di protezione del monumento", in cui è esclusa qualsiasi edificazione e modifica dello stato di fatto;</li> <li>• difficilmente l'apertura di un autosilo sarà neutra dal punto di vista dei movimenti auto, ma ne provocherà l'incremento.</li> </ul> <p>Si ritiene che lo studio presentato non abbia sufficientemente approfondito la possibilità di concentrare nella zona alta del nucleo tutti i posteggi necessari (cancelleria, casa per anziani, chiesa).</p> <p>Si auspica uno studio alternativo che tenga in considerazione la realizzazione di una struttura polivalente che possa includere anche diversi servizi privati per il pubblico (presidio medico e farmaceutico, locali commerciali, zona per raccolta differenziata dei rifiuti). Non dovrebbe neppure essere dimenticata la valutazione dell'evoluzione delle popolazione della Scuola dell'infanzia che, con la prospettata diminuzione degli allievi per classe, potrebbe provocare una penuria di spazi nel prossimo futuro.</p> <p>La politica ambientalista portata avanti con successo dal Municipio di Castel San Pietro va applicata con coerenza anche nella valutazione dei posteggi necessari per il nucleo.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'informazione è stata data secondo quanto previsto dalla legge.</li> <li>• Non è corretta l'affermazione secondo cui l'attuale PR esclude qualsiasi edificazione e modifica dello stato di fatto in Zona di protezione del monumento (più correttamente nel Perimetro di rispetto dei beni culturali - art. 36 NAPR, approvato dal Consiglio di Stato il 06.06.2007). L'articolo infatti specifica: «<i>Entro questi perimetri non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nei perimetri di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali</i>» e perciò ammette implicitamente interventi che rispettino il bene culturale, come può essere appunto un autosilo sotterraneo, posto oltre tutto ad una quota inferiore rispetto al sagrato.</li> <li>• Il Municipio non sostiene che l'apertura dell'autosilo sia neutra per i movimenti auto, ma ritiene che con la realizzazione dell'autosilo il traffico si svolga prevalentemente al di fuori del nucleo, proprio grazie alla posizione marginale rispetto all'insediamento storico. Si sottolinea inoltre che il posteggio verrà utilizzato in prevalenza dai residenti.</li> <li>• Il Municipio ritiene errata l'opzione di concentrare tutti i posteggi al servizio del nucleo in un solo posto. Questa soluzione impedisce, o rende oltre modo difficile, una realizzazione a tappe delle strutture a parcheggio, obbligando a un intervento unico e non modulato secondo l'effettiva richiesta di posteggi. Si ricorda che il totale di 175-182 posti auto corrisponde al pieno sfruttamento delle possibilità edificatorie del nucleo, e dunque a un fabbisogno futuro.</li> <li>• La richiesta di uno studio alternativo per la realizzazione di una struttura polivalente nella zona a nord-ovest del nucleo (zona Coop) così come la valutazione degli allievi della Scuola dell'infanzia esulano dal presente studio, limitato alla ricerca di una soluzione per il problema della carenza di posteggi per i residenti nel nucleo e gli utenti dei servizi e delle attività commerciali. Il Municipio si permette di ribadire che la soluzione scelta (due autosili alle due entrate del paese) lascia intatta la possibilità di elaborare uno studio come quello richiesto dall'istante proprio perché viene salvaguardato il terreno pregiato ex villa Buenos Aires e non compromesso o condizionato dalla presenza di un autosilo.</li> <li>• La politica ambientale promossa dal Municipio è stata tenuta in giusta considerazione e applicata con coerenza anche nella valutazione dei posteggi necessari per il nucleo come si può evincere</li> </ul>	

da quanto detto sopra. La realizzazione del progetto Cuntitt e la presente variante di PR vanno nella direzione di creare nuovi spazi verdi e di pregio da mettere a disposizione della popolazione.

Osservazione N. 3

<b>Istante</b>	Claudio Petraglio, Castel San Pietro
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>Dal punto di vista ambientale non si trovano ottimali le due ubicazioni.</p> <p>L'autosilo previsto in zona Casa di riposo Don Guanella farebbe aumentare il traffico all'interno del nucleo.</p> <p>Il secondo autosilo previsto in zona Coop andrebbe a sfregiare la zona, ritenuta erroneamente dal Municipio meno pregiata, invece di valorizzarla.</p> <p>Dal punto di vista finanziario è evidente un maggior impegno da parte del comune per la progettazione e la realizzazione dei due autosili. Ci si chiede se il Municipio abbia la forza finanziaria necessaria per affrontare la costruzione di entrambi gli autosili. La messa in sicurezza delle due zone genererebbe ulteriori costi.</p> <p>Dal punto di vista della centralità rispetto alle attività commerciali, scuola dell'infanzia, ufficio postale, farmacia e studio medico, nonché per il cittadino potenziale affittuario dei parcheggi, e in rapporto all'accesso diretto dalla/alla strada cantonale (via G.B. Maggi), le due ubicazioni sono poco soddisfacenti e risultano poco attrattive. Dal punto di vista della sicurezza i due autosili genererebbero un aumento di traffico su strade e vie attualmente sprovviste di marciapiedi e passaggi pedonali.</p> <p>Si invita il Municipio a riflettere sulla possibilità e fattibilità di realizzare un unico autosilo completamente interrato sul sedime ex Villa Buenos Aires. Quest'opera sarebbe l'opportunità per il Comune di creare una piazza, biglietto da visita all'entrata del nucleo, dove già si svolgono da alcuni anni diverse manifestazioni. Con gli accessi veicolari direttamente collegati alla strada cantonale non vi sarà aumento di traffico nelle vie del nucleo e quelle circostanti. Non da ultimo la progettazione e la realizzazione di un'unica opera dovrebbe comportare un notevole risparmio anche dal punto di vista finanziario, liberando risorse per la realizzazione di altri importanti progetti di primaria importanza per il comune.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'autosilo in zona Casa di riposo non può far aumentare il traffico all'interno del nucleo, in quanto posto ai margini dello stesso. La sua raggiungibilità è prevista da via alla Chiesa / via Fontana e non attraverso il nucleo, come codificato dal PR comunale nel suo piano viario.</li> <li>• L'autosilo in zona Coop, con l'eliminazione di una scarpata non sistemata, è condiviso dallo stesso Dipartimento nel suo Esame preliminare (EP) che afferma trattarsi di «una proposta che permette una riqualifica e un uso razionale del territorio» (vedi p. 3 dell'EP).</li> <li>• La scelta di prevedere due autosili alle due entrate del nucleo è stata fatta per evitare di concentrare il traffico in un solo punto, di permettere una realizzazione a tappe seguendo i bisogni progressivamente determinati dalle sistemazioni delle abitazioni del nucleo.</li> <li>• All'osservazione sulla sicurezza minacciata dalla realizzazione di due autosili, il Municipio risponde che prevede di realizzare una segnaletica adeguata. Ribadisce inoltre che gli utenti saranno in preponderanza i residenti in zona.</li> <li>• Nel caso della realizzazione di un solo autosilo, a mente del Municipio la sicurezza peggiorerebbe proprio a causa della concentrazione di tutto il traffico su via Largo Bernasconi. Non è infatti ipotizzabile accedere all'autosilo sotterraneo direttamente dalla strada cantonale (via G.B. Maggi) proprio per il carattere di strada di transito sovracomunale (accesso ai fondi dalle strade gerarchicamente inferiori, ossia da strade di servizio e non da quelle di collegamento).</li> <li>• La richiesta di una analisi per realizzare un unico autosilo completamente interrato e di una piazza sul sedime ex villa Buenos Aires esula, come già detto, dal presente studio, il quale si limita alla ricerca di una soluzione per il problema della carenza di posteggi per gli abitanti del nucleo e degli utenti dei servizi e della attività commerciali. Il Municipio ribadisce che la soluzione scelta (due autosili) lascia intatta la possibilità di elaborare uno studio come quello richiesto dall'istante proprio perché viene salvaguardato il terreno pregiato non compromettendolo con un autosilo e le sue strutture esterne (ventilazione, scale di accesso, ecc.)</li> </ul>	

