

**Ris. mun. n° 542 del 24.03.2025**  
**In esame alle Commissioni delle Petizioni e della Gestione**  
25.03.2025

## **Messaggio municipale N° 04/2025**

**Richiesta di credito di fr. 775'000.00 per il progetto di adattamento della Zona edificabile (ZE) al Piano direttore cantonale, scheda R6**

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

con il presente messaggio il Legislativo è messo nella condizione di discutere e condividere la struttura, l'elaborazione, la tempistica e la spesa per l'adattamento della ZE del Piano Regolatore (PR) di Castel San Pietro entro i limiti del Piano direttore cantonale (PD), scheda R6.

Il dibattito politico potrà influenzare e affinare un importante progetto pianificatorio che ci vedrà impegnati per i prossimi anni occupandoci dello sviluppo territoriale del nostro Comune.

Il Comune è incaricato di tradurre a livello locale i principi pianificatori enunciati nelle leggi federali e cantonali, concretamente con un piano e con prescrizioni di regolamento, un esercizio delicato di equilibrio e confronto e conciliazione dei diversi interessi.

La materia pianificatoria è affrontata a Castel San Pietro con un processo attuato su più anni, iniziato tempo fa, con diverse decisioni successive che si sono influenzate e si influenzeranno reciprocamente.

Nella seduta del Consiglio comunale del 14 dicembre 2020 il Legislativo ha approvato il messaggio municipale (MM) 19/2020, relativo all'adattamento delle 4 Sezioni del Piano Regolatore di Castel San Pietro alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Quel lavoro di adattamento formale del PR si è concluso con l'approvazione del Consiglio di Stato dell'8 novembre 2023 che, dopo una fase ricorsuale, è ora cresciuta in giudicato. Questo è il documento formale che andrà adattato alle future esigenze.

Negli intendimenti delle linee direttive di quadriennio, è stato pubblicamente dichiarato l'obiettivo primario in ambito territoriale, quello di mantenere ciò che ci viene riconosciuto come uno sviluppo armonioso del territorio. Gli obiettivi territoriali devono essere compatibili con i principi di sviluppo sostenibile contenuti nel preambolo del Regolamento Comunale 2011 e con le finanze comunali.

Anche il Rapporto di sostenibilità ben descrive il percorso necessario all'attuazione delle misure di valenza territoriale. L'attuazione di questo documento è riassunto in una Tabella delle azioni con una

tempistica indicativa di attuazione e una rendicontazione degli avanzamenti. (Documenti a disposizione su richiesta).

Il Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC), progetto autorizzato dal Consiglio comunale con decisione del 1° marzo 2021, è un documento strategico approvato dal Municipio l'11 marzo 2024 e presentato alla popolazione in una frequentata serata il 26 febbraio 2024 (il documento è a disposizione di ognuno sul sito del Comune).

Per lo sviluppo dello stesso si è passati da una fase di analisi, a quella di definizione delle strategie per poi definire delle azioni categorizzate per fasi e priorità.

La prima azione elencata dichiara la necessità di salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.

Con questo messaggio, il Municipio vi propone il metodo di lavoro e vi chiede le risorse necessarie ad affrontare il tema in modo preparato, affiancando alla struttura politico-amministrativa locale un gruppo di professionisti.

Un progetto affascinante che avremo la fortuna, l'onere e l'onore di dibattere e condividere.

## **Le motivazioni politiche**

Le modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), approvate in votazione popolare nel 2013, rappresentano una svolta importante nella politica di sviluppo territoriale. La popolazione ha espresso una chiara esigenza: quella di una crescita qualitativa e non unicamente quantitativa. Una necessità, questa, che richiama un cambiamento generale nel nostro rapporto con il territorio.

La pianificazione del territorio è un esercizio di equilibrismo, perseguire una politica che mira ad uno sviluppo centripeto degli insediamenti tenendo conto di molteplici esigenze, il tutto in spazi limitati. Alcuni strumenti tecnici e giuridici al servizio di una gestione sostenibile del paesaggio sono: l'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS), la Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), il Piano Direttore (PD), il Piano Regolatore (PR), la Legge federale sull'energia (LEne), la Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) e tutte le relative Leggi di applicazione cantonali.

