

Comune di Pura

PAC

GRAMMA DI AZIONE COMUNALE





SOMMARIO ABBREVIAZIONI

LPT	Legge Federale sulla pianificazione del territorio
LST	Legge sullo sviluppo territoriale
PD	Piano Direttore Cantonale
PAC	Programma azione comunale
PR	Piano regolatore
PUC	Piano di Utilizzazione Cantonale
OPAC	Ordinanza sulla protezione delle acque
OIF	Ordinanza contro l'inquinamento fonico
PECo	Piano energetico Comunale
DT	Dipartimento del Territorio
ML	Mobilità lenta
TP	Trasporto pubblico
TIM	Trasporto individuale motorizzato

SOMMARIO

IL PAC	7
PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE	8
IMMAGINI DEL TERRITORIO COMUNALE	12
ANALISI	19
LETTURA TERRITORIALE	21
AREE NATURALI E DI VALENZA PUBBLICA	25
TESSUTO INSEDIATIVO	27
NUCLEI ED ELEMENTI DI PREGIO	29
ATTIVITÀ PULSANTI	31
RETE VIARIA E TRASPORTO PUBBLICO	33
RETE DI MOBILITÀ LENTA	35
PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE	36
PIANO REGOLATORE	38
ANALISI SWOT	40
STRATEGIA	43
LUOGHI	45
RETI	47
AZIONI	49
VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	51
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO	55
SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA	59
SPAZIO PUBBLICO	61
SVILUPPO DI CONTENUTI PUBBLICI	65
POSTEGGI PUBBLICI	67
AREE EDIFICABILI E PAESAGGIO	69
VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO	70
SOSTENIBILITÀ E ENERGIE RINNOVABILI	72
INTERCOMUNALITÀ	75
PIANO DI SINTESI	77
PIANO DI SINTESI	79
ATTUAZIONE	81

IL PAC



Premessa generale dello strumento
pianificatorio quale base per lo sviluppo
del Comune.

PROGRAMMA D'AZIONE COMUNALE

PREMESSA

Ogni Comune è chiamato ad agire per rendere possibile lo sviluppo centripeto di qualità tenendo conto del proprio contesto.

Il PAC è uno strumento strategico e operativo in quanto definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli.

La particolarità è che mediante il PAC si chiede di elaborare una strategia per uno sviluppo centripeto che deve focalizzarsi su:

- puntuali ambiti tematici;
- precisi luoghi d'intervento;
- la qualità insediativa.

Il PAC è uno strumento che pone le basi generali per lo sviluppo urbanistico dell'intero comune. Attraverso lo studio di tematiche precise definisce i concetti urbanistici da sviluppare. Le tematiche, a fronte di un processo progettuale, devono trovare posto all'interno del contesto territoriale più esteso e relazionarsi alla realtà urbana circostante.

Il PAC permette dunque di affrontare con coerenza urbanistica e territoriale una serie di approfondimenti tematici, che potranno trovare compimento tramite procedure susseguenti di aggiornamento del piano regolatore (PR), suddivise nel tempo, secondo le necessità e la programmazione condivisa a livello politico.

Il PAC si applica alla porzione insediata del territorio comunale. Gli ambiti privi di insediamenti e di zone edificabili possono venire inclusi dal PAC se il Comune lo ritiene necessario.

OBIETTIVI

Il Comune di Pura presenta una situazione urbana chiara, all'interno della quale vi sono da una parte, aree ed elementi di pregio che hanno già una qualità intrinseca; dall'altra parte aree che devono ancora trovare una risposta, in termini qualitativi, al fine di definire un disegno di sviluppo urbano unitario e coerente.

Il tema della salvaguardia paesaggistica e laddove possibile dello sviluppo insediativo, può essere affrontato attraverso un approccio progettuale capace di risolvere le varie tematiche grazie ad interventi puntuali, i quali, connessi tra loro all'interno di una più ampia logica del costruito e degli spazi liberi, possono determinare l'impulso allo sviluppo del comune, nell'arco temporale di un ventennio.

Gli obiettivi del PAC sono:

- mobilitare e riordinare le riserve:

indicare la via per uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato sulle potenzialità del comune, attraverso la riqualifica degli insediamenti, supportata da nuovi spazi pubblici primari e nuove reti infrastrutturali;
- sviluppare i luoghi strategici:

sviluppare progetti di sviluppo insediativo, per rafforzare il rapporto con il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale; sviluppare concetti di centralità capaci di apportare una nuova qualità per tutto l'insediamento, riconoscibile e con una propria identità;
- preservare i luoghi sensibili:

adottare misure di tutela degli oggetti meritevoli di conservazione ed integrarli in una visione di sviluppo complessivo dell'insediamento che ne consenta la valorizzazione;
- realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi:

rafforzare il valore degli spazi dal valore aggregativo, favorendo la tutela degli spazi liberi naturali e rafforzando la relazione con il paesaggio circostante;
- avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.

USO

Il PAC aiuta le autorità e i servizi tecnici dei Comuni a esercitare una conduzione attiva e consapevole dell'evoluzione degli insediamenti, poiché rappresenta una base per orientare le loro azioni e decisioni con incidenza territoriale verso:

- una maggiore cura e potenziamento della rete degli spazi liberi verdi e degli spazi pubblici;
- una maggiore integrazione ed efficienza della mobilità lenta e del trasporto pubblico;
- una maggiore compattezza degli insediamenti mediante un uso più efficiente delle zone edificabili;
- una rinnovata attenzione alla salvaguardia di luoghi caratteristici;
- una migliore qualità di vita grazie a un'urbanistica e un'architettura di qualità.

Il PAC rappresenta un documento concettuale-progettuale che analizza il territorio proponendo temi e visioni paesaggistiche in maniera libera ed obiettiva. Prendendo spunto da questo documento, le varianti di PR e i diversi progetti sul territorio potranno essere affrontate e portate a termine in maniera puntuale e coerente nel loro insieme, verso lo sviluppo "centripeto" di qualità.

VALENZA GIURIDICA

Il PAC è elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge.

- il Municipio decide le modalità di allestimento e come vanno coinvolti il Consiglio comunale e la popolazione;
- il PAC è inteso come uno studio strategico di base che potrà essere utilizzato a supporto delle future varianti di PR e potrà essere utile e di supporto su quanto scaturirà dall'elaborazione del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della nuova scheda R6 del Piano direttore;
- tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
- con l'entrata in vigore della scheda R6, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o revisione dei PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal programma d'azione comunale.

Il PAC è un documento quindi di motivazione dell'azione politica presente e futura, che avrà tuttavia declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale, inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.

TEMATICHE TERRITORIALI

L'analisi del territorio, nella propria globalità (economia, politica, società, usi e costumi), porta ad una serie di riflessioni che danno seguito a visioni paesaggistiche e urbanistiche: le tematiche territoriali. Queste tematiche sono ricorrenti all'interno delle dinamiche di sviluppo paesaggistico e progettazione territoriale, tra le principali tematiche territoriali/urbanistiche vi sono:

- la valorizzazione del patrimonio storico/culturale
- la valorizzazione del paesaggio
- la sostenibilità energetica
- l'adattamento al cambiamento climatico
- lo sviluppo di centralità multifunzionali
- l'evoluzione delle scale urbane
- la riqualifica, rigenerazione urbana
- le strategie e le necessità di coordinamento intercomunale
- lo sviluppo della mobilità sostenibile
- la riqualifica dell'infrastruttura viaria
- la promozione dello spazio pubblico e del decoro urbano
- la gestione dei posteggi
- la promozione di quartieri intergenerazionali
- la riqualifica delle aree produttive
- la innovazione delle procedure e delle norme

Ad ogni tematica territoriale che verrà affrontata in seguito nelle singole azioni sarà attribuito un pittogramma, in modo che la relazione tra azioni e tematiche di sviluppo territoriale sia più facilmente comprensibile.



Valorizzazione paesaggio



Promozione spazio pubblico



Sviluppo Contenuti pubblici



Infrastrutture Mobilità



Sviluppo centralità multifunzionale



Riqualifica urbana



Riqualifica aree produttive



Sinergie intercomunali regionali

IL PAC COME STRATEGIA TERRITORIALE

Il PAC rappresenta la strategia di sviluppo territoriale del Comune, che mette in relazione:

- la vocazione del comune;
- i luoghi e le reti di cui è composto;
- le tematiche urbanistiche/architettoniche;
- le tematiche economiche, sociali e di sostenibilità.

Il PAC propone i pilastri e l'orientamento dello sviluppo del territorio insediato e di quello naturale, al fine di migliorare la qualità di vita della popolazione residente e di quella futura.

Con il PAC si definisce una coerenza d'insieme, un "fil rouge", delle azioni che negli anni a venire saranno di volta in volta promosse in precisi luoghi del territorio comunale.

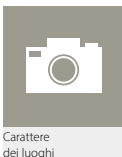
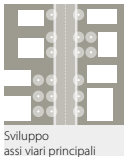
Gli elementi principali che costituiscono la strategia sono:

- le tematiche di sviluppo territoriale da affrontare;
- le specifiche azioni da sviluppare riferite alle tematiche;
- i luoghi e le reti dove prioritariamente sviluppare le azioni.

STRUTTURA DEL PAC

Il presente documento è strutturato secondo le linee guida cantonali e così articolato:

- **ANALISI**
Viene analizzato il territorio comunale nel proprio complesso valutando aspetti urbanistici, architettonici, paesaggistici, infrastrutturali e pianificatori. Sulla base dei quali poter definire la visione dello sviluppo comunale che verrà tradotto in azioni.
- **STRATEGIA**
Vengono individuati i luoghi (strategici/sensibili) e le reti (mobilità e spazi pubblici) che sono preminenti ai fini della strategia di sviluppo territoriale.
- **AZIONI**
Le azioni sono singole proposte sviluppate prevalentemente nei luoghi strategici e sensibili e tramite le reti individuate come preminenti. Le specifiche azioni, rese coerenti nel loro insieme, fanno sempre riferimento alle tematiche di sviluppo territoriale.
- **ATTUAZIONE**
Sono individuate le procedure pianificatorie e/o i progetti concreti che potranno essere successivamente portate avanti in maniera coerente con le azioni ed all'interno di un disegno di insieme.



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

La rappresentazione grafica del presente documento è di tipo schematico.

Attraverso l'uso di disegni semplificati, immagini, simboli e pittogrammi vengono illustrati i temi sviluppati e descritti nei testi, cercando di rendere comprensibile i concetti urbanistici, che a volte possono risultare troppo astratti e che solo a parole non risulterebbero comprensibili con altrettanta efficacia.

Questi concetti, propri del PAC, potranno essere tradotti in piani e norme di dettaglio vincolanti, solo in una fase successiva ed all'interno di regolari e democratiche procedure di modifica del piano regolatore e/o nei progetti che si vorranno a mano a mano promuovere nel tempo.

IMMAGINI DEL TERRITORIO COMUNALE



Oratorio Santa Maria delle Grazie



Fronte del nucleo



Edificio di nucleo su piazzale Latteria



Edificio di nucleo - Contrada Bornagh



Edificio di nucleo - Contrada Bornagh



Edificio di nucleo - Contrada vecchia Cantonale



Edificio di nucleo - Contrada Bornagh



Edificio di nucleo - Contrada vecchia Cantonale



Edificio di nucleo - Contrada Bornagh



Chiesa parrocchiale San Martino



Edificio di nucleo - Contrada Cozóra



Elemento particolare



Edificio di nucleo - Contrada Cozóra



Edificio di nucleo - Contrada Cozóra



Elemento particolare



Edificio di nucleo - Contrada Cozóra



Fronte del nucleo lungo via Mistorni



Elemento particolare



Comparto scolastico a nord/ovest del nucleo



Piazzetta, zona cimitero



Area di svago e giochi in via Campagna



Parco giochi adiacente alla Chiesa



Comparto sportivo



Giochi comparto sportivo



Contrada Cozóra



Fronte del nucleo - Casa Ferregutti



Cimitero



Via Mistorni



Casa comunale



Vista del nucleo da via Mött



Nucleo - vista da via Campagna



Viale alberato su via Campagna



Nucleo (Ronco dei Parini), vecchia Strada Regina



Lavatoio sulla vecchia Strada Regina



Vecchia Strada Regina



Nucleo frazione Morisco



Paesaggio verso sud/est - vista dal nucleo frazione Morisco



Area pianeggiante della zona per infrastrutture turistiche



Hotel Paladina



L'area residenziale in località i Roncàsc e vista sul versante edificato



Edificazione su via Posgèsa



Area residenziale in località i Roncàsc



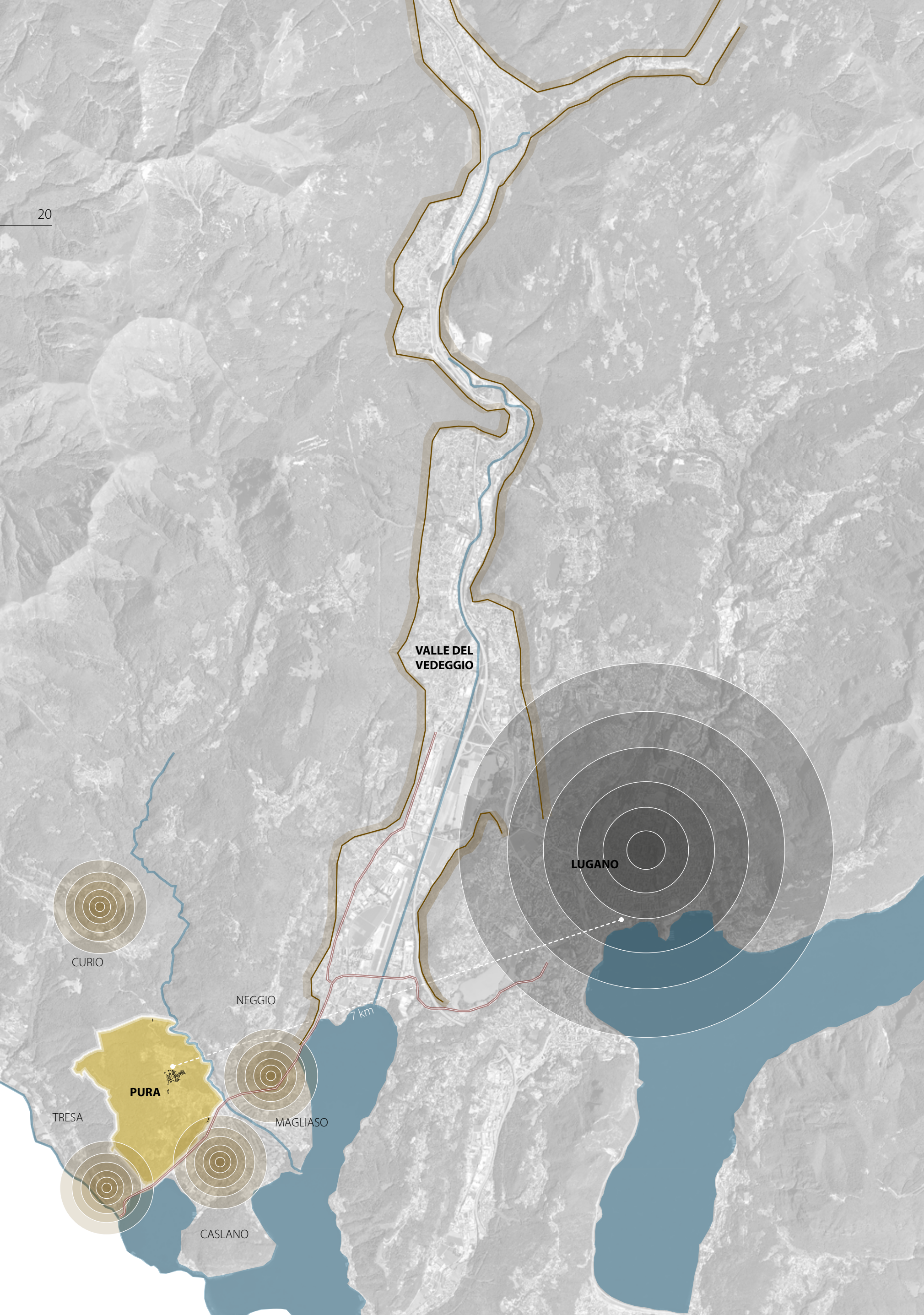
Edificazione su via Biée

ANALISI

Strumento di comprensione della realtà territoriale del comune, delle caratteristiche intrinseche del contesto, degli elementi di pregio, delle attività pulsanti, della morfologia, degli elementi infrastrutturali e delle componenti naturali.

Base di partenza essenziale alla comprensione del “luogo”, alla comprensione della vocazione rispetto alle dinamiche interne ed esterne al comune.

Per comprendere i punti deboli e le forze del comune, ma anche le minacce che possono incombere sul territorio.



LETTURA TERRITORIALE

INQUADRAMENTO ALLA PIÙ AMPIA SCALA

Nella lettura alla più ampia scala, il comune di Pura, assieme ai comuni di Caslano, Tresa e Magliaso, si inserisce in un contesto territoriale che può essere visto come appendice della Valle del Vedeggio.

Il comune di Pura si presenta come un piccolo tassello territoriale dal carattere prevalentemente residenziale e con una forte componente di paesaggio, in cui è immerso.

Pura è ben connesso alle realtà urbane circostanti a cui è funzionalmente e territorialmente legato. Oltre che alle realtà urbane sulla piana del Vedeggio, Pura è legato anche con la città di Lugano attraverso la stazione della FLP di Caslano, connessione di trasporto pubblico funzionale e performante (FLP).

Il comune di Pura, territorialmente e paesaggisticamente, si relaziona anche al contesto periurbano del Malcantone dominato dalla presenza del Monte Lema.

A livello naturalistico, il comune di Pura vive di un forte rapporto con il paesaggio del Ceresio, quasi a 360°, affacciandosi sul Monte di Caslano: un'insenatura dal carattere prettamente naturale che ritma e caratterizza il contesto paesaggistico lacustre.

LA VALLE DEL VEDEGGIO

Pura vive di una stretta relazione con le realtà urbane limitrofi, quali: Caslano, Tresa, Magliaso, le quali a loro volta vivono di una stretta connessione territoriale e funzionale con le realtà urbane della Piana del Vedeggio.

Realtà urbane che nel loro insieme generano un tessuto insediativo longitudinale e interconnesso, un tessuto urbano perimetrale alla densità della città di Lugano, con la quale definisce uno stretto legame territoriale.

La Valle del Vedeggio, insieme al Pian Scairolo, rappresenta il motore economico dell'agglomerato del Luganese. Si tratta quindi di una realtà urbana dinamica e di qualità, direttamente connessa con la città di Lugano e della quale fanno parte una dozzina di Comuni.

Negli ultimi anni la Valle del Vedeggio, come d'altronde tutte le aree periferiche suburbane, ha subito un processo di sviluppo territoriale, che è ancora oggi in continua accelerazione, difatti:

- dal punto di vista demografico, si è assistito ad un dislocamento della popolazione che dal centro della città ha invaso le aree sub-urbane;
- dal punto di vista economico, si è assistito allo spostamento di attività secondarie da Lugano verso il comparto del Vedeggio (per il momento, verso il Basso Vedeggio in particolare);
- dal punto di vista dei servizi e del commercio, in particolare nel Basso Vedeggio, si è assistito allo sviluppo di importanti infrastrutture e servizi, che hanno creato, a livello ambientale, delle situazioni talvolta conflittuali.

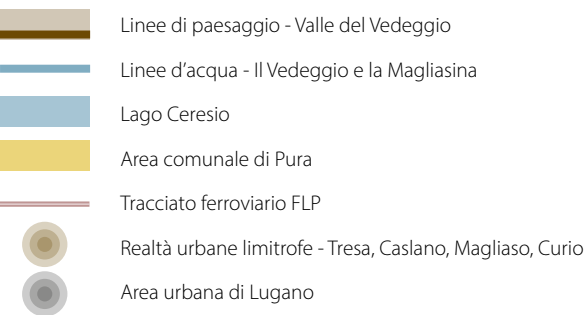
INFRASTRUTTURE (VIARIE) REGIONALI

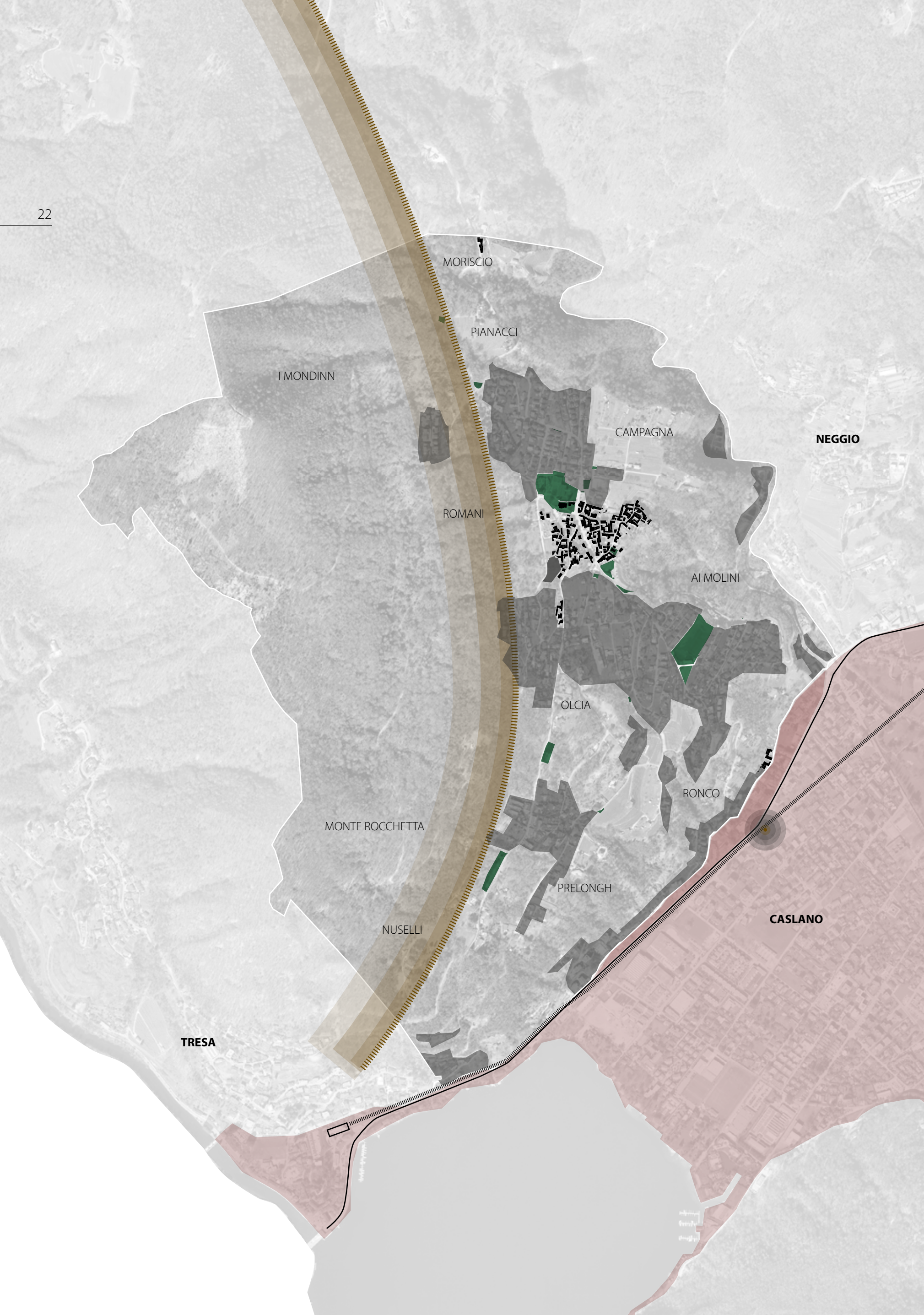
A livello di Piano direttore cantonale è prevista un'infrastruttura viaria regionale che, partendo da Bioggio, si sviluppa fino a Ponte Tresa attraverso un susseguirsi di "circonvallazioni", che interessano diversi Comuni, segnatamente:

- Agno-Bioggio, in fase di progettazione;
- Magliaso: prevede la realizzazione di una galleria che si innesta nella parte nord del territorio e prosegue fino a Caslano;
- Pura/Tresa: galleria dalla Magliasina a Ponte Tresa-Lungotresa con raccordi alla rete esistente.

Queste opere di interesse intercomunale e regionale rappresentano visioni a lungo termine. Infatti, ad eccezione della circonvallazione Agno-Bioggio, non esistono ancora dei progetti consolidati per Magliaso e Pura.

Tuttavia questa visione infrastrutturale, se realizzata nel proprio insieme, potrebbe rivestire un interesse anche per il territorio di Pura, nella misura in cui l'asse della strada cantonale attuale verrebbe sgravato dal forte traffico in transito. Pura risulterebbe quindi "più accessibile e temporalmente vicino" al connotato urbano della città di Lugano.





INQUADRAMENTO ALLA SCALA COMUNALE

La morfologia territoriale (topografia) del comune di Pura presenta un carattere articolato: rapidi cambiamenti di quota alternati ad ampi comparti pianeggianti.

