



---

**Ris. mun. 7014 del 05 giugno 2018**

17 luglio 2018

## **MM N. 66 /2018**

### Revisione del Piano regolatore Città di Mendrisio /Quartiere di Besazio

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

#### **Premessa**

Il Piano regolatore (PR) del Quartiere di Besazio in vigore risale al 1980. L'ex Comune di Besazio aveva già a sua volta avviato una revisione del PR, adottata dal relativo Consiglio comunale nel 2013. Contro questa decisione è stato posto un ricorso (LOC), per cui la procedura è stata interrotta senza poter giungere ad un'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

In considerazione del quadro giuridico superato rispetto al quale faceva riferimento la proposta dell'ex Municipio di Besazio [nel frattempo sono entrate in vigore la nuova Legge cantonale sullo Sviluppo del Territorio (Lst) e la nuova Legge federale sulla Pianificazione del territorio (LPT)], il Municipio di Mendrisio ha deciso, sentito anche il Dipartimento del territorio, di ripetere la procedura d'approvazione del PR.

Sostanzialmente le modifiche apportate rispetto alla proposta precedente sono solo di carattere formale, in quanto il Municipio di Mendrisio ha voluto confermare quanto già deciso dal precedente Legislativo. Ciò ha comportato comunque un notevole impegno da parte del Municipio e degli operatori coinvolti (vedi punto 2 del presente MM).

Come si vedrà in seguito, si è colta l'occasione anche per proporre alcune modifiche di merito, rese necessarie dalle mutate condizioni. Si evidenzia in particolare la proposta di nuovo assetto pianificatorio al Comparto Sanc.

## 1. Procedura

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (Lst) ed il relativo Regolamento d'applicazione (RLst). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt). Il 1° maggio 2014 è entrato in vigore l'aggiornamento della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

La forma del presente PR viene elaborata secondo la Lst, secondo le linee guida cantonali per il Regolamento edilizio, per i Piani e per il programma di urbanizzazione.

### Procedura Besazio

25 novembre 1999	prima serata informativa alla popolazione
17 marzo 2009	esame preliminare cantonale
12 ottobre 2011	approvazione variante CdS - parcheggi pubblici in località Cuéta
21 dicembre 2011	approvazione variante - Comparto Sanc
20 dicembre 2012 - 8 gennaio 2013	informazione pubblica (senza serata informativa)
11/12 marzo 2013	adozione della Revisione di PR da parte del Consiglio comunale dell'ex-Comune di Besazio
2 ottobre 2013	annullamento dell'adozione della Revisione di PR (Sentenza CdS n. 5107 del 02.10.2013)
17 febbraio 2014	annullamento dell'adozione da parte del CC e rispettivamente dell'approvazione da parte del CdS dei vincoli di zona AP-EP e di zona nucleo previsti dalla variante Sanc (sentenza TCA).

### Procedura Mendrisio

16 giugno 2016	esame preliminare cantonale
3 maggio 2017	serata informativa alla popolazione
8 maggio 2017 - 9 giugno 2017	informazione pubblica.

Il PR è stato aggiornato una prima volta in gennaio 2013 da parte dell'ex Comune di Besazio, tenendo almeno in parte conto delle richieste del Dipartimento del territorio e delle osservazioni degli interessati. Il rapporto di pianificazione riprende quindi in parte, sia i contenuti del "Rapporto finale" (gennaio 2013), sia quelli del "Rapporto per l'esame preliminare (febbraio/marzo 2008), così come il nuovo Esame preliminare (2016) e le osservazioni della popolazione pervenute durante l'ultimo periodo di informazione pubblica (2017).

## 2. Forma e contenuto del PR

L'aggiornamento del PR di Besazio prevede sia l'aggiornamento al nuovo quadro giuridico superiore, sia alcune modifiche puntuali richieste dal Municipio di Mendrisio.

### 1. Adeguamenti di ordine formale al nuovo quadro giuridico:

- la gestione degli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali e del relativo inserimento in banca dati;
- adeguamento della struttura degli atti con due piani grafici (piano delle zone e piano dell'urbanizzazione) al posto dei precedenti quattro piani settoriali;
- l'aggiornamento della contenibilità del piano;
- verifica dell'estensione della zona edificabile;
- l'allestimento del Regolamento edilizio, in sostituzione delle Norme di attuazione (NAPR);
- l'allestimento del rapporto di pianificazione senza riferimenti a documenti precedenti.

### 2. Adeguamenti voluti dal Municipio di Mendrisio:

- aggiornamento delle condizioni-quadro della revisione di PR (lettura territoriale-paesaggistica, storica e architettonica; evoluzione socio-economica);
- aggiornamento dei vincoli naturalistici e paesaggistici (perimetri di rispetto, zona di protezione del paesaggio, beni culturali protetti, ...);
- ridefinizione dell'assetto pianificatorio del Comparto Sanc;
- verifica delle possibilità edificatorie a valle (mappali n.ri 66-67-73-196) e a monte (mappali n.ri 22- 23-24) del nucleo storico;
- verifica dei posteggi pubblici;
- adeguamento delle piazzole di scambio e delle piazze di giro.

