



MESSAGGIO MUNICIPALE Nr. 684

MM no. 684 Accompagnante alcune varianti minori di Piano regolatore

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio vi sottoponiamo per approvazione alcune varianti minori del Piano regolatore e meglio:

- Zona a regolamentazione particolare Rrp2 (mappale 608)
- Percorso pedonale al mappale 463
- Zona d'infrastrutture turistiche It
- Linee di arretramento strade S3

Le singole varianti sono state preavvisate dal Dipartimento del territorio il 6 maggio 2013 e sono in seguito state messe in consultazione pubblica presso la Cancelleria comunale dal 27 giugno 2016 al 29 luglio 2016. In merito alle singole varianti formuliamo le seguenti osservazioni.

Zona a regolamentazione particolare Rrp2 *[v. rapporto di pianificazione p.9 e seguenti]*

Il mappale 608 (terreno ex Roth) è stato acquistato nel 2006. Come indicato nel MM 521 *si tratta di un terreno ubicato in una zona particolarmente pregevole dal profilo territoriale, la cui superficie (mq 1981) ha significativa valenza, tenendo conto che permette un ideale collegamento con la Casa comunale e con il Centro scolastico e favorisce qualità dal profilo della funzionalità nell'insieme delle attuali superfici comunali attigue.*

[...] La continua ed importante evoluzione edilizia (nuove edificazioni e ristrutturazioni) che contraddistingue il nostro territorio [...] determinerà nel futuro prossimo la necessità di rispondere in modo adeguato a nuove esigenze per quanto concerne la possibilità di far capo a spazi pubblici siano essi per lo svago, la gestione di servizi e/o, non da ultimo, la gestione ottimale del traffico. [...] L'acquisto di questa superficie favorirà in termini di scelte l'approccio di verifica, permettendo la ricerca più ampia delle migliori soluzioni interessanti importanti temi quali (ad esempio): il potenziamento del centro scolastico, la costruzione di un posteggio coperto, la sistemazione delle adiacenze della casa comunale, le aree di svago, i riassetto viari. La sua destinazione sarà comunque appositamente e formalmente definita mediante gli appropriati strumenti dell'analisi pianificatoria.¹

¹ Tratto dal MM 621 del 15 febbraio 2006, p.1 e 2

Nel 2006 c'era quindi già l'intenzione di sfruttare al meglio il mappale 608, cercando di farne un uso polivalente, combinando da una parte l'esigenza di nuovi parcheggi e dall'altra la realizzazione di nuovi spazi urbani. Per completezza si osserva che nel 2012 il Municipio aveva chiesto ai gruppi politici di valutare l'eventualità di vendere il terreno. I gruppi hanno confermato di volerlo mantenere per un uso d'interesse pubblico.

L'obiettivo della presente variante di piano regolatore è quello di introdurre delle norme per disciplinare l'uso del terreno, stabilendo dei principi di qualità urbanistica e paesaggistica. Come viene più dettagliatamente spiegato nel rapporto di pianificazione (pp. 9-10), si propone di istituire un'area sottoposta al vincolo di piano particolareggiato, comprendente il mappale 608, la Casa comunale, l'incrocio tra via Campagna, Contrada Vecchia Cantonale e lo stesso imbocco verso la Strada cantonale.

Attraverso le norme proposte nella variante, il Consiglio comunale fissa in modo preciso nel piano regolatore gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata (si veda la proposta normativa indicata nel nuovo art. 20b NAPR).

In seguito, grazie alla flessibilità introdotta dalla nuova Legge sullo sviluppo territoriale, il Municipio avrà il compito di concretizzare il piano particolareggiato operando delle scelte di dettaglio attraverso una variante di poco conto (art. 52 cpv. 2 LST), tenendo conto delle indicazioni generali codificate nelle norme di PR.

È bene segnalare che per garantire una certa flessibilità viene proposta una norma transitoria (art.20b cpv.4 let. c) NAPR) che permette al Comune di realizzare un parcheggio provvisorio all'aperto per 50 auto, in attesa che venga elaborato ed approvato il piano particolareggiato.

Percorso pedonale al mappale 463 [v. rapporto di pianificazione p.12]

Nell'ambito delle modifiche del piano regolatore approvate nel 2009 dal Consiglio comunale (MM 563), il Consiglio di Stato non ha ratificato la formazione del percorso pedonale sul mappale 463, poiché il calibro del marciapiede risultava indeterminato. Con la presente variante la larghezza viene fissata in 1.5 metri.

Zona per infrastrutture turistiche It [v. rapporto di pianificazione p.13 e seguenti]

Sempre in relazione all'esame delle varianti del 2009, il Consiglio di Stato ha rilevato delle incongruità relative alla zona per infrastrutture turistiche che toccano tutto il comprensorio dell'Albergo Paladina. In sostanza l'esecutivo cantonale ha approvato l'istituzione di una zona per infrastrutture turistiche, chiedendo tuttavia al Consiglio comunale di rivedere e proporre delle nuove norme per disciplinare l'edificabilità della zona.

Il Municipio propone quindi diverse modifiche all'art.22 NAPR, specificando meglio le condizioni da rispettare per poter mantenere o ampliare le infrastrutture turistiche esistenti. In estrema sintesi le nuove normative prevedono l'obbligo per il privato di elaborare un piano di quartiere per l'ampliamento delle infrastrutture esistenti e per modificare in maniera significativa le sistemazioni esterne. Sono esclusi dal piano di quartiere i lavori di manutenzione e i piccoli ampliamenti di superficie, per i quali sarà necessaria la semplice procedura edilizia ordinaria.

Infine la variante prevede una serie di altre modifiche marginali per la zona It, quali ad esempio l'individuazione delle aree di parcheggio, l'aumento della superficie boschiva, ecc. Per i dettagli si rimanda al rapporto di pianificazione.

È bene osservare che la variante è stata sottoposta preventivamente ai dirigenti dell'Albergo Paladina, offrendo loro la possibilità di indicare le esigenze, in particolare per quel che riguarda l'ampliamento futuro delle strutture ricettive. Il risultato finale è stato condiviso con il pieno accordo del privato.

Linee di arretramento per le strade S3 [v. rapporto di pianificazione p.22]

Il piano regolatore adottato nel 2009 stabiliva che per le strade di categoria S3 (via Cüchée, via Lögh, via Mangara) vi fosse una linea di arretramento di soli 1.5 metri sul lato est, tuttavia da rispettare anche per manufatti di cinta, siepi e recinzioni.

Per tutte le altre strade comunali è prevista invece una linea di arretramento di 3 metri a monte e a valle, con la possibilità di realizzare manufatti di cinta fino al confine con l'area pubblica.

Il Consiglio di Stato ha ritenuto che la fascia laterale che si intendeva creare corrispondesse di fatto ad un marciapiede e che il vincolo imposto ai privati fosse riconducibile ad un'espropriazione materiale. La norma non è stata quindi ratificata, invitando il Comune a voler rivedere la sua proposta. Per questo motivo con la presente variante viene modificata la rappresentazione grafica del piano viario (v. allegato 4), indicando una linea di arretramento di 3 metri a monte a valle anche per le strade S3, come per tutti gli altri calibri stradali.

Altre varianti normative

La documentazione posta in pubblicazione durante l'estate 2016 comprendeva una serie di adeguamenti normativi. Come indicato nel rapporto di pianificazione (p.23), il Municipio ha avviato una variante di PR per trasformare le attuali NAPR in un nuovo Regolamento edilizio conforme alla Legge sullo sviluppo territoriale. Per questo motivo tutte le modifiche normative verranno effettuate una volta sola in occasione della prossima variante.

Aspetti procedurali e risoluzione finale

L'adozione del Piano regolatore e dei suoi componenti è una competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art.13 let. d) LOC. Per questo oggetto è necessaria la maggioranza assoluta dei membri del legislativo come previsto dall'art.61 cpv.2 LOC.

Si ricorda che in base agli artt. 32 e 64 LOC vanno ossequiate le norme sulla collisione d'interessi e pertanto i consiglieri comunali dovranno astenersi nelle deliberazioni su singoli aspetti. Ad esempio i consiglieri comunali domiciliati in via Mangara, via Lögh e via Cüchée si trovano in collisione in merito alle linee di arretramento dalle strade S3.

Per quanto precede il Municipio invita il Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È adottata la variante di piano regolatore relativa alla “Zona a regolamentazione speciale Rrp2”, con la conseguente modifica del piano delle zone 1:2000 (allegato 1a), del piano viario 1:2000 (allegato 1b), la modifica dell’art. 4 NAPR e l’aggiunta del nuovo art.20b NAPR;
2. È adottata la variante di piano regolatore relativa alla “Percorso pedonale al mappale 463”, con la conseguente modifica del piano viario 1:2000 (allegato 2);
3. È adottata la variante di piano regolatore relativa alla “Zona d’infrastrutture turistiche It”, con la conseguente modifica del piano delle zone 1:2000 (allegati 3a e 3b) e la modifica degli artt. 4 e 22 NAPR;
4. È adottata la variante di piano regolatore relativa alle “Linee di arretramento strade S3”, con la conseguente modifica del piano viario 1:2000 (allegato 4);
5. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma di legge.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO:

<p>Il Sindaco Matteo Patriarca</p> 		<p>Il Segretario Andrea Sciolli</p> 
---	--	---

Pura, 27 febbraio 2017

Ris. No. 646 / 2017

Allegati:

- Rapporto di pianificazione con modifiche ai piani e alle norme
- Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 6 maggio 2013

Commissioni incaricate per l’esame del messaggio:

- Commissione dell’edilizia
- Commissione delle petizioni



Comune di Pura

Piano regolatore

Varianti di adeguamento a seguito della
risoluzione di approvazione CdS no. 6239 del 7 dicembre 2010

Rapporto di pianificazione

*Documento accompagnante
Il Messaggio municipale
per adozione del Consiglio comunale*

Manno, gennaio 2017

urbass fgm

Gruppo di progetto urbass fgm Manno

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi, capoprogetto
Geogr. Alex Sollero, sostituto capoprogetto
Vittorio Lepori, operatore CAD/GIS
Sara Von Wartburg, segretaria/disegnatrice

urbass fgm

CH-6928 Manno - Via Vedeggio 1 - CP 524
Tel +41 91 751 90 09 - fax +41 91 751 42 03
manno@urbass.ch - www.urbass.ch

Indice

0. Premessa	3
1. Cronistoria	4
2. Lo stato della procedura pianificatoria	5
2.1 La risoluzione del Consiglio di Stato n. 6239 del 07.12.2010	5
2.2 Modifiche d'ufficio formali che non hanno richiesto ulteriori procedure	7
2.3 Modifiche d'ufficio che hanno richiesto una pubblicazione	7
2.4 Esito dell'esame preliminare del 6 maggio 2013	7
3. Modifiche di PR che richiedono l'adozione di una variante	9
3.1 C – Zona a regolamentazione particolare Rrp2	9
3.1.1 Funzioni	9
3.1.2 Strumenti di attuazione	10
3.1.3 Parametri urbanistici	11
3.1.4 Disciplina normativa	12
3.2 Percorso pedonale al fmn. 463 (cfr. Allegato 2)	12
3.3 I – Zona d'infrastrutture turistiche It	13
3.3.1 Premessa	13
3.3.2 Scopo della disciplina di zona	14
3.3.3 Strumenti di attuazione	14
3.3.4 Parametri urbanistici	15
3.3.5 Parcheggi privati	15
3.3.6 Compensazione e valorizzazione degli elementi naturali	18
3.3.7 Elementi di variante	19
3.3.8 Procedura di dissodamento	19
3.4 L – Strade di urbanizzazione	20
3.5 M – linee di arretramento strade S3	22
3.6 O – Varianti normative	23
4. Procedura di adozione	24

Allegati

Allegato 1a e 1b	Variante C – Zona a regolamentazione particolare Rrp2
Allegato 2	Variante G – Percorso pedonale al fmn. 463
Allegato 3a e 3b	Variante I – Zona d'infrastrutture turistiche It
Allegato 4	Variante M – Linee di arretramento strade S3
Allegato 5	Variante O - Norme di attuazione di PR

0. Premessa

Le presenti varianti di Piano Regolatore (PR) sono intese a completare l'iter di approvazione dello strumento pianificatorio iniziato con l'adozione delle varianti di aggiornamento del 2004 ed integrate con provvedimenti di ulteriori varianti nel 2009.

Il Consiglio di Stato (CdS), con la risoluzione n. 6239 del 07.12.2010, ha infatti approvato parzialmente l'aggiornamento complessivo di PR, chiedendo però degli aggiustamenti circa alcune previsioni urbanistiche proposte.

Attraverso la presente procedura di variante si adeguano le componenti di PR alle disposizioni e suggerimenti che l'organo esecutivo cantonale ha comunicato, escluso il piano particolareggiato del Nucleo, che seguirà un proprio percorso di aggiornamento e adeguamento,

Il progetto di varianti, con le modifiche richieste e ulteriormente proposte, è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) per l'esame preliminare il 26 gennaio 2012. L'esame preliminare dei servizi cantonali si è concluso con il rapporto del 6 maggio 2013.

Dal 27 giugno al 29 luglio 2016 i documenti di variante sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica. Osservazioni in merito sono pervenute dalla Direzione dell'Hotel Paladina, interessata alla variante concernente la Zona d'infrastrutture turistiche (It). Le stesse sono state esaminate e sono state oggetto di scambi di corrispondenza e di incontri, che hanno portato a modificare in alcuni aspetti di dettaglio le proposte originarie.

Le osservazioni scaturite dall'esame preliminare, che sono riportate in dettaglio nel cap. 2.4, e dagli approfondimenti relativi alla regolamentazione della zona It, che sono esposti nel cap. 3.3, sono stati tenuti in considerazione nell'aggiornamento per la versione definitiva per l'adozione da parte del legislativo comunale.

1. Cronistoria

In data 5 agosto 1987 il Consiglio di Stato con risoluzione n. 4161 ha approvato il Piano Regolatore del comune di Pura.

Lo strumento urbanistico è stato successivamente oggetto di numerose modifiche, di cui le principali sono:

- Ris. CdS n. 2418 del 31.03.1993
Approvazione da parte del CdS del piano particolareggiato dei Nuclei di villaggio (PPNV), a cui sono seguite alcune varianti puntuali, e relativo aggiornamento del Piano del Paesaggio;
- Ris. CdS n. 3743 del 16.07.1996
Approvazione da parte del CdS dell'Inventario degli Edifici situati Fuori zona edificabile (IEFZE – 204 oggetti);
- Ris. CdS n. 5944 del 21.12.2004
Approvazione da parte del CdS della variante di PR finalizzata:
 - all'individuazione di idonee destinazioni d'uso per le Zone senza destinazione specifica e per le Zone di mantenimento degli insediamenti;
 - all'adeguamento del perimetro del comparto edificabile al limite forestale accertato, ai sensi dell'art. 10 LFO;
 - alla suddivisione delle zone residenziali in base alle caratteristiche insediative e delle tipologie edilizie;
 - all'individuazione di una nuova impostazione della viabilità comunale;
 - all'adeguamento delle NAPR.

Come già anticipato in premessa, il 7 dicembre 2010 il Consiglio di Stato con risoluzione n. 6239 ha approvato parzialmente le ultime varianti di aggiornamento del PR, adottate dal Consiglio comunale il 19.10.2009 e scaturite dalla necessità di rivedere e/o approfondire alcuni aspetti problematici per i quali il provvedimento cantonale del 21.12.2004 aveva già rinviato gli atti al Comune.

Il Municipio di Pura ha quindi proposto adeguamenti e modifiche al PR relative alle richieste del CdS, inoltrando formale richiesta per l'esame preliminare dipartimentale in data 26 gennaio 2012; Il DT si è espresso tramite rapporto datato 6 maggio 2013.

Dal 27 giugno al 29 luglio 2016 i documenti di variante sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica.

2. Lo stato della procedura pianificatoria

2.1 La risoluzione del Consiglio di Stato n. 6239 del 07.12.2010

Il Consiglio di Stato ha formulato le proprie considerazioni unicamente per le proposte di modifiche di PR per le quali sono stati riscontrati aspetti problematici e conflittuali dal profilo dell'opportunità pianificatoria o della legalità.

I provvedimenti prescritti coinvolgono le diverse componenti di PR:

- Il Piano delle zone di utilizzazione;
- Il Piano della rete viaria e degli edifici e attrezzature d'interesse pubblico;
- Il Piano del paesaggio (redatto ancora su supporto cartaceo, non essendo mai stato aggiornato dall'approvazione cantonale del 1993 ad oggi);
- Norme di attuazione (NAPR);

e richiedono l'adozione di procedure diversificate in base ai contenuti delle modifiche richieste:

- Modifiche formali che non necessitano di ulteriori procedure;
- Modifiche d'ufficio che necessitano di una pubblicazione;
- Modifiche che richiedono l'adozione di una variante.

