



**Ris. Mun. n° 3956 del 28.09.2020**  
**In esame alla Commissione delle Petizioni**  
02.10.2020

## **Messaggio municipale N° 19/2020**

Approvazione dell'adattamento delle 4 Sezioni del Piano Regolatore di Castel San Pietro alla Legge sullo sviluppo territoriale

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

Il 29.02.2016 il Consiglio comunale approvò il messaggio municipale 21/2015 che concesse un credito di fr. 74'000.00 per l'adattamento alla Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) del Piano Regolatore (PR) di Castel San Pietro, sezioni di Castello, Campora, Monte e Casima.

Si richiamano integralmente i contenuti di quel messaggio che potete trovare sul sito [www.castelsanpietro.ch](http://www.castelsanpietro.ch) (documenti online).

Si è trattato di un lungo lavoro di confronto tecnico e formale durato l'intero quadriennio che ha visto coinvolti il pianificatore urbass fgm Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, il Dipartimento del territorio, il Municipio e l'amministrazione comunale.

**Il Municipio riconferma l'intenzione di non procedere, con questo adattamento, a modifiche di contenuto del piano regolatore.**

**Tutte le modifiche di merito sostanziali sono rinviate alla revisione generale dei PR, operazione a cui sarete chiamati a dare avvio a breve termine, con il credito necessario all'elaborazione del Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC).**

**Questa operazione sarà preceduta dalla verifica del dimensionamento dei PR, elemento guida dell'operazione.**

In un prossimo capitolo elencheremo dettagliatamente i dettagli di metodo con cui si intende affrontare la Revisione del PR.

I PR delle 4 sezioni che lo compongono – Castello, Campora, Monte e Casima sono ancora regolamentati da 4 PR distinti. Contestualmente all'adeguamento alla LST, il Municipio ha colto l'occasione per armonizzarli in un unico PR.

Inoltre si sono rielaborati i PR in forma di geodati sulla base della Legge federale sulla geoinformazione del 1° luglio 2008 e delle direttive cantonali del marzo 2009 e giugno 2017.

Dal 01 gennaio 2017 le trasmissioni con le autorità cantonali avvengono in forma digitale tramite il portale di gestione delle modifiche di PR.

## **La procedura**

La procedura applicata all'operazione è quella ordinaria per l'approvazione del PR (art. 25 LST).

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

Negli anni successivi alle approvazioni generali sono state adottate delle modifiche in variante (vedi cronologia a pag. 4 del Rapporto di pianificazione).

Il 28.06.2016 il Municipio diede mandato allo studio Urbass FMG dell'arch. dott. Fabio Giacomazzi di Manno per adattare i nostri PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale.

**Ricordiamo che il termine di Legge per questa operazione era fissato al 1° gennaio 2017.**

La complessità della procedura e delle analisi di merito che descriviamo in questo capitolo non ha di fatto permesso il rispetto di tale termine.

Il 27.10.2017, dopo aver espletato un importante lavoro tecnico che ha richiesto anche alcune scelte politiche, il Municipio trasmise al Dipartimento del territorio tutta la documentazione necessaria all'esame preliminare, operazione di verifica prevista dalla Legge.

Il 07.11.2018 l'autorità cantonale rilasciò il proprio parere preliminare di cui nel merito diremo successivamente.

Il parere cantonale ha richiesto ulteriori scelte e un successivo lavoro di adattamento che ha portato alla stesura dei documenti definitivi, nella forma che è stata pubblicata per 30 giorni dal 02.12.2019, nell'ambito dell'informazione e partecipazione prevista dagli artt. 4 e 5 LST.

Precedentemente, e precisamente il 09.09.2019, si è tenuta una serata di presentazione dell'adeguamento indirizzata a voi, Signore e Signori consiglieri comunali.