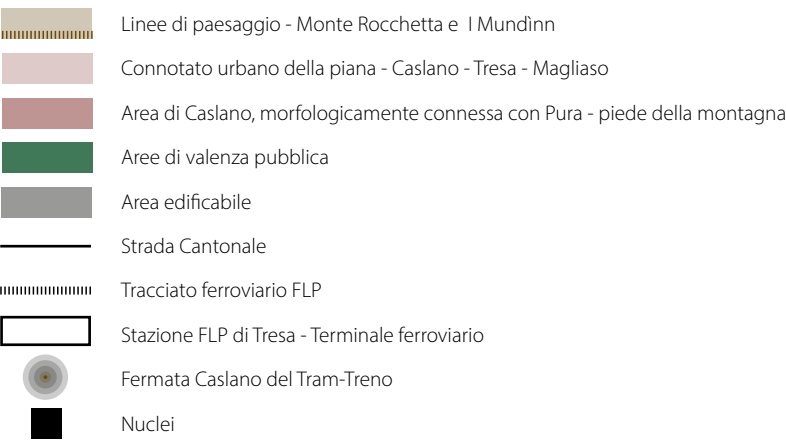
A livello territoriale e paesaggistico la morfologia può essere così riassunta:

- il versante boschivo, con forti pendenze, che si relaziona al comparto montano (Monte Rocchetta e I Mundinn);
- l’altipiano con pendenze più moderate, con la sua topografia a volte pianeggiante, accoglie gran parte del tessuto residenziale del comune, nel quale gli spazi liberi (paesaggio vignato) caratterizzano il paesaggio e strutturano gli insediamenti;
- il promontorio sul quale è ubicato il nucleo storico di Pura;
- l’area insediativa sulla piana, legata alla vecchia Strada Regina quale elemento di confine con Caslano, che si relaziona alle infrastrutture regionali, stradali e ferroviarie.

Pura è un comune dalla vocazione prettamente residenziale, all’interno del quale vi sono:

- interessanti comparti di valenza pubblica:
 - l’area scolastica con parco, e il comparto ecclesiastico, situati a monte del nucleo di Pura,
 - il comparto sportivo con campi e piccola area giochi,
- puntuali attività legate al settore lavorativo:
 - la zona per infrastrutture turistiche, in cui sorge l’Hotel Paladina,
 - la zona speciale per la piscicoltura, lungo il fiume Magliasina.

Inoltre Pura, oltre a vivere della stretta relazione con il connotato boschivo, accoglie alcune aree dal forte connotato agricolo, come ad esempio in località Campagna.



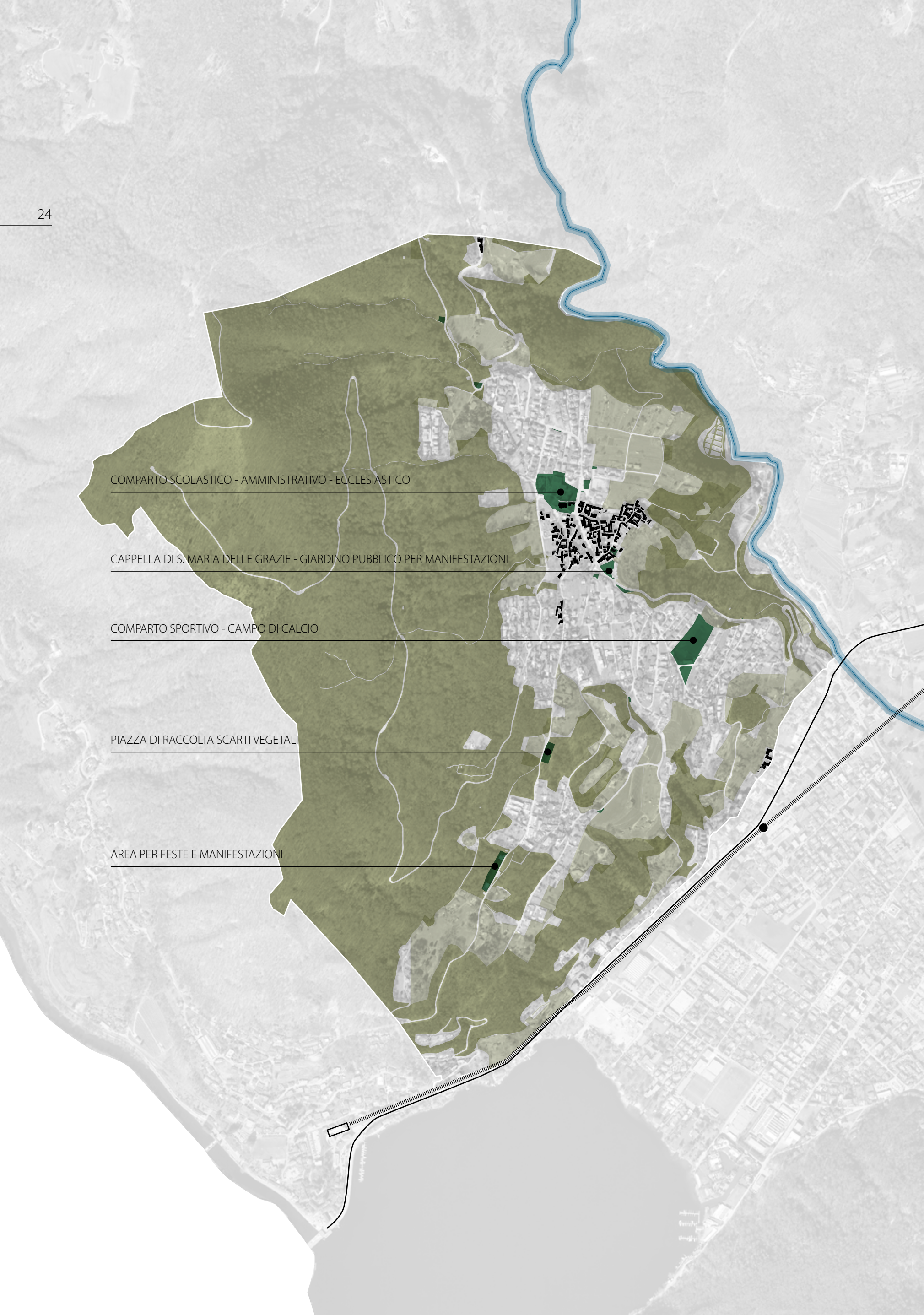
COMPARTO SCOLASTICO - AMMINISTRATIVO - ECCLESIASTICO

CAPPELLA DI S. MARIA DELLE GRAZIE - GIARDINO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI

COMPARTO SPORTIVO - CAMPO DI CALCIO

PIAZZA DI RACCOLTA SCARTI VEGETALI

AREA PER FESTE E MANIFESTAZIONI



AREE NATURALI E DI VALENZA PUBBLICA

AREE NATURALI

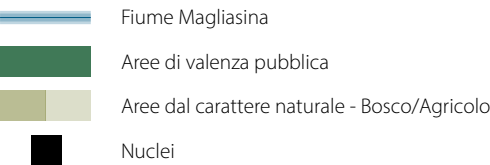
Si tratta di aree verdi naturali che, indipendentemente dal loro azzonamento, sono importanti nella logica del tessuto urbano in quanto creano spazio naturale ben percepibile che struttura e qualifica lo spazio antropizzato e costruito.

Queste aree presentano un valore intrinseco, appunto come spazio naturale e talvolta agricolo. Presentano anche un potenziale in relazione alla rete di spazi liberi e aree pubbliche, nonché delle connessioni pedonali.

Come illustrato nella figura a margine, le principali aree naturali, che possono assumere caratteristiche diverse, sono:

- il comparto agricolo in località Campágna, ubicato ad est della strada cantonale, che si relaziona al nucleo di Pura e al tessuto insediativo circostante;
- l'ampio comparto libero (vignato) che si relaziona all'hotel Paladina;
- il versante montano (boscoso), ad ovest del' tessuto insediativo, che si relaziona al Monte Roccheta e l. Mundinn;
- il versante che relaziona alla Magliasina e al Comune di Neggio;
- il versante boscoso che fa da transizione il tessuto insediativo dell'altipiano e la parte bassa del comune che si relaziona alla Strada Regina.

Queste aree naturali (spazi liberi), per la loro qualità e peculiarità, presentano un interesse pubblico in quanto contribuiscono a portare una certa qualità insediativa e paesaggistica offrendo delle opportunità alla popolazione (aree di svago, connessioni di mobilità lenta, ecc.).



Aree naturali ed elementi di valenza pubblica - scala 1: 10'000

AREE DALLA VALENZA PUBBLICA

Si tratta degli spazi liberi pubblici o privati rilevanti per la vita collettiva del comune, come le strade, le piazze, i parchi e i giardini, nonché degli spazi legati ad infrastrutture di svago, sport, cultura.

All'interno del comune di Pura si possono identificare due principali "concentrazioni" di spazi di interesse pubblico, alcune delle quali vivono di interessanti sinergie tra funzioni diverse, segnatamente:

- il comparto scolastico (asilo, scuola elementare), il comparto ecclesiastico con il cimitero ed il parco giochi;
- il campo di calcio, dove è presente anche un'area giochi ed il centro di raccolta dei rifiuti.

Queste aree conferiscono qualità al tessuto insediativo e all'intero territorio comunale, contribuendo a renderlo attrattivo e vivibile in termini di vivibilità.

Più in particolare, all'interno del comune di Pura le principali aree dalla valenza pubblica, che partecipano alla vitalità del comune offrendo servizi pubblici o possibilità di incontro e socialità, sono:

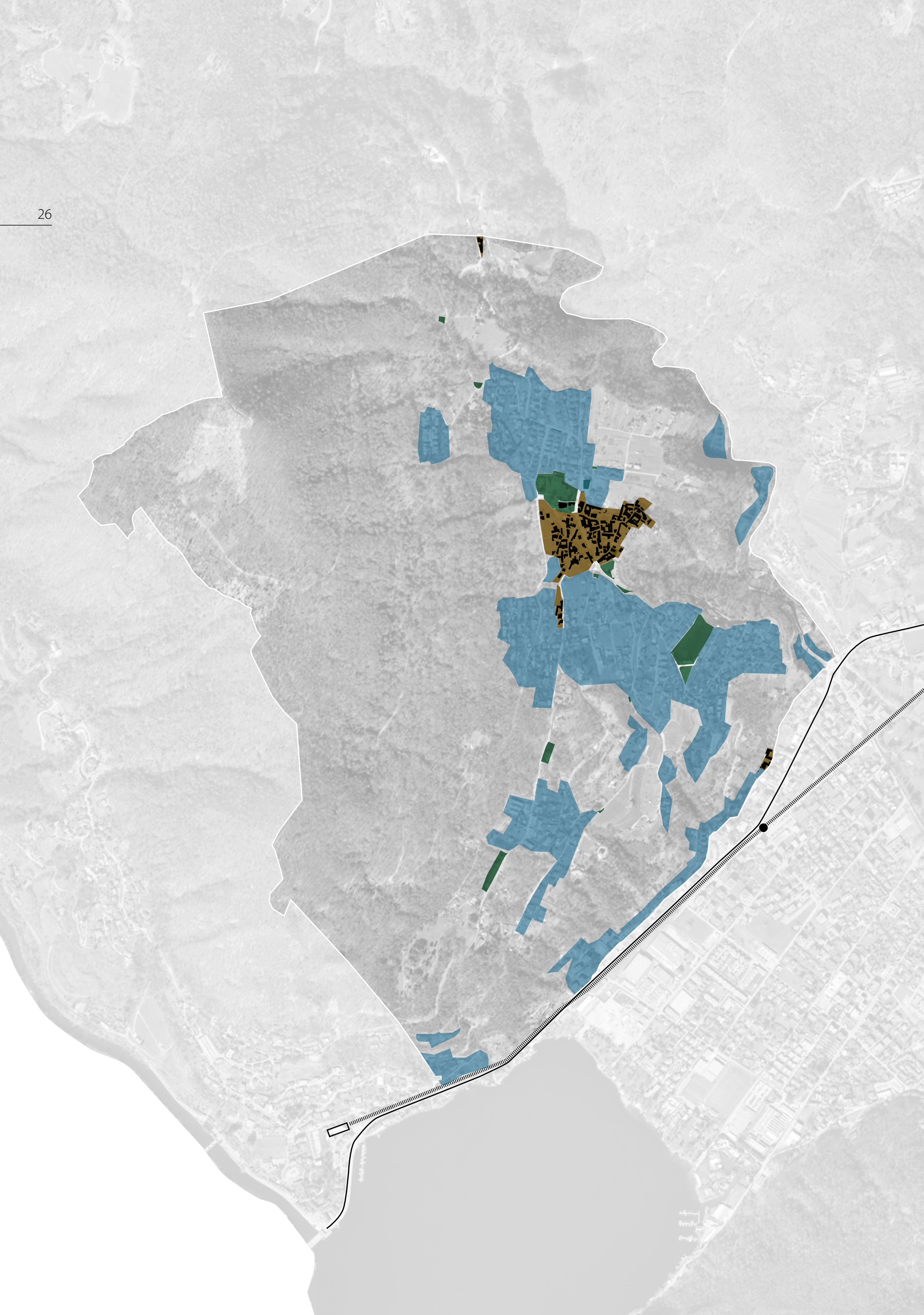
- amministrazione comunale (Municipio);
- area di svago in prossimità della Casa comunale (inclusa in zona edificabile);
- salone - ex asilo;
- salone - ex latteria;
- cappella di Santa Maria delle Grazie;
- giardino pubblico per manifestazioni all'aperto (adiacente al posteggio pubblico Gesòra);
- area per feste e manifestazioni con adiacente cappella ai Mistorni (proprietà parrocchiale);
- chiesa parrocchiale di San Martino;
- centro scolastico (scuola elementare, scuola dell'infanzia);
- cimitero;
- parco giochi a prossimità delle scuole;
- lavatoio;
- centro sportivo (campo da calcio, campo allenamenti);
- aree di gioco del centro sportivo;
- raccolta di rifiuti (piazza di raccolta scarti vegetali, centro di raccolta rifiuti solidi urbani);
- infrastrutture tecniche (serbatoio acqua potabile, rifugi PCI, ecc.).

Le aree dalla valenza pubblica consentono di disporre di punti di riferimento per gli abitanti e concorrono allo sviluppo urbanistico del comune.

Uno degli obiettivi del presente PAC sarà quello di valutare se gli spazi pubblici interessanti per la vita collettiva sono sufficienti e adeguatamente relazionati fra loro tramite la rete di mobilità lenta e dei trasporti pubblici e se sono valorizzati attraverso soluzioni urbanistiche ed architettoniche volte ad assicurare qualità, decoro e attrattività.

A livello strategico, la messa in rete delle aree naturali e delle aree dalla valenza pubblica, contribuisce ad ottenere un territorio che, in termini di "vivibilità di un luogo", risulta attrattivo per lo sviluppo della vocazione residenziale.





TESSUTO INSEDIATIVO

CARATTERE E SCALA URBANA

Pura è una realtà insediativa dal carattere prevalentemente residenziale nel quale vi sono interessanti aree di valenza pubblica; le quali risultano essere per rapporto alla realtà comunale: ampie, centrali al sistema costruito e ben sviluppate.

In particolare, il tessuto insediativo residenziale è:

- caratterizzato dalla predominanza della tipologia di casa a due livelli, sovente si tratta di case monofamiliari o bifamiliari con relativo spazio di pertinenza privato (giardino);
- fortemente caratterizzato dalla presenza del nucleo storico di Pura che si sviluppa in posizione centrale rispetto al territorio Comunale.
- Intorno ad esso la struttura edificata è articolata seguendo la morfologia del versante e andando a creare quartieri abitativi a nord e a sud del nucleo verso il paesaggio che si apre dal versante.

In sintesi, la struttura urbana del comune, alterna la zona abitativa di stampo “R2” al comparto più “denso” del nucleo.

Il paesaggio antropizzato di Pura assume, per posizione e conformazione, un carattere di “immersione nella natura” con una dominanza del paesaggio verso sud e verso nord, verso il Ceresio e verso Lugano.

Questa peculiarità fa di Pura una realtà abitativa dotata dei primari servizi e con una grande qualità paesaggistica e vivibilità.

Questa realtà territoriale vive di una doppia valenza:

- quella appena descritta riferita al contesto in cui ci si trova
- quella alla più ampia scala territoriale che la colloca dal profilo infrastrutturale, pur essendo ben connessa alla rete, in una posizione che soffre del forte traffico che caratterizza il basso Vedeggio.

Il traffico veicolare non incide in maniera diretta sul territorio di Pura (cioè sulla strada Cantonale che attraversa il nucleo). Tuttavia, la mobilità alla scala regionale, caratterizzata da un importante traffico (congestionato) lungo la strada cantonale Manno-Ponte Tresa, ha un impatto indiretto sul concetto di “facile connessione / accessibilità” del Comune.

Infatti, la percezione di vicinanza/lontananza varia in funzione del tempo necessario per raggiungere il punto di arrivo/destinazione. Nel caso specifico di Pura, pur essendo distante solo 13 km da Lugano, con un tempo di percorrenza medio stimato di ca. 20/25 minuti (vicino), a volte per raggiungere il centro urbano ci vogliono più di 60 minuti (lontano).

Il congestionamento della rete viaria alla scala regionale può quindi diventare un elemento penalizzante per l’attrattività, in particolare residenziale, del Comune.

I “VUOTI” URBANI

All’interno della realtà urbana insediativa del comune sono presenti alcuni “vuoti”, anche di dimensioni importanti, non ancora edificati oppure ampiamente sotto sfruttati.

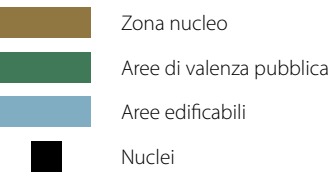
Questi “vuoti” caratterizzano il paesaggio edificato in quanto fanno percepire il tessuto costruito come una struttura poco densa ed intervallata da spazi dalla valenza naturale: una “maglia” larga.

In particolare, nel contesto edificato di Pura, i “vuoti” sono collocabili nelle zone residenziali esterne al nucleo e presentano valenze diverse tra loro:

- alcuni si trovano racchiusi nella zona edificabile e, per posizione e dimensione, possono assumere un interesse nello sviluppo urbano di qualità;
- altri, per posizione, si relazionano a comparti di valenza pubblica, al nucleo, oppure ad elementi di pregio con i quali è necessario confrontarsi durante lo sviluppo insediativo.

Questi “vuoti”, nel loro insieme, rappresentano la riserva di spazio per promuovere la vivibilità e la qualità generale del tessuto insediativo. Qualità in cui l’elemento di valenza pubblica, il viale alberato, la connessione pedonale, il parco, la piazzetta di quartiere, ecc. devono poter svilupparsi attraverso una progettazione sinergica tra pubblico e privato. In tal senso, all’interno di alcuni di questi sedimi si potranno promuovere logiche urbanistiche atte a definire ad esempio:

- spazi pubblici o di valenza pubblica connessi tra loro;
- aree di incontro e di svago, nel rispetto delle peculiarità dei diversi tessuti insediativi che caratterizzano il territorio comunale;
- volumetrie ordinate con espressione architettonica adeguata ai differenti contesti.



NUCLEO MORISCIO

NUCLEO DI PURA - LATO EST

NUCLEO DI PURA - LATO OVEST

NUCLEO DI PURA - LUNGO VIA MISTORNI

NUCLEO LOCALITÀ RONCO DEI PARINI



NUCLEI ED ELEMENTI DI PREGIO

I NUCLEI

I nuclei sono la memoria storica del costruito, una memoria che ci mostra volumetricamente quali erano le dinamiche urbanistiche e architettoniche legate al senso di comunità nel passato.

Sul territorio di Pura sono presenti tre nuclei storici, segnatamente:

- Il nucleo di Pura, ubicato nella porzione centrale del territorio comunale e classificato di importanza regionale dall'ISOS. Si tratta del principale centro storico del comune, sia per dimensione che per vocazione (nelle immediate vicinanze si segnala la presenza del Municipio, della Cappella di Santa Maria della Grazie, della Chiesa parrocchiale di San Martino, del comparto scolastico, ecc.). La strada cantonale che lo attraversa in senso nord-sud, lo divide in due parti (comparto est e comparto ovest). Lungo via Mistorni, separato fisicamente dalla valletta del riale Cazòra, troviamo un'appendice del nucleo che ne diviene il naturale prolungamento. Nel suo insieme, il contesto di nucleo è caratterizzato da una struttura costruita densa con grande qualità.
- Nucleo Moriscio ubicato nella parte più a nord territorio comunale, confinante con il Comune di Curio. Si tratta di pochi fabbricati che dall'alto dominano il paesaggio. Questi elementi in parte sono fatiscanti.
- Nucleo in Ronco dei Parini ubicato nella parte più a est del territorio comunale, confinante con il Comune di Caslano. Si tratta di pochi fabbricati che si trovano sulla piana, lungo il tracciato della vecchia Strada Regina.

I nuclei, in particolare quello "centrale" (Pura) presentano una qualità spaziale in quanto caratterizzati da una chiara strutturazione degli spazi e dei percorsi pedonali interni. Dal profilo storico architettonico il tessuto insediativo manifesta un certo pregio, con la presenza di edifici che hanno mantenuto pressoché la loro forma architettonica originaria.

Dal profilo pianificatorio, i nuclei storici sono disciplinati da un apposito piano particolareggiati dei nuclei del villaggio.

- Zona nucleo
- Beni culturali di interesse cantonale
- Beni culturali di interesse locale
- Aree di valenza pubblica
- Area edificabile
- Nuclei

GLI ELEMENTI DI PREGIO

Si tratta degli elementi di pregio che per caratteristiche intrinseche e per cultura territoriale fanno parte della logica collettiva di Pura. Le principali categorie di elementi di pregio, che testimoniano la ricchezza storica e culturale del comune, sono le seguenti:

- case storiche;
- edifici di culto: chiese, cappelle, cimitero;
- altri edifici storici;
- manufatti e decorazioni di interesse storico-artistico.

Questi elementi di pregio testimoniano la ricchezza storica e culturale del comune. Fra i principali elementi di pregio puntuali che concorrono, nella logica di trasformazione del territorio comunale, a mantenere la sostanza storica e quindi il "verbo culturale", vi sono diversi elementi di pregio che sono già sottoposti a tutela come beni culturali all'interno del piano regolatore. Si tratta di:

- beni culturali di importanza Cantonale
 - Chiesa parrocchiale di San Martino
 - Facciata, androne e portico casa già Crivelli
 - Portali in cortiletto
 - Portali in facciata
 - Camino con medaglioni e stemma nella casa Pelli
- beni culturali di importanza locale
 - Casa Ferraguti
 - Ossario presso la Chiesa parrocchiale di San Martino
 - Oratorio di Santa Maria delle Grazie
 - Casa Jaeger
 - Casa Hutmacher
 - Fontanile
 - Cappella ai Mistorni
 - Cappella votiva
 - Lavatoio
 - Portali
 - Strada Regina

Oltre i nuclei e gli edifici storici, possono fare parte degli elementi di pregio anche altri elementi meno emergenti ma presenti in modo diffuso nel paesaggio, quali ad esempio muri a secco e le vie storiche. Infatti, sul territorio sono presenti delle vie che sono classificate dall'IVS (inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera):

- di importanza nazionale con "molta sostanza" (parte della vecchia Strada Regina);
- di importanza regionale, a volte anche con "sostanza" e con "molta sostanza" (sentiero e strada ara Morèla, percorso nel bosco a monte della località Ur Sorisc);
- di importanza locale, a volte con "sostanza" e con "molta sostanza" (diversi itinerari stradali / sentieri ubicati nella porzione di territorio a sud del nucleo di Pura).





ATTIVITÀ PULSANTI

Si tratta delle attività e dei servizi pulsanti per la vita del comune, come ad esempio: commerci, servizi alla popolazione e all'economia, servizi dell'amministrazione, banche, posta e comunicazioni, sanità, socialità, consulenze di vario tipo, istituti scolastici, esercizi pubblici, ritrovi, ecc.

Le attività pulsanti che rendono attivo e vivace il tessuto urbano sono il motore generatore dello sviluppo edificatorio di qualità che può attrarre attività, servizi e movimento sociale.

Il tessuto urbano di Pura è caratterizzato principalmente da attività pulsanti legate alle attività scolastiche ed in minor parte alle attività commerciali, di servizio e di ristorazione.

È interessante verificare se le attività pulsanti del comune siano adeguatamente relazionate fra loro tramite la rete di mobilità lenta e trasporti pubblici.

Occorre inoltre valutare se sia necessario ripensare le funzioni e le destinazioni d'uso ammesse all'interno di alcuni comparti per rendere maggiormente attrattivo l'insediamento di attività capaci di generare qualità urbana.

La attività pulsanti sono distribuite all'interno del territorio comunale. La maggioranza di esse è ubicata in prossimità del nucleo di Pura dove sono presenti diversi contenuti di interesse pubblico e di servizio.

Le attività pulsanti sono numerose e variegate e possono essere così categorizzate (lista non esaustiva):

- **attività amministrative**
 - Casa comunale e centro polifunzionale
- **chiese e luoghi di culto**
 - Chiesa parrocchiale di San Martino
 - Oratorio di Santa Maria delle Grazie
 - Cappella ai Mistorni
 - Cimitero
- **attività scolastiche**
 - Scuole elementari
 - Scuola dell'infanzia
- **attività sportive e di svago**
 - Campi sportivi (calcio), con adiacente area giochi
 - Parco giochi a prossimità del comparto scolastico (adiacente al nucleo)
 - Parco giochi lungo via Campagna
 - Percorso vita
- **attività ricettive alberghiere**
 - Diversi B&B o altre possibilità di pernottamento
 - Hotel Paladina
- **attività di ristorazione**
 - Osteria Milo
 - Osteria Colombo
- **attività commerciali e di servizio**
 - Negozietto nel nucleo
 - Centro estetico
 - Salone Sandra e Salone Dolly
 - Centro studi musicali L'albero delle note
- **attività particolari**
 - Piscicoltura
 - Diverse attività e servizi (benzinai, garages, denner, servizi e commerci ecc.) che si relazionano alla via Colombera (territorio di Caslano) - non riportati nella planimetria a margine

- Attività amministrative
- Chiese e luoghi di culto
- Attività scolastiche
- Attività sportive e di svago
- Attività ricettive alberghiere
- Attività di ristorazione
- Attività commerciali e di servizio
- Attività particolari
- Area edificabile
- Nuclei





RETE VIARIA E TRASPORTO PUBBLICO

RETE VIARIA

Il territorio comunale, oltre ad essere lambito da importanti infrastrutture viarie di importanza regionale (strada cantonale Agno-Ponte Tresa, linea FLP), è caratterizzato dalla presenza di infrastrutture di mobilità che permettono le connessioni a livello intercomunale.