Di seguito si illustrano sinteticamente le modifiche richieste dal Consiglio di Stato, elencate in base alle relative procedure da adottare, e nell'ultima colonna vengono indicati i provvedimenti da assumere di conseguenza:

<i>Procedura</i>	<i>Capitolo Risoluzione</i>	<i>Considerazioni di merito</i>	<i>Provvedimenti</i>
Modifiche d'ufficio che non hanno richiesto ulteriori procedure	3.3.4.b	Adeguamento del Piano della rete viaria e delle norme di PR, stralciando l'indicazione " <i>Fascia It destinata a posteggi</i> " riportandola nella relativa zona d'utilizzazione: si tratta di parcheggi privati d'uso esclusivo dei fruitori delle infrastrutture turistiche e non di parcheggi pubblici o privati d'uso pubblico (in relazione al cap. 3.3.1.c).	A Nessuna procedura
Modifiche d'ufficio che hanno richiesto una pubblicazione	3.3.1.a	Non approvazione dell'estensione della Zona ZM1 ai fmn 1142,1144,1149 e 1150; → Ricorso al TRAM del 16.02.2011 da parte di un proprietario; → Modifica poi annullata da ris. CdS n. 2200 del 05.04.2011. → Torna in vigore l'estensione della Zona ZM1 come adottata dal Consiglio Comunale.	B Nessuna procedura
	3.3.1.b	Non approvazione della Zona a regolamentazione particolare Rrp2 sul fmn 608 in quanto sono da approfondire i parametri e vincoli edilizi in normativa (indeterminatezza delle altezze delle costruzioni, motivazione dei contenuti e chiarezza ZEIC), di conseguenza non è approvata anche l'indicazione dell'autosilo con 40 stalli pubblici sul medesimo fondo.	C Adeguare tavole e NAPR

<i>Procedura</i>	<i>Capitolo Risoluzione</i>	<i>Considerazioni di merito</i>	<i>Provvedimenti</i>
Modifiche d'ufficio che necessitano di una pubblicazione	3.3.2	Modifica dell'indicazione grafica sul Piano delle zone delle fasce entro le quali sono verosimilmente superati i valori limiti d'immissione: <ul style="list-style-type: none"> ▪ di 35m con GdS II lungo la strada della Magliasina con velocità di cartello di 50 km/h; ▪ di 35m con GdS III lungo la strada Magliaso-Ponte Tresa con velocità di cartello di 50 km/h; ▪ di 85m con GdS II lungo la strada della Magliasina con velocità di cartello di 80 km/h. L'indicazione in legenda è: <i>"Fascia all'interno della quale è probabile l'applicazione dell'art. 31 OIF"</i> .	D Verificare e aggiornare tavole
	3.3.3.c +Allegati	Modifica della delimitazione e denominazione delle Zone di interesse archeologico "i Castei – ur Murin", e istituzione di altre due nuove zone ("Croce del Sasso" e "Rocchetta") – zona "Paese" esistente. Vd. Allegati grafici alla risoluzione	E Aggiornare tavole
	3.3.4.c	Non approvazione dell'attribuzione alla categoria <i>"Marciapiede e strade pedonali"</i> del tracciato definito Strada forestale.	F Aggiornare tavole
	3.3.4.c	Non approvazione dell'attribuzione alla categoria <i>"Marciapiede e strade pedonali"</i> per i tratti ai fmn. 609, 615, 616, 620, 625, 626, 463, 374, 1187 in quanto, non sviluppandosi su sedimenti propri, non è indicato il calibro e pertanto il vincolo risulta indeterminato.	G Aggiornare tavole
	3.3.5	Decisioni e modifiche d'ufficio alle NAPR agli artt. 6, 10, 14, 20, 21, 22, 37, 38, 39 (Vd. File NAPR aggiornato)	H Aggiornare NAPR
Ordine di adozione di varianti	3.3.1.c	L'edificabilità alla zona It1 è sospesa e subordinata all'individuazione di un confacente disciplinamento edificatorio (art. 22 cpc 1 NAPR).	I Variante PR
	3.3.4.a	Non approvazione dell'attribuzione a Zona edificabile e Zona agricola delle strade ai fmn. 817, 818, 520 e 603, da codificare come strade di servizio, in quanto hanno una evidente funzione di strade di urbanizzazione.	L Variante PR
	3.3.4.a	Non approvazione della linea di arretramento a 1,50 m delle strade S3 e della norma che impone la sistemazione a spazio pubblico dell'area tra il ciglio stradale e la linea di arretramento. È da individuare una linea d'arretramento confacente alla situazione di riferimento.	M Variante PR
	3.3.5	Varianti normative per gli artt. 14 e 22.	N Variante PR

Tabella 1: prospetto sinottico della risoluzione del CdS n. 6239 del 07.12.2010

Nei paragrafi che seguono sono descritte le modifiche di PR apportate d'ufficio dal Consiglio di Stato, che quindi non richiedono l'adozione di una variante di PR. I provvedimenti che invece richiedono una procedura di variante sono illustrati nel successivo capitolo 3.

2.2 Modifiche d'ufficio formali che non hanno richiesto ulteriori procedure

Tali modifiche, decretate dal CdS con ris. N. 6239 del 07.12.2010, sono finalizzate a completare e integrare dal profilo formale gli atti di PR in maniera adeguata. Esse non costituiscono una variante di PR ai sensi della ex LALPT, ora Lst, e non devono quindi seguire alcuna procedura (cfr. cap. 5.3 Ris. CdS. N. 6239). Le modifiche sono state integrate negli elaborati grafici e scritti che rappresentano lo stato vigente della pianificazione di Pura.

2.3 Modifiche d'ufficio che hanno richiesto una pubblicazione

Queste decisioni e modifiche non hanno avuto bisogno di ulteriori procedure di adozione di variante di PR: le stesse sono state pubblicate sul Foglio Ufficiale 99/2010 del 14.12.2010 e dal Municipio previo annuncio all'Albo comunale dal 19.01.2011 al 17.02.2011. Anche queste modifiche sono state integrate negli elaborati grafici e scritti che rappresentano lo stato vigente della pianificazione di Pura.

2.4 Esito dell'esame preliminare del 6 maggio 2013

Con l'esame preliminare del 6 maggio 2013 il Dipartimento del territorio ha espresso le proprie considerazioni in merito alle proposte di ulteriore variante di PR. Riportiamo in forma tabellare le considerazioni del Dipartimento del territorio maggiormente rilevanti per gli aspetti riguardanti le differenti tematiche.

Per la visualizzazione di tutte le modifiche scaturite dall'esame preliminare del Dipartimento del territorio e da altre considerazioni rimandiamo ai piani allegati.

Osservazioni dipartimento	Modifiche
<u>Zona a regolamentazione particolare Rrp2</u>	
3.1 a) Il Dipartimento suggerisce al Municipio di valutare attentamente l'opportunità di istituire un Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 51 Lst ritenuto maggiormente consona per favorire il coordinamento e disciplinamento di tutti i contenuti e aspetti viari che si vogliono concretizzare attorno al comparto territoriale della casa comunale b) la codifica dei 50 posteggi pubblici è accettata dal DT in quanto già codificata con il PR in vigore. Non chiaro per il DT se si vogliono creare altri posteggi che in tal caso dovrebbero essere giustificati	Si condivide la previsione di un PP Si intende prevedere 50 posteggi pubblici e quelli necessari per le altre destinazioni che si intendono realizzare. Non vi è dunque la necessità di dover giustificare nuovi stalli.
<u>Percorso pedonale al fmn 463</u>	
3.2 Il DT condivide la proposta segnalando di ben verificare se si tratta di un "percorso pedonale" o una "strada pedonale"	In effetti i piani grafici indicano "strada pedonale", mentre il rapporto "percorso pedonale". Per garantire la continuità con il resto del PR viene mantenuta la nomenclatura di "strada pedonale".
<u>Zona d'infrastrutture turistiche (It)</u>	
3.3 Il DT condivide la proposta comunale	Nessuna osservazione
Corsi d'acqua Occorre riferirsi d'ora in avanti all'OPAc e non più all'OSCA (cfr. art. 6 cpv. 2 NAPR)	Si aggiornano tutti i rimandi in norma

<i>Osservazioni dipartimento</i>	<i>Modifiche</i>
<u>Strade di urbanizzazione</u>	
<u>3.4</u> Il DT non condivide la proposta di non inserire l'infrastruttura viaria in località "I Romani" quale strada di servizio chiedendo nuovamente di inserirla.	Non si condivide la proposta del CdS: La strada ai Romani non è da inserire come strada di servizio. Si decide inoltre che anche Via Selva non va inserita come strada di servizio.
<u>Declassamento da strada di servizio a percorso pedonale di Via Valcaldana</u>	
<u>3.5</u> Il DT ritiene che il declassamento a strada pedonale di un tronco di Via Valcaldana non rientra in un concetto e logica di sviluppo della rete pedonale. Chiede di valutare la possibilità di introdurre misure di segnaletica volte a disincentivare il traffico di transito	Si rinuncia a portare avanti il declassamento di Via Valcaldana, mantenendola come strada di servizio
<u>Varianti alle NAPR</u>	
<u>3.6</u> a) art. 6 cpv. 2 NAPR: riferimento a OPAC b) art. 14 NAPR - posteggi: si chiede di fare riferimento al Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp) c) art. 37 NAPR – Zone di protezione delle sorgenti: il DT propone una nuova formulazione	a) nessuna osservazione b) il Rcpp è stato nel frattempo abrogato. Si dovrà quindi fare riferimento alla Lst. c) non vi sono motivi per non seguire la proposta del Cantone
<u>DISSODAMENTO</u>	
<u>4</u> La proposta di dissodamento viene condivisa. Si ricorda che il dissodamento dovrà essere pubblicato simultaneamente all'atto pianificatorio.	<u>Nessuna osservazione</u>

Si segnala che, oltre al declassamento di Via Valcaldana, nel progetto di varianti sottoposto al Dipartimento del territorio il 26 gennaio 2012, figuravano anche altre modifiche, che nell'incarto definitivo non sono più riprese. Nel frattempo è stato avviato lo studio per l'adeguamento del PR di Pura alla nuova Lst, ciò che comporta un aggiornamento completo degli elaborati grafici e la trasformazione delle NAPR in un Regolamento edilizio conforme alla relativa Linea guida cantonale del dicembre 2014. Alla luce di ciò, la necessità di anticipare diverse delle modifiche formali puntuali, che potevano giustificarsi nel 2011, quando l'allestimento di tali varianti era stato avviato pochi mesi dopo la Risoluzione CdS N. 6239 del 07.12.2010, oggi non si pone più. Queste modifiche potranno essere integrate nel progetto di adeguamento del PR alla Lst.

In particolare si ritiene non più opportuno elaborare un Piano del paesaggio conforme alla LALPT, piano del PR non più previsto dalla Lst come componente separata; ne consegue che non vanno nemmeno aggiornate le NAPR art. 37 (Protezione delle sorgenti), art. 38 (Elementi di valore culturale protetti e zona di protezione della Chiesa di San Martino) e 39 (Zone d'interesse archeologico e tutela dei ritrovamenti)

Nella stessa ottica di non anticipare modifiche, che nella forma potranno essere meglio integrate nel nuovo Regolamento edilizio, si è pure rinunciato a modificare le disposizioni normative NAPR art. 6 (Distanze, dall'area pubblica e verso i corsi d'acqua), art.10 (Manufatti di cinta) e art. 14 (Posteggi).

Rispetto alla versione sottoposta ad esame preliminare la formulazione dei due articoli 20 (zona Rrp2) e 22 (Zona It), oltre ad alcune modifiche di contenuto espresse più avanti, è stata cambiata la formulazione, così da già tenere in considerazione le forme e gli standard del nuovo Regolamento edilizio sulla base della relativa Linea guida cantonale del dicembre 2014.

3. Modifiche di PR che richiedono l'adozione di una variante

Per le seguenti modifiche il CdS richiede l'adozione di varianti secondo la LAPLT¹, in quanto vengono richiesti adeguamenti e ricerca di soluzioni che modificano la sostanza dei vincoli urbanistici a PR. Fino all'approvazione delle varianti il Municipio applicherà le misure di salvaguardia della pianificazione, quali la decisione sospensiva (art. 65 LALPT) o il blocco edilizio (art. 66 LALPT).

In questo capitolo vengono illustrate le motivazioni e le conseguenti soluzioni pianificatorie delle varianti di PR che si vogliono adottare o perché richieste da parte del CdS o proposte dal Municipio per risolvere adeguatamente alcune problematiche.

3.1 C – Zona a regolamentazione particolare Rrp2

3.1.1 Funzioni

Come accennato al capitolo 2.3, vista l'importanza assunta dal comparto di proprietà pubblica al fmn. 608, il Municipio propone di riformulare una disciplina che regoli e valorizzi l'area in un'ottica di integrazione delle funzioni e degli spazi in relazione con l'area pubblica che ospita la Casa Comunale e il nucleo vecchio di Pura.

Infatti l'intera area prospiciente il comparto, costituita dagli spazi pubblici collegati alla sede comunale, verrà ripensata all'interno del progetto di moderazione del traffico che il Municipio sta predisponendo: quest'area rappresenta infatti l'elemento di cucitura tra gli spazi e i percorsi pedonali che si collegano alla zona residenziale semi-intensiva a nord, alle aree dedicate agli edifici ed attrezzature pubbliche a cavallo della strada cantonale, e al nucleo vecchio di Pura a sud.

Già nel Rapporto di pianificazione per la variante di PR che ha istituito la zona Rrp2, adottata dal Comune di Pura il 19.10.2009, si diceva:

“La recente acquisizione da parte del Comune del fmn 608, a valle della Casa comunale, offre l'occasione per estendere e conferire maggiore valenza urbanistica alla fascia d'interesse pubblico che lambisce il limite nord del nucleo di villaggio e comprende, oltre alla Casa comunale sopra menzionata, il Centro scolastico, la Chiesa parrocchiale, il Cimitero e un giardino pubblico.

Il nuovo fondo comunale appare particolarmente idoneo per la realizzazione di un'area di posteggio al servizio delle attrezzature esistenti nel centro paese e degli abitanti del nucleo di villaggio, in sostituzione di quella, alquanto onerosa, prevista dal PR in vigore, in forma d'autosilo sotto il Centro scolastico.”

La necessità del parcheggio pubblico di 40 posti auto era quindi già codificata nel PR pre-vigente, che viene mantenuto e localizzato in un luogo comunque strategico a servizio del paese, ma meno invasivo dal profilo dell'inserimento territoriale e urbanistico e dell'impegno tecnico e finanziario (si evita di sbancare il pendio a ovest della strada cantonale, ora adibito a spazio libero e verde di contorno alle strutture scolastiche e alla chiesa). Al parcheggio interrato viene accorpato anche il posteggio pubblico già previsto lungo la strada di servizio che costeggia la Casa comunale, per un totale complessivo di 50 posti auto interrati, in modo da lasciare aperta la soluzione di eventuali posti auto in superficie in relazione alla sistemazione degli spazi pubblici.

Ovviamente non può essere la sola funzione di posteggio pubblico a risolvere la relazione con il complesso degli edifici e attrezzature pubbliche e con il nucleo storico. Così come già proposto

¹ Il 1 gennaio 2012, la LALPT è stata abrogata e sostituita dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst); secondo l'art. 107 della Lst le procedure in corso prima dell'entrata in vigore della nuova legge sono concluse con il diritto anteriore

nell'ambito della variante di PR adottato, il comparto è adatto ad ospitare funzioni non solo residenziali, come già peraltro previsto nel PR pre-vigente, ma di pregio sia pubblico che privato.

Si considera consono al ruolo che il comparto assume all'interno della rete di relazioni urbane locali, il prevedere quindi destinazioni d'uso legate alla residenza, al commercio e al turismo, come per la zona Rse, escludendo tuttavia le aziende artigianali in ragione dell'ubicazione centrale del comparto.

3.1.2 Strumenti di attuazione

La proprietà pubblica del fondo in questione porta ad una riflessione più approfondita sulle possibili modalità di gestione dell'edificabilità e dell'attuazione del comparto.

Come già spiegato, l'ambito di PR in cui è inserito il comparto svolge un ruolo strategico nella ridefinizione degli spazi pubblici del Comune di Pura; le modalità di gestione e attuazione diventano quindi di primaria importanza nel raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione degli spazi urbani e di fruibilità pubblica che il PR si pone, oltre che di tutela dell'interesse pubblico dell'intervento.

Il CdS nella risoluzione n. 6239 di approvazione accenna alla possibilità di gestire l'edificabilità della zona tramite l'istituzione di una Zona edificabile di interesse comunale (ZEIC). A nostro avviso non si riscontrano le motivazioni per accedere a questo tipo di istituto e non sembra comunque lo strumento più adatto per il raggiungimento degli obiettivi pianificatori sopra esposti. In effetti il Comune di Pura non ha necessità di attuare politiche specifiche per sostenere lo sviluppo di residenze primarie o attività artigianali, non essendo un'area soggetta a forti pressioni demografiche o del mercato edilizio; inoltre, tra gli altri scopi, l'istituzione di una ZEIC ha anche quello di creare i presupposti di pubblica utilità per procedere all'esproprio dell'area, cosa non necessaria in quanto il fondo n. 608 è già di proprietà comunale.

Tramite l'Esame preliminare, il DT evidenzia *"l'opportunità di considerare e inglobare nello studio anche gli obiettivi che erano già stati presentati nell'ambito della variante di PR relativa all'attraversamento viario del nucleo, esaminata preliminarmente in data 10 luglio 2012. In quest'ottica, infatti, considerati i chiari obiettivi volti ad ottenere un impianto urbanistico di qualità del comparto territoriale attorno al centro comunale, si suggerisce al Minicipio di valuta eattentamente l'opportunità di istituire un Piano particolareggiato ai sensi dell'art. 51 Lst. Tale strumento appare infatti maggiormente consono per favorire il miglior coordinamento e disciplinamento di tutti i contenuti e aspetti viari che si vogliono concretizzare"*.

La nuova Lst, entrata in vigore il 1° gennaio 2012, prevede infatti la possibilità di adottare un Piano particolareggiato (PP) mediante procedura di poco conto qualora il PR preveda tale strumento: nel caso specifico, introducendo ora, tramite procedura ordinaria di modifica di PR, l'assoggettamento del comparto a PP, stabilendone obiettivi, destinazioni e parametri edilizi, l'elaborazione e l'adozione del PP vero e proprio potrebbe essere attuata successivamente con la procedura semplificata.

Il PP rappresenta comunque un efficace strumento di controllo della qualità del progetto urbanistico ed edilizio, così come lo è il PQ precedentemente proposto, ma di iniziativa pubblica, che ne propone l'elaborazione e l'attuazione.

Si ricorda inoltre che con la nuova Lst il PP può fungere anche da domanda di costruzione (DC), tramite il coordinamento delle procedure, evitando così di appesantire ed allungare le procedure di approvazione dello strumento di attuazione.

Considerate quindi le novità introdotte dalla Lst rispetto agli strumenti di progettazione urbanistica e loro attuazione (PQ obbligatorio e PP da adottare tramite procedura semplificata e con valore di DC) evidenziate dal DT, si colgono le opportunità offerte dalla riforma di legge e si propone di prevedere un PP per il comparto che includa il fmn 608, la Casa comunale e gli spazi pubblici di raccordo con il nucleo del paese (cfr. Allegato 3a e 3b).

Una volta elaborato e approvato il PP nel dettaglio del progetto urbanistico ed edilizio, la realizzazione del complesso edificato può essere affidata dal Comune, mediante concorso pubblico, ad una persona giuridica che dia le necessarie garanzie di adempimento delle finalità urbanistiche e qualità architettoniche richieste.

3.1.3 Parametri urbanistici

Per quanto riguarda lo specifico delle potenzialità edificatorie, non si ritiene opportuno creare una rottura con il tessuto edilizio circostante: si mantengono quindi i parametri urbanistici della zona Residenziale semi-estensiva Rse (I.S. = 0.5, I.O.= 30% e altezza massima di 6.50 m.)

La relativamente bassa densità data al comparto è anche giustificata dalla necessità di garantire un'articolazione delle aree libere agevole e ampia, in modo da avere sufficiente margine di progettualità nel ridisegnare le relazioni spaziali in un'ottica di ricucitura delle funzioni e qualità architettonica degli spazi pubblici.



Figura 1: panoramica del comparto Rrp2 in relazione alla Casa comunale e relativi spazi pubblici

Il corpo edilizio del parcheggio coperto dovrà essere interrato o almeno parzialmente interrato, considerando i diversi livelli di quota del lotto e i limiti di 1.50 m di sistemazione del terreno previsti dalla Legge edilizia cantonale, per evitare di creare un'unica piattaforma di un intero piano fuori terra per la quasi totalità dell'estensione del comparto.



