

**MESSAGGIO No. 103 /2012****APPROVAZIONE VARIANTI AL PIANO REGOLATORE
COMUNALE DEL QUARTIERE DI RANCATE CONSEGUENTI
ALL'APPROVAZIONE DELLA REVISIONE GENERALE DEL PR E
DELLA ZONA DI PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI E
DEL PAESAGGIO – RICHIESTA DI UN CREDITO DI
FR. 23'470.-- QUALE CONTRIBUTO COMPENSATIVO PER LA
DIMINUZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

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

La revisione generale del Piano Regolatore comunale (PR) del Quartiere di Rancate è stata approvata dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione n. 3405 del 9 luglio 2002 rispettivamente con risoluzione n. 1902 del 6 maggio 2003 (decisione su parti sospese). Il Municipio di Rancate ha quindi dato inizio alla procedura per l'adozione di alcune varianti in base alle predette risoluzioni governative alle quali sono state aggiunte alcune modifiche di interesse locale. Il Municipio di Mendrisio, conseguentemente all'aggregazione decretata nel mese di aprile 2009, ha preso atto delle considerazioni espresse dal Dipartimento del Territorio (DT) e ha dunque dato seguito alla presente procedura d'adozione.

Di seguito viene proposto un riepilogo dei diversi argomenti, suddivisi in funzione delle diverse decisioni scaturite nell'ambito della revisione generale del PR.

**MODIFICHE DECRETATE D'UFFICIO DAL CONSIGLIO DI STATO
(RISOLUZIONE CDS N. 3405 DEL 9 LUGLIO 2002)**

- Inserimento delle curve di livello. L'Ufficio della misurazione ufficiale e della geoinformazione (UMG) ha fornito le curve di livello in formato digitale e le stesse sono state inserite nella cartografia del PR con equidistanza 5 ml.
- Inserimento del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile di PR. Sul piano delle zone e sul piano del paesaggio è stato riportato il limite del bosco a contatto con la zona edificabile approvato dal CdS con risoluzione n. 266 del 16 gennaio 2001.

**MODIFICHE D'UFFICIO CON PROCEDURA DI PUBBLICAZIONE
(RISOLUZIONE CDS N. 3405 DEL 9 LUGLIO 2002)**

Le seguenti modifiche d'ufficio, già inserite a PR, sono state pubblicate presso la Cancelleria comunale di Rancate durante il periodo compreso fra il 26 agosto ed il 24 settembre 2002:

- inserimento muro che delimita il fmn 197, ubicato nel Nucleo tradizionale, come elemento da salvaguardare;
- stralcio linea di arretramento per il comparto concernente i fmn 160, 161, 163, 164;
- inserimento del comparto "Industriale b" (Ib / Prati di fondo) nelle zone esposte ai rumori e sottostanti all'applicazione dell'art. 31 dell'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico (OIF);
- modifica del piano dei gradi di sensibilità al rumore;



- modifica dei perimetri delle zone a potenziale pericolo naturale (Barozzo-Selvetta);
- istituzione di un perimetro di rispetto per la Chiesa Parrocchiale e la Piazza di Santo Stefano;
- istituzione delle zone di interesse archeologico (zona Penate e nucleo di Cantone). Delle quattro zone indicate dal DT si è constatato che una si situa fuori dal territorio giurisdizionale di Rancate (zona Malpensata /Quartiere Tremona). La zona Castello non è stata confermata dal Tribunale cantonale amministrativo (TRAM / vedi sentenza n. 90.2002.143 del 13.8.2006);
- stralcio della strada di servizio "SSP 18" e della strada di servizio "SSP" che si immette sulla Via Pizzuolo;
- modifica degli articoli 6, 16, 17, 20, 23, 24, 26, 27, 33, 35, 39, 40 e 42 delle Norme di attuazione al PR (NAPR);
- adozione nuovo articolo NAPR per il perimetro di rispetto.

MODIFICHE D'UFFICIO CON PROCEDURA DI PUBBLICAZIONE (RISOLUZIONE CDS N. 1902 DEL 6 MAGGIO 2003)

Le seguenti modifiche d'ufficio, già inserite a PR, sono state pubblicate presso la Cancelleria comunale di Rancate durante il periodo compreso fra il 18 agosto ed il 16 settembre 2003:

- stralcio dalla zona "Nuclei sparsi" (Ns) del nucleo Masserone (fmn 715) e conseguente assegnazione alla zona agricola (Zagr);
- modifica zona Cantine (Zca) con l'esclusione del comparto relativo al Grotto del Bosco che viene attribuito alla zona "Agr";
- inserimento dei comparti "Residenziale estensivo" (Re) e "Residenziale semi-intensivo" (Rsi) in località Molino Nuovo - nelle zone esposte ai rumori e sottostanti all'applicazione dell'art. 31 OIF;
- stralcio della zona "Re" del comparto in località Barozzo (fmn 1260, 563, 843) e conseguente assegnazione alla zona agricola (Zagr).