Le nuove esigenze sono state integrate dal Governo ticinese nel Piano direttore cantonale nello specifico all'interno delle schede:

- R01 Modello territoriale
- R06 Sviluppo e contenibilità del PR
- R10 Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito
- R/M 2-5 Programmi di agglomerato

Anche in un comune periurbano come il nostro, in futuro dovremo concentrare lo sviluppo demografico in modo ragionato e intelligente in una minore superficie per consentire di preservare quegli spazi liberi che oggi i cittadini reclamano. Dovremo ripensare la tipologia, la densità e la posizione di alcune zone edificabili, favorendo le ubicazioni vicine alle vie di collegamento e alla rete dei trasporti pubblici. Dovremo inoltre recuperare la qualità degli spazi all'interno del territorio già costruito al fine di migliorare la qualità di vita di tutti coloro che li abitano.

Da qui scaturisce il concetto di governo del territorio verso obiettivi di sviluppo centripeto.

Questo non equivale a intervenire sistematicamente con dei dezonamenti, si tratta di analizzare l'attuale zona edificabile, le zone d'interesse pubblico e gli spazi verdi, per trovare l'equilibrio ideale per la nostra popolazione tra quantità edificatorie e qualità del costruito e del non costruito.

Un lavoro importante, impegnativo, delicato ma anche molto stimolante. Un'operazione che richiede la traduzione delle azioni del PAC in pianificazione concreta, con uno sguardo ai prossimi 15 anni e oltre.

Il vigente PR è datato, nella sua struttura di base, 1994. Nel frattempo – ad eccezione del suo aggiornamento alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) approvato con risoluzione governativa n. 5392 dell'8 novembre 2023 – ha subito poche varianti. Dal 1994 non è stato fatto un riesame completo, in particolare non è stata verificata la dimensione della ZE.

Con il progetto oggetto di questo messaggio municipale, ci occuperemo dei temi del dimensionamento della zona edificabile e della sua qualità, e di quella degli spazi verdi e il paesaggio, dei collegamenti interni in particolare di quelli della mobilità lenta, inevitabile anche occuparsi della destinazione del territorio per i fini agricoli.

Inoltre si appropiterà di questo lavoro per sistemare anche alcuni aspetti di forma che ci sono stati segnalati con la citata decisione del Consiglio di Stato dell'8 novembre 2023. Sarà quindi oggetto di questo progetto, il tema della contenibilità delle zone estensive per l'abitazione adiacenti ai nuclei di Valle, tema con evidente influsso sulla contenibilità e la definizione dei tracciati ciclabili locali.

Il Municipio ha scelto di concentrarsi principalmente sul tema del dimensionamento del PR, il più urgente per tutti i motivi giuridici e di fatto citati in questo messaggio municipale.

Tale demarcazione s'impone al fine di concentrare l'attenzione, le risorse e il capitale politico disponibile sul compito più importante e arduo, quello del riesame della ZE appunto.

Inoltre, il nostro Comune non ha la struttura politico-amministrativa per seguire contemporaneamente, con la necessaria presenza e il dovuto controllo, tutti i temi riguardanti lo "svecchiamento" del nostro PR, inseriti in un unico progetto.

Perciò altri aspetti derivanti dal PAC e dalla decisione di adattamento del PR alla LST, non dipendenti direttamente dalla contenibilità del PR, saranno affrontati con processi e procedure separati, in quanto, richiedono studi specialistici di base e il coinvolgimento della politica con processi partecipativi. Indichiamo quale esempio la definizione dei beni culturali da proteggere a livello locale, il disciplinamento della posa di impianti di telefonia mobile, il disciplinamento degli impianti solari all'interno dei nuclei e l'elaborazione di piani particolareggiati dei nuclei storici. Anche un'eventuale variante di PR necessaria per il progetto della Masseria di Vigino andrà sviluppata con un percorso proprio. Dovranno inoltre essere definiti i parametri pianificatori nelle zone per scopi pubblici, lo spazio riservato ai corsi d'acqua alle Zocche di Gorla oggetto di sistemazione idraulica e rivitalizzazione del riale Tognano, il completamento della zona di protezione del paesaggio di Casima ZZP9 relativa gli spazi agricoli tradizionali di contorno del nucleo della frazione. Altro aspetto di forma da trattare separatamente a questo progetto sarà la specifica nelle disposizioni normative dell'altezza massima ammessa per le nuove edificazioni all'interno della zona nucleo di Monte. Inoltre andranno rettificate eventuali incongruenze tra la situazione di fatto e il PR oggi in vigore.