## 3. Esame preliminare cantonale 2016

Il Dipartimento del territorio, chiamato nuovamente ad esprimersi sulle aggiornate proposte pianificatorie, ha apprezzato l'impostazione generale della revisione di PR e *"la bontà complessiva del progetto di revisione del PR, sia nel contesto del nuovo Comune aggregato, sia rispetto agli obiettivi e scopi pianificatori definiti nel PD, nella LPT e nella Lst, segnatamente in ordine alla tutela del paesaggio nelle sue componenti antropiche e naturali, rispettivamente del territorio agricolo"*.

Le osservazioni di maggior peso espresse dall'Esame preliminare riguardano:

- le edificazioni a completamento della zona nucleo a monte e a valle della stessa, con la proposta di inserimento di vincoli di PQ;
- le precisazioni necessarie nella definizione delle aree e degli elementi naturalistici e paesaggistici da proteggere (riserve naturali, prati secchi, ...);
- alcune richieste su possibili beni culturali da tutelare.

#### **4. Piano delle zone - insediamenti**

La caratterizzazione delle zone residenziali è rimasta sostanzialmente quella del piano vigente, cioè di zona residenziale con indici di sfruttamento ridotti. Non esistono infatti le premesse (né di disponibilità di terreni per nuovi insediamenti differenziati, né di domanda dei potenziali nuovi abitanti) per implementare zone con caratteri diversi, più intensivi. Di conseguenza, i parametri edificatori della zona (i.s. e i.o.) mantengono i valori del PR precedente. Per gli stessi motivi, anche il perimetro delle zone edificabili è rimasto sostanzialmente invariato.

Modifiche formali ed anche sostanziali sono però state introdotte in particolare nelle zone che il PR precedente definiva come comparti da I a V.

##### 4.1 Zona del nucleo ZN

La zona di nucleo era compresa nel Piano particolareggiato IV del PR precedente. L'articolo delle NAPR relativo alla zona del nucleo riprende, in sostanza, le prescrizioni del PR precedente per l'insieme del nucleo. Lo scopo di questa zona è quello di preservare nella misura massima possibile la struttura urbanistica ed il patrimonio edilizio esistenti, ponendo particolare attenzione anche alla salvaguardia degli spazi liberi, che contribuiscono a caratterizzare il nucleo storico.

Un'eccezione è ammessa per la demolizione dell'edificio al mappale n. 58; tale edificio è infatti situato in posizione strettamente legata al nucleo, ma risulta estraneo a quest'ultimo dal profilo architettonico (tipologia e linguaggio architettonico).

La scelta di non istituire all'interno di questa zona le linee di arretramento dalle strade, è motivata dalla volontà di preservare e rafforzare la coerenza dell'agglomerato storico, giacché si ritiene più ragionevole dare la priorità agli allineamenti esistenti per mantenere e completare il tipico tessuto urbano compatto.

##### 4.2 Zona di completazione del nucleo

La zona di completazione del nucleo CN comprende i sedimi completamente o per la maggior parte liberi, la cui edificazione si deve configurare dal profilo volumetrico e architettonico come completamento del tessuto edificato del nucleo. In tutta la zona CN sono ammesse unicamente la residenza ed altre destinazioni compatibili con l'ambiente abitativo, quanto a immissioni ed all'aspetto architettonico.

All'interno della zona CN, si distinguono due comparti con prescrizioni differenti, uno a monte e uno a valle del nucleo:

Il mappale n. 73 è posto direttamente sul canale visivo che dalla strada cantonale a sud si ha verso il muro del parco e della villa comunale soprastanti; in particolare, il fondo risulta strategico al fine di preservare la visibilità e l'emergenza del parco e della villa stessi, che l'ISOS definisce come "portale d'ingresso al nucleo". Questo sedime è importante non solo come spazio libero di contorno al nucleo, ma anche come area vignata.

I mappali n.ri 22-23-24, posti a nord-ovest del nucleo storico, vanno a completare l'edificazione di uno degli accessi al nucleo stesso; tale posizione determina l'importanza e la sensibilità paesaggistica di questi sedimi. Si tratta di sedimi solo parzialmente edificati, per i quali il PR precedente prevedeva già la costruzione a nuovo, appunto come "completazione del nucleo". In particolare, si trattava di due costruzioni con impianto a corte rivolto verso la strada di nucleo. La presente revisione di PR propone una parziale modifica a tale impianto, al fine di ottimizzarne l'inserimento nel contesto.

Considerata l'importanza urbanistica e paesaggistica dei comparti sopra descritti, per gli stessi si prevede l'istituzione di vincoli di Piani di quartiere (PQ). La scelta per l'impostazione dei PQ è stata presa a seguito di un sopralluogo del Municipio.