La mobilità a livello comunale è quindi influenzata dalla presenza delle seguenti infrastrutture viarie principali:

- asse viario principale:
 - strada Cantonale, che attraversa il comune da nord a sud e che permette il collegamento in direzione di Caslano/Magliaso e di Curio/Novaggio
- rete stradale di quartiere limitata al traffico:
 - via Biée - via Valcaldána, che permette il collegato tra il nucleo di Pura, il centro sportivo e Santa Maria (parte basse del comune, direttamente connessa alla strada cantonale)
 - via Mistorni, che sfocia a Ponte Tresa

Per quanto concerne il traffico veicolare, la strada più trafficata è la strada Cantonale (ca. 5'000 veicoli/giorno nella parte bassa e ca. 3'000 veicoli/giorno in attraversamento del nucleo).

Alla scala locale, si annovera la presenza di diverse connessioni stradali di quartiere, quasi integralmente moderate a 30 km/h, che garantiscono l'accessibilità veicolare ai diversi comparti edificati e/o che fungono da supporto per le connessioni di mobilità lenta.

TRASPORTO PUBBLICO

Per quanto riguarda il trasporto pubblico su gomma, ad oggi il territorio di Pura è servito dalle seguenti linee dell'AutoPostale:

- linea 423 Magliaso - Pura - Novaggio - Breno - Arosio - Lamone: la cadenza è di una corsa all'ora (con frequenza di due corse all'ora in specifici momenti della giornata, non necessariamente nelle ore di punta);
- linea 427: Magliaso - Pura - Novaggio - Cademario: la combinazione delle linee 423 e 427 offre una cadenza di mezz'ora fra Magliaso e Novaggio.

Sul territorio comunale sono presenti quattro fermate di trasporto pubblico, ubicate sulla strada cantonale. Attualmente è in fase di studio da parte dell'ente regionale dei trasporti pubblici una quinta fermata in corrispondenza della piazza Lateria che, secondo le ultime comunicazioni, verrà realizzata entro fine 2023.

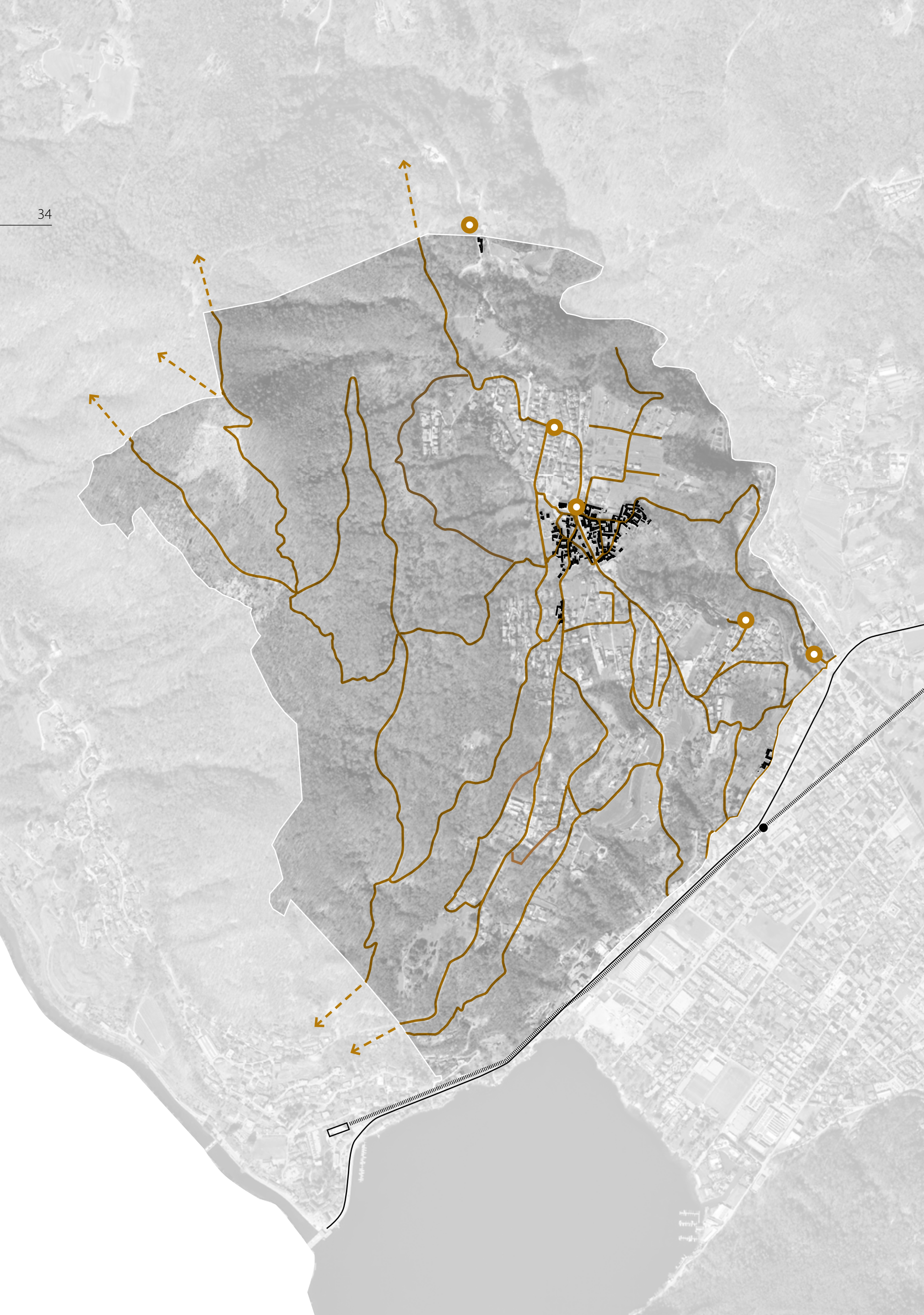
In sintesi, dall'analisi della planimetria riportata, si evince che le fermate disposte lungo l'arteria principale offrono agli abitanti ed ai fruitori del comune una sufficiente copertura territoriale, in particolare dei comparti insediativi ubicati a ridosso della strada cantonale e del nucleo di Pura

Per quanto concerne il trasporto pubblico su rotaia, Pura, pur non avendo una fermata sul proprio territorio comunale, è interessato dalla presenza della linea FLP (implementata nel progetto di rete tram-treno) che connette Ponte Tresa a Lugano stazione.

Si tratta di una connessione di trasporto pubblico performante che permette di collegare Magliaso a Lugano in soli 22 minuti (con cadenza di quattro corse all'ora nelle ore diurne). Per Pura, le fermate FLP più attrattive sono le fermate di Caslano e di Magliaso.

-  Nuova fermata del trasporto pubblico (TP) in previsione
-  Fermate del trasporto pubblico (TP)
-  Rete stradale di quartiere (accesso traffico limitato)
-  Asse viario principale - strada Cantonale
-  Area edificabile
-  Nuclei





RETE DI MOBILITÀ LENTA

Si tratta dei tracciati dedicati ai pedoni e ai ciclisti, in particolare di quelle percorrenze che mettono in relazione gli spazi liberi e le infrastrutture significative.

Il PAL 3 indica che insediamenti, paesaggio e mobilità lenta devono essere integrati e coordinati fra loro, favorendo la continuità della rete per la mobilità lenta sia a livello locale che a livello regionale.

La mobilità lenta è pure promossa dalla scheda R/M3 del PD quale valida alternativa al trasporto individuale motorizzato, specialmente per gli spostamenti di breve distanza nei centri cittadini.

Implementare la rete di mobilità lenta, fisicamente e giuridicamente (piano regolatore, misure di polizia), potrà in questo senso contribuire a modificare la modalità di fruizione e di percezione dell’insediamento.

Il piano a margine presenta una versione schematica delle principali connessioni che costituiscono la maglia esistente di mobilità lenta (pedonale e ciclabile) alla scala comunale.

Sul territorio comunale di Pura la rete di mobilità lenta si sviluppa prevalentemente in corrispondenza della rete viaria carrabile, con o senza marciapiede, ma presenta anche degli interessanti collegamenti su sedimi espressamente dedicati (sentieri) che si snodano anche all’esterno dell’abitato creando sinergie anche a scala intercomunale.

In particolare la maglia di mobilità lenta è caratterizzata da:

- la presenza di un’articolazione pedonale propria dei nuclei, in particolare per il nucleo di Pura;
- strada ara Morèla - strada Cantonale, connessione tra il nucleo di Pura e Curio;
- sentiero della piscicoltura, che permette la connessione tra il nucleo di Pura, la zona della piscicoltura e la strada cantonale (Magliaso e Caslano);
- sentiero delle ove a ovest del nucleo;
- percorrenze all’interno del comparto agricolo in località Campàgna, a monte del nucleo di Pura;
- connessioni tra il nucleo di Pura e via Mött;
- contrada Cozóra - via Mistorni;
- via Prelòngh;
- via Paladina,
- via Biée - via Brocásq;
- diverse altre strade di servizio - moderate a 30 km/h - che si snodano all’interno del tessuto insediativo;
- vecchia strada Regina, che corre parallela alla strada cantonale di Caslano e che attraversa il nucleo Ronco dei Parini;
- via Valcaldána e via Paladina, che permettono la connessione con la parte bassa (piana) del Comune;
- numerose connessioni paesaggistiche / di svago in relazione al versante montano (bosco), che permettono la connessione alla scala intercomunale.

In sintesi, la maglia di mobilità lenta esistente è già ben sviluppata e permette una buona capillarità del territorio, anche se vi è l’opportunità di implementarla attraverso la realizzazione di nuove puntuali connessioni e/o di mirati interventi atti a valorizzare quanto già esistente (vedi capitolo strategie e azioni).

In alcuni casi, anche se già codificato nel piano regolatore, il carattere pedonale non è ancora del tutto attuato. Ciò può determinare a volte un senso di insicurezza e di discontinuità per il pedone, nonché una percezione dilatata delle distanze tra i diversi punti di interesse del comune. Al contempo, alcuni percorsi e connessioni fisicamente esistenti, talvolta come semplice traccia, non sono vincolati all’interno del piano regolatore e non beneficiano quindi di una base legale solida.

 Fermate del trasporto pubblico (TP)

 Rete di mobilità lenta esistente

 Nuclei



PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

LEGGI SULLO SVILUPPO TERRITORIALE

A livello legislativo per quanto riguarda lo sviluppo territoriale si fa riferimento alla Legge Federale (LPT) e alla Legge Cantonale (LST).

PT - Legge Federale

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dalla LPT, volti a garantire una gestione parsimoniosa del suolo.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se ciò non fosse possibile, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

Il PAC tiene conto delle modifiche degli art. 38a LPT e 52a OPT del 1° maggio 2014, secondo le quali entro 5 anni i Cantoni devono adattare il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione.

Di conseguenza, il Cantone Ticino ha promosso le modifiche delle schede di Piano direttore R1 Modello territoriale comunale, R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti, che sono state adottate dal Gran Consiglio il 21 giugno 2021 e sono state recentemente approvate dal Consiglio Federale.

Il PAC tiene conto delle modifiche della LPT e di quanto contenuto nelle schede del PD.

LST - Legge Cantonale

La legge sullo sviluppo territoriale (LST), impone una serie di adattamenti alla forma e al contenuto degli atti di PR.

L'adeguamento alla LST e/o la revisione di PR o ancora le singole varianti di PR, che seguiranno l'allestimento del presente PAC, terranno adeguatamente conto di questi aspetti e dei contenuti delle linee guida del Dipartimento del Territorio e saranno elaborate nella seguente forma:

- gestione del PR sotto forma di geodati digitali;
- produzione dei seguenti piani per la stampa:
 - piano delle zone (ex-piani delle zone, del paesaggio e AP-CP), con tipologie di zone definite dalla legge stessa);
 - piano dell'urbanizzazione (ex-piani del traffico e dei servizi pubblici);
- elaborazione del programma d'urbanizzazione, fondato sullo stato d'urbanizzazione e coordinato con il piano d'urbanizzazione e il piano finanziario;
- allestimento del regolamento edilizio (ex- NAPR).

Il Comune di Pura ha già avviato in tempi recenti l'adeguamento del PR alla LST, includendo alcuni varianti puntuali d'opportunità. Questo documento, approvato dal Consiglio di Stato il 26.04.2023 comprende già adattamento di forma e contenuti richiesti dalla LST.

ORDINANZE - OPAC - OIF

Parallelamente alle leggi territoriali LPT e LST vi sono delle specifiche Ordinanze di ordine superiore che meritano di essere citate nel presente PAC.

OPAC - ordinanza protezione acque

Lo spazio riservato ai corsi d'acqua deve essere indicato nel PR (cfr. art. 36a cpv. 3 della Legge federale sulla protezione delle acque, LPAC) tramite la definizione di zone di protezione. Lo scopo di queste zone è quello di garantire le funzioni naturali, la protezione contro le piene e l'utilizzazione delle acque, tenuto conto dei possibili interventi di rivitalizzazione dei riali esistenti.

A seguito delle recenti modifiche dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAC), è sorta la necessità di aggiornare i piani regolatori con lo spazio riservato alle acque determinato secondo le nuove disposizioni degli artt. 41a e 41b OPAC (modifiche entrate in vigore il 04.05.2011).

Il Comune di Pura ha già provveduto, nell'ambito delle varianti di adeguamento del PR alla LST (approvata il 26.04.2023), a definire in modo coordinato gli spazi riservati alle acque per tutti i riali presenti sull'intero territorio comunale (premessa necessaria per gli interventi di rivitalizzazione dei corsi d'acqua).

OIF - ordinanza inquinamento fonico

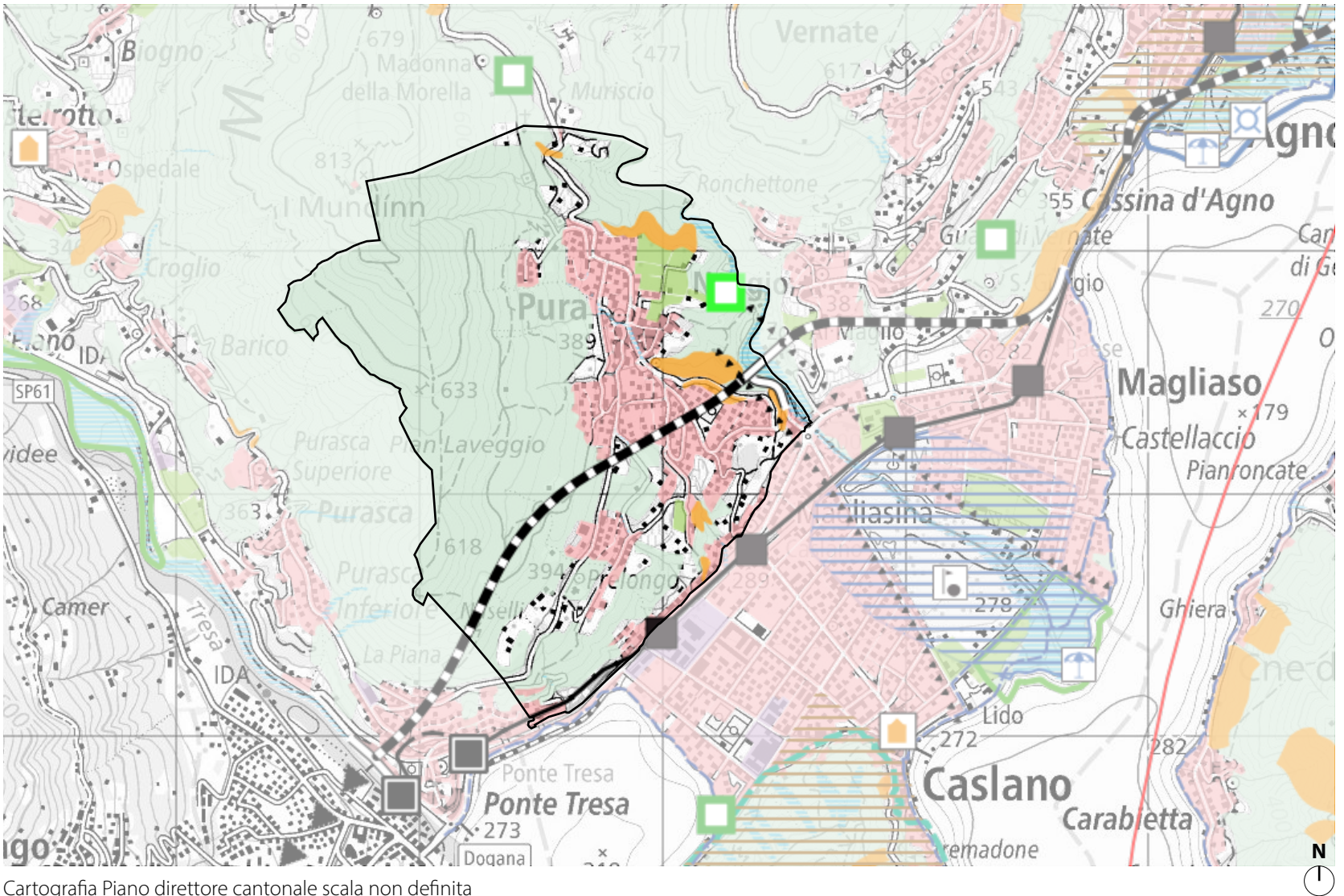
Il territorio di Pura è attraversato dalla strada cantonale che collega Caslano/Magliaso a Curio.

Si segnala che in tempi recenti il Cantone ha promosso il risanamento delle strade cantonali. I documenti allestiti in quest'ambito (precatasto del rumore stradale e Progetto di risanamento fonico degli assi stradali cantonali e comunali del Luganese (dicembre 2018) hanno portato il Cantone a proporre i seguenti interventi sulle strade cantonali che attraversano Pura:

- posa di asfalto fonoassorbente lungo la strada cantonale in attraversamento del tessuto insediativo, segnatamente:
 - parte bassa, dalla rotonda fino all'altezza del campo da calcio (due tornanti)
 - parte centrale, in attraversamento del nucleo e del tessuto insediativo circostante (nell'ultimo pezzo, in località Pianacci, è previsto anche la riduzione della velocità a 50 km/h).
 - parte alta, in corrispondenza del nucleo di Muriscio

La realizzazione di questi provvedimenti è prevista entro il 2023 (in corso).

Per quanto concerne la moderazione del traffico e la limitazione della velocità il Comune ha già provveduto a definire delle zone 30.



Cartografia Piano direttore cantonale scala non definita

PIANO DIRETTORE (PD)

Il piano direttore (PD) propone un progetto di sviluppo fondato sul modello territoriale denominato "Città Ticino", strutturato in 3 aree e 4 agglomerati, con una gerarchia delle centralità ed una suddivisione in spazi funzionali (area centrale, suburbano, periurbano, retroterra, montagna):

- Luganese e Mendrisiotto (vocazione logistica e produzione), con Lugano e Mendrisio-Chiasso;
- Bellinzonese e Tre Valli (vocazione amministrativa e scientifica), con l'agglomerato di Bellinzona;
- Locarnese e Valle Maggia (vocazione turistica-culturale), con l'agglomerato di Locarno.

Di seguito sono riassunte le principali componenti di PD che interessano il comune di Pura.

Patrimonio

- linee di forza del paesaggio - scheda P01 PD (comparto Magliasina, valenza intercomunale con Caslano e Magliaso)
- zona di protezione della natura - scheda P04 (zona golena dei Molini)
- superficie per l'avvicendamento culturale SAC - scheda P08 PD (località Campagna, comparto a valle dell'hotel Paladina)
- bosco - scheda P09 PD (versante montano, valletta della Magliasina)

Rete urbana

- zona abitativa e mista - scheda R06 PD (la totalità tessuto insediativo del comune)

Vivibilità

- movimento di versante - scheda V05 PD (elementi puntuali nella porzione est del comune, in relazione al versante che si relaziona alla Magliasina)
- alluvionamento- scheda V05 PD (principalmente in relazione alla Magliasina e comparti puntuali relazionati ai riali)

Mobilità

- galleria di Pura (dalla Magliasina a Ponte Tresa-Lungotresa) con raccordi alla rete esistente - scheda R/M3

PIANO REGOLATORE

SITUAZIONE PIANIFICATORIA IN VIGORE

Il Comune di Pura dispone di un piano regolatore coerente e conforme alle più recenti leggi di ordine superiore.

Infatti in data 26.04.2023, con ris. n. 2143 il Consiglio i Stato ha approvato l'adeguamento del PR alla LST, che ha riguardato l'intero territorio comunale, fatta eccezione dei seguenti comparti:

- il piano particolareggiato dei nuclei di villaggio approvato dal Consiglio di Stato con con ris. n. 2418 del 31.03.1993 e successivamente aggiornato alla risoluzione n. 5944 del 21.11.2004 che disciplina:
- il nucleo di Pura Paese;
- il nucleo di Moriscio,
- il nucleo di Ronco dei Parini.

VARIANTI DI PR RECENTI

A margine dell'adeguamento del PR alla LST, dove sono confluite anche alcune varianti di opportunità, il Municipio di Pura ha portato avanti una variante di PR realtiva:

- all'ampliamento del posteggio pubblico Gésora (adottata dal Consiglio di Stato con ris. n. 1548 del 22.03.2023).

La presente variante è già stata adeguata ai disposti della LST.

ADEGUAMENTO DEL PR ALLA LST

Come indicato, il Comune di Pura ha già provveduto ad adeguare il proprio PR alla LST per l'intero territorio comunale, fatta eccezione dei comparti illustrati in precedenza (nuclei).

In questo modo, oltre a rispondere ad un preciso obbligo di legge, ha anche messo chiarezza sulla situazione pianificatoria del comune, base essenziale per l'allestimento delle varianti di PR che seguiranno il presente PAC.

I piani che compongono il PR di Pura in base all'adeguamento alla LST di cui sono stati elaborati anche i geodati (informazioni grafiche) sono:

- Piano delle zone;
- Piano dell'urbanizzazione.

IL REGOLAMENTO EDILIZIO

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST) impone una serie di adattamenti alla forma e al contenuto degli atti di PR.

Fra di essi anche l'adeguamento delle norme di attuazione del PR, che devono essere modificate in regolamento edilizio secondo un modello di riferimento, i cui contenuti sono definiti nelle linee guida elaborate dal DT nel dicembre 2014.

Le linee guide hanno lo scopo di fornire ai Comuni un quadro normativo completo, chiaro ed efficace e di uniformare il regolamento edilizio mediante un testo il più possibile comune a tutti i piani regolatori ticinesi, aumentando la sicurezza del diritto nell'ambito delle procedure edilizie ed agevolando il lavoro di chi deve applicare il regolamento edilizio.

Il nuovo regolamento edilizio è stato elaborato nell'ambito del già citato adeguamento del PR alla LST, adottato dal Consiglio di Stato il 26.04.2023. L'elaborazione del regolamento edilizio permette quindi di disporre di un quadro normativo aggiornato alle leggi di ordine superiore in vigore e alla più recente giurisprudenza.

PIANO DELLE ZONE

Il piano delle zone definisce le destinazioni d’uso dei singoli mappali.

Da una lettura di sintesi del piano emerge:

- la presenza dei tre nuclei, disciplinati da uno specifico piano particolareggiato;
- la dominanza della zona abitativa “R2” intensiva e in minor parte estensiva;
- la zona mista a prossimità rotonda di Caslano;
- la zona speciale dedicata alla piscicoltura, lungo la Magliasina;
- la zona per infrastrutture turistiche;
- i due comparti inclusi nella zona per l’abitazione soggetta a regolamentazione particolare;
- la presenza di ampi comparti in zona agricola che, posti con alternanza, strutturano i quartieri.
- le zone di pericolo, che interessano in maniera importante le aree nord del Comune e il fiume Magliasina.