Questa scelta di separare i diversi progetti, ha anche il vantaggio strategico di permettere l'avanzamento di quelle varianti che non sono contestate da ricorsi, senza bloccare l'entrata in vigore del tutto.

Inoltre anche l'impegno finanziario potrà essere diluito.

Sarà necessario coinvolgere successivamente il Consiglio comunale per le autorizzazioni necessarie ai singoli progetti pianificatori o ai crediti d'opera.

Ricordiamo che è all'esame preliminare dipartimentale dal 24 maggio 2024 la Variante di PR del Piano Particolareggiato del centro paese.

Il PR di Castel San Pietro, pur essendo stato adatto nella forma alla Lst nel 2023, ha una definizione dei contenuti risalente al 1994.

Questo lavoro, che verrà affrontato con un collaudato processo, si concluderà con la concezione di varianti di PR che andranno sottoposte dapprima all'esame preliminare del Dipartimento del territorio e per finire all'approvazione del Legislativo comunale. L'accettazione definitiva sarà del Consiglio di Stato.

### **Le necessità formali**

Qui di seguito proponiamo una serie di dati storici e di elementi giuridici che contestualizzano a beneficio di tutti la necessità di affrontare proprio oggi questo fondamentale lavoro pianificatorio, senza ulteriormente procrastinarlo.

La prima pianificazione territoriale a Castel San Pietro fu proposta dal Municipio il 05.07.1972, e si basò su un Piano delle zone, un Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico e sulle norme di attuazione.

Essa fu impugnata da 193 ricorsi, che il 07.01.1974 il Consiglio comunale rispose di trasmettere al Consiglio di Stato per la decisione e per la messa in vigore del PR.

Il 31 gennaio 1975 il Consiglio di Stato approvò il Piano Regolatore (PR) a titolo provvisorio, questo conseguentemente alle sostanziali modifiche apportate d'ufficio dall'autorità cantonale.

Si aggiunsero ulteriori 38 ricorsi che furono evasi dal Consiglio di Stato, unitamente ai primi 193, il 30.09.1975 con la decisione di approvazione definitiva del PR.

Il 17.10.1977 il Gran Consiglio confermò la pubblica utilità del PR di Castel San Pietro ed evase i pochi ricorsi di seconda istanza.

Nella proposta municipale, quindi prima dell'intervento d'ufficio dello Stato, il PR avrebbe permesso in due tappe successive di raggiungere 8'400 unità insediative corrispondenti a una popolazione di 6'000 abitanti.

Prima dell'adattamento del PR alla Lst che ha adattato tecnicamente le quattro sezioni in un unico PR (decisa dal CC il 14 dicembre 2020 e approvata dal Consiglio di Stato l'8 novembre 2023), la sezione di Castel San Pietro fu approvata dal Consiglio di Stato il 29.12.1994, quella di Monte il 26.06.2007, quella di Casima il 23.05.2006, mentre quella di Campora (Caneggio) fu approvato sempre dall'Esecutivo cantonale il 02.03.1993/12.10.1993.

Nell'ambito di questa procedura, il Dipartimento del territorio ha avuto modo di ricordare al Municipio una serie di modifiche di contenuto che devono essere associate alla verifica generale del PR, sia per la Sezione di Castello che per quelle di Monte, Casima e Campora.

Negli anni successivi alle approvazioni generali sono state adottate alcune modifiche in variante.

