



Comune di Castel San Pietro

---

*Documento  
accompagnante il messaggio municipale  
per adozione Consiglio comunale*

Piano Regolatore

**Rapporto di pianificazione**

*Adeguamento del Piano regolatore alla  
LST*

Manno, ottobre 2020

---

*urbass fgm*

Gruppo di progetto urbass fgm Manno

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto

Geogr. Alex Sollero, collaboratore

Urb. Massimo Spirlandelli, collaboratore

Geogr. Vittorio Lepori, operatore GIS

Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

***urbass fgm***

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1  
Tel +41 91 751 90 08 / 09  
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

## Sommario

Premessa	4
1. Cronologia PR comunale e adeguamento alla LST	5
2. Contenuti formali dell'adeguamento alla LST	7
2.1 Digitalizzazione in forma di geodati	7
2.2 Modifiche formali di adeguamento alla LST	7
2.2.1 Modifiche dei piani	7
2.2.2 Aggiornamento ed armonizzazione delle definizioni delle zone edificabili	8
2.2.3 Coordinamento con la pianificazione dei Comuni limitrofi	9
3. Risultanze dell'esame preliminare e della consultazione pubblica	11
3.1 Risultanze dell'esame preliminare dipartimentale	11
3.2 Esito della consultazione pubblica	11
4. Modifiche di contenuto	13
4.1 Modifiche dei piani – Piano delle zone	13
4.1.1 Sezione di Castello	13
4.1.2 Sezioni di Campora, Monte e Casima	24
4.1.3 Spazi riservati alle acque	26
4.1.4 Zona forestale	26
4.1.5 Posteggi pubblici	31
4.1.6 Beni culturali di interesse locale e perimetri di interesse archeologico	31
4.1.7 Verifiche per il compenso agricolo	32
4.2 Modifiche dei piani – Piano dell'urbanizzazione, mobilità	32
4.3 Modifiche normative: il nuovo Regolamento edilizio	37
4.3.1 Considerazioni generali	37
4.3.2 La struttura del nuovo Regolamento edilizio	37
4.3.3 Regolamentazione delle abitazioni secondarie.	38
5. Programma di urbanizzazione	39
6. Procedura e prossimi passi	40

ALLEGATI

- A Proposta di adeguamento degli azzonamenti dei PR in vigore
- B Proposta di adeguamento della gerarchia stradale dei PR in vigore
- C Supplementi d'altezza variabili in base alla pendenza
- D Identificazione dei corsi d'acqua e determinazione dello spazio riservato alle acque (SRCA)
- E Riporto del limite del bosco accertato e indicativo (geodato sezione forestale 09.19) e confronto con il limite del bosco e la zona forestale dei PR in vigore
- F Commenti alle osservazioni dell'esame preliminare del 7 novembre 2018
- G Istanza di dissodamento fmn 656 RFD Castel San Pietro
- H Preavviso vincolante del CdS del 4 dicembre 2019 per il calcolo del contributo sostitutivo

DOCUMENTI ANNESSI

Piano delle zone 1:2'500

Piano dell'urbanizzazione-mobilità 1:5'000

Regolamento edilizio

## Premessa

Con l'entrata in vigore della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011 i PR comunali devono essere adeguati nella forma e nei contenuti alle nuove disposizioni in essa stabilite.

In particolare, si prevede che i singoli piani parziali previsti dalla previgente LALPT (piano del paesaggio, piano delle zone, piano degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico) siano unificati in un solo piano delle zone, e i contenuti del piano del traffico e del piano dei servizi tecnologici non vincolante riunite in un piano dell'urbanizzazione vincolante, accompagnato da un programma dell'urbanizzazione; quest'ultimo vincola unicamente l'autorità.

Inoltre le norme di attuazione del PR devono essere riconfigurate come "Regolamento edilizio", secondo le linee guida emanate in merito dal Dipartimento del territorio del dicembre 2014.

Nei contenuti, i diversi tipi di zona previsti nel PR vigente devono essere attribuiti e conformati alle categorie definite nella LST e nel relativo Regolamento.

L'art. 110 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) aveva posto quale termine di adeguamento dei PR Comunali al nuovo diritto il 1° gennaio 2017. Il Municipio di Castel San Pietro, nel corso del 2016, ha quindi incaricato il nostro ufficio di rielaborare il PR vigente in base ai nuovi disposti di legge. Al momento non è stato fissato alcun nuovo termine.

Inoltre, nel caso specifico di Castel San Pietro, il Municipio coglie l'occasione dell'adeguamento alla LST per armonizzare i PR delle 4 sezioni che lo compongono – Castello, Campora, Monte e Casima – che, quali ex-Comuni sino all'aggregazione del 1 aprile 2004, sono ancora regolamentati da 4 distinti PR.

Parallelamente all'adeguamento dei contenuti ai nuovi disposti legislativi delle LST e all'armonizzazione dei PR delle 4 sezioni, vi è anche la necessità tecnica di rielaborare i Piani regolatori 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, e, dal 01 gennaio 2017, di trasmetterli alle autorità cantonali tramite il portale di gestione delle modifiche di PR.

Il Municipio ha trasmesso l'incarto per esame preliminare dipartimentale nel mese di ottobre 2017. I preavvisi contenuti nell'esame preliminare dipartimentale del 7 novembre 2018 sono sostanzialmente favorevoli per quel che concerne gli aspetti di adeguamento formale alla Legge sullo sviluppo territoriale LST e l'armonizzazione normativa dei 4 PR precedenti l'aggregazione.

Per quel che riguarda invece le modifiche di contenuto proposte, non direttamente conseguenti all'adeguamento alla LST, il Dipartimento del territorio ritiene che vadano affrontate nell'ambito di una revisione generale del PR di Castel San Pietro, adeguato ai disposti della revisione LPT ed al Piano direttore cantonale (scheda R6 PD), con l'ausilio dell'allestimento del Programma di azione comunale (PAC), al fine di orientare ad uno sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti attorno alle rete degli spazi pubblici e degli spazi liberi.

Il Municipio ha deciso di non affrontare per ora temi di contenuto e strategici di più ampia portata, ma di procedere con l'adeguamento alla LST e l'armonizzazione dei PR delle 4 sezioni nella forma, con qualche adeguamento puntuale, in modo tale da avere una base pianificatoria aggiornata sulla quale poter in seguito sviluppare una visione strategica del proprio territorio mediante l'elaborazione di un PAC e in seguito affrontare le conseguenti modifiche degli strumenti pianificatori comunali.

Segnaliamo che attualmente in corso una 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. Essa sarà integrata nel nuovo PR una volta cresciuta in giudicato.

## 1. Cronologia PR comunale e adeguamento alla LST

L'adeguamento dei PR comunali alla LST non richiede forzatamente una revisione generale degli atti pianificatori. Nel caso del PR di Castel San Pietro però vi è anche l'armonizzazione tra le quattro sezioni che compongono l'attuale Comune dal 1 aprile 2004; Castello, Campora, Monte e Casima. Questo ha comunque necessitato un lavoro di analisi e armonizzazione delle normative vigenti con un certo numero di modifiche riportate al cap. 4.3.

Riportiamo di seguito le principali tappe cronologiche, evidenziando le approvazioni dei PR dei 4 ex-comuni e le principali modifiche successive all'aggregazione del 1 aprile 2004.

Oggetto	N. incarto / decisione
Approvazioni Piano regolatore:	
Sezione di Castello (primo PR)	n. 8736 / 30 settembre 1975
Sezione di Castello (revisione PR)	n. 11624 / 20 dicembre 1994
Sezione di Campora (ex-Comune di Caneggio)	n. 1523 / 02 marzo 1993
Sezione di Monte	n. 11625 / 20 dicembre 1994
Sezione di Casima	n. 2508 / 15 maggio 1996
Variante Zona completazione del nucleo CN - Casima	n. 570 / 07 febbraio 2006
Varianti puntuali - Casima	n. 2488 / 23 maggio 2006
Variante posteggi Corteglia, zone d'interesse archeologico e beni culturali – Castello	n. 2828 / 6 giugno 2007
Varianti puntuali - Monte	n. 3297 / 26 giugno 2007
Variante APEP Piazzale raccolta scarti vegetali AFOR – Castello	n. 5216 / 14 ottobre 2008
Modifica poco conto Serbatoio, strada d'accesso e cimitero - Casima	16 dicembre 2008
Variante AP-EP Casa per anziani Quiete - Castello	n. 3006 / 25 maggio 2011
Informatizzazione PR - Castello	10 febbraio 2014
Azzonamento fondi a cavallo del confine con Mendrisio – Castello	n. 503 / 11 febbraio 2015 (non approvata)
Modifica poco conto Masseria Cuntitt - Castello	01 settembre 2015
Modifica poco conto posteggi fattoria Vigino - Castello	02 ottobre 2015
Adeguamento alla LST – Esame preliminare dipartimentale	7 novembre 2018

Per l'adeguamento alla LST, sulla base della situazione in vigore, sono state effettuate 5 operazioni principali;

- digitalizzazione dei piani in forma di geodati (sezioni di Campora, Monte, Casima e parte alta della sezione di Castello) ed immissione del modello di banca dati cantonale dei Piani regolatori,
- integrazione dei piani del paesaggio e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico nel nuovo Piano delle zone,
- riporto del piano del traffico nel Piano dell'urbanizzazione
- elaborazione del nuovo regolamento edilizio sulla base delle nuove tipologie di zona (artt. 20 LST e 27 RLST) e delle linee guida cantonali per l'allestimento del regolamento edilizio (SST, dicembre 2014),
- armonizzazione delle normative dei PR delle 4 sezioni;

Il documento di adeguamento del PR alla LST comprende i seguenti atti:

- Piano delle zone generale in scala 1:2'500;
- Piano dell'urbanizzazione in scala 1:3'500 – 1. Mobilità;
- Regolamento edilizio.

## 2. Contenuti formali dell'adeguamento alla LST

### 2.1 Digitalizzazione in forma di geodati

Come primo passo si è proceduto alla digitalizzazione dei piani grafici sulla base catastale aggiornata (MU 93) ed alla trasposizione in un sistema d'informazione territoriale SIT, con l'immissione dei geodati nel modello di banca dati dei PR comunali fornito dal Cantone. Si è trattato in particolar modo di completare la Banca dati del PR di Castello (informatizzato nel 2014) con l'informatizzazione delle sezioni di Campora, Monte e Casima e quella parte della sezione di Castello non ancora informatizzata.

Questa modifica tecnica dei dati di PR è resa necessaria dalla Legge federale sulla geoinformazione del 1 luglio 2008 e relativa ordinanza; i dati di PR rientrano nei geodati di base, ovvero in quei geodati fondati su un atto normativo, e vanno pertanto forniti al Cantone secondo determinati e precisi criteri che devono adeguarsi alle prescrizioni federali<sup>1</sup>. Questo è stato il presupposto del rifacimento totale dei dati secondo le regole e la precisione imposte dal modello cantonale.

Inoltre, dal primo gennaio 2017, lo scambio di geodati con il Cantone va effettuato tramite il portale cantonale d'interscambio per la gestione delle modifiche di PR, secondo la relativa linea guida del dicembre 2016 (cfr. Descrizione del geodato e della sua trasmissione al Cantone). Oltretutto nel giugno del 2019 la piattaforma cantonale per l'interscambio dei geodati di PR ha subito la traslazione/trasformazioni degli stessi al nuovo quadro di riferimento MN95.

In tal senso ricordiamo che a procedura di aggiornamento ultimata i dati di PR certificati e giuridicamente validi saranno quelli accessibili a tutti gli enti e i cittadini sul portale cantonale.

### 2.2 Modifiche formali di adeguamento alla LST

#### 2.2.1 Modifiche dei piani

L'informatizzazione dei dati di PR e l'aggiornamento alla LST richiedono una serie di operazioni di aggiornamento formali dei contenuti di PR in vigore. Si tratta quindi di adattamenti dei dati attuali, aggiornamenti a disposti legislativi complementari, inserimento di dati che vengono per la maggior parte forniti nella forma adeguata dai vari Uffici cantonali e che richiedono adeguamenti grafici nel riporto delle informazioni sui piani. Tra questi i principali sono:

- l'inserimento dello spazio riservato alle acque e degli arretramenti tecnici dei corsi d'acqua intubati su tutto il territorio comunale; gli allegati D1, D2 e D3 riportano l'identificazione, la localizzazione e le descrizioni dei corsi d'acqua considerati e la relativa determinazione dello spazio riservato alle acque (SRCA, cfr. cap. 4.1.3);
- l'inserimento del limite del bosco a contatto con le zone edificabili e relativi adeguamenti; la Sezione forestale ci ha fornito i geodati inerenti il limite del bosco accertato (a contatto con le zone edificabili e non) ed il limite indicativo. Sono stati aggiornati i piani di conseguenza. In alcuni casi l'arretramento del limite boschivo ha necessitato attribuzione del "vuoto" lasciato; queste attribuzioni sono descritte nel cap. 4.1.4;
- l'inserimento delle zone di pericolo aggiornate;

---

<sup>1</sup> Rinviamo a tal proposito ai seguenti link, utili ad un eventuale approfondimento della tematica delle geoinformazione : <http://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/temi/piani-regolatori/piani-regolatori-pr/informatizzazione/> e <http://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/temi/piani-regolatori/piani-regolatori-pr/catalogo-dati/portale-per-la-gestione-delle-modifiche-di-pr/>



- l'inserimento dei beni culturali di interesse cantonale e locale, dei perimetri di rispetto dei beni culturali e d'interesse archeologico, secondo i dati forniti dall'Ufficio beni culturali cantonale e relativo adeguamento;
- l'inserimento/correzione dei perimetri dei Piani d'utilizzazione cantonale Monte Generoso e Parco delle Gole della Breggia (PUC-MG e PUC-PB); a tal proposito si segnala che il PUC-MG è in procedura di variante; nell'attesa di conoscere i dettagli di contenuto delle varianti del PUC-MG, che potrebbero comportare modifiche nel riporto delle informazioni di PR, vengono riprese le informazioni in vigore e riportate le informazioni di PR nei comparti "c" del PUC-MG. Per il resto, all'interno dei PUC vengono unicamente riportate le zone forestali, agricole ed i corsi d'acqua;
- il completamento delle linee di arretramento dalle strade, che secondo le ultime risoluzioni cantonali devono essere riportate anche in zona agricola;
- l'attribuzione dei vuoti pianificatori vigenti alla zona senza destinazione specifica oppure ad altre zone di utilizzazione.

Sono stati inoltre aggiornati i piani con l'inserimento delle varianti e le modifiche di poco conto, approvate nel corso degli ultimi anni ma, in parte, non ancora riportate sui piani di PR. La forma grafica dei piani è adeguata agli standard cantonali in materia.

## 2.2.2 Aggiornamento ed armonizzazione delle definizioni delle zone edificabili

La tabella all'allegato A riassume le diverse tipologie di zone edificabili dei 4 PR previgenti e da conto in dettaglio di come sono state integrate nel nuovo PR. Per la conversione e armonizzazione nelle nuove zone conformi alla LST si sono tenuti in considerazione i seguenti aspetti:

- la destinazione di zona: al di là delle evidenti differenziazioni fra zone lavorative e quelle residenziali, per quest'ultime assume una rilevanza l'attribuzione alla zona residenziale estensiva o a quella intensiva; la prima è destinata esclusivamente all'abitazione e limitate attività di servizio (ad es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere) sono ammesse unicamente a titolo d'eccezione e se rivolte ai bisogni quotidiani locali del quartiere; nella seconda accanto alle abitazioni sono ammesse attività di produzione di beni e di servizi senza particolari restrizioni, purché compatibili con l'ambiente abitativo;
- i parametri edificatori quantitativi usuali (indice di occupazione, indice di sfruttamento, indice di edificabilità, area verde minima, altezza massima, distanze minime da confine);
- eventuali disposizioni particolari concernenti la destinazione (ad esempio obbligo di residenza primaria, percentuale massima di SUL a destinazione commerciale) o i criteri di edificazione (ad esempio piano di quartiere obbligatorio, ubicazione vincolata dell'edificazione, allineamenti e arretramenti particolari, vincoli di sistemazione dell'area non edificata).

Segnaliamo che i PR previgenti di Campora, Casima e Monte prevedono delle disposizioni di zona molto particolari e dettagliate, non immediatamente riconducibili alle tipologie usuali; non sempre è chiara la distinzione tra nuova edificazione nelle zone di nucleo, zona di completamento del nucleo e nuova edificazione.

Nell'ottica dell'armonizzazione e con l'intento di unificarle il più possibile ed evitare il proliferare di zone speciali si è comunque cercato di raggruppare le zone 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 (v, cap. 4.3.2).

La **zona estensiva per l'abitazione AbE** riprende la zona ZR della frazione di Monte; in considerazione delle particolarità funzionali (solo abitazioni primarie) e delle regolamentazioni edificatorie particolari, le zone RP 2 di Campora e CN di Casima, sono state attribuite ad una **zona estensiva per l'abitazione primaria AbE** nella quale sono riprese, oltre alla particolare destinazione di zona, le prescrizioni particolari dei PR previgenti.

Le **zone intensive per l'abitazione Abl 2, Abl 3 e Abl 4** riprendono rispettivamente le zone R2, R3 e R4 di Castel San Pietro; le specifiche "1", "2" e "3" non si riferiscono più al numero di piani

come nel PR previgente, ma sono semplicemente un ordine di numerazione distintivo. La zona Abl 2, include anche la previgente zona di densificazione ZD di Castel San Pietro, che è una categoria di zona non più prevista.

Malgrado la forte diversità della formulazione degli articoli normativi fra i diversi nuclei, si è optato per unificarli in una sola categoria di zona denominata **zona di conservazione del nucleo di villaggio NV**, con una numerazione distintiva per ogni singolo nucleo. In considerazione del fatto che nell'Inventario degli insediamenti da proteggere (ISOS) i nuclei di Campora, Casima, Castel San Pietro e Monte sono segnalati come d'importanza nazionale e quelli di Corteglia e Obino d'importanza regionale, si è optato per la versione "conservativa" del modello di normativa fornito dalla Linea guida del Regolamento edilizio. Anche se diversamente formulate nelle 4 NAPR previgenti, le prescrizioni sugli interventi ammessi sostanzialmente si equivalgono. Si è comunque tenuto conto nell'adattamento del modello di alcune diversità, come ad esempio le differenze di materiali fra i nuclei di Castel San Pietro e quelli della Valle di Muggio. Inoltre le specificità normative di alcuni nuclei (Corteglia, Monte e Casima) sono state riprese nelle prescrizioni particolari e negli allegati grafici del Regolamento edilizio; la scelta di introdurre tali specificazioni ha inoltre permesso di integrare nella nuova zona NV anche le zone di completazione del nucleo di villaggio NN di Monte e CN di Casima.

La **zona di conservazione del nucleo speciale NVs** riprende la zona dei crotti CR di Monte (NVs 1); alla stessa zona sono attribuiti anche i grotti in località Al Ronco, che nel PR previgente figuravano nella zona di mantenimento MI.

Sono riprese tali e quali, con adattamenti formali dell'articolo normativo, la **zona per la produzione di beni Ar** (la zona artigianale di Castel San Pietro) e la **zona particolare ZP** di Casima. La previgente zona di mantenimento degli insediamenti MI di Castel San Pietro è stralciata in quanto non conforme alla LPT e alla LST. Per quanto riguarda la nuova attribuzione pianificatoria dei relativi terreni, rinviamo al cap. 4.1.1, lett. f).

### 2.2.3 Coordinamento con la pianificazione dei Comuni limitrofi

Il Comune di Castel San Pietro confina a nord e a est con il Comune di Breggia, a sud con i Comuni di Morbio Inferiore, Balerna e Coldrerio e a ovest con il Comune di Mendrisio, oltre che, in prossimità della vetta del Generoso, con Melano, Rovio e l'Italia. Lungo il Breggia e sulle pendici del Monte Generoso, a partire dal nucleo di Salorino, i confini comunali si situano in aree boschive e agricole e non presentano particolari questioni di coordinamento. Peraltro i territori in questione sono inseriti nei Piani di utilizzazione cantonale del Monto Generoso (PUC-MG) e Parco del Breggia (PUC-PB). Diversa è invece la situazione nelle fasce di contatto fra il territorio della sezione di Castel San Pietro e i Comuni di Mendrisio, Balerna e Coldrerio, dove il confine attraversa l'abitato o ne segna il limite.

Buona parte del confine con il **Comune di Mendrisio**, da Villa Foresta fino a Benascia, coincide con il limite della zona edificabile del PR del Comune vicino, in particolare la zona R2, salvo un piccolo fondo attribuito alla zona AP. Diverse proprietà e anche alcuni edifici, si trovano a cavallo del confine comunale. Per ulteriori dettagli rinviamo al cap. 3.1.1, lett. e).

Buona parte anche del confine con il **Comune di Balerna**, da Mezzana fino a Caslaccio, coincide con il limite della zona edificabile del PR del comune vicino, in particolare della zona residenziale R3-04, oltre ad un'area AP (impianti acquedotto) e una zona speciale corrispondente al complesso storico del Caslaccio. In parte il confine comunale coincide con delle strade di servizio del PR di Balerna. A ridosso di questo confine, sul lato di Castel San Pietro, si conferma la vigente zona artigianale di Gorla; non sono invece confermati i due comparti MI, e l'ampio comparto senza destinazione specifica utilizzato come area di deposito, attribuiti alla zona agricola (v. capitolo precedente); il complesso sportivo privato esistente al mapp. 1552 è attribuito alla zona per scopi pubblici SP. Le reti delle strade di servizio dei due Comuni sono ben connesse e adeguate alle necessità delle zone edificabili. Non si pongono particolari questioni di coordinamento pianificatorio e di armonizzazione.

Sul confine con il **Comune di Coldrerio** in località "Piazzò" il mapp. 1163 è attribuito alla zona Abl 2; il fondo è staccato dalle altre zone del Comune di Castel San Pietro ed è contiguo con la zona edificabile residenziale estensiva R2 di Coldrerio, che prevede sostanzialmente la stessa

tipologia di edificazione. Il fondo è interamente sul territorio di Castel San Pietro, ma l'accesso è assicurato tramite diritti di passo su fondi privati sul territorio di Coldrerio: anche in questo caso non si pongono particolari questioni di armonizzazione delle disposizioni edificatorie.

### 3. Risultanze dell'esame preliminare e della consultazione pubblica

#### 3.1 Risultanze dell'esame preliminare dipartimentale

Con l'esame preliminare dipartimentale del 7 novembre 2018, il Dipartimento del territorio ha evidenziato che:

- Per le modifiche formali di adeguamento dal PR alla LST e per le modifiche di contenuto associate all'adeguamento LST ed all'armonizzazione normativa dei PR delle 4 sezioni comunali, il preavviso è generalmente favorevole.
- Per le modifiche di contenuto non associate all'adeguamento LST presentate, il DT ritiene che debbano rientrare in una revisione complessiva del PR che implichi un calcolo delle contenibilità-necessità edificatorie generali delle zone edificabili adeguando i contenuti del PR alla LPT ed al PD (cfr. scheda R6 PD, Programma di azione comunale PAC) ed includendo un calcolo/stima dei compensi/svantaggi derivanti dalla pianificazione.

Per dettagli inerenti i preavvisi puntuali dell'esame preliminare dipartimentale e le scelte effettuate dal Municipio in merito, rimandiamo all'allegato F; la tabella riassuntiva riprende solo le modifiche che il Municipio ha deciso di portare avanti a seguito dell'esame preliminare, ovvero quelle modifiche di adeguamento e formali, seppur forzatamente di contenuto, che non richiedono ancora un adeguamento del PR ai disposti federali e cantonali, con l'allestimento del Programma di azione comunale (PAC) e dei relativi approfondimenti (aggiornamento compendio delle zone edificabili, eventuali dezonamenti e azzonamenti, ecc.), anche perché la scheda di Piano direttore R6 di riferimento non è ancora consolidata.

#### 3.2 Esito della consultazione pubblica

Il progetto di adeguamento del PR alla LST è stata esposto dal 2 dicembre 2019 al 16 gennaio 2020.

Nei termini previsti sono pervenuti 3 scritti con osservazioni da parte di

- Cittadini per il territorio, Mendrisio
- Società ticinese per l'arte e la natura, Locarno
- Paola e Gianmario Medici-Pronini, Corteglia.

Le questioni sollevate e le richieste formulate dai 3 scritti sono in parte gli stessi, per cui le risposte possono essere riassunte per temi.

Riassuntivamente le risposte sono le seguenti.

- 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.

- Non si condivide la critica 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 nemmeno la critica che la determinazione degli spazi riservati alle acque (SRCA) 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 SRCA, 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 F, al quale si rimanda per maggiori dettagli.

## 4. Modifiche di contenuto

### 4.1 Modifiche dei piani – Piano delle zone

Le modifiche di seguito riportate riguardano adeguamenti ai nuovi disposti legislativi della LST, a risoluzioni CdS passate e adattamenti di merito, e soprattutto alla necessaria armonizzazione tra i 4 PR delle sezioni di Castello, Campora, Monte e Casima.

#### 4.1.1 Sezione di Castello

**a. Nucleo NV di Castello; attribuzione dei mapp.i 92, 93 e 1115 a zona degli spazi liberi e adattamento Zona NV mapp. 1116**

È stato rivisto lo spazio libero (mapp.i 92, 93 e 1115) compreso tra l'Istituto Don Guanella a monte ed il complesso di proprietà pubblica composto dalla Masseria Cuntitt, la Casa comunale e la Chiesa parrocchiale di Sant'Eusebio, per la maggior parte vignato; il mapp. 92, di proprietà dell'istituto Don Guanella è attribuito alla zona SP 7.2 Parco pubblico Castello Fontana, i mapp.i 93 e 1115, privati, sono attribuiti alla zona degli spazi liberi – orti e giardini. L'area assicura uno spazio libero di relazione con il nucleo e pone i presupposti per la creazione di un parco pubblico a beneficio della casa di riposo e di tutta la popolazione.

L'attribuzione alla zona NV del giardino della casa esistente sul mapp. 1116 permette di avere una certa flessibilità per eventuali necessità di ampliamento / ricupero / risanamento, quindi quei limitati interventi ammessi con le norme del nucleo, che non ammettono nel caso specifico nuove costruzioni. Oggi il perimetro del nucleo coincide con le facciate dell'edificio, ciò che non è una logica e razionale codificazione pianificatoria di una situazione simile.

**b. Nucleo NV di Castello; attribuzione del mapp. 37 a SP 3.2 della Casa di riposo Don Guanella**

La casa di riposo Don Guanella attribuita nel PR in vigore alla zona nucleo NV e recentemente ristrutturata ed ampliata viene attribuita alla zona per scopi pubblici SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella, menzionata nel rispettivo articolo del Regolamento edilizio quale struttura privata d'interesse pubblico. Nell'esame preliminare del 7.11.2018 Il Dipartimento del territorio ha sottolineato che l'edificio fa parte del tessuto del nucleo e pertanto eventuali interventi edilizi futuri dovranno rispettare le caratteristiche del nucleo tradizionale di Castello; il DT ha quindi chiesto di elaborare un'adeguata regolamentazione dell'area, oggi mancante, tenendo conto delle eventuali necessità di una tale struttura.

Le prescrizioni edificatorie della zona SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella sono regolamentate da una scheda grafica, allegata al Regolamento edilizio (cfr. allegato 7), in maniera analoga a quella esistente relativa la casa anziani Quiete. precisato che gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni della zona del nucleo di conservazione. Il dimensionamento massimo per una SUL pari a mq 2'900 deriva dal seguente calcolo:

- SUL attuale, mq 2'315,
- chiusura terrazza, mq 90,
- ipotesi di sopraelevazione necessaria corpo ad un piano ad est: mq 160 x 3 piani, mq 480
- totale mq 2'885, arrotondato mq 2'900.

