

**MESSAGGIO NO. 149 /2012****ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO
DEL QUARTIERE DI TREMONA (PPN) - ADOZIONE DELLA
VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PR "POSTEGGIO CIV"**

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

Il nucleo di Tremona è da considerare fra quelli importanti, sia a livello regionale, sia a livello cantonale. Attraverso le decisioni, nell'ambito dell'approvazione del Piano regolatore da parte del Consiglio di Stato, con risoluzione n. 1828 del 19 aprile 2005, è infatti stata convalidata la necessità di approfondire lo studio sul nucleo del Quartiere di Tremona e conseguentemente di dotarlo di un Piano Particolareggiato.

Sussequentemente l'ex Municipio di Tremona ha ritenuto però più opportuno operare tramite una sola "scheda di edificabilità" del PR limitata al tema degli spazi costruiti, anziché optare per un maggior approfondimento attraverso lo strumento del Piano Particolareggiato.

Questa opzione è stata sottoposta al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare nel giugno 2007 e, in data 28 febbraio 2008, il Dipartimento del Territorio, con un preavviso sostanzialmente positivo, ha però ritenuto opportuno riconfermare la decisione del Consiglio di Stato sull'esigenza di dotare il nucleo del Quartiere di Tremona di un Piano Particolareggiato (PP).

Il Municipio della Città di Mendrisio,

- dopo aver preso atto dello stato degli studi pianificatori svolti sul nucleo storico del Quartiere di Tremona dall'ex Municipio, limitati al tema degli spazi costruiti (scheda di edificabilità);
- considerate le osservazioni formulate il 28 febbraio 2008 dal Dipartimento del Territorio in occasione dell'esame preliminare svolto sulle proposte elaborate tra il 2006 e il 2007 dall'ex Municipio di Tremona;
- considerati infine gli studi pianificatori svolti di recente sul nucleo storico di Arzo e gli approfondimenti già avvenuti per quello di Mendrisio,

ha ritenuto opportuno prevedere per quanto possibile un'uniformazione della metodologia e del grado di approfondimento degli studi in modo da poter disporre di strumenti pianificatori a livello grafico e normativo di simile impronta e valenza, adeguati al valore storico-culturale della sostanza edilizia e territoriale cui ci si trova confrontati e conseguentemente dotare anche il nucleo del Quartiere di Tremona di un Piano Particolareggiato.



In generale si consideri che uno studio particolareggiato ha una doppia valenza:

- permette di salvaguardare l'interesse pubblico riconducibile alla particolarità del sito, sia per la sua struttura interna, sia per il rapporto con il paesaggio circostante;
- crea le premesse affinché i privati possano utilizzare la sostanza edilizia, che costituisce il patrimonio costruito, nell'interesse generale.

In particolare il Piano Particolareggiato del nucleo del Quartiere di Tremona tocca sia gli spazi costruiti sia gli spazi esterni attraverso:

- un'indagine sulla sostanza edilizia e gli spazi aperti di contorno;
- una verifica degli ingombri planovolumetrici esistenti e di quelli futuri auspicabili (linee d'edificazione, altezze, tipologie edilizie, tetti, ecc.);
- la conseguente regolamentazione degli interventi edificatori sia per gli spazi costruiti che per quelli aperti privati e pubblici (prescrizioni normative).

1. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI TREMONA (PPN)

Lo studio del presente PPN riprende essenzialmente gli obiettivi formulati già nel 2006, estendendoli in modo da considerare un approfondimento delle conoscenze sugli spazi edificati e di includere adeguatamente anche la componente degli spazi liberi, siano essi privati, semi-privati o pubblici. Gli obiettivi a cui mira lo studio nel suo complesso sono i seguenti:

- salvaguardare le particolarità più importanti del nucleo tra le quali citiamo l'assetto compatto del nucleo, la maglia dei percorsi interni delimitati per la maggior parte dagli edifici e in alcuni casi da muri, la struttura del nucleo, la composizione dei tetti, la strutturazione e l'arredo degli spazi aperti;
- rivitalizzare il nucleo creando le premesse per facilitare l'arrivo di nuove famiglie, obiettivo fattibile considerato che esistono stabili interessanti o con buoni potenziali, che possono essere recuperati con lo scopo di mantenere, migliorandola, la residenza esistente oppure di promuovere insediamenti ex novo;
- creare le premesse affinché i privati possano compiutamente utilizzare la sostanza edilizia attraverso normative e verifiche planovolumetriche, il tutto atto a facilitare il recupero, la trasformazione e l'ampliamento, laddove fattibile, delle strutture edilizie esistenti;
- ricercare delle soluzioni per gli interventi all'esterno, in particolare sulle facciate, commisurati al valore storico dei singoli edifici;
- salvaguardare le contiguità e la struttura del nucleo evitando demolizioni che lascino dei vuoti in questa struttura compatta, proponendo puntualmente nuove edificazioni laddove necessarie per completare l'assetto urbanistico e, nel contempo, prestando attenzione alla strutturazione degli spazi interstiziali fra edifici e agli spazi aperti privati in affaccio sulle aree pubbliche;



- creare le premesse per un coerente arredo degli spazi pubblici nel nucleo e nelle pertinenti aree di correlazione;
- valutare le problematiche del traffico veicolare, in particolare relative alla regolamentazione e gestione degli stazionamenti di autovetture.