Figura 2: vista del comparto Rrp2 (a destra) e della Casa comunale (a sinistra) da via Campagna

Il nuovo complesso edilizio deve essere concepito come una struttura che concentra e articola le potenzialità edificatorie in un rapporto di dialogo tra l'edificio della Casa comunale e i relativi spazi pubblici, per cui le diverse quote dei piani di campagna dovranno essere raccordati in modo tale da permettere una fruibilità continua degli spazi. Si intende prevedere una fascia da mantenere libera e da sistemare in raccordo con il progetto degli spazi pubblici, in modo da garantire un cono visuale aperto verso il nucleo a sud e la zona agricola a est, concentrando quindi l'edificazione sul limite settentrionale del lotto, quale chiusura del comparto.

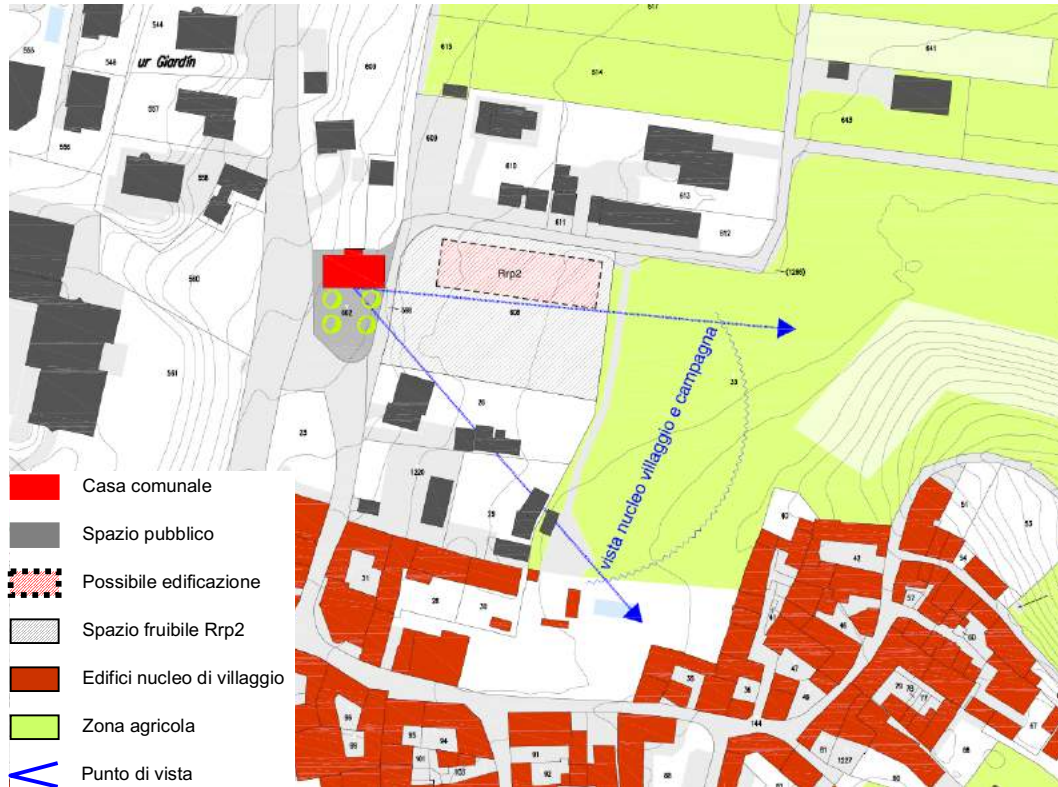


Figura 3: Schema urbanistico di possibile attuazione del comparto Rrp2, scala 1:2'000

3.1.4 Disciplina normativa

Le NAPR disciplinano il comparto in oggetto all'art. 20, che viene quindi riscritto in funzione dei criteri enunciati nei paragrafi precedenti.

La destinazione stabilita è quella abitativa: nella norma è quindi ripresa la definizione della destinazione prevista dalla Linea guida cantonale Regolamento edilizio (Dipartimento del territorio, dicembre 2014) per la zona per l'abitazione estensiva.

Tutti i contenuti delle modifiche alle NAPR sono riportati ed evidenziati in dettaglio nell'Allegato 5.

3.2 Percorso pedonale al fmn. 463 (cfr. Allegato 2)

Come anticipato la cap. 2.3, si ripropone il tracciato di percorso pedonale che garantisce il collegamento tra la strada di servizio S4, che corre parallela e adiacente alla strada cantonale principale, e via Broccaggio: mantenendo questo piccolo tratto di percorso per la mobilità lenta si assicura ai pedoni una percorribilità dei collegamenti sicuri e continui, senza dover accedere alla strada cantonale.

Per rafforzare questo snodo di mobilità lenta e assicurare il collegamento con la continuazione del percorso a sud della strada cantonale sino alla strada Regina, si propone l'inserimento di un nuovo piccolo tratto di strada pedonale (1.5 m di larghezza per 20 m di lunghezza) che costeggia proprio il

ciglio meridionale della cantonale in corrispondenza della "curva a gomito" per immettersi nella strada di servizio di via Broccaggio.

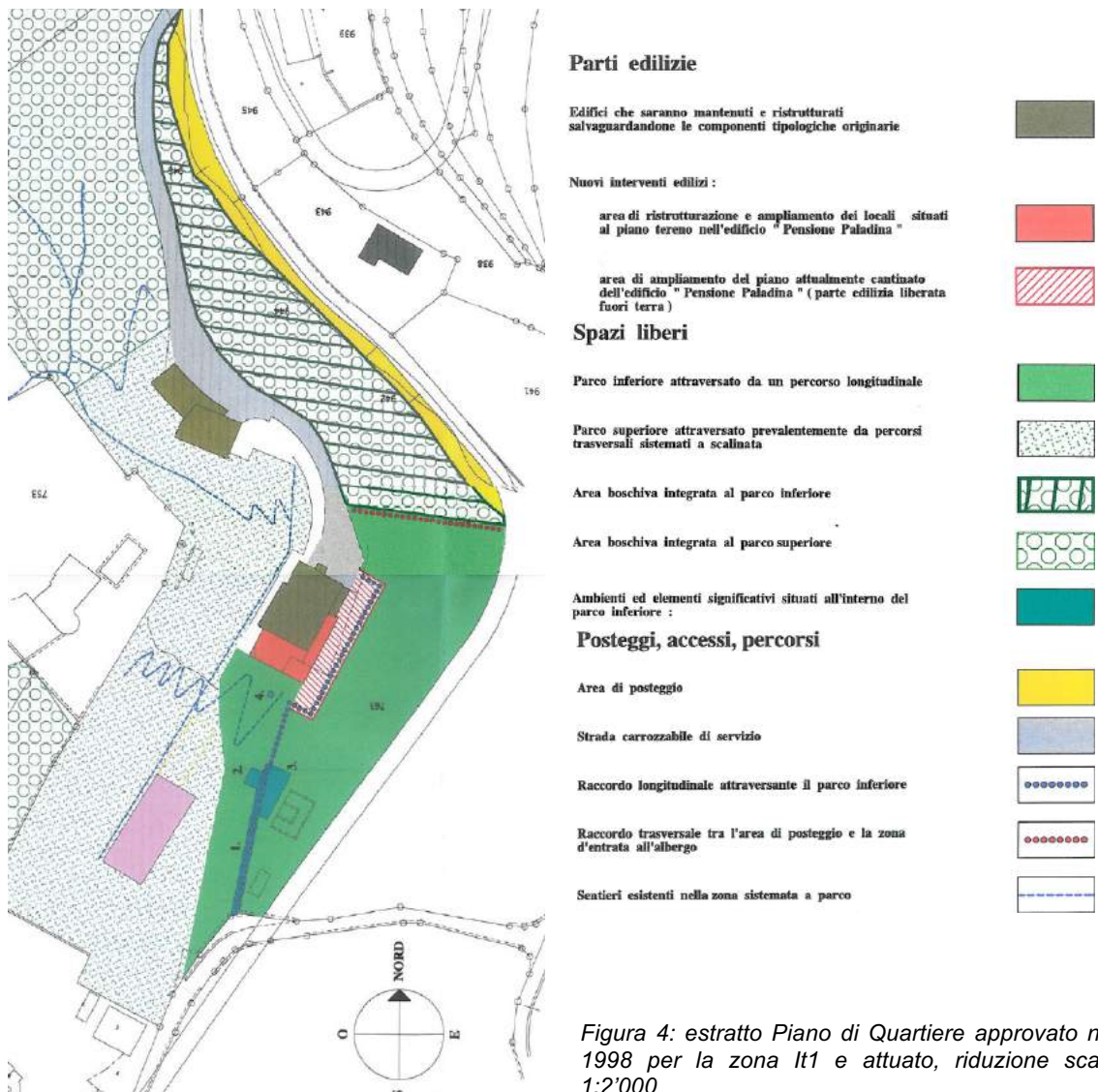
Nel Piano viario viene quindi nuovamente inserita l'indicazione grafica della strada pedonale già proposta e nuova, con la precisazione esplicita della larghezza delle nuove infrastruttura, in modo da garantire la certezza della base legale e materiale per l'eventuale provvedimento di esproprio.

3.3 I – Zona d'infrastrutture turistiche It

3.3.1 Premessa

Il CdS rileva una incongruità sostanziale nella disciplina della zona d'infrastrutture turistiche It1 di cui all'art. 22 cpv. 1, nel momento in cui si stabilisce che i contenuti urbanistici e i parametri edilizi che regolano la zona derivano da un progetto edilizio, quale il Piano di Quartiere a cui si fa riferimento: nella giurisprudenza attuale vige il principio per cui è il progetto edilizio a rispettare i parametri e dispositivi normativi stabiliti da precisi obiettivi pianificatori, e non viceversa.

In questa sede si ripensano quindi i contenuti urbanistici che della zona It1, in modo da disciplinarla coerentemente rispetto agli obiettivi pianificatori dati.



3.3.2 Scopo della disciplina di zona

Il Piano di Quartiere approvato in data 14 ottobre 1998 (incarto DT n° 20491), cui fa riferimento la norma vigente per il comparto It1, rappresenta lo strumento di attuazione degli obiettivi di trasformazione che il PR individua, quali lo sviluppo turistico e la tutela paesaggistica del comparto; partendo da questo presupposto il mantenimento dell'esistente, effetto della realizzazione delle possibilità edificatorie offerte dal PQ stesso, risponde alle necessità di utilizzo e sfruttamento di zona.

Così come per il comparto It2, anche per la zona It1 può essere prevista una politica urbanistica di mantenimento degli edifici esistenti e tutela degli spazi esterni, da sistemare a parco, con la possibilità di limitati interventi solo se funzionali alle strutture esistenti,.

Vista l'omogeneità degli ambiti di intervento rispetto alle caratteristiche territoriali, paesaggistiche e di destinazione d'uso, per chiarezza di lettura e semplificazione normativa, si propone quindi di formulare un'unica disciplina per l'intera zona per infrastrutture turistiche It, eliminando la suddivisione in sottozona It1 e It2.

3.3.3 Strumenti di attuazione

Lo stato di fatto edificatorio della zona, come già accennato, è sufficiente per una conduzione corretta delle attività turistiche previste rispetto al dimensionamento ricettivo e all'inserimento territoriale e paesaggistico. Non è però possibile escludere che in futuro le esigenze ad ora soddisfatte possano comunque modificarsi con l'evolversi del settore, in costante trasformazione.

Per garantire la possibilità di gestire le trasformazioni necessarie che ad oggi non sono preventivabili, senza dover affrontare varianti puntuali che rischiano di indebolire il quadro di salvaguardie paesaggistiche oggi vigenti, come la Zona di protezione del paesaggio PrPa2 "Luogo-nuovo/Vigano" e l'asse di collegamento faunistico indicati nel Piano del paesaggio di PR, si inserisce l'obbligo di un unico Piano di Quartiere, secondo l'art. 56 della LALPT, comprendente i due comparti che compongono la zona It.

Esso è necessario per attuare interventi di nuove costruzioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni in modo da assicurare un controllo del progetto edilizio senza scardinare l'equilibrio tra costruito, spazi liberi adibiti a parco, collegamenti pedonali e zone agricole.

Schematicamente gli interventi possibili per l'intera zona It sono:

- intervento diretto tramite licenza edilizia o notifica:
 - mantenimento degli edifici e delle strutture esistenti (manutenzione, riattazione o ristrutturazione);
 - piccoli aumenti di superficie se strettamente necessari alla funzionalità delle strutture e delle attrezzature esistenti, senza aumento dell'offerta ricettiva;
 - salvaguardia delle componenti morfologiche degli spazi esterni, da mantenere a verde sistemato a parco.
- Intervento tramite Piano di Quartiere:
 - Ampliamento, nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, e aumento dell'offerta ricettiva;
 - Modifica della sistemazione esterna;
 - Modifica della conformazione degli accessi veicolari e pedonali, e dei posteggi;

Il Piano di quartiere, quale *"progetto planivolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica fissati dal piano regolatore"* (così come lo definisce l'art. 54 Lst) garantisce il raggiungimento degli obiettivi di qualità del progetto, e delle relazioni che si instaurano con gli spazi verdi, i percorsi pedonali e il costruito.

3.3.4 Parametri urbanistici

Il comparto It è inserito in un contesto paesaggistico di particolare pregio, per cui la sostanza degli interventi ammessi tramite Piano di Quartiere deve comunque relazionarsi con le caratteristiche ambientali del contorno in termini di equilibrio e tutela.

Si pone quindi un limite di nuove possibilità edificatorie di 1'600 mq di superficie utile lorda (SUL). Tale dimensionamento è stato definito alla luce delle aspettative di sviluppo del complesso alberghiero, emerse nei contatti avuti negli scorsi mesi dalla Direzione del Hôtel Paladina. In particolare si prevede di realizzare fino a ulteriori 11 camere con 22 posti-letto e conseguentemente di ampliare la sala da pranzo e vari altri locali comuni dell'edificio principale. La misura di 1'600 mq di SUL è stata valutata sulla base di queste esigenze ed è stata ponderata rispetto alla necessità di far prevalere gli spazi liberi sul costruito: l'edificio deve continuare a rappresentare una rete di emergenze discreta all'interno di un sistema complesso di ambienti "naturali" (bosco, aree agricole e parco).

I corpi di fabbrica principali devono essere mantenuti, con possibilità di ristrutturazioni e ampliamenti, salvaguardandone le componenti tipologiche originarie: essi devono rappresentare i riferimenti visivi e funzionali principali nell'impianto delle volumetrie realizzabili nel comparto. Per questo motivo anche le altezze delle nuove possibili edificazioni sono limitate a due piani fuori terra più uno zoccolo semi-interrato, ossia un'altezza alla gronda di m 9.00.

3.3.5 Parcheggi privati

A seguito della semplificazione normativa, per cui si sono accorpate le due zone It1 e It2 in un unico comparto dedicato alle infrastrutture turistiche, si è proceduto ad una ottimizzazione del fabbisogno di parcheggi privati a servizio delle diverse strutture ricettive, in modo da accorparli e localizzarli nei settori territoriali meno impattanti dal punto di vista della sistemazione dei terreni e dell'inserimento paesaggistico.

Tenuto conto delle strutture esistenti e delle previsioni di sviluppo, il calcolo del fabbisogno di posteggi si presenta indicativamente come segue.

<i>Destinazione alberghiera</i>	<i>Posti</i>	<i>Parametri di norma</i>	<i>Fabb. P lordo</i>	<i>Percentuale di computo</i>		<i>Fabb. P netto</i>
Casa Paladina	33	0.5 x posto letto	17		100%	17
Casa Stella	24	0.5 x posto letto	12		100%	12
Casa Dio Aiuta	31	0.5 x posto letto	16		100%	16
Casa Famiglia	27	0.5 x posto letto	14		100%	14
Casetta	10	0.5 x posto letto	5		100%	5
Totale	125					64

<i>Destinazione ristorazione</i>	<i>Posti</i>	<i>Parametri di norma</i>	<i>Fabb. P lordo</i>	<i>Percentuale di computo</i>		<i>Fabb. P netto</i>
Ristorante interni	130	0.2 x posto a sedere	26	V. fabbisogno albergo	0%	0
Ristorante esterni	64	0.2 x posto a sedere	13	Alternati a posti interni	0%	0
Totale	194					0

Totale fabbisogno attuale posteggi	64
---	-----------

<i>Destinazione alberghiera</i>	<i>Posti</i>	<i>Parametri di norma</i>	<i>Fabb. P lordo</i>	<i>Percentuale di computo</i>		<i>Fabb. P netto</i>
Ampliamento albergo	22	0.5 x posto letto			100%	11

Totale fabbisogno futuro posteggi	75
--	-----------

Il livello di servizio di trasporto pubblico è tra C e D e quindi non si applicano fattori di riduzione.

L'obiettivo di questa verifica è quello di precisare l'ubicazione degli stalli di parcheggio nell'ottica da una parte di coprire il fabbisogno, dall'altra di tendere a soluzioni rispettose del pregiato contesto paesaggistico.

Ad oggi il grosso dell'offerta di posteggi è assicurato dai due piazzali sterrati situati lungo la strada di servizio (Via Paladina) con in totale 50 stalli non chiaramente delimitati. Altri 14 posti sono assicurati in piazzali pavimentati sparsi in prossimità degli edifici (v. planimetria). L'offerta di stalli di parcheggio esistenti copre il fabbisogno attuale, ma non quello futuro determinato dall'aumento dell'offerta di alloggi di vacanza.