**Con il presente messaggio vi sottoponiamo l'adeguamento del PR alla forma stabilita dalla LST.**

Successivamente all'approvazione del Consiglio comunale si dovrà

- pubblicare la documentazione per il periodo di trenta giorni;
- contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmetterà al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante;
- il Consiglio di Stato esaminerà gli atti e deciderà in merito ai ricorsi, approverà in tutto o in parte la variante, oppure negherà l'approvazione;
  - nell'ambito dell'esame dei ricorsi il Consiglio di Stato valuterà la ricevibilità degli stessi; dovrebbero essere ricevibili unicamente i ricorsi concernenti modifiche effettive degli strumenti pianificatori (varianti) e non quelli che rimettono in discussione scelte pianificatorie già consolidate, anche se riformulate formalmente nella grafica e nella definizione normativa;
  - qualora si dovesse necessitare di una modifica che coinvolge il diritto comunale, il Consiglio di Stato rinvierà gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

## **Adeguamento del PR alla LST** (piani settoriali e disposizioni normative)

La LST impone una serie di adattamenti di forma e contenuto degli atti di PR che sono stati considerati nel presente documento tenendo conto delle più recenti linee guida emanate dal Dipartimento del Territorio.

### **Ripetiamo che questa operazione rappresenta un adeguamento di carattere formale dei piani e delle norme di attuazione, non una modifica dei loro contenuti.**

Fatta eccezione di alcune scelte puntuali legate alla necessità di trovare corrispondenza fra i vincoli pianificatori in vigore e la nuova struttura di PR (formato LST), non sono messi in discussione gli elementi di PR in vigore o i loro contenuti normativi.

L'adeguamento del PR alla LST comprende i seguenti documenti

- **Piano delle zone**, 1:2'500, dove confluiscono le informazioni dei piani delle zone delle 4 sezioni, con le zone di Attrezzature ed Edifici Pubblici e del Paesaggio del PR in vigore. Nella rappresentazione grafica non è compresa la parte alta del territorio (Zona Caviano, Dossi Vetta Generoso, ecc.) la cui pianificazione è definita nel PUC.MG. Si è armonizzata la definizione di zona secondo i dettami della LST e RLST. I PR attuali di Monte, Casima e Campora contengono parecchie zone speciali. Nell'ottica dell'armonizzazione e con l'intento di unificarle il più possibile ed evitare il proliferare di queste zone speciali si è comunque cercato di raggrupparle in base alle categorie principali definite dalla LST e nel RLST, considerando poi le specificità dei diversi comparti nelle disposizioni particolari inserite nei rispettivi articoli normativi, se del caso con l'aggiunta di schede grafiche allegate al Regolamento edilizio.
- **Piano dell'urbanizzazione – Rete delle vie di comunicazione**, 1:5'000, dove confluiscono le informazioni dei piani del traffico e dei servizi pubblici in vigore.
- **Regolamento edilizio**, dove confluiscono le norme di attuazione delle 4 sezioni, è stato redatto e organizzato conformemente alla Linea guida cantonale.

Il **Rapporto di pianificazione** con i suoi allegati non sarà oggetto di approvazione formale dal Consiglio comunale, ma parte dell'incarto a disposizione.

Inizialmente era previsto anche un Piano dell'urbanizzazione – Approvvigionamento e smaltimento, incentrato principalmente sulla rete di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque luride. È tuttavia pendente una modifica della LST intesa a stralciare dai piani normativi questo elemento, in quanto rappresenterebbe un doppio piano di distribuzione dell' Servizio comunale acqua potabile e del Piano generale di smaltimento (PGS), che il Comune è comunque tenuto ad allestire sulla base della Legge cantonale di applicazione della legge sull'inquinamento delle acque (LALIA). In vista della modifica legislativa, la Sezione dello sviluppo territoriale non richiede più questo documento nelle procedure in corso.

Eventuali necessità di adattamento e/o completamento della rete idrica e della rete di smaltimento delle acque, che dovessero essere determinate dalle scelte pianificatorie, saranno trattate nel **Programma di urbanizzazione**, con valore indicativo, se del caso nell'ambito di una futura revisione del PR.

Il Dipartimento del territorio nel proprio esame preliminare ha catalogato le modifiche al PR nelle seguenti categorie

1. Modifiche formali di adeguamento alla LST
2. Modifiche di contenuto che possono essere associate all'adeguamento LST Sezione di Castello
3. Modifiche di contenuto che possono essere associate all'adeguamento LST Sezioni di Campora e Monte
4. Modifiche di contenuto che devono essere associate alla verifica generale del PR Sezione di Castello
5. Modifiche di contenuto che devono essere associate alla verifica generale del PR Sezioni di Campora, Monte e Casima.