2. ANALISI CONOSCITIVA

Nell'ambito dello studio è stata effettuata un'analisi sul terreno, le cui risultanze sono riassunte in diversi piani d'indagine, che sono:

- il piano d'indagine del costruito, contenente una caratterizzazione tipologica degli edifici e degli altri elementi urbani rilevanti secondo l'inserimento nel contesto e secondo il loro valore storico-architettonico e ambientale-urbanistico;
- il piano delle soglie storiche, che evidenzia le diverse fasi di sviluppo dell'insediamento nei secoli descritto tramite la datazione indicativa degli edifici dal 1600 al 1950;
- il piano dello stato degli edifici che ne rileva il recente stato di conservazione suddiviso fra buono stato, stato discreto e stato precario;
- il piano delle quote dei tetti;
- il piano d'indagine degli spazi aperti, suddiviso fra orti, giardini o aree verdi fruibili, aree inedificabili da arredare, aree verdi di valenza paesaggistica, piante pregiate, strade, vicoli e piazze, aree di posteggio presenti in nucleo e muri di cinta di valore urbanistico.

Dalla lettura in chiave urbanistica effettuata attraverso i diversi elementi d'indagine si è potuto evidenziare che l'elemento di maggiore rilievo del nucleo di Tremona sono gli spazi esterni, sia pubblici che privati, formati dall'alternarsi di edifici contigui e di alti muri che racchiudono corti e giardini, a cui sovente fanno da cornice. Non si è in presenza di un insieme di facciate di particolare valore storico, bensì è di valore l'assetto urbanistico costituito dal complesso di edifici ed elementi urbani.

Le caratteristiche menzionate sono gli elementi da valorizzare attraverso gli strumenti pianificatori.

3. PRINCIPI GENERALI PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPN)

I principali contenuti del PPN sono qui di seguito riportati in forma sintetica. Per i restanti dettagli si fa riferimento al rapporto di pianificazione.

3.1 Il Piano di edificabilità

Il piano definisce le categorie di edifici e ne precisa le possibilità di intervento ammesse.

- ***Edifici classificati quali beni culturali (colore celeste nel piano, art. 7.1)***
Sono ammessi solo interventi conservativi ai sensi dell'art. 26 NAPR.



- ***Stabili da conservare (colore viola nel piano, art. 7.2 e art. 11)***
L'assegnazione alla categoria "stabili da conservare" di una parte preponderante degli edifici esistenti dimostra la fortuna di aver mantenuto in uno stato interessante il patrimonio culturale ereditato e la conseguente volontà di conservarla e recuperarla al meglio, laddove gli interventi eseguiti non fossero stati rispettosi dei valori storici. Sono ammessi interventi di risanamento degli stabili in armonia con le caratteristiche preesistenti.
- ***Stabili di valore ambientale e urbanistico (colore giallo nel piano, art. 7.3 e art. 12)***
Gli edifici assegnanti a questa categoria non hanno un valore storico e architettonico particolare, ma hanno una funzione importante nel definire la struttura compatta del nucleo. Questi stabili sono spesso delle costruzioni accessorie o rurali, oppure sono piccoli volumi trasformati in abitazioni con elementi architettonici impropri.
Per queste costruzioni è ammesso il mantenimento, come pure la demolizione e riedificazione, entro le volumetrie preesistenti e nel rispetto degli spazi esterni.
- ***Stabili atipici (colore grigio nel piano, art. 7.4 e art. 13)***
Si tratta di stabili che non rispettano le caratteristiche architettoniche e/o che non hanno particolari relazioni con l'assetto urbanistico del nucleo.
Per queste costruzioni è quindi ammessa la demolizione e la riedificazione nel rispetto di norme particolari. La nuova costruzione non è legata a vincoli preesistenti, ma deve concorrere ad una riedificazione qualificante del contesto del nucleo.
- ***Costruzioni accessorie (colore marrone nel piano, art. 7.5)***
È concesso il mantenimento di costruzioni accessorie esistenti di tipo tradizionale, ma non sono ammesse quelle nuove.
- ***Costruzioni o elementi di disturbo (colore arancio chiaro, art. 8)***
Trattasi di edifici singoli o di aggiunte a costruzioni esistenti di cui è auspicato l'allontanamento. Su questi edifici sono di principio ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.
- ***Superficie edificabile vincolata (art. 9)***
Si tratta di aree di potenziale nuova edificazione delimitate tramite linee di costruzione o d'arretramento, dove si ritiene auspicabile un intervento di complemento e/o sostituzione con ampliamento di corpi edilizi al fine di ottenere, tramite tali tasselli, un adeguato complemento della trama urbana, rispettivamente la ricostituzione di un fronte del nucleo, facendo riferimento per quanto attiene all'altezza ammessa alle gronde di stabili contigui o vicini.
- ***Muri di cinta di valore urbanistico (art. 21)***
Il piano mette in evidenza la loro importanza quantitativa, oltre al valore qualitativo. Per essi e per i numerosi portali che si trovano inseriti, vale il principio di conservazione o ripristino allo stato originario.