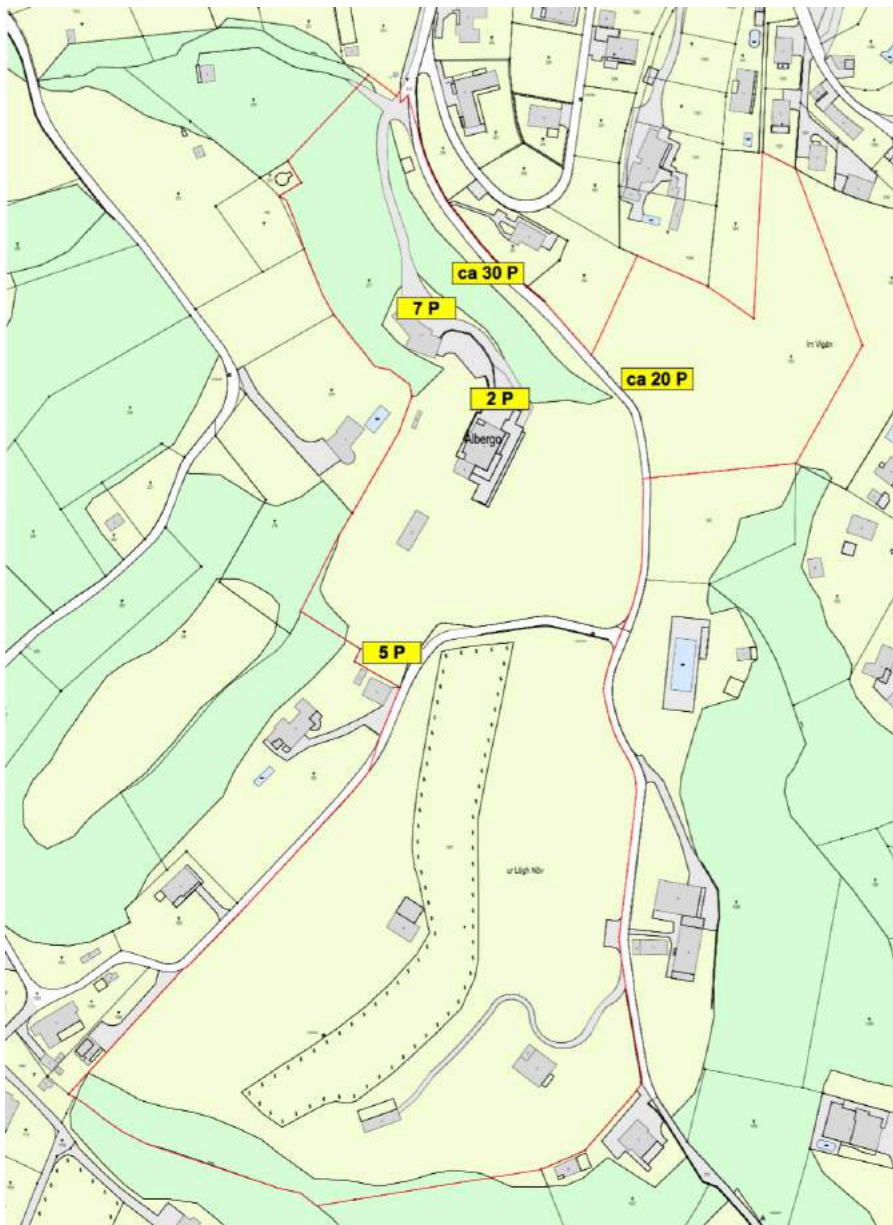


Figura 5: piano di situazione dei posteggi esistenti

Nello studio della situazione territoriale del comparto It si è ritenuto necessario prevedere e individuare ulteriori aree da poter adibire a parcheggio, in modo da localizzare e concentrare questi spazi:

- razionalmente rispetto all'accessibilità delle infrastrutture turistiche,
- opportunamente rispetto alla fattibilità tecnica ed economica (dislivelli da superare),
- coerentemente rispetto al valore e alle tutele paesaggistiche.

L'area di posteggio più cospicua, sul lato ovest di Via Paladina è un piazzale sterrato stretto fra la strada e il bosco e non permette di parcheggiare le automobili perpendicolarmente alla strada, soluzione che ottimizzerebbe lo spazio disponibile per ogni vettura, ma obliquamente ad essa limitando la capienza del posteggio a 30 posti auto su tutta la lunghezza dell'infrastruttura. Si tratta quindi di

allargare la zona di m 1.50, con conseguente dissodamento e rimboschimento sostitutivo (v. cap. 3.3.6).



Figura 6: vista del parcheggio esistente lungo via Paladina da ampliare di circa 1.50 m

L'altra area di posteggio sterrata si trova sul lato est di Via Paladina, nella conca prativa, fra la piscina e il limite della zona Rse. Essa beneficia di una licenza edilizia del 28 ottobre 2011, che ha posto diverse condizioni a riguardo delle pavimentazioni e degli arredi in ragione dell'ubicazione in un comparto a carattere agro-forestale di pregio paesaggistico. Si tratta quindi di codificare nella pianificazione tali condizioni, modificando la definizione della fascia di zona It2: questa striscia di zona interrompe infatti la continuità territoriale della zona agricola che avvolge e collega i due comparti turistici e costituisce il valore paesaggistico aggiunto per l'intera area. La striscia, anziché essere attribuita alla zona It2, che non prevede una particolare disciplina riguardo la sistemazione, è sostituita con l'attribuzione ad un'area di posteggio complementare che deve rimanere con fondo naturale, non va cintata e sulla quale non possono sorgere manufatti. così da garantire la continuità spaziale e verde del comparto



Figura 7: vista dell'area del parcheggio oggetto della licenza edilizia del 28 ottobre 2011

Il Piano delle zone indica quindi dove è possibile prevedere i parcheggi privati a servizio delle strutture turistiche:

1. parcheggio esistente lungo via Paladina, ampliato, come descritto precedentemente, tramite una procedura di dissodamento, che verrà trattata nel paragrafo successivo;
2. nuova possibilità di sistemare parte della attuale zona It1 nel tratto a valle che lambisce la strada di servizio, da cui parte l'accesso pedonale alberato che conduce al Hôtel Paladina; questa è un'area ora prativa, posta ai piedi della collina su cui sorge l'albergo, lungo la strada esistente nel punto in cui la morfologia naturale del terreno crea uno slargo naturale in lieve pendenza, già inserita in zona edificabile It1;
3. possibilità di prevedere posti auto nelle aree di accesso ed entrata delle strutture ricettive, già sistemate a piazzali;
4. area di posteggio complementare a fondo naturale tra la piscina e il limite della zona Rse.

3.3.6 Compensazione e valorizzazione degli elementi naturali

L'interramento del corso d'acqua e la formazione del piazzale di parcheggio sterrato a nord della piscina – interventi peraltro regolarmente autorizzati – hanno indubbiamente comportato una riduzione del valore ecologico e paesaggistico dell'area.



Figura 8: Schema di lettura territoriale del comparto It 2 e inserimento paesaggistico

A compenso di questa riduzione, la variante prevede che nell'ambito del piano di quartiere siano previste delle misure di compensazione e di valorizzazione degli elementi naturali. L'obbligo di progettare e attuare tali interventi scatterà al momento in cui saranno previsti importanti interventi edilizi, che determineranno la necessità di presentare il piano di quartiere.

3.3.7 Elementi di variante

Le modifiche sino ad ora descritte sono tutte previste all'interno del piano delle zone in variante (cfr. Allegato 3a e 5b) e sinteticamente consistono in:

- previsione di un'unica zona It che accorpa le zone It1 e It2 vigenti;
- eliminazione dal fondo 343 della fascia di zona It2 dedicata a parcheggio e inserimento in zona agricola;
- eliminazione della dicitura "fascia It destinata a parcheggio";
- ampliamento del parcheggio al fondo 277, previa domanda di dissodamento;
- aumento della superficie boschiva (misura compensativa del dissodamento) al fondo 277;
- individuazione delle aree dove è possibile realizzare i parcheggi di servizio;
- Individuazione delle linee di arretramento per i corsi d'acqua (OPAc);
- l'inserimento di un "Area verde arbustifera soggetta a interventi di mantenimento e risanamento dell'ambiente naturale d'un corso d'acqua".

L'articolo 22 delle NAPR viene di conseguenza interamente riformulato (cfr. Annesso A).

3.3.8 Procedura di dissodamento

La necessità di dissodare una sottile striscia di bosco di circa 130 mq. (1.50 m. di profondità per circa 85 m di lunghezza) è considerata sostenibile e giustificata, a fronte:

- del recupero di circa 490 mq di terreno agricolo, e conseguente ricomposizione della continuità paesaggistica e territoriale;
- della razionalizzazione della conformazione dei posteggi necessari tramite l'accorpamento dei posti auto;
- della possibilità di compensare la superficie forestale dissodata con pari superficie di rimboschimento in continuità con il lembo di zona forestale esistente accertata, a chiusura e mitigazione del posteggio ampliato;
- della possibilità di compensare in via reale (abbondante) la diminuzione di zona agricola a vantaggio della superficie di rimboschimento (circa 130 mq), attraverso l'inserimento della nuova zona agricola (circa 490 mq) ottenuta tramite il dezonamento della fascia destinata a parcheggi in zona edificabile It2.

La domanda di dissodamento è stata presentata nel settembre del 2012 ed è stata preavvisata favorevolmente senza porre condizioni nell'ambito del rapporto d'esame preliminare del 6 maggio 2013.

L'avviso dipartimentale non costituisce l'autorizzazione al dissodamento. In concomitanza con la pubblicazione della variante di PR, dopo la crescita in giudicato dell'adozione da parte del Legislativo comunale, sarà pubblicata anche la domanda di dissodamento. Conformemente al principio di coordinamento delle procedure con la risoluzione di approvazione delle varianti da parte del Consiglio di Stato sarà emessa anche la decisione inerente l'autorizzazione al dissodamento.

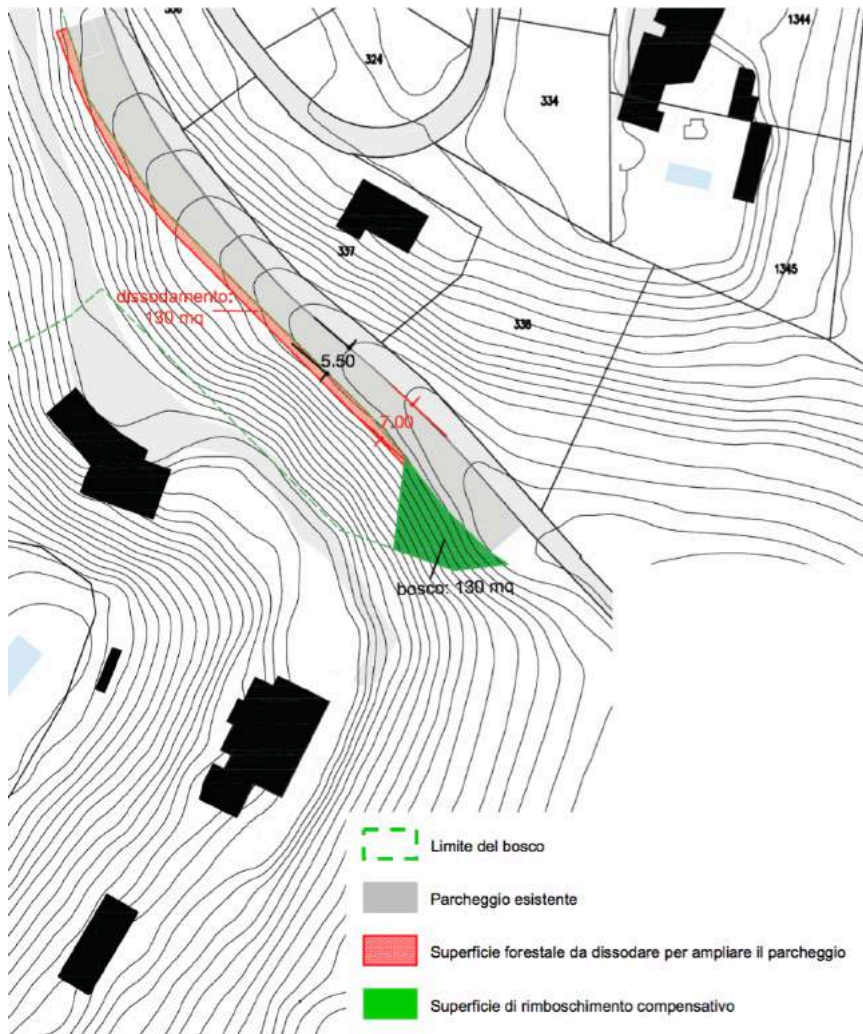


Figura 9: Schema del recupero delle superfici agricole e forestali a seguito dell'ampliamento del posteggio esistente e stralcio di quello previsto a PR, scala 1:1'000

3.4 L – Strade di urbanizzazione

Il CdS rileva come le strade private ai fmn. 817-818 e ai fmn. 520-603 siano ora attribuite alle zone Residenziale estensiva Re e zona agricola che attraversano. Le due strade fungono da accesso ai rispettivi comparti edificabili il cui potenziale insediativo è di almeno 50 abitanti.

Secondo la decisione dell'esecutivo cantonale i comparti edificabili di riferimento sono tali invece da richiedere una confacente urbanizzazione, mediante la codifica delle strade in oggetto come strade di servizio (pubbliche).

Le caratteristiche geometriche dei due tratti di strada sono:

- Fmn. 520-603:
 - Lunghezza: 205 m circa
 - Sezione: 3.0 → 3.5 m
- Fmn. 817-818:
 - Lunghezza: 310 m circa
 - Sezione: 4.0 → 4.5 m

Vi sono alcune considerazioni da fare rispetto alle osservazioni del CdS, di metodo e di merito.

In generale si fa presente che le due strade in questione non sono state oggetto di proposte di variante di PR da parte del Comune di Pura, essendo così previste già dal PR pre-vigente. La non approvazione cantonale e conseguente richiesta di variante esula quindi dal merito specifico delle proposte di aggiornamento degli strumenti urbanistici presentate dal Comune.

Nel merito della gestione delle due infrastrutture sono da impostare due discorsi distinti:

Le due strade sono state realizzate come infrastrutture di accesso alle lottizzazioni che attraversano, servendo unicamente gli edifici per cui sono state costruite, e qui terminando.

La strada ai mappali 520 e 603 ha le caratteristiche di strada privata, così come sono presenti in altre situazioni:

- è conclusa all'interno della zona edificabile residenziale principale del paese di Pura a nord del nucleo;
- serve un numero limitato di edifici;
- non si collega ad altre funzioni o strade;
- non fa parte della rete dei percorsi pedonali che attraversano il paese;

Non si riscontra l'utilità pubblica per affrontare un esproprio e farsi carico come Comune degli oneri di gestione di questa infrastruttura, classificando le strade come strade di servizio: si ritiene corretta e si ripropone quindi l'impostazione che già il PR pre-vigente dava, considerando inoltre che situazioni simili si riscontrano anche in altri comparti.

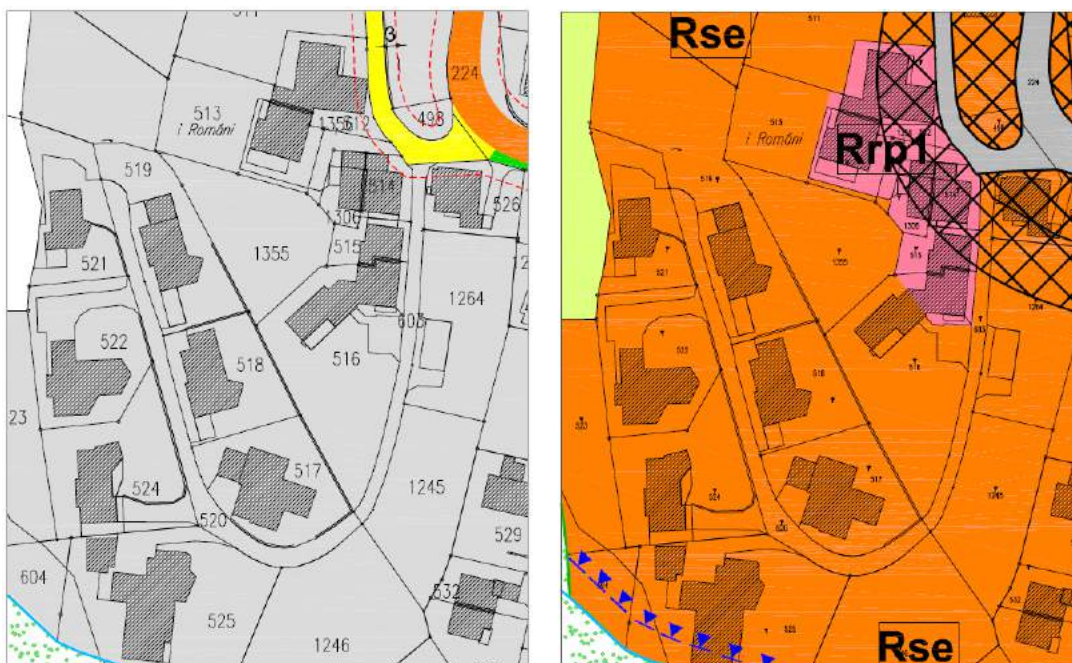


Figura 9: Estratti del Piano del traffico e Piano delle zone adottato e riproposto, scala 1:2'000

Anche la strada ai mappali 817-818, servendo unicamente la lottizzazione a cui accede rappresenta un comparto edificabile di discrete dimensioni, concluso, separato dal sistema insediativo di Pura da una fascia di zona agricola, e individuato come località "Ra Sélva" a se stante.

Una valutazione di ordine territoriale generale potrebbe portare a considerare questo ambito, vista la sua autonomia e distanza, anche funzionale, dal corpo delle zone edificabili che strutturano il PR di Pura, come zona già edificata, ma fuori zona edificabile, quindi in zona agricola. Secondo questa logica, la strada di accesso dovrebbe avere le caratteristiche di strada agricola, a carattere privato, a servizio di edifici nel territorio rurale.

Si vogliono invece privilegiare considerazioni di carattere pragmatico, per cui, pur rappresentando una zona residenziale scollegata dal disegno generale di PR, la misura della consistenza edilizia esistente e la natura di lottizzazione prettamente residenziale del comparto sarebbero di difficile gestione, confliggendo eccessivamente con la disciplina a cui è soggetto il territorio agricolo.

L'ambito edificato residenziale viene quindi riconosciuto come tale, mentre il collegamento viario di accesso, viste le caratteristiche descritte del comparto stesso, è mantenuto quale strada privata.

Non viene proposta quindi nessuna variante rispetto al PR ora in vigore.

3.5 M – linee di arretramento strade S3

Il PR adottato, nel piano della rete viaria e delle AEP, stabilisce che per le strade S3 vi sia una linea di arretramento pari a 1.50 m, da considerare anche per i manufatti di cinta, siepi e recinzioni, lasciando libera, a verde o pavimentata e percorribile pubblicamente, la fascia che intercorre tra il ciglio stradale e la suddetta linea di arretramento.

Quanto proposto dal Comune tende ad ottenere una fascia laterale alla carreggiata riconducibile, o molto simile, ad un marciapiede, senza però prevedere il relativo vincolo di pubblica utilità a carico dei fondi privati interessati.

Secondo il CdS la disposizione prevista si configura come una limitazione di proprietà privata riconducibile ad una espropriazione materiale, se si considera che i proprietari non possono disporre di una fascia di superficie dei propri fondi, provvedendone addirittura alla sistemazione: questa misura non è sorretta da una codifica legale sufficientemente valida e non rispetta il principio di proporzionalità secondo i dettami della pianificazione del territorio.

Sul piano del traffico è necessario rappresentare graficamente le linee d'arretramento, come imposto Lst. La ragione è dapprima giuridica, dato che in questo modo è possibile mantenere invariato l'andamento della linea anche in seguito a migliorie stradali, senza necessità di procedere con varianti di PR. I confinanti privati hanno così la sicurezza di una linea d'arretramento fissa nel tempo.

Nel momento in cui il Comune vuole prevedere un'opera di miglioria (dall'allargamento della sede stradale, alla previsione di un marciapiede per i percorsi pedonali, alla creazione di piazze di scambio o rotonde, etc.²), la linea di arretramento garantisce nel tempo lo spazio libero da costruzioni necessario alla realizzazione dell'intervento, da attuare comunque tramite esproprio.

Di conseguenza per le strade di servizio S3 è sufficiente prevedere a PR una linea di arretramento di m 3.00 anche sul lato orientale (cfr. Allegato 4), in modo da assicurarsi spazio sufficiente per eventuali opere di miglioria, tutelando i diritti dei proprietari di disporre dei propri fondi nei limiti previsti da dispositivi legali certi.