- Il Municipio ha analizzato anche la soluzione che prevede un solo autosilo. Lo studio ha evidenziato un costo molto elevato per la sua realizzazione, fatto che potrebbe pregiudicare la realizzazione di altri progetti a favore dell'intera collettività. Inoltre, fatto non secondario, un'unica struttura sarebbe difficilmente realizzabile a tappe, obbligando l'ente pubblico dunque a investire un importo maggiore in una sola volta.

Osservazione N. 4

<b>Istante</b>	Alcuni cittadini di Castel San Pietro
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p><u>Considerazioni ambientali</u></p> <p>Si esprimono considerazione sulla delicatezza del territorio analoghe a quelle del DT e si sottolinea il fatto che verrebbe arrecato un danno al territorio che rappresenterebbe una ferita insanabile.</p> <p><u>Considerazioni normative</u></p> <p>Vi è contraddizione con le regole emanate dal Municipio che vietano il traffico nel nucleo e in controtendenza rispetto alla salvaguardia dei nuclei.</p> <p><u>Considerazioni finanziarie</u></p> <p>L'investimento per il solo autosilo sotto la Casa di riposo è di circa tre milioni per 70 parcheggi. Di questi posteggi, buona parte saranno necessari solo quando tutte le case del nucleo verranno acquistate e ristrutturate. Si ricorda che il CC del 13 dicembre 2010 ha accettato l'acquisto per 72'000 franchi il fmn 2041 in zona cimitero come zone posteggio del PR in vigore.</p> <p>Si chiede alle forze politiche che questo importante progetto venga modificato e possa tradursi in un impegno comune per il miglioramento sostanziale del territorio. Si costata che dopo l'aggregazione dei comuni della sponda destra della valle di Muggio, a Castello manca un centro vitale attorno al quale possa svilupparsi la vita di un paese: la Piazza.</p> <p>Con la chiusura al traffico del nucleo, la zona dei prefabbricati ha assunto un naturale ruolo di snodo centrale per molteplici attività commerciali e per alcuni servizi.</p> <p>Nei prefabbricati si trovano collocate alcune associazioni del Comune.</p> <p>Questa zona può essere oggetto di una riqualifica in senso ampio, cercando di creare la "Piazza", luogo tradizionale e storico di incontro, dove tenere manifestazioni pubbliche. La riqualifica darebbe al Comune un'immagine innovativa, di lungimiranza e di sensibile attenzione nei confronti del territorio.</p> <p>La creazione di un solo autosilo in questa zona centrale, invece dei due prospettati, risponderebbe in modo maggiormente soddisfacente alle diverse necessità degli utenti, abitanti del nucleo o visitatori/dipendenti della Casa di riposo, che è facilmente raggiungibile a piedi, a poca distanza, da una stradina pianeggiante (via Nevell).</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Municipio non nega che il territorio sia delicato e ha condiviso le preoccupazioni del Dipartimento espresse nel suo EP. Tant'è che ha integrato nell'articolo degli autosili i suggerimenti del DT a salvaguardia del territorio e dell'aspetto delle costruzioni. Per questo ritiene perlomeno azzardata l'affermazione che verrebbe arrecato un danno al territorio (ferita insanabile). La citazione <i>«la presenza monumentale della chiesa parrocchiale, del sagrato, della scalinata settecentesca che si affacciano su un terreno agricolo arricchito da vigne, alberi da frutta, bassi muri in pietra naturale. Inoltre in un contesto paesaggistico di assoluto pregio, le strette vie senza marciapiede, perché nate e conservate per essere pedonali, non si confanno all'accesso ed all'uscita di un parcheggio sotterraneo di 70 veicoli»</i> è stata modificata rispetto al preavviso del DT ed estrapolata dal suo contesto. In effetti la frase a seguire cita <i>«Considerato tuttavia che l'intera struttura sarà sotterranea e non comporterà un'importante modifica della situazione orografica attuale, il Dipartimento ritiene di poter preavvisare favorevolmente tale ubicazione»</i>.</li> <li>• Si ribadisce che non vi è nessun traffico nel nucleo provocato dagli autosili proprio perché posti marginalmente all'insediamento storico. Non vi è dunque nessuna contraddizione con le regole emanate dal Municipio.</li> <li>• L'affermazione secondo cui la realizzazione dell'autosilo sotto la Casa di riposo sarà necessaria in gran parte solo quando tutte le case del nucleo saranno ristrutturate è contraddetta dalla realtà. Infatti, gli spazi pubblici e privati sono da tempo completamente occupati e l'apertura dei Cuntitt e la limitazione dell'utilizzo a posteggio del sagrato, provocheranno un'ulteriore necessità di aree di parcheggio nel tempo. Proprio per questo, il Municipio ha optato per due strutture e non per una</li> </ul>	

sola, nell'intento di facilitare una loro realizzazione a tappe, a dipendenza delle crescenti necessità nel tempo.