#### 4.3 Mappali n.ri 66 e 67 (zona residenziale con prescrizioni speciali)

Il comparto a valle del nucleo risulta particolarmente sensibile dal profilo paesaggistico: la posizione a valle del nucleo storico e l'andamento del terreno, lo rendono infatti particolarmente visibile in arrivo dalla strada cantonale e importante per mantenere la riconoscibilità del nucleo stesso. A sostegno della considerazione, lo stesso ISOS indica che *"Per preservare la struttura storica dell'incantevole insediamento, è necessario che il paesaggio a diretto contatto con l'edificazione rimanga libero da costruzioni. Il paesaggio antistante il nucleo, a lungo termine, sarebbe da liberare dalle costruzioni già esistenti..."*.

Per i mappali n.ri 66 e 67, particolarmente coinvolti nel rapporto visivo e fisico con il nucleo, si inseriscono pertanto i vincoli che permettono di mantenere il canale visuale dalla strada stessa verso il parco e la villa comunale (le linee di costruzione devono garantire una maggiore unitarietà e compattezza del costruito in corrispondenza dei fronti affacciati verso gli spazi liberi di pregio).

#### 4.4 Comparto Sanc

Dopo una serie di incontri tra il Municipio e il proprietario dei fondi n.ri 51 e 529, il Municipio ha deciso di destinare una parte del mappale n. 529 ed una parte del mappale n. 51 (che saranno acquistate dalla Città previa adesione del Consiglio comunale) alla costruzione di un autosilo interrato (capienza stimata ca. 40 posti) con area verde soprastante, creando quindi il vincolo di zona per scopi pubblici.

L'obiettivo è la salvaguardia della visuale del nucleo e della villa padronale al mappale n. 51 (bene locale protetto) dal lato ovest, attraverso il mantenimento dello spazio libero da costruzioni fuori terra. Si intende favorire le necessità della popolazione, da un lato con la costruzione di un luogo di ritrovo comune all'aperto, dall'altro con la creazione di ulteriori posteggi in una zona strategica, a disposizione degli abitanti del nucleo e degli utilizzatori degli spazi e locali pubblici.

## 5. Piano delle zone – componenti paesaggistiche e ambientali

Il piano del paesaggio comprende i seguenti elementi:

- zona agricola,
- zona di protezione della natura,
- zona di protezione del paesaggio,
- zona di protezione delle acque di superficie e sotterranee,
- zona forestale, con limite del bosco accertato,
- zona senza destinazione specifica,
- beni culturali protetti,
- perimetri di rispetto dei beni culturali,
- perimetri di interesse archeologico,
- elementi emergenti,
- fasce con obbligo di perizia fonica.

Il piano riprende, in particolare, le indicazioni fornite dallo studio specializzato Dionea, oltre al limite del bosco in confine con la zona edificabile.

Gli obiettivi che il PR si pone sono i seguenti:

- salvaguardare gli spazi liberi di contorno dell'edificato. Alla scala territoriale, ciò consente di evitare che l'edificazione dei Quartieri di Besazio e Arzo, già uniti fra loro, si saldi con quella di Saltrio a ovest (Italia), Rancate a est, Tremona a nord e Ligornetto a sud; inoltre questo sistema di spazi liberi si connette a nord con il sistema del Monte San Giorgio, determinando un continuo paesaggistico di particolare pregio. Il distacco da Saltrio è già garantito dallo strumento pianificatorio di questo Comune, che vincola due fasce di valore paesaggistico ambientale ed ecologico lungo i corsi d'acqua. Alla scala locale, ciò significa valorizzare il territorio agricolo e boschivo che costituisce lo sfondo dell'edificazione di Besazio. In particolare, mantenendo e valorizzando i vigneti esistenti, che costituiscono il tratto caratteristico del territorio collinare di cui Besazio è parte;
- promuovere le connessioni fra gli spazi liberi anche alla scala locale; ove l'edificazione risulta ormai continua, tali connessioni vengono garantite attraverso la formazione o il mantenimento di percorsi pedonali;
- mantenere e valorizzare il patrimonio storico e architettonico di Besazio, con particolare riferimento al nucleo storico ed alle emergenze delle chiese e del cimitero. Anche l'edificazione di contorno dovrà tenere conto di questo aspetto, e sarà pertanto inclusa in una zona di protezione del paesaggio.

### 5.1 Comparto Vendemiée

Le motivazioni per la pianificazione di una vasta area destinata ad installazioni sportive, vincolata dal PR precedente sui mappali n.ri 216, 223 e 225 in zona Vendemiée, sono venute a cadere. Constatata la caduta d'interesse per la formazione di tali attrezzature e la mancanza di possibilità economiche per la loro realizzazione, nel Piano di indirizzo il Municipio aveva deciso di assegnare l'area alla zona residenziale, con riserva per edificazioni d'interesse comunale.

Tuttavia, questa proposta non ha incontrato il parere favorevole da parte del Dipartimento del territorio (Esame preliminare 2009), non soltanto per motivi ambientali (conflitto con gli obiettivi di tutela del paesaggio) ma anche perché le previsioni di sviluppo demografico non danno la dimostrazione di un effettivo bisogno di una nuova zona residenziale che la legislazione superiore richiede per ammettere l'ampliamento delle zone edificabili. Il Municipio ha condiviso questo parere e ha deciso il non azzonamento di questo comparto, che viene assegnato alla zona agricola.

## 5.2 Comparto Ciòs

Il territorio in zona Ciòs, posto sopra al nucleo, era sottoposto nel PR precedente a condizioni di edificabilità speciali regolate dal Piano particolareggiato I. Nel Piano di indirizzo della revisione di PR, era stato confermato il principio delle condizioni particolari. Il Dipartimento del territorio (Esame preliminare 2009) non ha condiviso tale impostazione, suggerendo di escludere la zona da quelle edificabili, oppure di vincolarla per costruzioni residenziali d'interesse comunale. Il Municipio ha quindi stabilito di assegnare il comparto alla zona agricola per assicurare una migliore protezione paesaggistica a tutto il comparto alle spalle del nucleo e a fianco di due beni culturali d'interesse cantonale. Si evidenzia che anche in questo caso si tratta di non azzonamento del comparto (vedi Esame preliminare 2009).

## 5.3 Beni Culturali locali

Il Cantone in occasione dell'Esame preliminare 2009 segnala in modo particolare i seguenti oggetti al Municipio:

- Casa al mappale n. 51 (Villa ottocentesca),
- Ristorante Palazzetta (corte e la decorazione pittorica esterna), mappale n. 9,
- Abbeveratoio, mappale n. 6,
- Torretta di trasformazione, mappale n. 74.

In occasione della variante pianificatoria al Comparto Sanc (2011) è stata posta sotto tutela la casa al mappale n. 51 (Villa ottocentesca).

Il Municipio di Mendrisio, in considerazione delle proposte del Cantone ha ritenuto di ridurre la tutela ai seguenti oggetti:

- Ristorante Palazzetta (parti e strutture esterne, compresa la corte), mappale n. 9,
- Fontana monolitica, mappale n. 6,
- Casa al mappale n. 51 (Villa ottocentesca) (parti e strutture esterne) (già tutelata).

Il Cantone in occasione dell'Esame preliminare 2016 segnala in modo particolare i seguenti oggetti al Municipio, non ancora ritenuti da quest'ultimo:

- Casa al mappale n. 13,
- Casa comunale al mappale n. 54,
- Croce stazionale al mappale n. 4.

A seguito della procedura di consolidamento del PR, durante la quale si è rinunciato in particolare alla protezione del Ristorante Palazzetta (vedi risposta alle osservazioni del presente Messaggio), il Municipio ritiene ora di confermare la tutela dei seguenti oggetti:

- Fonte battesimale, mappale n. 6,
- Casa al mappale n. 51 (Villa ottocentesca) (parti e strutture esterne) (già tutelata),
- Croce stazionale, mappale n. 4.

## **6. Piano dell'urbanizzazione**

Il piano riprende sostanzialmente la rete viaria esistente, ad eccezione di quanto segnalato di seguito:

- Il tracciato della strada cantonale riportato sul piano tiene in conto il progetto cantonale, già realizzato, di completamento dei marciapiedi e moderazione del traffico in zona Canavee – incrocio Tremona;
- In particolare, il PR precedente prevedeva di servire il quartiere in località Cruságh con la formazione di una "pipa" che utilizzava il mappale n. 87 RFPD per allacciarsi alla strada cantonale. Nel frattempo, nuove edificazioni sorte nella porzione nord ovest del quartiere hanno già risolto l'allacciamento alla strada cantonale attraverso un tratto stradale esistente in confine con il territorio comunale di Arzo. Con una modifica di poco conto (2009), il Municipio ha formalizzato tale situazione, prolungando la strada di servizio esistente e vincolando il nuovo accesso sulla cantonale più a ovest. Nella presente revisione di PR, si è previsto di consolidare questo allacciamento, stralciando l'accesso più a est sulla cantonale, in modo da incidere in misura minore sulle proprietà private e da evitare un nuovo allacciamento alla strada cantonale stessa in un punto pericoloso. La strada di accesso dalla cantonale è inoltre stata prolungata fino al confine nord con Arzo, in modo da porre le basi per il coordinamento della viabilità fra le due Sezioni;
- La proposta dell'ex Comune di Besazio prevedeva una strada di collegamento tra la strada cantonale e Via ai Ròsc (mappale n. 391). Tale proposta avrebbe avuto un impatto paesaggistico insostenibile (mappale n. 97) ed è stata abbandonata dal Municipio di Mendrisio. L'accesso dal mappale n. 114 non presenta le caratteristiche tecniche (forte pendenza e sezione insufficiente) per porre un vincolo di strada di servizio. Il fondo n. 391 rimane pertanto in zona senza destinazione specifica. L'onere di passo pubblico con ogni veicolo iscritto a RF verrà di conseguenza sostituito con un diritto di passo pedonale pubblico.
- Il PR prevede l'eliminazione dei posteggi esistenti sul piazzale della chiesa di S. Maria Immacolata e lungo la Via Bustelli, sul lato ovest del parco dell'ex-Casa comunale; tale scelta pone le premesse per la riqualificazione di queste aree particolarmente pregiate, già in corso con la ripavimentazione del nucleo storico. Con la costruzione dell'autosilo prevista su parte dei mappali n.ri 51 e 529 si avranno a disposizione ca. 40 posti auto; ciò permette senza danno di rinunciare al vincolo di posteggio P3 (previsti 21 posti), istituito a discapito della zona per scopi pubblici che comprende la chiesa dell'Immacolata. Ciò permette di mantenere nel tempo questo importante ingresso al nucleo, sia dal punto di vista qualitativo che paesaggistico. In località Cuéta, si viene perciò a ripristinare la situazione pianificatoria precedente all'entrata in vigore della relativa variante.