Zone per l'abitazione

-  Piano regolatore particolareggiato del nucleo di villaggio PRP-NV
-  Piano regolatore particolareggiato PRP-CC
-  Zona per l'abitazione AbI
-  Zona per l'abitazione AbE
-  Zone per l'abitazione soggetta a regolamentazione particolare AbRP 1 e AbRP 2

Zona per il lavoro

-  Zone miste ZM1 e ZM2
-  Zona per infrastrutture turistiche soggetta a piano di quartiere IT-PQ Paladina
-  Zona speciale per piscicoltura Pi
-  Zona per scopi pubblici
-  Linea d'arretramento

Zone di pericolo

Pericolo di alluvionamento (corso d'acqua principale e minore)

-  Residuo
-  Basso
-  Medio
-  Elevato

Pericolo di crollo

-  Residuo
-  Basso
-  Medio
-  Elevato

Pericolo di scivolamento superficiale

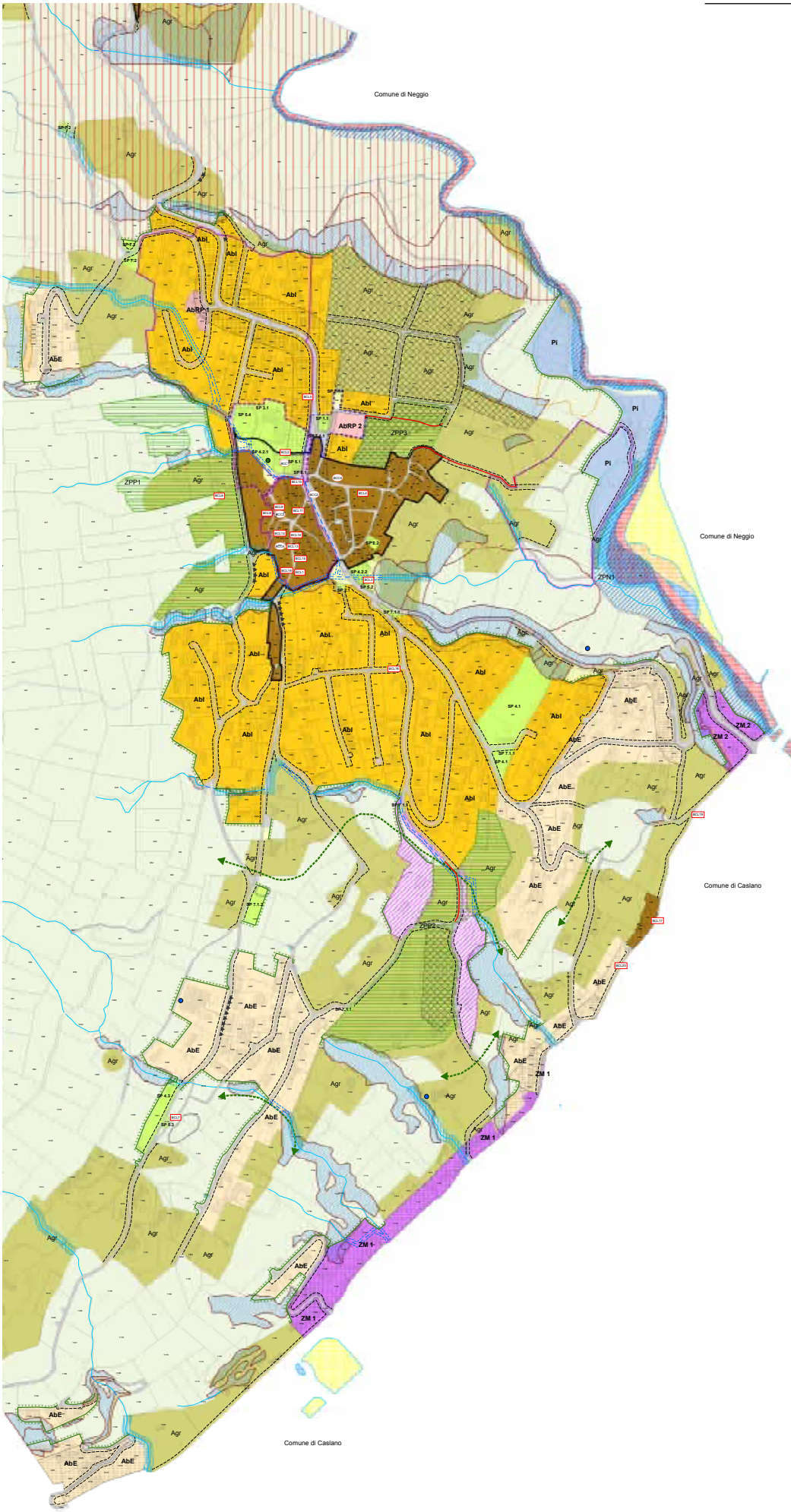
-  Residuo
-  Medio

Pericolo indicativo (crollo, scivolamento superficiale)

-  Processi di crollo
-  Scivolamento superficiale

Zone agricole

-  Zona agricola
-  Zona per avvicendamento culturale SAC



LST - Piano delle zone PR in vigore (scala non definita)

ANALISI SWOT

PREMESSA

L'analisi SWOT è uno strumento di pianificazione strategica per valutare i punti di forza, di debolezza, le occasioni e le minacce nella logica di sviluppo di una qualsiasi attività, in questo caso per quanto concerne lo sviluppo del tessuto urbano. La sigla SWOT significa letteralmente:

- Strengths - punti di forza
- Weaknesses - le debolezze
- Opportunities - le opportunità
- Threats - le minacce

Alcune delle domande sulle quali si concentreranno le riflessioni generali sono ad esempio:

- Quali sono i punti forti e i punti deboli per quanto concerne insediamento, paesaggio e trasporti?
- Quali margini di manovra vi sono per quanto concerne lo sviluppo territoriale? Qual è la necessità di agire?

Sulla base dell'analisi svolta, vengono da un lato stabiliti i settori, gli elementi e le qualità che vanno conservati; dall'altro lato vengono illustrati i potenziali, i margini di manovra e la necessità di agire.

PUNTI DI FORZA



- Patrimonio storico-architettonico dei nuclei e degli elementi di pregio
- Contesto naturale e paesaggistico a contorno dell'abitato
- Aree di interesse pubblico ampie e di qualità (parco giochi adiacente al centro scolastico, infrastrutture scolastiche, centro civico, campo sportivo, ecc.)
- Tessuto insediativo prettamente residenziale, discosto dai principali assi di transito (strada Cantonale)
- Buona accessibilità TP attraverso la rete FLP (fermata a Caslano, scala regionale) e possibilità di accesso al paese con trasporto pubblico su gomma

OPPORTUNITÀ



- Promozione di ulteriore sviluppo di aree pubbliche
- Implementazione della rete di mobilità lenta
- Implementazione dello spazio pubblico con qualità
- Valorizzazione della sostanza storica e dei beni culturali tutelati
- Sviluppo di aree dalla valenza naturale/paesaggistica nelle zone residenziali grazie a spazi ancora liberi

L'analisi relativa ai temi elencati ai capitoli precedenti porta il Comune a individuare le occasioni e le opportunità per perseguire attivamente lo sviluppo insediativo centripeto di qualità, nonché le criticità e i rischi che potrebbero ostacolare questo processo virtuoso in assenza di misure correttive.

Tali considerazioni sono riassunte qui sotto e permettono di identificare:

- Punti di forza
- Punti di debolezza
- Opportunità
- Minacce, intese come rischi e criticità.

DEBOLEZZE



- Rete della mobilità lenta puntualmente implementabile
- Traffico che si sviluppa sulle infrastrutture viarie sulla piana (debolezza indiretta)

Questi quattro ambiti permettono di comprendere su quali tematiche il Comune può concentrare le proprie energie per migliorare la qualità e l'attrattività del proprio territorio e su quali punti invece interrogarsi in quanto elementi repulsori della qualità e dell'attrattività del comune.

Nei capitoli seguenti gli elementi emersi da questa analisi saranno affrontati in relazione alle Strategie e alla Azioni che concorrono a promuovere lo sviluppo territoriale di qualità.

MINACCE



- Sviluppo di un'edificazione priva del disegno degli spazi liberi e priva della promozione di aree di valenza pubblica nei quartieri abitativi
- Nuovi interventi edilizi funzionali/speculativi che precludano la possibilità nei grandi comparti di sviluppare urbanità di qualità (spazi attrattivi di quartiere)
- Interventi squalificanti sugli edifici storici

STRATEGIA



All'interno del contesto comunale vengono individuati i luoghi e le reti che sono preminenti ai fini della strategia di sviluppo territoriale e che possono essere così suddivisi:

- LUOGHI
 - i luoghi strategici;
 - i luoghi sensibili;
- RETI
 - la rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;
 - la rete della mobilità lenta e dei trasporti pubblici.





LUOGHI

LUOGHI STRATEGICI

I luoghi strategici sono aree in cui la densità del costruito deve essere accompagnata da un alto livello di qualità dello stesso. Qualità intesa sia in termini di inserimento nel contesto già esistente, sia in termini di presenza di sinergie efficaci tra spazio pubblico e privato.

In queste aree, la densità edilizia ed il potenziale edificatorio dovranno essere funzionali all'obiettivo della qualità urbana e dovranno essere coerenti con il dimensionamento delle zone edificabili.

I luoghi strategici sono rappresentati da comparti che per loro natura ben si prestano a dinamiche di sviluppo urbanistico. Sviluppo che, in funzione del contesto, oltre alla realizzazione privata, può promuovere la realizzazione di contenuti di interesse pubblico e valorizzare gli spazi liberi, sia minerali (piazze percorsi, ecc.) che naturali (parchi, giardini ecc.).

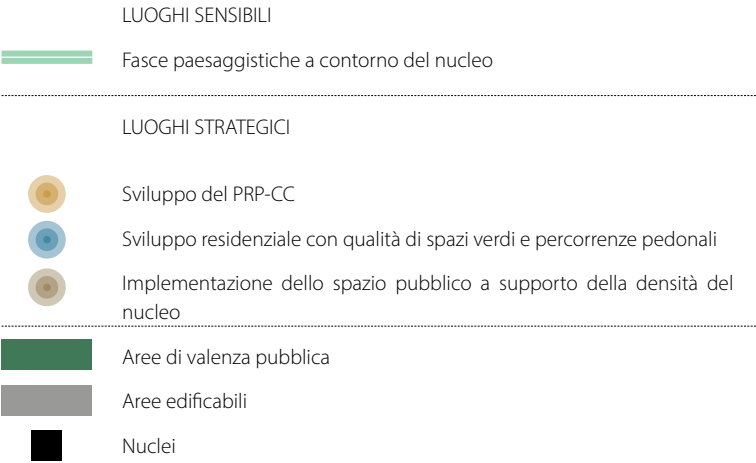
All'interno del territorio comunale di Pura i luoghi strategici identificati nel presente PAC sono i seguenti:

- il nucleo di Pura, in cui implementare la qualità dello spazio pubblico laddove ancora non è stata progettata (riqualifica degli spazi asfaltati);
- il comparto residenziale in località i Roncásc in cui, nell'ambito del suo sviluppo insediativo ed urbanistico, promuovere qualità di connessioni pedonali, verde alberato e spazi liberi e/o dalla valenza pubblica;
- il comparto edificabile in località Campagna soggetto a PRP (zona AbRP2 secondo il PR in vigore), in cui poter soddisfare le questioni quantitative (posteggi - edificazione) con quelle paesaggistiche e di svago (aree fruibili e zone gioco).

Lo sviluppo di questi comparti offre l'opportunità di perseguire progetti urbanistici di interesse collettivo:

- implementando la maglia pedonale e integrando questi comparti all'interno delle logiche comunali;
- mantenendo degli spazi esterni dalla valenza pubblica di qualità, integrati nel disegno d'insieme (aree di svago, parco, ecc.) e con espressione paesaggistica: promozione di alberature ad alto fusto;
- perseguendo dei progetti di qualità (intesa come qualità urbana e architettonica).

In questi comparti, saranno da valutare le opportunità per portare avanti progetti urbani sostenuti da concetti paesaggistici e di vivibilità, attraverso sinergie tra pubblico e privato che risultino essere sostenibili per entrambi.



LUOGHI SENSIBILI

La qualità di vita passa anche attraverso la salvaguardia dei luoghi sensibili, ossia di quei comparti che si distinguono per il loro valore naturale e di svago per gli abitanti. Sono gli spazi liberi che dal punto di vista urbanistico, architettonico, ambientale sociale, culturale concorrono a definire un carattere identitario aumentando la vivibilità del luogo. Questi luoghi ricchi di storia, di patrimonio o di natura, fonte di ricordi o sensazioni positive, sono o potranno divenire, in seguito a interventi di cura e valorizzazione, degli ambienti piacevoli e dei luoghi determinanti per l'identità di un comune.

I luoghi sensibili sono quelli che di principio non si prestano ad un ulteriore sviluppo insediativo. Essi contribuiscono a creare un'armoniosa alternanza fra volumi costruiti e spazi liberi, bilanciando il potenziale edificatorio complessivo entro i limiti della crescita prevista.

All'interno del territorio comunale di Pura sono stati individuati le seguenti aree di paesaggio, quali luoghi sensibili:

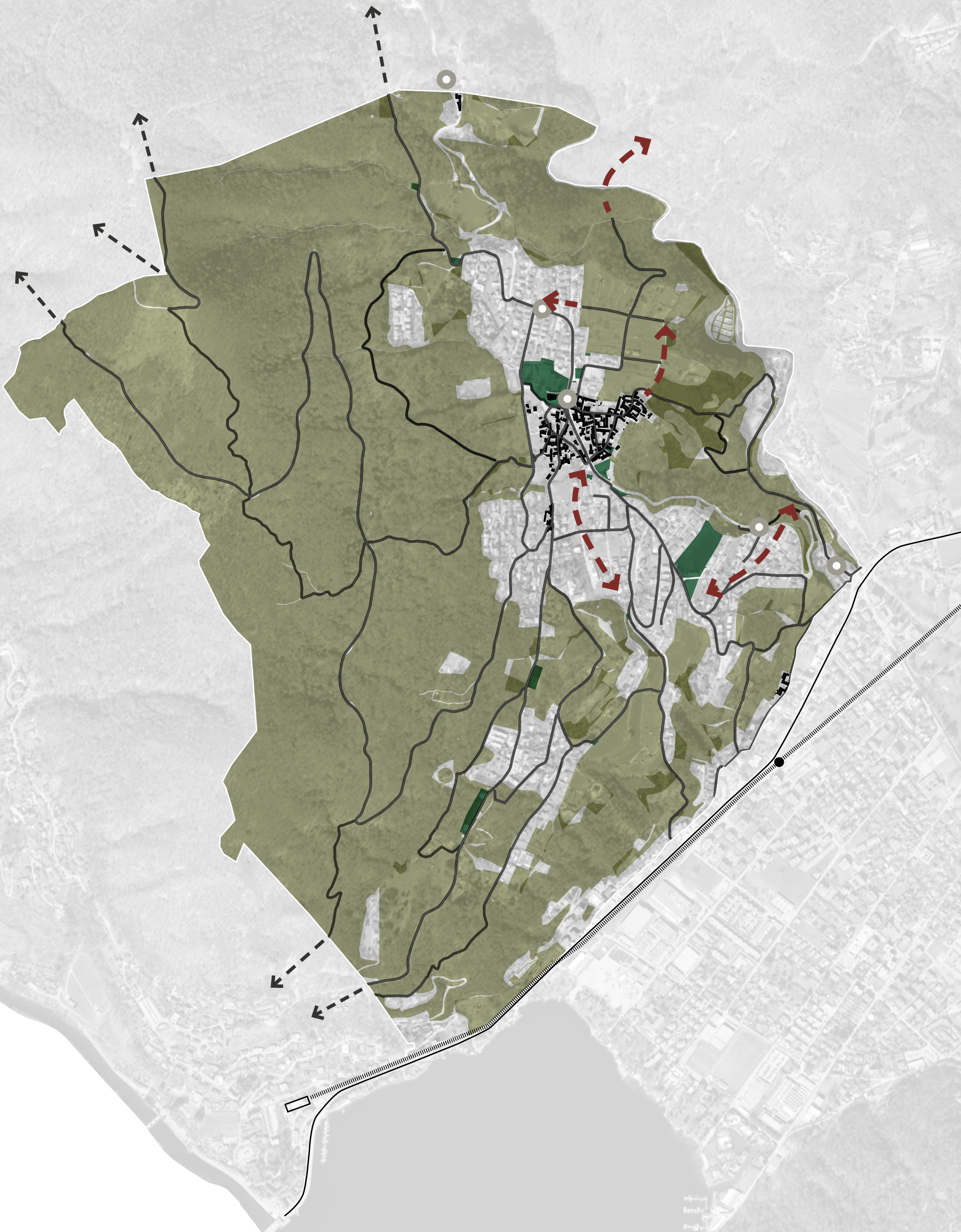
- l'area a nord del nucleo, in parte già in zona agricola (località Campagna), ed in particolare la "fascia" che si relaziona al tessuto insediativo (al comparto scolastico, alla Casa comunale e al nucleo);
- l'area ad ovest del nucleo, che si relaziona al versante, disciplinata dal piano particolareggiato dei nuclei;
- l'area (fascia) a sud del nucleo, che attualmente è un comparto vignato dal forte carattere paesaggistico.

I luoghi sensibili devono essere legati ed integrati al concetto insediativo quali elementi fondamentali per raggiungere la qualità d'insieme e offrire spazi di vita pregiati. I luoghi sensibili rappresentano "occasioni urbane" da cogliere per supportare e promuovere la qualità e la densità dei luoghi strategici e degli insediamenti.

Nei comparti sensibili le strategie da valutare sono:

- promuovere lo sviluppo dello spazio pubblico (nuove aree pubbliche o ad uso pubblico);
- salvaguardare e qualificare gli spazi pubblici e/o dalla valenza pubblica esistente;
- tutelare e valorizzare le strutture urbanistiche, gli impianti, gli edifici, gli oggetti e gli spazi liberi privati degni di protezione;
- tutelare e valorizzare gli elementi e le funzioni naturali, nonché gli elementi di pregio paesaggistico;
- implementare la mobilità lenta per creare una buona connessione alla rete del trasporto pubblico, allo scopo di accrescerne l'utilizzo e l'apprezzamento da parte degli abitanti, in modo tale da aumentare la vivibilità dei quartieri.







RETI

SPAZI PUBBLICI E DELLE AREE VERDI

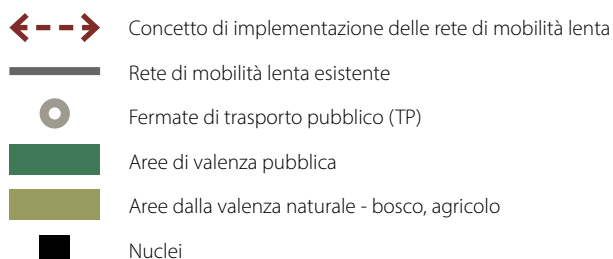
Per lo sviluppo dell'insediamento di qualità, lo spazio libero gioca un ruolo centrale, sia laddove è opportuna una riqualifica, sia laddove si pensa ad un aumento delle possibilità edificatorie. La densità, nel senso di urbanità di qualità, necessita infatti di spazi liberi idonei. Con spazi pubblici si intendono tutti quei luoghi dove è possibile svolgere la vita della collettività alimentando la vitalità del Comune: le piazze, i percorsi della mobilità lenta, gli spazi aperti correlati ad edifici d'utilizzo pubblico, ecc. Si tratta di luoghi in cui la gente suole incontrarsi, luoghi in cui si possono generare attività sociali, culturali, ricreative, di svago, ecc.

Le aree verdi sono invece quelle aree interamente o principalmente ricoperte di copertura vegetale come prati o boschi che offrono l'opportunità di svolgere delle attività di svago come passeggiate, giri in bicicletta, corsa, ecc. ma anche semplicemente per ammirare il paesaggio offerto dalla natura. Anche in questo caso quindi si tratta di luoghi che svolgono un importante ruolo aggregativo e di relax per i cittadini. L'insieme degli spazi pubblici relazionati alle aree verdi sono elementi che concorrono a promuovere il concetto di vivibilità. Le connessioni tra spazi pubblici ed aree verdi in seno al territorio sono fondamentali per offrire un'ampia e capillare rete di spazi dedicati allo svago ed alla socialità, collegati tra loro da percorsi di mobilità lenta sicuri e funzionali.

A livello strategico, si tratterà quindi di:

- aumentare ulteriormente l'accessibilità e la qualità di questi spazi secondo un concetto coerente di disegno d'insieme;
- potenziare le relazioni tra loro ove ancora necessario;
- trattare le strade interne ai quartieri come veri e propri spazi pubblici, con disegno ed arredo di qualità, in particolare laddove non si dispone di altri spazi liberi da aprire al pubblico;
- mettere in relazione le principali aree verdi non solo tramite percorsi, ma anche a livello paesaggistico, ad esempio tramite alberature e fasce verdi.

Occorrerà quindi lavorare in modo trasversale sui terreni pubblici e sui terreni privati. L'esistenza e la qualità degli elementi naturali dovrebbe difatti prescindere dalla loro proprietà, così come l'equilibrio ambientale ed il benessere della popolazione che devono concorrere a perseguire il concetto di vivibilità.



MOBILITA' LENTA E TRASPORTO PUBBLICO

Questa rete è composta, da una parte, dai percorsi pedonali e ciclabili (abbinati a strade o autonomi) e, dall'altra, dalle linee e dalle fermate dei trasporti pubblici su gomma. Prestare grande cura a questi due vettori di mobilità significa incrementare la qualità degli scambi sociali e la conoscenza e l'apprezzamento del territorio insediato, oltre a ridurre il traffico veicolare. La rete dei percorsi di mobilità lenta e quella dei trasporti pubblici è da legare in maniera importante alla rete degli spazi pubblici e delle aree verdi, in modo da rendere attrattivo l'uso e lo sviluppo da parte degli utenti di questi ultimi. La rete di mobilità lenta va implementata sfruttando al meglio i sedimi stradali già esistenti che, in ampi comparti del comune sono già moderati con velocità 30 km/h. In particolare, visto il ruolo fondamentale svolto dalle strade carrabili nella rete di mobilità lenta, bisogna prevedere degli interventi mirati volti all'aumento della sicurezza e della protezione degli utenti deboli della strada, come marciapiedi, piste o corsie ciclabili, alberature, ecc. Laddove possibile e necessario, è auspicata la creazione di passaggi dedicati all'interno del tessuto costruito già esistente per l'utilizzo esclusivo da parte di pedoni e ciclisti.

La rete della mobilità lenta deve essere completa e capillare sul territorio per poter essere complementare all'offerta di trasporti pubblici. Offerta caratterizzata da un trasporto pubblico su gomma articolata sull'asse principale che attraversa il comune da nord a sud. Come verificato nel capitolo di analisi, la rete di mobilità lenta di Pura è già attualmente ben sviluppata, permettendo di servire i diversi settori del territorio, collegando tra loro i quartieri, i comparti di interesse pubblico e i nuclei. All'interno del territorio comunale, il rapporto tra la rete di mobilità lenta e la rete del trasporto pubblico porta ad individuare le seguenti strategie.

MOBILITÀ LENTA

Sviluppare la rete di mobilità lenta valorizzando le connessioni esistenti e realizzando puntuali connessioni mancanti, segnatamente:

- connessione tra via Campàgna e la strada Cantonale,
- permeabilità (di svago) all'interno della zona agricola in località Campàgna;
- connessione intercomunale con il territorio comunale di Neggio;
- connessione tra il nucleo di Pura e via Paladina (comparto insediativo in località i Roncàsc),
- connessione tra via Biée (campo sportivo), la strada cantonale e la zona della piscicoltura;

TRASPORTO PUBBLICO

- eventualmente implementare la frequenza e la copertura oraria delle attuali linee di trasporto pubblico che già oggi servono in modo adeguato e capillare il territorio comunale.

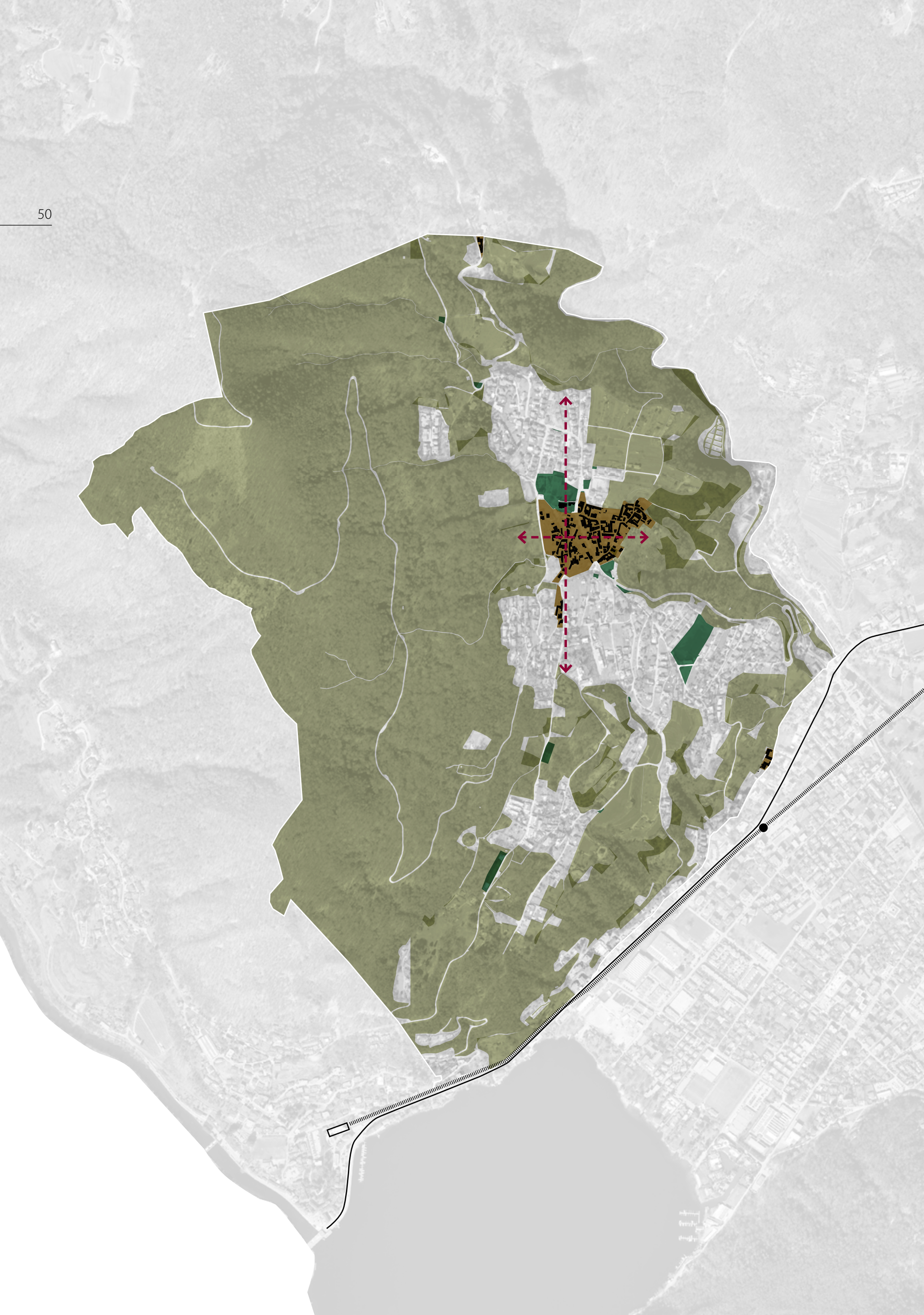
In conclusione, l'obiettivo strategico qui promosso consiste nel valorizzare la rete di mobilità lenta esistente, implementandola puntualmente al fine di completare la maglia in modo continuo, sicure e con qualità.