Qui di seguito commentiamo le principali modifiche e/o riflessioni con le scelte fatte dal Municipio in accordo con il pianificatore, visto l'esame preliminare dipartimentale, scelte che hanno portato a redigere la documentazione che vi viene qui proposta per approvazione. Per tutte le modifiche di dettaglio si rimanda alla documentazione stessa.

#### 1. Modifiche formali di adeguamento alla LST

La documentazione è stata completata con la descrizione (identificazione, immagini, ecc.) utile a comprendere come è stato determinato **lo spazio riservato ai corsi d'acqua** (SRCA). Si è operato secondo la linea guida cantonale.

Il **piano delle zone di pericolo** pubblicato nel 2019 è stato integrato nei piani e nel Regolamento edilizio.

Nei piani è stato riportato il **limite del bosco** recentemente accertato (2019). Nello specifico dal 27 maggio al 2019 al 25 giugno 2019 sono stati pubblicati i piani di complemento dell'accertamento del limite dell'area forestale a confine con la zona edificabile e non edificabile.

La catalogazione di tutti i **Beni Culturali di interesse Locale** (BCL) è un lavoro molto impegnativo che viene rimandato ad una rivalutazione complessiva del PR sulla base del Programma di Azione Comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC). L'Ufficio dei Beni Culturali ci ha inviato 292 schede sulla base delle loro conoscenze. Bisognerà analizzare queste schede e fare delle scelte di tutela e se necessario aggiungere le posizioni mancanti. Si dovrà creare una struttura d'analisi competente che supporti questa operazione. Per i Nuclei di Villaggio non ci sono pericoli di distruzione dei beni culturali in quanto gli edifici come tali non possono essere demoliti. Perimenti per gli edifici fuori dalla ZE dove la distruzione implica l'impossibilità di ricostruire.

#### 2. Modifiche di contenuto che possono essere associate all'adeguamento LST Sezione di Castello

Per i terreni e gli edifici oggi **vincolati per scopi pubblici** nel PR sono stati definiti gli scopi, i parametri edificatori e le destinazioni d'uso. Anche gli edifici per scopi pubblici già costruiti e non conformati a livello pianificatorio sono stati regolarmente attribuiti alla zona degli spazi pubblici. Quando necessario si è proceduto all'inserimento della loro attribuzione nel calcolo per il compenso agricolo.

Il fmn 37 "Casa anziani Don Guanella" è proposto in attribuzione alla zona degli spazi pubblici (SP 3.2). Una scheda dettagliata allegata al Regolamento edilizio definisce le possibilità e i limiti di eventuali interventi futuri.

I mappali non edificati contenuti nella spazio **fra la Chiesa Parrocchiale, il nucleo di Castel San Pietro e la Casa don Guanella** sono attualmente privi di destinazione. Essi sono proposti in attribuzione in parte alla zona degli spazi liberi (orti e giardini) e per la maggior superficie corrispondete al fmn 92 alla SP 7.2 "Parco Pubblico Castello Fontana".

Il fmn 1116 che è occupato da un edificio antico isolato è attribuito interamente alla zona di conservazione del Nucleo (NV).

**Il centro sportivo di Caslaccio** è attualmente privo di qualsiasi vincolo. Si propone l'attribuzione alla SP 6.3 "Centro sportivo Caslaccio" a cui il Regolamento attribuisce i parametri edificatori e la superficie per il completamento degli edifici di servizio esistenti.

Come vi è noto un gruppo specifico di lavoro composto da rappresentanti politici, professionisti e personale dell'amministrazione si è confrontato sulla pianificazione dei contenuti **dell'area pubblica del centro paese**.

**Si sono messe le basi per costituire un piano particolareggiato ai sensi dell'art. 51 e seguenti LST per questa pregiata zona centrale di Castel San Pietro.**

La sua codifica in norma avverrà attraverso il PAC e le modifiche pianificatore formali che ne scaturiranno.

3. Modifiche di contenuto che possono essere associate all'adeguamento LST Sezioni di Campora e Monte

Il Piano di Quartiere obbligatorio per la **Zona Edificabile di Interesse Comunale di Monte (ZEIC)** è confermato.