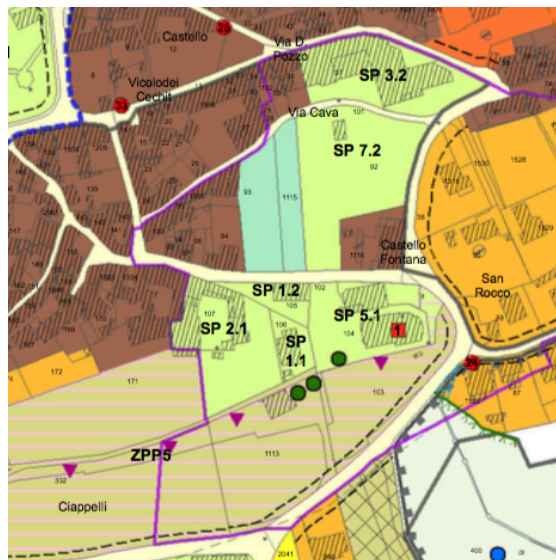
L'occupazione effettiva attuale è di mq 1'385, che in base alla superficie del fondo di mq 2'405 equivale al 56.75%, arrotondato al 60%; non ci sono quindi margini per un'estensione in superficie. Le prescrizioni particolari sono intese a garantire una corretta gestione dei futuri interventi di ristrutturazione e di completamento delle volumetrie nel contesto del nucleo in cui la struttura è inserita.

### c. Nucleo NV di Castello; attribuzione dei mapp.i 113 e 1113 alla zona agricola

I fondi a valle della Chiesa di Sant'Eusebio e della casa comunale, nel PR in vigore senza destinazione specifica, vengono attribuiti alla zona agricola. Il limite della SP 5.1 Chiesa di Sant'Eusebio viene leggermente corretto sul mapp. 113, di proprietà parrocchiale, sino al muro di sostegno esistente.



PR previgente – Piano delle zone, “Castello Fontana”



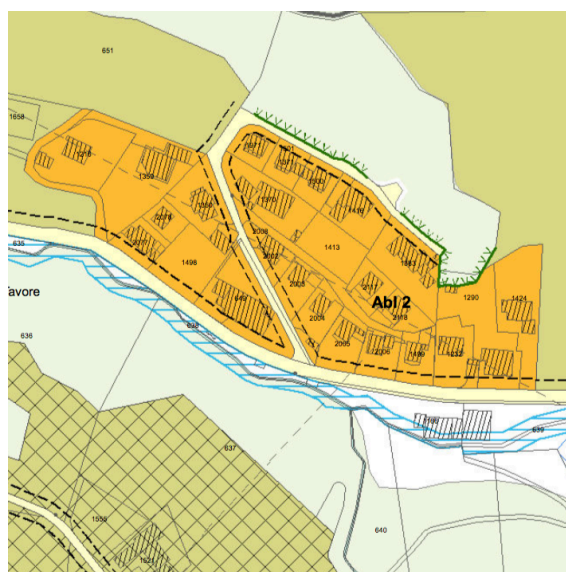
Modifica PR – Piano delle zone “Castello Fontana”

### d. Zona di densificazione località “Pozzi Artisti” e “Piretto”

È stralciata la zona di densificazione del comparto largamente edificato. La zona di densificazione del PR in vigore ha gli stessi parametri della zona R2. I relativi fondi vengono attribuiti alla zona estensiva per l'abitazione Abl 2 (R2 nel PR in vigore). La strada di accesso al comparto attribuita alla categoria Strade private nel PR in vigore (cfr. cap. 4.2 lett. b), è attribuita a strada di servizio ed inserita la nuova piazza di giro (v. cap. 4.2 c.) mentre che la stradina ad est di accesso al mapp. 1216, anche attribuita alla categoria Strade private è attribuita alla zona estensiva per l'abitazione Abl 2.



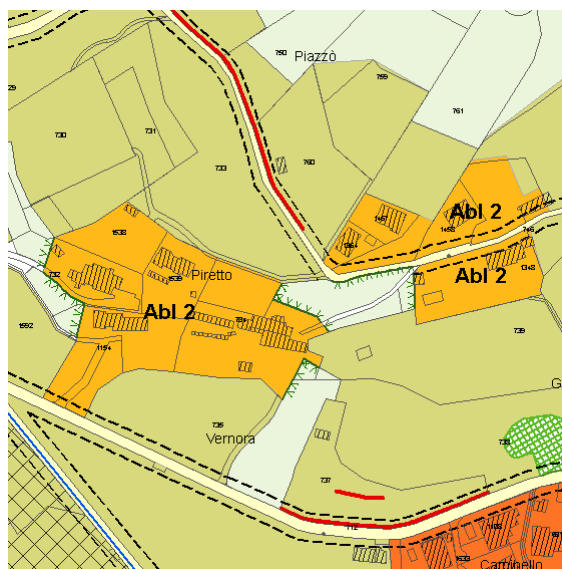
PR previgente – Piano delle zone “Via Pozzi Artisti”



Modifica PR – Piano delle zone “Via Pozzi Artisti”



PR in vigore – Piano delle zone “Piretto”



Modifica PR – Piano delle zone “Piretto”

#### e. Zona di mantenimento degli insediamenti (MI)

La zona di mantenimento degli insediamenti MI ha lo scopo di tutelare l'utilizzo degli edifici di alcuni più o meno consistenti gruppi edificati sparsi sul territorio e staccati dal grosso dell'abitato. Con tale disciplinamento questo tipo di zona non è conforme né alla LPT né alla LST, come stabilito dalla giurisprudenza, a partire dalla sentenza emessa dal Tribunale cantonale amministrativo il 22 febbraio 1995 nel Comune di Sonvico e ribadita in successive sentenze. La zona di mantenimento degli insediamenti MI va quindi stralciata.

In linea di principio lo stralcio della zona MI comporta l'attribuzione dei fondi alla zona agricola. Nell'esame preliminare, seppur il Dipartimento si dichiara favorevole all'attribuzione di alcuni piccoli comparti alla zona edificabile (fondi a cavallo con Mendrisio, nucleo secondario “al Ronco”), in virtù dei disposti LPT che impediscono l'ampliamento di zona edificabile se questo non è compensato da un dezonamento di pari superficie e siccome la zona MI non è considerata quale zona edificabile, qualsiasi attribuzione, seppur giustificabile e di lieve entità, della zona MI alla zona edificabile è considerato un ampliamento di zona e non può pertanto essere preavvisato favorevolmente dal Dipartimento. Quest'ultimo rimanda quindi eventuali proposte di attribuzione alla zona edificabile di comparti MI ad una revisione generale del PR che tenga conto della scheda R6 PD e che affronti la tematica generale del dimensionamento delle zone edificabili comunali.

Tale ponderazione va operata soprattutto in riferimento alla ris. CdS n. 503 dell'11 febbraio 2015 inerente gli azionamenti dei fondi posti a cavallo con il Comune di Mendrisio, tra i quali figuravano pure dei fondi attribuiti a zona di mantenimento; l'attribuzione alla zona edificabile di tali fondi non è stata approvata. Peraltro nella stessa risoluzione il CdS esprime pure la necessità di attribuire la zona di mantenimento ad una zona idonea, adattandosi alla LPT.

A conseguenza di quanto sopra esposto si propone di eliminare la zona di mantenimento degli insediamenti e di attribuire i rispettivi fondi in zona agricola, e in pochi casi particolari di non attribuirli, al fine di lasciare aperta la possibilità di coordinare la pianificazione del PR di Castel San Pietro con quella del Comune di Mendrisio, quando il Municipio procederà, come intende fare, all'adeguamento del PR alla scheda R6 PD.

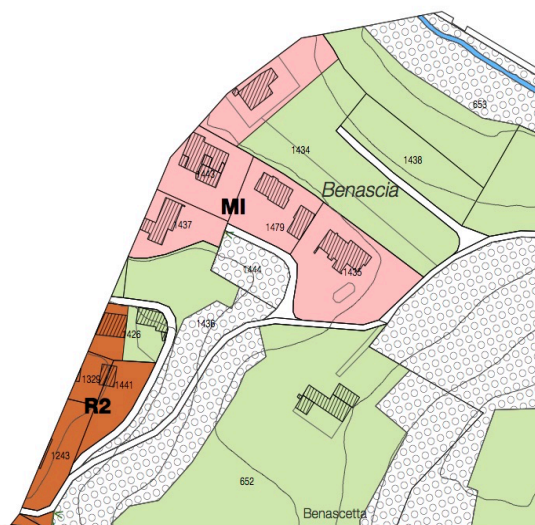
L'unica eccezione a quanto sopra esposto è rappresentata dalla zona MI in località Al Ronco, che viene attribuita alla zona del nucleo speciale NVs1, zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT e quindi non assimilabile ad una zona edificabile secondo l'art. 15 LPT.

Le nuove proposte concernenti le modifiche delle previgenti zone MI sono le seguenti.

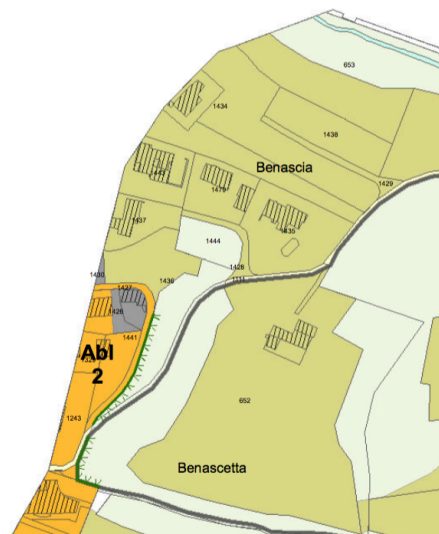
- Zona MI località Benascia (mapp.i 1435, 1437, 1443 e 1479): il comparto a confine con il Comune di Mendrisio risulta essere staccato dal comparto edificato a valle attribuito alla



zona edificabile del PR di Mendrisio e confina prevalentemente con la zona forestale e agricola dello stesso. Si propone quindi lo stralcio della zona di mantenimento e l'attribuzione alla zona agricola.

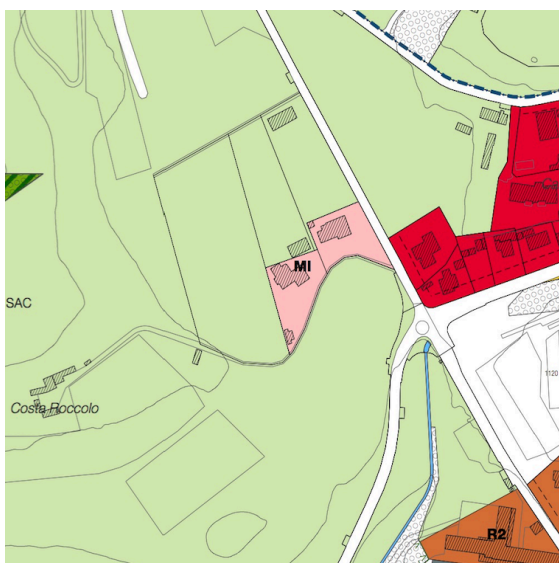


PR in vigore – Piano delle zone “Benascia”

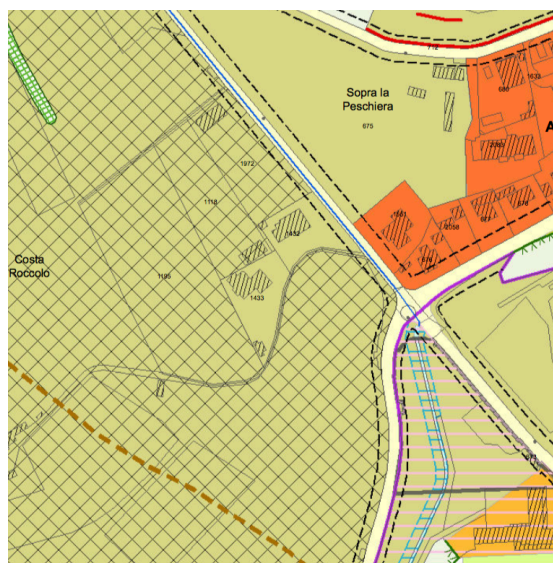


Modifica PR – Piano delle zone “Benascia”

- Zona MI località Costa Roccolo (mapp.i 1432 e 1433). I due fondi edificati appartengono al comparto agricolo (SAC) di Costa Roccolo; si propone lo stralcio della zona di mantenimento e l'attribuzione alla zona agricola estensiva.

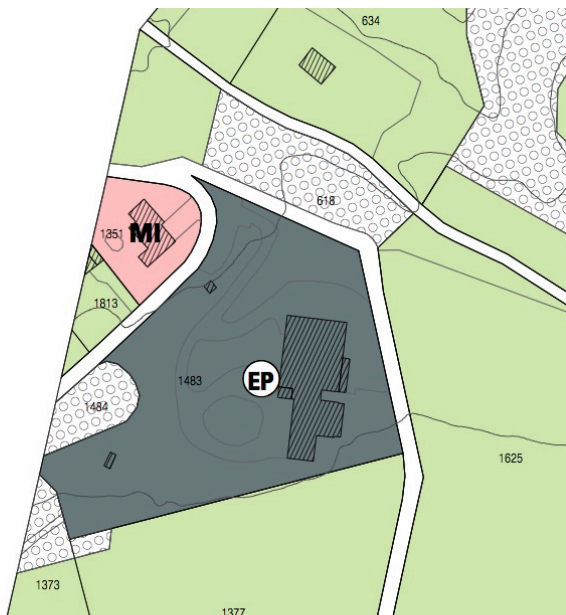


PR in vigore – Piano delle zone “Costa Roccolo”

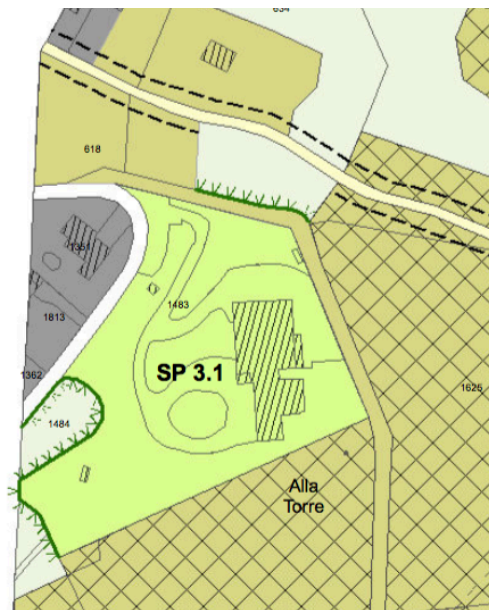


Modifica PR – Piano delle zone “Costa Roccolo”

- Zona MI località Alla Torre (mapp.i 618, 1351, 1362 e 1813); il comparto edificabile, che per la maggior parte si trova su territorio di Mendrisio, è interamente attribuito alla zona edificabile estensiva nel rispettivo PR. Sul territorio di Castel San Pietro è invece attribuito alla zona agricola (mapp.i 1362 e 1813) e alla zona MI (mapp. 1351). I mapp.i 1351, 1362 e 1813 non vengono attribuiti, in attesa di una revisione del PR. La strada di accesso alla zona SP 3.1 Casa anziani Quiete (mapp. 618 parz.), appartenente alla categoria delle Strade private nel PR in vigore, è attribuita a zona senza destinazione specifica. La restante parte della strada, attribuita a zona senza destinazione specifica nel PR in vigore, è attribuita alla zona agricola estensiva. È riportato il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile.



PR in vigore – Piano delle zone “Alla Torre”



Modifica PR – Piano delle zone “Alla Torre”

- Zona MI località Masliano (mapp.i 560, 582, 1202 e 1300): anche in questo caso il comparto e i due fondi isolati (mapp.i 560 e 1300) risultano essere discosti dalle zone edificabili del PR di Mendrisio e sono attribuiti alla zona agricola. Tuttavia la Villa Foresta (mapp. 1202), bene culturale d'interesse cantonale (scheda SIBC A20616), attribuito alla zona R2 nel PR di Mendrisio possiede una parte dell'edificio su territorio di Castel San Pietro. Ci si adegua pertanto al preavviso negativo del Dipartimento del territorio in merito all'attribuzione parziale del mapp. 1202 alla zona Abi 2 (R2 nel PR in vigore), mediante in questo caso una non attribuzione, che lascia aperta la possibile opzione di una corretta attribuzione alla zona edificabile nell' ambito di una revisione del PR.



PR in vigore – Piano delle zone “Masliano”



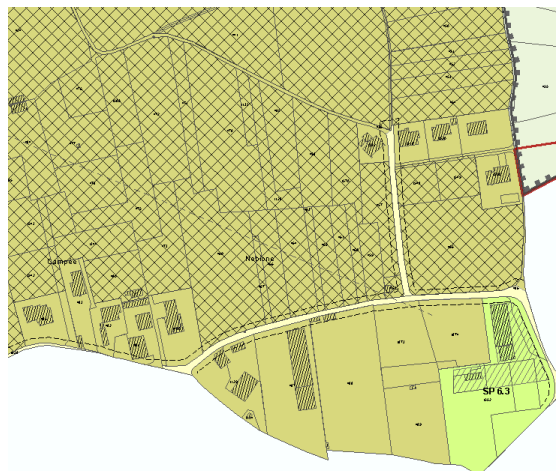
Modifica PR – Piano delle zone “Masliano”

- Zona MI località Nebione (mapp.i 455, 481, 482, 483, 582, 1129, 1382, 1460, 1518, 1520 e 1550): i due comparti a confine con il Comune di Balerna, attribuiti nel PR in vigore a zona di mantenimento, fanno parte del comprensorio agricolo (SAC) Nebione, che separa le aree edificate di Gorla e la zona artigianale di Campee, dai limiti del Parco delle Gole della Breggia (PUC-PB) e dalle zone edificabili a valle della Strada Napoleonica sul Comune di Balerna. Il comparto a sud, a confine della Strada Napoleonica sul Comune di Balerna, e le sue zone edificabili, non può essere inteso come parte strutturale di quest'ultimo, bensì come interruzione del comprensorio agricolo (SAC) di cui so-

pra. Per il comparto a contatto con il PUC-PB, isolato dal resto dell'edificazione esistente, la situazione è chiara. Pertanto, si propone l'attribuzione delle zone MI in località Nebione alla zona agricola estensiva.

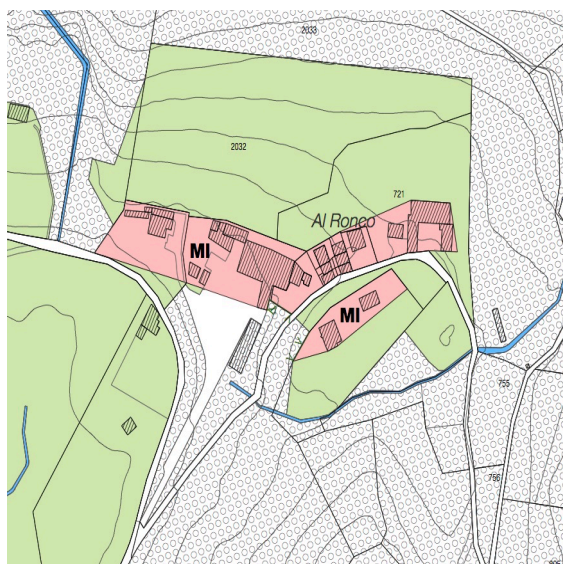


*PR in vigore – Piano delle zone “Nebione” e “Castellaccio”*

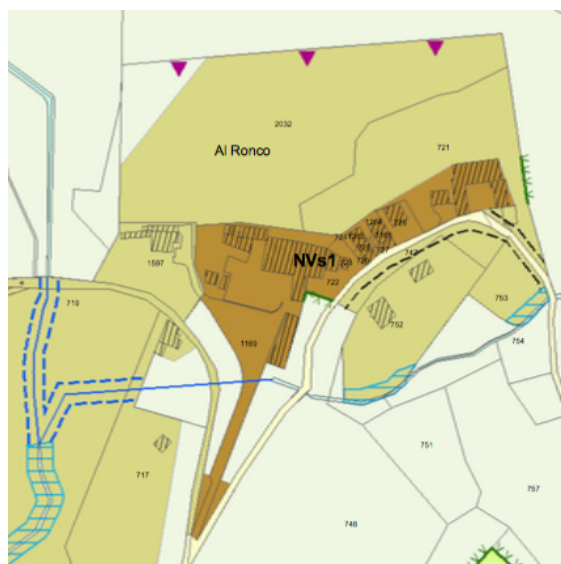


*Modifica PR – Piano delle zone “Nebione” e “Castellaccio”*

- Zona senza destinazione specifica località Castellaccio; è proposta l'attribuzione dei fondi senza destinazione specifica alla zona agricola estensiva e l'attribuzione del mapp. 1552, sul quale sorgono un campo da tennis attualmente utilizzato ed un bocciodromo in disuso, alla zona per scopi pubblici SP 6.3 Centro sportivo Caslaccio, struttura privata d'interesse pubblico. Si riporta un'area di edificazione all'interno della quale è possibile operare per rendere agibile l'edificazione esistente, in disuso. Viene attribuita alla categoria strada di servizio, l'accesso alla zona SP 6.3 e indicati i relativi arretramenti.
- Zona MI località Al Ronco (mapp.i 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 752, 1168, 1169 parz. e 1597): il comparto Al Ronco caratterizzato dalla presenza del Grotto Loverciano ed altre strutture tradizionali simili è attribuito alla zona di conservazione del nucleo speciale NVs, alla stregua del comparto delle cantine di Monte, già attribuito alla zona dei crotti nel PR in vigore della sezione. Con l'attribuzione del comparto a questa zona si intende infatti garantire la conservazione dei fabbricati esistenti e proteggere le testimonianze della vita economica-sociale di un tempo tramite la conservazione della destinazione tradizionale degli edifici esistenti, senza che ciò abbia un impatto sulla contenibilità globale del PR rispetto a quello attuale; per tale motivo l'attribuzione alla zona NVs1 del comparto Al Ronco può essere considerata un'attribuzione ad una zona di utilizzazione speciale ai sensi dell'art. 18 LPT e non ad una edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Sono però esclusi dall'attribuzione alla zona NVs e quindi attribuiti alla zona agricola estensiva i mapp.i 752 e 1597 che presentano strutture più recenti e non assimilabili alle caratteristiche tradizionali del nucleo NVs. La parte privata della strada di accesso ed il parcheggio del grotto Loverciano vengono pure attribuiti alla zona NVs.



PR in vigore – Piano delle zone, “Al Ronco”



Modifica PR – Piano delle zone “Al Ronco”

#### **f. Fondi a cavallo con il Comune di Mendrisio**

Come già anticipato al cap. 2.2.3, diverse proprietà e anche alcuni edifici, si trovano a cavallo del confine comunale fra Castel San Pietro e Mendrisio. In alcuni casi - ai mapp.i 2043 e 2184 in località “Piazzola” e ai mapp.i 1099, 1243, 1329, 1441 e 2086 in località “Benascetta” – il fondo o una parte consistente e/o razionale degli stessi su Castel San Pietro è già attribuita alla zona edificabile R2 (ora Abl 2); in altri casi – ai mapp.i 582 e 1202 in località “Villa Foresta”, 1351 in località “Alla Torre” e 1437 in località “Benascia” – la parte edificata delle proprietà sul territorio di Castel San Pietro è attribuita alla zona di mantenimento degli insediamenti MI; in altri casi ancora - ai mapp.i 1218, 1225 e 1289 in località “Piazzola”, 1864 in località “Roccolo”, 1362 e 1813 in località “Alla Torre”, 632 e 633 in località “Al Moree” e 1426 e 1430 in località “Benascia” vi sono degli scorpori di proprietà attribuiti nel PR previgente di Castel San Pietro alla zona agricola o alla zona senza destinazione specifica.

Il 24 febbraio 2014 il Consiglio comunale adottò una variante per sanare queste situazioni. Con Ris. CdS no. 503 del 11 febbraio 2015, essa tuttavia non venne approvata dall'autorità cantonale. Pur riconoscendo la legittimità dei nuovi azionamenti proposti, il Consiglio di Stato ha ritenuto trattarsi di un ampliamento della zona edificabile non conforme con le disposizioni transitorie della modifica LPT entrata in vigore il 1. maggio 2014, ciò che gli impedisce di approvare la variante. Il CdS rinviava quindi la questione ad una futura revisione del PR di Castel San Pietro.

La proposta per esame preliminare prevedeva di attribuire questi fondi alla zona Abl 2, coerente con la stessa tipologia edificatoria della zona R2 di Mendrisio, specificando tuttavia che la regolamentazione delle destinazioni ammesse e i parametri edificatori erano gli stessi di quelli della contigua zona edificabile del PR di Mendrisio

Pur condividendo gli intenti del Municipio, il Dipartimento del territorio con l'esame preliminare del 7 novembre 2018, ribadisce i contenuti della ris CdS 503 dell'11 febbraio 2015, ovvero che ampliamenti di zona edificabile sono da considerare unicamente in una revisione generale dei 4 PR armonizzati che tenga adeguatamente conto della scheda PD R6 e della verifica del dimensionamento del PR.

Di seguito un estratto che indica schematicamente i fondi a cavallo con il Comune di Mendrisio per i quali non si propone un'attribuzione ad una zona di utilizzazione su territorio comunale di Castel San Pietro.



*Situazione dei fondi edificati a cavallo con il Comune di Mendrisio, non attribuiti in territorio di Castel San Pietro ad una zona edificabile.*

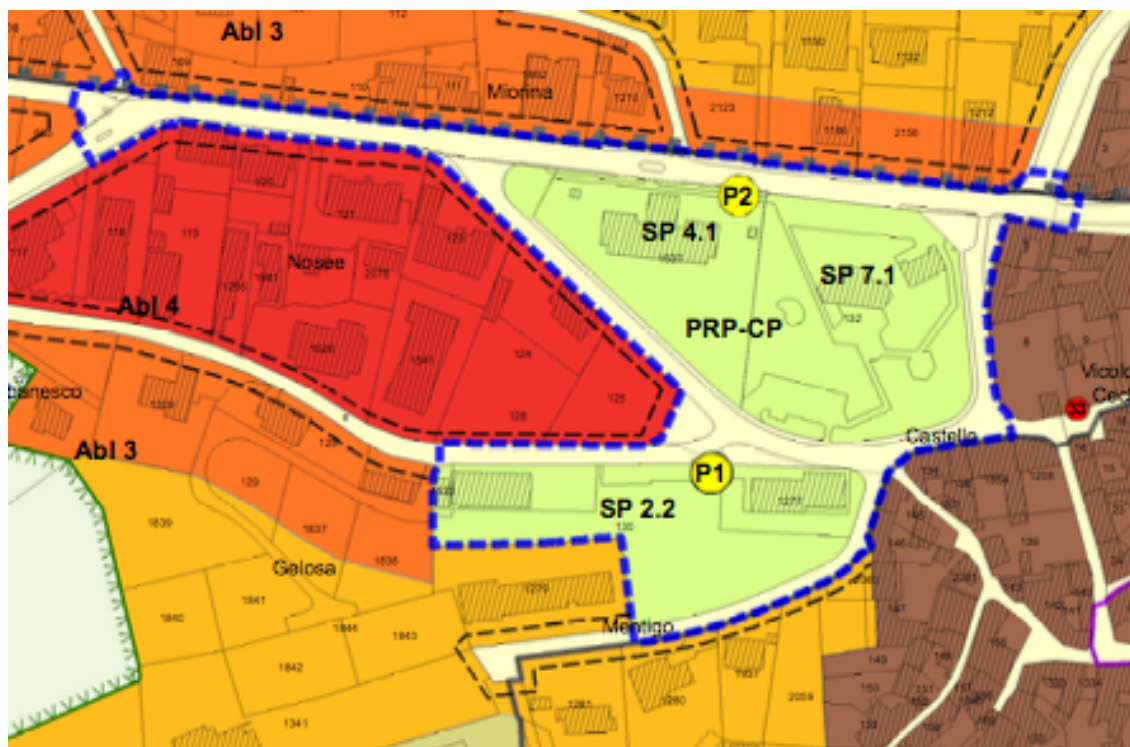
Il mapp. 633 "Al Moree" è un cuneo fra il bosco e la strada cantonale; la situazione morfologica della parte di proprietà sul territorio di Castel San Pietro non giustifica un'inclusione nella zona edificabile. Per quanto riguarda la proprietà al mapp. 1437 "Benascia", che dispone di una parte marginale del giardino sul territorio di Mendrisio attribuita alla zona R2, l'edificio esistente è attribuito nel PR previgente, come altri 4 fondi edificati vicini, alla zona MI; il dislivello fra il comparto in questione e la zona edificabile di Mendrisio presenta un chiaro stacco morfologico, che non giustifica un completamento della zona edificabile. Il fondo, come gli altri vicini, è tolto dalla zona MI e attribuito alla zona agricola.