3.2 Piano di arredo

Il piano specifica gli interventi di sistemazione esterna ammessi all'interno del nucleo.

- **Spazi pubblici**

L'unico vero spazio pubblico di una certa importanza è l'attuale piazza situata di fronte alla Chiesa. Vista la sua particolare ubicazione e centralità si presta ad assumere ancor più il ruolo di piazza pubblica grazie ad un miglioramento qualitativo del suo arredo. Anche lo spazio antistante l'ex Municipio e al futuro Antiquarium, si presta ad essere trasformato in piccola piazza fruibile.

- **Strade**

Tenuto conto delle piazze della Chiesa e del Municipio, appare opportuno insistere su una sistemazione degli spazi stradali di connessione che tenga in considerazione questi due accenti.

- **Corti, giardini, orti**

La struttura urbana è determinata anche dagli spazi aperti privati, segnatamente:

- le corti che determinano la tipologia architettonica più rilevante,
- i giardini spesso cintati da muri alti,
- i giardini e gli orti che fanno da cornice al nucleo.

Il Piano evidenzia queste componenti ai fini di una loro ulteriore valorizzazione, mettendo un particolare accento su orti e giardini di valenza paesaggistica, importanti per mantenere l'originaria struttura del territorio attorno al nucleo.

- **Aree di contorno esterne al nucleo**

Il PR in vigore ne propone un trattamento differenziato:

- sui fronti nord, nord-est, est, e sud-est sono già state codificate delle aree di stacco che vanno mantenute libere da nuove edificazioni, e vanno arredate a verde;
- sul fronte ovest, l'ampia fascia arredata a verde che già caratterizza lo spazio fra gli edifici del nucleo e l'adiacente zona residenziale costituisce una sufficiente fascia di protezione che il PPN non fa che confermare.

4. VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PR "POSTEGGIO CIV"

Questa Variante di PR scaturisce dalla decisione del Consiglio di Stato no. 3769 del 3 luglio 2012, con la quale non ha approvato la codifica a PR della sopraelevazione del posteggio in località Civ. In detta risoluzione il Consiglio di Stato invitava il Comune a rivalutare questa proposta nell'ambito dell'elaborazione del Piano Particolareggiato del nucleo.

Questo lavoro è stato svolto in ambito del Piano Particolareggiato, ma si propone di consolidare la nuova soluzione pianificatoria attraverso una modifica del Piano del traffico del PR generale. In questa forma si ottiene una codifica più semplice e comunque coerente, evitando di estendere in modo poco opportuno il perimetro del PPN, affinché vi sia incluso anche il comparto in cui si trova il posteggio qui oggetto di Variante. Questa soluzione pianificatoria comporterebbe infatti a sua volta una modifica formale del PR generale, tramite il conseguente adeguamento del perimetro di validità del PP.



In base alle risultanze del Piano Particolareggiato del nucleo, è stato rivisto il calcolo del fabbisogno di posteggi. Da essi risulta un fabbisogno di ca. 190 posti auto a fronte di una disponibilità di 90 unità, da cui deriva un deficit di ca. 100 posteggi.

L'aumento della capienza del posteggio CIV di ca. 50 posti auto, grazie all'aggiunta di 1 piano superiore non coperto, risulta ampiamente giustificato, tanto come la scelta del Municipio di non prevedere, già oggi, una copertura completa dell'ipotetico deficit in coda al periodo di pianificazione assunto, in particolare tenuto conto che ca. 40 posteggi sarebbero al servizio di residenze secondarie. I prossimi anni di attuazione del PR consentiranno di verificare l'effettiva attuazione del PR e quindi dei potenziali edificatori insiti nella proposta pianificatoria del PPN, quindi di calibrare l'eventuale ulteriore necessità di potenziamento dell'offerta di posteggi oltre a quanto qui previsto dal Comune.

Il Municipio evidenzia inoltre il fatto che questi parcheggi non servono ad "attirare" maggior traffico, non essendo in un centro cittadino o in un centro commerciale, bensì alla residenza primaria e in parte secondaria.