² Tali modifiche devono rientrare nel campo delle migliorie stabilite dall'art. 39a Legge sulle Strade

3.6 O – Varianti normative

Già è stato detto al cap. 2.4 che, in considerazione dell'avvio dello studio per l'adeguamento del PR alla Lst, si è rinunciato a rivedere in diversi aspetti le disposizioni normative vigenti, a parte quelle strettamente connesse con le modifiche di contenuto riguardanti le zone Rrp 2 (art. 20) e It (art. 22), ampiamente illustrate nei rispettivi capitoli precedenti; si modifica, per coerenza formale, anche l'art. 4, che riporta la suddivisione del territorio in zone.

Tutti i contenuti delle modifiche alle NAPR sono riportati ed evidenziati nell'Allegato 5.

4. Procedura di adozione

La presente variante urbanistica segue la procedura per l'adozione definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Quindi, dopo aver sottoposto al Dipartimento del Territorio (DT) i documenti per l'esame preliminare e la domanda di dissodamento, e dopo che il DT si sia espresso sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano Direttore e con le pianificazioni dei comuni vicini:

- Il Municipio informa la popolazione riguardo al progetto di varianti di PR;
- In base agli esiti dell'esame preliminare, della procedura di dissodamento e dell'informazione alla popolazione, la variante è adottata dal Consiglio comunale, previo messaggio municipale.
- Con l'adozione della variante il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione, unitamente alla domanda di dissodamento, presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni; previo avviso anche personale ai proprietari dei fondi toccati dalle modifiche.
- Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alle varianti.
- Entro 6 mesi il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli eventuali ricorsi con le proprie osservazioni.
- Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte le varianti, oppure nega l'approvazione;
- Quando si imponga una modifica che coinvolga 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.

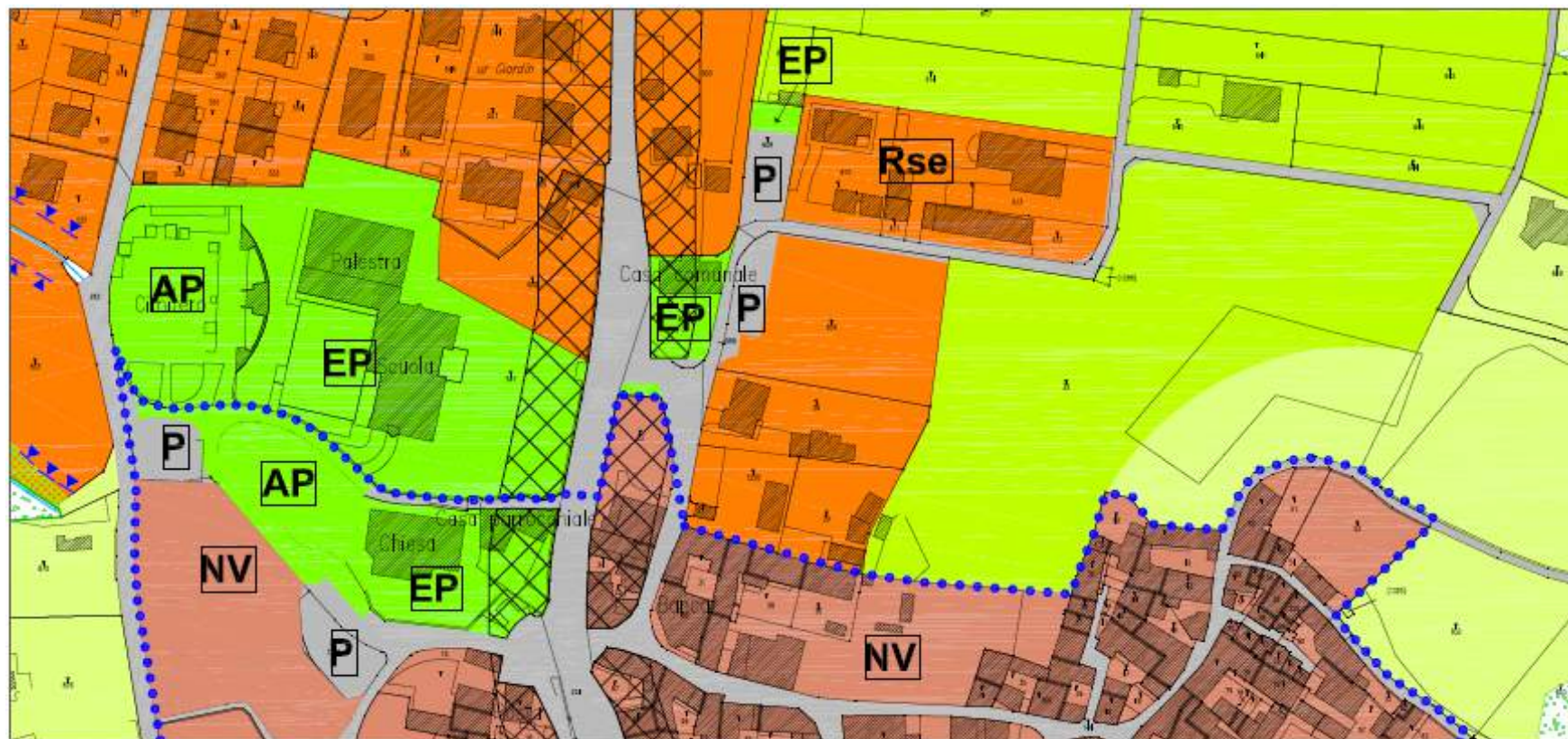


Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

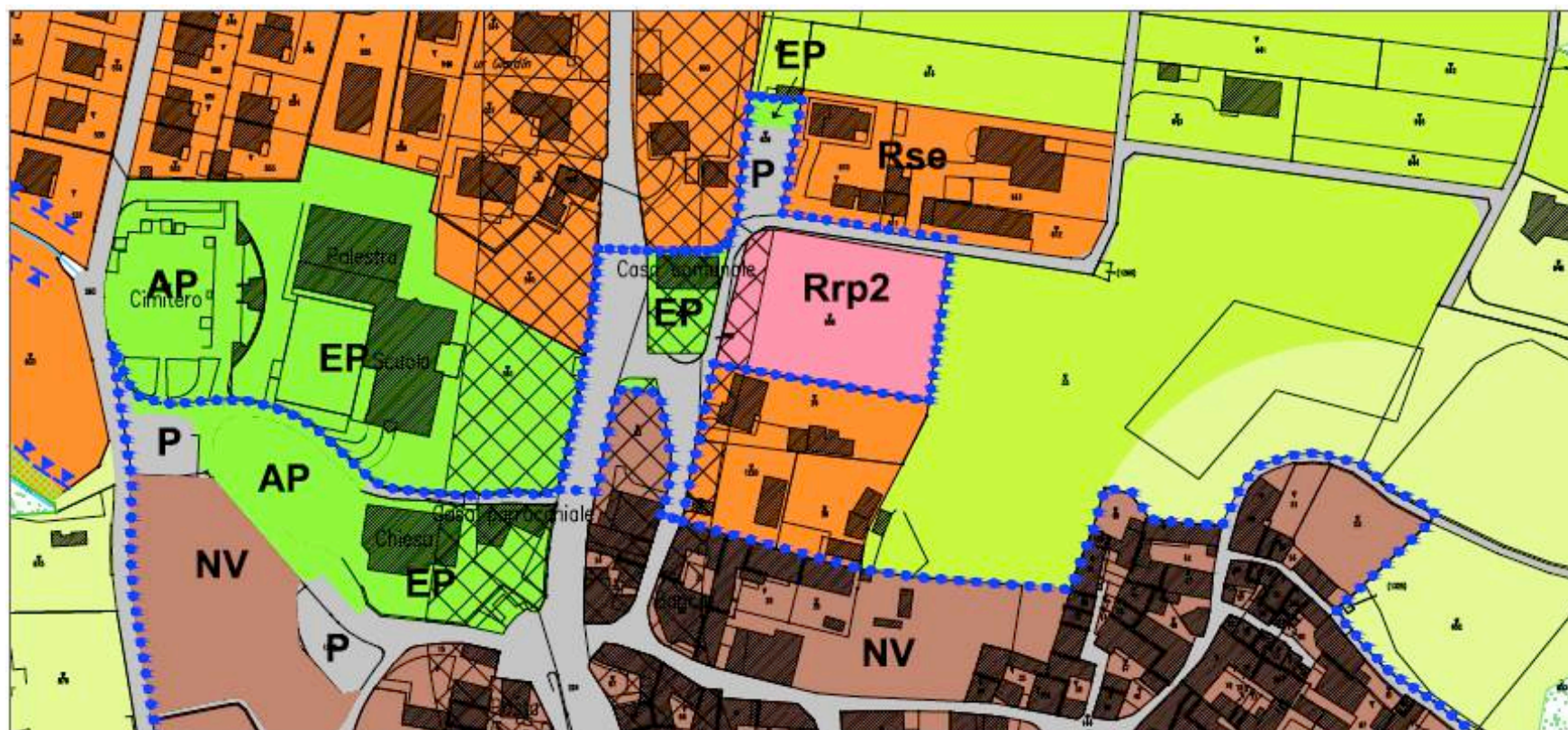
Manno, 26 gennaio 2017

Allegati

Piano in vigore (modifica d'ufficio)
























Piano in variante

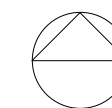


PIANO DELLE ZONE

VARIANTE C – Zona a regolamentazione particolare Rrp2

LEGENDA

-  Comparti dei nuclei di villaggio soggetti a Piano particolareggiato
-  Zone residenziali semi - estensive
-  Zone residenziali estensive
-  Zone residenziali soggette a regolamentazione particolare
-  Comparto soggetto a Piano particolareggiato
-  Zone miste
-  Zone per infrastrutture turistiche
-  Aree da destinare a parcheggi privati a servizio delle infrastrutture turistiche
-  Zona speciale per piscicoltura
-  Aree con edifici ed attrezzature di interesse pubblico
-  Aree di posteggio
-  Superficie di circolazione pubblica
-  Limite accertato del bosco a confine con le zone edificabili
-  Zone forestali
-  Zone agricole
-  Zone agricole SAC
-  Corsi d'acqua
-  Area verde arbustifera computabile per gli indici soggetta a interventi di mantenimento e risanamento dell'ambiente naturale d'un corso d'acqua
-  Fascia all'interno della quale è probabile l'applicazione dell'art. 31 OIF
-  Linee di arretramento delle costruzioni per la protezione del nucleo di villaggio
-  Linee di arretramento delle costruzioni per la protezione dei corsi d'acqua



Scala 1:2'000

Piano in vigore (modifica d'ufficio)



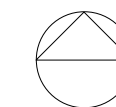
PIANO VIARIO

VARIANTE C – Zona a regolamentazione particolare Rrp2

LEGENDA

-  Edifici di interesse pubblico
-  Attrezzature di interesse pubblico
-  Strada di collegamento
-  Strade di raccolta
-  Strade di servizio
-  Percorsi pedonali del nucleo di villaggio
-  Strade pedonali
-  Sentieri
-  Aree di posteggio
-  Linee d'arretramento delle costruzioni
-  Comprensorio urbanizzato
-  Aree forestali
-  Corsi d'acqua

Piano in variante

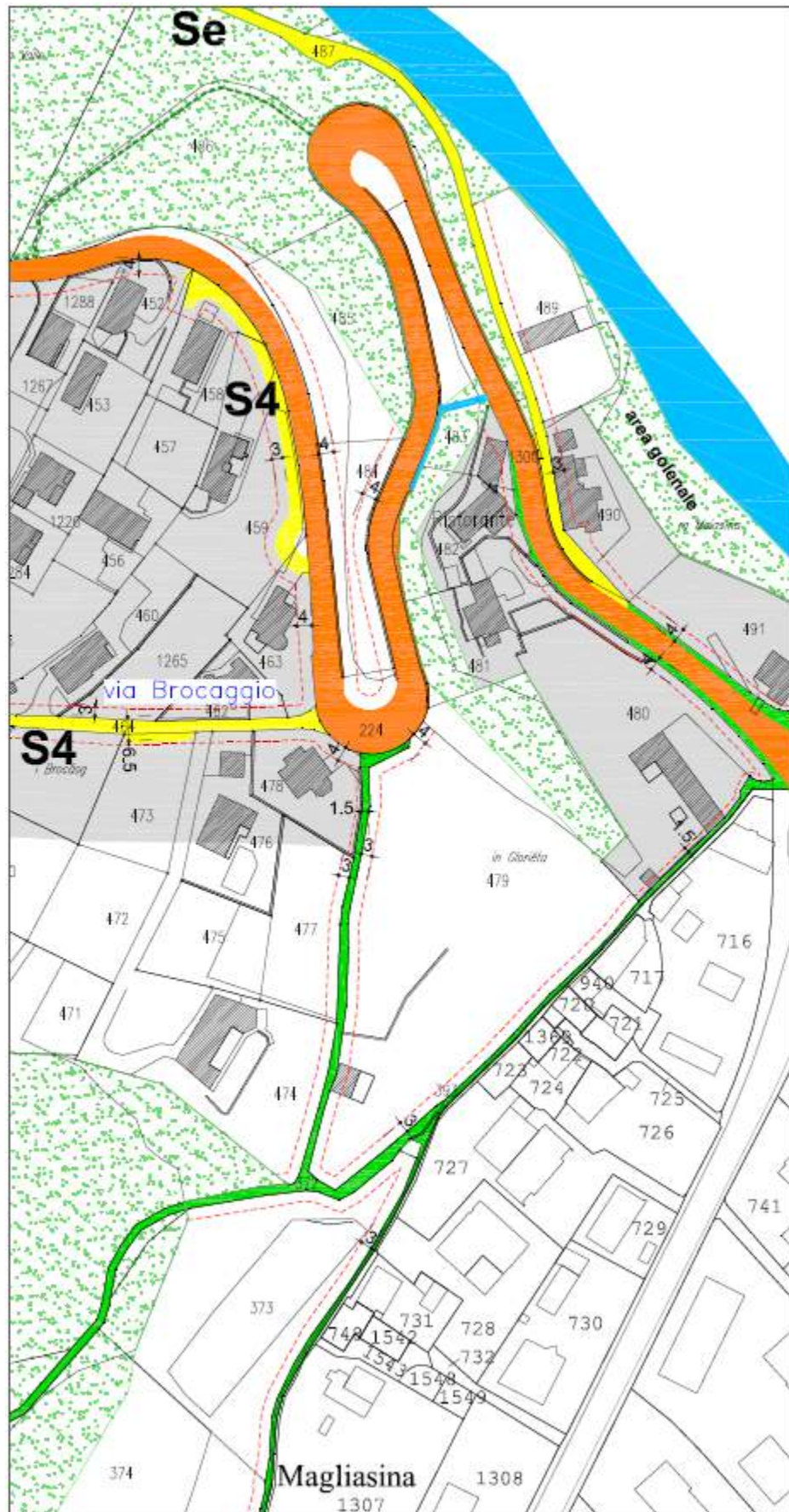


Scala 1:2'000

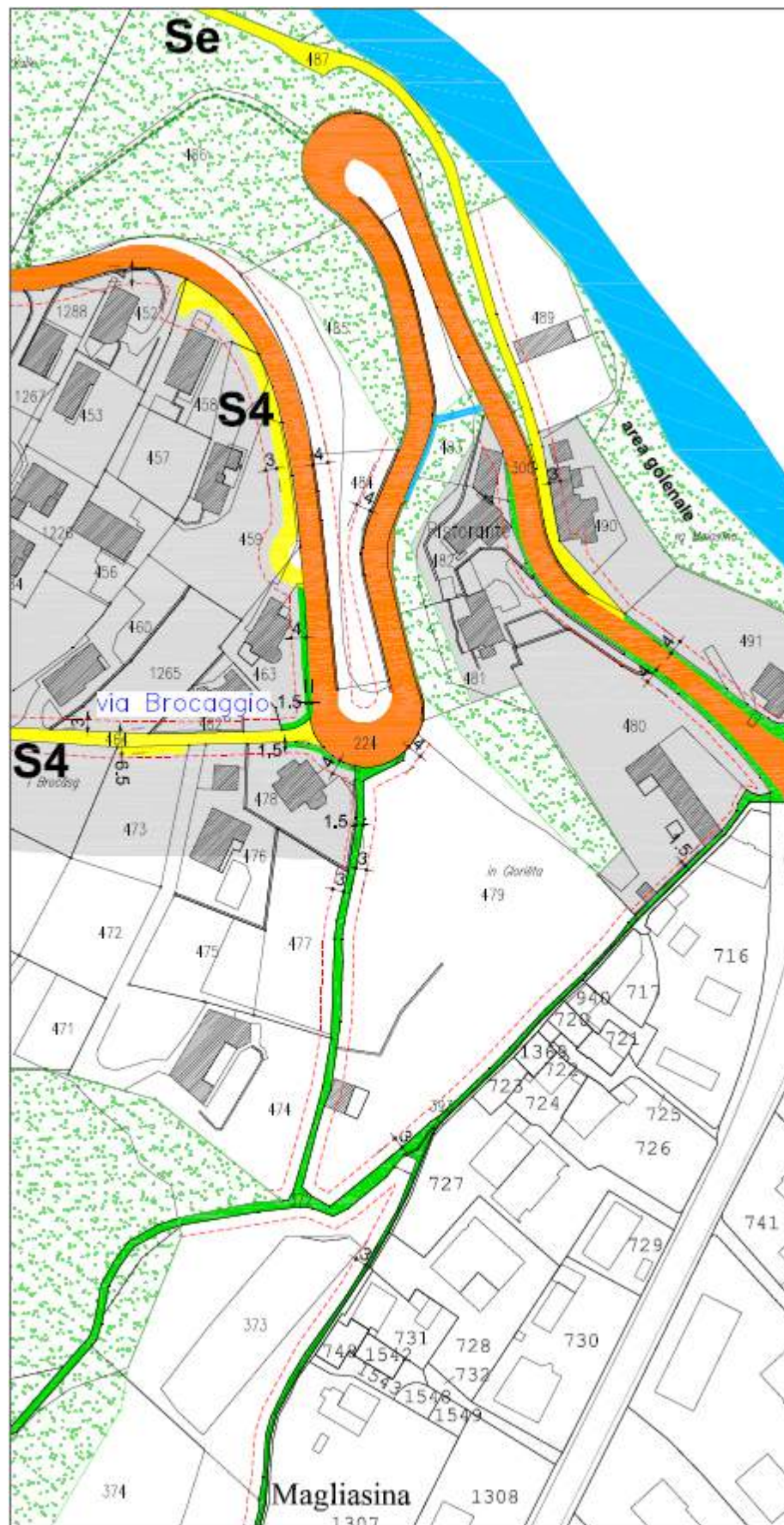
urbass fgm

Manno, gennaio 2017

Piano in vigore (modifica d'ufficio)