## **Regolamento edilizio**

Fra le modifiche formali introdotte dalla legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), vi è la ridefinizione e concezione delle norme di attuazione in un regolamento edilizio. Le precedenti norme di attuazione sono quindi state completamente riscritte tenendo in conto la struttura ed i contenuti proposti dalle Linee guida cantonali per l'elaborazione del Regolamento edilizio.

I contenuti sono tuttavia stati mantenuti invariati rispetto alla proposta dall'ex-Municipio di Besazio, ad eccezione di:

- aggiornamenti e approfondimenti illustrati e motivati (rapporto di pianificazione);
- aggiornamenti atti a garantire la coerenza con le norme delle altre sezioni della Città di Mendrisio (destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali; regolamentazione dei posteggi nella zona del nucleo; regolamentazione pannelli solari nella zona del nucleo; regolamentazione dei contributi alla conservazione dei beni culturali).

## **7. Compendio dello stato dell'urbanizzazione**

Sulla base delle direttive cantonali, Planidea SA ha elaborato, nel dicembre 2015, un documento indicativo dello stato dell'urbanizzazione della Sezione di Besazio, che si compone di:

- piano schematico della percentuale di sfruttamento delle potenzialità dei fondi;
- tabella riassuntiva dei dati.

Dagli elaborati si può osservare che a Besazio vi è una certa riserva di SUL anche in terreni già edificati (con almeno un edificio principale), distribuiti sul territorio a macchia di leopardo. Pertanto il perimetro della zona edificabile, se da una parte non è stato ampliato, dall'altra parte non può nemmeno essere ridotto proprio tenuto conto di questa distribuzione delle riserve di SUL sul territorio.

## **8. Programma di realizzazione**

Gli interventi pubblici necessari per l'attuazione del PR sono limitati a:

- l'acquisizione delle aree vincolate e non ancora di proprietà pubblica,
- la formazione di una nuova strada e l'ampliamento delle strade esistenti,
- la sistemazione e la nuova formazione di posteggi pubblici,
- la formazione di un punto di raccolta rifiuti,
- la formazione di un parco-area verde al servizio della popolazione,
- gli interventi di valorizzazione delle aree di protezione della natura e del paesaggio.

## Stima di massima dei costi di realizzazione del PR – Sintesi

	<u>Opera CHF</u>	<u>Espropriazione CHF</u>	<u>Totale CHF</u>	<u>Totale a carico della Città</u>
Strade principali			500'000	500'000
Strade di servizio	520'100	450'625	970'725	291'988
Strade e sentieri fuori zona			100'000	100'000
P3	600'000		600'000	600'000
Autosilo	2'000'000	1'300'000	3'300'000	3'300'000
Raccolta rifiuti urbani	32'000	20'800	52'800	52'800
Parco – area verde	200'000		200'000	200'000
Valorizzazione diversi oggetti (paesaggio)			150'000	150'000
<b>Totale</b>			<b>5'873'525</b>	<b>5'194'788</b>

## **9. Sostenibilità finanziaria**

Il Piano delle Opere Prioritarie (POP) della Città di Mendrisio pianifica gli investimenti fino all'anno 2024. Per le opere previste oltre questa data non viene definito un termine per l'investimento ma solo l'importo.

Fino al 2024 il volume d'investimenti per l'intera Città di Mendrisio è di ca. CHF 230 mio, per quelli che vanno oltre questa data è di ca. CHF 60 mio.

Gli investimenti principali previsti dal PR sono inseriti nel POP, ovvero l'esproprio del terreno necessario per la realizzazione del parco e dell'autosilo interrato al comparto Sanc, (CHF 1'300'000.-- nel 2020), Via Crusagh (CHF 300'000.-- nel 2019) e Via Rubiana (CHF 150'000.-- oltre il 2024) mentre gli altri interventi previsti dal PR, lo saranno quando quest'ultimo sarà approvato e cresciuto in giudicato. Infatti in base all'art. 156 cv. 4 LOC, il POP va aggiornato ogni qual volta vi siano delle modifiche di rilievo ed in ogni caso dopo 2 anni.

Si evidenzia che gli interventi previsti dal PR sono esigui rispetto alla capacità di investimento della Città e quindi sono facilmente sostenibili nell'arco di validità del PR.

## **10. Informazione e partecipazione pubblica**

La variante è stata presentata in serata pubblica il 3 maggio 2017 presso la sala dell'ex Consiglio comunale di Besazio e posta in consultazione agli albi comunali dall'8 maggio 2017 al 9 giugno 2017. Le osservazioni pervenute sono state considerate e integrate nel rapporto di pianificazione.

Le osservazioni pervenute, alle quali vengono aggiunte le considerazioni del Municipio, sono così riassumibili (nel rapporto di pianificazione sono contenute in modo più esteso):

1. Si chiede l'azzoneamento in zona edificabile di fondi o parte di essi ora inseriti in zona agricola.

*In seguito alle modifiche della Lpt del 1° maggio 2014, non sono più approvati ampliamenti della zona edificabile, se non immediatamente compensati. Il Municipio non può accogliere tali richieste.*

2. Si chiede la rinuncia del vincolo di zona SAC su alcuni terreni agricoli.

*La competenza per la definizione delle zone SAC è del Cantone. Si rimanda a quest'ultimo la decisione di procedere con un'eventuale ulteriore valutazione di queste superfici.*

3. Si chiede la modifica delle proposte dei vincoli di Piano di Quartiere 1 per motivi di opportunità (diversa edificabilità).

*Il PQ1 è stato elaborato in seguito e sulle indicazioni dell'esame preliminare. Si ricorda che l'obiettivo principale del PR è quello di concentrare in pianta l'edificazione in una parte del mappale, lasciando libera la parte a vigneto (in considerazione dei disposti dell'ISOS).*

*Si ricorda inoltre che l'esame preliminare ha escluso la possibilità di costruire nello spazio libero antistante il nucleo (anche se la proposta prevedeva dei volumi interrati) e ha proposto di concentrare l'edificabilità nella parte alta del sedime a ridosso del nucleo, a mo' di completamento/integrazione della trama insediativa originaria, tenendo conto della tipologia originaria dominante del tessuto storico.*

4. Si chiede la modifica delle proposte dei vincoli di Piano di Quartiere 2 (mappali n.ri 22, 23, 24) per motivi di opportunità (diversa edificabilità).

*Il PR in vigore prevede già oggi la possibilità di edificazione sui mappali n.ri 22-23-24, con un impianto a corte e un'area di ca. 600 m<sup>2</sup> entro cui edificare con un'altezza massima di 3 piani a valle e due piani a monte. Il nuovo PR conferma sostanzialmente queste quantità edificatorie, introducendo l'obbligo del PQ e precisi requisiti qualitativi, al fine di garantire un più adeguato inserimento nel paesaggio, come richiesto dall'Esame preliminare cantonale. Si evidenzia che le norme di PQ fissano vincoli sufficienti a garantire la realizzazione degli elementi principali quali la corte ed il fronte su strada.*

*Si rileva inoltre che la larghezza attuale della strada di nucleo non viene sostanzialmente modificata. Già oggi il transito veicolare dispone di spazi ristretti, come in effetti spesso accade nei nuclei storici. È pure da considerare che uno degli obiettivi del PR è la pedonalizzazione delle strade di nucleo, fra cui la Via Cava.*

*In merito alle considerazioni di dettaglio formulate, si rimanda al rapporto di pianificazione.*

*Per i motivi sopraesposti il Municipio non intende modificare l'impostazione del PQ2. Viene unicamente precisata l'altezza dei nuovi edifici in riferimento all'edificazione circostante, e vengono adeguate di conseguenza le quantità edificatorie ammesse.*

5. Si chiede la rinuncia o la modifica dell'allacciamento viario di Via Crusagh per motivi di opportunità (I richiedenti risiedono all'inizio della strada esistente, sono quindi coinvolti nell'urbanizzazione ma non ne beneficeranno).