- Il fmn 2041 è destinato a posteggio. Questa struttura è prevista dal PR e permette l'inserimento di circa 5 stalli, di certo non sufficienti a coprire il fabbisogno della parte est del nucleo.
- Come già detto in precedenza, il Municipio non nega che sia possibile fare degli interventi per dare un valore aggiunto a questo importante comparto del centro. Ma questo esula dalla presente variante, che è tesa a identificare dei sedimi da vincolare per la realizzazione di posteggi al servizio degli abitanti del nucleo e delle attività di servizio e commerciali. Il sedime della ex villa Buenos Aires si presta certamente a diventare ulteriormente importante per il paese e questa opzione è garantita proprio dalla scelta, effettuata dal Municipio, di preservarla dall'insediamento di un autosilo. Il Municipio ricorda che attualmente è impegnato nella riqualifica di un altro comparto, quello dei Cuntitt, in particolare operando per riservare lo spazio della corte al libero uso pubblico.
- Il Municipio assicura che è sua intenzione rendere maggiormente attrattivo il comparto dell'ex villa Buenos Aires con uno studio che metta in rilievo la sue potenzialità di luogo di incontro e cuore del paese. Ma questo non è possibile nell'ambito di questa procedura che ha lo scopo trovare una soluzione alla mancanza di posteggi pubblici al servizio del nucleo e delle attività pubbliche esistenti.

Osservazione N. 5

<b>Istante</b>	Società Ticinese per l'arte e la natura (STAN), Locarno
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>Si dà per acquisita la necessità di realizzare un certo numero di posteggi per rispondere a una domanda insoddisfatta, ma anche per riordinare e concentrare posteggi attualmente dispersi su vari sedimi. Di per sé la costruzione di autosili per servire le case del nucleo e i vari servizi e commerci del paese, è quindi riconosciuta come cosa plausibile e auspicabile per evitare la proliferazione di posteggi in superficie e lo snaturamento del nucleo tradizionale.</p> <p>Si esprime preoccupazione per l'ubicazione e la modalità di realizzare alcuni posteggi. In particolare si esprime perplessità sul previsto autosilo sui terreni sottostanti il nucleo nei pressi dell'istituto Don Guanella, perché si tratta di una zona paesaggisticamente di grande pregio - zona agricola e viticola incantevole - che permette di ammirare la struttura abbastanza ben conservata del nucleo in posizione rialzata.</p> <p>Si concorda sostanzialmente con le riserve/suggerimenti espressi dal DT nel suo preavviso, ma la STAN conclude che gli elementi problematici evidenziati dovrebbero indurre ad abbandonare questa ubicazione per l'autosilo. Sembra utopico sperare che l'autosilo possa essere realizzato integrando correttamente gli accessi veicolari nei muri di contenimento esistenti, inserendo correttamente i corpi tecnici e gli eventuali percorsi pedonali, conservando il carattere rurale del sito e la predominanza monumentale della chiesa. Non si condivide il preavviso laddove si dice che «considerato tuttavia che l'intera struttura sarà sotterranea e che non comporterà un'importante modifica della situazione orografica attuale, il Dipartimento ritiene di poter preavvisare favorevolmente tale ubicazione». A tavolino può darsi che la situazione orografica non verrebbe modificata in modo importante, ma non si tratterebbe più dello stesso tipo di paesaggio rurale.</p> <p>La STAN ritiene che se si vuole rispettare la leggibilità del nucleo e del paesaggio caratteristico, occorre salvaguardare assolutamente la zona agricola antistante il nucleo. Anche se è stata intaccata in piccola parte da una dozzina di posteggi a cielo aperto al servizio della casa di cura don Guanella e azzarda che se gli stessi necessitano, meglio varrebbe regolarizzarli, piuttosto che prevedere un autosilo sostitutivo.</p> <p>Oltre ai motivi paesaggistici vi è un'altra ragione di principio che suggerisce di non prevedere l'edificazione: la salvaguardia del territorio agricolo.</p> <p>Un'altra ragione per rinunciare a costruire l'autosilo è il fatto che lo stesso indurrebbe un maggiore traffico sulla strada e dunque nel nucleo. Questo sarebbe in contraddizione con la volontà di tenere per quanto possibile i posteggi e le auto fuori dal nucleo. In tal senso vi sarebbe un'ubicazione migliore per l'autosilo, nella zona adiacente l'imbocco del nucleo sulla cantonale proveniente da Mendrisio. Questa ubicazione avrebbe parecchi vantaggi: vicinanza coi servizi e i commerci, immediatamente raggiungibile per qui arriva da Mendrisio, allo stesso livello altimetrico del nucleo principale e della stessa casa di cura con conseguente maggiore comodità per i percorsi pedonali. Infine potrebbe portare alla conclusione di rinunciare all'edificazione dell'autosilo sul fmn 130, propendendo per un autosilo anziché due.</p> <p>La STAN tiene comunque a precisare di non essere contraria all'edificazione di quest'ultimo autosilo in quanto tale; la sua ubicazione dal punto di vista paesaggistico non pone particolari problemi per rapporto al nucleo (condividendo tuttavia il suggerimento del DT sulle modalità costruttive).</p>	