#### **g. Altre modifiche di zone per scopi pubblici (SP)**

Le zone per scopi pubblici sono adeguate ai disposti LST. In generale vengono mantenuti ed armonizzati tra le 4 sezioni gli azionamenti in vigore. Oltre alle attribuzioni descritte ai cap.i 4.1.1, lett. b) (SP Casa di riposo Don Guanella), 4.1.1, lett. e) (SP 6.3 Centro sportivo Caslaccio), entrambe strutture private d'interesse pubblico, le modifiche riguardano adeguamenti delle zone per scopi pubblici e delle loro aree di pertinenza al completamento del limite del bosco accertato (cap. 4.1.4) e principalmente la sistematica, la nomenclatura e l'attribuzione dei parametri delle zone per scopi pubblici (v. nuovo RE).

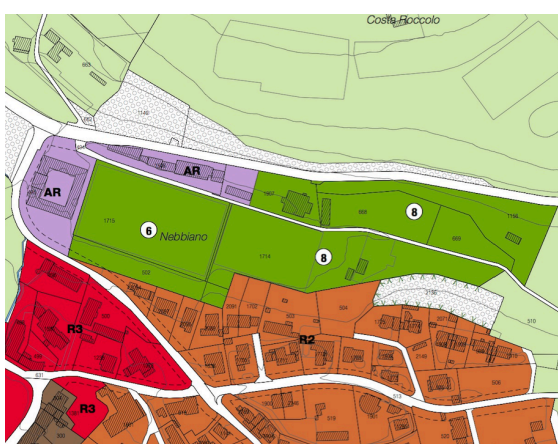
L'elemento di cambiamento più significativo è la delimitazione di un piano particolareggiato del centro paese a Castel San Pietro, comprendente la Scuola dell'infanzia da ampliare, con il relativo parco giochi, altri giardini pubblici e una nuova zona per un centro servizi d'interesse comunale. Gli indirizzi e le modalità dello studio pianificatorio per l'assetto definitivo di questo comparto

d'interesse pubblico, che ha una valenza centrale e strategica per tutto il Comune, saranno stabiliti attraverso le deliberazioni di un "Gruppo di lavoro pianificazione centro paese", incaricato a tale scopo dal Municipio.

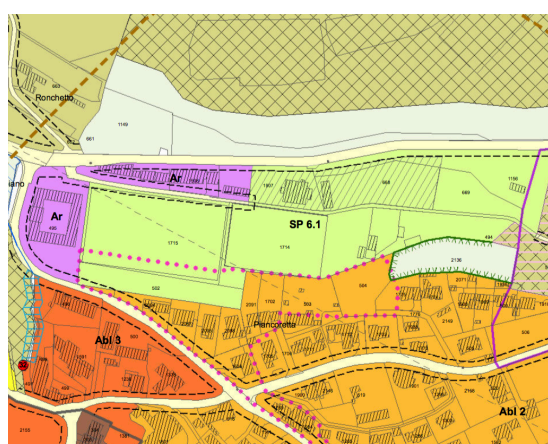


Modifica PR – Piano delle zone. Delimitazione del Piano particolareggiato del centro paese

- Centro sportivo Nebbiano; il PR previgente prevedeva due aree per scopi pubblici AP8 "Campi sportivi e attrezzature annesse" e AP6 "Campo da gioco". Con la nuova proposta si prevede l'attribuzione unica di tutto il comparto a SP 6.1 Centro sportivo; questo prevede nella parte a valle della strada di accesso i campi da gioco e piazzali esistenti, liberi da edificazione, nella parte a monte della strada di accesso, ove sorgono attualmente un piccolo magazzino materiale e gli spogliatoi, un'area di edificazione; in corrispondenza del mapp. 668 si insedierà in effetti il nuovo magazzino comunale.



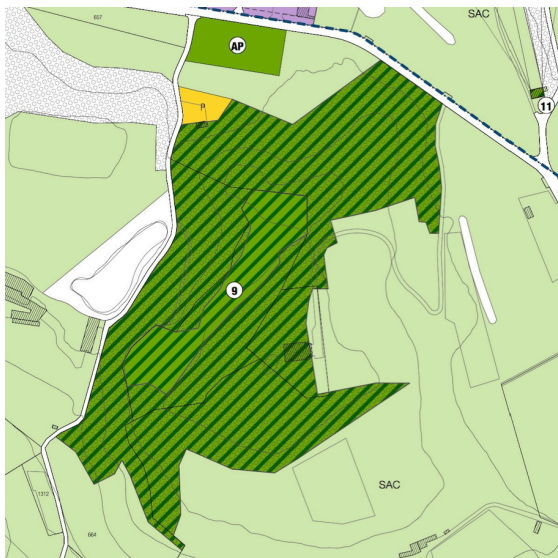
PR in vigore – Piano delle zone, "Nebbiano"



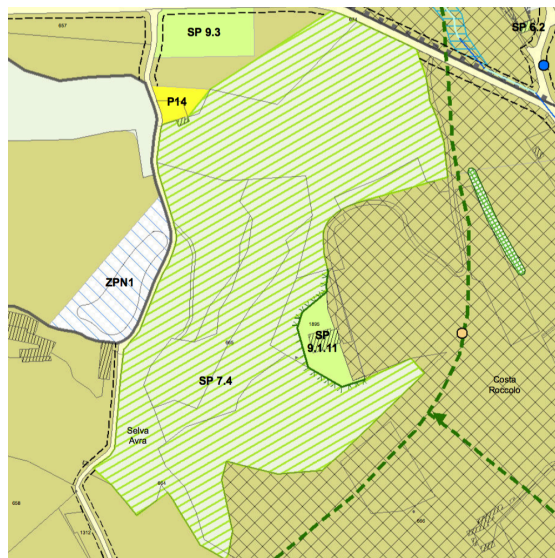
Modifica PR – Piano delle zone, "Nebbiano"

- Area di svago percorso vita Selva-Avra; gli azzonamenti in vigore prevedono la parziale sovrapposizione tra la zona per scopi pubblici e la zona forestale; con il complemento dell'accertamento del limite boschivo va segnalato che gioco forza la zona agricola (SAC) viene ridotta di circa 830 mq al mappale 666 e la SP 7.4 Area di svago percorso vita Selva Avra è sovrapposta alla zona forestale compresa la nuova parte accertata; si mantiene tale rappresentazione in quanto seppur non comporti alcuna problematica di rilievo con

l'utilizzazione prevista di percorso vita e svago e le normative in materia forestale, si rappresenta in tal modo per intero l'area per scopi pubblici dedicata a tali attività; viene anche mantenuto il vincolo pubblico sulla piccola struttura magazzino/spogliatoio situata sotto il posteggio pubblico P14; inoltre l'area occupata dagli impianti AAP Mendrisio è attribuita ad una zona SP distinta SP 9.1.11 Avra AAP Mendrisio. Attualmente una porzione dell'AAP Mendrisio nel PR in vigore è compreso in zona agricola (SAC), in realtà non è altro che parte dell'accesso al serbatoio e della strada che si collega a Via Vernora; si prevede quindi d'includere il mapp. 1895 parz. in zona SP 9.1.11, laddove questo non è attribuito a superficie per l'avvicendamento culturale SAC.

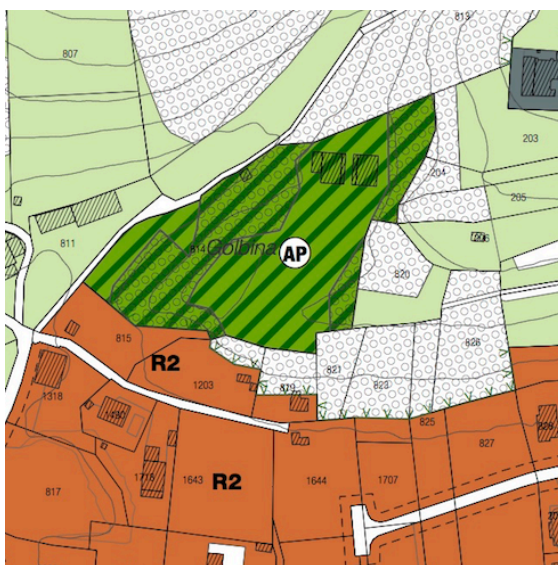


PR in vigore – Piano delle zone, “Selva Avra”

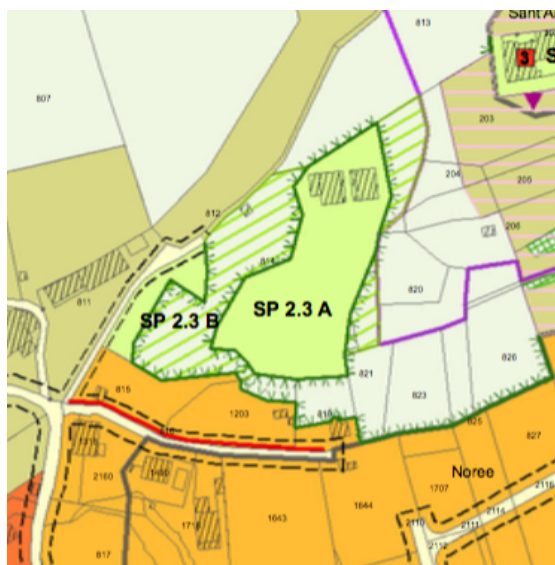


Modifica PR – Piano delle zone, “Selva Avra”

- Centro attività giovanili Golbina; in questo caso, siccome la zona per scopi pubblici permette contenuti che sono in contrasto con la legge cantonale sulle foreste LFor, si divide l'area pubblica in due parti senza modificarne l'estensione attuale; una parte sovrapposta alla zona forestale, per la quale non vi sono contrasti di utilizzo, ed una non sovrapposta, non soggetta alle limitazioni della legislazione forestale. Le due zone SP sono la 2.3A Centro per attività giovanili Golbina e la 2.3B Area di pertinenza del centro per attività giovanili Golbina, sovrapposta alla zona forestale che ammette le funzioni legate al centro attività giovanili compatibili con la Legge cantonale sulle foreste (LCFo) e relativo regolamento (RLCFo).

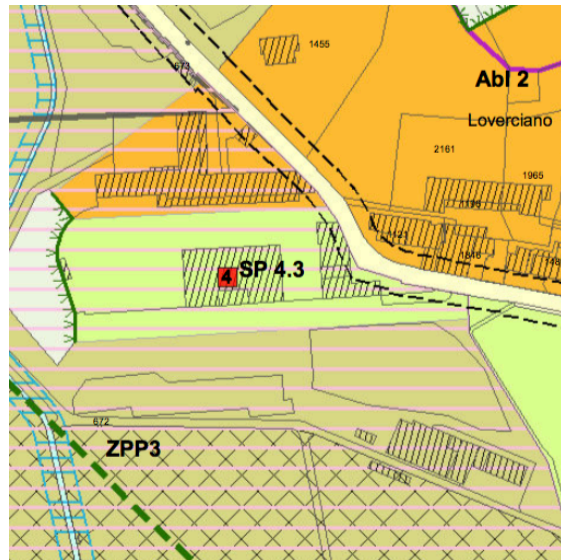
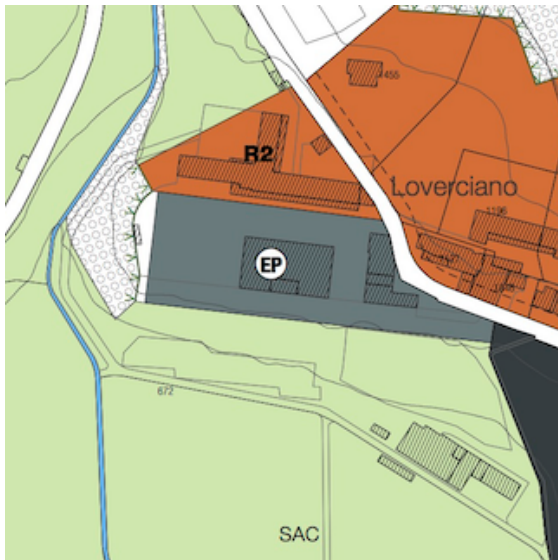


PR in vigore – Piano delle zone “Golbina”



Modifica PR – Piano delle zone “Golbina”

- SP 4.3 Istituto Loverciano; la zona per scopi pubblici è adeguata al limite accertato del bosco a contatto con la zona edificabile.



PR in vigore – Piano delle zone “Istituto Loverciano”

Modifica PR – Piano delle zone “Istituto Loverciano”

- Attribuzione degli edifici o strutture esistenti per l’approvvigionamento idrico alla relativa zona SP 9.1 Impianti per l’approvvigionamento idrico; le stazioni di pompaggio e i serbatoi esistenti su tutto il territorio comunale vengono attribuiti alla zona SP 9.1. I relativi estratti sono riportati ai cap.i 4.1.4 e 4.1.5 relativamente alla zona forestale ed al calcolo per il compenso agricolo.
- Nuovo serbatoio AAP Coldrerio (mapp. 582); il Comune di Coldrerio dispone di una concessione su territorio di Castel San Pietro per la costruzione del nuovo serbatoio a servizio del Comune, che verrà utilizzato anche quale riserva dal Comune di Castel San Pietro.

Nel PR previgente sono delimitate come zone a sé stanti diverse aree di posteggio situate all’interno di zone per scopi pubblici; nella misura in cui tali impianti di parcheggio sono prioritariamente a servizio delle rispettive strutture pubbliche, nella nuova versione del PR esse non sono più perimetrare in modo distinto e l’area è integrata nella zona SP di riferimento. Le aree per le quali si propone lo stralcio del vincolo di posteggio pubblico e l’integrazione nelle rispettive zone per scopi pubblici sono le seguenti:

- la zona SP 4.2 Scuola elementare;
- il comparto costituito dalle zone SP 1.1 Municipio, SP 1.2 Edificio d’interesse comunale, SP 2.1 Centro socio-culturale masseria “Cuntitt” e SP 5.1 Chiesa di Sant’Eusebio e casa parrocchiale;
- la zona SP 5.8.1 Area cimiteriale Castel San Pietro.



## 4.1.2 Sezioni di Campora, Monte e Casima

Le modifiche delle sezioni di Campora, Monte e Casima di seguito riportate riguardano perlopiù gli adeguamenti ai nuovi disposti legislativi della LST ed il riporto del completamento dell'accertamento del limite boschivo che modifica alcune estensioni di zona agricola o forestale fuori zona edificabile. Le poche modifiche di zona invece sono dovute ad adattamenti nell'armonizzazione tra le sezioni; l'assetto pianificatorio dei PR in vigore è quindi sostanzialmente mantenuto.

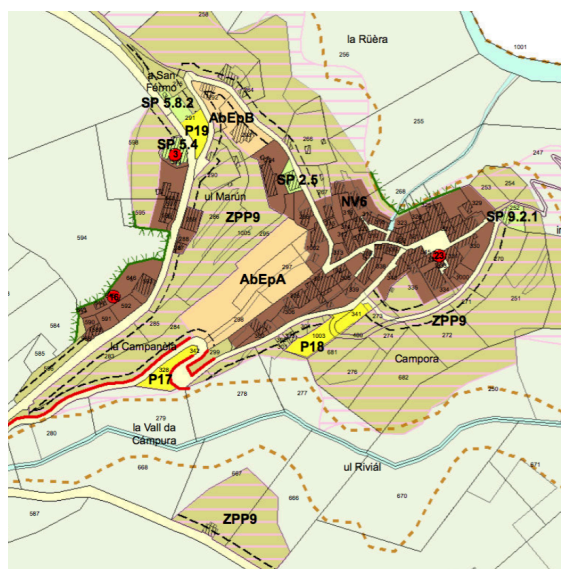
### a. Sezione di Campora; azionamento SP 9.2.1 mapp. 252

Oltre all'adattamento della nomenclatura delle zone per l'abitazione a destinazione primaria (da Rp2 a AbEP) e altri adattamenti formali e più generici (per esempio i posteggi pubblici attribuiti a zona AP nel PR in vigore, l'inserimento delle linee di arretramento dalle strade, ecc.), l'unica modifica di rilievo riguarda l'azionamento del mapp. 252 attribuito alla zona per scopi pubblici SP 9.2.1 Camera di pompaggio Campora, esistente e già in funzione. In località San Fermo in corrispondenza dei mapp.i 275 e 291 il "vuoto" dall'arretramento del limite del bosco accertato è attribuito alla zona agricola.

È stato inoltre inserito il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile, secondo i geodati consegnatici dalla Sezione forestale.



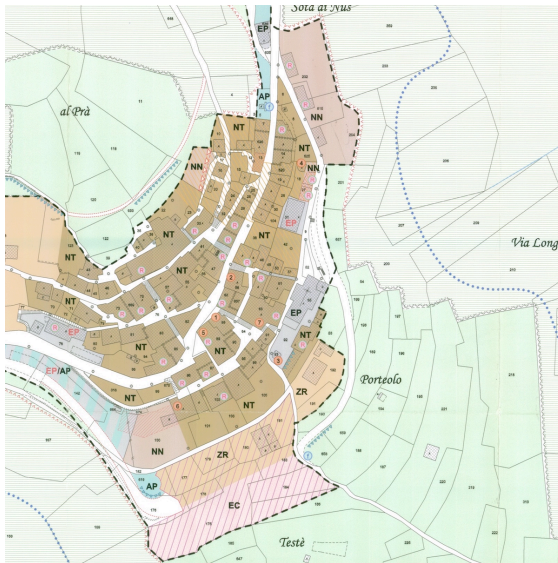
PR in vigore – Piano delle zone nucleo Campora



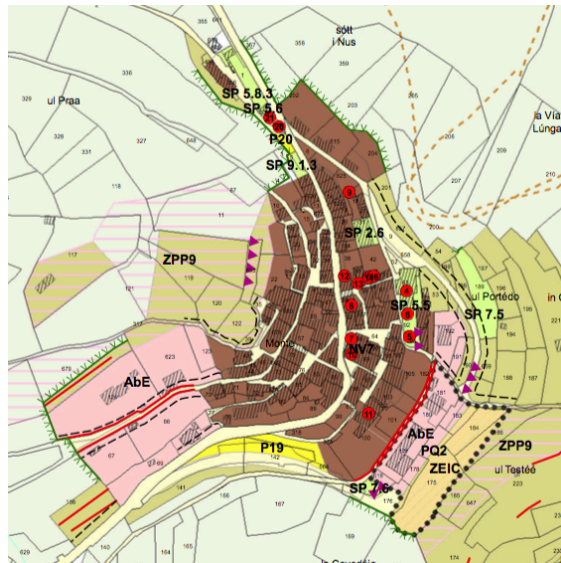
Modifica PR – Piano delle zone nucleo Campora

### b. Sezione di Monte

- Stralcio della zona del nucleo di completazione NN e attribuzione del comparto alla zona di conservazione del nucleo di villaggio NV7 Monte, in quanto i terreni sono già edificati o vincolati a precise indicazioni d'inserimento dei nuovi edifici stabilite nei piani di dettaglio dei nuclei di villaggio allegati al nuovo Regolamento edilizio.
- Creazione di una nuova zona SP 7.3 Area di svago e gioco bambini a Monte al mapp. 189, in sostituzione di quello esistente ai mapp.i 184 e 186, attribuiti alla zona edificabile d'interesse comunale EC nel PR in vigore, con licenza edilizia già rilasciata, dovrà essere smantellato. L'alternativa proposta sul mapp. 189, unica e pensabile ubicazione nei pressi del nucleo di Monte, permetterebbe la realizzazione di un'area di svago e nuovo parco giochi per bambini richiesto, in sostituzione, dalla popolazione di Monte.
- Viene attribuita a zona posteggi pubblici P21 l'area attualmente utilizzata a tale scopo che, nel PR in vigore, figurava quale EP Rifugio per la protezione civile, stralcio in quanto non più necessario.
- È stato inoltre inserito il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile, secondo i geodati consegnatici dalla Sezione forestale.



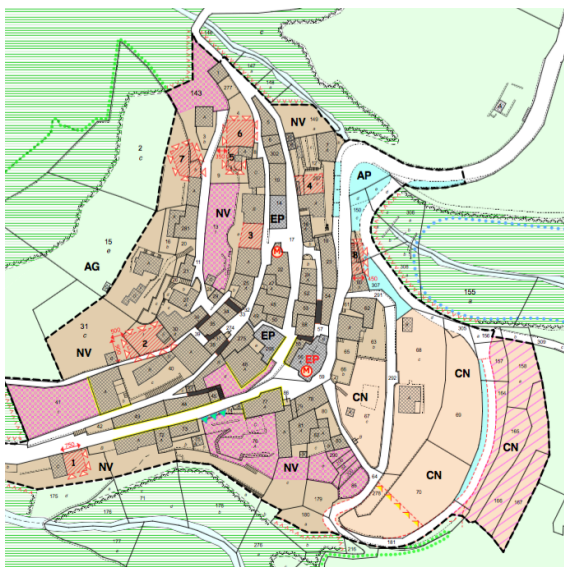
PR in vigore – Piano delle zone nucleo Monte



Modifica PR – Piano delle zone nucleo Monte

### c. Sezione di Casima;

- Stralcio della zona del nucleo di completazione CN e attribuzione dei mapp.i 61, 62, 63, 65, 66 e 67 alla zona di conservazione del nucleo di villaggio NV8; si tratta di alcuni piccoli fondi strettamente connessi con l'edificazione tradizionale, per i quali gli interventi edilizi possono essere meglio gestiti con lo strumento delle prescrizioni particolari nell'ambito dell'articolo che regola la zona dei nuclei di villaggio NV.
- Stralcio zona nucleo di completazione CN e attribuzione a zona per abitazioni primarie AbEp-comparto C (mapp.i 68, 69, 70 e 278) e AbEp-comparto D soggetta a PQ. (mapp.i 165, 166 e 181); il concetto delle zone per l'abitazione primaria AbEp è ripreso per le 3 sezioni di Campora, Monte e Casima, differenziandola per comparti, quindi con criteri differenti secondo la normativa in vigore. Essendo il comparto AbEp-D ancora totalmente libero da edificazioni esso è vincolato ad un Piano di quartiere PQ1, al fine di assicurare un'edificazione adeguata.



PR in vigore – Piano delle zone nucleo Casima



Modifica PR – Piano delle zone nucleo Casima

### 4.1.3 Spazi riservati alle acque

Si approfitta dell'adeguamento alla LST per un completamento di contenuto riguardante l'applicazione dell'Ordinanza sulla protezione delle acque OPAC, che impone di definire nel PR gli spazi riservati alle acque SRCA. Tali spazi sono determinati secondo la Linea guida cantonale per la determinazione dello spazio riservato alle acque del settembre 2015.

Con l'esame preliminare, il DT segnala che per entrare nel merito di una valutazione dello spazio riservato alle acque SRCA proposto preliminarmente, va documentata la sua determinazione.

Gli allegati D1, D2 e D3 riportano i completamenti richiesti e comprendono un piano di localizzazione dei corsi d'acqua presi in considerazione, una tabella riassuntiva di identificazione dei corsi e determinazione dello spazio SRCA ed un documento descrittivo con immagini.

Inoltre, l'EP evidenzia in particolare che:

- Vanno riportate tutte le tratte intubate e determinato il rispettivo arretramento tecnico,
- È necessario considerare il progetto di rivitalizzazione del riale di Balerna (Tognano),
- Vanno completati alcuni spazi SRCA determinati fuori zona edificabile.

Riassumendo quanto contenuto negli allegati citati, numerosi corsi d'acqua di varia importanza attraversano il territorio del Comune di Castel San Pietro. Possono essere identificati due comparti:

- Comparto A. Campora, Casima, Monte. Corsi d'acqua laterali alla Valle di Muggio per lo più fuori zona che attraversano perpendicolarmente la strada cantonale dai pendii in prossimità degli abitati e sfociano, quali affluenti, nella Breggia;
- Comparto B. Castello, spazio SRCA determinato focalizzato principalmente sui corsi d'acqua che dal comparto di Ronco, passando per Loverciano e Gorla scendono verso Balerna, la Val di Mezzana per confluire infine nel Faloppia.

È pure da sottolineare la presenza dei due Piani di utilizzazione cantonali, del Monte Generoso PUC-MG e del Parco delle gole della Breggia PUC-PB; il PUC-MG attualmente in procedura di revisione copre praticamente 2/3 del territorio comunale sino al nucleo tradizionale di Castello. Il PUC-PB copre invece una piccola parte del territorio a sud-ovest del nucleo di Castello sino al confine con i Comuni di Breggia e Balerna.

All'interno del PUC-MG è stato già preliminarmente deciso di determinare lo spazio SRCA e gli arretramenti tecnici, mentre che all'interno del PUC-PB non si è ritenuto necessario farlo anche perché, oltre che normato dalle rispettive norme PUC consolidate, in territorio di Castel San Pietro è quasi interamente in zona forestale, comunque discosta dalla zona edificabile sui pendii che scendono verso la Breggia.

I conflitti con la zona edificabile sono rari, quasi assenti; l'unico vero conflitto a Casima in corrispondenza dei mapp.i 149, e 7 attribuiti a zona del nucleo tradizionale, quest'ultimo con un edificio abitato sul quale si propone di adattare il limite dello spazio SRCA, evitando quindi la sua inclusione nello stesso.

### 4.1.4 Zona forestale

#### **a. Inserimento del geodato del limite del bosco e conseguenti modifiche rilevanti**

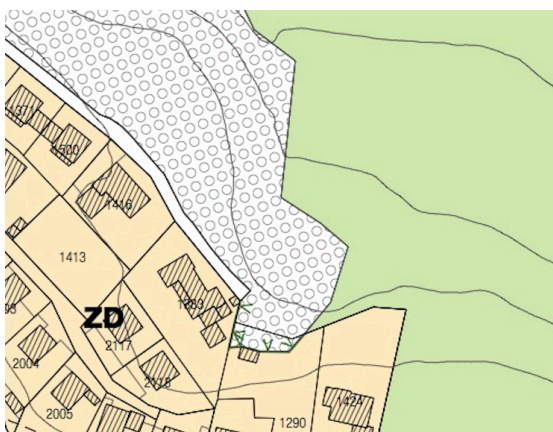
Nel mese di febbraio 2019, dopo ricezione dell'esame preliminare dipartimentale, la Sezione forestale cantonale ci ha inoltrato i geodati inerenti il limite del bosco accertato (a contatto con la zona edificabile e non) ed il limite del bosco indicativo per le 4 sezioni comunali. L'inserimento a PR di questi dati comporta una serie di modifiche ed adattamenti soprattutto fuori zona ma anche nei pressi o a contatto con della zona edificabile.