Per i terreni e gli edifici oggi **vincolati per scopi pubblici** nel PR sono stati definiti i parametri edificatori e le destinazioni d'uso. Anche gli edifici per scopi pubblici già costruiti e non conformati a livello pianificatorio sono stati regolarmente attribuiti alla zona degli spazi pubblici. Quando necessario si è proceduto all'inserimento della loro attribuzione nel calcolo per il compenso agricolo.

4. Modifiche di contenuto che devono essere associate alla verifica generale del PR Sezione di Castello

5. Modifiche di contenuto che devono essere associate alla verifica generale del PR Sezioni di Campora, Monte e Casima.

La **zona di mantenimento (ZM)** è stralciata in quanto non conforme alla Legge federale sulla pianificazione del territorio e alla LST.

Questa particolare zona prescritta dal nostro PR '94 è già oggi considerata Fuori dalla Zona edificabile. Per questo non ha influsso sulla contendibilità del PR.

Questa operazione rispecchia quindi il principio di neutralità dell'operazione di adattamento del PR alla LST rispetto alla contendibilità, in vista di un revisione del PR e dei lavori in merito al PAC, preceduta dalla verifica del dimensionamento.

Nell'ambito del PAC, che come detto sarà avviato a breve termine, saranno definite anche misure di **salvaguardia della pianificazione** riguardanti i fondi liberi da costruzioni a ridosso del nuclei.

**Le strade private** sono attualmente codificate come spazi liberi. In pochi casi esse sono state attribuite alla zona di servizio e per il resto attribuite alla zona edificabile di riferimento, senza la necessità di prelievo del plusvalore in quanto l'operazione non comporta aumento del potenziale edificatorio.

**Per quanto attiene al Regolamento edilizio** segnaliamo le seguenti particolarità:

- i muri a secco lungo le balze esistenti nella zona estensiva per l'abitazione, dato il loro valore paesaggistico, devono essere conservati e non potranno essere eliminati;
- non si intende codificare un divieto assoluto di posa dei pannelli solari nei nuclei ISOS ma le eventuali richieste andranno esaminate di caso in caso;
- ripetiamo che per ogni zona destinata agli scopi pubblici (ex zona AP-EP) sono stati definiti gli scopi, i parametri edificatori e il grado di sensibilità al rumore;
  - per la Casa per anziani Don Guanella si rimanda a quando già detto nel commento sull'adeguamento con lo sviluppo di una scheda ad hoc con indicazioni dettagliate della modalità di intervento future;
  - per il Centro Sportivo di Caslaccio si pure detto nel capitolo iniziale, sono stati definiti i parametri edificatori e la superficie per il completamento degli edifici di servizio esistente;

Nella LST non è più previsto il **piano di quartiere facoltativo**. Esso potrà essere obbligatorio e definito come tale nel PR.

**Il calcolo preliminare del compenso agricolo** è stato rivisto alla luce dell'esame preliminare dipartimentale, che ha indotto alla rinuncia di alcune attribuzioni di zona edificabile, in particolare quelle degli scorpori di proprietà edificabili sul territorio di Mendrisio, a cavallo del confine comunale con Castel San Pietro. In definitiva le sottrazioni di terreno agricolo si limitano a quelle necessarie per la realizzazione della piazza di giro finale di Via Pree, per la camera di pompaggio di Campora e per l'area di svago a Monte. Gli apporti concernono due tronchi di strada, il tratto terminale di Via Pree non

pavimentato e una pista agricola in località Benascia, che non hanno una funzione di servizio di urbanizzazione e la cui codificazione nel PR non ha più scopo.

In conclusione e rimandando al preavviso vincolante del Consiglio di Stato del 4 dicembre 2019, il bilancio pecuniario tra sottrazioni calcolate e computabili di fr. 5'490.00, ed apporti di territorio agricolo calcolati e computabili di fr. 1'115.00, presenta un saldo a carico del Comune pari a fr. 4'375.00.

## Le osservazioni

Nei termini previsti sono pervenuti tre scritti con osservazioni da parte di due privati cittadini, i signori Medici, dalla Società Ticinese Arte e Natura e dai Cittadini per il territorio, associazioni che operano nella tutela del patrimonio architettonico e paesaggistico e dell'inserimento armonioso dei nuovi manufatti nei tessuti esistenti.