Il Consiglio comunale ha la formale competenza di adozione del PR che il Consiglio di Stato approva successivamente. Secondo la legislazione ticinese, il Consiglio di Stato dispone di pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 della Costituzione della Repubblica e Cantone Ticino del 14 dicembre 1997) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui deve essere lasciato "il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti".

L'applicazione concreta di questi principi, portò il Consiglio di Stato, in occasione dell'esame di competenza sulla variante di PR per l'azzonamento dei fondi a cavallo con Mendrisio, a respingere la stessa. Malgrado l'influsso della variante sulla contenibilità del PR fosse praticamente nullo, il Consiglio di Stato, in applicazione delle normative federali e cantonali, rimandò la variante a una futura revisione generale del PR.

Già nelle analisi semplificate delle aree edificabili condotte nell'ambito del Programma di agglomerato del Mendrisiotto di Terza Generazione (PAM3), confluite nella scheda in vigore del PD R/M5 (Agglomerato del Mendrisiotto), il Comune di Castel San Pietro è catalogato tra quelli in cui le aree edificabili sono chiaramente sovradimensionate.

Proprio in fase di consultazione del PAM 3, nell'aprile 2016, il Municipio propose delle osservazioni a favore di uno sviluppo qualitativamente controllato delle zone periurbane come la nostra, contestando il principio di uno sviluppo centripeto esclusivamente nelle aree urbane e in quelle del fondo valle (es. dislocazione dei servizi di accudimento, potenziamento del trasporto pubblico, ecc.).

In base alla **stima di dimensionamento della Zona edificabile (ZE)** fatta utilizzando la metodologia e i parametri di cui al Piano direttore, scheda R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili", versione approvata dal Consiglio federale il 19.10.2022, risulta che il Piano regolatore (PR) del Comune di Castel San Pietro ha una contenibilità eccessiva. La verifica del dimensionamento del PR è documentata attraverso la Relazione esplicativa del 12 gennaio 2022 allestita dallo studio urbass fgm. Conformemente alla scheda R6, la verifica è stata sottoposta al Cantone, più precisamente alla Sezione dello sviluppo del territorio (SST) per un controllo. L'esito del controllo è pendente.

Come in buona parte dei comuni ticinesi, l'attuale Piano regolatore di Castel San Pietro si basa su stime di aumento demografico eccessive. Sulla base delle statistiche e dell'esperienza recente, il Municipio prevede (ed ha proposto al Cantone) una linea di crescita che porterà all'aumento di 350/400 abitanti nei prossimi 15 anni. Secondo questo scenario, le riserve di zona edificabile avrebbero una capacità del 169% rispetto al fabbisogno. Con la nuova variante il Comune sarà quindi tenuto a ridimensionare la zona edificabile con misure di riduzione, riclassificazione e ricalibrazione degli indici.

A seguito della constatazione del presumibile sovradimensionamento della ZE rispetto al limite del fabbisogno per 15 anni statuito dal diritto federale in materia di pianificazione territoriale, il Comune di Castel San Pietro ha in previsione di emanare una Zona di pianificazione (ZP). La stessa entrerà con ogni buona probabilità in vigore con la pubblicazione ad inizio maggio 2025 e sarà valida per 5 anni.

Allo scopo di quantificare l'ammontare effettivo del sovradimensionamento in termini di superficie esuberante e di schizzare le diverse misure di riduzione della ZE eventualmente applicabili, il Comune ha elaborato uno studio quantitativo sul dimensionamento. Con questo studio è stata dimostrata la necessità oggettiva di estendere la ZP a tutte le zone per la residenza. Lo studio datato 24 febbraio 2025 dà un'indicazione quantitativa dell'obiettivo di riduzione metrico della ZE, più precisamente della zona per la residenza. Non toccati dalla ZP sono i nuclei dei villaggi, le zone di produzione dei beni Ar e le zone per scopi pubblici. La riduzione effettiva della ZE deve rispettare – oltre a criteri quantitativi – anche criteri qualitativi, in particolare deve rispettare anche altri scopi e principi pianificatori di ordine superiore, ovvero le direttive cantonali espresse nel Piano direttore attraverso la citata scheda R6 e la scheda R10 "Qualità degli insediamenti", così come lo sviluppo territoriale auspicato dal Municipio.