Inoltre è stato approvato il 26.08.2019 il completamento dell'accertamento generale del limite boschivo che modifica e completa in alcuni casi quanto riportato in precedenza; questo è stato

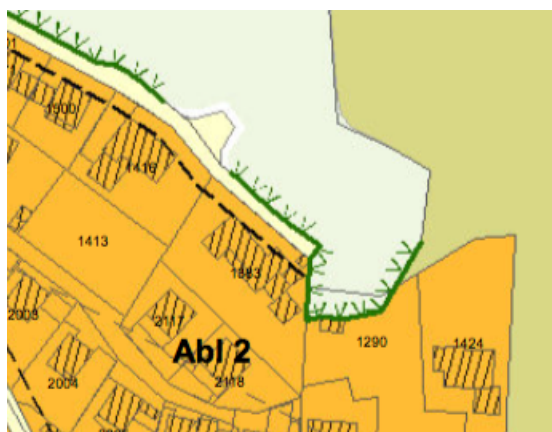
integrato nei documenti annessi.

L'allegato E riporta un confronto tra il geodato del limite del approvato con il limite del bosco a contatto con la zona edificabile della Sezione di Castello e della zona forestale accertata o indicativa ripresa dai PR vigenti, al fine di mostrare le evidenti differenze riscontrate. I piani sono stati corretti di conseguenza attribuendo la maggioranza delle superfici alla zona agricola o forestale, a dipendenza dell'arretramento o dell'avanzamento della stessa oppure alla zona senza destinazione specifica. In alcuni casi però si formano dei "vuoti" nei pressi o a contatto della zona edificabile, venutisi a creare con l'arretramento del limite boschivo, che meritano maggiore ponderazione nell'attribuzione ad una zona. Riportiamo di seguito tali proposte di attribuzione o commenti divisi per sezione.

Nella sezione di Castello, in corrispondenza del mapp. 1416 in località "Avra", per quel che riguarda la realizzazione della necessaria piazza di giro, è necessario procedere coordinatamente con un'istanza di dissodamento (cfr. allegato G Istanza di dissodamento fmn 656 RFD Castel San Pietro dissodamento).



PR in vigore – Piano delle zone - Castello

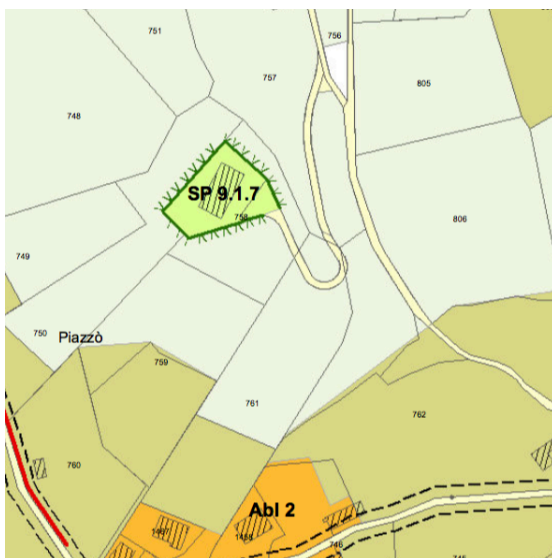


Modifica PR – Piano delle zone - Castello

In località Piazzò, in corrispondenza del mapp. 758 il geodato del limite del bosco differisce dalla situazione riportata a PR in vigore. L'area è attribuita alla SP 9.1.7 Serbatoio Ai Ronchi Superiore e la pista sterrata di accesso allo stesso, dato lo stralcio della categoria strade agricole e forestali è attribuita a strada pedonale.



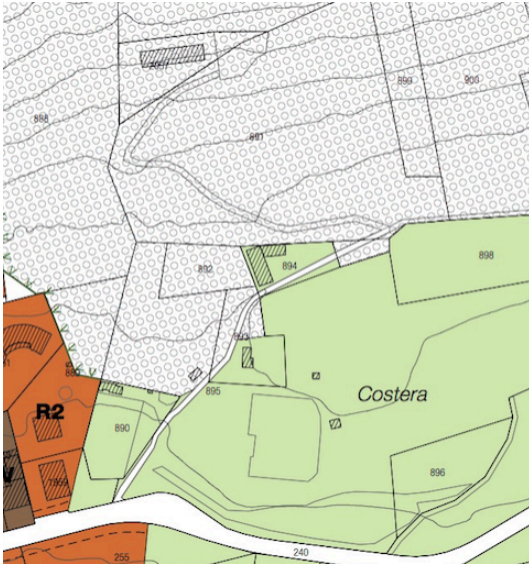
PR in vigore – Piano delle zone - Castello



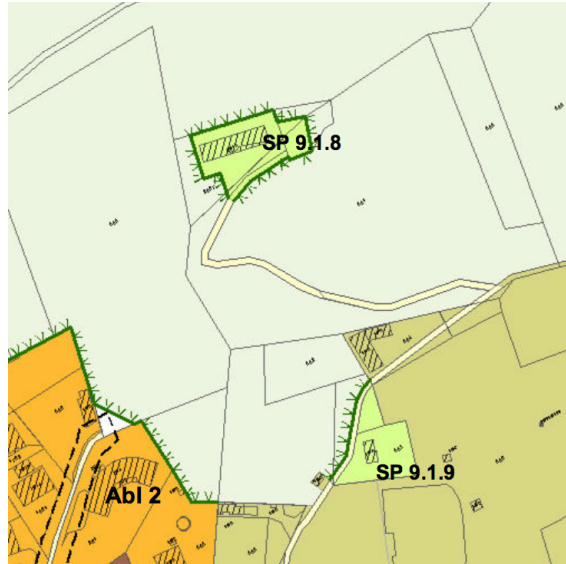
Modifica PR – Piano delle zone - Castello

In località Pian della Costera, in corrispondenza del mapp. 2057 il geodato del limite del bosco

differisce dalla situazione riportata a PR in vigore. L'area è attribuita alla SP 9.1.8 Serbatoio Obino Superiore e la pista sterrata di accesso allo stesso è attribuita a strada pedonale; il primo tratto, senza destinazione specifica nel PR in vigore con diritto di passo a favore del Comune, attraversa i campi agricoli ed è accesso al serbatoio sul mapp. 893 (SP 9.1.8, Obino Inferiore), l'ultimo tratto sul mapp. 891 è di proprietà cantonale.

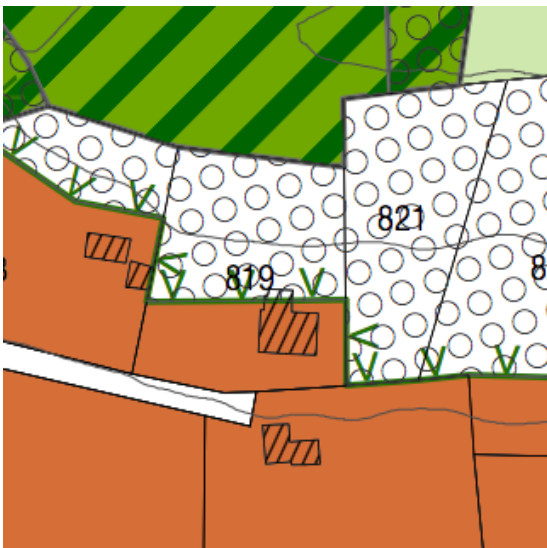


PR in vigore – Piano delle zone - Castello

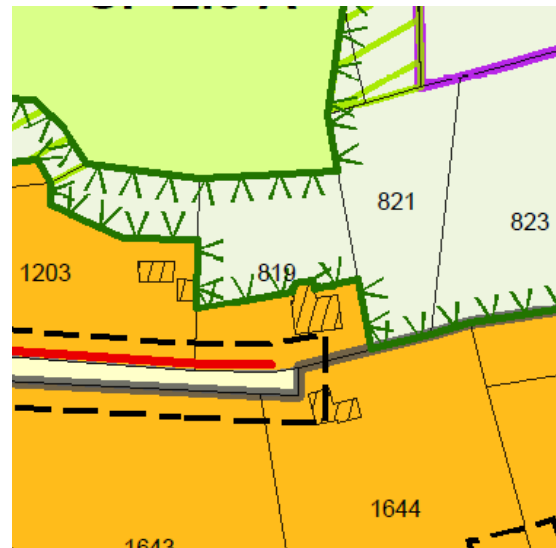


Modifica PR – Piano delle zone - Castello

In corrispondenza del mapp. 819 in località Golbina il PR in vigore riporta il limite del bosco accertato con la zona edificabile comprendendo una parte di edificio esistente; la correzione di tale limite sulla facciata dell'edificio lato nord comporta l'attribuzione di mq 5.00 alla zona estensiva per l'abitazione Abi 2.

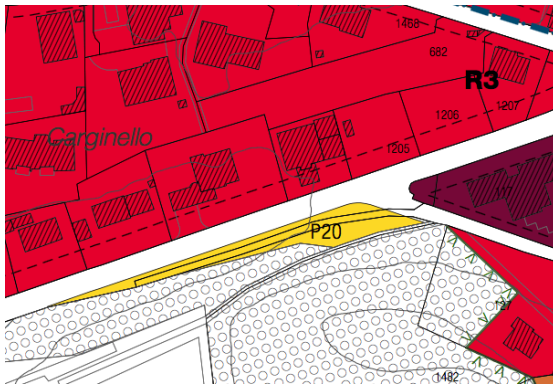


PR in vigore – Piano delle zone - Castello

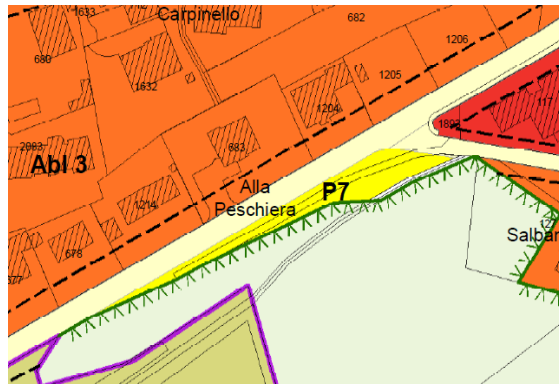


Modifica PR – Piano delle zone - Castello

Con l'arretramento del limite boschivo, in corrispondenza del posteggio pubblico P7 Peschiera, la stradina di accesso al mapp. 1120 ed ai suoi campi coltivati viene attribuita alla zona senza destinazione specifica.

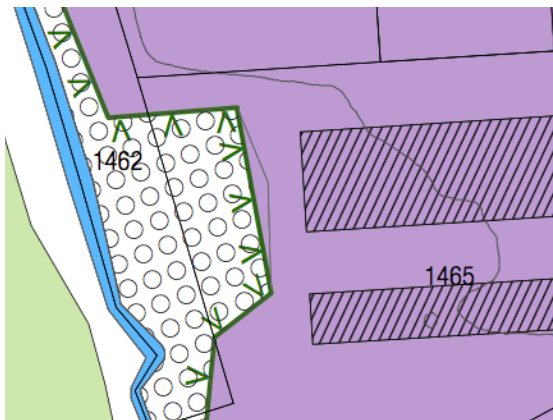


PR in vigore – Piano delle zone - Castello

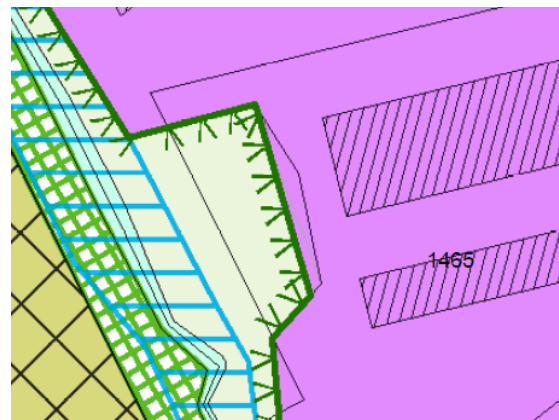


Modifica PR – Piano delle zone - Castello

È corretto sul mapp. 1465, sede dell'area Fricamper, il "vuoto" della correzione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile pari a ca. mq 35.00; il vuoto è attribuito alla zona per la produzione di beni Ar.

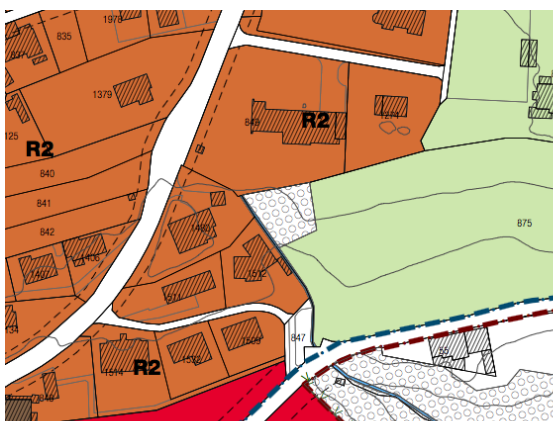


PR in vigore – Piano delle zone - Castello

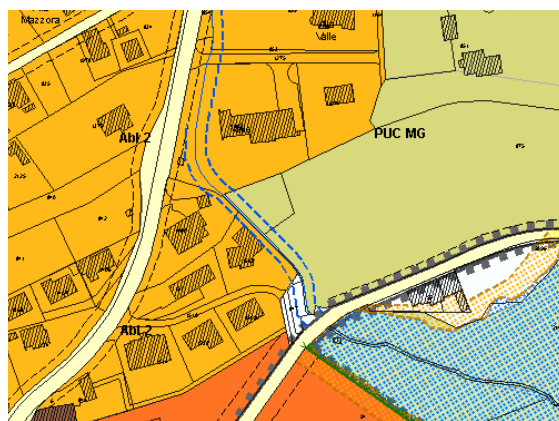


Modifica PR – Piano delle zone - Castello

La porzione di zona forestale sul mapp. 875p secondo il nuovo accertamento forestale non è più ritenuta tale, il "vuoto" della correzione è pari a ca. mq 520.00 ed è attribuito alla zona agricola.

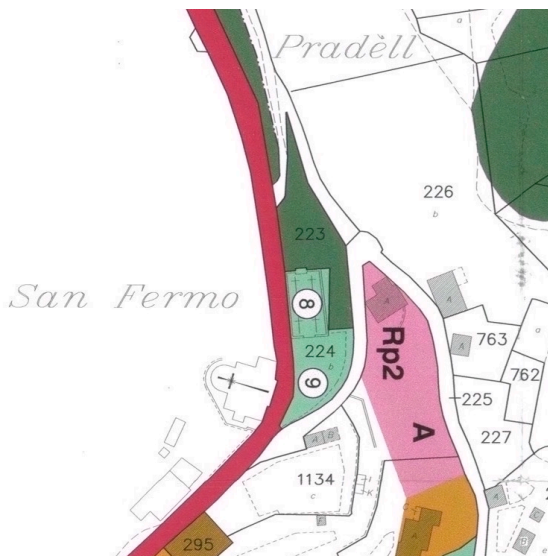


PR in vigore – Piano delle zone - Castello



Modifica PR – Piano delle zone - Castello

Nella sezione di Campora non vi sono particolari adeguamenti da segnalare nei pressi o a contatto della zona edificabile; alcuni adeguamenti riguardano la zona forestale ed agricola. In corrispondenza dei mapp.i 275 e 291 parz. di fronte all'oratorio di San Fermo, l'arretramento del limite del bosco rende necessaria l'attribuzione dei pendii a valle del cimitero e del posteggio P19 alla zona senza destinazione specifica.



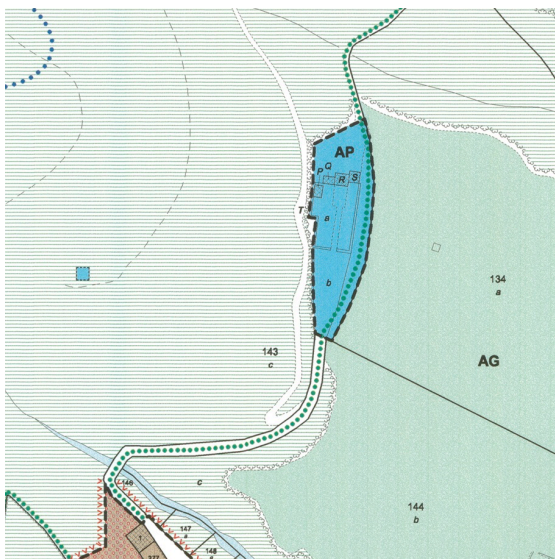
PR in vigore – Piano delle zone Campora – San Fermo



Modifica PR – Piano delle zone Campora – San Fermo

Per quel che riguarda la sezione di Monte, non vi sono casi rilevanti da segnalare se non alcune correzioni fuori zona edificabile del limite indicativo del bosco, riportate nei piani.

Nella sezione di Casima, in corrispondenza del mappale 143 e delle zone per scopi pubblici SP 5.8.4 Cimitero Casima e SP 9.1.1 serbatoio La Volta, è completato il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile; sono adeguate di conseguenza la SP 9.1.1 e la zona forestale indicativa. La pista sterrata esistente di accesso alle zone pubbliche viene attribuita alla categoria strade pedonali. Le altre aree residue vengono attribuite alla zona senza destinazione specifica.



PR in vigore – Piano delle zone Casima



Modifica PR – Piano delle zone Casima

**b. Coordinamento con procedure di dissodamento necessarie**

La realizzazione della Piazza di giro per il quartiere di Via Pozzi Artisti richiede procedura di dissodamento definitivo per una superficie pari a 129 mq. La domanda di dissodamento è stata allestita dallo studio Fürst & Associati SA in data ottobre 2019 ed è stata preliminarmente verificata con la Sezione forestale. La pubblicazione avverrà contemporaneamente alla pubblicazione del PR dopo adozione del consiglio comunale, ai sensi della Legge sul coordinamento delle procedure (LCoord).

**c. Accertamenti puntuali di completamento**

Il completamento generale dell'accertamento del limite forestale approvato con decisione del 26.08.2019 ha risolto tutti casi in cui non vi era ancora certezza giuridica sull'estensione della zona forestale a contatto con la zona edificabile.

#### 4.1.5 Posteggi pubblici

Nell'esame preliminare il Dipartimento del territorio chiede di chiarire se vi sono state modifiche rilevanti inerenti il numero di posti auto nella proposta di adeguamento alla LST in rapporto ai vincoli dei PR delle 4 sezioni in vigore in quanto i PR delle sezioni in vigore non prevedevano nomenclatura dei posti auto. Nella proposta di adeguamento alla LST non vi sono modifiche inerenti la disponibilità di posti-auto pubblici. In base ai dati fornitici dall'Ufficio tecnico comunale, sono stati ripresi i vincoli ed i posti auto esistenti senza proporre aumenti o diminuzioni della capacità dei posteggi pubblici;

- Nella sezione di Casima non vi sono stralci o nuovi vincoli di posteggio pubblico rispetto alla situazione in vigore né tantomeno modifiche dei posti-auto disponibili. Non sono stati tuttavia riportati i vincoli di posteggio sulle strade pubbliche, ovvero qui posteggi delimitati o segnalati all'interno del campo stradale esistente. Il numero posti auto rimane però invariato rispetto al PR in vigore.
- Nella sezione di Monte non vi sono stralci o nuovi vincoli di posteggio pubblico rispetto alla situazione in vigore né tantomeno modifiche dei posti-auto disponibili. Non sono stati tuttavia riportati i vincoli di posteggio sulle strade pubbliche, ovvero qui posteggi delimitati o segnalati all'interno del campo stradale esistente. Il numero posti auto rimane però invariato rispetto al PR in vigore.
- Nella sezione di Campora non vi sono né modifiche dei vincoli né aumenti o diminuzioni dei posti-auto rispetto al PR in vigore,
- di rilievo per la Sezione di Castello, l'attribuzione dei vincoli di posteggio alle rispettive zone per scopi pubblici non è lo stralcio dei posti auto disponibili ma la constatazione che i posti-auto delle relative aree pubbliche sono esclusivamente a servizio delle stesse. Tali posteggi pubblici rimangono quindi quali posteggi a servizio delle zone per scopi pubblici di cui sono parte integrante. Per tale motivo vengono attribuiti alla relativa zona per scopi pubblici.

#### 4.1.6 Beni culturali di interesse locale e perimetri di interesse archeologico

Con l'esame preliminare dipartimentale, l'Ufficio dei beni culturali coglie l'occasione per trasmettere al Municipio il Censimento dei beni culturali di Castel San Pietro composto da 292 schede.

Dal momento che il Municipio intende procedere entro breve con un adeguamento formale alla LST ed il lavoro necessario per procedere ad una scelta oculata delle proposte di protezione locale appare assai impegnativo e potrebbe includere anche oggetti non presenti tra le 292 schede consegnate, si decide di rimandare l'incombenza ad una futura revisione del PR adeguato ed armonizzato, nell'ambito della stesura del Programma di azione comunale PAC. La maggior parte dei beni censiti dall'Ufficio beni culturali riguarda edifici rurali fuori zona o edifici già facenti



parte di nuclei protetti e quindi non necessita una zona di pianificazione a salvaguardia dell'integrità degli oggetti.

Pertanto oltre ai beni già tutelati dai PR previgenti si mantengono le proposte di nuove tutele locali inerenti soprattutto alcuni oratori, cappelle, fontane e lavatoi nella sezione di Castel San Pietro (cfr. allegato 8 RE, BCL 23-35), senza affrontare la scelta sull'intero censimento consegnato dall'Ufficio beni culturali cantonale.

Per quel che riguarda i perimetri di interesse archeologico, il DT segnala che sono correttamente inseriti quelli in vigore, ma coglie l'occasione per rivedere i perimetri "Campagna e chiesa Rossa" e "Corteglia" e creare i seguenti nuovi Perimetri di interesse archeologico (PIA):

- Corteglia, in zona Piazzò SIBC PIA861,
- Loverciano, SIBC PIA862,
- Valzago, SIBC PIA801,
- Caslaccio, BC PIA89, che si estende anche in territorio di Balerna.

#### 4.1.7 Verifiche per il compenso agricolo

Nell'esame preliminare dipartimentale del 7.11.2018, il DT ha chiesto di verificare alcune sottrazioni di territorio agricolo attribuite a zone per scopi pubblici; la richiesta di preavviso vincolante al Consiglio di Stato, inoltrata dal Municipio il 16 settembre 2019 ha permesso di stabilire che il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo relativo all'adeguamento del PR è di CHF 4'375. Per il dettaglio si rinvia all'allegato H.

## 4.2 Modifiche dei piani – Piano dell'urbanizzazione, mobilità

Le modifiche proposte nel nuovo Piano dell'urbanizzazione – mobilità, adeguato alla LST ed ai contenuti della Linea guida cantonale per l'allestimento del Piano e programma di urbanizzazione del dicembre 2014, possono essere riassunte congiuntamente per le 4 sezioni. Riguardano in effetti adeguamenti puntuali della gerarchia stradale, riportate anche nel Piano dei trasporti del Mendrisiotto (PTM) e relativa scheda di Piano direttore cantonale (PD), e armonizzazioni tra le sezioni, estesi a tutto il territorio comunale.

Nell'allegato B è ripresa la gerarchia stradale in vigore delle sezioni e messa a confronto con la nuova proposta. Oltre alle denominazioni e colorazioni nelle rappresentazioni grafiche, le modifiche più rilevanti sono riportate di seguito.

### **a. *Attribuzioni diverse della gerarchia stradale principale***

- La strada cantonale che collega le 4 sezioni è interamente attribuita alla categoria "Strada di collegamento"; nei PR in vigore questa è attribuita a "Strada di raccolta" per le sezioni di Castello e Casima, a "Strada di collegamento" per le sezioni di Campora e Monte,
- anche il tronco di collegamento verso Morbio Superiore viene attribuito a "Strada di collegamento"; nel PR in vigore è pure attribuito a "Strada di raccolta".

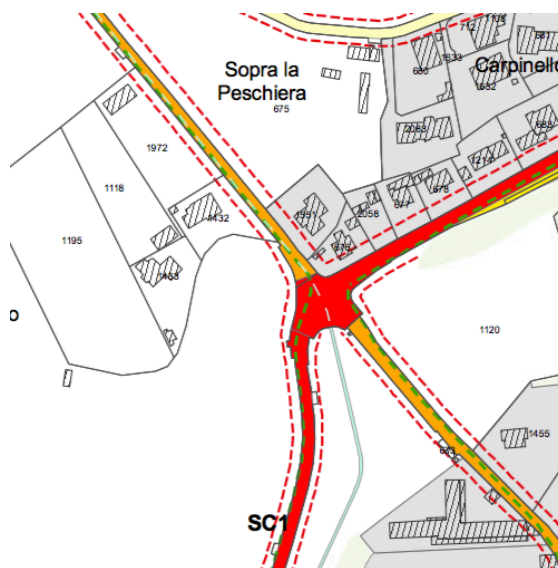


“Schema della gerarchia stradale” allegato II della scheda di PD M5, Piano regionale dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio – PTM.

- Il PR vigente riporta una situazione non più attuale in corrispondenza della rotonda all'incrocio tra Via Loverciano-Via Pozzi Artisti-Via Treba; la rotonda ed i marciapiedi della strada di collegamento (strada cantonale) sono stati già realizzati. Oltre alla modifica della gerarchia stradale citata al punto precedente vengono quindi adattati formalmente gli azionamenti in corrispondenza della rotonda.



PR in vigore – Rotonda Via Loverciano-Via Pozzi Artisti



Modifica PR – Rotonda Via Loverciano-Via Pozzi Artisti

#### b. Stralcio della categoria “strade private”

- È stralciata la categoria “Strade private”. In tre casi particolari, mapp. 1501 località Pozzi artisti, mapp. 1298 località Pree e mapp. i 176 e 863 località Vignora, è stato ritenuto opportuno l'attribuzione a strada di servizio. All'interno delle zone edificabili o laddove queste strade vi danno accesso, nel Piano delle zone le relative superfici sono state attribuite alla zona edificabile di appartenenza; non sono effettivamente considerabili quali aumento della superficie di zona edificabile e quindi soggette a plusvalore per i proprietari interessati e nel contempo non impegna il Comune con un'integrazione nel Piano dell'urbanizzazione.

- Per quel che riguarda invece le strade private fuori zona edificabile, queste sono state attribuite alla zona agricola.

**c. Nuove piazze di giro**

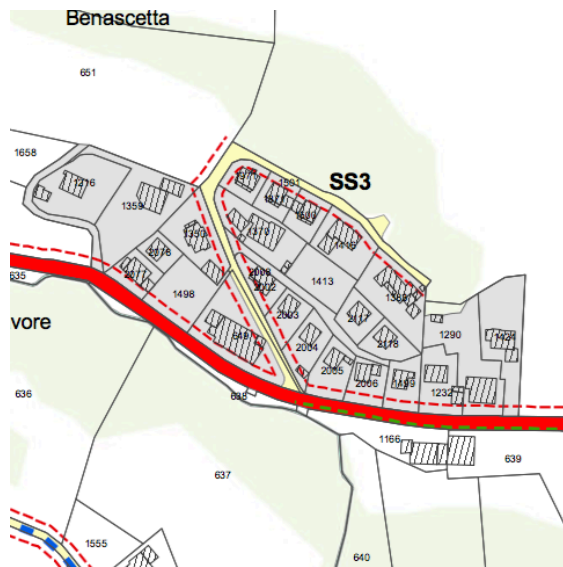
- L'attribuzione di alcune strade definite nel PR previgente "strade private" a strade di servizio ha comportato la necessità di prevedere una piazza di giro di dimensioni adeguate, anche se, per ragioni di rapporto costi/benefici, si sono dovuti fare dei compromessi rispetto alle norme VSS. In particolare sono previste le seguenti nuove piazze di giro:
  - Circa 30 metri prima della fine della strada di accesso al comparto edificabile in località Pozzi Artisti, l'area asfaltata presenta uno slargo sul lato a monte che formalmente si trova in zona bosco. Siccome in quel punto il terreno è poco scosceso, con un'opera contenuta e con un limitato dissodamento boschivo si può creare una piazzuola laterale che permette di invertire la marcia. Oltre, a parte il cancello di servizio poco frequentato del grande appezzamento agro-forestale di Avra (mapp. 656), vi è solo l'accesso privato al mapp. 1383; il traffico è quindi assai limitato e la soluzione dal profilo funzionale è sostenibile. L'opzione proposta in sede di esame preliminare sul finire di Via Pozzi Artisti in corrispondenza del mapp. 1290 comporterebbe un dissodamento molto maggiore, in quanto la stessa piazza di giro dovrebbe ampliarsi in prossimità dell'edificio 1290 sub. D, al fine di evitare che restino porzioni inferiori ai mq 800 di zona forestale esistente o fasce meno larghe di m 12.00. Inoltre, i mapp. 1290 e 1424 sono accessibili a valle dalla strada di collegamento. L'allargamento esistente proposto e la poca pendenza permettono la realizzazione della piazza di giro in maniera meno onerosa rispetto ad altre soluzioni. Viene infine tenuta in considerazione la fascia di rispetto pari a m 2.00 di distanza dal limite forestale della zona forestale.