**Risposta del Municipio**

- Il Municipio prende atto con soddisfazione che anche la STAN condivide l'opzione di realizzare degli autosili per sistemare le auto del nucleo, invece di aree di posteggio a cielo aperto, come appunto previsto dalla variante di PR messa in consultazione.
- Il Municipio non condivide alcune affermazioni e richieste della stessa STAN. Ad esempio non ritiene di aderire alla richiesta di abbandonare l'autosilo presso la Casa di riposo. Le preoccupazioni della STAN hanno a che fare più con la fase progettuale che con quella pianificatoria. Infatti si incentrano principalmente sugli accessi e sulla copertura a verde dell'autosilo sotterraneo. Il Municipio assicura già fin d'ora che seguirà attentamente la progettazione proprio per evitare il sorgere dei problemi paventati dalla STAN. Per esempio, proprio i due nuovi accessi all'autosilo interrato potranno permettere degli interventi di ripristino sui muri che attualmente sono deturpati da molti rappezzi effettuati nel corso degli anni.
- Il Municipio invece è stupito dall'affermazione fatta dalla STAN secondo cui sarebbe meglio regolarizzare gli esistenti (ma abusivi) posteggi a cielo aperto codificandoli a PR, piuttosto che integrarli in una struttura sotterranea prevista principalmente al servizio dei residenti nel nucleo. Una affermazione che appare contraddittoria con altre dichiarazioni di tutela e salvaguardia dell'aspetto ambientale e paesaggistico del nucleo di Castello.
- La salvaguardia del territorio agricolo (copertura dell'autosilo) è anch'essa una questione di progettazione e di esecuzione, ottenibile con una maggior profondità di scavo per permettere una copertura sufficiente alla coltivazione agricola. Il Municipio fa notare che solo una parte del terreno attualmente coltivato è interessato al vincolo di autosilo interrato.
- Non corretta è l'affermazione che l'autosilo provochi un maggior traffico nel nucleo. Infatti, come risulta chiaramente dai piani, l'autosilo si trova ai margini dell'insediamento storico, fatta eccezione per il fondo N. 1116, che formalmente figura in zona nucleo, ma su cui sorge un edificio che di tradizionale non ha più nulla.
- Alla richiesta di prevedere un solo autosilo sul sedime ex villa Buenos Aires si rimanda alle risposte date nelle altre osservazioni, ribadendo unicamente i principi adottati dal Municipio: miglior servizio del nucleo prevedendo un autosilo in corrispondenza delle entrate nel nucleo e di conseguenza un miglior servizio per gli utenti, la volontà di non concentrare tutto il traffico in un'unica zona, la facilitata possibilità di realizzazione a tappe a copertura del fabbisogno progressivo di posteggi, la volontà di salvaguardare uno spazio pregiato per attività sociali, ricreative e di servizi destinate agli abitanti e ai cittadini, e non invece alle loro auto.
- Il Municipio prende atto con soddisfazione che la STAN non è contraria alla realizzazione dell'autosilo P77, quando ribadisce che la sua ubicazione dal profilo paesaggistico non pone particolari problemi al nucleo. Affermazione che fa sorgere il dubbio che il suggerimento di prevedere un solo autosilo sul sedime ex villa Buenos Aires sia espresso con poca convinzione e denoti una mancanza di approfondimento della tematica e di conoscenza del territorio.

Osservazione N. 6

<b>Istante</b>	Massimo Bossi, via alla Peschiera, Castel San Pietro, con diversi cittadini
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>Si ritiene che la realizzazione degli autosili rivesta un carattere prioritario e risolva il problema cronico di carenza di stalli in paese.</p> <p>Le proposte presentano due controindicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le locazioni all'interno del nucleo vanno contro il principio di togliere il traffico attivo parassitario dal centro del paese;</li> <li>• le soluzioni deturpano due zone pregiate del paese, particolarmente quella nei pressi dell'Istituto Don Guanella.</li> </ul> <p>Si chiede di riesaminare il progetto affinché si identifichi un'alternativa che metta in risalto la soluzione del problema e riduca gli effetti negativi.</p> <p>Il gruppo dei firmatari invita il Municipio a realizzare uno studio che consideri la realizzazione dell'autosilo nell'area dei cosiddetti prefabbricati. Si ritiene questa soluzione un'opportunità innovativa per non perdere il rispetto ambientale della suddetta zona e del nucleo.</p> <p>Il progetto dovrebbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ricreare il concetto di piazza, totalmente assente dal paese;</li> <li>• riorganizzare l'area che, dalla demolizione di villa Buenos Aires non ha più trovato una collocazione funzionale in paese;</li> <li>• installare infrastrutture utili in paese come negozi, servizi o aree di incontro;</li> <li>• includere l'autosilo.</li> </ul> <p>I benefici sarebbero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si riassetta la struttura del paese;</li> <li>• si risolve il problema degli stalli;</li> <li>• si risolve il problema dei parcheggi nella zona di maggior densità residenziale;</li> <li>• si concentrano i lavori in una zona di facile accesso, con notevoli vantaggi per il cantiere;</li> <li>• si confina il traffico sull'unica via di scorrimento del paese</li> <li>• si preserva il nucleo.</li> </ul> <p>Gli svantaggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si creano disagi al traffico di transito durante la realizzazione;</li> <li>• si ritarda la realizzazione dell'opera vanificando l'impegno sinora profuso dai vari uffici.</li> </ul>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Municipio prende atto che anche per gli istanti la realizzazione degli autosili rivesta un carattere prioritario e costituisca una soluzione alla cronica carenza di posteggi in paese.</li> <li>• Il Municipio non condivide le affermazioni secondo cui le ubicazioni vadano contro il principio di togliere il traffico parassitario dal centro paese (non è parassitario in quanto traffico di residenti nel nucleo; non passa per il centro paese in quanto gli autosili sono previsti ai margini dello stesso) e che le soluzioni deturpino due zone pregiate del paese (quello vicino alla Casa di riposo è sotterraneo e l'altro permette un riordino paesaggistico del comparto attorniato dalle confinanti zone residenziali R4 e R3).</li> <li>• Il Municipio rammenta che il progetto della variante per i posteggi del nucleo di Castello è iniziato nel 2008 con il calcolo del fabbisogno e dopo varie modifiche e valutazioni di diverse opzioni, nel settembre 2011 la proposta di variante è stata sottoposta al DT per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT. La soluzione scelta è quindi frutto dell'analisi di diverse opzioni basate su criteri diversi. Ad esempio, una prima ipotesi aveva valutato la possibilità di dislocare i posteggi in diverse aree all'interno ed all'esterno del NV, ipotesi poi scartata a causa del traffico di transito generato dagli autoveicoli alla ricerca di possibilità di posteggio. All'altro opposto si situa invece la soluzione, proposta nelle osservazioni, che prevede di realizzare i posteggi in un unico punto, concentrando tutto il traffico e rendendo pressoché impossibile una realizzazione scaglionata a tappe.</li> </ul>	