La Sezione dello sviluppo territoriale si è espressa, a norma di legge, il 16 dicembre 2024 sulla conformità con gli obiettivi di ordine superiore della proposta del Municipio di emanare le ZP. Riportiamo qui di seguito un paragrafo significativo *"Il Municipio ha intrapreso in modo tempestivo e secondo la metodologia fissata dalla scheda R6 il processo di adattamento del PR al PD ed alla LPT. Per questi motivi, ancorché non sia ancora stato trasmesso al Municipio l'esito dell'esame di plausibilità del dimensionamento delle zone edificabili, la misura è considerata in linea con quanto espresso dal PD."*

Tutte le situazioni descritte in questo capitolo hanno portato il Municipio a elaborare il progetto oggetto di questo messaggio. È auspicabile ottenere l'autorizzazione del Consiglio comunale per iniziare questo lavoro in concomitanza con l'istituzione delle ZP.

Alla luce delle motivazioni politiche e dei concetti giuridici ampiamente espressi, il Municipio intende iniziare il lavoro di elaborazione della variante del PR di Castel San Pietro, per adattare la ZE entro i limiti del Piano direttore cantonale, scheda R6. Danno stimolo anche la vetustà del nostro attuale PR e gli indirizzi e le azioni definiti col PAC.

### **L'organizzazione del progetto**

L'obiettivo del progetto è quello di riesaminare e dimensionare correttamente l'estensione della ZE entro i limiti definiti dal diritto superiore, tenendo conto degli obiettivi di qualità definiti nel PAC. Obiettivo concreto dei lavori di pianificazione è l'elaborazione di una Variante di PR finalizzata all'adeguato (ri)dimensionamento della ZE attraverso le necessarie procedure fino alla sua messa in vigore da parte del Consiglio di Stato.

I lavori in programma concernono il riesame completo della ZE. Considerando che la ZE è il fondamento del PR e che la struttura insediativa e viaria del Comune è sostanzialmente definita, così come – ad eccezione degli adeguamenti puntuali del caso – consolidata, va ritenuto che tali lavori rappresentino una revisione totale del PR ai sensi dell'art. 21 LPT.

Come già detto, altri lavori pianificatori resisi necessari dalle contingenze – ad esempio i lavori di adeguamento imposti e suggeriti nella già citata risoluzione governativa del 2023 o derivanti dal PAC – sono da considerare subordinati e vengono programmati separatamente.

Per raggiungere l'obiettivo sarà necessario organizzare una struttura di progetto che, secondo un modello consolidato utilizzato a Castel San Pietro anche in passato per importanti progetti, coinvolga politici a diversi livelli, specialisti delle diverse materie, pianificatore e impiegati amministrativi.