AZIONI



Le azioni sono singole proposte sviluppate prevalentemente nei luoghi strategici e sensibili e tramite le reti individuate come preminenti.

Le specifiche azioni, rese coerenti nel loro insieme, fanno sempre riferimento alle tematiche di sviluppo territoriale.



VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

PREMESSA

La relazione tra spazi costruiti e spazi liberi costituisce uno degli elementi cardine di uno sviluppo territoriale armonioso e sostenibile.

Le aree verdi e gli elementi naturali, come prati o boschi, offrono l'opportunità di svolgere delle attività di svago come passeggiate, giri in bicicletta, corsa, ecc. ma anche semplicemente per ammirare il paesaggio offerto dalla natura.

La relazione tra questi elementi a Pura si sviluppa prevalentemente attorno al tessuto insediativo, dove gli elementi paesaggistici e naturali trovano relazione con esso.

In particolare la struttura naturale lambisce il nucleo sull'asse est/ovest, creando interessanti rapporti di paesaggio.

Mentre sull'asse nord-sud la natura si confronta con le aree residenziali in modo articolato e con spazi liberi vignati o agricoli che strutturano il paesaggio al di fuori del nucleo.

Questo contesto è completato e valorizzato dalla rete degli spazi pubblici e dalle aree di svago, tra cui:

- il parco pubblico adiacente alla Chiesa parrocchiale di San Martino e al comparto scolastico;
- l'area di svago e giochi in località Campagna, adiacente alla Casa comunale;
- gli spazi pubblici, o dalla valenza pubblica, del nucleo;
- gli spazi di gioco del comparto sportivo;
- le aree di svago nel bosco (percorso vita).

L'alternanza tra spazi liberi e spazi edificati rappresenta un valore aggiunto per il territorio di Pura in quanto questi comparti:

- permettono di definire i limiti dell'edificato all'interno di una logica di transizione continua tra aree naturali e quartieri urbani;
- fungono da area di svago a livello comunale. Svago inteso come fruizione di uno spazio libero, verde, con profondità paesaggistica importante, attraverso percorrenze esistenti, ecc.).

In definitiva, l'insieme di questi elementi, relazionati tra loro dalla rete paesaggistica e di mobilità lenta, gioca un ruolo fondamentale nel perseguimento del concetto di "vivibilità e densità". Infatti, il tessuto insediativo deve essere accompagnato e supportato dalla qualità urbana e per la qualità urbana.

- ←-----→ Relazioni tra struttura edificata e natura
- Zona Nucleo
- Aree dalla valenza naturale (bosco - agricolo)
- Aree dalla valenza pubblica
- Nuclei



Vista del paesaggio boschivo dal nucleo - Frazione Moriscio

PAESAGGIO VIGNATO

Il contesto edificato di Pura vive di una forte relazione con il paesaggio naturale, con il bosco e con le aree agricole.

Il paesaggio antropizzato si confonde all'interno di questa grande natura che lo attornia. Il paesaggio vignato intervalla la struttura edificata conferendo al contesto quella peculiare caratteristica di "edificato nella natura", divenendo elemento che esalta il rapporto tra uomo e natura, che esprime visivamente e fisicamente la trasformazione da parte dell'uomo della natura: il paesaggio.

Proprio in quest'ottica, alcuni paesaggisti intendono il paesaggio come natura trasformata/lavorata dall'uomo.

L'importanza di questi comparti vignati è dettata non solo da quello che rappresentano a livello antropologico, ma anche dal loro valore di "vuoto" nel paesaggio edificato: uno spazio semplice, calmo, che afferma l'importanza della natura all'interno di un territorio antropizzato e al quale conferisce valore.

Per quanto possibile, la riflessione verte sull'essere consapevoli che il paesaggio vignato è un elemento che conferisce valore al contesto (antropizzato e non), che deve essere salvaguardato il più possibile.



Paesaggio vignato

POSTEGGI ALBERATI

Il tema dei posteggi pubblici è un tema attuale che spesso nella realtà comunale (sia alla piccola che alla grande scala urbana) necessita di essere trattato, a volte con significativi aumenti di stalli dettati dal calcolo del fabbisogno.

Questo tema, oltre che dal profilo quantitativo (messa a disposizione degli stalli necessari), deve essere affrontato anche con dal profilo qualitativo con una sensibilità territoriale, attraverso interventi che prevedano lo sviluppo di elementi paesaggistici (alberature - filari alberati) e pavimentazioni drenanti/filtranti/verdi (grigliato erboso).

In quest'ottica gli spazi dedicati ai posteggi, che di solito sono visti come puramente funzionali e poco qualificati, diventano spazi con qualità e dignità (decoro urbano), integrandosi nel disegno del verde.

Dal profilo della sostenibilità ambientale inoltre, gli alberi e le aree verdi che ne conseguono, attraverso la loro conformazione forniscono un'ampia gamma di servizi ambientali (servizi ecosistemici). Questi servizi riescono a migliorare la vivibilità all'interno delle aree urbane e contribuiscono alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici.

Nel caso specifico di Pura, diverse aree di posteggio presentano già una certa qualità (decoro), per esempio il posteggio davanti all'ex-latteria e/o i posteggi adiacenti al cimitero e alla chiesa di San Martino.

Quest'approccio(trattamento) potrebbe essere promosso anche in quei casi dove le aree di posteggio presentano un carattere più funzionale (per esempio a prossimità del campo da calcio) o nell'ambito dei di futuri progetti (per esempio ampliamento del posteggio Gesòra.



Posteggio alberato nel nucleo

PUNTI DI VISTA PANORAMICI

La morfologia del territorio comunale, fa sì che vi siano interessanti punti panoramici che offrono delle aperture sul paesaggio. Questi elementi, seppur non di per sé elementi di paesaggio, sono elementi che enfatizzano la percezione del territorio. Sono elementi ancorati al paesaggio in quanto permettono agli abitanti di vivere delle qualità naturali che il territorio, e soprattutto il pregiato contesto di Pura, offre.

In generale, si tratta salvaguardare e valorizzare la qualità di questi scorci paesaggistici (alberature, percorrenze pedonali di qualità, posa di arredo urbano quali panchine, ecc.).

Dal profilo pianificatorio, il PR in vigore identifica alcuni punti di vista e tratte panoramiche (via Mött, contrada Cozóra, via Mistorni).

Nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST, il disciplinamento dei punti di vista e delle tratte panoramiche è stato oggetto di una modifica di ufficio (norma) da parte del Consiglio di Stato. Rispettivamente, il Consiglio di Stato ha chiesto al Municipio di approfondire questa tematica.

Sulla scorta di ciò, è quindi opportuno approfondire, mediante specifiche valutazioni, quest'aspetto. Tale valutazione potrebbe essere volta a:

- identificare e valutare i punti di vista e le tratte panoramiche esistenti (sia quelli già vincolati a PR che quelli non vincolati);
- valutare l'opportunità di mantenere i vincoli esistenti, rispettivamente di codificarne di nuovi;
- definire un disciplinamento normativo chiaro, che permetta di perseguire l'interesse pubblico (valorizzazione del punto di vista) nel rispetto dell'interesse privato (mantenimento del potenziale edificatorio dei fondi).



Ampiezza del paesaggio verso sud

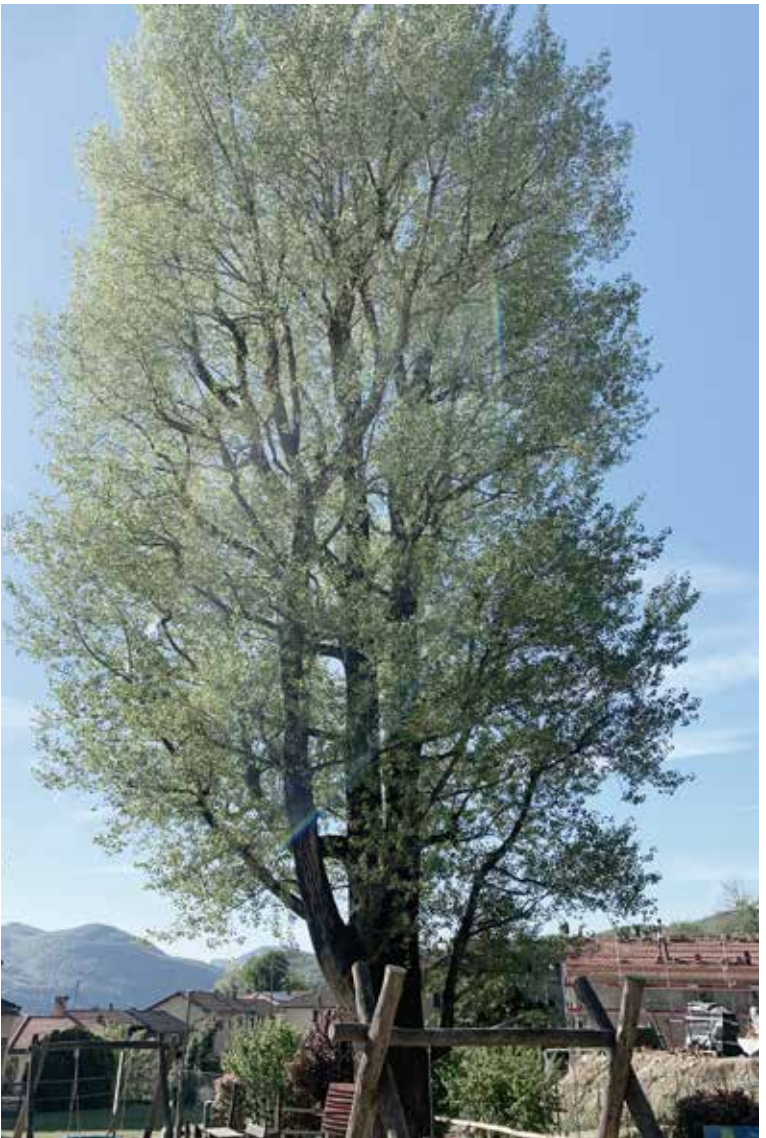
ALBERATURE PROTETTE

Fatta eccezione per pioppo solitario retrostante la Chiesa di S. Martino, il PR in vigore non identifica alcuna alberatura protetta.

Il concetto di alberature deve essere orientato sia alla protezione degli elementi esistenti, sia all'implementazione di questi elementi nell'ambito di nuovi progetti urbani.

Per lo sviluppo delle aree ancora poco sfruttate, o nei comparti non ancora edificati, è essenziale prevedere elementi di alberatura che accompagnino la struttura edificata. In questo modo è possibile sviluppare dei progetti di qualità che mirano ad avvicinare l'uomo e la natura. Questi elementi, che possono essere puntuali (gruppi) o lineari (filari), strutturano il paesaggio e rafforzano la relazione tra spazio costruito e spazi liberi.

Questi elementi potrebbero essere approfonditi in studio specifico attraverso il quale allestire l'inventario delle alberature protette e valutare la posizione ideale delle nuove alberature, con l'obiettivo di creare una maglia verde all'interno del territorio comunale.



Grande Pioppo solitario tra nucleo e comparto scolastico

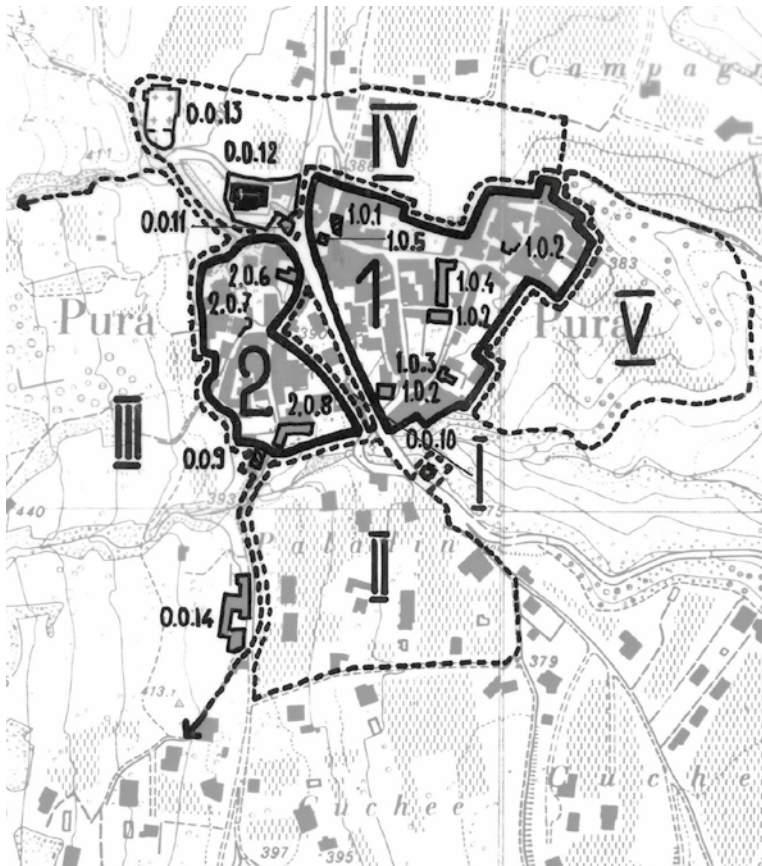


VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO

VALORE DEI NUCLEO - ISOS REGIONALE

Pura può vantare tre nuclei storici, di cui il nucleo principale è classificato dall'ISOS come insediamento di importanza regionale.

Il rilievo risale agli anni '80, ed evidenzia le aree di protezione e le misure raccomandate per lo sviluppo degli insediamenti in ogni area specifica.

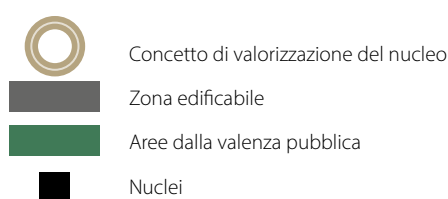


Estratto della planimetria ISOS - rilievo e concetto anni '80

Dalla planimetria ISOS, a cui fa riferimento la tabella sui principi di sviluppo degli insediamenti, si rileva che l'area 1 e 2 sono inseriti come aree con scopo di conservazione di grado A.

Anche l'area III, denominata pendio occidentale si trova nella categoria di aree con scopo di conservazione di grado A; così come l'area V denominata sperone orientale.

In sintesi si può concludere che il tessuto storico, le caratteristiche morfologiche e il paesaggio di contesto del nucleo di Pura, ne definiscano un valore importante da preservare e salvaguardare.



FASCE ESTERNE DI PROTEZIONE DEI NUCLEI

Il tema in oggetto è rivolto in generale a tutte le realtà di nucleo di Pura, ma più in particolare è riferito al nucleo principale del paese che segna il punto di passaggio tra l'abitato e la natura.

Il nucleo di Pura difatti tocca con i propri estremi est ed ovest le aree naturali del bosco, mentre è connesso agli estremi nord e sud alle aree edificabili della zona residenziale. In questa visione, il nucleo diviene elemento centrale di un "sistema natura" costruito.

Al fine di preservare il paesaggio storico/naturale particolare attenzione deve essere posta ai casi in cui i nuclei sono a contatto dell'abitato più recente, o a contatto con aree ancora edificabili.

In tal senso, è opportuno valutare la formazione di "fasce di protezione": apposite fasce di spazi liberi di distacco dall'edificato o con disposizioni particolari per l'edificazione, atte a garantire la riconoscibilità dei nuclei stessi rispetto alla possibile espansione edilizia.

In particolare, devono essere preservate la riconoscibilità e la qualità dei nuclei storici in rapporto al contesto in cui sono inseriti.

Nel caso specifico di Pura, in alcuni casi, il PRP dei nuclei di villaggio definisce degli spazi esclusione dell'edificazione (in particolare a sud del nucleo e tra il nucleo di Pura e la sua "appendice" lungo via Mistorni).

Si tratta quindi di valutare se quest'ultimi siano sufficienti o se sia necessario approfondire il tema laddove il rapporto tra tessuto storico e natura risulta essere importante nell'insieme del paesaggio. In particolare, si rileva che il comparto a valle di via Mött, ancora ampiamente libero da edificazioni, permette degli importanti sviluppi edilizi.



Vista della chiesa di San Martino

INTERVENTI NEI NUCLEI

Il PRP dei nuclei di villaggio disciplina gli interventi edilizi ammessi all'interno dei nuclei, nonché gli elementi che sono oggetto di protezione e che vanno mantenuti.

A prescindere dal quadro normativo vigente, è opportuno formulare le seguenti considerazioni generali.

INTERVENTI DI RECUPERO

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti saranno di principio da promuovere ed indirizzare verso la conservazione della sostanza storica ancora esistente.

Occorrerà incentivare questi interventi, in alcuni casi renderli possibili, ricercando un equilibrio tra i diversi interessi in gioco: la sostanza storica; le esigenze abitative e/o lavorative contemporanee; i costi di intervento

In questo senso, le occasioni di rivitalizzazione dei nuclei potrebbero diventare il motore per il recupero anche architettonico degli edifici.

AMPLIAMENTI E NUOVE COSTRUZIONI

Il tema degli ampliamenti e delle nuove costruzioni, anche se già disciplinato dal PRP, può risultare particolarmente delicato in particolare laddove la struttura del nucleo è fortemente caratterizzata dalla forma dei suoi spazi liberi e laddove questi ultimi sono essenziali per la leggibilità e riconoscibilità dei nuclei stessi.

Così come è da escludere la demolizione incontrollata degli edifici esistenti, anche ampliamenti e nuove costruzioni saranno da valutare e moderare in funzione delle caratteristiche dei singoli nuclei.

TRASFORMARE IN CONTINUITÀ STORICA

Intervenire su alcuni elementi vuol dire effettuare una scelta di principio che si basa sulla contrapposizione fra due concetti diametralmente opposti:

- trasformare in continuità storica;
- trasformare snaturando l'oggetto.

In generale, la sfida è quella di portare a trasformare in continuità storica, con interventi mirati a preservare la sostanza materica e il carattere dell'oggetto. Individuando gli elementi essenziali che consentono di mantenere il carattere originale dell'edificio e con esso la continuità storica e materica con la tradizione.

Trasformare in continuità storica e materica è ciò che si intende permettere, imporre ove necessario, ma anche agevolare e promuovere. Agevolare attraverso misure concrete (ad esempio con incentivi) e promuovere attraverso la conoscenza, la formazione di una sensibilità comune sui valori dei nuclei storici.



Scorcio tra le vie del nucleo di Pura - Contrada Cozóra



Edificio nel nucleo - Frazione Moriscio

BENI CULTURALI

Come illustrato nelle analisi, il Comune di Pura presenta diversi beni culturali tutelati, sia a livello cantonale che locale.

Oltre agli elementi già tutelati nel PR, vi è l'opportunità di procedere con una specifica valutazione atta a capire la necessità di tutelare a livello locale edifici e oggetti che oggi non sono tutelati.

A tal fine, se il Comune confermasse l'opportunità di tale approfondimento, il Municipio potrebbe avvalersi del parere cantonale, che potrebbe procedere all'allestimento del censimento dei beni culturali.

Questo strumento, identifica gli oggetti la cui opportunità di tutela a livello locale dovrà essere valutata dal Municipio.

Eventuali oggetti ritenuti degni di protezione saranno infine vincolati tramite una variante pianificatoria.

Va da sé che il Municipio ha inoltre la facoltà di istituire delle tutele di interesse locale in modo puntuale anche in assenza del censimento.

NORME DI PIANO REGOLATORE

Il PRP dei nuclei di villaggio è stato approvato dal Consiglio di Stato con con ris. n. 2418 del 31.03.1993 (e successivamente aggiornato alla risoluzione n. 5944 del 21.11.2004).

Questo strumento disciplina gli interventi edilizi ammessi all'interno dei nuclei, gli elementi che sono oggetto di protezione e che vanno mantenuti nonché le eventuali prescrizioni di carattere estetico architettonico.

Il PRP negli anni ha sicuramente manifestato la sua utilità permettendo di preservare e valorizzare le strutture e il carattere storico dei nuclei.

Seppur non trattandosi di uno strumento necessariamente "obsoleto" è pur vero che il PRP è figlio di una concezione nata negli '80 (successivamente aggiornato nei primi anni 2000) ed esercita i suoi effetti da ormai alcuni decenni.

Da un lato le disposizioni normative risultano talvolta complesse, non sono sempre chiare e di facile lettura. D'altro lato, tali disposizioni, negli anni, non hanno permesso di armonizzare alcuni interventi edilizi puntuali a favore di una buona integrazione nel nucleo (portoni di garages, tettoie, cromie, ecc.).

Inoltre, il PRP concede importanti possibilità per nuove edificazioni che, negli anni, sono state realizzate solo in parte. Il potenziale edificatorio rimanente è quindi ancora importante e, in alcuni casi specifici, potrebbe essere in contrasto con gli obiettivi generali di valorizzazione/preservazione del nucleo storico.

In quest'ottica, qualora il Municipio ne intravedesse l'opportunità, il PRP potrebbe essere oggetto di un riesame generale con il quale valutare la necessità di:

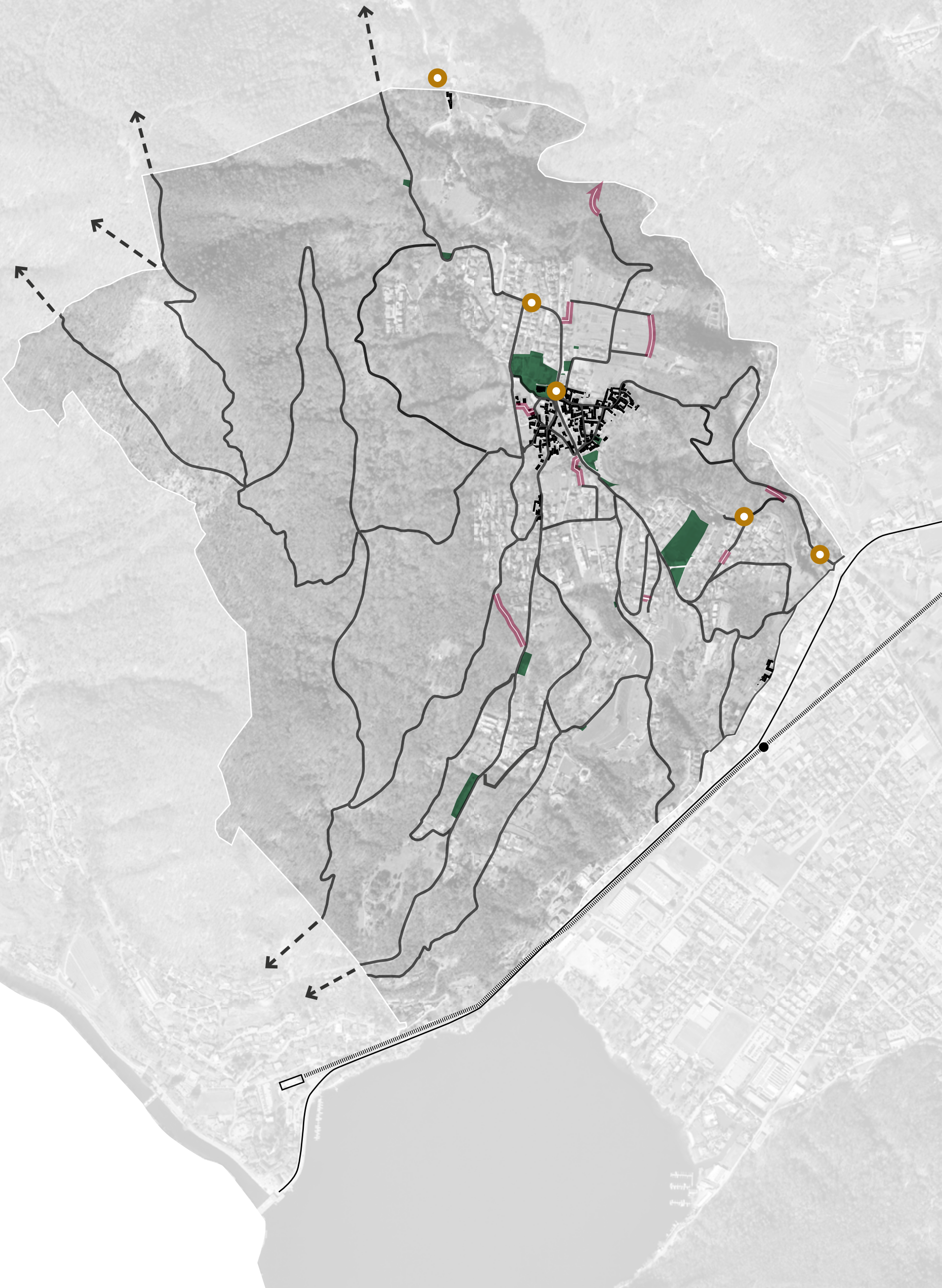
- armonizzare, snellire e semplificare l'apparato normativo;
- rivalutare alcuni aspetti di natura urbanistica-architettonica considerando gli sviluppi edificatori attuati negli ultimi decenni;
- precisare la natura di alcuni interventi edilizi ammessi.