Piano in variante

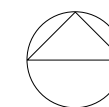


PIANO VIARIO

VARIANTE G – Percorso pedonale al fmn. 463

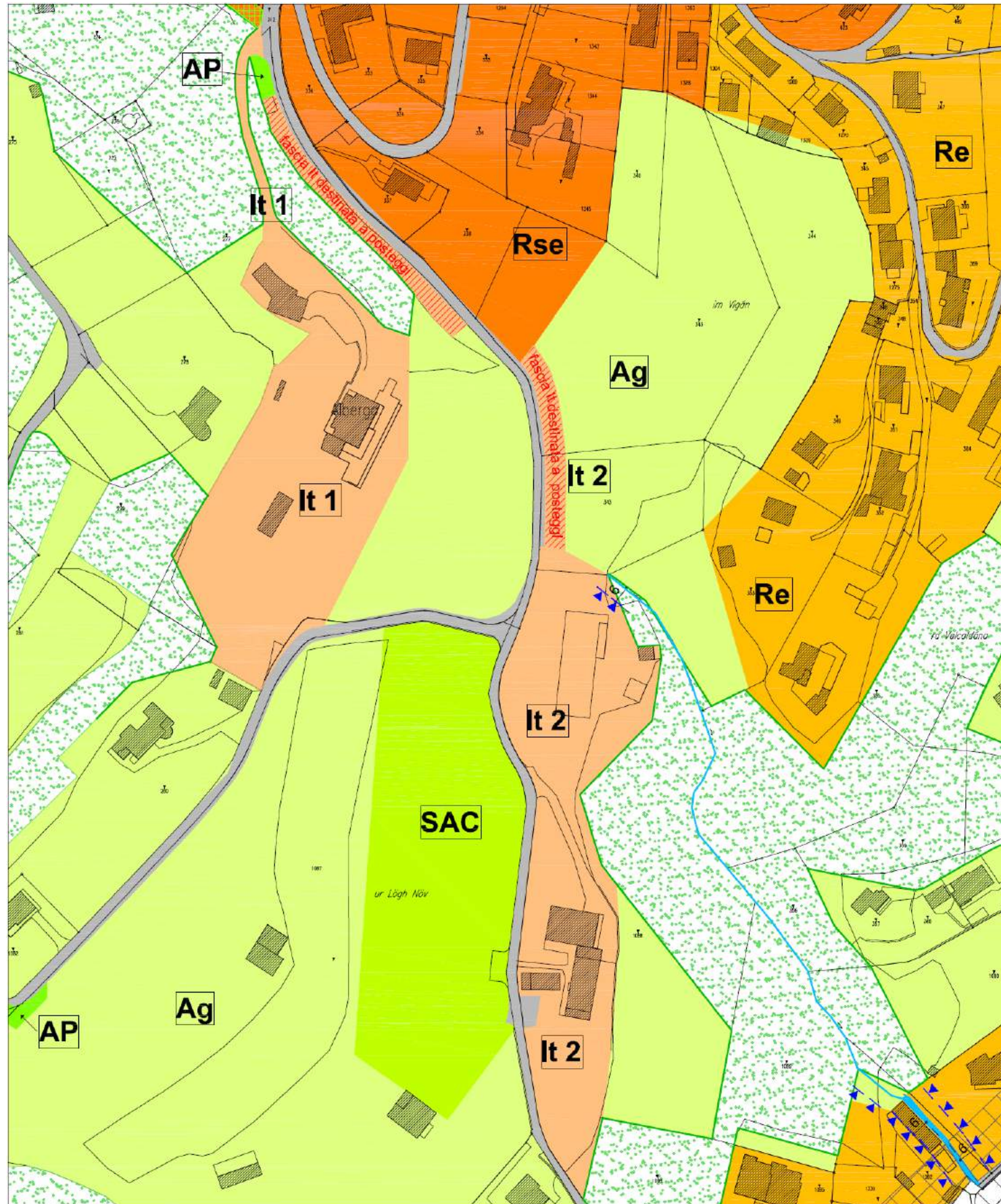
LEGENDA

-  Edifici di interesse pubblico
-  Attrezzature di interesse pubblico
-  Strada di collegamento
-  Strade di raccolta
-  Strade di servizio
-  Percorsi pedonali del nucleo di villaggio
-  Strade pedonali
-  Sentieri
-  Aree di posteggio
-  Linee d'arretramento delle costruzioni
-  Comprensorio urbanizzato
-  Aree forestali
-  Corsi d'acqua



Scala 1:2'000






















Piano in vigore (modifica d'ufficio)

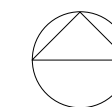


PIANO DELLE ZONE

VARIANTE I – Zona d'infrastrutture turistiche It

LEGENDA

-  Comparti del nucleo di villaggio soggetti a Piano particolareggiato
-  Zone residenziali semi - estensive
-  Zone residenziali estensive
-  Zone residenziali soggette a regolamentazione particolare
-  Superficie libera da edificazione, computabile per gli indici
-  Zone miste
-  Zone per Infrastrutture turistiche
-  Aree da destinare a parcheggi privati a servizio delle Infrastrutture turistiche
-  Zona speciale per piscicoltura
-  Aree con edifici ed attrezzature di interesse pubblico
-  Aree di parcheggio
-  Superficie di circolazione pubblica
-  Limite accertato del bosco a confine con le zone edificabili
-  Zone forestali
-  Zone agricole
-  Zone agricole SAC
-  Corsi d'acqua
-  Area verde arbustifera computabile per gli indici soggetta a interventi di mantenimento e risanamento dell'ambiente naturale d'un corso d'acqua
-  Fascia all'interno della quale è probabile l'applicazione dell'art. 31 OIF
-  Linee di arretramento delle costruzioni per la protezione del nucleo di villaggio
-  Linee di arretramento delle costruzioni per la protezione dei corsi d'acqua

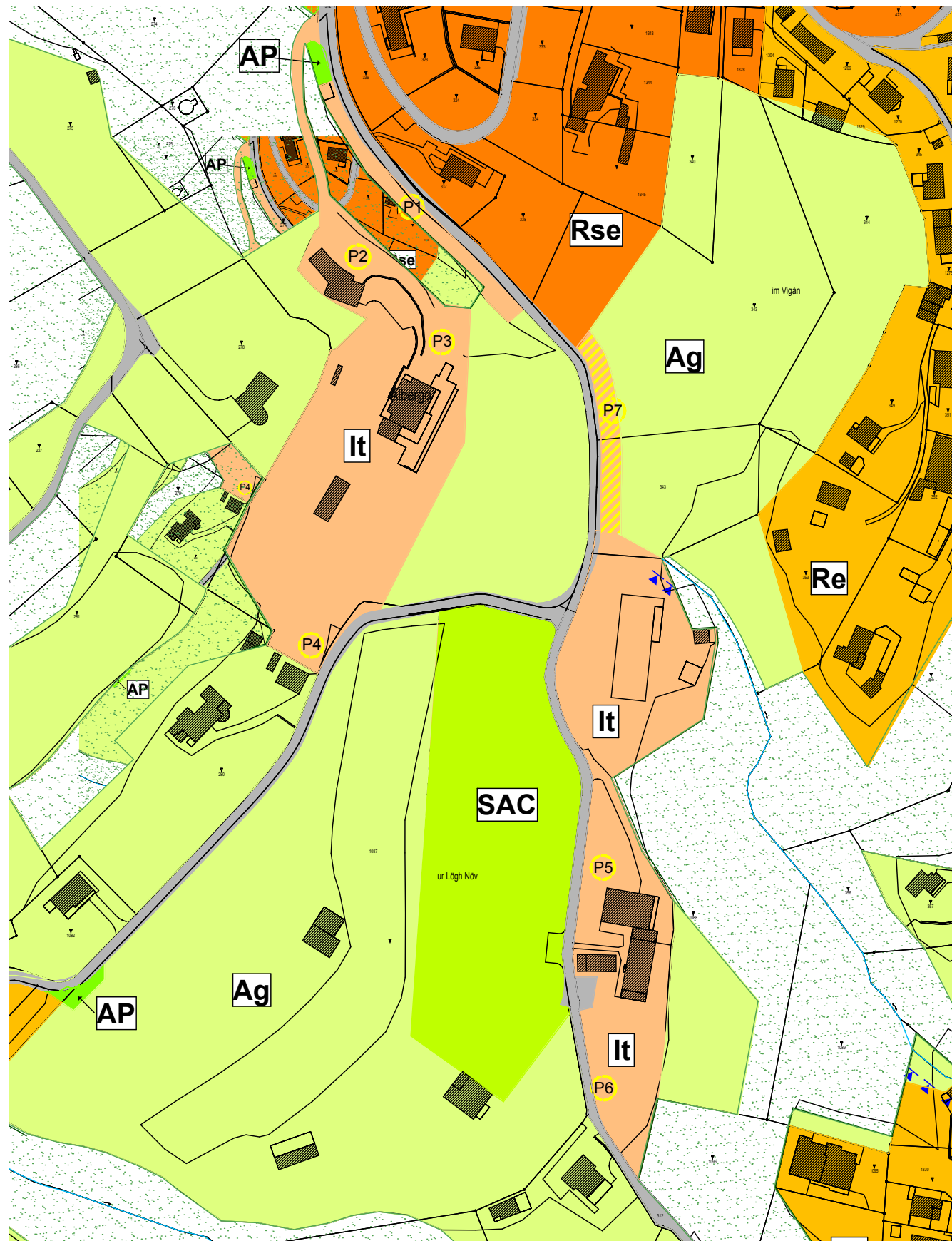


Scala 1:2'000

urbass fgm

Manno, gennaio 2017











Piano in variante

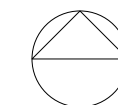


PIANO DELLE ZONE

VARIANTE I – Zona d’infrastrutture turistiche It

LEGENDA

-  Zone residenziali semi - estensive
-  Zone residenziali estensive
-  Zone per infrastrutture turistiche
-  Aree da destinare a parcheggi privati a servizio delle infrastrutture turistiche
-  Area di posteggio con fondo naturale
-  Superficie di circolazione pubblica
- Limite accertato del bosco a confine con le zone edificabili
-  Zone forestali
-  Zone agricole
-  Zone agricole SAC
-  Corsi d'acqua

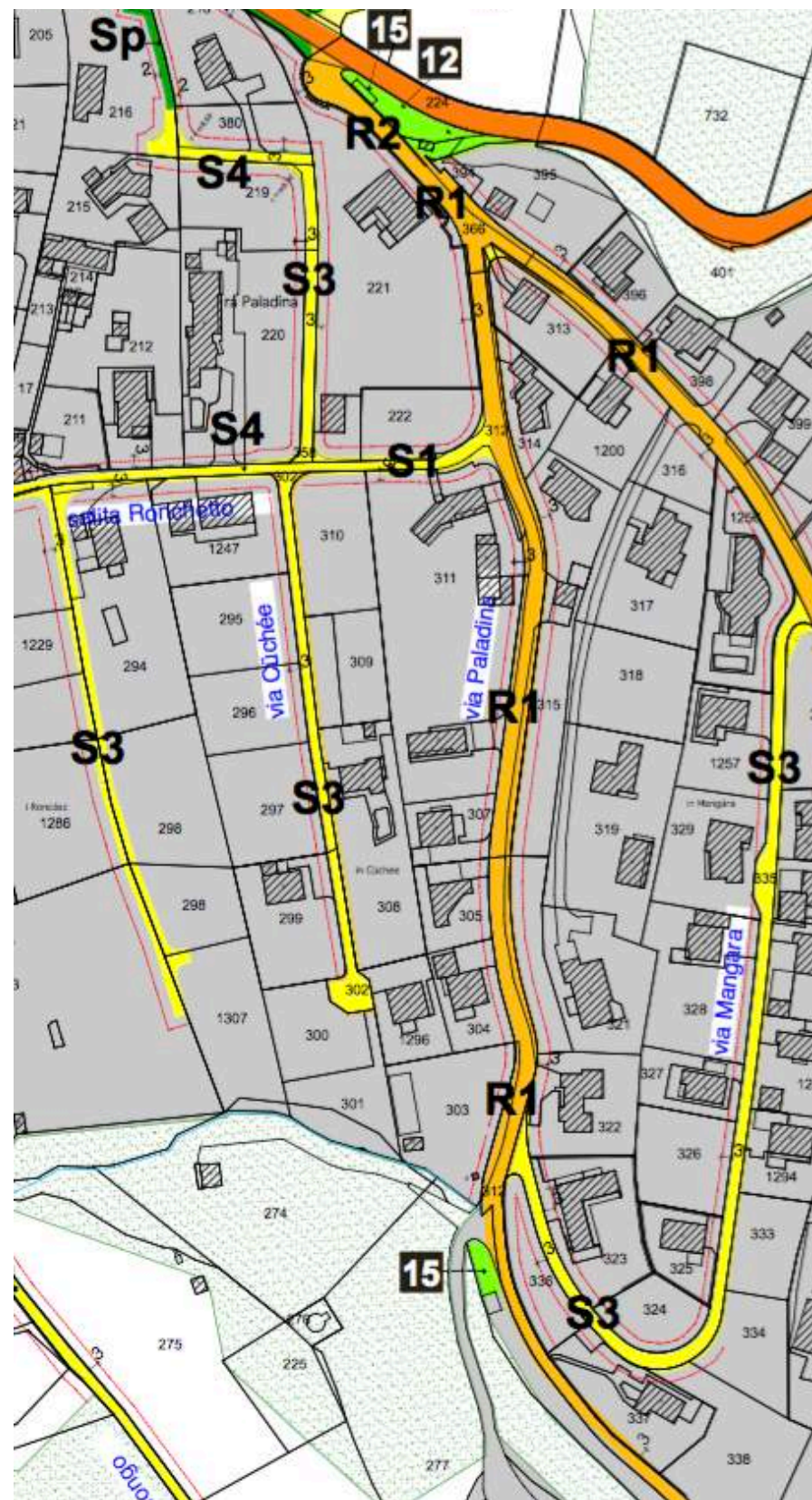


Scala 1:2'000

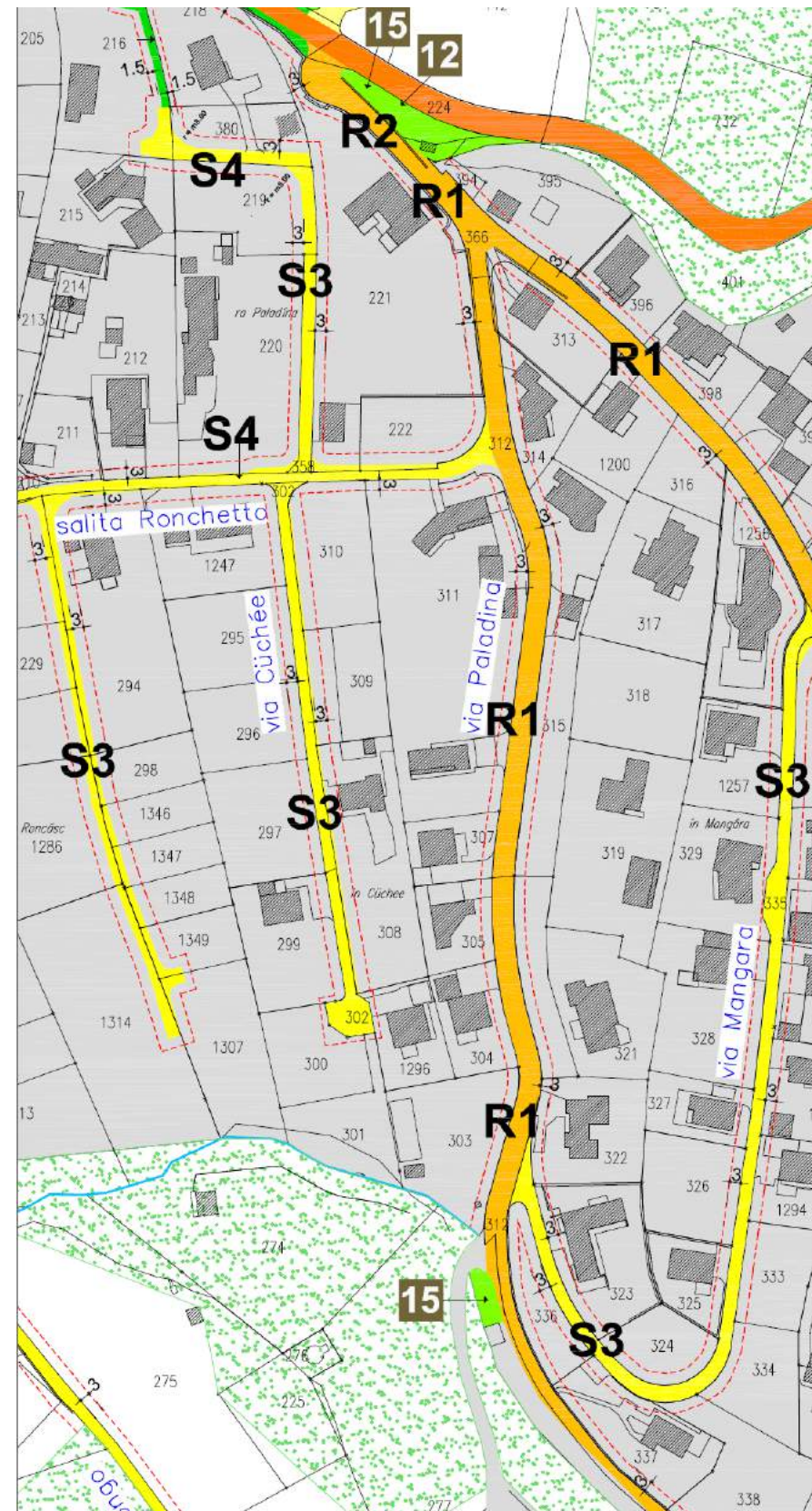
urbass fgm

Manno, gennaio 2017

Piano in vigore (modifiche d'ufficio)



Piano in variante



PIANO VIARIO

VARIANTE M – Linee di arretramento strade S3

LEGENDA

-  Edifici di interesse pubblico
-  Attrezzature di interesse pubblico
-  Strada di collegamento
-  Strade di raccolta
-  Strade di servizio
-  Percorsi pedonali del nucleo di villaggio
-  Strade pedonali
-  Sentieri
-  Aree di posteggio
-  Linee d'arretramento delle costruzioni
-  Comprensorio urbanizzato
-  Aree forestali
-  Corsi d'acqua



Scala 1:2'000

urbass fgm

Manno, gennaio 2017

Modifiche NAPR art.i 4, 20b e 22

<i>Norme in variante</i>	<i>Norme di PR previgenti</i>
Capitolo 1: NORME INTRODUTTIVE	Capitolo 1: NORME INTRODUTTIVE
<p>Articolo 4 Suddivisione del territorio in zone</p> <p>Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone d'utilizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone dei nuclei di villaggio NV - Zone residenziali, semi estensive Rse - Zone residenziali estensive Re - Zone residenziali soggette a regolamentazione particolare Rrp1 – Rrp2 - Zone miste ZM1 – ZM2 - Zone per infrastrutture turistiche It - Zona speciale per piscicoltura Pi - Aree con edifici e attrezzature di interesse pubblico EP / AP - Zone forestali 	<p>Articolo 4 Suddivisione del territorio in zone</p> <p>Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone d'utilizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone dei nuclei di villaggio NV - Zone residenziali, semi estensive Rse - Zone residenziali estensive Re - Zone residenziali soggette a regolamentazione particolare Rrp1 - Zone miste ZM1 – ZM2 - Zone per infrastrutture turistiche It1 – It2 - Zona speciale per piscicoltura Pi - Aree con edifici e attrezzature di interesse pubblico EP / AP - Zone forestali
Capitolo 4: DISPOSIZIONI PARTICOLARI	Capitolo 4: DISPOSIZIONI PARTICOLARI
<p>Articolo 20b Zona residenziale soggetta a regolamentazione particolare Rrp2</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zona Rrp2 soggetta a Piano particolareggiato, che comprende il mapp. 608, è destinata esclusivamente all'abitazione. 2. Sono consentite costruzioni ad uso abitativo o ad attività di servizio alla funzione abitativa, le cui immissioni non siano diverse da quelle determinate dall'abitare (es. negozi ed esercizi pubblici di quartiere). Deve inoltre essere previsto un posteggio pubblico di 50 posti auto al massimo, di cui 40 coperti. 	