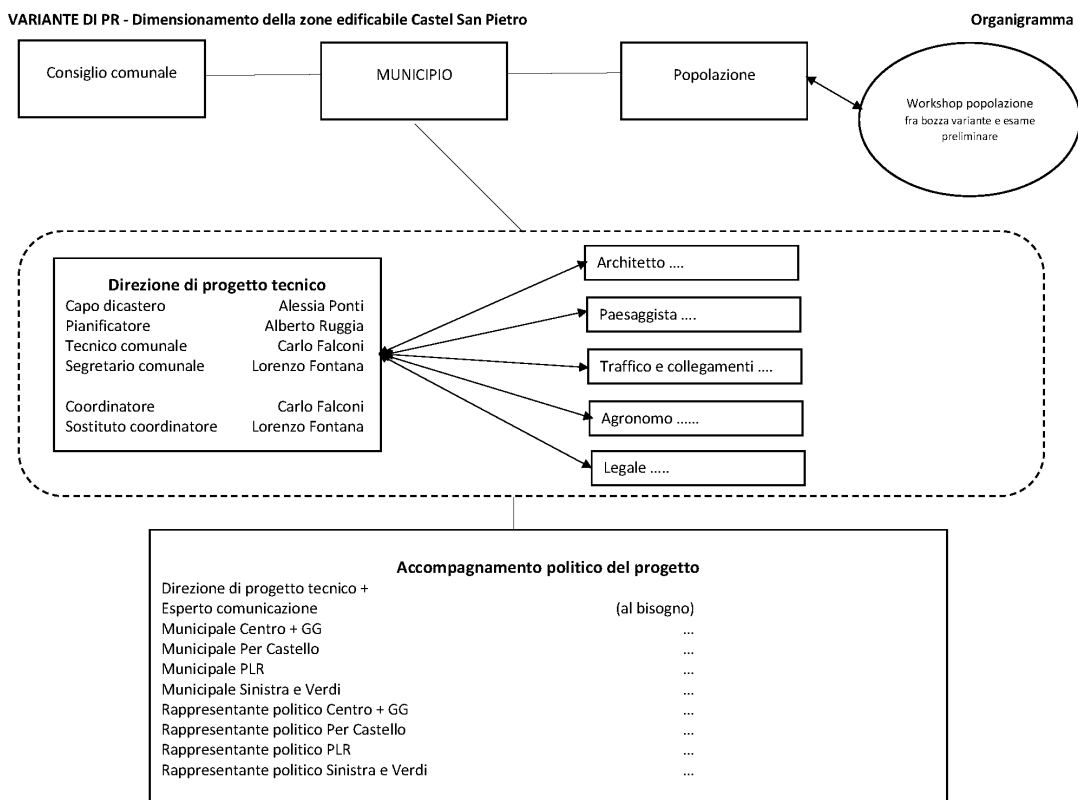
Ci si appoggerà a un pianificatore di comprovata esperienza intercantonale, con il quale stiamo già collaborando da qualche anno a livello pianificatorio.

I lavori sono supervisionati da una Direzione di progetto tecnico guidata dal Capo dicastero (Sindaco) e coadiuvata da specialisti settoriali. A livello amministrativo saranno coinvolti una persona dell'Ufficio tecnico in qualità di coordinatore della Direzione di progetto tecnico e un rappresentante dell'Amministrazione comunale che fungerà anche da sostituto del coordinatore.

La direzione strategica dei lavori è assunta da un gruppo di accompagnamento politico del progetto, è previsto anche un confronto con la popolazione al momento in cui si disporrà di una bozza di variante, prima di sottoporre i documenti all'esame preliminare dipartimentale.

Un legale è indispensabile per preparare da subito al meglio l'inevitabile fase ricorsuale conclusiva. Sarà necessario, al bisogno, l'accompagnamento di un esperto nella comunicazione.

Si propone l'impostazione generale descritta nel seguente organigramma.



Nel capitolo degli onorari si entrerà maggiormente in dettaglio.

## **Le tempistiche**

La valutazione delle tempistiche complessive indica che per l'approvazione definitiva della Variante con l'evasione dei ricorsi da parte del Consiglio di Stato ci vorranno sette anni.

In questo lasso di tempo si succederanno parecchie fasi che compongono il programma di lavoro. Da queste fasi deriva lo scadenziario, ad ogni fase segue linearmente la fase successiva.

Attualmente il Municipio si sta occupando della fase preparatoria che, successivamente all'auspicata approvazione di questo messaggio municipale da parte del Consiglio comunale (=avvio del progetto), si concluderà con la comunicazione pubblica del programma e del metodo di lavoro e dello scadenziario di massima, con la raccolta e l'eventuale elaborazione dei riscontri.

Successivamente si entrerà nel merito della fase di concezione dell'adattamento della ZE alle disposizioni superiori.

Con un metodo di lavoro concepito e condotto dai pianificatori, che vedrà coinvolti, specialisti, politici e funzionari amministrativi in momenti diversi, si giungerà in ca. un anno e mezzo all'attuazione dei risultati intermedi attraverso gli strumenti del PR (prima bozza di Variante di piano regolatore relativa alla riserva esterna alla zona ampiamente edificata).