Edificio di nucleo, testata sud - edificio di pregio con fregi e affreschi



Nucleo - vista da via Mött



SVILUPPO DELLA MOBILITÀ LENTA

La mobilità pedonale e carrabile si sviluppa su tracciati diversi per funzioni, caratteristiche e geometrie. Non si tratta solo di tracciati funzionali agli spostamenti, ma di veri e propri spazi pubblici e/o dalla valenza pubblica, che talvolta rappresentano gli unici spazi collettivi all'interno dei quartieri.

Questo tema di carattere generale si lega quindi ai temi dello sviluppo dello spazio pubblico, del decoro urbano e della vivibilità.

All'interno di una realtà già ampiamente edificata come quella di Pura questo tema assume sempre più un ruolo di primaria importanza nella dinamica dello sviluppo del territorio. Infatti, lo sviluppo adeguato della rete di mobilità lenta permette di migliorare la qualità di vita degli abitanti, incrementando la sicurezza dei percorsi e aumentando la vivibilità delle strade e del tessuto edificato.

Lo sviluppo della rete di mobilità lenta è uno degli elementi che concorrono a garantire uno sviluppo urbanistico sostenibile e vivibile. Da qui la necessità di definire una rete di percorsi pedonali e ciclabili efficace e completa fra i principali punti di attrattività e di interesse pubblico del comune.

In generale, a livello strategico, uno degli obiettivi è quello di migliorare la qualità paesaggistica dei percorsi pedonali:

- favorendo la permeabilità degli spazi;
- rimuovendo gli ostacoli fisici quali muri e ramine che impediscono la linearità dei percorsi;
- promuovendo delle percorrenze che non siano solo dirette e sicure, ma anche attrattive dal punto di vista paesaggistico;
- riducendo i veicoli stazionati lungo le strade.

Pura, oltre alle percorrenze pedonali interne ai nuclei, dispone già di percorsi pedonali che presentano una buona capillarità e che creano una rete interessante all'interno del comune.

Tuttavia, vi sono delle aree che non hanno ancora trovato una soluzione definitiva da questo punto di vista e che offrono la possibilità di implementare la maglia pedonale su tutto il comune. In particolare favorendo la realizzazione di connessioni specificatamente dedicate e indipendenti dagli assi stradali principali.

In questo senso, l'implementazione della rete pedonale potrebbe accompagnare ed in alcuni casi seguire la rete paesaggistica formata dalle linee d'acqua e/o dalle strutture paesaggistiche specifiche al territorio di Pura.

La planimetria a lato illustra una prima ipotesi del concetto di implementazione della rete di mobilità lenta per l'intero territorio comunale.

-  Rete di mobilità lenta da implementare (sicurezza, qualità e continuità)
-  Rete di mobilità lenta esistente
-  Fermate di Trasporto pubblico (TP)
-  Aree dalla valenza pubblica
-  Nuclei



Le principali connessioni di mobilità lenta da implementare sono:

- connessione in direzione di Neggio;
- tra via Campágna e la strada cantonale
- nel comparto agricolo in località Campágna;
- tra via Mött e la contrada Cozóra (connessione / scalinata esistente, da riqualificare);
- tra via Latéria e il posteggio pubblico (in direzione del nucleo)
- tra via Mistorni e via Sorisc (percorso ne bosco);
- tra la strada Cantonale e via Piscicoltura (sentiero);
- tra via Piánca e via Brocásg.

La maggioranza di questi collegamenti è già consolidata nel PR in vigore. In questi casi si tratta di attuare il carattere pedonale. Diversamente, altri collegamenti, talvolta già esistenti come "traccia informale", necessiteranno di un'iscrizione a PR mediante apposita procedura di variante.



Via Campágna



SPAZIO PUBBLICO



INTRODUZIONE

Lo sviluppo dei primi piani regolatori del Ticino, risalenti agli anni '80, ha determinato una conformazione territoriale carente di spazio pubblico; aspetto oggi ben noto e percepito dalla popolazione. Proprio in quest'ottica, lo sviluppo centripeto promuove il concetto di urbanità, in cui gli spazi pubblici e dalla valenza pubblica diventano il supporto indispensabile al territorio insediato e alle edificazioni future.

Si tratta di spazi legati alla vivibilità di un luogo, di spazi che possano aumentare la qualità dei quartieri residenziali, ma anche di quelli lavorativi, di spazi che oltre ad ottemperare a bisogni funzionali siano messi in rete tra loro, di spazi capillari nel territorio che aumentano la vivibilità del tessuto edificato.

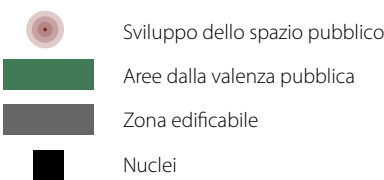
L'urbanistica di quest'epoca è quella dedicata alla promozione dello spazio pubblico, affinché anche il territorio più sfruttato, più antropizzato, più urbano, possa essere vivibile e attrattivo. Un'urbanistica legata al paesaggio e che nella propria evoluzione possa intravedere lo sviluppo delle aree di valenza pubblica come elemento di valorizzazione della massa costruita e di riflesso del territorio nel proprio complesso.

Lo sviluppo di spazi pubblici amplifica l'attrattiva di un territorio, il quale potrebbe divenire (secondo questa logica di evoluzione) di per sé un'alternativa valida nei confronti di diversi problemi infrastrutturali e sociali con cui oggi siamo confrontati.

DECORO URBANO

Il termine decoro, dal latino *decorum* significa "ciò che sta bene, è ben fatto, conviene". Analogamente, il decoro urbano definisce la bellezza e la dignità dello spazio urbano, soprattutto nelle sue parti di uso collettivo. In senso lato, il decoro urbano esprime un concetto estetico e morale che concerne la qualità sociale della città, in quanto corrisponde alla responsabilità civile del cittadino nei confronti della collettività. Nella pratica urbanistica lo sviluppo del decoro urbano è una competenza dell'amministrazione comunale che provvede alla progettazione, alla realizzazione e alla manutenzione a volte anche grazie alla cooperazione e alla sinergia con i proprietari privati.

Il decoro urbano è segno di civiltà e necessita di una visione generale all'interno della quale inserire elementi di arredo, naturali e minerali, che siano coerenti con il disegno dello spazio pubblico di cui sono componenti essenziali. Il decoro urbano non è solo legato all'estetica, ma serve anche come strumento per progettare la sicurezza degli spazi pubblici e per migliorare la qualità spaziale tra carreggiata stradale e edificio.



Spazio pubblico - scala 1: 10'000



Promuovere il decoro urbano non sempre necessita di progetti di riqualifica estremamente complessi, a volte è sufficiente avere una visione d'insieme generale e intervenire con azioni puntuali che poi nel tempo possono essere implementate.

L'arredo urbano concorre a definire il decoro generale di un luogo, esso comprende diversi elementi, sia tecnici che ludici, sia minerali che naturali, quali: alberature, illuminazione a terra, candelabri, sedute, fontane, cestini porta rifiuti, cartelloni pubblicitari, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale, paletti e/o elementi dissuasori, ecc.

L'arredo urbano deve tendere ad inserirsi in modo armonioso ed equilibrato all'interno dello spazio pubblico, in maniera tale da caratterizzare un luogo, diventando uno sfondo discreto e importante per qualificare il contesto sociale e delle attività dell'uomo. Ad esempio, potrà caratterizzare e definire i nuclei storici, valorizzandoli e mettendoli in relazione tra loro.



Selciato nel nucleo

AREE IN CUI VI È GIÀ OGGI GRANDE QUALITÀ

Area pubblica con posteggio - in ingresso da sud



Area pubblica antistante le scuole



Area di svago in località Campagna (a prossimità della Casa comunale)



Parco giochi comunale

AREE IN CUI IMPLEMENTARE LA QUALITÀ

Pura vive di aree che hanno già oggi una grande qualità di decoro urbano e sviluppo delle spazialità atte a generare socialità e vivibilità nel tessuto edificato, quali ad esempio:

- l'area pubblica antistante le scuole, posta dietro la Chiesa di San Martino, quale parco giochi del nucleo, ma anche di tutto il paese;
- le aree attrezzate del posteggio sulla strada cantonale, in ingresso sud del nucleo;
- la zona di svago e giochi in località Campagna, vicino allo stabile della Casa comunale.

Tuttavia vi sono ancora delle aree che, seppur funzionali, offrono delle opportunità di riqualifica con l'obiettivo di promuovere un disegno degli spazi liberi volto a favorire qualità materica e paesaggistica, si tratta ad esempio:

- delle strade asfaltate del nucleo, che potrebbero essere oggetto di un futuro progetto di riqualifica materica (pavimentazione);
- del posteggio del comparto sportivo che potrebbe essere implementato con alberature (paesaggio, verde, isole di calore);
- dello spazio antistante la Casa comunale che, attualmente caratterizzato dalla presenza di alcuni posteggi, potrebbe essere oggetto di una riqualifica ("piazza del Municipio").

Questo tema, seppur semplice e considerato di base nella logica urbanistica, è un tema centrale nella trasformazione del territorio. È un tema che se ben sviluppato nel tempo, aumenta l'attrattività del luogo e ne conferisce valore (valore inteso sia come qualità e vivibilità per gli abitanti in generale, ma anche valore economico delle proprietà private).



Nucleo storico - pavimentazione di poco pregio



Casa comunale



Posteggio antistante il comparto sportivo



SVILUPPO DI CONTENUTI PUBBLICI

INTRODUZIONE

Il tema tratta dello sviluppo di contenuti pubblici o di valenza pubblica all'interno del territorio comunale, e in particolare in corrispondenza delle zone di PR appositamente previste (zone per scopi pubblici).

Si tratta di spazi legati alla vivibilità di un luogo, che contribuiscono ad aumentare la qualità dei quartieri, di spazi che oltre ad ottemperare a bisogni funzionali siano messi in rete tra loro.

STABILE EX-ASILO

Proprio nella logica di riqualifica e sviluppo di contenuti di interesse pubblico, il Comune di Pura ha già avviato delle riflessioni volte a permettere il recupero e il risanamento dello stabile ex-asilo.

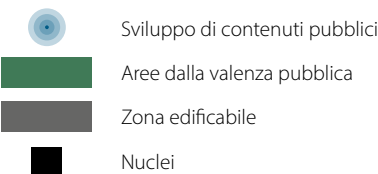
L'edificio, ubicato all'interno del nucleo, presenta un innegabile valore architettonico. Utilizzato quale scuola dell'infanzia prima e come sede della scuola della musica Albero delle note poi, l'edificio necessita di essere risanato e valorizzato in chiave pubblica.

Nello specifico il Municipio, intende promuovere la realizzazione di uno spazio aggregativo multifunzionale (spazio per riunioni e attività di interesse pubblico, spazio per attività di associazioni presenti sul territorio).

A tal fine, il Municipio ha realizzato uno studio di fattibilità, che però non è ancora stato concretizzato nella sua fase progettuale.



Stabile ex-asilo - progetto di recupero



Sviluppo di contenuti pubblici - scala 1: 10'000



AREA DI SVAGO IN LOCALITÀ CAMPAGNA

L'ampio comparto (mapp. 608 RFD), ubicato in prossimità della Casa comunale direttamente relazionato alla zona agricola in località Campagna, allo stato attuale riveste un interessante ruolo di "vuoto" con un carattere di svago. Quest'area, libera da edificazioni, è infatti caratterizzata dalla presenza di un'area di svago/parco giochi.

A livello pianificatorio, il PR in vigore prevede lo sviluppo dei seguenti contenuti (quartiere), la cui edificazione è subordinata all'allestimento di un piano regolatore particolareggiato PRP-CC (che include anche lo stabile della Casa comunale e gli spazi di raccordo e circolazione):

- costruzioni ad uso abitativo, o ad attività di produzione di servizi che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico;
- realizzazione di due posteggi pubblici (50 stalli), di cui 40 coperti.

A livello normativo, il PR definisce anche alcuni elementi relativi all'impostazione urbanistica del futuro quartiere. Questi elementi andranno quindi considerati e approfonditi nell'ambito dell'elaborazione del PRP-CC, dove occorrerà altresì considerare i seguenti aspetti:

- disegno di insieme degli spazi esterni, che devono assumere un carattere dalla valenza pubblica (fruibilità, spazi di quartiere), quale contropartita ad un'adeguata progettazione attenta al contesto e al carattere aggregativo/pubblico che quest'area potrebbe esprimere anche una volta che sarà edificata;
- disegno degli spazi liberi per rapporto al nucleo, al paesaggio e al tessuto edificato esistente, nonché alla forma, alla quantità edificatoria e alle connessioni verso l'esterno, all'accessibilità a alla struttura architettonica (semplice).



Area di svago in località Campagna a nord del nucleo



POSTEGGI PUBBLICI



INTRODUZIONE

I posteggi pubblici devono essere dimensionati in funzioni delle necessità pubbliche, non demandabili ai privati.

Essi rispondono infatti ad altre logiche (domande), in particolare in termini di necessità turistiche, di visitatori o di fruitori di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico del Comune, come ad esempio servizi di prima necessità, scuole, chiese, ecc.

Spesso, fanno eccezione le esigenze dei nuclei, dove i proprietari sono limitati nella possibilità di realizzare posteggi privati, per ragioni di spazio o di tutela del paesaggio.

In quest'ottica, nel caso specifico di Pura, i posteggi pubblici esistenti si concentrano intorno al nucleo.

In tempi recenti (2017) il Municipio ha proceduto alla verifica del fabbisogno globale di posteggi per il nucleo di Pura.

Questo studio ha evidenziato un deficit di posteggi a servizio del nucleo, che ha permesso di giustificare/confermare alcuni vincoli pianificatori volti a permettere la realizzazione di posteggi pubblici.



Posteggio Gesora

-  Area in cui sviluppare/implementare posteggi pubblici
-  Posteggi pubblici esistenti
-  Aree dalla valenza pubblica
-  Zona edificabile
-  Nuclei

Posteggi pubblici - scala 1: 10'000



SVILUPPI FUTURI

Per ridurre il deficit, sono identificate le seguenti possibilità:

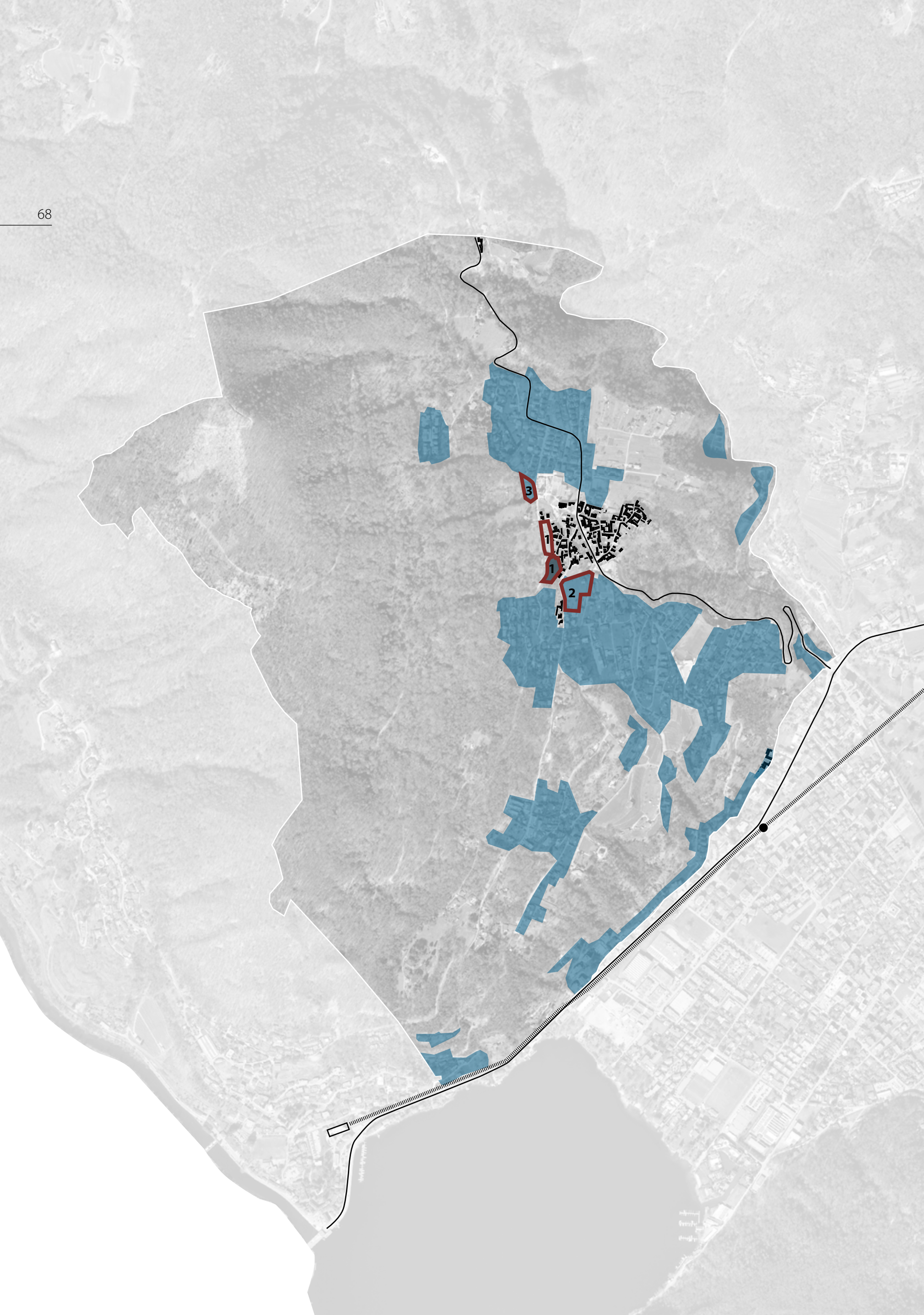
- ampliamento del posteggio pubblico Gesora (realizzazione di 9 stalli supplementari - variante di PR adottata dal Consiglio di Stato con ris. n. 1548 del 22.03.2023;
- posteggio interrato in località Campagna, a prossimità della Casa comunale (mapp. 608 RFD). Per questo comparto, incluso nel perimetro soggetto a PRP, il PR in vigore definisce la possibilità di realizzare 50 stalli, di cui 40 in autorimessa. Questo sviluppo:
 - permetterebbe di ricollocare anche gli attuali stalli antistanti la Casa comunale in modo tale da favorire la creazione di una piazza alberata con qualità materica,
 - deve essere integrato ed approfondito nell'ambito delle riflessioni urbanistiche relative allo sviluppo del comparto (PRP-CC, da elaborare), in modo tale da favorire la qualità urbanistica generale, la fruibilità pubblica e aree di incontro/zone di svago interessanti e ben connesse con il tessuto circostante (vedi azione "Sviluppo di contenuti pubblici").

Anche considerando questi sviluppi, il citato studio sul fabbisogno, per la situazione futura (pieno sfruttamento del potenziale edificatorio del nucleo), identifica un deficit in posteggi pubblici.

Prima di valutare ulteriori strategie/misure, o di intraprendere opere onerose per il Comune, occorre valutare attentamente le effettive necessità in termini di posteggi pubblici. Infatti, in alcuni casi, lo studio sul fabbisogno allestito secondo le modalità cantonali, potrebbe generare un fabbisogno "teorico" troppo elevato, che non sempre trova riscontro nella realtà.



Aarea che potrebbe accogliere nuovi stalli comunali a supporto del nucleo e dell'abitato.



AREE EDIFICABILI E PAESAGGIO

Negli ultimi anni, sia nelle città che in realtà urbane di dimensioni più contenute, si cerca di promuovere lo sviluppo centripeto. In tal senso, la Confederazione ha sancito quali siano gli obiettivi generali e il Cantone, attraverso la nuova legge sullo sviluppo territoriale (LST), promuove assieme ai singoli Comuni le strategie pianificatorie che riprendano i concetti di densità, di centro, di qualità.

Per frenare il processo di “dispersione” degli insediamenti, occorre adottare delle misure con un approccio costituito fondamentalmente da un’utilizzazione più efficiente delle superfici edificabili.

Questo tema tratta quelle particolari aree, edificabili ma non ancora edificate, che per ubicazione si trovano ad avere una forte relazione con il paesaggio e/o con il nucleo (luoghi sensibili).

Nello specifico, si tratta di aree (“vuoti urbani”) di medie/grandi dimensioni che non sono ancora state edificate e che per tale motivo presentano ancora un carattere naturale divenendo così, nella lettura territoriale, parte del paesaggio naturale.

Queste aree devono essere integrate al concetto insediativo quali elementi fondamentali per raggiungere la qualità d’insieme e offrire spazi di vita pregiati. Intervenire laddove “i vuoti urbani” si relazionano ai luoghi sensibili significa, in funzione del contesto e delle opportunità:

- Promuovere, nel caso di edificazione, progetti sostenuti da concetti di vivibilità che si inseriscono in modo armonioso e ordinato nel paesaggio. Progetti che devono promuovere relazioni tra sedimi privati e aree pubbliche (spazi di transizione), per poter “riservare” spazi di qualità dalla valenza pubblica, facilitando l’implementazione di mobilità lenta e zone di incontro di quartiere.
- Modificare le destinazioni d’uso rendendo pubblicamente fruibili quei comparti che presentano un interesse paesaggistico e/o di svago.
- Considerare la possibilità di posticipare l’edificazione di alcuni comparti oltre l’orizzonte pianificatorio del PR (15 anni). In quest’ottica, alcuni comparti potrebbero fungere da “riserva” per lo sviluppo futuro, qualora le dinamiche di evoluzione demografica ne giustificino la necessità.
- Valutare, se sarà il caso, l’eventuale riduzione del potenziale edificatorio, abbassando gli indici edificatori o mantenendoli liberi da edificazioni.

L’evoluzione dei “vuoti urbani”, in particolare di quelli che si relazionano ai comparti sensibili (paesaggio, nucleo), non può essere determinata in modo preciso in questa sede, ma deve essere oggetto di uno studio di dettaglio, attraverso il quale il Municipio, in funzione delle opportunità e delle peculiarità di ognuno di questi comparti, potrà precisarne indirizzi e vocazioni nel rispetto di una coerenza di insieme. In tal senso, questo studio di dettaglio potrà essere affrontato solo nel momento in cui il Cantone si pronuncerà in modo definitivo sulle dinamiche di salvaguardia del territorio e sul dimensionamento del PR, dato che ad oggi la situazione non è chiarita né vi sono esempi attuati in tal senso.

-  Aree edificabili non ancora sfruttate - “vuoti urbani”
-  Zona edificabile
-  Nuclei



1. Contesto edificabile a contatto con il nucleo - verso ovest



2. Contesto edificabile a contatto con il nucleo - verso sud



3. Contesto edificabile al di sopra del nucleo - verso ovest

In questa logica di lettura paesaggistica, i vuoti identificati potrebbero essere trattati (studio di dettaglio) ad esempio nel seguente modo:

- mantenimento del rapporto diretto tra il nucleo storico e il versante naturale (come nel caso dei vuoti no. 1 in figura)
- promozione dello sviluppo di aree di interesse pubblico e mantenimento di fasce di rispetto intorno al nucleo (come nel caso del vuoto no. 2 in figura)
- differimento (ovvero posticipare l’edificazione) dell’edificazione oltre l’orizzonte pianificatorio del PR (come nel caso del vuoto no. 3 in figura).

VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

70

PREMESSA

La modifica della LPT entrata in vigore il 1. maggio 2014 costituisce un cambiamento di paradigma in favore del perseguimento dello sviluppo centripeto. In particolare, la LPT persegue l'obiettivo di arginare il consumo di suolo e di garantire uno sviluppo degli insediamenti più compatto e preservare il paesaggio.

Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni. Ai sensi della scheda R6 del PD, le zone edificabili sovradimensionate rispetto al fabbisogno per i prossimi 15 anni vanno ridimensionate riducendo le potenzialità edificatorie.

Di conseguenza, il dimensionamento delle zone edificabili – in particolare laddove eccedente – è tema attuale di discussione tra gli attori che concorrono a gestire e disegnare il territorio (politici, tecnici, cittadini).

Il territorio è una risorsa ed un valore per tutti, soprattutto in un contesto prezioso come quello del Ticino, fra cui anche Pura, dove la forte presenza della natura si contrappone alle necessità di trasformazione dell'uomo.

Il dialogo tra queste due dinamiche dev'essere di reciproco rispetto. L'uomo in fondo, con i propri bisogni, è sostanzialmente un ospite del territorio. Un ospite che può anche sostare a lungo e infine "abitare" un luogo. In quest'ottica "abitare" significa anche "trasformare": una trasformazione di un valore di tutti (il territorio) in un valore per tutti (l'urbanità). Dunque, al di là delle dinamiche economiche individuali si può riconoscere che la risorsa economica più importante per gli "abitanti" (gli "ospiti") è proprio il territorio.