<i>Norme in variante</i>	<i>Norme di PR previgenti</i>
<p>3. L'edificazione è vincolata ad un Piano regolatore particolareggiato ai sensi dell'art. 51 Lst, comprendente anche la Casa comunale (EP 1) e gli spazi di raccordo e circolazione (PRP-CC).</p> <p>4. Valgono le seguenti norme particolari:</p> <p>a) Parametri edificatori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indice di sfruttamento massimo: 0.5 • indice di occupazione massimo: 30% • altezza massima: m 6.50 • la pendenza dei tetti a falde non può essere superiore al 40% • distanza da confine: m 3.00 <p>b) La contiguità è ammessa.</p> <p>c) Disposizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> • All'interno del comparto deve essere indicato un settore da mantenere libero dall'edificazione dove è ammessa la realizzazione dei parcheggi interrati e prevista la sistemazione esterna in raccordo con il progetto degli spazi pubblici e comunitari, concentrando l'edificabilità nel settore settentrionale del comparto, quale elemento di chiusura, in modo da salvaguardare e garantire un cono visuale aperto verso il nucleo tradizionale a sud e la zona agricola a est. • La realizzazione del complesso edificato può essere affidata dal Comune, mediante concorso pubblico, ad una persona giuridica che dia le necessarie garanzie di adempimento delle finalità urbanistiche e qualità architettoniche richieste. • Quale prima tappa di attuazione deve essere prevista la realizzazione del parcheggio pubblico interrato di almeno 40 posti auto. • Esclusivamente quale situazione transitoria, e senza che se ne pregiudichi in alcun modo l'attuazione futura, nella zona Rrp2 è ammesso l'utilizzo a posteggio pubblico di superficie per complessivi 50 posti auto. <p>d) Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	

<i>Norme in variante</i>	<i>Norme di PR previgenti</i>
<p>Articolo 22 Zona d'infrastrutture turistiche It</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La zona per infrastrutture turistiche soggetta It, è destinata unicamente a contenuti alberghieri e alle annesse attrezzature di ristoro, svago e posteggi di servizio. 2. L'edificazione è subordinata alla presentazione di un piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli artt. 54 e ss. Lst per il complesso dell'area, composto da due settori distinti, che compongono un unico comparto. 3. Valgono le seguenti norme particolari: <ol style="list-style-type: none"> a) Parametri edificatori: <ul style="list-style-type: none"> • sono ammessi interventi di ampliamento, nuove costruzioni e/o demolizioni e ricostruzioni; • gli edifici principali devono essere mantenuti salvaguardandone le componenti tipologiche originarie; • altezza massima: m 9.00 alla gronda • la pendenza dei tetti a falde non può essere superiore al 40% • la superficie utile lorda (SUL) realizzabile, oltre a quella esistente, non deve essere superiore a mq 1'600. • distanza da confine: m 3.00. b) La contiguità è ammessa. c) Disposizioni particolari: <ul style="list-style-type: none"> • Il piano di quartiere ha l'obiettivo di inquadrare i singoli interventi edilizi in un quadro di sviluppo coerente del comparto e rispettoso del contesto paesaggistico e ambientale; in particolare le costruzioni nei due settori devono formare dei gruppi compatti, intercalati da ampie aree libere prative e di svago contigue. • Il piano di quartiere deve indicare le aree per ripristini ambientali con le rispettive caratteristiche naturalistiche (siepi e alberature con specie autotone, prati fioriti naturali, ambienti umidi, ecc.). • Nel piano delle zone di utilizzazione sono individuate, tramite simbolo grafico puntuale, gli ambiti in cui è possibile prevedere le aree da destinare a posteggi privati necessari al fabbisogno delle infrastrutture turistiche, da localizzare e dimensionare nel dettaglio all'interno del PQ obbligatorio. 	<p>Articolo 22 Zona d'infrastrutture turistiche It</p> <p>Nel piano delle zone d'utilizzazione le zone d'infrastrutture turistiche risultano distinte in zone It1 e It2; esse possono essere unicamente destinate a contenuti alberghieri e alle annesse attrezzature di ristoro, svago e sosta degli autoveicoli.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Stralciato con risoluzione no 6329 del 07.12.2010 2. Zona It2 <p>Le costruzioni esistenti possono essere riattate o ristrutturare.</p> <p>L'eventuale ricostruzione degli stabili è possibile senza aumento della cubatura attuale, calcolata in base alla norma SIA 116, e a condizione che l'altezza delle costruzioni non sia superiore a m 7.00 alla gronda e a m 9.00 al colmo.</p> <p>Possono essere realizzati nuovi corpi accessori se strettamente necessari alla funzionalità delle strutture e delle attrezzature esistenti.</p> <p>La piscina esistente può essere oggetto d'interventi di manutenzione, ampliamento o ricostruzione; il terreno circostante deve essere sistemato a parco con eventuali attrezzature di svago. Eventuali costruzioni di servizio nelle adiacenze della piscina non potranno avere un'altezza superiore a m 3.00 ed una superficie occupata complessiva superiore a mq 80.00, con possibilità di deroga in caso di comprovato maggior bisogno di superficie.</p> 3. Nel Piano delle zone di utilizzazione sono delimitate le due fasce parallele alla strada R2 che, nelle zone It1 e It2, possono essere destinate unicamente ai posteggi privati necessari al fabbisogno delle infrastrutture turistiche. <p>Non è ammessa la copertura dei posti auto.</p> 4. Il grado di sensibilità al rumore (articolo 43 OIF) stabilito per le zone è il grado II (cfr. articolo 32 delle presenti norme).

<i>Norme in variante</i>	<i>Norme di PR previgenti</i>
<ul style="list-style-type: none">• Ad esclusione del P1, che deve rimanere scoperto, i posteggi possono essere coperti e/o interrati.• È pure indicata un'area di posteggio complementare P7 esistente, che deve essere mantenuta a fondo naturale e possibilmente priva di segnaletica verticale, di opere di cinta e di altri impianti e manufatti.• La piscina esistente può essere oggetto d'interventi di manutenzione, ampliamento o ricostruzione; il terreno circostante deve essere sistemato a parco con eventuali attrezzature di svago. Eventuali costruzioni di servizio nelle adiacenze della piscina non potranno avere un'altezza superiore a m 3.00 ed una superficie occupata complessiva superiore a mq 80.00, con possibilità di deroga in caso di comprovato maggior bisogno di superficie.• In assenza del piano di quartiere, le costruzioni esistenti possono essere riattate o ristrutturate; possono inoltre essere realizzati piccoli ampliamenti, solo se strettamente necessari alla funzionalità delle strutture e delle attrezzature esistenti, e senza aumento della capacità ricettiva; devono essere in ogni caso salvaguardate le componenti morfologiche degli spazi esterni, da mantenere a verde sistemato a parco. <p>d) Grado di sensibilità al rumore: II.</p>	

Manno, gennaio 2017

Il Dipartimento del territorio

vista la formale richiesta del 26 gennaio 2012 presentata dal Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale delle varianti di adeguamento del PR del Comune di Pura;**

si esprime, con il presente rapporto, in applicazione dell'articolo 25 cpv 3 della legge cantonale sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst). Questo documento riassume e coordina le suggestioni e le osservazioni scaturite dai preavvisi dei Servizi dell'Amministrazione cantonale consultati, precisando, se del caso, gli aspetti che necessitano di essere ridefiniti e/o formulando dei suggerimenti all'attenzione del Municipio affinché questi, disponendo delle indicazioni essenziali, possa accedere alla fase d'affinamento della proposta progettuale da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

1 OSSERVAZIONI FORMALI

1.1 ATTI COSTITUTIVI

Oggetto del presente esame preliminare è la seguente documentazione:

- Piano del paesaggio 1:2500 (12.2011)
- Fascicolo Rapporto di pianificazione e varianti alle NAPR (12.2011)
- Domanda di dissodamento (09.2012)

1.2 PREAVVISI DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI DELLO STATO

Nell'ambito del compito di verifica di ordine generale della pianificazione che la Lst affida al Dipartimento del territorio, i seguenti servizi dell'Amministrazione cantonale competenti hanno formulato le proprie osservazioni sulla documentazione in esame:

- Ufficio della natura e del paesaggio preavv. del 22 febbraio 2013
- Sezione della mobilità preavv. del 21 febbraio 2012
- Sezione forestale preavv. del 1° ottobre 2012
- Ufficio dei corsi d'acqua preavv. del 23 luglio 2012
- Sezione protezione aria, acqua e suolo preavv. 15 marzo 2012

Le osservazioni contenute nei diversi preavvisi hanno contribuito alla formulazione della proposta di esame preliminare allestita dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA E CONSIDERAZIONI GENERALI SULLE VARIANTI

Il Comune di Pura dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 5 agosto 1987 con risoluzione n. 4161. Lo stesso è stato successivamente oggetto di numerose modifiche; le ultime, in ordine di tempo, sono state oggetto della decisione n. 6239 del 7 dicembre 2010.

Con le varianti all'esame il Municipio da seguito a tutte le richieste di modifica e adeguamento chieste dall'Esecutivo cantonale nell'ambito della citata decisione. Il Municipio di Pura approfitta altresì della presente procedura per proporre alcune ulteriori modifiche del Piano regolatore che si rendono opportune per risolvere alcune problematiche pianificatorie sorte successivamente al 2010. Le stesse possono essere così riassunte.

Varianti proposte conseguenti alle richieste del Consiglio di Stato

- Individuazione di un confacente disciplinamento edificatorio per la zona d'infrastrutture turistiche It1 (art. 22 NAPR);
- In quanto svolgenti una evidente funzione di urbanizzazione le strade ai fmn 817, 818, 520 e 603 sono attribuite alla categoria delle strade di servizio;
- Individuazione di una confacente linea di arretramento per le strade di servizio S3;
- Adeguamento dell'articolo 14 lett. c) al Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp).

Varianti promosse autonomamente dal Municipio

- Attribuzione del fmn 608 alla zona residenziale soggetta a regolamentazione particolare (Rrp2);
- Percorso pedonale sul fmn 463 di collegamento tra la strada S4, che costeggia la strada cantonale, e via Brocaggio;
- Declassamento da strada di servizio S4 a strada pedonale del tratto di via Valcaldana che si sviluppa fuori zona edificabile.

Oggetto del presente esame preliminare sono quindi unicamente le modifiche sopra elencate. Le modifiche d'ufficio decretate dal Consiglio di Stato nella decisione 7 dicembre 2010, riportate ai capitoli 2.2 e 2.3 del Rapporto di pianificazione, non necessitano di ulteriori procedure e sono cresciute in giudicato.

Riguardo al Piano del paesaggio, che è stato presentato integralmente, si rileva come il Dipartimento del territorio abbia svolto il suo esame unicamente per quelle modifiche espressamente citate e illustrate nel Rapporto di pianificazione; eventuali altre indicazioni d'uso del territorio che dovessero differire da quelle vigenti non assumo alcun interesse e valenza giuridica.

3. CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SULLE VARIANTI

Di seguito il Dipartimento del territorio si limita a formulare le proprie considerazioni unicamente per le proposte per le quali sono stati riscontrati aspetti problematici e/o conflittuali dal profilo dell'opportunità pianificatoria e/o della legalità o, semplicemente, laddove si è ritenuto opportuno esprimere delle precisazioni. Le proposte di modifica non oggetto di considerazioni in questa sede sono pertanto condivise nella forma presentata.

Zona a regolamentazione particolare Rrp2

In corrispondenza del fmn 608, di proprietà comunale, il Municipio di Pura propone di disciplinare tale area in un'ottica di integrazione ed interazione delle funzioni e degli spazi con contenuti pubblici circostanti e del nucleo di Pura. Ciò andrebbe ad inserirsi e coordinarsi con un progetto di moderazione del traffico che il Municipio sta predisponendo per l'area prospiciente a tale fondo, costituita dagli spazi pubblici attinenti alla sede comunale, e che rappresenta l'elemento di congiunzione tra la zona residenziale a nord, le aree pubbliche a cavallo della strada cantonale e il nucleo di Pura.

I contenuti della zona Rrp2, da attuarsi mediante Piano di quartiere, prevedono 50 posteggi pubblici (di cui almeno 40 sotterranei), residenze e uffici. I parametri edificatori sono quelli della limitrofa zona residenziale estensiva (Rse); I.S.=0.5, I.O.=30% e altezza massima 6.50 m. Il relativo articolo 20 cpv 2 NAPR fornisce altresì i requisiti urbanistici e qualitativi del PQ.

Nel merito della proposta il Dipartimento del territorio valuta positivamente l'obiettivo del Municipio di individuare un assetto urbanistico e pianificatorio in grado di amalgamare e coordinare i contenuti e le funzioni delle aree attorno al centro comunale e dei percorsi viari che vi si vogliono far confluire. A questo proposito lo scrivente Dipartimento non può esimersi dal portare all'attenzione del Municipio di Pura l'opportunità di considerare ed inglobare nello studio anche gli obiettivi, per il comparto di riferimento, che erano già stati presentati nell'ambito della variante relativa all'attraversamento viario del nucleo esaminata preliminarmente in data 10 luglio 2012. In quest'ottica, infatti, considerati i chiari obiettivi volti ad ottenere un impianto urbanistico di qualità del comparto territoriale attorno al centro comunale, si suggerisce al Municipio di valutare attentamente l'opportunità di istituire un Piano particolareggiato ai sensi dell'articolo 51 Lst. Tale strumento appare infatti maggiormente consono per favorire il miglior coordinamento e disciplinamento di tutti i contenuti e aspetti viari che si vogliono concretizzare.

Il fmn 608 ha una superficie di poco inferiore ai 2000 mq ed è di proprietà del Comune di Pura. Ciò considerato, il Dipartimento del territorio ritiene infatti superfluo adottare lo strumento del PQ; gli obiettivi preposti dal Municipio possono essere disciplinati e perseguiti mediante il semplice disciplinamento normativo della zona. Per contro appare maggiormente opportuno considerare il fmn 608 in una visione e gestione globale del comparto territoriale attorno alla casa comunale. A questo proposito, riguardo al Piano particolareggiato, giova portare all'attenzione del Municipio la novità introdotta dalla nuova Lst entrata in vigore il 1° gennaio 2012. In particolare, l'articolo 52 cpv 2 Lst prevede la possibilità di adottare un Piano particolareggiato mediante la procedura di poco conto qualora il Piano regolatore preveda, per un determinato comparto territoriale, l'allestimento di tale

strumento. Nel caso in oggetto, qualora il Municipio di Pura seguisse il suggerimento dello scrivente Dipartimento, mediante la presente procedura ordinaria di modifica del Piano regolatore si introdurrebbe l'assoggettamento all'elaborazione del Piano particolareggiato dell'area nei pressi della casa comunale stabilendone obiettivi, destinazione e parametri della pianificazione particolareggiata. L'elaborazione e l'adozione del Piano particolareggiato vero e proprio potranno successivamente essere concretizzate con una procedura semplificata.

Riguardo ai 50 posteggi pubblici il Dipartimento del territorio osserva come la loro necessità sia già codificata nel Piano regolatore in vigore giacché derivano dallo spostamento di quelli previsti sotto il centro scolastico EP2 (40 stalli), sommati ai 9 stalli già previsti sul fmn 608. Riguardo a tali posteggi, il Dipartimento del territorio rileva la necessità di indicare il tipo di gestione che si intende attuare per gli stessi (zona blu, a pagamento, ecc.). Nel Rapporto di pianificazione è citata la possibilità di "...eventuali posti auto in superficie in relazione alla sistemazione degli spazi pubblici". A questo proposito non è chiaro se sia intenzione del Municipio di creare ulteriori posti auto oltre ai 50 già codificati; in tale eventualità ricordiamo che l'incremento di posteggi pubblici deve essere giustificato.

Percorso pedonale al fmn 463

Nell'ambito delle modifiche decise dal Consiglio di Stato con ris. n. 5239 del 7 dicembre 2010, l'esecutivo cantonale non aveva approvato il vincolo di *marciapiede e strada pedonale* in corrispondenza del fmn 463 giacché, non essendo indicato il relativo calibro, lo stesso risultava indeterminato.

Con le modifiche all'esame, il Municipio ripropone tale collegamento pedonale precisandone la larghezza, fissata in 1.50 m. Nel condividere la proposta, il Dipartimento del territorio ritiene comunque di dover rendere attento il Municipio circa la nomenclatura adottata e la differenza che sussiste tra *percorso pedonale* e *strada pedonale* secondo il *Manuale per la redazione dei piani del traffico*.

Zona d'infrastrutture turistiche (It)

Giova al riguardo ricordare tutti i motivi che avevano indotto il Consiglio di Stato a non approvare i disposti normativi della zona It1, di cui all'articolo 22 cpv 1 NAPR, nell'ambito della decisione n. 6239 del 7 dicembre 2010. La Relazione tecnica all'esame non è, infatti, completa al riguardo.

La normativa proposta si limitava a richiamare delle prescrizioni di edificazione definite in un Piano di quartiere allestito nel giugno del 1998 ai sensi dell'articolo 56 LALPT che l'esecutivo cantonale avrebbe approvato. Tale proposta era, innanzi tutto, carente di considerazioni e motivazioni alla sua giustificazione, oltretutto perché andava a modificare un ordinamento in vigore approvato nel 2004, successivo quindi al PQ allestito nel 1998 cui il Comune intendeva far riferimento. Inoltre, riguardo al PQ, non vi è mai stata alcuna approvazione governativa; lo stesso è autorizzato seguendo la procedura della licenza edilizia e la data del 1988 è quella dell'avviso cantonale (inc. DT n. 20491).

Per i motivi sopra esposti il Consiglio di Stato, pur confermando l'azzoneamento It1, non approvò la modifica del relativo art. 22 cpv 1 NAPR, rinviando gli atti al Comune affinché individuasse un confacente disciplinamento edificatorio.