- Il Municipio è cosciente che una soluzione che abbia unicamente pregi non esiste e ritiene che la proposta di variante tenga conto degli interessi generali e delle esigenze della collettività.
- La conformità ambientale è molto più difficile da raggiungere concentrando tutto il traffico dei residenti nel nucleo di Castello su una sola arteria viaria. Il Municipio ribadisce che tale soluzione non va a solo discapito di chi abita nei pressi dell'autosilo unico che si vorrebbe prevedere sotto il terreno ex Villa Buenos Aires, ma anche di chi vi transita a piedi per raggiungere i negozi, le scuole o anche semplicemente per passeggiare.
- Proprio perché il Municipio condivide l'importanza del comparto della ex Villa Buenos Aires per il futuro del paese che ha ritenuto importante non condizionarla con la creazione di un autosilo interrato. È auspicabile che questo comparto non abbia manufatti che ne potrebbero precludere la sistemazione. Viceversa, il terreno situato fra la Coop ed il magazzino comunale non può che beneficiare del vincolo in funzione di una sua riqualifica.
- Il Municipio sottolinea che anche gli uffici interpellati dal DT nell'ambito dell'esame preliminare condividono l'impostazione della variante di PR che prevede di ubicare in 2 punti ai margini del nucleo di Castello, in corrispondenza degli accessi allo stesso, la realizzazione delle strutture a posteggi, evitando la concentrazione in un unico punto.
- Anche dal profilo finanziario, la realizzazione di due strutture risulta più vantaggiosa e razionale perché permette di modulare nel tempo gli interventi, adeguando alle effettive necessità di stalli e senza dover realizzare tutto l'investimento subito, in un unico intervento.
- Quale esempio della sensibilità che il Municipio e il Consiglio comunale dimostrano nei riguardi della vita sociale del Comune si rammenta il progetto dei Cuntitt.
- Uno studio che analizzi la fattibilità della realizzazione di un unico autosilo sul sedime ex villa Buenos Aires non può prendere in considerazione anche la formazione del centro di paese (piazza) e l'insediamento di negozi, servizi ed altro. Questi ultimi sono problemi specifici che devono essere esaminati e studiati con una procedura separata (impostazione e giustificazione dell'opera).
- Il Municipio è convinto della necessità di riqualificare il comparto dell'ex villa Buenos Aires, cuore del paese e biglietto da visita del Comune. Assicura che si attiverà quando le associazioni che utilizzano i prefabbricati potranno trovare spazio ai Cuntitt o in altro luogo. Per il momento ritiene che sia meglio utilizzato come spazio verde a disposizione della popolazione.
- La soluzione alla carenza di posteggi proposta dal Municipio e contenuta nella variante si basa su principi chiari e razionali ed è stata condivisa dal Dipartimento, come confermano anche i preavvisi dei singoli servizi e ripresi integralmente nell'EP.

Osservazione N. 7

<b>Istante</b>	ing. Fabio Janner, Castel San Pietro
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>Si propone di considerare nel loro insieme tutte le aree che si trovano a contatto del nucleo, sul lato ovest, le zone AP-EP (magazzino comunale, ex Villa Buenos Aires) compreso il fondo N. 1277 (negozi Coop).</p> <p>Per le relazioni con il nucleo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utilizzazioni complementari importanti per i contenuti del nucleo;</li> <li>• le altre utilizzazioni analoghe;</li> <li>• la funzione sociale importante che vi viene svolta;</li> </ul> <p>Contenuti da salvaguardare e promuovere.</p> <p>Per le relazioni con il territorio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• funzione di stacco e anche di collegamento tra nucleo e zone edificabili ad ovest;</li> <li>• luogo strategico nelle rete delle comunicazioni.</li> </ul> <p>Si ritiene essenziale che il fondo N. 1277 sia inserito nella zona AP-EP con contenuti negozi di paese e con norme di PR che prevedano misure di incoraggiamento all'insediamento di servizi.</p> <p>Si segnala la necessità di flessibilità di inserimenti dei contenuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• posteggi (all'aperto e coperti);</li> <li>• ubicazione/forma/numero dei posteggi che non impediscono altri contenuti;</li> <li>• attenzione per la viabilità;</li> <li>• inserimento di nuovi corpi edilizi;</li> <li>• utilizzare i nuovi interventi per migliorare le infrastrutture esistenti;</li> <li>• migliorare la qualità e l'estensione degli spazi pubblici.</li> </ul> <p>Posteggi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sedime N. 92 (davanti alla Casa di riposo) da considerare totalmente come AP verde pubblico con posteggi sotterranei. Realizzazione di posteggi di carattere privato (casa anziani, nucleo di Fontana, case di via Cava. Realizzazione coordinata dal Comune in virtù del verde pubblico sovrastante.</li> <li>• Cuntitt e Casa comunale: posteggi solo per appartamenti/impiegati/personale/utenti.</li> <li>• Sagrato: casa parrocchiale/funzioni religiose/manifestazioni salone parrocchiale e Cuntitt con limitato afflusso di pubblico.</li> <li>• Per manifestazioni o eventi speciali con forte afflusso di pubblico: potenziare i posteggi esistenti presso il palazzo scolastico.</li> </ul> <p>Conclusioni</p> <p>Con il coinvolgimento del fondo N. 1277 (Coop) è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risanare l'attuale situazione degli edifici esistenti (negozi e magazzino).</li> <li>• Realizzare un unico fabbricato funzionale (tre piani; 120-130 posteggi; circa 1'200 mq di superficie utilizzabile).</li> <li>• Utilizzare al meglio le strade esistenti.</li> <li>• Ingrandire l'area giochi ai Ciapèi.</li> </ul> <p>Con una pianificazione ponderata dei contenuti sull'area dell'ex villa Buenos Aires è possibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rafforzare il ruolo del comparto come spazio pubblico.</li> <li>• Migliorare le condizioni di traffico e di accessibilità.</li> <li>• Potenziare la centralità/l'attrattiva dell'area insediandovi servizi, attività commerciali e abitazioni.</li> </ul>	

**Risposta del Municipio**

Il Municipio ritiene che il suggerimento di considerare nel loro insieme il comparto a ovest del nucleo (compreso il fondo N. 1277) vada valutato con attenzione, sia nella sua estensione sia per i contenuti da inserirvi. L'elenco delle destinazioni suggerite può costituire una base di partenza.