*"Allargamento" in corrispondenza del mapp. 1416 e area a monte dove si prevede la realizzazione della piazza di giro.*

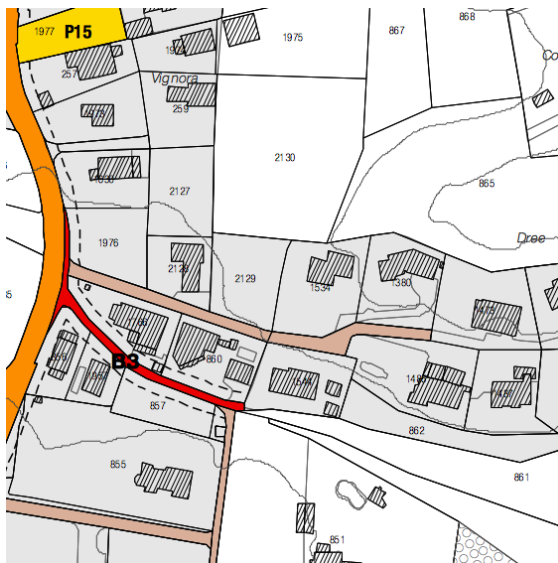


PR in vigore – Piano del traffico Via Pozzi Artisti

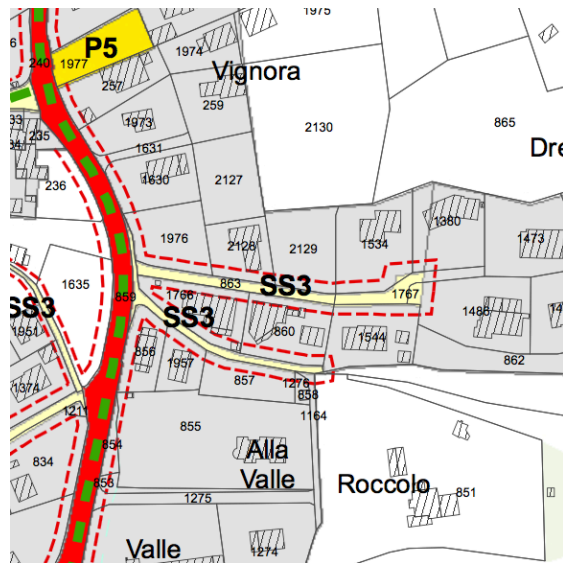


Modifica PR – Piano dell'urbanizzazione-mobilità Via Pozzi Artisti

- in Via Dree, sfruttando l'allargamento creato dalla "S" disegnata dal tracciato e i due scorpori dei mapp.i 1486 e 1534, già adibiti a piazzali privati di circolazione e/o di posteggio, non delimitati e nettamente distinti dai giardini; più avanti l'impianto stradale penetra in un contesto più riservato e si configura come accesso privato ai relativi fondi.

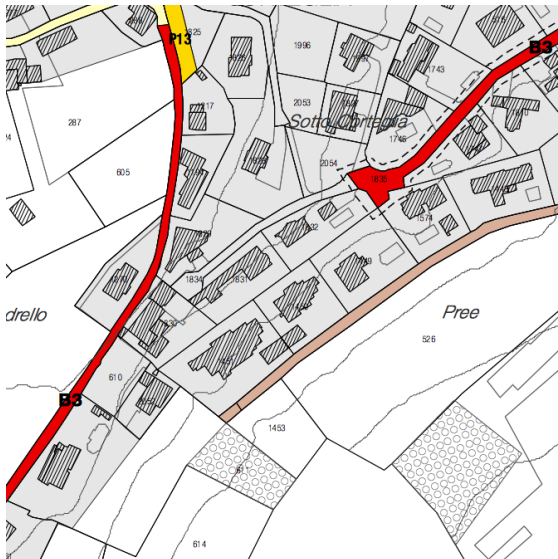


PR in vigore – Piano del traffico Via Drée

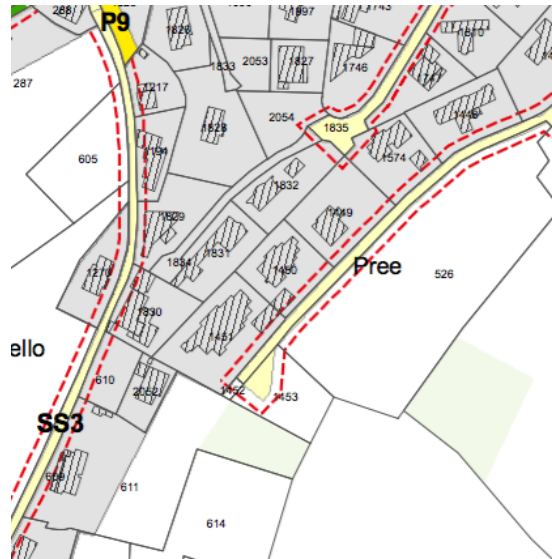


Modifica PR – Piano dell'urbanizzazione-mobilità Via Drée

- all'estremità di Via Pree, sfruttando la possibilità data da un terreno a valle mapp. 1453, attribuito alla zona agricola, ma in realtà incolto e con scarsa pendenza. La relativa superficie sottratta all'agricoltura ed il minore apporto sul mapp. 1452 sono riportati nel calcolo per il compenso agricolo (cfr. cap. 4.1.7).



PR in vigore – Piano del traffico Via Pree



Modifica PR – Piano dell'urbanizzazione-mobilità Via Pree

#### d. Aree pubbliche di circolazione dei nuclei

- Particolare attenzione è stata posta ad una precisa e chiara attribuzione alle diverse categorie previste dal modello della Linea guida cantonale Regolamento edilizio all'interno dei nuclei. In effetti, ai fini di un'adeguata regolamentazione della circolazione veicolare, le diverse definizioni previgenti non consistenti dal profilo giuridico sono state stralciate e sostituite, a seconda del caso, con le seguenti categorie:
  - strada di servizio, nel caso in cui un impianto stradale, pur attraversando un nucleo, è un tassello significativo della rete stradale di servizio anche di altre zone edificabili del Comune; ciò non impedisce di prevedere misure di moderazione del traffico e/o limitazioni ai confinanti autorizzati;
  - strada prevalentemente pedonale, nel caso di vicoli che possono essere percorsi anche da motoveicoli per l'accesso ai fondi limitrofi;
  - percorsi pedonali, ossia vicoli percorribili unicamente dai pedoni e sui quali non è possibile, rispettivamente non è ammessa la circolazione con motoveicoli.

#### e. Stralcio della categoria "strade agricole e forestali / Piste forestali"

- È stralciata la categoria "Strade agricole e forestali" / "Piste forestali" delle sezioni; per la maggior parte dei casi tali strade sono attribuite alla zona agricola o forestale. In alcuni casi particolari, laddove queste collegano delle parti di abitato, completando così la rete stradale o permettono l'accesso a strutture pubbliche codificate nel PR, sono invece attribuite a categorie stradali in base ai disposti LST.

#### f. Sentieri

- Si distinguono i sentieri escursionistici del piano cantonale PCSE dai percorsi pedonali locali. Laddove le strade agricole e forestali, non più evidenziate nel PR, assicurano la rete di percorrenza pedestre o ciclabile del territorio, è utilizzata questa simbologia.

#### g. Percorsi ciclabili regionali

- Viene ripreso e riportato sul Piano dell'urbanizzazione – mobilità, secondo i contenuti del Piano della rete dei percorsi ciclabili pianificati del mendrisiotto e basso Ceresio, il percorso ciclabile di interesse regionale R Me3 Capolago-Mendrisio-Morbio Superiore-Chiasso.

## 4.3 Modifiche normative: il nuovo Regolamento edilizio

### 4.3.1 Considerazioni generali

Il nuovo Regolamento edilizio, che sostituisce le Norme di Piano regolatore delle 4 sezioni, è redatto a partire dalle Linee guida cantonali di supporto per l'allestimento del Regolamento edilizio, del dicembre 2014<sup>2</sup>. Sulla scorta delle disposizioni LST, le Linee guida forniscono una base per la redazione del Regolamento edilizio; forniscono un ordine e soprattutto dei contenuti che la Sezione dello sviluppo territoriale del DT consiglia di mantenere, per far sì che non vi siano incoerenze con la stessa LST o altre leggi applicabili. Esiste comunque ed evidentemente anche la necessaria libertà del Comune di tradurre le proprie particolarità territoriali e di modificare o precisare alcuni aspetti normativi.

Laddove non vi sia revisione del PR, ma adeguamento ai nuovi disposti della Lst, si tratta prevalentemente di una risistemazione dei contenuti in vigore, di una riorganizzazione delle norme, di una completazione di alcuni articoli o dello stralcio di altri che appaiono vetusti.

Nel caso del PR di Castel San Pietro che oltre all'adeguamento LST, prevede l'armonizzazione dei PR delle 4 sezioni di Castello, Campora, Monte e Casima, gli adattamenti normativi sono più cospicui, seppur si è cercato di mantenere quanto prevedono i PR previgenti.

### 4.3.2 La struttura del nuovo Regolamento edilizio

Conformemente alla Linea guida cantonale, il nuovo regolamento edilizio è organizzato nel modo seguente:

Capitolo I – Norme introduttive (oggetto e campo d'applicazione, basi legali., ecc.)

Capitolo II – Norme edificatorie generali (definizioni, altezze, distanze, ecc.)

Capitolo III – Norme particolari

- Sezione I – Piano delle zone (raggruppa le norme di zona, i vincoli e gli elementi naturali, paesaggistici, ecc.)
- Sezione II – Piano dell'urbanizzazione e posteggi privati

Capitolo IV – Norme finali

Allegati – Gli allegati al regolamento edilizio sono stati organizzati nel modo seguente:

1. Scheda grafica disposizioni particolari NV2 Corteglia (ripreso da NAPR Castello)
2. Scheda grafica disposizioni particolari NV6 Campora (nuovo)
3. Scheda grafica disposizioni particolari NV7 Monte (nuovo, contenuti ripresi da PZ in vigore)
4. Elementi degli edifici da risanare nel nucleo di Monte (ripreso da NAPR Monte)
5. Scheda grafica disposizioni particolari NV8 Casima (nuovo, contenuti ripresi da PZ in vigore)
6. Scheda grafica disposizioni particolari SP 3.1 Casa anziani Quiete (ripreso da NAPR Castello)
7. Scheda grafica disposizioni particolari SP 3.2 Casa di riposo Don Guanella
8. Prescrizioni zona particolare ZP (mapp. n° 115 Casima, ripreso da NAPR Casima)
9. Elenco dei beni culturali protetti d'interesse locale (nuovo)

Non vengono invece ripresi i seguenti allegati alle NAPR dei PR in vigore:

- Tabella prescrizioni di base di zona a carattere indicativo sezione di Castello; le prescrizioni che fanno stato sono quelle riportate nei rispettivi articoli di zona.

<sup>2</sup> Il documento « Regolamento edilizio », Linee guida cantonali, dicembre 2014, DT-SST, è scaricabile da: [http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT\\_DSTM\\_SST/pr/Linea\\_guida\\_regolamento\\_edilizio\\_2015.pdf](http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT_DSTM_SST/pr/Linea_guida_regolamento_edilizio_2015.pdf)

- Tabella di valutazione dell'inventario degli edifici fuori zona (IEFZE), sezioni di Castello, Monte e Casima; la Linea guida del Regolamento edilizio non prevede la tabella quale allegato; le schede IEFZE e le relative valutazioni degli edifici sono uno strumento pianificatorio comunale a parte.
- Regolamento sulla destinazione ad abitazione primaria degli alloggi situati in territorio di Monte; i contenuti di questo allegato possono essere regolati dall'art. 44 RE concernente la limitazione delle abitazioni secondarie che riporta dove e quanto siano semmai ammesse.

Allo scopo di meglio illustrare la transizione dalle NAPR al nuovo regolamento edilizio, quest'ultimo è stato strutturato in forma tabellare e messo a confronto con le NAPR previgenti; nella prima colonna a sinistra figura la nuova proposta, nelle colonne centrali i corrispettivi articoli NAPR delle sezioni in vigore e nella terza colonna, oltre a commenti e osservazioni, ci sono le descrizioni delle modifiche che richiedono una decisione e quindi l'adozione da parte del Consiglio comunale, evidenziate in grassetto.

Ai fini di una migliore comprensione, la struttura del nuovo regolamento edilizio resterà tale sino all'approvazione; una volta cresciute in giudicato le colonne che riportano le NAPR previgenti e le osservazioni saranno eliminate. Le osservazioni nella tabella fungono da giustificazione delle modifiche rispetto alle NAPR previgenti e delle scelte riferite al modello della Linea guida cantonale Regolamento edilizio del dicembre 2014. In considerazione di ciò non è necessario commentare ulteriormente nel presente rapporto di pianificazione i singoli articoli del nuovo Regolamento.

#### 4.3.3 Regolamentazione delle abitazioni secondarie.

Il Comune di Castel San Pietro non ricade fra quelli assoggettati alla legislazione federale sulle abitazioni secondarie, menzionati nell'allegato della relativa Ordinanza federale. In base alle più recenti statistiche la percentuale di abitazioni secondarie complessiva per tutto il Comune è di poco meno del 15% (Inventario federale delle abitazioni 2016).

Nella Sezione di **Castel San Pietro** il PR previgente non prevede alcuna limitazione o regolamentazione.

Nelle Sezioni della Valle di Muggio i PR previgenti prevedono le seguenti regolamentazioni:

- **Campora:** nella zona del nucleo NV è ammesso al massimo il 50% di abitazione secondaria mentre la zona di nuova edificazione RP2 è riservata unicamente alla residenza primaria;
- **Monte:** la zona del nucleo (NV), quella del nucleo di completazione (NN) e la zona edificabile d'interesse comunale (EC) sono riservate per l'abitazione primaria, mentre non sussiste alcuna limitazione per la zona residenziale ZR;
- **Casima:** entrambe le zone edificabili, la zona del nucleo NV e la zona di completazione del nucleo (CN) sono riservate unicamente alla residenza primaria.

Nell'ambito dell'armonizzazione delle disposizioni normative delle diverse sezioni si riprende sostanzialmente la regolamentazione vigente delle abitazioni secondarie; in effetti a Castel San Pietro il problema delle abitazioni secondarie non si pone, mentre nelle Sezioni di Valle si ribadisce l'obiettivo di promuovere l'abitazione primaria.

L'unica modifica materiale riguarda il nucleo di Campora, dove è stralciato il limite massimo del 50% di abitazioni secondarie e la regolamentazione è unificata con quella dei nuclei di Monte e di Casima, quindi riservando gli edifici unicamente all'abitazione primaria. Le zone RP2 (Campora), NN e ZR (Monte) e CN (Casima) sono armonizzate nel nuovo PR nella categoria della zona estensiva per l'abitazione speciale (AbEp) che resta riservata all'abitazione primaria in tutti i suoi comparti nelle 3 sezioni. Come nel PR previgente non sono invece previste limitazioni nella zona ZR di Monte, ora attribuita alla zona estensiva per l'abitazione (AbE).

## 5. Programma di urbanizzazione

Siccome non si tratta di una revisione dei PR di Castel San Pietro, Campora, Monte e Casima, bensì di un adeguamento alla LST e di un'armonizzazione dei PR delle 4 sezioni, che riguarda aspetti per la maggioranza formali, non viene allestito un vero e proprio programma di urbanizzazione secondo la Linea guida cantonale in materia del dicembre 2014; questo anche perché parallelamente all'allestimento del programma di urbanizzazione, la futura revisione del PR armonizzato ed adeguato comporterà anche una serie di studi inerenti le zone edificabili e la loro estensione ed altri temi di incidenza territoriale, riassunti nell'allestimento del Programma di azione comunale (PAC) e nell'adeguamento del PR alla scheda R6 del PD.

È quindi prematuro affrontare in questo ambito la tematica del programma di urbanizzazione, in quanto non si conoscono ancora gli indirizzi territoriali che potranno scaturire da una futura revisione del PR, accompagnata dagli studi citati.

Vengono tuttavia segnalati:

- La realizzazione della piazza di giro su Via Pozzi Artisti,
- La realizzazione della piazza di giro su Via Drée,



## 6. Procedura e prossimi passi

L'adeguamento generale di un PR alle nuove disposizioni di legge, indipendentemente da eventuali modifiche di contenuto, segue la procedura per l'adozione definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale LST.

La proposta elaborata dal Municipio è stata trasmessa il 27 ottobre 2017 al DT per l'esame preliminare dipartimentale - cfr. cap. 3 - data 7 novembre 2018, l'esposizione pubblica è avvenuta dal 2 dicembre 2019 per 30 giorni, l'attuale versione del documento è quello proposto per il mesaggio municipale:

- la variante è adottata dal Consiglio comunale;
- con l'adozione della variante il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni;
- contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante;
- il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione; nell'ambito dell'esame dei ricorsi il Consiglio di Stato valuterà la ricevibilità dei ricorsi; 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 formulazione normativa;
- quando si impone una modifica che coinvolge il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.



Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

Manno, 28 settembre 2020

---

Allegati

---

## Proposte di adeguamento degli azzonamenti dei PR in vigore

Zone PR in vigore				Nuova proposta
Castello	Campora	Monte	Casima	
		Zona residenziale ZR		<b>Zona estensiva per l'abitazione – AbE</b>
	Zona per residenze primarie Rp2		Zona di completazione del nucleo di villaggio CN	<b>Zona estensiva per l'abitazione primaria – AbEp</b> Comparto A – Campora-Campanela Comparto B – Campora-Marùn Comparto C – Casima Comparto D (soggetto a PQ1) – Casima-Campagna
		Zona edificabile d'interesse comunale ZEIC		<b>Zona edificabile d'interesse comunale – ZEIC</b> (soggetta a PQ2 compresa zona AbE confinante)
Zona residenziale a due piani R2				<b>Zona intensiva per l'abitazione – Abl 2</b>
Zona di densificazione ZD				<b>Integrata in Abl 2</b>
Zona residenziale a tre piani R3				<b>Zona intensiva per l'abitazione – Abl 3</b>
Zona residenziale a quattro piani R4				<b>Zona intensiva per l'abitazione – Abl 4</b>
Zona del nucleo di villaggio (Castello, Fontana, Corteglia, Gorla , Al Ponte e Obino)	Zona del nucleo di villaggio NV2	Zona del nucleo di villaggio (Monte e San Fermo)	Zona del nucleo di villaggio	<b>Zona di conservazione dei nuclei di villaggio – NV</b> NV 1 Castello-Fontana NV 2 Corteglia (con disposizioni particolari allegate al RE) NV 3 Gorla NV 4 Al Ponte NV 5 Obino NV 6 Campora (con disposizioni particolari allegate al RE) NV 7 Monte (con disposizioni particolari allegate al RE) NV 8 Casima (con disposizioni particolari allegate al RE)
		Zona di completazione del nucleo di villaggio NN	Zona di completazione del nucleo di villaggio CN (mapp. 67)	<b>Integrate in NV (NV7 Monte/ NV8 Casima")</b>
Zona di mantenimento degli insediamenti MI - comparto Castello-Al Ronco, esclusi i mapp. 762 e 1597)		Zona dei crotti CR		<b>Zona di conservazione del nucleo speciale – NVs</b> NVs 1 Monte NVs 2 Al Ronco
Zona artigianale Ar				<b>Zona per la produzione di beni – Ar</b>
			Zona con prescrizioni particolari ZP	<b>Zona particolare ZP</b> (con disposizioni particolari allegate al RE)
Altri comparti attribuiti a zona di mantenimento degli insediamenti MI				<b>Sono attribuiti alla zona agricola</b> ad eccezione di alcuni scorpori di proprietà a cavallo con il Comune di Mendrisio, che vengono attribuiti a zona di riserva in attesa di una revisione del PR (allestimento PAC in coordinazione con scheda PD-R6, ecc.).

Comune di Castel San Pietro  
Piano regolatore - Adeguamento alla Lst

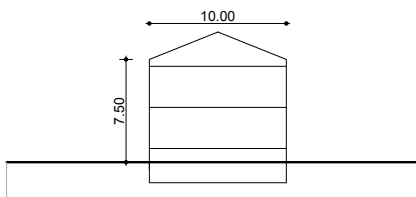
### Proposte di adeguamento della gerarchia stradale dei PR in vigore

Gerarchia stradale PR in vigore				Osservazioni	Nuova proposta
Castello	Campora	Monte	Casima		
	Strada di collegamento principale	Strada di collegamento principale		Attribuire tronco principale Castello in strada di collegamento (secondo PTM)	<b>Strada di collegamento – SC</b>
Strada di raccolta – A	Strada di raccolta (non presente sui piani, v. Caneggio)		Strada di raccolta	Attribuire strada di raccolta Casima a strada di collegamento (secondo PTM)	<b>Strada di raccolta - SR</b>
Strada di servizio – B	Strade di servizio riservate ai confinanti	Strada di servizio	Strada di servizio		<b>Strada di servizio - SS</b>
Strada di servizio dei nuclei				Valutare i 3 casi esistenti.	-
Contrade interne ai nuclei di villaggio	Strade del nucleo	Contrade interne ai nuclei di villaggio	Contrade interne al nucleo di villaggio	Valutare caso per caso quali attribuire a strade/percorsi pedonali, strada prevalentemente pedonale, ecc.	-
Strada agricola forestale	Strade agricole (indicative)	Pista agricola / forestale	Pista agricola / forestale	La categoria non è prevista dalla Lst	Attribuzione a zona agricola o forestale o altra categoria stradale
Strada privata				Valutare se eliminare categoria e eventualmente quali inserire in strade di servizio	-
Tracciato pedonale	Percorsi pedonali principali	Sentiero o percorso pedonale	Sentiero o percorso pedonale	Attribuire secondo nuova proposta	<b>Strade ad uso prevalentemente pedonale - SPped</b> <b>Strade pedonali - Sped</b> <b>Sentieri escursionistici secondo il piano cantonale (PCSE)</b> <b>Percorsi pedonali e sentieri</b> <b>Percorso ciclabile di interesse regionale</b>

# Supplementi variabili in base alla pendenza

PR Castel San Pietro - zona Abl 1, h. m 7.5

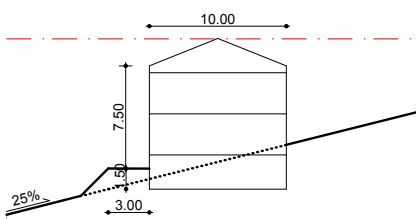
Terreno piano



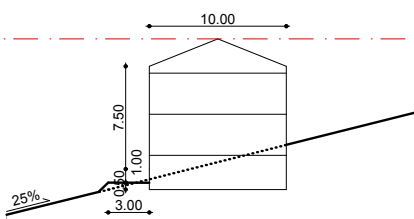
Senza supplemento, sist. terreno non ammessa

⇒ Nessun supplemento

Pendenza 25%

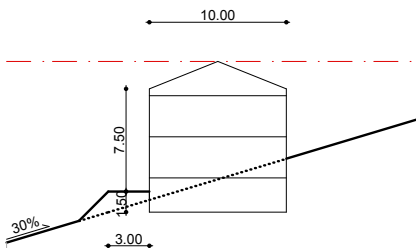


Senza supplemento, sist. terreno m 1.50

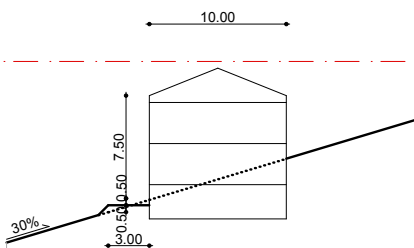


Supplemento m 1, sist. terreno m 0.50

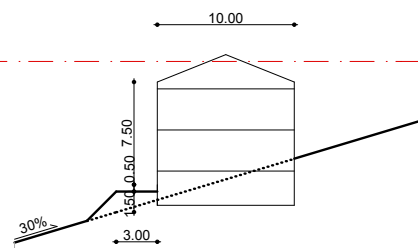
Pendenza 30%



Senza supplemento, sist. terreno m 1.50

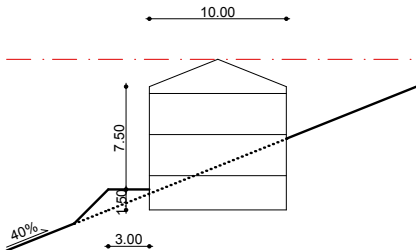


Supplemento m 0.50, sist. terreno m 0.50

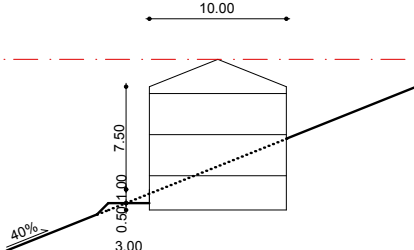


Supplemento m 0.50, sist. terreno m 1.50

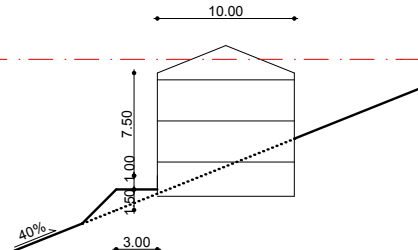
Pendenza 40%



Senza supplemento, sist. terreno m 1.50

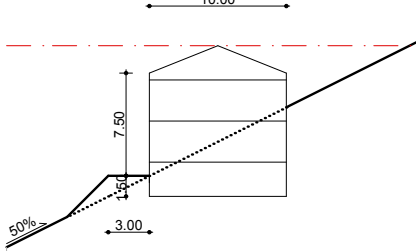


Supplemento m 1.00, sist. terreno m 0.50

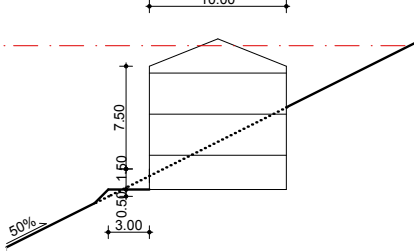


Supplemento m 1.00, sist. terreno m 1.50

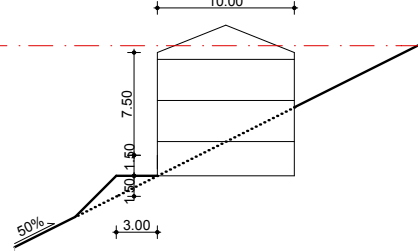
Pendenza 50%



Senza supplemento, sist. terreno m 1.50



Supplemento m 1.50, sist. terreno m 0.50



Supplemento m 1.50, sist. terreno m 1.50

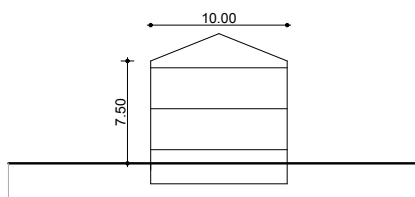
Note: Per la simulazione è stata scelta una profondità di m 10.00, misura usuale per case monofamiliari.