Nel successivo anno e mezzo, con il medesimo metodo, si affronterà il tema delle quantità edificatorie nella riserva interna alla zona ampiamente edificata (prima bozza di Variante di piano regolatore relativa alla riserva interna alla zona ampiamente edificata).

Una volta consolidati tecnicamente i documenti, si passerà alla fase procedurale e consultiva che ci impegnerà per ca. ulteriori tre anni di cui elenchiamo qui di seguito le principali attività.

Con metodo partecipativo, si sentiranno dapprima gli attori interni al Comune, seguirà un workshop con la popolazione e in seguito l'esame preliminare della Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del territorio.

Gli elementi raccolti durante questa consultazione andranno analizzati e se del caso concretizzati nei documenti di Variante.

Negli intendimenti si auspica di trasmettere la documentazione per l'esame preliminare al Dipartimento entro la fine del quadriennio politico in corso.

Sempre in questa fase, che come detto durerà ca. tre anni, si procederà all'informazione e partecipazione della popolazione secondo i dettami della Lst, con anche la deposizione pubblica degli atti.

Si svilupperà il messaggio municipale che sottoporrà i documenti all'approvazione del Consiglio comunale.

A seguire la pubblicazione formale degli atti per i ricorsi che saranno trasmessi, con i documenti, alla decisione del Consiglio di Stato.

Il termine di 7 anni indicato in entrata al capitolo è prudenziale e contiene delle riserve, tenendo conto delle fasi (in modo particolare quella Dipartimentale) che sfuggono al controllo del Comune.



## Gli onorari

Come descritto al paragrafo precedente il progetto è gestito ed elaborato da un gruppo interdisciplinare di professionisti a supporto della rappresentanza politica e amministrativa locale.

Nel dettaglio segnaliamo le seguenti particolarità relative alle singole voci di preventivo, indicando che lo scopo dei diversi incarichi sarà quello di assicurare che nella ponderazione degli interessi di utilizzazione del suolo sia convenientemente considerata la componente architettonica, urbanistica, dell'insediamento e del paesaggio, dell'urbanizzazione (traffico e infrastrutture tecnologiche) e la componente agricola.

Gli specialisti dovranno anche considerare nelle loro valutazioni gli intendimenti del PAC (strategie e azioni).

Il pianificatore è la figura principale di concezione e conduzione di tutto il processo lavorativo. Inoltre dovrà riassumere, coordinare e tradurre in documenti pianificatori (piani, regolamento e rapporto) tutti i lavori settoriali svolti.

L'architetto urbanista elabora i concetti di inserimento con piani planivolumetrici sommari per i comparti in cui si intende esplorare la possibilità all'edificazione. Dovrà di conseguenza affrontare il tema delle quantità edificatorie dal punto di vista architettonico-urbanistico, con il dettaglio richiesto dal caso e collaborando con gli altri specialisti.

L'architetto paesaggista elabora concetti atti a migliorare la strutturazione e la distribuzione degli spazi verdi liberi sull'intero territorio. Valuta dal punto di vista paesaggistico i comparti in cui si intende intervenire sulle quantità edificatorie, collaborando con gli altri specialisti. Farà da coordinatore raccogliendo in unico elaborato grafico le diverse valutazioni degli specialisti, documento importante per il lavoro del pianificatore.

L'agronomo verifica le qualità agricole dei terreni che potenzialmente potrebbe essere esclusi dalla zona edificabile. Elaboro un rapporto con le considerazioni agricole in relazione all'intero lavoro di progetto. Assicurerà una gestione equilibrata e sostenibile del territorio, che tenga conto sia delle esigenze di sviluppo urbano sia della necessità di preservare e valorizzare le risorse agricole naturali.

L'ingegnere del traffico e della mobilità lenta verifica la qualità dell'organizzazione rispettivamente delle manchevolezze e/o debolezze infrastrutturali dei terreni oggi edificabili. Le opportunità di riassetto della zona edificabile andranno valutate anche dal punto di vista del traffico, più precisamente del traffico lento. Avrà anche il compito di verificare e migliorare la rete dei percorsi pedonali e ciclabili, in particolare la loro continuità così come la multifunzionalità dei percorsi carrozzabili nei quartieri residenziali.