VARIANTI RICHIESTE DAL CONSIGLIO DI STATO (RISOLUZIONI CDS N. 3405 DEL 9 LUGLIO 2002 E N. 1902 DEL 6 MAGGIO 2003)

- Ridefinizione della zona agricola con distinguo delle Superfici per l'Avvicendamento delle Colture (SAC);
- modifica degli articoli 32, 34, 47 e 49 NAPR;
- adozione nuovo articolo NAPR per siti e paesaggi pittoreschi;
- ridefinizione zona Contorno del nucleo (Cn) con l'esclusione dei fmn 553 e 554;
- definizione nuovo azzonamento per la masseria della Tana;
- ridefinizione dei contenuti della Zona di conservazione (Zc) fmn 561 "Villa Züst";
- definizione nuovo azzonamento in località Cercera (fmn 356, 357, ...);
- ridefinizione nuovo azzonamento in località Vallera-Pizzöö (ex zona deposito idrocarburi/DI);
- rivalutazione zona "Industriale a" (Ia) in località la Tana;
- completamento elenco beni culturali di interesse locale;
- Piano del traffico: inserimento Piazza di giro in Via ai Ronchi; definizione linee di arretramento; inserimento e completamento marciapiede in Via ai Grotti; differenziazione sentieri escursionistici.



VARIANTI PROPOSTE DAL MUNICIPIO

Le seguenti varianti, proposte dal Municipio, soggiacciono alla procedura d'adozione prescritta dalla Legge di applicazione alla Legge sulla pianificazione del territorio (LALPT):

- inserimento della Casa Caroni (fmn 203) e dei fmn 201 e 200 (parziale) in zona per Edifici ed Attrezzature Pubbliche (EAP) destinati alle costruzioni di un autosilo pubblico interrato;
- adeguamento NAPR al Regolamento cantonale su posteggi privati entrato in vigore il 1.1.2006;
- inserimento della distanza di rispetto dai corsi d'acqua sulla base delle proposte formulate da uno Studio d'ingegneria incaricato dal Municipio;
- ampliamento zona edificabile per realizzazione posteggi fmn 1002;
- inserimento di una piazza di giro sul fmn 701 alla fine della Via Casarico;
- inserimento fmn 752 (parziale) per la realizzazione di un serbatoio pubblico dell'acqua potabile;
- modifica vincolo EAP sul fmn 948 in località "Grotto del Bosco";
- inserimento della Via di accesso alla "Tana del Mago" in località Cantone;
- inserimento corso d'acqua in località "Prati Maggi" (fmn 1000).

ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il DT ha eseguito l'esame preliminare del documento e, in data 23 luglio 2009, ha rilasciato il relativo rapporto all'indirizzo del Municipio.

Lo studio delle varianti è quindi stato ulteriormente approfondito ed il documento è stato aggiornato tenendo conto delle osservazioni del DT e delle scelte del Municipio. Si segnala in particolare che il Municipio rinuncia alla modifica del vincolo EAP sul fmn 948 in località "Grotto del Bosco". Di seguito vengono descritti i contenuti delle varianti in funzione delle loro componenti.

VARIANTI PR – PIANO DEL PAESAGGIO

Al piano del paesaggio sono state apportate le seguenti modifiche:

- attribuzione alla zona agricola dei fmn 553 e 554 a seguito della non approvazione, da parte del CdS, del loro inserimento in zona "Contorno nucleo";
- inserimento in zona EAP del fmn 203 (Casa Caroni) e di parte del fmn 200 per la realizzazione di un autosilo pubblico interrato;
- inserimento di un nuovo vincolo EAP sul fmn 572 in località Barozzo per la costruzione di un nuovo serbatoio per l'acqua potabile secondo quanto prevede il Piano Generale dell'Acquedotto di Rancate (PGA);
- ampliamento del vincolo EAPP (edifici ed attrezzature private di interesse pubblico) sul fmn 1001 in località "Zöcch" per la formazione di un piazzale e l'inserimento di nuovi elementi naturali protetti;
- ridefinizione delle zone SAC;
- completamento elenco dei beni culturali d'interesse locale;
- inserimento della "Grotta del Mago" quale bene culturale di interesse locale e dello stagno realizzato nei pressi della discarica quale elemento naturale protetto;