La Linea guida "Regolamento edilizio", all'art. 9 "Altezze", alla cifra II, cpv. 2 prevede la possibilità di concedere un supplemento d'altezza, a condizione che il terreno non subisca modifiche superiori a 40 cm; come dimostrato negli schemi della colonna centrale, con questa limitazione, non solo l'inserimento nel terreno dell'edificio non sarebbe facilitato, ma addirittura l'edificio resterebbe ancora più basso. Si propone quindi di concedere dei supplementi variabili a dipendenza del grado di pendenza, ma senza imporre vincoli sulla sistemazione del terreno, con l'obiettivo che almeno l'ultimo piano risulti interamente fuori terra anche sul lato a monte.

# Supplementi variabili in base alla pendenza

PR Castel San Pietro - zona Abl 1; h. m 7.5

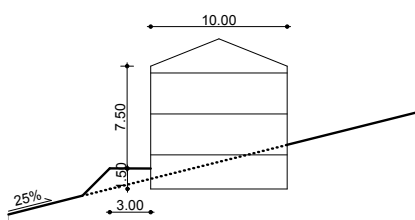
Terreno piano



Senza supplemento, sist. terreno non ammessa

⇒ Nessun supplemento

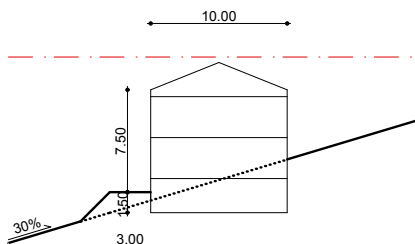
Pendenza 25%



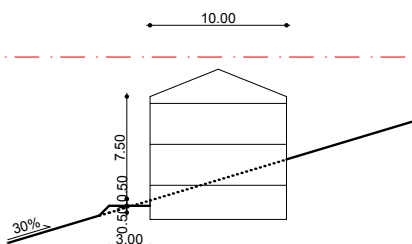
Senza supplemento, sist. terreno m 1.50

⇒ Nessun supplemento

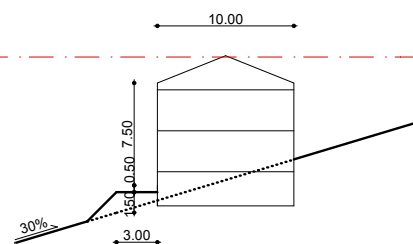
Pendenza 30%



Senza supplemento, sist. terreno m 1.50

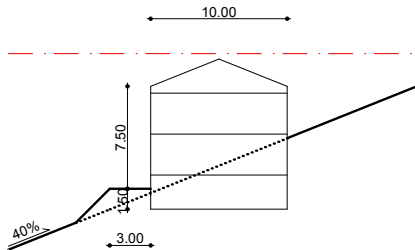


Supplemento m 0.50, sist. terreno m 0.50

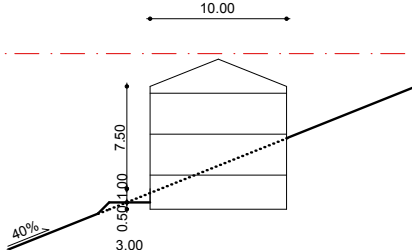


Supplemento m 0.50, sist. terreno m 1.50

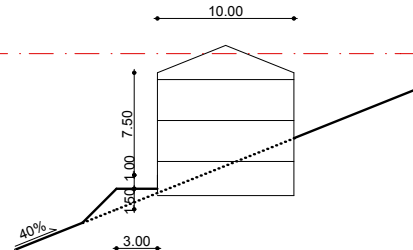
Pendenza 40%



Senza supplemento, sist. terreno m 1.50

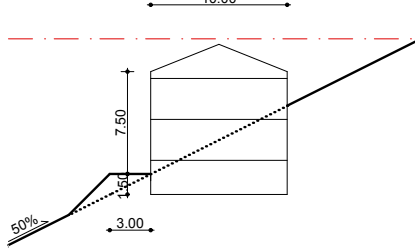


Supplemento m 1.00, sist. terreno m 0.50

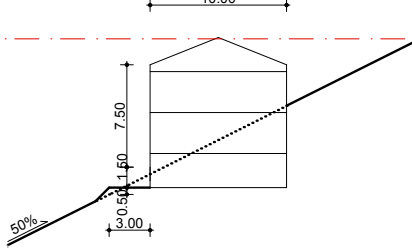


Supplemento m 1.00, sist. terreno m 1.50

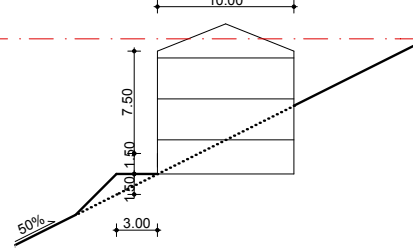
Pendenza 50%



Senza supplemento, sist. terreno m 1.50



Supplemento m 1.50, sist. terreno m 0.50



Supplemento m 1.50, sist. terreno m 1.50

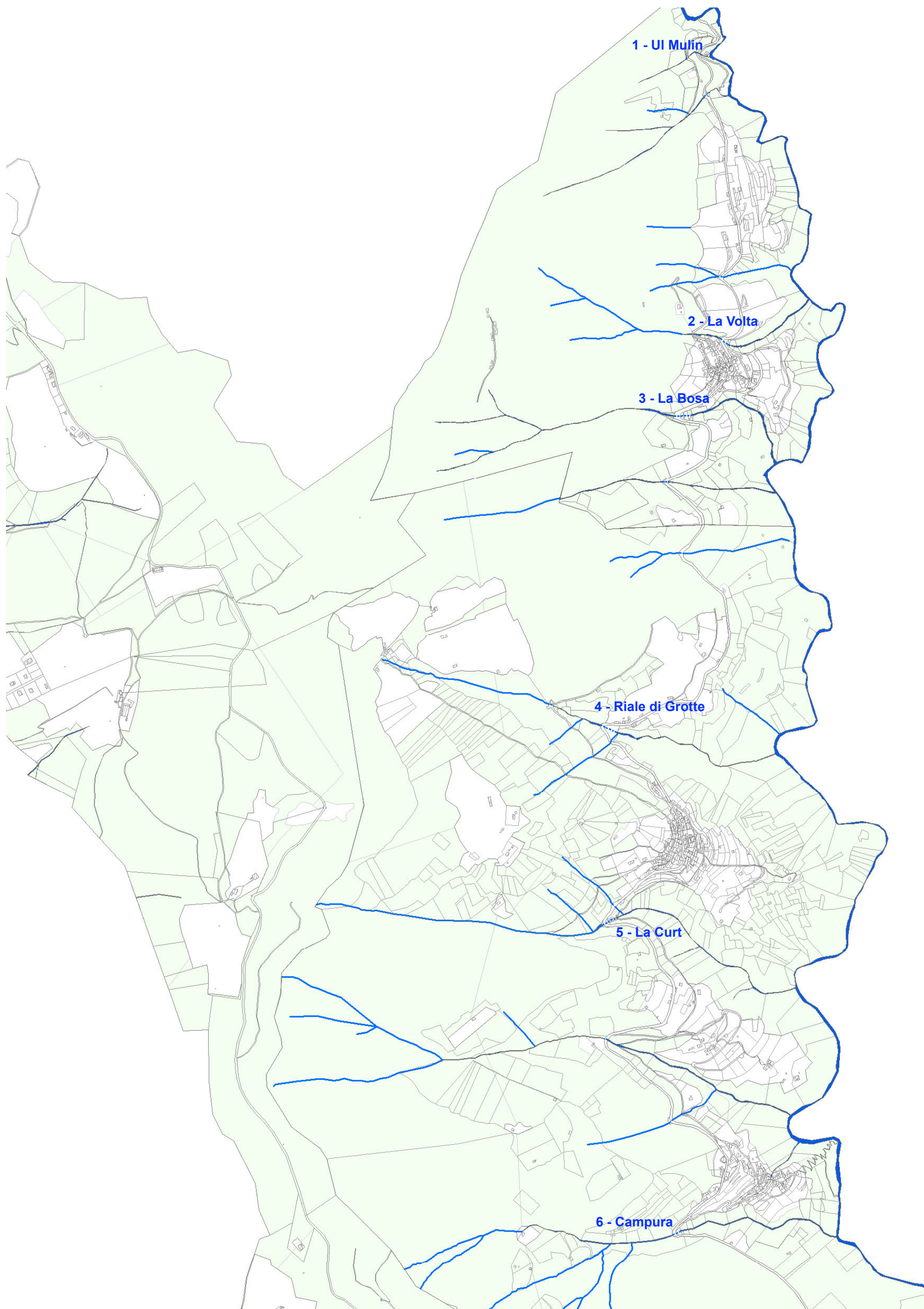
Note: Per la simulazione è stata scelta una profondità di m 10.00, misura usuale per case monofamiliari.

La Linea guida "Regolamento edilizio", all'art. 9 "Altezze", alla cifra II, cpv. 2 prevede la possibilità di concedere un supplemento d'altezza, a condizione che il terreno non subisca modifiche superiori a 40 cm; come dimostrato negli schemi della colonna centrale, con questa limitazione, non solo l'inserimento nel terreno dell'edificio non sarebbe facilitato, ma addirittura l'edificio resterebbe ancora più basso. Si propone quindi di concedere dei supplementi variabili a dipendenza del grado di pendenza, ma senza imporre vincoli sulla pendenza del terreno, con l'obiettivo che almeno l'ultimo piano risulti interamente fuori terra anche sul lato a monte.

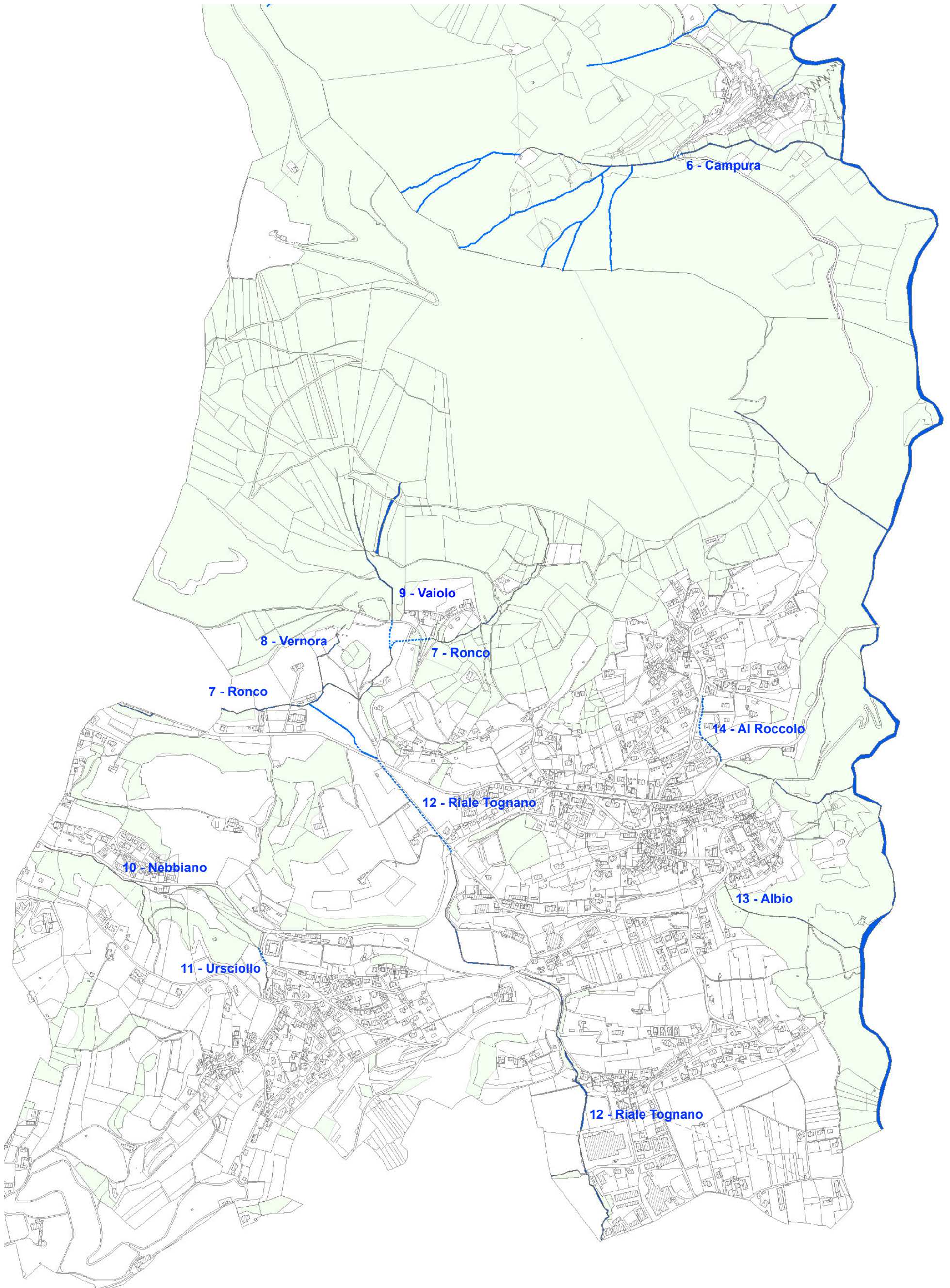
Identificazione dei corsi d'acqua e determinazione dello spazio riservato alle acque

N.	N. rete idrica nazionale	Corso d'acqua / Località	Comparto	Tipizzazione corso d'acqua	Larghezza alveo min. (m)	Larghezza alveo max. (m)	Larghezza media alveo (m) / 100 m	Larghezza spazio riservato alle acque SRCA (m)
1	TI6133140000	Ul Mulin	A	Piccolo	2	4	3	14.5
2	TI6133150000	La Volta	A	Piccolo Intubato			< 2	11 Arretramento tecnico
3	TI6133160000	La Bosa	A	Piccolo Intubato	2	4	3	14.5 Arretramento tecnico
4	TI6133170000	Riale di Grotte	A	Piccolo	2	6	4	17
5	TI6133220000	La Curt	A	Intubato				Arretramento tecnico
6	TI6133240000	Campura	A	Intubato				Arretramento tecnico
7	TI6104480000	Ronco	B	Piccolo Intubato	1	4	2.5	13 Arretramento tecnico
8	TI6104480001	Vernora	B	Piccolo			< 2	11
9	TI6104500000	Vairolo	B	Piccolo Intubato			< 2	11 Arretramento tecnico
10	TI6104490000	Nebbianò	B	Piccolo Intubato			< 2	11 Arretramento tecnico
11	-	Ursciòllo	B	Piccolo			< 2	11
12	CH0056740000	Riale Tognano (di Balerna)	B	Piccolo	0.5	< 2	< 2	11
				Piccolo	0.5	< 2	< 2	11
				Medio	2	4	3	14.5
				Medio	2	4	3	12/14.5
13	TI6133290000	Albio	B	Piccolo			< 2	11
14	TI6133280000	Al Roccolo	B	Intubato				Arretramento tecnico

Piano di identificazione dei corsi d'acqua - Comparto A







## Descrizione e documentazione fotografica dei corsi d'acqua

### Premessa

Per quel che concerne la delimitazione degli spazi riservati alle acque, l'esame preliminare dipartimentale del 7 novembre 2018 inerente l'adeguamento del PR alla Lst, chiede che vengano giustificati maggiormente gli spazi SRCA determinati e che venga tenuto conto di alcune considerazioni puntuali riportate nel rapporto di pianificazione.

Di seguito vengono descritti i corsi d'acqua presi in considerazione in merito alle scelte sugli spazi SRCA effettuate e trattati i punti da approfondire secondo richieste dell'EP.

### 1. UI Mulin



*Immagine 1. UI Mulin localizzazione tratto.*



*Immagine 2. UI Mulin a monte della strada.*

Il torrente "UI Mulin" di piccole dimensioni si situa a nord dell'abitato di Casima in zona forestale, allo stato naturale e attraversa a valle della strada cantonale un'area di svago sfociando nella Breggia. La larghezza dell'alveo varia dai 3-4 m a monte della strada per ridursi a valle, per una larghezza media di 3.00 m. Lo spazio SRCA calcolato è di 14.5 m in corrispondenza della zona per scopi pubblici.

## 2. La Volta



*Immagine 3. La Volta a nord del nucleo di Casima.*



*Immagine 4. In corrispondenza dei mapp.i 149 e 7 (edificato) e attraversamento della strada cantonale.*

Il torrente “La Volta” di piccole dimensioni si trova all'estremità nord del nucleo di Casima. Prima dell'attraversamento della strada cantonale (tratto intubato con relativo arretramento tecnico), la variabilità della larghezza del fondo dell'alveo è limitata, nonostante lo stato sia naturale. Dopo il tratto intubato il corso d'acqua è nuovamente a cielo aperto, in zona forestale, a valle della strada cantonale e confluisce nella Breggia.

Viene determinato uno spazio riservato alle acque SRCA di 11.00 m in corrispondenza della zona nucleo di Casima sul mapp. 149. L'edificio sul mapp. 7 viene invece escluso, delimitando lo spazio SRCA sulla facciata dello stesso e sulla sponda destra sino al pendio.

## 3. La Bosa

Il corso d'acqua “La Bosa”, pure affluente della Breggia, a monte della strada cantonale e del posteggio pubblico è allo stato perlopiù naturale, di piccole dimensioni con larghezza del fondo dell'alveo limitata-pronunciata, compresa tra 2,00 m e 4.00 m. Viene determinato uno spazio riservato alle acque SRCA di 14.50 m. Di seguito il corso d'acqua si trova prevalentemente in zona forestale; l'esame preliminare chiede di determinare lo spazio SRCA anche a valle, in corrispondenza dei mapp.i 175, 176, 196 e 197. Siccome il dislivello, l'altezza tra il piede di sponda e il letto dell'alveo è pari a 10.00 m (con pendenze maggiori al 30%) e oltre ed il carattere dell'attraversamento è forestale e fuori zona, non si capisce il motivo per dover determinare lo spazio SRCA in corrispondenza di tali fondi. A valle della strada cantonale il corridoio è naturalmente ben definito dai pendii di sponda e dalla zona forestale.

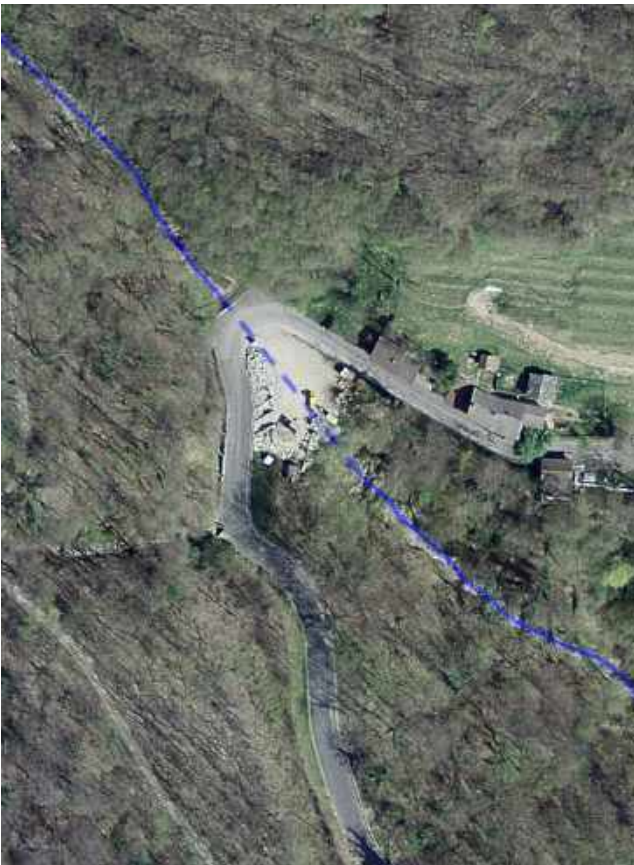


Immagine 5. Attraversamento a sud del nucleo di Casima..



Immagine 6. Attraversamento della strada cantonale.

#### 4. Riale di Grotte



*Immagine 7. Attraversamento a Valle della località "Ai Crotti".*

*Immagine 8. Attraversamento della strada cantonale*

Il corso d'acqua "Riale di Grotte" si trova presso il piccolo nucleo composto da edifici tradizionali ai Crotti. È allo stato pressoché naturale e poco modificato con letto dell'alveo a larghezza pronunciata, attraversa soprattutto la zona forestale, prima della tratta intubata che passa sotto la strada cantonale ed il piazzale. È anch'esso affluente della Breggia. Lo spazio riservato alle acque SRCA non viene determinato in quanto intubato nelle tratte per le quali va calcolato; viene quindi riportato unicamente l'arretramento tecnico in corrispondenza della zona per scopi pubblici SP 10.1 lavatoio e cappella e del piazzale.

## 5. La Curt



*Immagine 9. Localizzazione e avallamenti a sud del nucleo di Monte e del comparto agricolo Valsago.* *Immagine 10. Attraversamenti della strada cantonale.*

Per il piccolo corso d'acqua "5. La Curt", lo spazio riservato alle acque SRCA non viene determinato in quanto intubato nell'attraversamento delle strade e piazzuole sui tornanti; viene quindi riportato unicamente l'arretramento tecnico in corrispondenza dell'attraversamento degli liberi attribuiti a zona agricola collaterali.

Entrambi i corsi d'acqua sono chiaramente in comparti forestali, fuori zona edificabile, e sono anch'essi affluenti della Breggia.

## 6. Campura



Immagine 11. Localizzazione corso d'acqua nella valletta di Campura a valle del nucleo.



Immagine 12. Attraversamento della strada cantonale e del piazzale.

Il tratto preso in considerazione del corso d'acqua Campura e l'omonima valletta si trova fuori zona edificabile ad est del nucleo di Campura; nell'attraversamento alla strada ed al piazzale è intubato. Viene quindi riportato unicamente un arretramento tecnico in corrispondenza del piazzale; pari a 5.00 m dall'asse del corso d'acqua intubato, calcolato in 3.00 m più 2.00 m di profondità.

## 7. Ronco



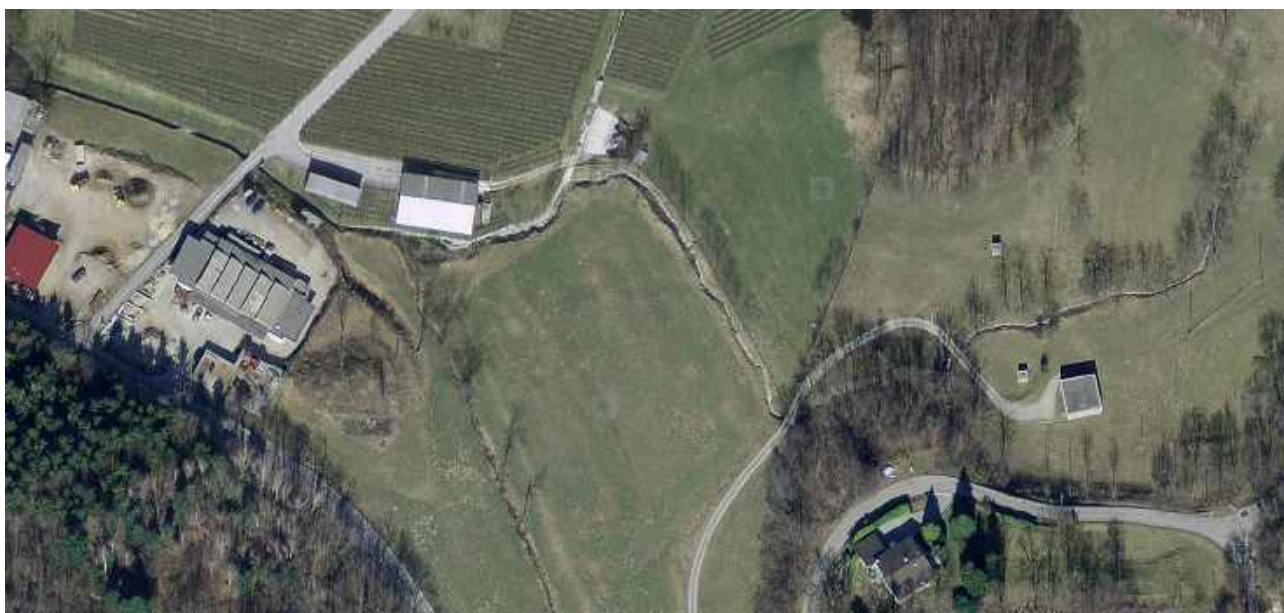
*Immagine 13. Localizzazione del corso d'acqua tra le località "Borott" e "Al Ronco" e tratti intubati.*

Il tratto preso in considerazione del corso d'acqua Ronco attraversa piccoli comparti agricoli alternati all'area forestale in località "Borott" a valle dei grotti "Al Ronco". Dopo l'attraversamento delle strade di accesso agli edifici esistenti è interrato per tornare a cielo aperto nel comparto agricolo in località "Vernora", sino ai capannoni dediti alla stessa attività agricola e viti-vinicola ed alle attività artigianali.

In corrispondenza dei tratti intubati viene riportato l'arretramento tecnico pari a 4.00 dall'asse del corso d'acqua intubato, calcolato in 3.00 m più 1.00 m di profondità.

Per i tratti a cielo aperto, seppur in località Vernora la variabilità è assente in quanto incanalato, viene calcolato uno spazio SRCA pari a 13.00 m, che non comporta conflitti con la zona edificabile esistente. Vi sono in zona agricola una tettoia ed un capannone agricolo per le attività viti-vinicole che sono toccati marginalmente dallo spazio riservato alle acque determinato.

IL corridoio OPAC è aggiunto anche in località Benascia come richiesto dall'esame preliminare anche se zona forestale con lo stesso SRCA usato in località Vernora.



*Immagine 14. Orotofoto dell'attraversamento in località "Piazzò" sino ai capannoni artigianali in località Vernora.*



*Immagine 15. Corso d'acqua in località "Al Ronco" prima dell'attraversamento stradale e intubato sino a "Piazzo".*



*Immagine 16. Corso d'acqua in località Vernora nei pressi della tettoia e capannone ad uso agricolo.*

## 8. Vernora



*Immagine 17. Localizzazione del corso d'acqua che attraversa la zona agricola in località Vernora.*



Il corso d'acqua Vernora attraversa l'omonima zona agricola, viti-vinicola e confluisce nel corso d'acqua "Ronco".

Quasi interamente incanalato e nell'ultimo tratto intubato, viene stabilito uno spazio SRAC pari a 11.00 m anche per il tratto sotto la strada sterrata ad utilizzo agricolo che potrebbe essere rimessa a cielo aperto.

## 9. Vairolo



*Immagine 18. Localizzazione corso d'acqua Vairolo.*

Il corso d'acqua Vairolo si congiunge al corso d'acqua Ronco a sud est dell'omonima località. Si tratta di un piccolo corso d'acqua che scende dai pendii forestali per essere intubato nell'attraversamento dei fondi agricoli sino alla confluenza con il corso d'acqua Ronco.

In questo caso viene stabilito un arretramento tecnico pari a 4.00 m dall'asse del corso d'acqua intubato, calcolato in 3.00 m più 1.00 m di profondità.