Per quanto riguarda i posteggi si osserva quanto segue:

- Sedime N. 92 (Casa di riposo); si ritiene inutile, magari anche controproducente, inserire tutto il mappale come AP proprio per le implicazioni che potrebbe avere con la protezione del monumento. Il vincolo di posteggio sotterraneo ha carattere pubblico e dunque a carico del Comune, che può realizzarlo in collaborazione, secondo modalità da stabilire, con i privati (Istituto don Guanella).
- Cuntitt: posteggi al servizio della struttura (12 posti auto).
- Sagrato: limitate possibilità di posteggio sul giorno (amministrazione comunale, casa parrocchiale e per manifestazioni particolari, religiose o civili). Di notte solo casa parrocchiale.
- Per manifestazioni più importanti utilizzo del posteggio presso il centro scolastico.

Fabbricato funzionale (magazzino comunale/negozi Coop):

- Da esaminare in un comparto più ampio che comprenda anche il sedime ex villa Buenos Aires, via Largo Bernasconi, via Gelusa, via ai Ciapei e parco giochi.
- La proposta di realizzare un unico edificio funzionale appare di difficile realizzazione per le dimensioni e il suo impatto paesaggistico (lunghezza 100-110 metri, altezza 9-10 metri) e per una sua eventuale utilizzazione (1'200 mq per negozi e depositi + 400 mq per servizi e tecnica). Ma il suggerimento potrà essere tenuto in considerazione al momento dello studio per la sistemazione urbanistica del comparto.

Il problema, come già detto, va affrontato con altre premesse di quelle della ricerca di soluzioni per risolvere il problema della mancanza di posteggi nel nucleo di Castello.

## 6. LA RICERCA DI ALTRE SOLUZIONI E L'ANALISI DI FATTIBILITÀ

A seguito delle risultanze della consultazione, il Municipio ha voluto effettuare delle verifiche sulle proposte di insediamento delle strutture a parcheggio sia quelle indicate nelle varianti di PR che quelle suggerite in sede di consultazione (area ex villa Buenos Aires).

Il 17 aprile 2013 il Municipio ha perciò incaricato lo studio di ingegneria Bernardoni SA di Lugano di effettuare uno studio di fattibilità dei nuovi autosili.

L'ing. Bernardoni ha consegnato il suo rapporto nel mese di agosto 2013.

La relazione tecnica considera tre soluzioni:

- mapp. 132 (sedime ex villa Buenos Aires) di cui vengono fornite due sottovarianti (soluzioni 1a e 1b), sulla base di una propria elaborazione,
- mapp. 92 (sedime Don Guanella), che considera lo schema allestito dalla Studi Associati SA di Lugano nell'ambito della variante di PR (soluzione 2),
- mapp. 130 (sedime a lato della Coop), secondo il progetto allestito dall'ing. E. Bernasconi, Castel San Pietro (soluzione 3) e l'elaborazione dell'ing. Bernardoni (soluzione 3A).

Riprendiamo, semplificandola, la tabella riassuntiva delle proposte:

Soluzione	Mappale	Piani struttura	Posti auto	Costo struttura	Costo unitario P/A
1a	132	2	139	9'630'000	69'300
1b	132	1	81	5'792'000	71'500
2	92	1	60	3'933'000	65'600
3	130	2	67	3'948'000	59'000
3A	130	2	54	3'486'000	64'600

Per i dettagli tecnici si rimanda al documento citato.

A fronte di questi dati, il Municipio ha deciso di lasciar cadere la variante del mapp. 132, in quanto troppo costosa, difficilmente realizzabile a tappe e per lasciar libero il comparto dell'ex villa Buenos Aires, in vista di una pianificazione sulla base di necessità da stabilire.

Con incarico del 16 aprile 2014, l'Esecutivo comunale ha dunque incaricato l'ing. Bernardoni di approfondire ulteriormente le soluzioni 2 (mapp. 92 - Don Guanella) e 3 (mapp. 130 - Coop).

Lo studio ha sostanzialmente confermato le ipotesi già contenute nella variante di PR, di principio condivise dal Dipartimento del territorio nell'ambito del suo Esame preliminare del 20 agosto 2012.

Di conseguenza, il Municipio ha deciso di concludere l'iter della variante dei posteggi al servizio del nucleo di Castel San Pietro, inviandola al Consiglio comunale con la richiesta di adozione.

## 7. LA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

### 7.1 LE INDICAZIONI SUGLI ALLEGATI GRAFICI

La variante di PR può essere così riassunta:

#### ***Posteggi pubblici***

##### *Nuovi vincoli (indicazione con contorno in rosso sul piano allegato)*

- Eliminazione del posteggio pubblico di via Gelusa (fondo N. 130) e sua sostituzione con un autosilo **P70** su più livelli per un totale di 70 posti auto.
- Inserimento di un posteggio sotterraneo **P65** (fondo N. 92) nel pianoro antistante la Casa di riposo don Guanella. La struttura non comporterà una modifica della situazione orografica del fondo e l'autosilo verrà ricoperto a verde.

##### *Vincoli confermati (indicazione con contorno in blu sul piano allegato)*

- Conferma dei due posteggi pubblici **P5** (fondo N. 126) e **P16** (fondo N. 132) posti lungo via Landamano G.B. Maggi (adeguamento della capienza).
- Conferma del posteggio pubblico **P10** (fondo N. 132) presso via Largo Bernasconi.

##### *Vincolo stralciato (indicazione verde con contorno rosso sul piano allegato)*

- Stralcio del vincolo di autosilo di 50 posti auto, previsto del PR vigente e integrazione dell'area nella zona AP-EP Casa comunale.

#### ***Strada di servizio***

##### *Nuovi vincoli (indicazione con contorno in rosso sul piano allegato)*

- Riduzione dei percorsi pedonali di via alla Chiesa (fondo N. 102) e via Fontana (fondo N. 38) e loro sostituzione con la strada di servizio fino agli accessi (entrata/uscita) dell'autosilo.