- inserimento del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile;
- inserimento delle linee di arretramento dal bosco e dai corsi d'acqua;
- indicazione del riale in località "Selvette" e relative linee di arretramento sull'area dei fmn 584 e 582 (Re);
- estensione del perimetro di rispetto per la Chiesa Parrocchiale e la Piazza di Santo Stefano;
- inserimento del limite della zona archeologica in località Cantone ed in località Penate, adeguando quest'ultimo all'andamento particellare.

Il DT ha trasmesso al Municipio l'aggiornamento del Piano relativo alle zone di protezione ai sensi del Regolamento d'applicazione del decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio del 22.1.1974 elaborato dall'Ufficio della natura e del paesaggio. Questo piano viene integrato alla documentazione delle varianti in esame e seguirà il medesimo iter procedurale d'approvazione.

VARIANTI PR – PIANO DELLE ZONE

- Riformulazione della "Zc" per la tutela di "Villa Züst" tenendo conto delle indicazioni fornite dal CdS;
- comparto in località "Cercera": si propone il mantenimento dell'attuale zona in vigore RAr (Mista residenziale artigianale) con adeguamento della relativa normativa;
- zona "Ia" e zona "Ns" in località "La Tana": si propone di ridurre l'area vincolata in data 11.3.2005 dal Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti, dell'energia e delle comunicazioni (DATEC) quale zona di riserva delle Strade Nazionali (SN) destinata ad accogliere l'ampliamento degli svincoli autostradali liberando dal vincolo l'edificio storico della Masseria e le immediate adiacenze;
- ex-zona "DI" in località Vallera-Pizzöö: nessuna proposta in quanto il Municipio sta elaborando una variante separata. Si ricorda che, in attesa della nuova pianificazione, il comparto è vincolato da una Zona di pianificazione;
- inserimento del fmn 203 (Casa Caroni) e di parte del fmn 200 in zona EAP da destinare alla costruzione di un autosilo pubblico interrato;
- inserimento del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile;
- inserimento delle linee di arretramento dal bosco, dalle strade e dai corsi d'acqua;
- inserimento nuova zona EAP per la costruzione di un serbatoio per l'acqua potabile al fmn 572 in località Barozzo;
- inserimento proposta ampliamento zona EAPP - fmn 1001 in località Zöcch;
- inserimento dell'area di pertinenza del riale in località Prati Maggi (fmn 1000) ai corsi d'acqua;
- inserimento del vincolo "comparti le cui domande di costruzione devono rispettare i disposti dell'art. 31 OIF" per la zona "Ib" concernente i fmn 730 e 731 in quanto soggetti alle immissioni foniche provenienti dallo stand di tiro.

VARIANTI PR – PIANO DEL TRAFFICO

- Rielaborazione del piano del traffico per adeguarlo alle indicazioni contenute nel manuale per la redazione dei piani del traffico del dicembre 2002;
- accorpamento delle categorie "strade di servizio a priorità veicolare" e "strade di servizio a priorità pedonale" in un'unica categoria "strade di servizio";
- individuazione delle strade pedonali da vincolare come "aree" e quelle da vincolare come "passi pedonali" (solo diritto di passo);