Per mantenere il proprio valore, la qualità del territorio va preservata. Occorre pensare, disegnare e infine creare un paesaggio che sia la risultante tra i bisogni dell'uomo e il rispetto del contesto di cui fa parte. In questa lettura anche creare urbanità vuol dire preservare il territorio.

Anche lo sviluppo demografico, le dinamiche economiche, il periodo storico e il contesto sociale in cui "abitiamo" sono aspetti che concorrono a determinare le trasformazioni del territorio, sia con i suoi esempi virtuosi che nei suoi sviluppi meno riusciti.

Quindi ad oggi, ricollegandosi al nuovo paradigma LST citato in apertura – che in concreto sancisce che in Ticino le zone edificabili non sono più ampliabili – significa chinarsi sulla parte di territorio già costruita, per adattarla ai nuovi bisogni e, possibilmente, correggere alcuni errori del più recente passato.

In quest'ottica, può anche risultare necessario ricalibrare il dimensionamento delle zone edificabili.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PR

La scheda R6 del PD chiede ai Comuni di verificare il dimensionamento delle zone edificabili del PR in vigore (compendio dello stato dell'urbanizzazione e calcolo delle riserve a 15 anni e a saturazione).

Il dimensionamento a 15 anni delle zone edificabili del PR è determinato dal rapporto tra le riserve della zona edificabile ragionevolmente sfruttabili all'orizzonte di 15 anni e i dati di crescita delle unità insediative previste nello stesso orizzonte temporale.

Ai sensi della scheda R6, se le riserve superano del 20% quanto ragionevolmente necessario (ossia se il citato rapporto è superiore al 120%) vanno adottate misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti.

La verifica del dimensionamento è attualmente in corso e prevede le seguenti fasi di lavoro:

- allestire il compendio dello stato dell'urbanizzazione, che permette di avere a disposizione lo stato dello sfruttamento esistente dei terreni edificabili;
 - calcolare la contenibilità delle riserve edificatorie sfruttabili per i prossimi 15 anni, determinando le unità insediative (abitanti e posti di lavoro) che possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile mobilizzabili in questo lasso di tempo;
- Secondo prassi cantonale, prima della verifica della plausibilità dello scenario demografico e del dimensionamento del PR, i geodati relativi al compendio devono essere trasmessi alla Sezione dello sviluppo territoriale per una verifica preliminare. Questa verifica è necessaria per garantire di disporre di dati di base allineati con le verifiche del Cantone.
- stimare la crescita presumibile di unità insediative in 15 anni, avvalendosi di previsioni statistiche di crescita e dei documenti citati (previsioni USTAT; piani di agglomerato; scheda R1, tendenze recenti riscontrate a livello comunale).

La Sezione dello sviluppo territoriale valuta la plausibilità del dimensionamento del PR trasmessa dal Comune e ne dà riscontro al più tardi entro 3 mesi.

Nel caso specifico di Pura, parallelamente alla stesura del presente PAC, è attualmente in corso la verifica del dimensionamento del PR in vigore (allestimento del compendio dello stato dell'urbanizzazione, che dovrà essere trasmesso alla SST per allineamento).

Il presente documento di PAC è strutturato e pensato in modo da non ostacolare le eventuali misure di salvaguardia, anzi permettendone l'attuazione laddove potrebbe risultare necessario. In quest'ottica, il PAC identifica i luoghi sensibili e/o quei comparti che si relazionano al paesaggio (vedere capitolo precedente).

In attesa di disporre del dato definitivo del dimensionamento, in questo modo il PAC persegue l'importante obiettivo di identificare e porre l'attenzione su quelle aree che presentano una particolare valenza urbanistico/paesaggistica da considerare.

L'effettiva necessità di adottare delle misure di salvaguardia della pianificazione potrà quindi essere valutata in un secondo tempo, una volta che l'Autorità cantonale avrà esperito la verifica della plausibilità del dimensionamento del PR.

STRUMENTI DI RICALIBRATURA PR

Per ricalibrare il dimensionamento delle zone edificabili si può attingere a diversi strumenti, in funzione dei concetti paesaggistici/urbanistici che si vogliono promuovere. Gli strumenti principali, sono i seguenti:

- **Zona di pianificazione:**

si tratta di una misura di salvaguardia della pianificazione (artt. 57-61 LST), volta a garantire il tempo necessario a promuovere strategie concrete di sviluppo territoriale e/o a risolvere conflitti con principi pianificatori. Fintanto che la zona di pianificazione è valida (fino a cinque anni), nulla può essere intrapreso che possa essere contrario ai principi pianificatori che si intende perseguire.

- **Riduzione della zona edificabile:**

si tratta della misura prevista dalla legge federale (art. 15 cpv. 2 LPT) laddove si constata che le zone sono sovradimensionate per rapporto al fabbisogno prevedibile per 15 anni. La riduzione può avvenire a favore della zona agricola o di altra zona non edificabile, che permetta un utilizzo del fondo a scopi urbani (orti, zona d'incontro, piazzetta del quartiere, giardino collettivo, ecc.). Nel caso di PR in vigore precedenti all'entrata in vigore della LPT, o comunque non conformi ad essa, l'esclusione di un fondo dalla zona edificabile potrebbe non dare diritto ad un indennizzo per esproprio materiale.

- **Ricalibratura degli indici:**

nel caso in cui la ricalibratura porti a proporre una riduzione degli indici (i.s, i.e), si avrebbe l'effetto di ridurre anche la contenibilità delle riserve di zona edificabile. Questo strumento, soprattutto se applicato acriticamente e indistintamente su ampie porzioni di territorio (per esempio un'intera zona o l'intero comune), ha però un impatto territoriale potenzialmente inefficiente. Di fatto, potrebbe perfino essere contrario alla LPT stessa che prevede lo sviluppo centripeto degli insediamenti e la realizzazione di insediamenti compatti. Il ricorso a tale strumento è quindi opportuno solo se motivato da finalità di valorizzazione del paesaggio.

- **Zona di riserva:**

a livello federale, la base legale è data dall'art. 18 cpv. 2 LPT secondo il quale il diritto cantonale può contenere prescrizioni su comprensori il cui azionamento è differito. Nel diritto cantonale ticinese (art. 27 cpv XI RLst) la zona di riserva comprende i terreni per i quali è incerta la futura destinazione pianificatoria. Questa definizione ticinese non è ancora utile per essere usata quale misura di ricalibratura del dimensionamento delle zone edificabili. In altri cantoni svizzeri, per esempio il Vallese, la definizione di questa zona permette ai Comuni, a determinate condizioni e per le zone che oltrepassano il fabbisogno prevedibile per 15 anni, di definire dei comparti con azionamento differito. Una sorta di edificazione a tappe, che saranno sbloccate in tempi consoni ai bisogni futuri.

CRITERI DI ATTUAZIONE

La strategia di ricalibratura del dimensionamento delle zone edificabili è un lavoro estremamente complesso nel quale convergono diversi fattori (tecnici, politici, economici e giuridici) risultanti dalla ponderazione di diversi interessi (pubblici e privati).

La strategia di ricalibratura del dimensionamento non può quindi essere definita a priori; essa deve essere ponderata e calibrata in funzione delle specificità - territoriali, paesaggistiche, fondiarie, ecc. - del Comune. In questo senso, la strategia di ricalibratura del dimensionamento per avere senso e forza, deve essere indissolubilmente legata alla strategia di valorizzazione del territorio.

In base al disegno di paesaggio e di insediamento che scaturisce dal presente PAC, si ritiene che i criteri/luoghi che in via principale potranno entrare in conto per questa valutazione potranno essere:

- gli ampi spazi liberi oggi edificabili che presentano anche un interesse paesaggistico;
- i comparti ubicati ai margini rispetto al tessuto insediativo, scarsamente o non edificati che lambiscono la zona agricola o la foresta;
- le aree circostanti i nuclei e/o i beni di interesse culturale qualora fossero necessarie per la valorizzazione dei nuclei stessi;
- i singoli fondi di dimensioni notevoli che possono essere edificati in modo da lasciarne libera una parte, se utile ai fini di uno sviluppo di qualità urbana generale;
- gli eventuali comparti che presentano indici di sfruttamento elevati, non più giustificati dal profilo paesaggistico.

A tal proposito, quale prima lettura territoriale, ci si potrebbe riferire ai luoghi sensibili identificati nel presente PAC.

I criteri sopra elencati costituiscono il sistema di valori che deve essere considerato per approfondire, valutare e calibrare le diverse strategie di ricalibratura del dimensionamento. Il presente PAC è strutturato in modo da non ostacolare queste eventuali strategie anzi, favorendone l'attuazione laddove necessarie.

SOSTENIBILITÀ E ENERGIE RINNOVABILI

POLITICA ENERGETICA

La politica energetica svizzera è regolata dalla Legge federale sull'energia (LEn), dalla Legge federale sull'approvvigionamento elettrico (LAEI) e dalla Strategia energetica 2050 che pone le basi per una transizione energetica volta a ridurre i consumi energetici abbandonando progressivamente l'energia nucleare in favore di fonti energetiche rinnovabili indigene. La politica energetica cantonale, ai sensi della LEEn, è stabilita dal Piano energetico cantonale (PEC), che definisce il quadro di riferimento per il settore dell'energia che deve svilupparsi secondo i seguenti indirizzi:

- miglioramenti in termini di efficienza, efficacia e risparmio energetico per diminuire i consumi energetici;
- conversione energetica e abbandono di energie fossili per ridurre le emissioni di CO₂;
- produzione energetica ed approvvigionamento efficienti, sicuri, sostenibili e diversificati.

Questi indirizzi si traducono in obiettivi settoriali che riguardano la produzione di energia elettrica e termica, la cogenerazione, la distribuzione e il consumo finale. Al fine di concretizzare gli obiettivi della politica energetica federale e cantonale, il ruolo dei Comuni è fondamentale. Essi hanno il compito di avviare processi di pianificazione energetica a livello locale, ad esempio elaborando un piano energetico comunale (PECo). In ambito normativo sul risparmio energetico, il Gran Consiglio si è pronunciato su un aggiornamento della LEEn proposto dal Consiglio di Stato (messaggio governativo n. 7896 del 1 ° ottobre 2020) che rende in generale più restrittive le norme in ambito di efficienza energetica per tutte le tipologie di proprietari (sia privati, che pubblici).

È previsto, per esempio:

- l'obbligo da parte dei nuovi edifici di produrre in modo autonomo una parte dell'energia elettrica a copertura del proprio fabbisogno tramite l'impiego di energie rinnovabili, il che si tradurrà tipicamente nell'installazione di un impianto fotovoltaico;
- l'obbligo di risanamento per riscaldamenti elettrici centralizzati con distribuzione di calore e scaldacqua elettrici centralizzati;
- la creazione della base legale per poter obbligare i proprietari di edifici ad allacciarsi a una determinata rete di teleriscaldamento alimentata da fonti rinnovabili o calore residuo, se tale opzione è sostenibile dal profilo tecnico ed economico. Il costo dell'energia fornita dalle reti di teleriscaldamento deve perciò essere concorrenziale per rapporto ai sistemi convenzionali di riscaldamento, al fine di garantire la proporzionalità della norma. Ritenuto che in molti casi è il Comune a farsi promotore di reti di teleriscaldamento o indirettamente tramite un sostegno alle iniziative di privati o comunque con l'autorizzazione edilizia, la competenza in materia è assegnata al Municipio.
- ai Comuni è data la facoltà di rendere vincolanti gli elementi del proprio Piano energetico comunale includendoli negli strumenti di pianificazione locale. I Comuni potranno quindi adottare vincoli e provvedimenti più ambiziosi rispetto ai requisiti minimi definiti dalla legge cantonale, nel rispetto del quadro legale superiore.

Queste ultime due novità potranno in particolare aprire per il Comune le seguenti nuove prospettive, da approfondire e perseguire:

- il costante aggiornamento del **Piano Energetico Comunale** (PECo), in vigore e già coordinato a scala intercomunale (REMO - Regione Energia Malcantone Ovest);
- integrare la **politica energetica** nella pianificazione del territorio, ovvero **nel PR**, sulla base dei principi fissati nel PECo.

MISURE A LIVELLO LOCALE

Di seguito sono elencate alcune misure (catalogo delle misure di città dell'energia) che potrebbero essere valutate nel corso dello sviluppo pianificatorio, in tal senso il Comune:

- dispone di un piano energetico basato sulla protezione del clima, il quale indica le zone in cui impiegare i vettori energetici rinnovabili e di calore residuo, presentando strategie e obiettivi;
- affronta il tema dell'efficienza energetica e della protezione del clima attraverso strumenti vincolanti per i proprietari fondiari: riduzione parcheggi, costruzioni compatte, densificazione edilizia, rinverdimento, ecc.;
- indica misure concrete per ridurre il traffico veicolare e promuove la mobilità lenta e sostenibile tramite un piano di mobilità;
- realizza una rete pedonale e ciclabile attrattiva su tutto il territorio comunale;
- realizza zone a velocità moderata e zone d'incontro;
- realizza un numero adeguato di parcheggi per biciclette sicuri e attrattivi;
- migliora la qualità dei trasporti pubblici;
- adotta misure di salvaguardia delle acque.

Questi assi strategici generali sono già affrontati in modo trasversale all'interno delle strategie e delle azioni del PAC.

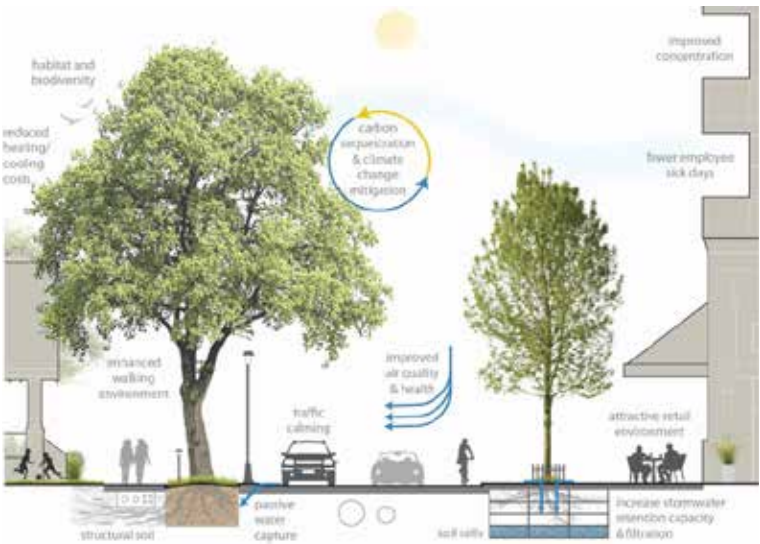
ISOLE DI CALORE

Le aree edificate presentano caratteristiche climatiche particolari, tra le quali ad esempio:

- maggior contenuto di inquinanti dell'aria;
- una radiazione solare alterata;
- una minore umidità relativa (dal 2% in inverno al 10% in estate);

La presenza di parchi e aree verdi è considerata un elemento che ha effetti positivi sull'abbassamento della temperatura, grazie all'effetto ombreggiante sulle superfici urbane e sugli edifici ed anche sull'effetto dell'albedo.

Gli alberi e le aree verdi che ne conseguono, attraverso la loro conformazione forniscono un'ampia gamma di servizi ambientali, sociali ed economici (servizi ecosistemici). Questi servizi riescono a migliorare la vivibilità all'interno delle aree urbane e contribuiscono alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici.



Concetto di viale alberato - Beneficio dell'albedo su strada

SOSTENIBILITÀ CLIMATICA

Al fine di mitigare l'impatto dei cambiamenti climatici secondo gli obiettivi della Strategia climatica a lungo termine della Confederazione Svizzera, i Comuni sono da tempo chiamati ad impegnarsi per ridurre le loro emissioni di gas a effetto serra. Nell'ottica di aumentare la resilienza del territorio, specialmente per contrastare l'aumento delle temperature in ambito urbano, la politica climatica, parallela e complementare alla politica energetica, potrebbe concretizzarsi attraverso svariate misure. Per esempio:

- definire delle esigenze minime volte a favorire l'utilizzo di materiali ad alta capacità riflettente (albedo) negli spazi pubblici e nelle costruzioni con affaccio sugli spazi aperti. E più in generale, promuovere infrastrutture efficienti con tecnologie e materiali idonei;
- favorire l'utilizzo di rivestimenti permeabili;
- favorire il mantenimento di spazi liberi e corridoi d'aria;
- vegetalizzare gli spazi pubblici, i principali itinerari pedestri (su strada), le stazioni dei trasporti pubblici e i principali luoghi d'incontro. E più in generale, vegetazione arborea e natura in città (oasi verdi, rinverdimento di tetti e facciate);
- promuove, in tutti i comparti del Comuni, e in particolare all'interno del tessuto edificato, la piantagione di alberi ad alto fusto;
- utilizzare materiali sostenibili, a partire dalla realizzazione di spazi pubblici quali ad esempio i parchi gioco;
- favorire, tramite adeguate disposizioni, la vegetalizzazione dei tetti, (l'evapotraspirazione generata aumenta l'efficienza di eventuali pannelli solari presenti sul tetto);
- favorire l'apporto dell'acqua negli spazi pubblici e/o negli spazi minerali (specchi d'acqua, fontane, canali, bacini, gestione a cielo aperto delle acque pluviali);
- sviluppare una strategia di gestione differenziata degli spazi verdi comunali (spazi prativi a gestione estensiva favorevoli alla biodiversità);
- prendere delle disposizioni affinché le nuove edificazioni favoriscano il flusso della ventilazione naturale e la circolazione dell'aria;
- definire una strategia efficiente ed ecologica dell'illuminazione degli spazi pubblici e privati;
- definire una strategia d'impiego efficiente, ecologico e parsimonioso delle risorse idriche;
- sostenere l'agricoltura locale in modo da favorire i consumi di prossimità;
- promuovere l'informazione alla popolazione, l'adesione a progetti pilota e le sinergie tra progetti privati e pubblici.

Alcune misure possono essere implementate direttamente, altre necessitano di una base legale a livello di PR.

È essenziale mettere in atto una strategia di adattamento che permetta di ridurre i rischi e sfruttare le eventuali opportunità delle variazioni climatiche, integrando misure sul breve, medio e lungo termine.

È dunque fondamentale investire fin da subito energie e risorse in misure di prevenzione e adattamento sul lungo termine che, pur non mostrando necessariamente risultati immediati, sono più efficaci e convenienti. Gli effetti di una pianificazione climatica lungimirante manifestano la propria efficacia a medio e lungo termine, permettendo di evitare ingenti spese a posteriori per opere palliative.

ULTERIORI PROSPETTIVE

Le ulteriori prospettive per la "crescita" del Comune in ambito di sostenibilità e risparmio energetico possono essere ad esempio:

- **Informazione e sensibilizzazione:**

Si tratta di mantenere nel tempo il servizio di consulenza per aiutare i cittadini nell'implementazione di progetti specifici (risanamento edifici, incentivi, sostituzione impianti, ecc.) e l'attenzione verso momenti di formazione/informazione rivolti alla popolazione.

- **Incentivi:**

Si tratta di mantenere nel tempo gli incentivi già previsti nel campo dell'involucro edilizio, degli impianti, del trasporto pubblico e dell'elettromobilità (e-bike, ecc.). Si potrà inoltre valutare l'opportunità e la possibilità di inserire anche degli incentivi per l'elaborazione dei certificati energetici (certificati CECE, ecc.).

- **Funzionamento degli edifici:**

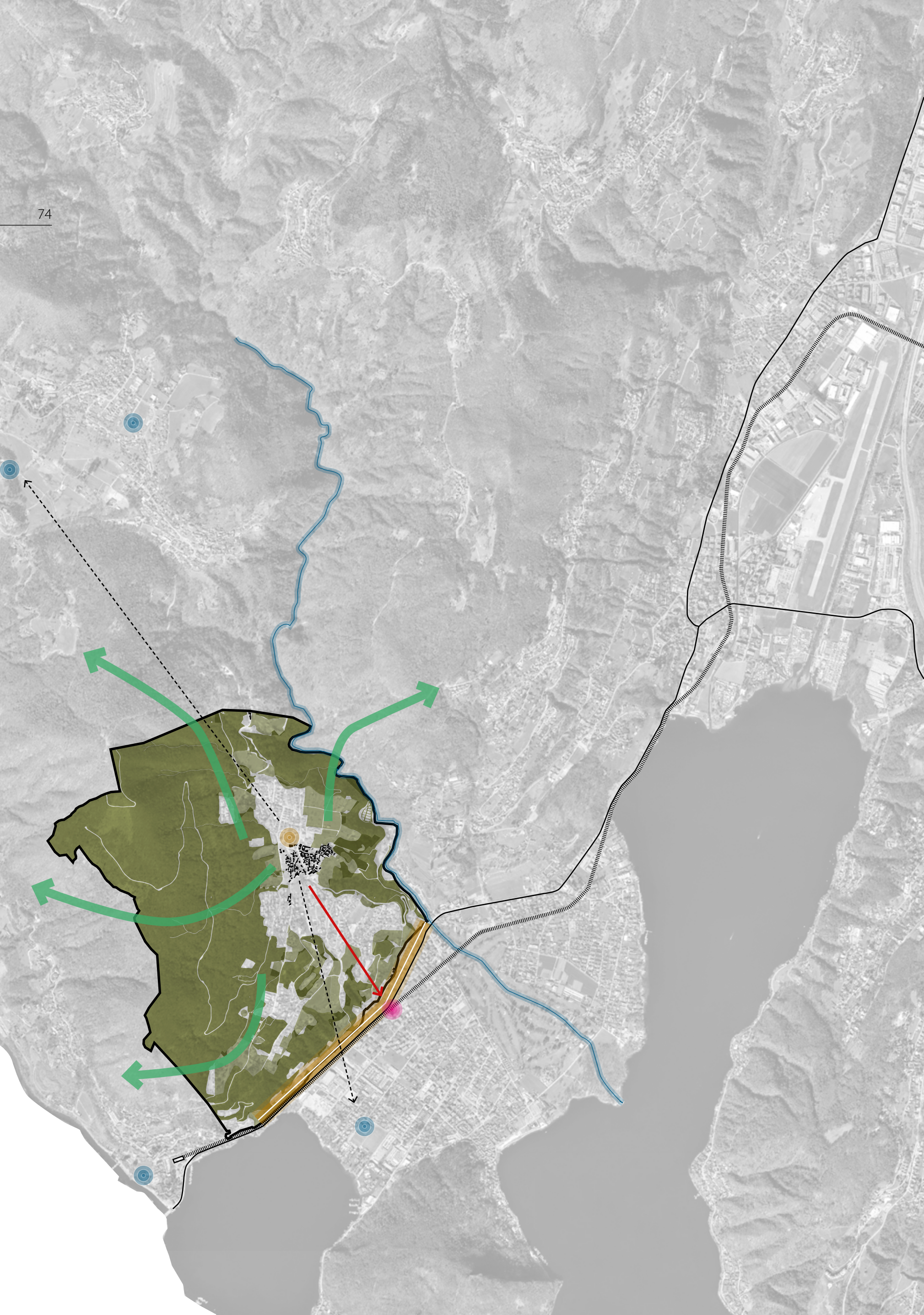
Inserire i principi di risparmio energetico nel campo del costruito è fondamentale (risanamenti involucro; sostituzione impianto di riscaldamento; risanamento impianto a legna; installazione collettori solari o pannelli fotovoltaici; acquisto elettrodomestici, ecc.).

Nel caso degli edifici storici e/o rurali, vi saranno particolari elementi di attenzione da considerare e normatizzare nell'ambito del piano regolatore, ove necessario. Si tratta in particolare dei seguenti elementi:

- isolamento delle pareti: si dovrà ponderare il risparmio energetico con la opportunità di mantenere la particolare "vibrazione" delle facciate originali, in particolare ove realizzate in sasso a vista o intonaco originale. Si potranno in questo senso valutare anche soluzioni alternative quali ad esempio gli intonaci termoisolanti o l'isolazione interna;
- impianti solari: si dovrà valutare e calibrare il possibile impatto degli impianti solari (termico o fotovoltaico) sui tetti degli edifici storici. Si potranno in questo senso valutare le recenti tecnologie che consentono impianti di forme e colori differenti, sempre più efficienti, andando a definire a PR prescrizioni che si adattino ad una tecnica sempre in evoluzione;
- altre tipologie di produzione di calore: si dovrà in ogni caso limitare l'impatto di questi impianti e delle relative infrastrutture sulla sostanza storica.

In sintesi, la sfida è quella di trovare soluzioni a favore dell'energia rinnovabile che si integrino in modo armonioso con gli edifici storici e rurali, preservandone i valori.

Vi sono in questo senso diversi esempi già realizzati, di cui si potrà tenere conto (ad esempio visibili su Interreg Alpin Space - Atlas, HiBER Tool e HiBER atlas). Gli esempi dimostrano che questa sfida implica la ricerca di volta in volta di soluzioni **ad hoc** per il singolo edificio, non standardizzate.



INTERCOMUNALITÀ



PREMESSA

Il Comune, tramite il proprio piano regolatore, disciplina l'uso del territorio definendo scopo, luogo e misura del suolo.

La definizione delle politiche di gestione e sviluppo territoriale alla sola scala comunale (approccio pianificatorio degli ultimi decenni) ha messo in evidenza la difficoltà di poter riflettere sull'evoluzione intercomunale del territorio, generando talvolta spazi frammentati e realtà disfunzionali.

Il territorio in senso lato, con le proprie dinamiche di evoluzione, non si "ferma al confine comunale" e va oltre alle possibilità e alle capacità di intervento del singolo Comune.