## 10. Nebbiano



*Immagine 19. Localizzazione corso d'acqua Nebbiano, dal confine con Mendrisio a Corteglia.*



*Immagine 20. Stagno in Via Piancorella.*



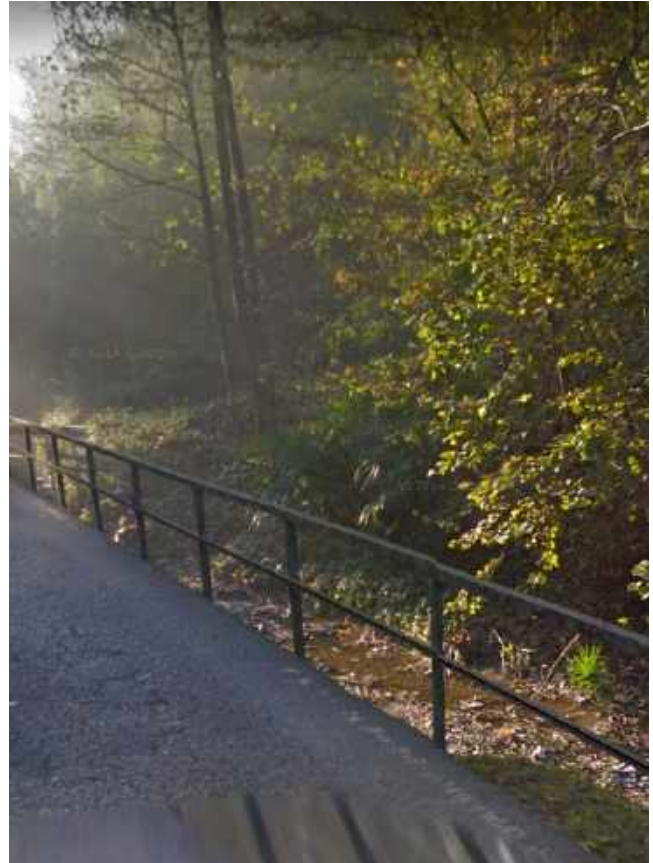
*Immagine 21. Inizio del tratto intubato, sui mapp. 639 e 1166.*



*Immagine 22. A lato della strada cantonale in Via Pozzi Artisti.*



*Immagine 23. A lato della strada cantonale in Via Pozzi Artisti.*



*Immagine 24. A lato della strada cantonale in Via Pozzi Artisti verso Mendrisio.*

Il tratto preso in considerazione del corso d'acqua Nebbiano parte dallo stagno in Via Piancorella dal Centro sportivo Nebbiano, attraversa parzialmente la zona di protezione della natura ZPN3 (zona umida Nebbiano) e scorre a lato della strada cantonale di accesso a Castel San Pietro da Mendrisio, compreso tra la stessa e i pendii forestali a monte. È un corso d'acqua piccolo che alterna tratti poco compromessi a tratti maggiormente compromessi ed anche in parte intubato, in corrispondenza del mapp.i 639 e 1166, edificati ma attribuiti a zona senza destinazione specifica.

La larghezza del fondo dell'alveo è comunque poco variabile calcolabile in 2.00 m. Lo spazio SRCA determinato è pari a 11.00 m.

Laddove intubato non viene riportato l'arretramento tecnico, in quanto i depositi fuori zona edificabile, qualora smantellati, potrebbero permettere la rimessa a cielo aperto del tratto intubato. Viene quindi riportato lo spazio SRCA anche in corrispondenza dei mapp.i 639, 1166 e dell'edificazione esistente.

## 11. Ursciollo



*Immagine 25. Fontana-lavatoio in località "Alla Selva" sul mapp. 497.*



*Immagine 26. Inizio del tratto intubato sotto la Via Piancorella.*

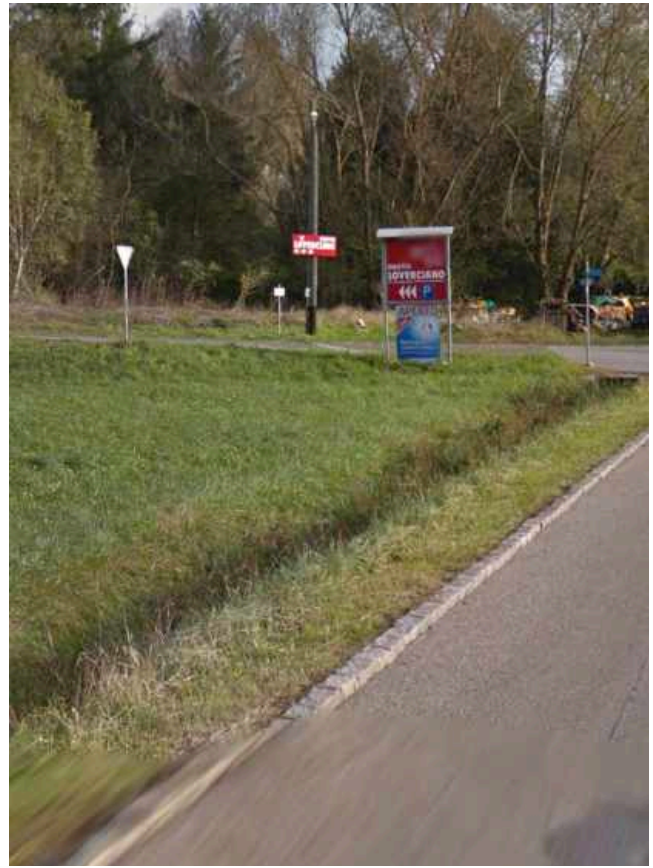
Il piccolo corso d'acqua giunge nello stagno dalla fontana-lavatoio sul mapp. 497 in località "Alla Selva", bene culturale di interesse locale ed è compreso tra il limite della zona Abl3 e la zona agricola, nonostante presenti una fascia di vegetazione lungo tutto il tratto a cielo aperto. È incanalato, piccolo e viene stabilito uno spazio SRCA pari a 11.00 m, simmetricamente posti sulla zona edificabile Abl3, non creando conflitti e sulla zona agricola.

Non viene riportato l'arretramento tecnico del tratto intubato in quanto sovrapposto alla strada di servizio ed ai rispettivi arretramenti stradali.

## 12. Riale Tognano (di Balerna)



*Immagine 27. Primo tratto a cielo aperto in località Vernora.*



*Immagine 28. Tratto finale in zona agricola prima di essere intubato sotto la strada cantonale.*

Il primo tratto del riale di Balerna (o Tognano) attraversa la zona agricola in località Vernora.

Di piccole dimensioni e larghezza del fondo dell'alveo costante e minore ai 2.00 m, viene stabilito uno spazio SRCA pari a 11.00 m, simmetrico rispetto all'asse.

Non viene riportato l'arretramento tecnico del brevissimo tratto intubato in quanto di possibile rimessa a cielo aperto.

Dopo l'arrivo e l'attraversamento della strada cantonale il corso d'acqua è intubato per tutto il rettilineo sino alla Via Loverciano, secondo tratto preso in considerazione.



*Immagine 29. Primo tratto a cielo aperto in località Vernora.*



*Immagine 30. In alto: secondo tratto a cielo aperto in località Loverciano. Sotto: attraversamento dei campi agricoli..*

Il secondo tratto del riale di Balerna (o Tognano) attraversa la zona agricola in località Loverciano a valle del complesso di Villa Turconi, bene protetto di interesse canotnale.

Del tutto simile al primo tratto seppur di portata media, la larghezza del fondo dell'alveo è costante e minore ai 2.00 m, viene stabilito anche in questo caso uno spazio SRCA pari a 11.00 m, simmetrico rispetto all'asse.

Dopo l'attraversamento della strada di servizio il corso torna a cielo aperto lungo il boschetto protetto e la Via Crosa Caraccio, terzo tratto preso in considerazione.



*Immagine 31. Terzo tratto a cielo lungo la Via Crosa Caraccio e la fascia di siepi e boschetti protetta..*

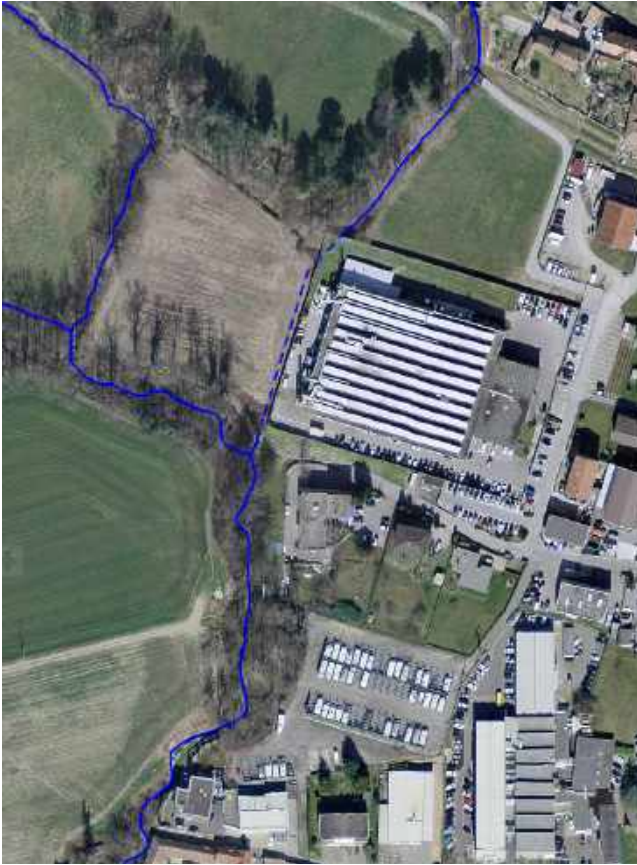


*Immagine 32. Dopo l'attraversamento della strada di servizio nei pressi della fattoria di Vigino.*

Il terzo tratto del riale di Balerna (o Tognano) attraversa la zona agricola e la zona edificabile Abi3, senza peraltro creare conflitti e giunge sino alla località di Gorla. Costeggiando la Via Crosa Caraccio, si trova all'interno del boschetto protetto che delimita già naturalmente il corridoio dello spazio riservato alle acque.

Per questioni di continuità del corso d'acqua viene riportato anche nei tratti boschivi e allargato a dipendenza se la zona boschiva si trova su una sola sponda, comunque è stabilito uno spazio SRCA pari a 14.50 m.

Dalla zona residenziale di Gorla viene considerato l'ultimo tratto del riale di Balerna.



*Immagine 33. Ultimo tratto fino al confine con il Comune di Balerna, lungo la zona artigianale.*



*Immagine 34. Realizzazione del progetto di rinaturazione verso nord e verso sud dalla fine della via alle Zocche.*

Il quarto ed ultimo tratto del riale di Balerna (o Tognano) attraversa la zona agricola e la zona artigianale dalla località Gorla sino al confine con Balerna. Per questo tratto, in merito alle considerazioni contenute nell'EP del 7.11.2018 e successivamente al progetto di rinaturazione realizzato, è stato ritenuto:

- Per la parte rinaturata lo SRCA di circa 12 metri è stato ripreso da quanto definito nel piano conforme all'opera del progetto di rinaturazione, nel piano delle zone potrebbe risultare fuorviante vedere il corridoio OPAC secondo il progetto di rinaturazione sovrapposto al corso acqua della cartografia non aggiornata.
- La parte che precede e la continuazione oltre la parte rinaturata sino al confine con Balerna il corso d'acqua prosegue tra un boschetto protetto viene indicato lo spazio SRCA lungo tutto il tratto. La parte finale fondo dell'alveo mediamente e leggermente più largo rispetto alle tratte precedenti, pari a ca. 3.00 m, lo spazio SRCA viene determinato in 14.50 m ed adattato dove possibile alla vegetazione ed ai pendii di sponda esistenti. Le sovrapposizioni con la zona edificabile non pongono particolari conflitti con l'edificato esistente.



### 13. Albio



*Immagine 35. Estratto dell'attraversamento in località "Ronchetti", area non edificabile computabile per l'IO e l'IS.*



*Immagine 36. Accesso al mapp. 1522 e fascia forestale sul pendio del piede di sponda.*

Il tratto preso in considerazione del corso d'acqua Albio, piccolo affluente del Breggia quasi interamente in zona forestale, coincide con la parte iniziale dopo l'attraversamento di Via Chiesa, in corrispondenza dell'accesso all'edificazione del mapp. 1522, sul quale viene posto il limite del corridoio SRCA in corrispondenza del pendio del piede di sponda, considerando anche l'importante altezza dello stesso.

## 14. Al Roccolo



*Immagine 37. Andamento indicativo del corso d'acqua intubato sui mapp.i 855 e 849 sino alla strada.*



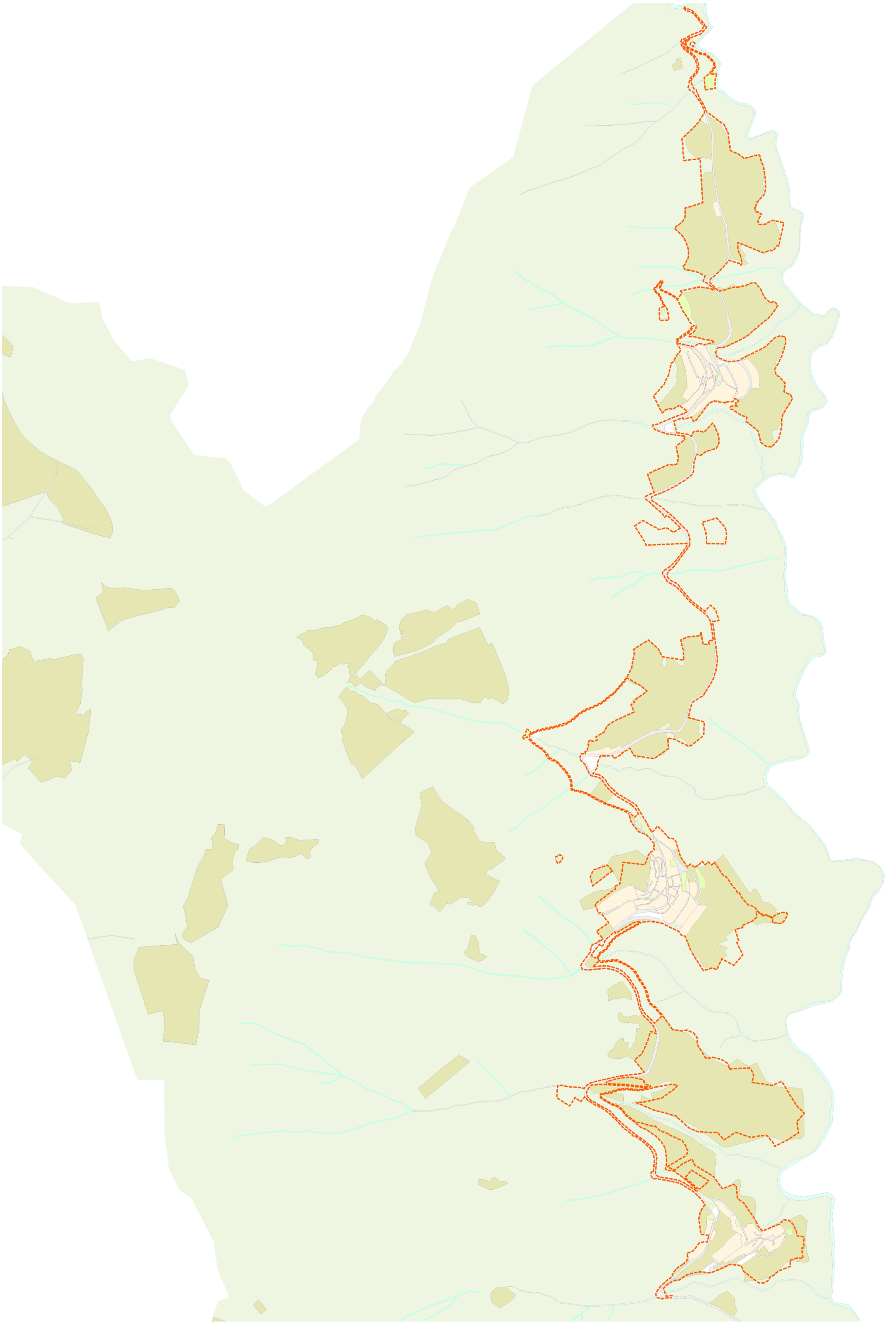
*Immagine 38. Mapp. 1512, la linea di arretramento tecnico lungo l'edificio esistente, comprende però la tettoia.*

Il tratto preso in considerazione del corso d'acqua Al Roccolo è interamente intubato, dal mapp. 855 ed 849 sino al mapp. 847, come osservato nell'EP del 7.11.2018; dopo l'attraversamento della strada, la valletta porta il corso d'acqua a confluire nel Breggia. Viene quindi determinato un arretramento tecnico di 5.00 m dall'asse, considerando 3.00 m di distanza più 2.00 m di altezza e tenendo quale limite per il mapp. 1512 l'edificio esistente, posto a 3.00 m dal corso d'acqua intubato ma comprendendo nell'arretramento tecnico la tettoia esistente.

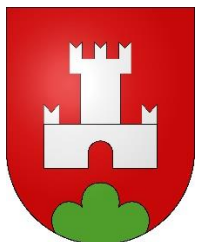
Manno, settembre 2020

Riporto del limite del bosco accertato approvato il 26.08.2019 (geodato Sezione forestale)  
e confronto con il limite del bosco e la zona forestale dei PR in vigore





## Istante



Comune di Castel San Pietro  
Via alla Chiesa 10  
C.P. 11  
6874 Castel San Pietro  
Tel. +41 91 646 15 62  
E-mail info@castelsanpietro.ch

## Progettista



**Fürst & Associati SA** / *ingegneria forestale e consulenza ambientale*  
Via Pobbia 16  
6514 Sementina  
Tel. +41 91 825 10 67  
E-mail info@fuerst-associati.ch

Operatore:  
MSc ETH Arianna Del Biaggio

## ISTANZA DI DISSODAMENTO Fmn 656 RFD Castel San Pietro

### Procedura coordinata con l'adeguamento del piano regolatore e la domanda di costruzione per la piazza di giro in Via Pozzi Artisti

Istante:

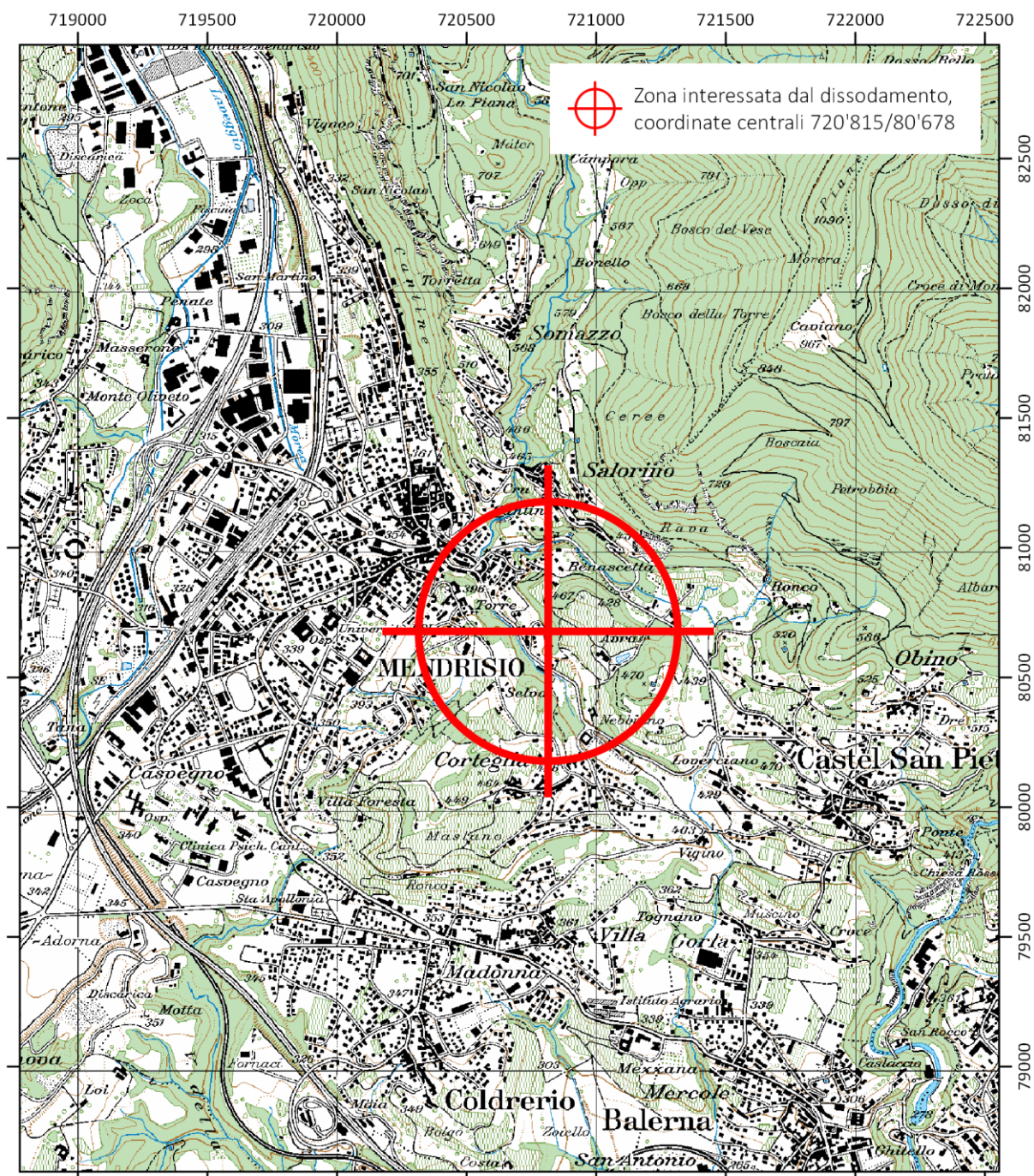
Progettista:

Municipio di Castel San Pietro

Fürst & Associati SA  
  
Arianna Del Biaggio  
MSc ETHZ Sc. Amb.

## Contenuti

- Estratto CN 1:25'000
- Caratteristiche del dissodamento
- Modulo 1-3 dissodamento (UFAM)
- Piano di dettaglio: area del dissodamento definitivo
- Estratto del registro fondiario
- Dichiarazione di contributo finanziario in base all'art.14 RLCFo



© 2010 Swisstopo.  
Estratto carta nazionale 1:25'000,  
foglio 1373



## 1 CARATTERISTICHE DEL DISSODAMENTO

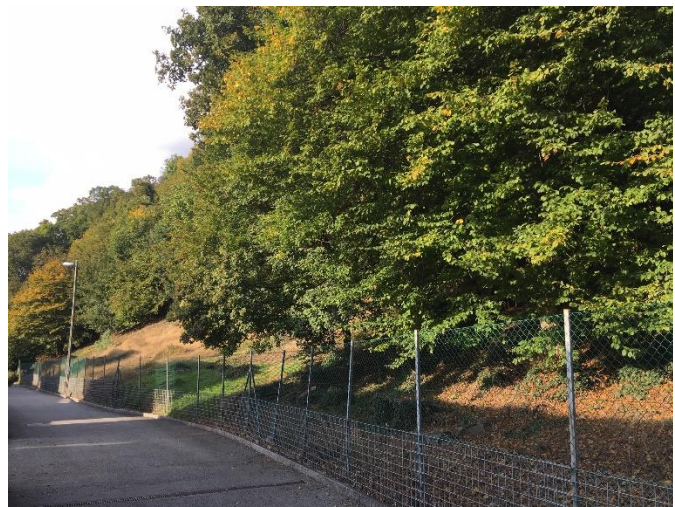
### 1.1 Motivo dell'istanza

L'adeguamento del Piano Regolatore Comunale di Castel San Pietro alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST) prevede un cambio di categoria della Via Pozzi Artisti da *strada privata* a *strada di servizio*. Questo adeguamento comporta la necessità di costruire una piazza di giro di dimensioni adeguate, che possa permettere l'agevole circolazione dei veicoli e l'inversione di marcia, senza che essi debbano invadere sedimi privati.

L'area asfaltata di Via Artisti Pozzi presenta già un allargamento sul lato a monte del fmn 1416 RFD Castel San Pietro (Figura 1 e Piano 1 allegato) dove il terreno in area forestale è poco scosceso: queste condizioni permettono la creazione di uno spazio in zona di traffico limitato attraverso un esiguo dissodamento definitivo del bosco sul fmn 656 RFD (vedi Piano 1 allegato).



**Figura 1** "Allargamento" in corrispondenza del mapp. 1416 e area a monte dove si prevede la realizzazione della piazza di giro.



**Figura 2** Popolamento della zona da dissodare sul fmn 656 RFD.

### 1.2 Superficie del dissodamento definitivo

Secondo l'allegato 2 della Legge cantonale sulle foreste (RLCFo), le strade (piazze di scambio e allargamenti compresi) possono essere costruiti fino a 2 m dal limite del bosco. Il dissodamento definitivo interessa quindi un'area di 129 m<sup>2</sup> di superficie forestale del fmn 656 RFD di Castel San Pietro, come illustrato nel piano di dettaglio allegato.

### 1.3 Vegetazione

Il popolamento toccato dal dissodamento è un bosco ceduo di latifoglie miste, composto principalmente da fustaie giovani e perticaie basse di Carpino bianco, Acero campestre, Castagno e Carpino nero, con sottobosco di laurofille e noccioli; sulla superficie prevista dal dissodamento sono presenti solo alcuni carpini e noccioli.

### 1.4 Interesse pubblico e ubicazione vincolata

Il dissodamento richiesto in questa istanza riveste un interesse d'ordine pubblico, in quanto risulta necessario per soddisfare i requisiti di adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST); inoltre il tratto di strada, divenendo strada di servizio ed essendo un vicolo cieco, deve poter offrire lo spazio per invertire la marcia. Lo spazio per l'inversione di marcia e quindi per il dissodamento definitivo è stato scelto con l'obiettivo di avere il minor impatto sul bosco e sulle strutture private presenti.



Altre varianti valutate prevedevano, infatti, di frammentare l'area boschiva in comparti con una superficie minore di 800 m<sup>2</sup> o in fasce di bosco con una di larghezza inferiore a 12 m (Art. 3 LCFo), dissodando una superficie di bosco comunque molto maggiore rispetto alla variante scelta.

### 1.5 Impatto del dissodamento

La concessione del dissodamento non arreca danno al bosco, allo svolgimento delle sue funzioni, alla sua accessibilità o alla sua gestione e non ha particolare impatto sull'aspetto paesaggistico del comparto forestale.

### 1.6 Misure compensative

La zona oggetto della presente istanza pur trovandosi in una zona con area forestale costante, si trova molto vicina al limite con le zone con area forestale in crescita, per cui un eventuale rimboschimento compensativo dovrebbe con ogni probabilità essere realizzato a discapito della superficie agricola, da qualche decennio in continua diminuzione in tutto il Cantone.

Invece di effettuare un rimboschimento compensativo si ritiene quindi razionale e giustificato procedere con il versamento del contributo finanziario di 20 CHF/m<sup>2</sup>, destinato alla realizzazione di progetti a favore della protezione della natura e del paesaggio approvati dalla Sezione forestale, come previsto dagli articoli art. 7 cpv. 2 LFo., 8 LCFo e 14 RLCFo.

## 2 CONCLUSIONE

Dato l'interesse pubblico per la costruzione di una piazza di giro in zona Pozzi Artisti nel comune di Castel San Pietro e considerando che non ci saranno conseguenze negative particolari per la natura e il paesaggio, si ritiene che vi siano gli estremi per una deroga al divieto di dissodamento sancito dall'art. 5 LFo.

Balerna, ottobre 2019

Fürst & Associati SA  
  
Arianna Del Biaggio  
*MSc ETH Scienze ambientali*

## Domanda di dissodamento

Richiedente

---

### Progetto di dissodamento: dissodamento definitivo fmn 656 RFD Castel San Pietro

---

Comune/i: Castel San Pietro

Cantone/i: TI

Circondario/  
Sezione forestale n.: 6

---

Legenda delle abbreviazioni: vedi modulo di dissodamento, pag. 3

#### 1 Dissodamento previsto

Parole chiave che descrivono il dissodamento previsto:

Dissodamento definitivo coordinato con l'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale: nell'ambito dell'attribuzione di alcune strade definite nel PR previgente "strade private" a strade di servizio vi è la necessità di prevedere una piazza di giro di dimensioni adeguate

#### 2 Motivo del dissodamento e relativa prova

1) L'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel **luogo** previsto (art. 5 cpv. 2 lett. a LFo).

Per quale ragione il progetto non può essere realizzato in un altro luogo al di fuori del bosco? Quali varianti sono state valutate?