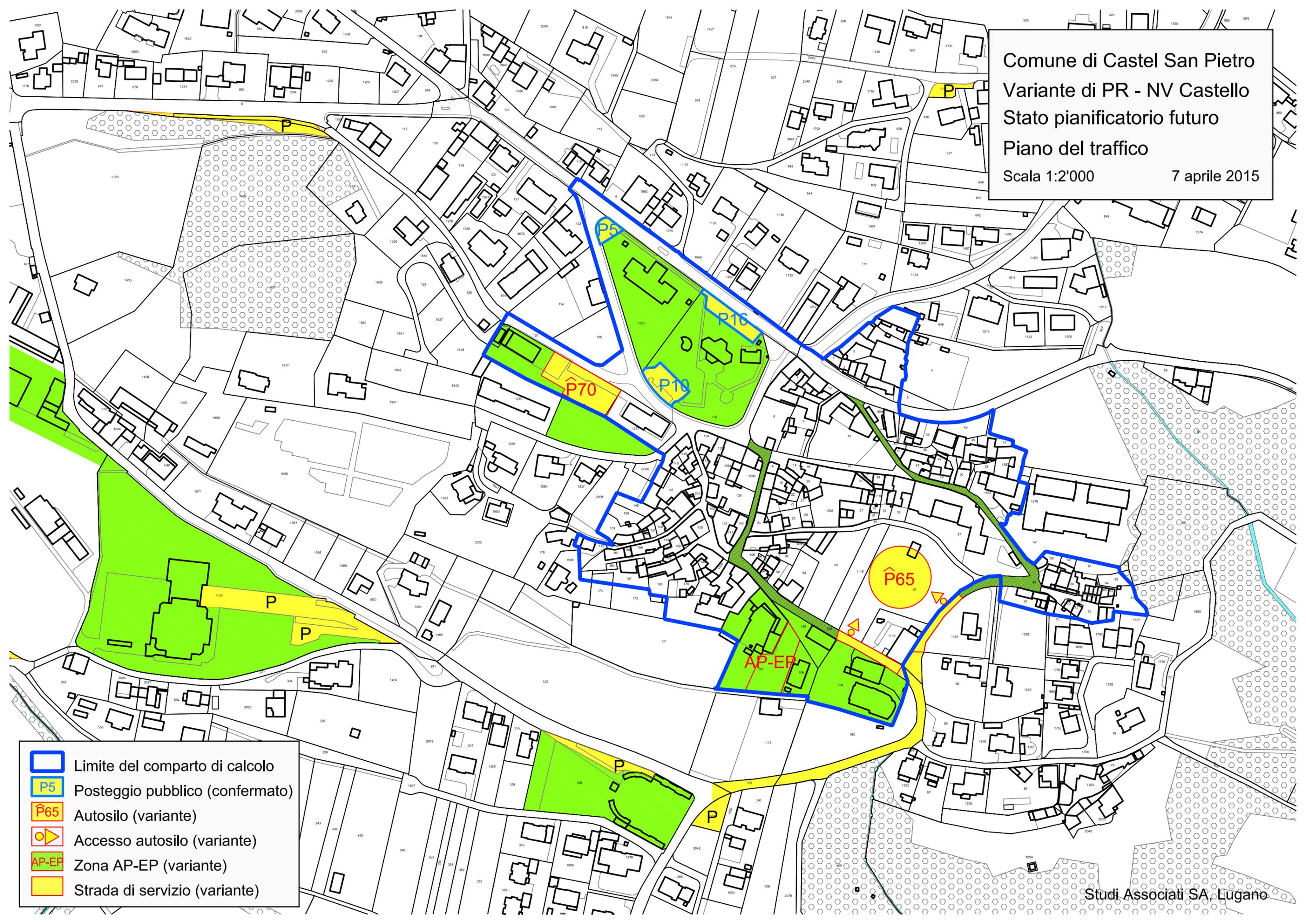
#### ***Considerazioni***

I posti auto pianificati sono dunque **166**, cifra molto vicina al fabbisogno teorico stabilito dallo studio dell'ing. F. Janner. Infatti al cap. 2 il fabbisogno indicato è di 175-182 posti auto, ai quali vanno dedotti i 12 stalli realizzati con la ristrutturazione della masseria Cuntitt.

Il fabbisogno teorico va dunque corretto in **163-170 posti auto**.

Le varianti sono illustrate nel piano a pagina seguente: Stato pianificatorio futuro, in scala 1:2'000.

Comune di Castel San Pietro  
 Variante di PR - NV Castello  
 Stato pianificatorio futuro  
 Piano del traffico  
 Scala 1:2'000 7 aprile 2015



-  Limite del comparto di calcolo
-  Posteggio pubblico (confermato)
-  Autosilo (variante)
-  Accesso autosilo (variante)
-  Zona AP-EP (variante)
-  Strada di servizio (variante)

## 7.2 LE CARATTERISTICHE TECNICHE DEI POSTEGGI

I posteggi oggetto di variante hanno le seguenti caratteristiche:

	<b>P5</b>	<b>P16</b>	<b>P10</b>	<b>P70</b>	<b>P65</b>
Mappale N.	126 p.	132 p.	132 p.	130 p.	92 p.
Superficie interessata (mq)	200	400	750	1'000	1'500
Proprietà	pubblico	pubblico	pubblico	pubblico	privato
Zona PR	posteggio	posteggio	posteggio	AP-EP	protezione
Vincolo PR	esistente	esistente	esistente	parziale	nuovo
<b>Capienza (posti auto)</b>	<b>5</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>70</b>	<b>65</b>
Costo opera (Fr.)	0.-	0.-	0.-	4'200'000.-	4'000'000.-
Costo unitario esproprio (Fr./mq)	-	-	0.-	0.-	0.-
Costi d'esproprio (Fr.)	0.-	0.-	0.-	0.-	0.- (*)
<b>Costi totali (Fr.)</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>4'200'000</b>	<b>4'000'000</b>
<b>Costo per posto auto</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>0.-</b>	<b>60'000.-</b>	<b>67'000.-</b>

(\*) Struttura da realizzare in collaborazione con la Casa di riposo don Guanella (diritto di superficie).