Il legale accompagnerà marginalmente la fase di concezione della Variante, per poi seguire nel dettaglio la preparazione dei documenti formali e la fase ricorsuale, sia contro la zona di pianificazione che per la Variante oggetto di questo messaggio.

Lo specialista nella comunicazione seguirà solo marginalmente la fase di concezione della Variante. A richiesta dei gruppi tecnico/politico allestirà comunicati, articoli e volantini per informare la popolazione e il Consiglio comunale sugli avanzamenti del processo progettuale. Un'importante compito sarà quello di allestire un workshop strutturato con la popolazione, secondo i dettami del processo partecipativo. Questo avverrà prima dell'esame preliminare cantonale. Nel preventivo è quantificata una spesa per l'allestimento di un servizio fotografico professionale del territorio che servirà da base per i lavori di questo importante progetto e che resterà a disposizione dell'Amministrazione per qualsiasi altro utilizzo.

I rilievi e i modelli sono strumenti indispensabili sia per la fase di sviluppo dei concetti che per quella di presentazione pubblica.

Le cifre esposte qui sotto sono da intendersi quale tetto massimo di spesa, questo in considerazione delle difficoltà di quantificazione dell'impegno. In particolare nelle fasi successive a quella della concezione iniziale, la spesa è dipendente da fattori esterni da noi non controllabili e attualmente indefinibili, quali ad esempio l'esame preliminare cantonale.

DESCRIZIONE	Preventivo SENZA IVA	Preventivo CON IVA 108.10%
<b>ONORARI</b>	<b>645'834.00</b>	<b>694'858.03</b>
Onorario pianificatore	147'420.00	159'361.02
Onorario architetto urbanista	110'049.00	118'962.97
Onorario architetto paesaggista	115'626.00	124'991.71
Onorario ingegnere agronomo	21'726.00	23'486.00
Onorario ingegnere traffico e mobilità lenta	129'725.00	140'232.73
Onorario consulente legale	60'000.00	64'860.00
Onorario comunicazione	46'288.00	*46'748.60
Onorario consulenze puntuali specialisti	15'000.00	16'215.00
<b>COSTI AMMINISTRATIVI</b>	<b>13'000.00</b>	<b>14'053.00</b>
Copie	3'000.00	3'243.00
Pubblicazioni - media - FU	5'000.00	5'405.00
Diversi	5'000.00	5'405.00
<b>COSTI RILIEVI E MODELLI</b>	<b>61'000.00</b>	<b>65'941.00</b>
Rilievo territorio con drone	16'000.00	17'296.00
Visualizzazioni 3D (fr. 2'000 al pz)	20'000.00	21'620.00
Modelli in gesso scala 1:2'000	25'000.00	27'025.00
*parzialmente non imposto IVA		
<b>TOTALE</b>	<b>719'834.00</b>	<b>*774'852.03</b>

Per la richiesta di credito si arrotonda l'importo a fr. 775'000.00.

Non sono previsti finanziamenti cantonali a queste attività. Tramite il pianificatore stiamo sorvegliando i bandi di concorso degli uffici federali interessati alla materia. Con questa formula del concorso, la Confederazione stimola gli enti pubblici subordinati a sviluppare progetti particolarmente innovativi. Crediamo che questo progetto lo passa essere.

L'ammortamento annuo è di fr. 75'000.00, calcolato linearmente su 10 anni (art. 17 cpv 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni).  
Nel piano delle opere 2025-2029 è indicata quale promemoria una spesa d'investimento di fr. 50'000.00 all'anno per 5 anni.

Il Municipio, l'Amministrazione comunale e il pianificatore rimangono a vostra disposizione per eventuali informazioni.

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è concesso un credito di fr. 775'000.00 per il progetto di adattamento della Zona edificabile (ZE) entro i limiti del Piano direttore cantonale, scheda R6;
- l'investimento sarà addebitato sul conto 5290.018 Adattamento del PR di Castel San Pietro alla scheda R6;
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori di elaborazione del Progetto non saranno iniziati entro 1 anno dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO