



Società ticinese per l'arte e la natura
Sezione ticinese di Heimatschutz Svizzera
Casella postale 1146
Via Borghese 42
6601 Locarno
T 091 751 16 25
www.stan-ticino.ch
info@stan-ticino.ch

RACCOMANDATA

Spett.

Consiglio di Stato
del cantone Ticino
Residenza Governativa
6500 Bellinzona

Locarno 27 aprile 2017

RICORSO

che presenta la STAN, Società Ticinese per l'arte e la natura, in Locarno, per sé e per l'associazione mantello Heimatschutz svizzera, con sede a Zurigo, di cui è sezione ufficialmente riconosciuta, nonché per il Gruppo Salvaguardia Nucleo di Corteglia, Corteglia,

contro

la licenza di costruzione rilasciata dal Municipio in data 09.03 2017, per l'edificazione di un complesso di 22 appartamenti secondo la variante depositata dalla ditta Promoedil SA e Camponovo SA, c/o Promoedil SA, 6850 Mendrisio e Immobiliare Rudy Sagl, c/o Interfida Rev. e Consulenze SA, 6850 Mendrisio, ILU Immobiliare SA, 6853 Ligornetto, sui fondi mapp N° 2154, 2155, 281 RFD - sezione 3 Corteglia, di Castel San Pietro.

In ordine

- La legittimazione della STAN a interporre ricorso è data per legge (LFPN; LE/RLE, art 20).
- La tempestività della presente opposizione è data poiché la raccomandata è stata ritirata il 14.03.2017, ma, tenuto conto delle ferie giudiziarie, il termine d'inoltro scade il 28 aprile 2017.

In fatto e in diritto

Le decisioni tanto cantonale quanto comunale riguardanti il progetto già contestato per ben due volte, obbligano la STAN a ribadire in questa sede gli argomenti espressi precedentemente, e più precisamente come segue.

Il progetto, segnatamente la variante, è presentato in modo monco, parziale, impedendo di valutare compiutamente se ciò che è stato modificato tra il progetto originario e quello in variante rappresenti un miglioramento rispetto a quanto presentato in prima battuta.

Questo modo di fare minimalista vien a rafforzare la critica espressa in precedenza.

Ma basterebbe capire anche solo un po' di architettura e di inserimento di una nuova ingombrante costruzione nel paesaggio per avvedersi che l'architettura non ammette di giocare a rimpiazzare.

La STAN, alla luce ora dell'esito dell'esame cantonale e di quello comunale, non può che ribadire completamente le sue censure espresse il 2 febbraio e il 10 maggio 2016, riproducendole e rafforzandole dove opportuno, e meglio come segue.

Ciò premesso, ribadiamo le censure espresse sull'insieme del progetto poiché le modifiche apportate, per quanto giudicabile dalla scarsa documentazione pubblicata, non migliorano per nulla l'insieme del progetto. Le modifiche apportate al progetto, infatti non toccano alla sostanza delle numerose censure, ma cercano di ovviare solo ad una di esse.

Argomenti dell'opposizione del 2 febbraio 2016:

È fuor di dubbio che i fondi in questione si trovano in una posizione privilegiata e ben visibile, a ridosso del nucleo di Corteglia, giudicato favorevolmente dagli estensori dell'ISOS, Inventario federale degli insediamenti da proteggere, con una valenza regionale, ossia d'importanza cantonale. Come tale il nucleo di Corteglia è necessariamente citato nella scheda P10 del Piano direttore cantonale.

Se ne deduce che ogni intervento architettonico sui citati fondi deve ispirarsi al massimo rispetto del paesaggio o meglio, come recita l'art. 104 della Legge sullo sviluppo territoriale, deve inserirsi nel paesaggio in modo "ordinato e armonioso".

Come si legge anche in "L'altro architetto" dell'autorevole Maurizio Spada, professore universitario a Milano, "la nuova costruzione è ben inserita se alla conclusione dei lavori, l'osservatore ha l'impressione che quell'edificio esiste da sempre".

Per attenersi a principi di composizione architettonica che possano dirsi ossequiosi del mandato legislativo poc'anzi invocato, sarebbe indispensabile che la nuova costruzione sia disposta sul terreno senza sconvolgerne la morfologia, ma traendo ispirazione dalle medesima.

Ciò non è il caso in concreto, poiché la disposizione ad angolo ottuso del nuovo complesso immobiliare contrasta gravemente con l'andamento delle curve di livello preesistenti. Per di più il corpo di fabbrica che volge verso sud-est si offre in modo assai aggressivo verso gli stabili del nucleo tradizionale, opprimendoli dall'alto della collina con la sua facciata minore.

Goffo è pure il modo di strutturare verticalmente l'edificio in piccole "fette" per tentare, si suppone, di imitare le architetture del villaggio.

Orbene se si osservano le architetture tradizionali del nucleo ci si avvede che esse non sono tagliuzzate, ma composte in modo armonioso e uniforme, tale da imprimere forza esistenziale e non una leziosa giustapposizione di case com'è il caso per il progetto qui contestato.

La medesima goffaggine la si ritrova nell'espressione delle facciate verso sud e sud-ovest, dove sono mescolati linguaggi architettonici e materiali in modo quasi caotico che certo non può dirsi né ordinato, né armonioso.

Per non dire degli squarci previsti nelle falde dei tetti, elementi del tutto nuovi nella grammatica architettonica di Corteglia e che bisogna sistematicamente evitare.

Con altre parole, gli istanti, per il tramite del loro progettista, non spiegano per qual motivo il complesso si integrerebbe nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze le caratteristiche dei luoghi (art. 100 RLst). Ma ancor più non lo spiega nemmeno la Commissione per il paesaggio che approva questo atteggiamento.

La STAN ritiene pertanto che il progetto qui contestato non è conforme alle linee guida cantonali (edite dal Dipartimento del territorio nell'ottobre 2013).

Il giudizio della STAN sulla qualità dell'inserimento paesaggistico non si limita a considerare la morfologia del terreno (direttiva: criterio d), ma si basa anche sull'esame alla luce del grado di attenzione richiesto dal contesto (direttiva: criterio b), rispettivamente dagli elementi naturali o antropici situati nelle immediate vicinanze (direttiva: criterio c), dedicando la necessaria attenzione alla presenza di un nucleo le cui qualità formali sono generalmente oltre che ufficialmente, come già detto, riconosciute. Anzi, dal preavviso dell'Ufficio dei beni culturali si evince che sono in corso accertamenti per una tutela cantonale di talune componenti del nucleo storico di Corteglia.

Il progetto è insostenibile, perché autorizzando l'edificazione di un complesso residenziale di notevoli dimensioni in una posizione particolarmente delicata, sia dal profilo paesaggistico, sia dal profilo della salvaguardia del sottostante nucleo tradizionale e del suo intorno, omette di tenere debitamente conto delle preesistenze e delle caratteristiche dei luoghi.

Il progetto è pure passibile di severa critica per quel che concerne l'autorimessa e più particolarmente la galleria d'accesso alla medesima e il suo innesto sulla pubblica via. Quest'ultima infatti è una stradina una volta agricola, ora asfaltata, ma dalle dimensioni rimaste sostanzialmente le medesime.

È purtroppo evidente che per realizzarla bisogna sventrare la collina con una soluzione forzata e violenta che non tiene conto per nulla della delicatezza delle colline del Mendrisiotto e tantomeno di quella di Corteglia qui in esame.

Questo aspetto è particolarmente grave se si tiene conto che la collina di Corteglia è inclusa nel perimetro protetto a livello federale in quanto parte dell'Oggetto 1803 dell'IFP.

Altre soluzioni integrate ad una miglior architettura, sarebbero da adottare, senza contare che l'immissione dell'importante traffico causato dalle automobili al servizio delle numerose unità abitative che si vogliono qui edificare, mal si addice alle caratteristiche tecniche della strada, poiché la configurazione dell'imbocco della rampa d'accesso, per di più orientato solo verso valle, preclude una sufficiente visibilità all'automobilista che volesse immettersi sulla pubblica via.

Questi aspetti e queste critiche non sono state prese in esame né dal Cantone né dal Comune, venendo meno entrambi all'obbligo legale di motivare la decisione.

A sostegno delle sue critiche la STAN si appella all'autorevole articolo dei giuristi Socchi e Anastasi, pubblicato nella Rivista ticinese di diritto I-2013, dal titolo: "La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS". Diamo pertanto per

interamente riprodotto il capitolo 6 (pag. 351 ss), “La protezione del patrimonio costruito nella legislazione cantonale”, particolarmente pertinente al caso che qui ci occupa e ancor meglio il capitolo 6.2 (pag. 356 ss.) “L’inserimento ordinato e armonioso delle costruzioni nel paesaggio*.

Omissis (pag. 358 e 359)

c) La legge sullo sviluppo territoriale (Lst) ha dedicato al paesaggio il titolo V, con cui ha abrogato e sostituito il DLBN. L art. 92 Lst enuncia dapprima l’obiettivo per cui il paesaggio cantonale va rispettato, tutelato e valorizzato, garantendone in particolare la varietà, la qualità ed il carattere. Ci segna una novità rispetto al passato, per accordarsi alla nozione più moderna di paesaggio: come questo non è più inteso quale porzione del territorio con qualità pittoresche, così oggi spiega il Messaggio Lst «la politica del paesaggio non si limita più alle parti straordinarie, ma interessa tutto il territorio cantonale e tutti i tipi di paesaggio». Le norme della Lst «considerano quindi in misura uguale, seppur in modi e con accenti differenti, le diverse tipologie del territorio; in particolare, accanto ai territori che presentano valori eccezionali, sono considerati anche quelli ordinari, ubicati in genere nel fondovalle e nei quali si svolge gran parte della vita quotidiana della popolazione: sono i paesaggi urbani dei centri e delle periferie, quelli degli spazi verdi facilmente fruibili e quelli delle campagne e dei boschi».

*All’art. 94 cpv. 2, la Lst ha poi introdotto un principio operativo, che costituisce di fatto una clausola estetica positiva, in luogo delle due negative del DLBN di cui si è detto. Giusta tale norma, le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa. Questo principio **«opera nel senso della valorizzazione cioè in modo attivo [...] esso è rispettato quando la costruzione progettata produce un effetto favorevole, un abbellimento del quadro generale del paesaggio. Si può concretamente parlare di inserimento armonioso se la costruzione si integra nello spazio circostante, cioè quando rispetta le preesistenze e le caratteristiche del luogo in cui si inserisce»**. In questo senso, l art. 100 RLst precisa che l’inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l’intervento si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.*

Pertanto, l’intervento progettato non deve limitarsi ad evitare l’alterazione del contesto in cui si va a collocare, ma è richiesto che concorra a promuovere e valorizzare la qualità d insieme del paesaggio o dell’insediamento”.

Riassumendo, secondo la Lst non basta più che una nuova costruzione non rovini il terreno su cui sorge e non influisca negativamente sul vicinato, portando nocimento al paesaggio, bensì deve addirittura inserirsi in modo armonioso e tale da valorizzare l’uno e l’altro. Ed è proprio ciò che chiede la STAN alle autorità giudicanti, soprattutto a quelle cantonali che, data l’estensione del fondo, sono chiamate ad esaminare esprimendo se sì e perché il progetto nel suo insieme rappresenta un valore aggiunto per il micro-paesaggio di Corteglia.

Orbene alla luce delle critiche qui formulate da parte della STAN con senso civico, a tutela di un patrimonio d’interesse generale, il preavviso dell’Ufficio della natura e del paesaggio che si rifà a quello della Commissione del paesaggio è per lo più silente, venendo meno al principio procedurale dell’obbligo di motivazione.

Secondo Anastasi e Socchi (V. art. citato), i criteri da esaminare per giudicare del buon inserimento e della grado di armonia nel paesaggio di un'intervento edificatorio sono i seguenti (numerazione dell'A.):

g) *Ai fini dell'applicazione pratica della clausola estetica dell'art. 94 cpv. 2 Lst, utili criteri di giudizio possono essere tratti dalla Linea guida sui criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito dell'esame delle domande di costruzione. Essa richiama l'attenzione di progettisti, committenti ed autorità sui seguenti elementi:*

1. **coerenza e qualità del concetto progettuale:** il progetto deve proporre un concetto unitario e soluzioni di qualità, perché il suo impatto è determinato dal disegno complessivo, quindi non solo dai volumi edificati, ma anche dalla sistemazione del terreno e dalle altre strutture complementari;
2. **all'aspetto tradizionale del nucleo:** occorre tenere in considerazione le specificità del luogo, come l'alternarsi dei pieni e dei vuoti, le volumetrie degli edifici circostanti, il loro modo di relazionarsi con gli spazi pubblici e con gli elementi caratterizzanti, quali monumenti, alberature, spazi verdi, piazze, ecc.;
3. **attenzione per gli elementi naturali o antropici:** occorre considerare la presenza di elementi caratterizzanti naturali (alberi, corsi d'acqua, ecc.) e antropici (beni culturali, vie storiche, ecc.), nonché delle loro relazioni funzionali;
4. **attenzione per la morfologia del terreno:** la modellazione del terreno deve rispettare la morfologia orografica esistente, che deve essere percettibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento;
5. **scelta dell'espressione architettonica:** l'espressione architettonica deve rispondere in modo idoneo al contesto culturale e paesaggistico di riferimento, riprendendo le tipologie caratteristiche, pur interpretabili in chiave contemporanea;
6. **scelta dei materiali costruttivi e dei colori impiegati:** i materiali devono essere adeguati all'espressione architettonica e tener conto del luogo in cui l'edificio è ubicato, ponendosi in un giusto rapporto con esso;
7. **disegno dei tetti e dei manufatti tecnici:** il tetto, «quinta facciata» dell'edificio, deve essere progettato con attenzione;
8. **disegno degli spazi esterni:** occorre un concetto coerente, in cui siano integrate le aree verdi, le alberature, i percorsi, gli accessi, i posteggi, ecc.;
9. **rapporto con lo spazio pubblico:** il disegno della parte del fondo rivolta verso lo spazio pubblico deve essere particolarmente curato, proponendo soluzioni di qualità attente alle preesistenze e alla continuità spaziale della strada.

h) *I criteri sopra esposti consentono di elaborare e successivamente valutare un progetto in merito alle sue relazioni con i luoghi circostanti, vale a dire per rapporto al suo inserimento nel contesto del paesaggio o dell'insediamento; essi offrono dunque all'autorità la possibilità di operare giudizi oggettivi e di motivare conseguentemente le proprie decisioni. Concretamente, poi, l'ammissibilità della specifica costruzione, rispettivamente le restrizioni e le condizioni cui assoggettarla, dipenderanno dal giudizio sull'ambiente in cui sarà inserita.*

In un ambiente costruito di ordinaria qualità, si potranno pertanto imporre le restrizioni idonee a garantire il mantenimento del livello qualitativo esistente, come pure un miglioramento, purché le limitazioni e gli oneri necessari a tale scopo rispettino il principio di proporzionalità stabilito dall'art. 5 cpv. 2 Cost.

A fronte di un impegno d'esame come quello qui sopra puntualmente riprodotto, il preavviso cantonale dell'UNP recita:

*“Per quanto di nostra competenza nel merito della variante datata 6 aprile 2016, si ritiene che nel complesso l'intervento si inserisca correttamente nel comparto paesaggistico interessato. **Si osserva infatti un miglioramento rispetto alla domanda precedente, in particolar modo per quel che riguarda l'ubicazione dell'edificio e la sistemazione eterna del fondo. Si esprime pertanto un preavviso favorevole**” (...)*

La logica della Commissione è dunque quella che se un progetto è stato migliorato va necessariamente bene!

La ragione e la correttezza vogliono, invece, che a fronte delle critiche espresse da un opponente, si esaminino puntualmente gli aspetti secondo le Linee guida che il Dipartimento del territorio si è dato.

Orbene, dagli atti non si deduce il benché minimo sforzo progettuale per integrare la nuova costruzione nel contesto delicato del nucleo di Corteglia.

Tant'è vero che l'Ufficio dei beni culturali che contrariamente all'UNP, sa che il terreno in questione sta nel perimetro protetto a livello federale (Oggetto 1803 IFP) e che il nucleo di Corteglia è degno della massima attenzione essendo stato considerato protetto a livello regionale/cantonale dal Piano direttore, ha emesso un preavviso assai preoccupato (cfr. Preavviso cantonale pag. 9/13: grassetta dell'A):

*“La DC interessa comunque **un paesaggio di notevole importanza** (villaggio di Corteglia situato all'interno dell'oggetto n, 1803 "Monte Generoso" dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale ed è dichiarato di importanza regionale dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere - ISOS).*

*Il sedime, urbanisticamente in **posizione importante** (accesso al nucleo di Corteglia), è parte integrante del nucleo tradizionale caratterizzato da una serie di edifici dalle caratteristiche architettoniche e volumetriche tradizionale: **su alcuni di questi elementi del nucleo il nostro Ufficio intende fare delle proposte di tutela ai sensi della LBC.** Il progetto propone a monte di via alle Corti, in una posizione paesaggisticamente preponderante, **grandi volumetrie con un impatto, a nostro giudizio, problematico per rapporto alle caratteristiche del nucleo** citate in precedenza. L'impatto paesaggistico risulta generalmente importante e per le competenze specifiche rimandiamo alle osservazioni dell'UNP.*

Alla luce di quanto sopra, in assenza di basi legali, si chiede al Comune - allo scopo di preservare il nucleo di Corteglia - di esaminare attentamente il caso. Parallelamente si rimanda al competente preavviso dell'UNP”.

È palese la contraddizione materiale tra i pareri dei due uffici cantonali, che però nessuno si degna di sanare, se non rinviando alle competenze del Comune il quale, chiudendo il cerchio giustifica le sue decisioni rinviando al parere dei suddetti uffici cantonali.

Si vede così in modo lampante che i punti 1 e 2 da esaminare sono stati bellamente ignorati dal progettista e sorvolati dagli esaminatori.

In merito al punto 3 si vede come nonostante le perizie di eminenti geologi i timori espressi da alcuni oppositori non possono essere fuggiti come pretende il Municipio, tant'è che sono

imposti sopralluoghi in fase di scavo almeno quindicinali e il Municipio si cautela di fronte a un pericolo di esaurimento della sorgente che alimenta lo storico lavatoio protetto.

I punti 4 e 8 sono i più disattesi! Si pensi che per inserire un improponibile autosilo, la collina viene per così dire svuotata e poi riempita. Come? I piani sono lacunosi, ma la Commissione per il paesaggio si limita a semplici raccomandazioni che l'istante può bellamente disattendere, siccome, "more solito", non viene richiesto un piano di sistemazione degno di questo nome.

Orbene siamo comunque lontani anni luce da *"la modellazione del terreno deve rispettare la morfologia orografica esistente, che deve essere percettibile anche dopo le necessarie trasformazioni dovute all'intervento."*

Per di più i diritti dei vicini e della STAN vengono violati poiché non viene loro concesso di esaminare a priori come le "raccomandazioni" cantonali, fatte proprie dal Comune, saranno tradotte in realtà.

A dir poco, questo modo di fare già ripetutamente censurato dal Tribunale cantonale amministrativo, è lesivo del diritto di essere sentiti garantito dalla Costituzione federale.

I punti 6 e 7 sono pure gravemente disattesi. I materiali di facciata non sono deducibili dai disegni di progetto nella loro espressione formale e anche i colori che si vorrebbero utilizzare non appaiono. Vi sono sì delle raccomandazioni a impiegare colori tenui, ma di questi se ne contano a milioni e la combinazione cromatica che sostenga l'armonia dell'inserimento non è dato conoscerla.

Pertanto i cittadini, preoccupati, non potranno che assistere indifesi alle scelte del progettista, tant'è vero che il Comune non si è preoccupato di esigere campioni prima dell'impiego.

Una volta di più il diritto di essere sentiti viene annullato!

Altrettanto poco rispettosi dei punti d'esame 6 e 7 dicasi per quel che riguarda le pendenze delle falde dei tetti e degli squarci ivi praticati che rappresentano un discorso di rottura con il contesto adiacente da rispettare.

Resta da dire in merito al punto 9, esso pure gravemente bistrattato. Lo spazio pubblico è nella migliore delle ipotesi ignorato e nella peggiore deturpato. Basti prendere in esame il portale dell'autosilo previsto lungo una stradina di campagna con muri a secco: una vera sciagura per il paesaggio tradizionale, improponibile all'interno di un oggetto IFP!

Validità del Piano regolatore

Alla luce della situazione conflittuale con la quale Autorità e oppositori si trovano confrontati, è ovvio che ci si trova in un vicolo cieco che dimostra come sia un palese errore pianificatorio quello di aver immesso in zona edificabile i fondi qui adottati in edificazione.

Come il Tribunale Federale ha più volte giudicato (Cfr. ad esempio: 1C_821/2013 risp. 1C_825/20013 in re KIBAG Management AG e Comune di Wangen/c. Aqua Viva e Rothlin-Sidler), è necessario porsi il quesito dell'inapplicabilità del PR di Castel San Pietro, per lo meno in alcune sue parti – tra le quali Corteglia – particolarmente delicate: in tale evenienza bisogna stabilire una Zona di pianificazione che permetta di prendere con urgenza le decisioni pianificatorie più opportune.

Nella nota sentenza citata sopra del 30 marzo 2015 la I. Corte di diritto pubblico del TF aveva in particolare osservato che *“es ist von Bundesrechts wegen nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht prozessual von der akzessorischen Überprüfung eines Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren ausging, und nicht die Einleitung eines Revisions- oder Widerrufsverfahrens verlangte. Materiellrechtlich ging das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Voraussetzungen für einen Widerruf gemäss § 34 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz Kanton Schwyz ebenfalls erfüllt seien. Nach dieser Bestimmung können Verfügungen auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird. Es handelt sich um dieselben Elemente, die im Rahmen der akzessorischen Überprüfung des Gestaltungsplans zu beachten und deshalb im vorliegenden Verfahren zu prüfen sind.”* (consid. 7.4, in fine). Tanquerel, a sua volta, nel recentissimo e autorevole Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, ZH 2016, precisa che le condizioni dell'applicazione dell'art. 21 cpv. 2 LPT sono realizzate *“wenn man vernünftigerweise annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im Zeitpunkt der Entscheidung mit den gegenwertigen Verhältnisse konfrontiert gewesen wäre”* (op. cit. N. 43 ad Art. 21 RPG). Tanquerel precisa che le mutate circostanze possono essere di ordine fattuale o di carattere giuridico, come in particolare il mutamento del diritto pianificatorio.

A giustificazione dell'annullamento della validità dell'obsoleto PR di Castel San Pietro citiamo alcuni cambiamenti di varia natura:

- istituzionale (l'aggregazione comunale intervenuta nel 2004);
- giuridica (Sentenza TF Rüti del 2009);
- legislativa (adozione della Lst e della revisione della LPT);
- tecnica (Piano del paesaggio del Mendrisiotto in corso di allestimento);
- fattiva (la zona edificabile di Castel San Pietro è sovradimensionata e pertanto contraria al diritto federale sin dal momento della sua adozione in quanto l'art. 15 LPT ne prevedeva già a quel tempo un dimensionamento per il fabbisogno *“prevedibilmente necessario”* dei 15 anni seguenti ; a maggior ragione quindi questa zona edificabile avrebbe richiesto un adeguamento dopo 10 anni secondo il tenore dell'art. 33 LST, rispettivamente al più tardi dopo 15 anni secondo l'art. 15 LPT e oggi imperativamente in base all'obbligo di ridimensionamento delle zone edilizie eccessive, sancito dall'art. 15 cpv. 2 LPT nella versione vigente, varata nel 2012).

Nel decreto legislativo riferito all'aggregazione dei Comuni di Casima, Castel san Pietro, Monte e Caneggio (BU 16.1.2004) è indicato all'art. 8 *“Fino all'entrata in vigore del Piano Regolatore del nuovo Comune, rimangono in vigore per i singoli comprensori dei Comuni e della frazione aggregati i vigenti Piani Regolatori”*; l'art. 33 Lst prescrive che *“1 Il piano regolatore è sottoposto a verifica, di regola ogni dieci anni. 2 Esso può essere modificato in caso di notevole cambiamento delle circostanze, con la procedura ordinaria o con la procedura semplificata”*. A seguito del processo di aggregazione il nuovo Comune avrebbe dovuto dare avvio immediato a una revisione generale del PR dei quattro ex Comuni per

concretizzare la realizzazione di un Piano regolatore unificato, come scritto a pagina 16 del Messaggio 5431 relativo all'aggregazione. Se il Municipio del nuovo Comune non ha proceduto come da decreto legislativo ciò non può andare a scapito dell'interesse pubblico preminente ad avere un PR rispettoso delle modifiche di natura legislativa, istituzionale, giuridica e giurisprudenziale, nonché tecnica intervenute in questi ultimi dodici anni.

Nel caso di Corteglia siamo in presenza di una situazione analoga a quella di cui alle decisioni del TF sopra citate e, pertanto, riteniamo che il PR di Castel san Pietro abbia perso il suo valore vincolante.

Conclusioni

La STAN, invocati specificatamente:

- l'art 104 cpv 2 Lst che recita *“²Le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa.*
- l'art. 109 Lst: *“Il Cantone applica il principio dell’inserimento ordinato ed armonioso nell’esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano:*
Omissis
c) le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo.
²I Comuni applicano, per il resto, il principio dell’inserimento ordinato e armonioso nell’esame delle autorizzazioni a costruire che riguardano la zona edificabile; essi possono richiedere il parere del Cantone.
- L'art. 100 RLst: *Una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.*
Applicazione del principio dell’inserimento ordinato ed armonioso.
- L'art. 107 RLst: *1 Per autorizzazione a costruire si intende la decisione con cui l’autorità autorizza l’edificazione o la trasformazione di una costruzione, ad esempio la licenza edilizia (art. 1 LE) o il progetto stradale (art. 16 Lstr).*
2 Sono progetti che comportano un impatto paesaggistico significativo (art. 99 cpv. 1 lett. c Lst):
 - a) *i piani di quartiere;*
 - b) *quelli riguardanti superfici di terreno superiori ai 2000 m²;*
 - c) *quelli riguardanti costruzioni a gradoni o case torri;*
 - d) *quelli che risultano estranei alle caratteristiche dei luoghi segnatamente per aspetto, forma, dimensione, colore o tipologia costruttiva.*
- L'art. 21 cpv. 2 LPT che recita: *“In caso di notevole cambiamento delle circostanze i piani di utilizzazione sono riesaminati e, se necessario adattati.”*

chiede che:

- 1. In via principale,
sia annullata la licenza edilizia per l'edificazione citata in epigrafe.**
- 2. Il PR di Castel San Pietro è dichiarato decaduto di conseguenza viene pubblicata una Zona di pianificazione in corrispondenza dei nuclei di Castello e di Corteglia e delle loro adiacenze paesaggisticamente coerenti.**
- 3. In via subordinata,
la domanda sia rinviata all'istanza precedente per riesame sulla scorta di un nuovo preavviso giustificato da parte dell'amministrazione cantonale riguardo all'inserimento ordinato e armonioso della costruzione nel paesaggio.**
- 4. È richiesto un sopralluogo in contraddittorio**

Con distinti ossequi, su mandato del Consiglio direttivo della STAN dell'11 aprile 2017.

Il presidente

Il vicepresidente

Antonio Pisoni

Benedetto Antonini

Allegata: decisione impugnata