Si tratta in pratica della tabella allegata alla versione per l'Esame preliminare dipartimentale, adattata sulla base degli approfondimenti effettuati dallo studio di ingegneria Bernardoni SA di Lugano. I dati sono da considerare degli ordini di grandezza degli investimenti e non dei preventivi d'opera.

I due autosili possono essere realizzati a tappe, a dipendenza delle necessità di fabbisogno dei posteggi.

### 7.3 LE MODIFICHE DELLE NAPR

La variante presuppone anche un completamento delle NAPR.

In particolare, come richiede il Dipartimento nel suo Esame preliminare, si è proceduto a un aggiornamento della norma relativa ai posteggi nella zona nucleo per rendere maggiormente chiare le condizioni per la realizzazione di nuove autorimesse (di principio non ammesse) e un nuovo articolo nel capitolo Piano del traffico che specifichi le condizioni da osservare e applicare per la progettazione dei due autosili (oggetti di variante).

N.B.: in nero il testo confermato; in **grassetto rosso** il testo nuovo; in **blu barrato** il testo stralciato.

#### Art. 51 - Restrizioni materiali (Modifica del cpv. Posteggi)

##### Posteggi

~~Nella zona NV può essere fatto divieto di realizzazione di posteggi o autorimesse private che contrastino con gli obiettivi di salvaguardia propugnati dal P.R..~~

**In ragione delle finalità di conservazione e promozione dei valori storico-ambientali del nucleo storico, la formazione di nuove autorimesse non è, di principio, ammessa. Deroghe possono essere concesse, a titolo eccezionale, per eventuali autorimesse, così come posteggi sotterranei, solo nella misura in cui la situazione particolare lo consenta, ovvero quando possono essere inseriti convenientemente in relazione agli accessi e alle superfici utilizzate, e non incidono negativamente su elementi pregiati della proprietà interessata, come ad esempio corti o giardini e in generale non sono lese le finalità di conservazione e promozione del nucleo.**

**Posteggi esterni non possono essere realizzati e demarcati all'interno di corti o giardini.**

In tal caso può essere prelevato il contributo specificato all'art. 26 **NAPR**.

#### Art. 62.bis - Autosili (Nuovo)

##### **Autosilo P70 (fondo N. 130 RFD)**

**La volumetria dell'autosilo dovrà inserirsi in maniera ordinata e armoniosa nel paesaggio circostante. Dovrà essere prestata la massima attenzione al disegno delle facciate. Il tetto dovrà essere sistemato a verde e possibilmente praticabile.**

**Gli accessi dovranno essere ubicati in modo da non intralciare il traffico locale, veicolare e pedonale.**

##### **Autosilo P65 (fondo N. 92 RFD)**

**L'autosilo è inserito interno del perimetro di rispetto della chiesa di S. Eusebio. Di conseguenza la progettazione dovrà tener conto di questo sia per l'aspetto architettonico che paesaggistico. In particolare l'autosilo non dovrà, in linea di principio, comportare la modifica della situazione orografica attuale, integrare convenientemente gli accessi veicolare nei muri di contenimento esistenti, inserire correttamente i corpi tecnici (ventilazione) e gli eventuali percorsi pedonali.**

**Gli accessi dovranno essere ubicati in modo da non intralciare il traffico locale.**

## **8. GLI ASPETTI PROCEDURALI**

La proposta di variante era stata inviata in data 13 ottobre 2011 al Dipartimento del territorio con la richiesta di Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Il DT ha rilasciato il suo preavviso il 20 agosto 2012.

Il Municipio ha stilato le sue risposte alle osservazioni dipartimentali e presentato la variante in una serata pubblica il 14 novembre 2012, ponendo in consultazione la documentazione e l'Esame preliminare dal 07.11 al 07.12.2012.

In questo periodo gli interessati hanno avuto la possibilità di inoltrare le loro osservazioni e i loro suggerimenti al Municipio (7 osservazioni). Il Municipio le ha esaminate con l'ausilio di consulenti e progettisti e fornite le risposte (vedi cap. 5).

Sulla base delle risultanze della consultazione ha deciso di far allestire uno studio di verifica e di fattibilità (vedi cap. 6).

Lo studio di verifica ha sostanzialmente confermato le proposte contenute nella variante.

Su queste basi il Municipio intende allestire il Messaggio municipale e inviare la variante al Consiglio comunale con l'invito ad adottarla.

Per la Studi Associati SA:

Edy Zarro

Lugano, 7 aprile 2015/za

## **Allegati**

### ***Estratti planimetrici***

#### *Estratti di carattere indicativo in scala 1:2'000*

- Posteggi Nucleo Castello - PR in vigore. Stato pianificatorio attuale, ottobre 2012
- Posteggi Nucleo Castello - Situazione posteggi esistenti, ottobre 2012
- Posteggi Nucleo Castello - 1<sup>a</sup> proposta di ubicazione dei posteggi, febbraio 2009
- Posteggi Nucleo Castello - 2<sup>a</sup> proposta di ubicazione dei posteggi, giugno 2009
- Posteggi Nucleo Castello - 3<sup>a</sup> proposta di ubicazione dei posteggi, luglio 2010
- Posteggi Nucleo Castello - 4<sup>a</sup> proposta di ubicazione dei posteggi, settembre 2011

#### *Estratto di carattere normativo in scala 1:2'000*

- Piano del traffico. Posteggi Nucleo Castello - Variante di PR. Stato pianificatorio futuro, 27 marzo 2015

### ***Documentazione tecnica***

- ing. Fabio Janner, *Calcolo del fabbisogno di posteggi nel nucleo di Castel San Pietro. Documentazione tecnica*, Chiasso, agosto 2008
- arch. Edy Bernasconi, *Autosilo comunale di Castel San Pietro. Variante 1. Progetto di massima*, Castel San Pietro, dicembre 2010
- Studi Associati SA, *Proposta di ubicazione e schema dell'autosilo comunale Don Guanella*, Lugano, ottobre 2012
- Studio d'ingegneria Bernardoni SA, *Studio di fattibilità. Edificazione nuovo autosilo. Relazione tecnica*, Lugano, agosto 2013
- Studio d'ingegneria Bernardoni SA, *Studio di fattibilità. Edificazione nuovo autosilo. Studio soluzione 2 - mapp. 92 - var. A. Studio soluzione 3 - mapp. 130 - var. A. Relazione tecnica*, Lugano, agosto 2014