Difatti vi sono delle tematiche generali e/o alcuni progetti puntuali, che necessitano di un coordinamento alla scala intercomunale o regionale che permettano di sviluppare una visione di insieme del territorio più ampia e coerente rispetto alle proprie dinamiche e possibilità di evoluzione. Si tratta in particolare di:

- infrastrutture stradali, la cui rete deve essere coordinata a scala intercomunale e regionale;
- rete di trasporto pubblico, la cui maglia va definita a scala territoriale (regionale);
- reti di mobilità lenta (pedonale e ciclabile), la cui capillarità a scala comunale non può prescindere dalle possibilità di connessioni con i comuni limitrofi;
- comparti naturali e/o paesaggistici che assicurano delle continuità e/o delle strutture paesaggistiche a scala territoriale e che non si limitano al territorio comunale;
- infrastrutture di interesse pubblico (infrastrutture scolastiche, infrastrutture per lo svago, ecc.), la cui programmazione e copertura territoriale va coordinata ricercando sinergie intercomunali;
- tematiche legate alla sostenibilità e alla resilienza ambientale di un territorio;
- dinamiche di sviluppo economico.

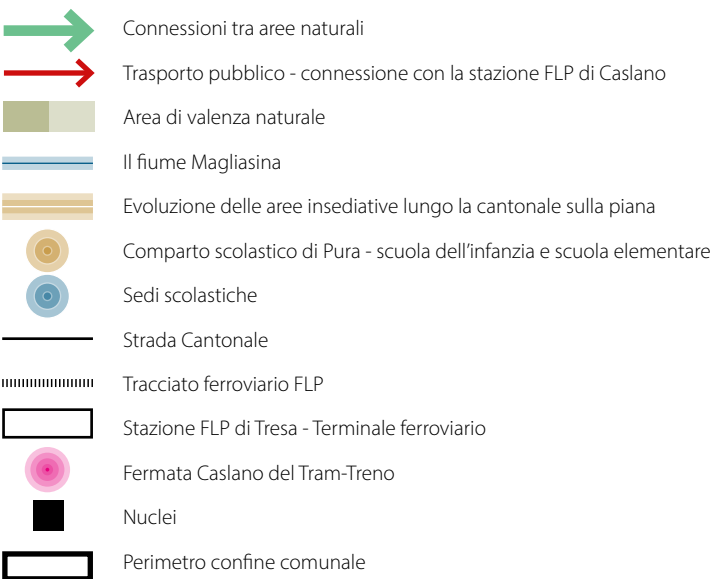
I programmi di agglomerato (nello specifico PAL3), hanno permesso di integrare lo sviluppo comunale all'interno di un contesto regionale, in particolare per la pianificazione e la realizzazione di infrastrutture di trasporto (pubblico e non) e di mobilità lenta.

COORDINAMENTO INTERCOMUNALE

Pura è inserito nel contesto territoriale del Medio Malcantone. Il Comune, oltre a essere incluso nel PAL3, è gioco-forza implicato in tematiche dalla valenza territoriale che sono affrontate e coordinate a scala sovracomunale.

Dal punto di vista territoriale, i principali aspetti che necessitano un coordinamento a scala intercomunale e/o regionale - talvolta già avvenuto o attualmente in corso - sono (lista non esaustiva):

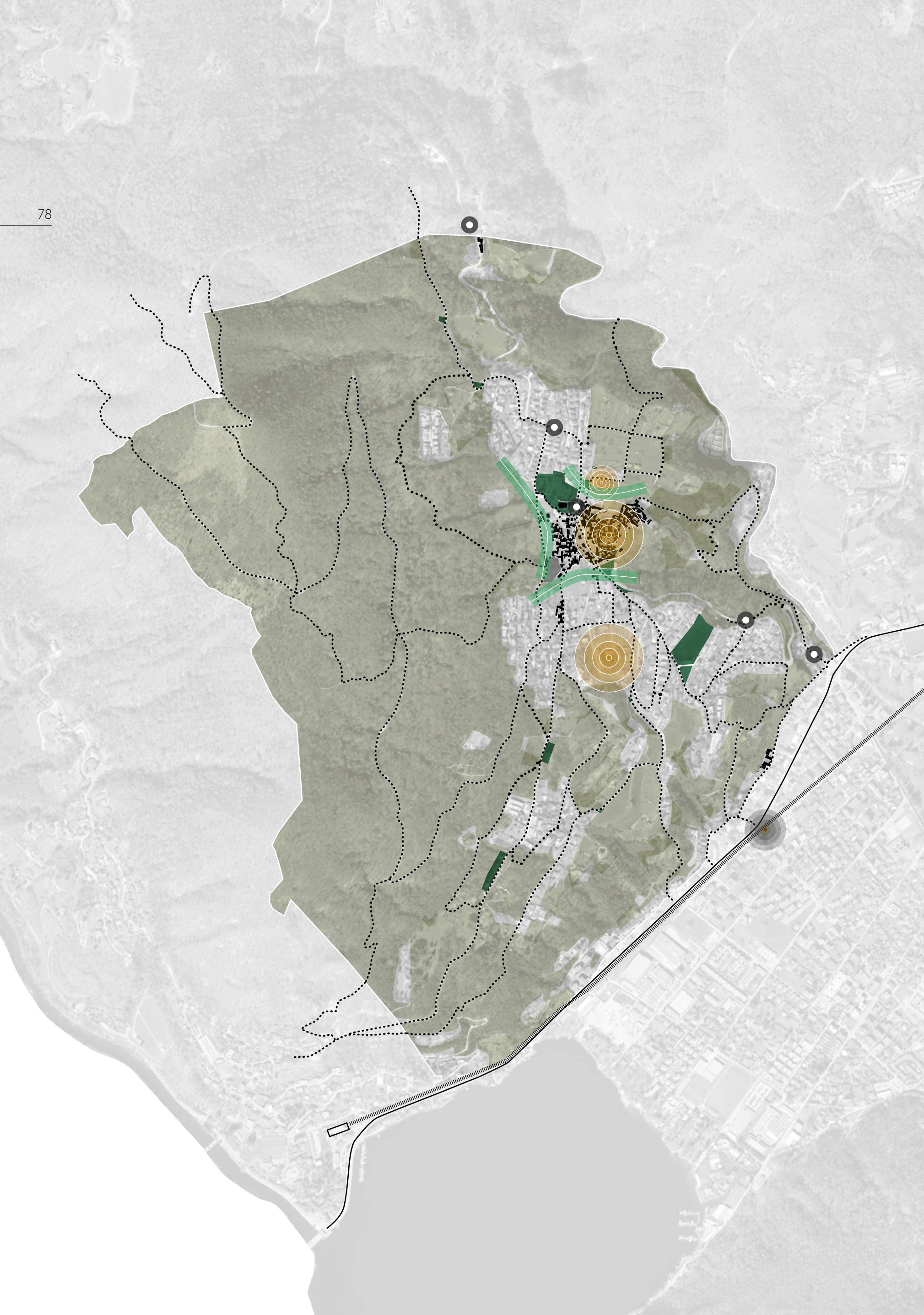
- Le infrastrutture scolastiche del Medio Malcantone, Tresa e Pura (direzione congiunta):
 - Istituto scolastico di Pura (scuola elementare e scuola dell'infanzia)
 - Istituto scolastico del Medio Malcantone (Comuni di Novaggio, Miglieglia, Astano, Curio, Bedigliora)
 - Istituto scolastico di Tresa
 - Scuole Medie: Bedigliora e Magliaso
- I comparti naturali e paesaggistici dal risvolto sovracomunale il cui mantenimento e valorizzazione in chiave paesaggistica, naturalistica sociale (svago) necessita un coordinamento a scala intercomunale.
- Le connessioni di trasporto pubblico, in particolare in direzione di Curio-Novaggio, ma soprattutto di Tresa e Caslano (fermate FLP).
- Le riflessioni sull'eventuale evoluzione dell'area insediativa sulla piana tra Pura e Caslano posta lungo la strada cantonale.
- Le riflessioni relative alle opere stradali di rilevanza regionale (sistema di circonvallazioni).
- Gli aspetti energetici ed ambientali, in parte già integrati nel PECO allestito per la REMO.
- L'ecocentro intercomunale Pura-Curio, su territorio di Curio, che potrebbe anche essere dimensionato per altre realtà Comunali. Questo progetto è ancora in una fase iniziale della procedura di adozione da parte del CC e richiesta del credito.



PIANO DI SINTESI



Piano generale in cui sono identificate nel loro insieme le principali Azioni di sviluppo territoriale



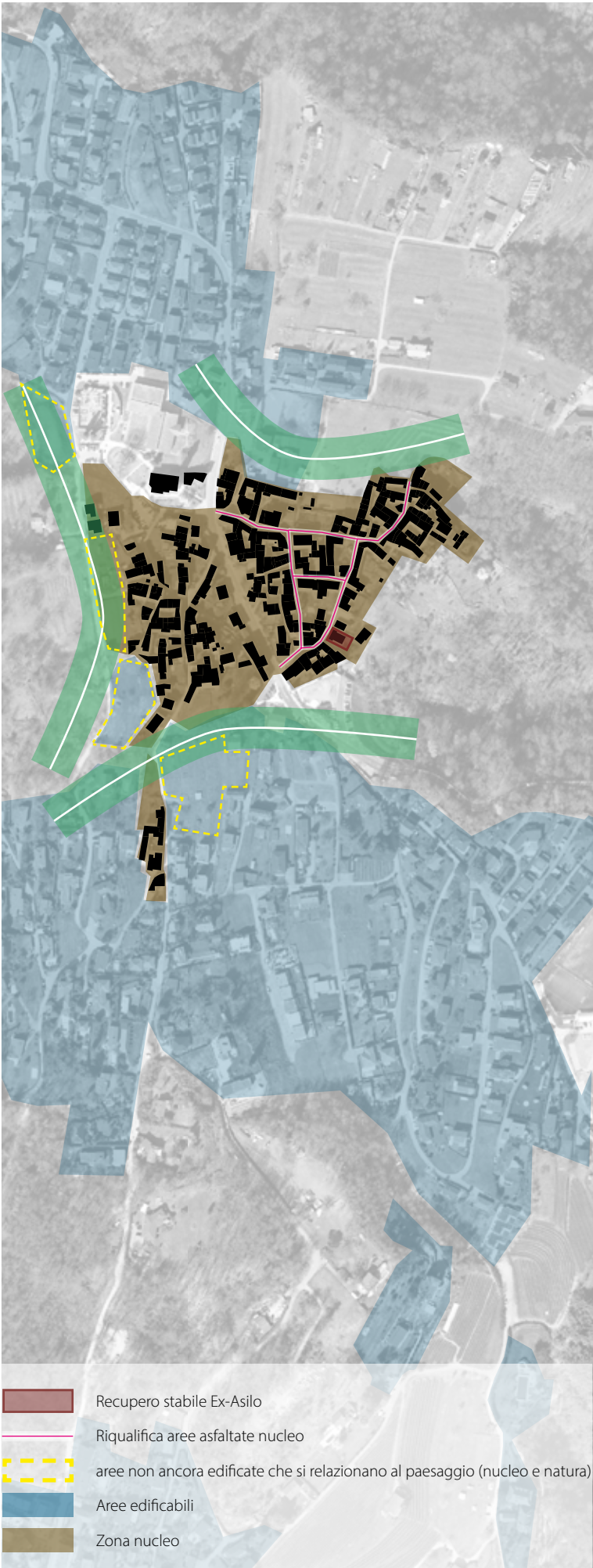
PIANO DI SINTESI



Questo piano riassume in un disegno d'insieme le principali azioni che sono scaturite dal PAC in coerenza con gli obiettivi e le strategie dello stesso.

Mette in relazione le diverse tematiche trattate tra loro dimostrando la coerenza generale degli argomenti sviluppati e delle azioni comunali da promuovere.

- Fasce paesaggistiche a contorno del nucleo
- Sviluppo di aree con qualità di spazi verdi e percorrenze pedonali
Riqualifica nucleo (pavimentazione)
Autosilo nucleo e sviluppo PRP-CC
- Fermate Trasporto pubblico (TP)
- Maglia di mobilità lenta
- Aree di valenza pubblica
- Aree di valenza naturale (Bosco - agricolo)
- Strada Cantonale
- Tracciato ferroviario FLP
- Stazione FLP di Tresa - Terminale ferroviario
- Fermata Caslano del Tram-Treno
- Nuclei



Inquadramento ravvicinato centro paese - scala 1: 5'000



ATTUAZIONE



Capitolo conclusivo in cui è verificata la relazione tra strategie generali e azioni puntuali, con una semplificazione degli aspetti attuativi ed una breve conclusione.

SOSTEGNO ALL'AZIONE DEL COMUNE

Il PAC facilita l'azione in materia di gestione del territorio del Comune, che può basare le sue decisioni e le sue scelte su una visione globale di sviluppo insediativo, solida e a lungo termine, evitando così di rispondere unicamente a necessità puntuali e contingenti.

Il PAC può per esempio essere utilizzato da subito dal Municipio come riferimento per valutare progetti e chiedere miglioramenti o contropartite a favore della comunità (diritti di passo pubblico, aree verdi e aperte al pubblico, alberature, ecc.).

Il PAC aiuta il Municipio a sostenere un dialogo costruttivo con i privati, ampliando il suo ruolo di semplice controllore dell'applicazione normativa del piano regolatore.

Il PAC, inoltre, funge da riferimento per le politiche di allocazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche comunali (impianti sportivi, attrezzature per lo svago, istituzioni culturali, sedi scolastiche, offerta sanitaria, ecc.), grazie alla determinazione dei luoghi strategici della vita del comune. Aiuta ad individuare i luoghi dove mettere in pratica piccoli interventi per migliorarne la fruibilità e far maturare, presso gli abitanti, una maggiore consapevolezza del valore del proprio territorio: l'offerta di strutture per la sosta, la valorizzazione di scorpori verdi di terreno, la messa in dimora di alberature, ecc.

Il PAC, che integra i contenuti di diversi studi e documenti pianificatori o progettuali disponibili, permette dunque al Comune di dotarsi di uno strumento per influenzare attivamente la trasformazione e la qualità del proprio territorio e, quindi, la qualità di vita di chi vi abita e vi lavora.

ATTUAZIONE DEL PAC

Come detto, l'utilità del PAC oltrepassa l'applicazione in ambito pianificatorio, ovvero l'adattamento del piano regolatore comunale, diventando un supporto per inquadrare in una chiara prospettiva di sviluppo futuro l'attività quotidiana delle autorità comunali.

Sulla base del PAC, il Municipio potrà agire su diversi livelli ed in diversi ambiti, tutti necessari per raggiungere buoni risultati nell'ambito dello sviluppo centripeto di qualità e della densificazione:

- promuovere modifiche del proprio piano regolatore in linea con la visione strategica delineata dal presente PAC;
- verificare che le eventuali modifiche di piano regolatore in corso siano in linea con la visione strategica delineata dal presente PAC;
- promuovere progetti concreti alla scala comunale, relativi al paesaggio, alla moderazione del traffico, all'arredo urbano.

ORDINE TEMPORALE

Nel caso delle realtà territoriale di Pura non vi è un preciso ordine temporale di attuazione delle diverse azioni scaturite dal PAC.

I temi non sono soggetti a un'impostazione gerarchica, ma piuttosto si rifanno ad interventi puntuali che possono essere portati avanti in parallelo tra loro oppure che possono essere affrontati in maniera autonoma.

Questo approccio aumenta la flessibilità di poter intervenire nel tempo laddove risulta essere più o meno necessario e inoltre svincola le azioni tra loro in modo tale che nessuna delle azioni sia dipendente dallo sviluppo di un'altra azione, ma piuttosto che ne sia il complemento.

Azioni che rientrano in una visione complessiva e coerente, ma autonome e flessibili nel tempo, permettono di agire realizzando e attuando in tempi brevi la puntuale tematica, che però risulta essere inserita in una riflessione territoriale generale.

AZIONI	VARIANTI DI PR	PROGETTI
Valorizzazione del paesaggio	Promozione di studi ambientali per l’approfondimento e la valorizzazione del paesaggio. Studio paesaggistico per valutare le misure per implementare la maglia verde all’interno del territorio comunale e inserire a PR i vincoli necessari. In particolare verificare la situazione attuale delle alberature a livello di PR; anche nell’ottica di valutare le ulteriori possibilità di ripristino e protezione. Studio paesaggistico volto a identificare e valutare l’esistenza dei punti di vista e tratte panoramiche, rispettivamente chiarire il disciplinamento normativo volto a promuoverne la valorizzazione.	Implementazione e promozione di nuove alberature (assi stradali inclusi posteggi pubblici, spazi pubblici, zone per scopi pubblici e in corrispondenza delle percorrenze pedonali, comparti che vedranno nuove edificazioni, ecc.). Interventi puntuali a valorizzazione del rapporto tra uomo e paesaggio (tratte panoramiche), come ad esempio: alberature, posa di arredo urbano, ecc.
Valorizzazione patrimonio storico	<u>Beni culturali</u> Aggiornamento della lista dei beni culturali, in particolare quelli di interesse locale (sulla base del censimento allestito dal Cantone). <u>Nuclei storici</u> Valutare l’opportunità di procedere ad un riesame, aggiornamento e semplificazione del piano particolareggiato dei nuclei.	Progetti di recupero e valorizzazione di edifici esistenti. Progetto di valorizzazione dello spazio pubblico del nucleo (pavimentazione). Nell’ambito dei progetti privati, assicurarsi che gli interventi nei nuclei siano inseriti in modo ordinato e armonioso nel contesto e non compromettano la riconoscibilità dei nuclei stessi.
Sviluppo della mobilità lenta	Studio sulla mobilità lenta finalizzato alla promozione e all’implementazione di una maglia pedonale continua e all’inserimento degli eventuali nuovi vincoli necessari a PR.	Realizzazione di percorsi pedonali laddove già possibile (proprietà pubblica) o dove già vincolati a PR. Interventi di riqualifica e di arredo urbano lungo strade e spazi di valenza pubblica, in relazione alle percorrenze pedonali. Realizzazione di punti di sosta e integrazione della segnaletica laddove necessario. Promozione di connessioni di mobilità lenta dalla valenza pubblica nell’ambito di progetti privati.
Spazio pubblico	La riqualifica degli spazi pubblici passa attraverso la realizzazione di interventi che non sempre richiedono varianti di PR. Laddove invece necessario, introduzione di norme di PR volte a promuovere la riqualifica degli spazi pubblici e/o dalla valenza pubblica.	Promozione di interventi di valorizzazione del contesto pubblico attraverso l’arredo urbano, in particolare su strade e spazi che oggi pur avendo una valenza pubblica sono puramente spazi funzionali. Implementazione di spazi dalla valenza pubblica nell’ambito delle aree oggetto di riqualifica e/o sviluppo (sia su sedimi pubblici che privati). In particolare: • riqualifica della piazza antistante la Casa comunale • riqualifica del posteggio adiacente al campo da calcio • pavimentazione nel nucleo
Sviluppo di contenuti pubblici	<u>In generale</u> Definizione a PR dei contenuti ammessi o promossi nelle aree di interesse pubblico laddove è previsto uno sviluppo. Introduzione di norme di PR idonee a garantire lo sviluppo auspicato dei comparti con contenuti pubblici. <u>In particolare</u> Approfondimento ed elaborazione del PRP-CC (da coordinare con lo sviluppo del posteggio pubblico interrato).	Implementazione e accompagnamento ai progetti di interesse pubblico promossi nell’ambito delle (future) varianti di PR. Recupero dello stabile ex-asilo (nucleo di Pura).
Posteggi pubblici	Approfondimento urbanistico e accompagnamento nella realizzazione dell’autorimessa interrata nell’ambito dello sviluppo del comparto adiacente la Casa comunale (vedi PRP-CC). A medio-lungo termine, se realmente riscontrato, approfondimento di studio per valutare le misure necessarie per aumentare l’offerta di posteggi pubblici a servizio del nucleo.	Riqualifica (arredo, decoro e alberature) delle aree destinate a posteggio (in particolare Campo da calcio). Realizzazione dell’ampliamento del posteggio pubblico Gesòra. Nell’ambito di futuri progetti, promozione di sinergie pubblico-privato per la razionalizzazione dei posteggi.
Aree edificabili e paesaggio	Introduzione di norme/vincoli di PR volte a promuovere e incentivare lo sviluppo di aree edificabili di qualità integrate nel contesto (implementazione della maglia pedonale, mantenimento degli spazi dalla valenza pubblica, promozione di aree verdi e sistemazioni esterne di qualità, ecc.). Approfondimento dell’opportunità d’evoluzione dei “vuoti”, in particolare di quelli che si relazionano ai comparti sensibili (paesaggio, nucleo).	Promuovere e accompagnare, nell’ambito del rilascio delle licenze edilizie, lo sviluppo qualitativo delle aree insediative (inserimento ordinato e armonioso dei nuovi volumi, decoro urbano, spazi esterni, qualità dell’edificato, ecc.).
Valorizzazione del territorio	Verificare e sviluppare le varianti di PR in relazione al dimensionamento del PR e al concetto di paesaggio (luoghi sensibili).	Promozione di progetti di dimensioni contenute laddove le premesse territoriali sono legate più alla natura che all’urbanità.
Sostenibilità e energie rinnovabili	Possibilità di allestire un piano climatico comunale (isole di calore, gestione del verde, strategie di apporto dell’acqua negli spazi pubblici, ecc...). Aggiornamento nel tempo del Piano energetico (PECo) coordinato alla scala intercomunale REMO (misure sull’energia elettrica).	Promozione di progetti esemplari, sia dal punto di vista energetico (efficienza energetica, consumo energetico, vettore) che climatico (mitigazione del fenomeno di isole di calore urbano e, più in generale, dei cambiamenti climatici). Erogazione di incentivi.
Intercomunalità	Partecipare e/o promuovere attivamente gli studi pianificatori-urbanistici-paesaggistici alla scala regionale che necessitano un coordinamento intercomunale.	Finalizzare i progetti intercomunalì in corso. Progettare i comparti comunali puntuali all’interno di una più ampia riflessione intercomunale.



Pura

CONCLUSIONI DI CARATTERE GENERALE

Il carattere di un territorio si sviluppa in senso positivo attraverso il concetto di qualità del costruito. Dunque, è doveroso gestire con lungimiranza le zone edificabili attraverso concetti urbanistici e norme atte a promuovere il semplice rapporto tra edificato e natura, atte a preservare la qualità di vita residenziale che potrebbe essere a rischio se messa sotto assedio da un'incontrollata forza edificatrice.

Pura è una realtà di paese dalla vocazione prettamente residenziale legata alla vicina struttura urbana del basso Vedeggio, che potrebbe incentrare il proprio sviluppo puntando sul disegno degli spazi liberi (sia pubblici che privati), sullo sviluppo di spazi pubblici (aperti, di qualità e interconnessi tra loro) e sullo sviluppo di una rete di mobilità lenta capillare e continua sul territorio.

Grazie all'attuazione delle azioni proposte dal PAC, si potrà puntare a:

- unire punti e luoghi strategici (scuole-piazze-fermate bus, nuclei, ecc.);
- progettare e caratterizzare i vuoti urbani;
- preservare il territorio laddove opportuno e vantaggioso per l'insediamento stesso.

Sulla base delle tematiche toccate dal PAC, si potranno calibrare i futuri progetti e verificarne l'efficacia all'interno di un programma di definizione delle priorità di realizzazione.

Nella dinamica di sviluppo e trasformazione del comune è necessario creare delle sinergie tra interesse pubblico ed interesse privato. L'interesse pubblico potrà essere perseguito dando qualità agli spazi pubblici o d'uso pubblico e fissando regole condivise, atte a promuovere edilizia privata di qualità (architettura, inserimento nel paesaggio, cura dei dettagli di contatto con gli spazi pubblici).

In tal senso, la responsabilità privata non è minore di quella pubblica. La qualità del costruito va ricercata e vissuta non come un obbligo ma come contributo all'immagine del paese, alla propria qualità di vita e vivibilità per gli abitanti. La qualità generale così ottenuta, infine, valorizza (e quindi ripaga) sia l'investimento privato che quello pubblico.

Per ciò occorrerà, in generale, nelle dinamiche di sviluppo urbano:

- implementare la rete di mobilità lenta e degli spazi dalla valenza pubblica;
- prevedere delle norme qualitative per le zone residenziali, in una visione "ampia" e coerente con il contesto;
- intervenire con particolare attenzione per preservare il valore dei comparti particolarmente sensibili.

PROSSIMI PASSI

L'esecutivo prende atto del presente documento, ne valuta le visioni, lo condivide e lo adotta.

Una volta adottato, il documento potrà essere richiamato a sostegno delle future modifiche pianificatorie (puntuali o generali) o dei progetti concreti a breve-medio termine.

Il documento non intende essere un documento statico e assoluto, bensì uno strumento che fornisce una visione di insieme ed una base di partenza per le prossime azioni da intraprendere.

Ciò significa che per esigenze diverse che dovessero manifestarsi in futuro, si potrà interagire puntualmente sul territorio con azioni in parte anche differenti o supplementari a quelle del PAC.

Le strategie resteranno tuttavia le stesse e forniranno una base solida ed un quadro chiaro entro cui gestire i cambiamenti urbanistici e le situazioni ad oggi non prevedibili.

PLANIDEA SA

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22 - 6952 - Canobbio

T. 091 220 28 20

info@planidea.ch

FONTI:

map.geo.admin.ch

Swisstopo.images

Ticino.ch

www.pura.ch