In collaborazione con il pianificatore abbiamo allestito queste osservazioni e fatto alcune scelte di modifica delle norme, conseguenti anche all'esito dell'esame preliminare. Le questioni sollevate dai tre scritti sono in parte le stesse, per cui le considerazioni che seguono sono organizzate per temi. Esse permettono al Municipio di esternare delle considerazioni in ottica del lavoro di revisione della pianificazione comunale.

Sulla questione del **dimensionamento delle zone edificabili** e sulla necessità di rivedere i principali elementi di assetto territoriale generale del Comune, in conformità con i dettami della LPT e della ancora pendente scheda R6 del Piano direttore cantonale "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili", come già anticipato nella premessa, il Municipio ha deciso di affrontare i temi di contenuto e strategici di più ampia portata, in una futura e immediatamente successiva fase di pianificazione, una volta consolidati l'adeguamento alla LST e l'armonizzazione dei PR delle 4 sezioni.

La scelta dei **beni culturali d'interesse locale**, sulla base del censimento dell'Ufficio dei Beni Culturali, sarà pure affrontata in questa successiva fase pianificatoria, che meglio permetterà di coordinare le scelte di tutela in una visione complessiva dello sviluppo territoriale del Comune.

Nelle osservazioni si valuta che la nuova formulazione dell'articolo 26 del Regolamento edilizio, basata sul modello della Linea guida cantonale "Regolamento edilizio" per i nuclei a carattere conservativo, costituisca un allentamento delle **disposizioni normative sui nuclei**. Si tratta solo di una diversa, più strutturata e giuridicamente più consistente formulazione che faciliterà l'applicazione. Nondimeno è stato raccolto il suggerimento di menzionare fra gli elementi da conservare i portali, gli androni e le quote dei colmi, anche se implicitamente lo sarebbero già. Si introduce pure una commissione di esperti per l'esame dei progetti dei nuclei, che meglio che non una densificazione delle norme, permetterà di promuovere interventi edilizi nei nuclei di qualità e rispettosi del carattere storico degli edifici storici.

Non si condivide la critica che la **determinazione degli spazi riservati alle acque** (SRA) non è conforme agli obiettivi fissati dall'OPAc rispettivamente alle direttive per la delimitazione degli stessi. Per la parte bassa del riale di Tognano il limite è stato ripreso dal progetto di rinaturazione già attuato. Nondimeno le osservazioni espresse sono state lo spunto per una nuova verifica delle proposte di SRA, ciò che ha portato a puntuali adattamenti dei limiti nella versione definitiva del nuovo PR.

L'esame delle osservazioni e le risposte elaborate dal pianificatore e condivise dal Municipio sono contenuti nell'allegato G del Rapporto di pianificazione, al quale si rimanda per maggiori dettagli.

## **La Revisione generale del PR - Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC)**

Come più volte ripetuto nei capitoli precedenti, l'adattamento del PR alla LST costituisce un consolidamento necessario delle basi tecniche per i prossimi passi che ci coinvolgeranno nella futura revisione della pianificazione di Castel San Pietro.

Sarà necessario **verificare il dimensionamento dei PR**, prima di dare avvio allo sviluppo del PAC. I risultati di questa verifica influenzeranno l'approccio ai diversi settori di analisi del PAC. Questo lavoro si compone di due elementi: l'aggiornamento del compendio dello stato dell'urbanizzazione (2016) e il calcolo della mobilità delle riserve (nuovo elemento).

Considerata la vetustà dei nostri PR, il Municipio intende approcciarsi al tema nonostante la scheda R6 che ne definisce i parametri di calcolo sia contestata ed in discussione presso il Gran Consiglio e le sue commissioni (vedi capitolo risposta alle osservazioni punto 1).

Lo sviluppo del **PAC** dovrà essere da voi autorizzato e sarà oggetto di un messaggio municipale *ad hoc*. Il Municipio intende supportare lo sviluppo del progetto affiancando alla politica locale e all'amministrazione comunale una struttura di progetto con professionisti: architetto capo progetto, pianificatore con esperienza intercantonale, paesaggista, ingegnere del traffico, economista/sociologo. Anche il Cantone parteciperà quale consulente/osservatore ai lavori.

La strategia d'azione per giungere alla definizione del PAC prevede un'analisi iniziale seguita dalla definizione delle strategie (orientamenti, obiettivi generali) e delle azioni.