*L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla modifica di Via Crusagh; si può quindi ritenere che essa sia condivisa dal Dipartimento del territorio. Quella inserita a PR è la soluzione che il Municipio ha deciso di portare avanti, tenuto conto della pericolosità degli accessi dalla Cantonale.*

*Si rileva inoltre che un eventuale accesso da est (via per Tremona) avrebbe un notevole impatto (paesaggistico e finanziario) a causa della presenza di un muro di altezza importante. Per questo motivo è accolta l'osservazione che chiede di prolungare la strada fino al mappale n. 158. Gli atti di PR vengono pertanto adeguati in questo senso.*

6. Si chiede la rinuncia alla tutela di Bene Culturale locale per le parti esterne dell'edificio Palazzetta.

*La protezione di questo bene culturale è stata suggerita dagli uffici cantonali con l'esame preliminare cantonale del 2009 e con quello del 2016.*

*Si evidenzia che il Dipartimento non ha fornito gli elementi necessari per motivare l'inserimento del vincolo. A seguito di un sopralluogo, il Municipio ha potuto constatare l'ulteriore degrado delle decorazioni pittoriche esterne. Tale situazione di degrado rende di fatto tardiva e inutile un'eventuale tutela. Il Municipio ritiene corretto accogliere le osservazioni del proprietario e rinunciare alla tutela.*

7. Richiesta di rendere effettivo il vincolo di passo pedonale inserito a PR sul mappale no. 226 Besazio ora chiuso da un cancello e una barriera.

*Il vincolo di passo pubblico che passa sul mappale 226 Besazio è inserito a PR, ma non a Registro Fondiario. Il proprietario del fondo n. 226 Besazio ha ottenuto dall'ex Municipio di Besazio regolare licenza edilizia il 09.01.2003 per la posa di un cancello e di due barriere, che impediscono la percorrenza del passo pedonale al pubblico. L'ex Municipio di Besazio non ha ritenuto opportuno garantire in altro modo il collegamento pedonale iscritto a PR.*

*Il Municipio di Mendrisio ha deciso di eliminare il vincolo di passo pubblico iscritto sul mappale n. 226 Besazio. Come si vedrà nel capitolo seguente, tale scelta è avvenuta in seguito alla verifica e all'aggiornamento della rete dei sentieri pedonali di collegamento tra Besazio, Ligornetto e Rancate.*

## **11. Adeguamento del PR in seguito alle osservazioni pervenute: Verifica e aggiornamento della rete dei sentieri**

A seguito della richiesta che chiedeva di rendere effettivo il passo pedonale sul mappale n. 226 Besazio, il Municipio ha deciso di verificare e di aggiornare la rete dei sentieri pedonali iscritti a PR.

I sentieri che dipartono dal nucleo di Besazio e scendono verso valle sono raggruppabili in due settori ben distinti. Infatti i sentieri si diramano subito in direzione di Ligornetto (1) o di Rancate (2), come visualizzato nella mappa sottostante. Se si percorrono i sentieri nelle due direzioni, non è possibile cambiare destinazione tra Ligornetto e Rancate; per poterlo fare bisogna tornare indietro e passare di nuovo dal nucleo di Besazio.

### Settore 1:

I sentieri che collegano il nucleo di Besazio con Ligornetto sono principalmente tre e arrivano ben distribuiti sul lato nord di Ligornetto (a: dogana, b: Museo Vela, c: Chiesa di San Giuseppe). I sentieri sono esistenti e percorribili agevolmente, tranne la tratta segnata in rosso (b), che è da sistemare.

### Settore 2:

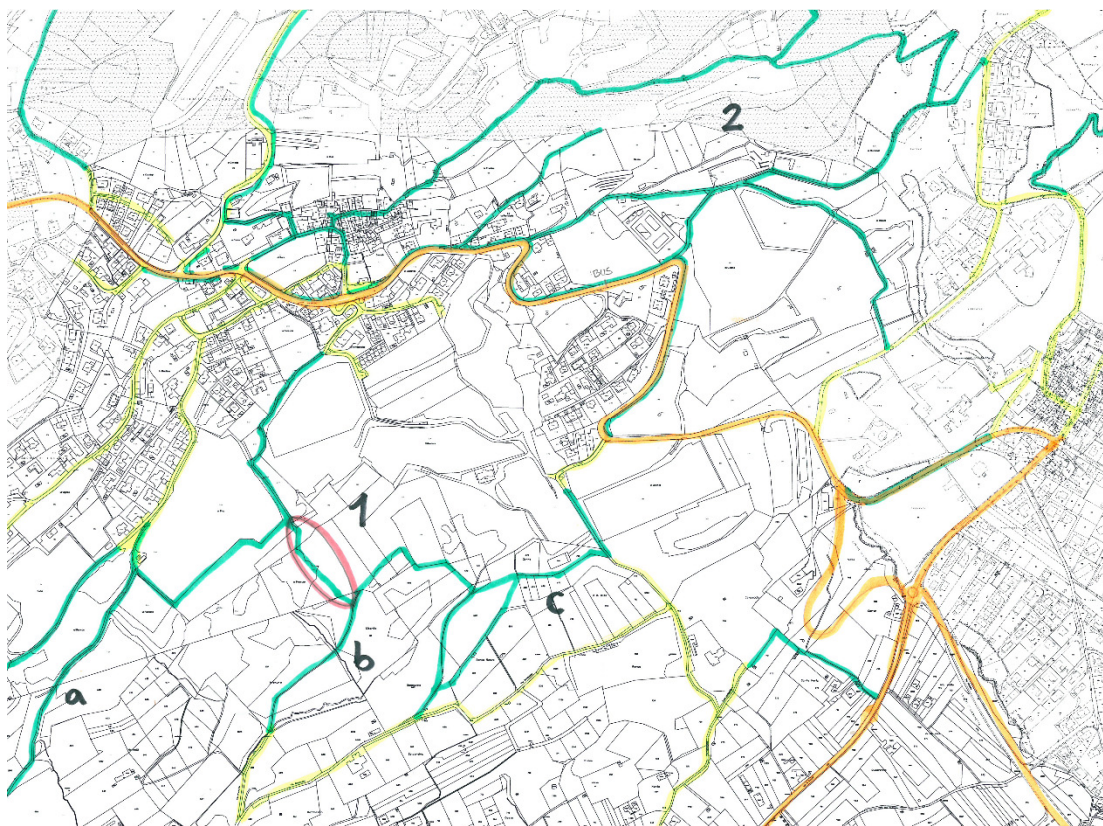
I sentieri che collegano in sicurezza il nucleo di Besazio con Rancate, partono dalla parte alta del paese e si dirigono grossomodo in piano verso Rancate per poi scendere su Via Giuseppe Belloni, a monte del nucleo. Altri collegamenti non sono possibili in quanto la strada cantonale è per un lungo tratto priva di marciapiedi.