- eliminazione delle rappresentazioni dei marciapiedi come aree a sé stanti;
- eliminazione della rappresentazione dei sentieri escursionistici d'interesse cantonale (riportati sulla tavola complementare dei percorsi pedonali e ciclabili);
- eliminazione della rappresentazione delle fermate dei mezzi pubblici (riportati sulla tavola complementare dei percorsi pedonali e ciclabili);
- riporto del progetto di riorganizzazione dello svincolo autostradale di Mendrisio in base ai piani esecutivi e adeguamento conseguente della viabilità locale interessata;
- adeguamento della situazione viaria di Via ai Ronchi (piazza di giro e declassamento della stessa) e conseguente riduzione del numero di posteggi (da 36 a 15 stalli). La Città di Mendrisio intende riproporre l'inserimento del progetto stradale noto come "bretella della montagna" e di conseguenza il declassamento della Via ai Ronchi con la formazione di una piazza di giro e di un collegamento pedonale per la zona Barozzo. I motivi sono da ricondurre al fatto che il citato collegamento fa oggetto dell'apposito Piano generale adottato dal Gran Consiglio. Inoltre è contemplato nel Piano dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio (PTM / oggetto 1.4), approvato da CdS il 26.2.2022. Risulta inoltre conseguentemente contemplato anche nel Piano Direttore (PD), scheda n. 12.24.1-4 del PD90, adottata dal CdS il 26.2.2002 e ratificata con decisione del 25.2.2003 dal Gran Consiglio. Quindi il tracciato del collegamento in esame deve obbligatoriamente essere ripreso negli atti del PR comunale. Per un maggiore approfondimento delle motivazioni si rimanda alla lettura del ricorso che ha presentato la Città di Mendrisio in data 26.8.2010 al TRAM contro la risoluzione n. 3369 del 30.6.2010 con la quale il CdS si è pronunciato sull'approvazione della revisione del PR e delle varianti al Piano particolareggiato del nucleo del villaggio del Comune di Ligornetto, respingendo in particolare il ricorso dell'allora Comune di Rancate;
- inserimento linee di arretramento dalle strade;
- indicazione della capienza approssimativa dei posteggi;
- adeguamento della sezione stradale in Via ai Grotti per inserimento marciapiede;
- inserimento nuovo tracciato della strada industriale "SP1" e adeguamento della viabilità adiacente a seguito dell'approvazione della relativa variante;
- mantenimento della piazza di giro proposta alla fine della Via Casarico;
- stralcio della proposta di modifica del vincolo EAP in zona "Grotto del Bosco";
- stralcio del vincolo di posteggio in Via Carlo Fontana (26 stalli) e introduzione del nuovo posteggio coperto su Via Züst (ca. 50 stalli);
- inserimento per i posteggi della capienza approssimativa ed eliminazione della demarcazione degli stalli;
- prolungamento del sentiero esistente fino alla Grotta del Mago in zona Cantone.

VARIANTI PR – PIANO DELLE COSTRUZIONI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- Rielaborazione del piano con la distinzione delle superfici destinate agli edifici da quelle riservate alle attrezzature pubbliche;
- inserimento nuova zona EAP per la costruzione di un nuovo serbatoio per l'acqua potabile al fmn 572 in località Barozzo;
- inserimento ampliamento zona EAP per la realizzazione di un autosilo pubblico interrato – fmn 203 e fmn 200 (parziale);
- inserimento proposta ampliamento zona EAPP al fmn 1001 in località Zöcch.

L'assegnazione dei parametri edilizi per le opere previste da questo capitolo non è possibile in quanto non esiste una base progettuale che rispecchi con sufficiente chiarezza la volontà della Città.



VARIANTI PR – TAVOLE COMPLEMENTARI

Seguendo le richieste del DT sono stati allestiti i seguenti piani indicativi:

- tavola complementare della rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- tavola complementare delle sezioni stradali indicative e capacità dei posteggi pubblici.

Per quanto riguarda il tracciato del percorso ciclabile attraverso il nucleo in direzione Stabio e Riva San Vitale, al momento attuale sono allo studio due varianti: la prima prevede il doppio senso per i ciclisti su Via Rusca e la seconda il passaggio lungo Via della Posta e Via Pinacoteca Züst. La tavola verrà aggiornata una volta definito il tracciato.

VARIANTI PR – NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 3 Componenti del PR: ***cpv 1a. stralcio piano dei gradi di sensibilità al rumore; cpv 2a. inserimento tavole complementari.***
- Art. 4bis Siti e paesaggi pittoreschi: ***nuovo.***
- Art. 5 Definizioni: ***cpv 5. riferimento alla norma SIA 416 ecc.***
- Art. 6 Distanze: ***modifica cpv 7. distanze dai corsi d'acqua.***
- Art. 8 Area verde: ***cpv 1. esclusione delle pavimentazioni con elementi di cemento grigliati dalle aree verdi; cpv 4. piccole modifiche.***
- Art. 15 Protezione dalle immissioni foniche: ***riferimento all'art. 43 OIF.***
- Art. 16 Gradi di sensibilità ai rumori: ***modifica attribuzione gradi di sensibilità.***
- Art. 19 ZPN Zona di protezione della natura: ***cpv 4. inserimento dello stagno tra le componenti naturali.***
- Art. 20 Elementi naturali protetti: ***inserimento stagno presso la Grotta del Mago.***
- Art. 24 Beni culturali: ***riformulazione.***
- Art. 25 Beni archeologici: ***riformulazione.***
- Art. 26 Zone di interesse archeologico: ***riformulazione.***
- Art. 32 Zc zona di conservazione (Villa Züst): ***completamento.***
- Art. 33 ***Piccole precisazioni relative all'applicazione dell'art. 15 e alle utilizzazioni ammesse nel nucleo di Cantone.***
- Art. 34 Zca zona cantine: ***precisazioni sull'utilizzazione e inserimento distanze dal bosco e tipo di interventi ammessi.***
- Art. 35 Cn zona di contorno del nucleo: ***cpv 3. limitazione altezza del colmo per nuovi edifici sui fmn 1242, 1289, 1324 e 634.***