5. PROCEDURA

Con risoluzione del 19 aprile 2005, il Consiglio di Stato non aveva approvato l'art. 29 NAPR relativo alla zona nucleo, imponendo nel contempo al Municipio l'adozione di una zona di pianificazione (ZP) ai sensi della LALPT.

Fatte le debite valutazioni in merito, il Municipio di Tremona aveva optato per l'elaborazione di una proposta pianificatoria non nella forma del PP (Piano Particolareggiato), bensì privilegiando una scheda d'edificabilità in scala adeguata, accompagnata da prescrizioni normative sviluppate in forma articolata e più estesa attraverso un nuovo art. 29 NAPR.

Successivamente, sentito il parere del Dipartimento in data 1° dicembre 2005, il Municipio ha adottato e pubblicato il 1° febbraio 2006 la ZP avente una durata di 5 anni (scaduta a fine gennaio 2011). La zona di pianificazione ha codificato inoltre, in sostituzione dell'annullato art. 29 NAPR, una norma transitoria per il nucleo, in attesa della nuova regolamentazione.

I primi atti progettuali datati giugno 2007, sono stati sottoposti ad Esame preliminare del Dipartimento del Territorio, che ha emanato in data 28 febbraio 2008 un preavviso in cui ha ribadito la necessità di operare con lo strumento del Piano Particolareggiato, chiedendo al Municipio di abbandonare l'idea di operare tramite la sola "scheda di edificabilità".

I contenuti di questo preavviso sono stati ponderati dapprima dal vecchio Municipio di Tremona che ha dato le prime indicazioni sugli indirizzi di rielaborazione della proposta pianificatoria, anche in considerazione delle osservazioni pervenute nel corso dell'informazione pubblica svoltasi fra il 30 giugno e il 31 luglio 2008. Successivamente il Municipio di Mendrisio ha ripreso quanto precedentemente svolto e ha ulteriormente affinato e coordinato i diversi atti con le altre pianificazioni del nuovo Comune (in particolare con i nuclei di Arzo e Mendrisio), confermando l'intenzione di elaborare un PP.

Gli atti del PP sono stati aggiornati e sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica una seconda volta dal 25 giugno 2012 al 27 luglio 2012, dopo la serata pubblica avvenuta il 18 giugno 2012. I privati e gli enti interessati hanno potuto inoltrare al Municipio osservazioni o proposte, che sono state trattate dal Municipio stesso, il quale ha approfondito gli aspetti oggetto di contestazione e i suggerimenti pervenuti.



Su questa base il Municipio ha formulato le proprie decisioni, con le quali ha seguito la stesura definitiva degli atti del PPN, ora sottoposte all'adozione del Consiglio comunale e successivamente all'approvazione del Consiglio di Stato.

6. ATTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO (PPN):

L'adozione del PPN del Quartiere di Tremona contempla i seguenti documenti, le cui copie sono allegate al presente messaggio.

- a. Piano di edificabilità 1:500;
- b. Piano di arredo 1:500;
- c. Piano delle zone, Piano del traffico e degli AP-EP in scala 1:2'000 (integrati nel PR generale);
- d. Normative d'attuazione del PP (NA-PPN);
- e. Il rapporto di pianificazione.

7. ATTI DELLA VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PR "POSTEGGIO CIV":

La variante relativa al "Posteggio CIV" è composta dai seguenti documenti, la copia degli stessi è allegata al presente messaggio.

- a. Piano del traffico e EAP, in scala 1:2'000 – Variante "Posteggio CIV";
- b. Modifiche dell'art. 35 bis delle norme d'attuazione del PR;
- c. Il rapporto di pianificazione.

8. CONCLUSIONI

Vi ringraziamo per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni, che sono inoltre desumibili dall'intero incarto consultabile presso la Cancelleria comunale.

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

R I S O L V E R E

1. È adottato il Piano Particolareggiato del Nucleo (PPN) comprendente:

- a. Piano di edificabilità 1:500;
- b. Piano di arredo 1:500;
- c. Norme di attuazione del PP (NA-PPN);
- d. Il rapporto di pianificazione.



2. **È adottata la Variante di Adeguamento al PR "Posteggio CIV" comprendente:**
 - a. **Piano del traffico e EAP, in scala 1:2'000 – Variante "Posteggio CIV";**
 - b. **Modifiche dell'art. 35 bis delle norme d'attuazione del PR;**
 - c. **Il rapporto di pianificazione.**

3. **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).**

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

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:
Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:
Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: Riduzione Piano di edificabilità
Riduzione Piano di arredo
Norme di attuazione (NA-PPN)
Rapporto pianificazione PPN
Rapporto pianificazione CIV
Riduzione Piano del traffico e EAP