È utile precisare che il marciapiede sulla strada cantonale è stato eseguito fino alla fermata del bus (Fornasella), ed un suo prolungamento è previsto solo fino al termine della zona edificabile di Besazio. Il Cantone infatti non ritiene strategica la formazione di un marciapiede lungo tutta la strada cantonale fino a Rancate, conseguentemente la sua percorrenza pedonale in sicurezza non è garantita.

Si ritiene pertanto che un collegamento pedonale posto sul mappale n. 226 Besazio non risulta in alcun modo strategico per il completamento della rete dei percorsi pedonali per i seguenti motivi:

1. Il proseguimento verso Rancate è impedito dal tratto di strada cantonale privo di marciapiedi.
2. Il collegamento con Rancate è dato dai sentieri del settore 2 e partono direttamente dal nucleo. Non è sensato scendere fino al termine dell'eventuale sentiero sul mappale n. 226 di Besazio per poi risalire e procedere in direzione di Rancate.
3. Verso Ligornetto le percorrenze sono già garantite per tutto il paese di Besazio dalla rete dei sentieri esistente e non coinvolgono il mappale n. 226 di Besazio.
4. Durante determinati periodi dell'anno l'intenso utilizzo di trattori sul mappale n. 226 presenta un conflitto con un eventuale passaggio pedonale pubblico.

A seguito delle considerazioni precedenti, il Piano dell'Urbanizzazione 1 viene adeguato come indicato nella mappa sottostante, mentre quello di Ligornetto lo sarà in occasione del prossimo adeguamento del relativo PR (si tratterebbe esclusivamente di adeguamenti di ordine formale in quanto i sentieri sono già attualmente percorribili).



Aggiornamento della rete dei percorsi pedonali.

Legenda: verde - sentieri e marciapiedi, giallo - strade comunali, arancione - strada cantonale

## 12. Conclusioni

Vi ringraziamo per l'attenzione e restiamo volentieri a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni, che sono inoltre desumibili dall'intero incarto consultabile presso la Cancelleria comunale e sul portale della Città di Mendrisio.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

### risolvere

1. **È adottato il Piano regolatore Quartiere di Besazio comprendente:**
  - a. **Piano delle zone - PZ 1:2'000,**
  - b. **Piano di urbanizzazione PU 1:2'000,**
  - c. **Regolamento edilizio.**
2. **Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo del territorio (Lst).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Pianificazione.

Con osservanza.

### Per il Municipio

Samuele Cavadini  
*Economista aziendale SUP*  
Sindaco

Massimo Demenga  
*Lic. Rer. Pol.*  
Segretario

### Allegati

- Riduzione del Piano delle zone – PZ, dicembre 2017
- Riduzione del Piano di urbanizzazione PU1, dicembre 2017
- Regolamento edilizio, dicembre 2017

### Documenti consultabili sul portale internet della Città di Mendrisio:

- Rapporto di pianificazione, dicembre 2017
- Rapporto di pianificazione per le nuove edificazioni a monte ed a valle del nucleo storico, dicembre 2017
- Regolamento edilizio, dicembre 2017
- Piano delle zone, scala 1:2'000, dicembre 2017
- Piano di urbanizzazione PU1, scala 1:2'000, dicembre 2017
- Piani di urbanizzazione PU2a e PU2b, scala 1:2'000, dicembre 2017
- Esame preliminare del Dipartimento del Territorio, 16 giugno 2016