- Art. 37bis RAr zona mista residenziale artigianale: ***modifiche alla normativa in vigore.***
- Art. 38 ***Precisazioni sul rispetto delle disposizioni dell'art. 15.***
- Art. 42 ***Precisazioni sul comprensorio e inserimento del richiamo all'art. 33.***
- Art. 43 Superficie di circolazione veicolare e pedonale: ***cpv 2. accorpamento strade di servizio; cpv 3. inserimento strade pedonali e stralcio marciapiedi; cpv 4. nuovo.***
- Art. 46 Autorimesse e parcheggi: ***riformulazione.***
- Art. 47 EAP Edifici e attrezzature di interesse pubblico: ***completamento.***
- Art. 49 EAPP zona per costruzioni e attrezzature private di interesse pubblico: ***cpv 1. inserito il fmn 1001; cpv 2. nuovi paragrafi "d + e"; cpv 4. regolamentazione del fmn 1003.***

VARIANTI PR – PREVENTIVO E FASI DI ATTUAZIONE

Il preventivo di spesa delle opere proposte con le presenti varianti, riportato nella relazione di pianificazione con l'indicazione delle fasi di intervento, si riassume così nei suoi costi netti:

PIANO VIARIO	Fr. 204'400.00
PIANO EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	Fr. 3'150'000.00
PIANO DEL PAESAGGIO	Fr. 11'750.00

VARIANTI PR – CALCOLO CONTRIBUTO PECUNIARIO SOSTITUTIVO PER DIMINUIZIONE TERRITORIO AGRICOLO

Il Consiglio di Stato, con risoluzione n. 6237 del 7.12.2010, ha rilasciato il preavviso vincolante relativo al contributo pecuniario sostitutivo dovuto per la diminuzione del territorio agricolo nell'ambito delle presenti varianti al PR. L'istanza è stata presentata dal Municipio in data 28.10.2010 sulla base di una perizia/rapporto elaborato da un ingegnere agronomo.

Di seguito il riassunto del preavviso governativo:

superficie totale da compensare	mq 4060
nessuna compensazione reale	
nessuna riduzione in funzione della forza finanziaria	
compenso pecuniario	Fr. 23'470.--

In applicazione ai disposti dell'art. 11 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19.12.1989, l'ente pianificante (Comune) ha la possibilità di esercitare il diritto di regresso (recupero parziale del contributo addebitato al Comune) nei confronti di proprietari beneficiari della diminuzione di territorio agricolo a favore dell'inserimento delle superfici in zona edificabili.



In ossequio ai disposti dell'art. 33 LALPT, in data 14 aprile 2011, si è tenuta la serata informativa pubblica per la presentazione del contenuto delle varianti al PR.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do 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. **Le varianti al Piano regolatore comunale di Mendrisio /Sezione Rancate, sono approvate. In particolare sono approvati i seguenti documenti:**
 - Norme di attuazione;
 - Piano delle zone;
 - Piano del traffico e delle AEP;
 - Piano del paesaggio;
 - Relazione di pianificazione (documento indicativo);
 - Piano dei servizi tecnologici (documento indicativo).
2. **Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).**
3. **Le varianti di PR entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.**
4. **L'aggiornamento del Piano relativo alle zone di protezione ai sensi del Regolamento d'applicazione del Decreto legislativo sulla protezione delle bellezze naturali e del paesaggio (DLPBN) è approvato.**
5. **È approvato un credito di Fr. 23'470.-- relativo al contributo compensativo per la sottrazione di territorio agricolo. Il Municipio è autorizzato, in ossequio ai disposti dell'art. 11 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19.12.1989, ad esercitare il previsto regresso nei confronti dei proprietari beneficiari della modifica pianificatoria.**
6. **La spesa viene registrata alla gestione investimenti alla voce n. 581 "Uscite per pianificazione".**
7. **Il credito d'investimento decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2013.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche e della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: Copia rapporto di pianificazione
Copia Norme di attuazione
Riduzione Piano delle zone