Non sono state valutate delle varianti, poichè l'ubicazione del dissodamento è vincolata dalla posizione della strada d'accesso, dalle vicine abitazioni e dalle caratteristiche del terreno.

2) L'opera soddisfa materialmente le condizioni della **pianificazione del territorio** (art. 5 cpv. 2 lett. b LFo).

In tale ambito, sono disponibili o in elaborazione documenti come piani direttori, piani d'utilizzazione, concezioni e piani settoriali?

.Non sussistono elementi pianificatori in conflitto con la richiesta.

3) Il dissodamento non comporta seri **pericoli per l'ambiente** (art. 5 cpv. 2 lett. c LFo).

In che misura il progetto influisce su eventi naturali come valanghe, erosioni, frane, incendi o sradicamenti da vento? E quali sono i suoi effetti sull'inquinamento delle acque e sulle emissioni foniche, di polveri, di vibrazioni ecc.?

.Il dissodamento non influenza eventuali pericoli naturali e non comporta un impatto eccessivo per l'ambiente. La vegetazione oggetto del dissodamento è composta da latifoglie di specie comuni e non di particolare pregio naturalistico e paesaggistico.

4) Esistono gravi motivi preponderanti rispetto all'**interesse** alla conservazione della foresta (art. 5 cpv. 2 LFo).

Per quale ragione la realizzazione del progetto è più importante della conservazione della foresta?

L'intervento riveste l'interesse pubblico: l'adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale nell'ambito della strada privata via Artisti Pozzi comporta la necessità di creare una piazza per l'inversione di marcia.

5) Va tenuto conto della protezione della **natura** e del **paesaggio** (art. 5 cpv. 4 LFo).

.Quali sono le conseguenze del progetto sulla natura e sul paesaggio?

Il dissodamento ha un impatto neutrale sulla natura e non sono toccati elementi monumentali di pregio per il paesaggio.

Relazione separata

## Domanda di dissodamento

Richiedente

### Progetto di dissodamento: dissodamento definitivo fmn 656 RFD Castel San Pietro

**3 Superficie/i da dissodare (Importante: allegare l'estratto CN 1:25 000 con indicazione delle coordinate e i piani di dettaglio)**

Comune	Coordinate principali (per unità da dissodare)	Mappale n.	Nome del proprietario	Temporaneo m <sup>2</sup>	Definitivo m <sup>2</sup>	Sup. totale m <sup>2</sup>
Castel San Pietro	720815/80678	656	Caspiera sagl		129	129
<b>Superficie da dissodare in m<sup>2</sup></b>					129	129
<b>TOTALE</b>						

**Precedenti domande di dissodamento (da compilare solo per i dissodamenti di competenza cantonale)**

Se il dissodamento interessa una superficie totale superiore a 5000 metri quadri è necessario consultare l'UFAM (art. 6 cpv. 2 LFo); per il calcolo della superficie di dissodamento si sommano tutti i dissodamenti eseguiti per la stessa opera durante i 15 anni precedenti la domanda, o che possono essere ancora eseguiti (art. 6 cpv. 2 lett. b OFo).

Data	Superficie in m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	0

129
+
0
=
129

**Superficie determinante in m<sup>2</sup>**

**Termine per il dissodamento:** 31.12.2021

**4 Superficie/i di rimboschimento compensativo (secondo l'art. 7 cpv. 1 e 2 LFo) (Importante: allegare l'estratto CN 1:25 000 con indicazione delle coordinate e i piani di dettaglio)**

Comune	Coordinate principali (per unità da dissodare)	Mappale n.	Nome del proprietario	Compenso in natura diss. temp. m <sup>2</sup>	Compenso in natura diss. def. m <sup>2</sup> (art. 7 cpv 1)	Superficie di rimboschimento comp. m <sup>2</sup>
	/					0
	/					0
	/					0
	/					0
	/					0
	/					0
	/					0
	/					0
<b>Superficie di rimboschimento compensativo m<sup>2</sup> TOTALE</b>				0	0	0

**Termini per i rimboschimenti compensativi:**

## Domanda di dissodamento

## Sezione forestale cantonale

### Progetto di dissodamento: dissodamento definitivo fmn 656 RFD Castel San Pietro

#### 5 Provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio per dissodamento (art. 7 cpv. 2 lett. a / b LFo)

- a) nelle zone con area forestale in crescita  b) nelle zone con area forestale costante

Giustificazione: (perché non compenso in natura secondo l'art. 7 cpv. 1 LFo oppure perché un'eccezione secondo l'art. 7 cpv. 2 lett. b LFo?)

Pur trovandosi in zona con area forestale costante, ci si trova molto vicini all'area forestale in crescita, in una regione caratterizzata da un elevato tasso di boscosità. Si ritiene quindi più utile compensare il cambiamento di destinazione con opere puntuali a favore della biodiversità applicando la tassa di dissodamento (vedi dichiarazione dell'istante di poter versare il contributo finanziario).

Descrizione della superficie:

Descrizione del provvedimento:

Dimensioni: m<sup>2</sup> Coordinate /

- nel bosco  al di fuori del bosco

Termine per i provvedimenti compensativi:

#### 6 Rinuncia al rimboschimento compensativo (art. 7 cpv. 3 lett. a / b / c LFo)

##### Motivazione

Superficie di dissodamento per la quale si rinuncia (o rinuncia parziale) al rimboschimento compensativo.

<input type="checkbox"/> recupero di terreno agricolo	(art. 7 cpv. 3 lett. a LFo)	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> protezione contro le piene / rivitalizzazione delle acque	(art. 7 cpv. 3 lett. b LFo)	m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> conservare e valorizzare i biotopi	(art. 7 cpv. 3 lett. c LFo)	m <sup>2</sup>

#### 7 Il proprietario/i proprietari ha/hanno confermato per iscritto il suo/loro consenso al dissodamento

SI  NO

#### Il proprietario/i proprietari ha/hanno confermato per iscritto il suo/loro consenso ai provvedimenti compensativi

SI  NO

Se no, si prevede l'espropriazione?

SI  NO

Osservazioni, altro:

Avvertenza: per favore allegare l'elenco (o gli elenchi) delle firme dei proprietari del bosco e/o del terreno

#### 8 Ulteriori chiarimenti

1. Negli ultimi 10 anni sono state versate sovvenzioni federali per le superfici boschive in questione (LFo/LAgr)?  SI  NO

Se sì, c'è stato un rimborso? (Avvertenza: obbligo di restituzione secondo l'art. 29 LSu, fatta eccezione per sovvenzioni di minore importanza)  SI  NO

2. Le condizioni di precedenti autorizzazioni di dissodamento sono soddisfatte?  SI  NO

Se no, motivazione:

#### 9 Richiedente/i

Cognome, nome/Ditta Municipio di Castel San Pietro  
Nome della persona di contatto/Numero di telefono Fürst & Associati SA Tel: +41 91 825 10 67  
Indirizzo (via, CAP, località) Via alla Chiesa 10, CP 11, 6874 Castel San Pietro

Luogo, data

Timbro, firma

##### Allegati:

- Estratto CN 1:25 000  Elenco delle superfici di rimboschimento e dei provvedimenti compensativi  
 Piani di dettaglio  Elenco/elenchi delle firme dei proprietari come indicato al punto 7  
 Elenco delle superfici da dissodare

##### Legenda delle abbreviazioni

LFo Legge federale del 4 ottobre 1991 sulle foreste (Legge forestale; RS 921.0)  
OFo Ordinanza del 30 novembre 1992 sulle foreste (Ordinanza sulle foreste; RS 921.01)  
LSu Legge federale del 5 ottobre 1990 sugli aiuti finanziari e le indennità (Legge sui sussidi; RS 616.1)  
LAgr Legge federale del 29 aprile 1998 sull'agricoltura (Legge sull'agricoltura, RS 910.1)  
OEIA Ordinanza del 19 ottobre 1988 sull'esame d'impatto ambientale (RS 814.011)

## Domanda di dissodamento

## Sezione forestale cantonale

### Progetto di dissodamento: dissodamento definitivo fmn 656 RFD Castel San Pietro

10 **Competenza** (art. 6 cpv. 1 LFo)  Cantone  Confederazione

Autorità direttiva:

Via/Casella postale:

CAP/Località:

Tel.:

### 11 Procedura

- procedura federale con EIA (art. 12 cpv. 2 OEIA); Tipo d'impianto secondo l'OEIA .  
 procedura federale senza EIA  
 procedura cantonale con EIA e consultazione UFAM (art. 12 cpv. 3 OEIA; tipi d'impianto contrassegnati con \*: 11.2, 21.2, 21.3, 21.6, 70.1)  
 procedura cantonale con o senza consultazione UFAM (art. 6 cpv. 1 lett. b LFo in combinato disposto con l'art. 6 cpv. 2 LFo)  
 procedura cantonale senza consultazione UFAM (art. 6 cpv. 1 lett. b LFo)

### 12 Dati relativi alla percentuale di conifere/latifoglie e all'associazione forestale (se conosciuti)

Percentuale di conifere sulla superficie (classificazione secondo l'Inventario Forestale Nazionale):

- 91 – 100% bosco di conifere puro  11 – 50% bosco di latifoglie misto  
 51 – 90 % bosco di conifere misto  0 – 10 % bosco di latifoglie puro

Associazione forestale n.:

34B

nome: Querceti e castagneti misti con tiglio su terreni neutro-basifili

### 13 Inventari/Zone protette

Il progetto è situato interamente o in parte in un'area iscritta in un inventario/in una zona protetta. Se sì, in quale? Oggetto n.1803 IFP Monte Generoso (Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale).

- d'importanza **nazionale**  SI  NO  
d'importanza **cantonale**  SI  NO  
d'importanza **regionale**  SI  NO  
d'importanza **comunale**  SI  NO

### 14 Garanzia giuridica del compenso al dissodamento (punti 4 e 5)

Area boschiva  Registro fondiario  Regolamento  Contratto  Garanzia dei provv. comp.  Altro:

15 Viene riscossa la tassa di compensazione ai sensi dell'art. 9 LFo?  SI  NO

### 16 Servizio forestale cantonale

L'autorità forestale cantonale competente ha esaminato i fatti ed esprime un parere in merito alla richiesta di dissodamento come segue :

- positivo con oneri e condizioni  
 negativo

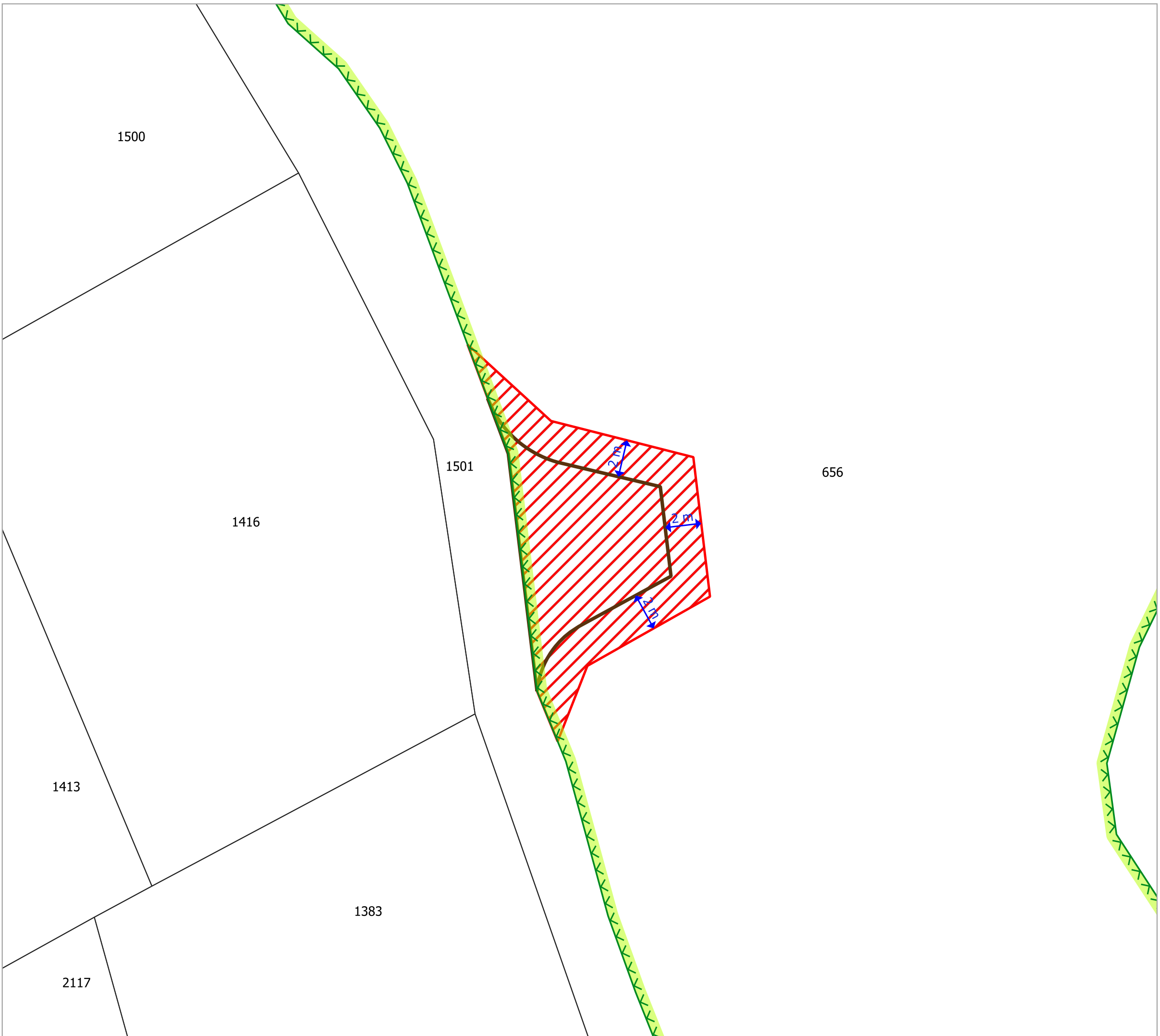
Nome della persona responsabile

Numero di telefono

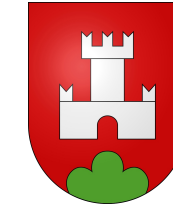
E-mail Luogo,

data Timbro,

firma



Istante: Comune di Castel San Pietro



**ISTANZA DI DISSODAMENTO  
FMN 656 RFD Castel San Pietro**

Planimetria, scala 1:200  
Dimensioni piano: 420 x 297 mm (A3)

- Piazza di giro
- Margine accertato del bosco
- Area dissodamento definitivo (129 m<sup>2</sup>)
- Fondi RFD Castel San Pietro

Istante:	Progettista:
Municipio di Castel San Pietro	Fürst & Associati SA <i>Del Biaggio</i> Arianna Del Biaggio MSc ETHZ Sc.Amb

Balerna, ottobre 2019  
Progetto 1915



**Fürst & Associati SA** / *ingegneria forestale e consulenza ambientale*

**DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO**  
**Ufficio dei Registri del distretto di MENDRISIO****Comune: CASTEL SAN PIETRO****Numero fondo: 656 eGRID: CH850002020768**Superficie totale: m<sup>2</sup> 124549

Ubicazione: Avra, Bernascetta

Numero piano: 9/10

Intavolazione nel SIFTI: 13.04.2001

**COPERTURA DEL SUOLO**FA m<sup>2</sup> 123 EDIFICIOGA m<sup>2</sup> 54 EDIFICIOHA m<sup>2</sup> 36 EDIFICIOL m<sup>2</sup> 9 EDIFICIONE m<sup>2</sup> 124'118 SUPERFICIE NON EDIFICATA

- RIVESTIMENTO DURO

- ACQUE

- HUMUS

- BOSCO

W m<sup>2</sup> 209 EDIFICIO**PROPRIETA'**

Società a garanzia limitata

CASPIERA SAGL, LUGANO

Modo di acquisto

COMPRAVENDITA, DG 1714/29.11.1968

MODIFICA RAGIONE SOCIALE, DG 2627/19.07.1982

RETTIFICA CONFINE, DG 9688/19.10.1993

FRAZIONAMENTO, DG 724/20.01.2017

RIUNIONE DI FONDI, DG 725/20.01.2017

RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 1207/05.02.2019

**SERVITU'**

(O. = ONERE, D. = DIRITTO)

C) O. SUPERFICIE - LAVATOIO -

a favore COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

Minuta 31.05.1949

D) O. DERIVAZIONE ACQUA

a favore COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

Minuta 31.05.1949

H) O. PASSO VEICOLARE E PEDONALE

a favore RF di CASTEL SAN PIETRO part. 2152

DG 739/20.01.2017

**ONERI FONDIARI**

Nessun onere fondiario.

**MENZIONI**

PASSO VICINALE ART. 695 CCS, 171 LAC

Minuta 31.05.1949, DG 725/20.01.2017

*Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.*

Data consultazione estratto: lunedì 21 ottobre 2019, ore 15:13

© 1996-2019 Centro di competenza SIT-TI

## DICHIARAZIONE

Il comune di Castel San Pietro, nell'ambito della domanda di dissodamento allestita per costruzione di una piazza di giro in Via Artisti Pozzi a Castel San Pietro, chiede formalmente - considerata la ridotta estensione della superficie da dissodare e tenuto conto dell'elevato tasso di boscosità che caratterizza la regione - che venga accordata, in via del tutto eccezionale, la possibilità di versare un contributo finanziario ai sensi degli articoli 8 LCFo e 14 RLCFo.

Come da prassi cantonale, l'ammontare del contributo finanziario è fissato in CHF 20.- per ogni m<sup>2</sup> di dissodamento definitivo e i suoi proventi saranno destinati dalla Sezione forestale al finanziamento di provvedimenti a favore della natura e del paesaggio, dentro o fuori l'area boschiva, conformemente ai disposti dell'art. 7 cpv. 2 LFo.

Data, luogo:

Timbro e firma:

.....

.....



numero			Bellinzona
6169	cl	1	4 dicembre 2019
Repubblica e Cantone Ticino Consiglio di Stato Piazza Governo 6 Casella postale 2170 6501 Bellinzona telefono +41 91 81443 20 fax +41 91 81444 35 e-mail can-sc@ti.ch			Arch. FABIO D.

## Il Consiglio di Stato

Repubblica e Cantone  
Ticino

Comune di Castel San Pietro	
Posta	N° docu.: 2019.04163 Ricevuto il: 12.12.2019 Dest. ammin.: UIC-H-FO
Resoluzioni	Dicastero: AR-UC Dest. politico: Sigla/Arg.: N° docu.: Seduta del:

statuendo sulla formale richiesta del 16 settembre 2019 presentata dal **Municipio di Castel San Pietro** per il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo nell'ambito dell'adeguamento dei PR di Castel San Pietro alla Lst, emana il seguente **preavviso vincolante**.

### I. Ritenuto che:

- a) con domanda del 16 settembre 2019, corredata delle necessaria documentazione, Il Municipio di Castel San Pietro ha chiesto il calcolo del contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione di area agricola prevista nell'ambito dell'adeguamento dei PR del Comune di Castel San Pietro alla Lst;
- b) la domanda si rende necessaria per permettere al Municipio di Castel San Pietro di sottoporre all'adozione del legislativo comunale un atto pianificatorio con l'indicazione di tutte le ripercussioni d'ordine territoriale e finanziario che comporta la diminuzione dell'area agricola prospettata con la procedura menzionata. Infatti, la determinazione preventiva del contributo pecuniario permette al Municipio di chiedere al legislativo comunale, contestualmente all'adozione del nuovo PR, lo stanziamento del credito necessario e di formulare una proposta in merito all'esercizio del diritto di regresso sui proprietari fondiari a norma dell'art. 11 LTAgr.
- c) la domanda del calcolo del compenso pecuniario è stata verificata dalla Sezione dell'agricoltura e dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Con preavviso del 23 ottobre 2019, la **Sezione dell'agricoltura** esprime diverse osservazioni. Per quel che concerne le riduzioni di superficie agricola, si osserva innanzitutto che per i mappali n. 1453 RFD Castel San Pietro e 252 RFD Campora il valore di reddito agricolo (VRA) ammonta in realtà al minimo di 0.129 CHF/mq. Il VRA del mappale n. 189 RFD Monte viene invece corretto a 0.228 CHF/mq. Per quel che concerne le proposte di apporto di terreno agricolo, si osserva innanzitutto che l'attribuzione alla zona agricola della superficie posta sui mappali n. 488, 489 e 1873 RFD Castel San Pietro non può essere considerata quale compenso reale in quanto trattasi di fondi liberi da costruzioni ubicati fuori dalla zona edificabile. Il mappale n. 488 RFD figura inoltre nella carta delle idoneità agricole con buone caratteristiche pedologiche e agricole. Nemmeno l'attribuzione alla zona agricola del mappale n. 1550 RFD Castel San Pietro può essere presa in conside-

razione per un compenso reale. Si tratta infatti di un'abitazione privata con giardino dove verosimilmente non è possibile nessuna bonifica del terreno a scopo agricolo. Per quel che concerne i mappali n. 487 e 1874 RFD Castel San Pietro, si osserva che, trattandosi di fondi edificati, la loro attribuzione alla zona agricola può entrare in linea di conto unicamente qualora gli stessi venissero bonificati. Attualmente il loro VRA è pertanto nullo. Anche l'attribuzione della superficie sul mappale n. 733 Castel San Pietro alla zona agricola può essere presa in considerazione come compenso reale unicamente a condizione che la stessa venga bonificata, in quanto trattasi di una stradina appena realizzata volta a servire due abitazioni. Il VRA attuale è pertanto nullo. Anche il VRA relativo alla superficie sul mappale n. 735 Castel San Pietro è nullo, in quanto trattasi di un accesso sterrato in ghiaia. Per quel che concerne invece la superficie sul mappale n. 1452 RFD Castel San Pietro, è necessario ridurre il VRA al minimo di 0.129 CHF/mq in quanto trattasi di una piccola superficie inerbita. Anche per la superficie al mappale n. 1429 RFD Castel San Pietro il VRA viene ridotto a 0.129 CHF/mq

Si rende attenti che per le modifiche ai VRA sopra esposte, la Sezione dell'agricoltura si è basata *sulla Guida per la stima dei valori di reddito agricolo* del gennaio 2018.

La **Sezione dello sviluppo territoriale** ha provveduto dal canto suo al controllo degli altri parametri che concorrono al calcolo del contributo pecuniario (art. 3 LTAgr), ha verificato il calcolo e ha proposto allo scrivente Consiglio, tramite il Dipartimento del territorio, il presente preavviso vincolante. I valori di transazione sono stati verificati sulla base dei dati dell'Ufficio di statistica (USTAT).

## II. Considerato che:

- a) giusta l'articolo 1 LTAgr, il territorio agricolo deve, per quanto possibile, rimanere adibito all'agricoltura. L'eventuale diminuzione delle aree agricole, giusta l'art. 8 LATgr, deve essere compensata dall'ente pianificante e tale compensazione deve, di principio, essere reale (art. 9 LTAgr). Quando ciò fosse parzialmente o totalmente impossibile, dovrà essere versato un contributo pecuniario sostitutivo;
- b) il presente preavviso concerne esclusivamente l'importo del contributo pecuniario sostitutivo ai sensi dell'art. 10 LTAgr e non è fondato su di un esame di legalità e di opportunità delle proposte pianificatorie a cui è riferito. Tale esame sarà infatti svolto dallo scrivente Consiglio solo nell'ambito della decisione di approvazione dell'adeguamento dei PR del Comune di Castel San Pietro che seguirà la loro adozione da parte del legislativo comunale ai sensi della Lst. Il decreto di approvazione dell'atto pianificatorio stabilirà quindi l'entità dell'eventuale importo pecuniario corrispondente all'assetto territoriale consolidato con la decisione di approvazione;
- c) il presente preavviso è vincolante per la successiva decisione, a meno che, nel frattempo, siano mutate le premesse di fatto o di diritto; esso non è impugnabile. Il Comune e ogni persona o ente che detengono un interesse legittimo potranno ricorrere al TRAM contro la decisione di approvazione dell'atto pianificatorio, segnatamente contro il dispositivo che stabilirà il contributo pecuniario;

- d) a norma dell'art. 4 RLTAgr il Comune ha diritto alla restituzione del contributo, senza interessi, ove abbia provveduto ad opere di compensazione reale (bonifiche) nel termine di tre anni dalla decisione di imposizione.

### III. Determinazione del contributo

- a) I fattori che concorrono al calcolo del contributo sono stati accertati come segue:

aa) Diminuzione del territorio agricolo

aa1) Località Pree; fmn 1453,		
- superficie sottratta alla ZA	mq	147
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	100-200
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		35
aa2) Località Campora; fmn 252		
- superficie sottratta alla ZA	mq	115
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30
aa3) Località Monte; fmn 189,		
- superficie sottratta alla ZA	mq	602
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.228
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		40

ab) Apporti al territorio agricolo

ab1) Località Pree; fmn 1452		
- superficie attribuita alla ZA	mq	44
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30
ab2) Località Benascia; fmn 1429		
- superficie attribuita alla ZA	mq	288
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.129
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30
ab3) Località Piretto; fmn 733		
- superficie attribuita alla ZA	mq	180
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.00
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30
ab4) Località Vernora; fmn 735		
- superficie attribuita alla ZA	mq	159
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.00
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30

Ab5) Località Nebione; fmn 487, 488, 489, 1873,  
1874, 1550

- superficie attribuita alla ZA	mq	9'527
- valore di reddito agricolo	CHF/mq	0.00
- valore commerciale o di transazione	CHF/mq	< 100
- coefficiente secondo art. 3 RLTAgr		30

b) Calcolo del contributo (sono presi in considerazione unicamente gli apporti con VRA > 0)

	Identificazione fondi	A Superficie mq	B Valore di reddito agricolo CHF/mq	C Coefficiente art. 3 RLTAgr	Contributo parziale AxBxC CHF	Contributo pecuniario CHF
<b>Riduzioni</b>	aa1	147	0.13	35	664	-
	aa2	115	0.13	30	445	-
	aa3	602	0.23	40	5'490	5'490
					-	
<b>Tot. riduzioni</b>		864			6'599	5'490
<b>Apporti</b>	ab1	44	0.13	30	170	-
	ab2	288	0.13	30	1'115	1'115
<b>Tot. Apporti</b>					1'285	1'115
<b>Contributo pecuniario (art. 3 cpv 1 RLTAgr)</b>						<b>4'375</b>
<b>Aliquota di riduzione (art. 3 cpv 2 RLTAgr)</b>				0%		
<b>Riduzione in funzione della forza finanziaria (art. 3 cpv 2 RLTAgr)</b>						-
<b>Contributo pecuniario netto</b>						<b>4'375</b>

#### IV. Dispositivo

Per tutti i motivi generali e particolari che precedono;

considerati i dati sopra esposti;

richiamati la Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr) del 19 dicembre 1989, il relativo Regolamento di applicazione del 9 giugno 1998, la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e la Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966 (LPAm);

su proposta del Dipartimento del territorio;

formula il seguente

**preavviso:**

1. Il contributo pecuniario sostitutivo per la diminuzione del territorio agricolo relativo all'adeguamento dei PR di Castel San Pietro alla Lst è di CHF 4'375.- .
2. Il presente preavviso vincolante sarà formalizzato in una decisione impugnabile nell'ambito dell'approvazione ai sensi della Lst del PR.
3. Intimazione:
  - Municipio del Comune di Castel San Pietro, 6874 Castel San Pietro
  - Sezione dello sviluppo territoriale, Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)
  - Sezione dell'agricoltura (dfe-sa@ti.ch)

PER IL CONSIGLIO DI STATO



Il Presidente

  
Christian Vitta

Il Cancelliere

  
Arnoldo Coduri

# Compensazione agricola Piano degli apporti e delle sottrazioni di territorio agricolo

-  Sottrazione di territorio agricolo
-  Apporto di territorio agricolo



Comune di Castel San Pietro  
Piano regolatore - Adeguamento alla Lst