Con la modifica all'esame, il Municipio di Pura propone di raggruppare in un'unica zona d'utilizzazione (Infrastrutture turistiche - It) le zone It1 e It2 oggi in vigore e di riformulare il relativo disciplinamento edificatorio di cui all'articolo 22

NAPR. La ricerca di un assetto attento al contesto territoriale e paesaggistico di riferimento ha portato l'esecutivo di Pura a introdurre e riconfermare l'obbligo del Piano di quartiere che, con l'entrata in vigore della nuova Lst trova la sua base legale all'articolo 54 della stessa (necessità quindi di adeguare gli atti di variante). La proposta contempla altresì una richiesta di dissodamento per una striscia di bosco, sul fmn 277, a lato di Via Paladino per consentire l'ampliamento del posteggio esistente consentendo di abbandonare, a favore del recupero di zona agricola, quello previsto sul fmn 343. Il dissodamento è compensato con un rimboschimento sullo stesso fmn 277. Particolare attenzione viene inoltre data al corso d'acqua ubicato a cavallo dei fmn 343 e 1088 per il quale è prevista una confacente linea di arretramento e la codifica di un'area verde arbustifera finalizzata al risanamento e al mantenimento del relativo ambiente naturale.

Nel complesso il Dipartimento del territorio condivide la proposta d'assetto territoriale. Le considerazioni attinenti al dissodamento sono formulate al successivo pto 4 del presente esame.

Ciò non di meno lo scrivente Dipartimento non può esimersi dal formulare alcune considerazioni riguardanti le linee di arretramento dai corsi d'acqua. Occorre innanzi tutto rilevare come, con la modifica della legislazione federale attinente al disciplinamento della distanza dai corsi d'acqua in vigore dal 1° giugno 2011, occorra far riferimento all'articolo 41a OPAC e non più all'articolo 21 OSCA. In quest'ottica si suggerisce quindi al Municipio di Pura di approfittare della procedura di modifica in corso per aggiornare il Piano regolatore anche su questo aspetto.

Nel caso particolare della proposta all'esame, la distanza da mantenere dal corso d'acqua che si intende ripristinare a cielo aperto dipenderà dalla larghezza dello stesso. La linea di arretramento dal corso d'acqua dovrà inoltre essere prevista anche per la limitrofa zona agricola, al pari di altre situazioni analoghe presenti sul territorio comunale.

Strade di urbanizzazione

Nell'ambito della decisione 7 dicembre 2010, il Consiglio di Stato ha ritenuto che la strada privata in località "Ra Sélva" (fmn 817 e 818) e la strada privata in località "I Romani" (fmn 520 e 603) svolgono una funzione di accesso a due comparti edificabili che, per estensione e potenziale insediativo, necessitano di una confacente urbanizzazione. In quest'ottica, l'esecutivo cantonale non ha quindi condiviso la proposta del Comune di Pura di confermare il loro carattere privato, attribuendole alla zona di utilizzazione attraversata, rinviando quindi gli atti affinché tali infrastrutture viarie fossero attribuite alla categoria delle strade di servizio.

Nella documentazione all'esame il Municipio, contrariamente alla richiesta del Consiglio di Stato, propone di codificare come strada di servizio, definendo le relative linee di arretramento, unicamente quella in località "Ra Sélva" (fmn 817 e 818) e più precisamente alla categoria S2. Per contro, a mente del Municipio, l'infrastruttura viaria in località "I Romani" non presenta le stesse caratteristiche che possono giustificare la sua codifica a Piano regolatore come strada di servizio e pertanto essere a carico del Comune. La sostanziale differenza tra le due infrastrutture sarebbe l'estensione e l'ubicazione dei comparti edificabili serviti; più ampio e separato dal comprensorio edificabile principale quello in località "Ra Sélva", più contenuto e parte integrante della zona edificabile principale quello in località "I Romani".

Confrontato con le valutazioni del Municipio sopra esposte, il Dipartimento del territorio non ritiene di poterle condividere.

Nel caso che ci occupa è innanzi tutto ininfluyente l'ubicazione dei due comparti ai fini di stabilire se questi debbano essere serviti o meno da una strada pubblica di servizio. Tale opportunità è invece strettamente legata all'estensione e al potenziale insediativo di tali comparti edificabili. Quelli qui in discussione, contrariamente a quanto sostiene il Municipio di Pura, presentano una superficie (ca. 1,3 ha) e delle possibilità insediative quasi identiche (ca. 12 fondi sui quali si possono insediare altrettante abitazioni ed almeno 50 persone). In funzione di tali considerazioni il Dipartimento del territorio ribadisce, pertanto, la necessità di attribuire alla categoria delle strade di servizio anche quella in località "I Romani" sui fmn 520 e 603.

Declassamento da strada di servizio a percorso pedonale di Via Valcaldana

Al riguardo lo scrivente Dipartimento prende atto delle motivazioni e dell'intenzione del Municipio di adottare la misura qui proposta per evitare il traffico parassitario su tale tratto viario. Ciò non di meno, il declassamento a strada pedonale di un tronco di via Valcaldana non rientra però in un concetto e logica di sviluppo della rete pedonale.

Occorre altresì rilevare come anche nella sola funzione di strada pedonale, il tratto viario in oggetto avrà comunque un carattere pubblico e il Comune non potrà esimersi dalla sua gestione e manutenzione, al pari di una strada di servizio. Inoltre, proprio perché il calibro non consente l'incrocio di due vetture, è giusto rilevare come, per ovviare a tale eventuale necessità, il Piano regolatore in vigore codifichi una piazzola di scambio in corrispondenza del fmn 388.

Pur capendo ed ammettendo l'opportunità di evitare il traffico parassitario, per i motivi che precedono il Dipartimento del territorio invita il Municipio di Pura a riconsiderare la propria proposta e di valutare attentamente la possibilità alternativa di introdurre confacenti misure di segnaletica volte a disincentivare il traffico di transito, senza dover quindi adottare stratagemmi che potrebbero risultare arbitrari e non sostenuti da una visione e concezione viaria complessiva.

Varianti alle NAPR

art. 6 Distanze

cpv 2 Distanze dall'area pubblica

c) Verso i corsi d'acqua

Prendendo spunto dalla proposta di riportare a cielo aperto il tratto di corso d'acqua a cavallo dei fmn 1088 e 343 e delle relative linee di arretramento, il Dipartimento del territorio ribadisce l'opportunità di conformare il disciplinamento comunale relativo alla distanza dai corsi d'acqua alla legislazione federale di riferimento la quale, con la modifica in vigore dal 1° giugno 2011, prescrive l'applicazione dell'articolo 41a OPAC. La regolamentazione comunale in vigore richiama invece ancora l'applicazione dell'articolo 34 RLE.

art. 14 Posteggi

A mente dello scrivente Dipartimento, è opportuno e preferibile che l'articolo in oggetto faccia esplicito richiamo del *Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp)* nella sua integralità anziché riprenderne i parametri. Ciò perché qualora tali parametri venissero modificati, le NAPR del Comune di Pura non sarebbe più congruenti con lo stesso e dovrebbero essere pertanto adeguate mediante una procedura di modifica ai sensi della Lst.

art. 37 Zone di protezione delle sorgenti

Benché tale articolo non sia oggetto di modifica nell'ambito della presente procedura, il Dipartimento del territorio tiene comunque a postulare al Municipio una sua modifica al fine di una sua maggiore precisazione, richiamando i documenti con la nomenclatura tecnica adeguata e nota agli operatori. Si propone la seguente formulazione.

(... omissis)

~~Il Piano di protezione, il catasto delle fonti inquinanti ed il Regolamento comunale per le zone di protezione delle sorgenti d'acqua potabile sono~~
delle acque sotterranee, composto di:

- **delimitazione idrogeologica e pratica delle zone di protezione;**
- **catasto delle attività e degli impianti esistenti all'interno delle zone di protezione;**
- **piano dei conflitti;**
- **piano di risanamento e/o gestione dei conflitti esistenti;**
- **Regolamento comunale di applicazione delle zone di protezione delle sorgenti di acqua potabile,**

è parte integrante del PR.

A titolo complementare il Dipartimento del territorio approfitta altresì del presente esame preliminare per portare all'attenzione del Municipio di Pura come in data 1° gennaio 2011 sia entrata in vigore la modifica della Legge edilizia che favorisce l'adozione di provvedimenti di efficienza energetica negli edifici. In sintesi, questa modifica legislativa comporta una serie di bonus sul computo delle distanze, delle altezze e delle superfici edificabili in caso di nuovi edifici o ristrutturazioni con elevati standard di efficienza energetica che meritano di essere tenuti in considerazione nelle NAPR.

4. DISSODAMENTO

Parere dipartimentale sulla domanda di dissodamento (inc. 3939)

Il presente avviso, che non costituisce un'autorizzazione di dissodamento ai sensi di legge, è fondato sulla Legge federale sulle foreste del 4 ottobre 1991 (LFo), sull'Ordinanza sulle foreste del 30 novembre 1992 (OFo), sulla Legge cantonale sulle foreste del 21 aprile 1998 (LCFo), sul Regolamento della legge cantonale

sulle foreste del 22 ottobre 2002 (RLCFo) e sulla Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966 (LPAm).

Ritenuto in fatto

Con domanda del mese di settembre 2012 il Municipio del Comune di Pura, ha richiesto il dissodamento definitivo di una superficie di 126 mq di area boschiva sul fmn 277 RFD del Comune di Pura (appartenente all'Istituto Evangelico Dio aiuta, Zizers), allo scopo di realizzare un posteggio pubblico in località "Paladina".

La domanda di dissodamento, coordinata con variante di Piano regolatore, dovrà essere pubblicata simultaneamente all'atto pianificatorio da parte del Municipio di Pura.

Nel merito dell'istanza di dissodamento, i Servizi cantonali interpellati (Sezione forestale, Ufficio della pianificazione locale, Ufficio della natura e del paesaggio) hanno formulato un preavviso favorevole senza porre condizioni.

Considerato in diritto

In termini generali, giusta l'articolo 3 LFo, l'area forestale non va diminuita. La foresta deve venire conservata quale ambiente naturale di vita e nella sua estensione e ripartizione geografica. Deve inoltre poter continuare a svolgere le sue funzioni protettive, sociali ed economiche (cfr art. 1 cpv 1 LFo; DTF 117 Ib 327 consid. 2). Ne consegue che i dissodamenti sono di principio vietati (art. 5 cpv 1 LFo). Si considera dissodamento ogni cambiamento, durevole o temporaneo, delle finalità del suolo boschivo (art. 4 LFo).

Ai sensi dell'art. 5 cpv 2 LFo può venir concessa una deroga se il richiedente comprova l'esistenza di gravi motivi preponderanti rispetto all'interesse alla conservazione della foresta, e se sono inoltre adempiute le condizioni seguenti:

- a) l'opera per la quale si richiede il dissodamento è attuabile soltanto nel luogo previsto;
- b) l'opera soddisfa materialmente le condizioni della pianificazione del territorio;
- c) il dissodamento non comporta seri pericoli per l'ambiente.

Non sono considerati gravi motivi interessi finanziari, quali uno sfruttamento più redditizio del suolo o l'acquisizione di terreno a buon mercato per scopi non forestali (art. 5 cpv 3 LFo). Va inoltre tenuto conto della protezione della natura e del paesaggio (art. 5 cpv 4 LFo).

Perché la legge raggiunga il suo scopo, cioè la conservazione dell'area boschiva, è necessario che le autorizzazioni di dissodamento siano concesse solo in via eccezionale e secondo severi criteri. L'interesse a conservare intatta la foresta viene assunto in ogni caso come dato e non deve essere dimostrato neanche quando si tratta di una ben determinata area destinata al dissodamento. Molto più importante, invece, è dimostrare che le ragioni del dissodamento sono preponderanti rispetto all'interesse a conservare la foresta. L'imperativo di conservare quest'ultima vale indipendentemente dallo stato, dal valore e dalla funzione dell'area in questione e si estende anche a parcelle di bosco piccole o non curate (DTF 117 Ib 327 consid. 2). A norma dell'art. 7 cpv 1 LFo, ogni dissodamento va compensato in natura nella medesima regione. Eccezionalmente tale compenso può effettuarsi in altre regioni per riguardo ad aree agricole privilegiate oppure a zone di pregio ecologico o paesistico particolare (art. 7 cpv 2 LFo). Giusta l'art. 7

cpv 3 LFo, invece del compenso in natura, in casi eccezionali, è possibile adottare provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio. Giusta l'art. 14 RLCFo, al proprietario che non è in grado di provvedere al rimboschimento di compensazione è fatto obbligo di versare una tassa, destinata a interventi di compenso, conformi alle direttive federali in materia, approvati dalla Sezione. Giusta l'art. 15 RLCFo, è prelevato pure un contributo di compensazione, equivalente alla metà della differenza tra il valore di stima ufficiale della superficie boschiva ed il valore assunto a seguito della nuova utilizzazione, dedotti i costi del compenso di cui all'art. 14 RLCFo. Giusta l'art. 11 cpv 1 OFo, l'obbligo di fornire il compenso in natura o di assumere provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio deve essere menzionato nel registro fondiario su indicazione dell'autorità forestale cantonale competente.

Nel caso specifico, il dissodamento definitivo richiesto comporta il sacrificio di 126 mq di foresta. Il previsto dissodamento interessa un margine boschivo appartenente ad un bosco ceduo invecchiato di ca. 80 anni, costituito da alberi e arbusti di castagno, robinia, sambuco e nocciolo. Il comparto di bosco toccato dal progetto svolge funzioni prevalenti di tipo paesaggistico.

In merito alla valutazione delle condizioni poste dall'art. 5 LFo, che devono essere soddisfatte cumulativamente, nel caso specifico il Dipartimento è giunto alle seguenti conclusioni:

- necessità preponderante: la necessità di razionalizzare e concentrare l'attuale offerta di parcheggi in favore delle zone di infrastrutture turistiche, evitando con ciò la creazione di due posteggi di cui uno in zona agricola, può essere riconosciuta come superiore all'interesse pubblico insito nel mantenimento dell'area boschiva;
- ubicazione vincolata: appurata la necessità di creare circa quaranta posteggi disposti perpendicolarmente rispetto alla strada, l'ubicazione vincolata relativa risulta data;
- congruenza con la pianificazione territoriale: la coordinazione con la pianificazione territoriale è data e la variante proposta contribuisce ad un uso più razionale del territorio;
- aspetti di protezione della natura, di tutela ambientale e di polizia forestale: non vi sono motivi connessi con questi tre ultimi aspetti elencati che si oppongono alla concessione del dissodamento.

Per quel che concerne il compenso, l'istante intende rimboscare integralmente l'area dissodata sullo stesso fondo: in tal modo l'entità dell'area forestale non risulta né quantitativamente né qualitativamente diminuita e risultano soddisfatti i requisiti posti dall'art. 7 cpv 1 LFo. Per quel che concerne il rimboschimento di compensazione, lo scrivente Dipartimento approva quanto esposto nella relazione tecnica della domanda di dissodamento, secondo cui il soprassuolo oggetto del rimboschimento dovrà essere opportunamente valorizzato. In questo senso, gli interventi previsti dovranno avvenire in accordo e secondo le disposizioni che saranno rilasciate dall'Ufficio forestale di circondario. A garanzia della buona riuscita delle misure di rimboschimento, l'istante dovrà presentare una garanzia finanziaria il cui ammontare è fissato in totale a fr. 5'000.- (cinquemila).

Ritenuto infine che il dissodamento è richiesto per un'opera d'interesse pubblico, si rinuncia al prelievo del contributo di compensazione o "plus-valore" (art. 9 LFo, art. 15 cpv 3 RLCFo).

Tutto ciò considerato, sono adempiute le condizioni per il rilascio di un preavviso dipartimentale favorevole sul dissodamento richiesto

Presenza di posizione del Dipartimento sul dissodamento

1. In merito all'istanza del mese di settembre 2012 presentata dal Municipio del Comune di Pura, viene preavvisato favorevolmente il dissodamento definitivo di una superficie di 126 mq di area boschiva sul fmn 277 RFD del Comune di Pura allo scopo di realizzare un posteggio pubblico in località "Paladina".
2. Il rilascio dell'autorizzazione a dissodare ai sensi dell'art. 12 LFo avverrà nell'ambito della decisione globale (approvazione della variante di Piano regolatore da parte del Consiglio di Stato).
3. Con il rilascio dell'autorizzazione di dissodamento, a garanzia della buona riuscita del rimboschimento compensativo di 126 mq sul fmn 277 RFD di Pura, il Comune di Pura è tenuto a versare un deposito di CHF 5'000.- (cinquemila) sul ccp 65-135-4 (conto n. 201.003) con l'indicazione "Cauzioni dissodamenti", oppure a presentare una fideiussione bancaria o assicurativa dello stesso importo a favore della Sezione forestale, Bellinzona, valida fino a revoca. L'importo versato, rispettivamente la garanzia bancaria presentata, saranno restituiti dopo accertamento, da parte dell'Ufficio forestale del 6° circondario, dell'avvenuto rimboschimento compensativo e della corretta esecuzione delle misure di gestione per i primi cinque anni a contare dalla messa a dimora delle piante. La restituzione potrà pertanto avvenire al più presto 5 anni dopo l'esecuzione delle opere di rimboschimento. I lavori relativi alla realizzazione del rimboschimento compensativo dovranno tener conto di quanto indicato dall'Ufficio forestale di circondario. Si dovrà in ogni caso far capo a specie autoctone adatte alla stazione.
4. Con il rilascio dell'autorizzazione di dissodamento sarà applicato, a carico del Comune di Pura, un importo di CHF 200.- (duecento) quale tassa di giustizia.

5. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono l'esame dipartimentale è sostanzialmente positivo. Ciò non di meno alcuni aspetti puntuali meritano di essere approfonditi da parte del Municipio.

Il Dipartimento auspica quindi di aver fornito il proprio contributo affinché l'esecutivo comunale possa operare in maniera tale da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi con esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità del Dipartimento, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale), a voler illustrare e rispondere ad eventuali richieste di precisazioni che si rendessero necessarie per la conclusione della procedura.

Lo scrivente Dipartimento approfitta della presente occasione per ricordare al Municipio che la nuova Lst impone, entro il 2017, l'adattamento dei piani alla legge stessa ed in forma di geodati.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

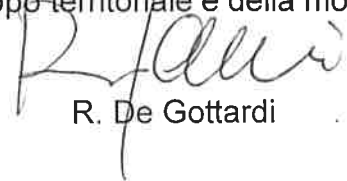
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



M. Barra

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:



R. De Gottardi

Intimazione: Municipio di Pura, 6984 Pura

- Copia :
- Sezione dello sviluppo territoriale (5), Residenza;
 - Ufficio della natura e del paesaggio, Residenza
 - Ufficio dei corsi d'acqua, Residenza;
 - Sezione della mobilità, Residenza;
 - Sezione forestale, Residenza;
 - Sezione protezione aria, acqua e suolo, Residenza;
 - al pianificatore, Urbass fgm, CP 524, 6928 Manno