La fase finale sarà quella della partecipazione che prevede il coordinamento con la Sezione dello sviluppo territoriale, l'esposizione pubblica e la rielaborazione dei contenuti del PAC per giungere all'approvazione finale.

A dipendenza della maturazione delle diverse tematiche analizzate settorialmente nel PAC, si potrà procedere con Varianti di PR *ad hoc* che aggiorneranno la pianificazione di Castel San Pietro con l'adozione di misure a salvaguardia della pianificazione in corso.

Già in questi anni si sta sperimentando, su una scala ridotta, una simile struttura di progetto, adottata per sviluppare le basi di una pianificazione particolareggiata dell'area pubblica del centro paese e del comparto Nebbiano.

Lo stesso metodo è stato utilizzato per l'analisi del progetto legato all'acquisizione da parte del Comune dello stabile ex Diantus, tema che sarà oggetto di un consiglio comunale ad esso dedicato.

### **Varianti attualmente in corso**

È attualmente in corso una sola variante del piano regolatore con procedura semplificata, concernente l'attribuzione di una zona per attrezzature di interesse pubbliche per la codifica di due nuovi serbatoi dell'acqua potabile sul territorio di Monte e una camera di rilancio sul territorio di Campora a servizio della rete idrica comunale. Questa pianificazione è necessaria all'attuazione delle opere previste dal PCAI-VMU. Essa sarà integrata nel nuovo PR una volta cresciuta in giudicato.

### **Consuntivo del credito per l'adattamento alla LST**

Come comunicato con il consuntivo 2019 del Comune, il credito votato al 29.02.2016 dal Consiglio comunale per l'adattamento del PR alla LST si è concluso con un saldo di fr. 83'433.85 contro un credito votato di fr. 74'000.00. La vetustà del nostro PR ha imposto una serie di lavori supplementari comprovati e necessari nella procedura preesame preliminare cantonale.

Dall'esame preliminare dipartimentale sono emerse ulteriori operazioni di adattamento non previste nel redito, necessarie a portare il documento al livello che oggi vi sottoponiamo e condiviso dal Cantone. Per queste operazioni di consolidamento definitivo del PR alla LST il Municipio ha votato un credito in delega ai sensi dell'art. 10 RC di fr. 30'000.00 per queste operazioni che vengono così riassunte:

- definizione spazi riservati alle acque
- riporto limite del bosco
- riporto delle zone di pericolo
- modifiche perimetri di interesse archeologico
- calcolo compenso agricolo
- lavori minori diversi

Il Municipio, l'Amministrazione e il pianificatore rimangono a disposizione per eventuali informazioni a riguardo di questo voluminoso dossier costituito in 5 anni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- sono approvati, singolarmente e nel loro complesso, i seguenti piani vincolanti di PR comprendenti l'adeguamento del PR alla LST sviluppato secondo le proposte del pianificatore, l'esame preliminare con il Dipartimento del territorio e le scelte di merito fatte al Municipio e descritte nel rapporto di pianificazione:
  - Piano delle zone 1:2'500;
  - Piano dell'urbanizzazione - Mobilità 1:5'000;
- sono approvati gli allegati D al Rapporto di pianificazione, Identificazione dei corsi d'acqua e determinazione dello spazio riservato alle acque;
- è approvato il Regolamento edilizio, e più precisamente gli articoli da 1 a 67 e i relativi allegati;
- è approvato il credito di fr. 4'375.00 quale **contributo pecuniario di compensazione agricola** per la sottrazione di territorio agricolo. Questo importo dovrà essere versato al momento dell'approvazione delle varianti di PR.

## IL MUNICIPIO

### allegati:

A causa del loro volume (sia fisico che digitale) i seguenti allegati possono essere consultati sul sito internet del Comune [www.castelsanpietro.ch](http://www.castelsanpietro.ch) oppure richiesti alla Cancelleria comunale:

- Piano delle zone 1:2'500;
- Piano dell'urbanizzazione - Mobilità 1:5'000;
- Regolamento edilizio con il confronto con le norme previgenti
- Rapporto di pianificazione con identificazione dei corsi d'acqua e determinazione dello spazio riservato alle acque (SRCA)
- Preavviso vincolante del Consiglio di Stato sul contributo pecuniario per la diminuzione di territorio agricolo