

**MESSAGGIO NO. 53 BIS /2010**

**ADOZIONE DELLE VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PR DI  
TREMONA ALLA RISOLUZIONE DEL CONSIGLIO DI STATO  
NO. 1828 DEL 19 APRILE 2005**

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

A seguito della summenzionata risoluzione del Consiglio di Stato la Città di Mendrisio ha adeguato il PR alle decisioni scaturite dalla procedura di valutazione del PR come proposto dal Consiglio comunale di Tremona e dai susseguenti ricorsi interposti da privati o enti. In base al Messaggio municipale no. 23 /2006 il Consiglio comunale di Tremona ha autorizzato in data 12 giugno 2006 il necessario credito e, a seguito di ciò, il Municipio di Tremona ha sottoposto al Dipartimento del territorio nel settembre del 2007 le proposte di adeguamento del PR nell'ambito della procedura di esame preliminare.

In data 13 febbraio 2008 il Dipartimento ha emesso il proprio parere preliminare sulle proposte di adeguamento del PR del settembre 2007 e, su questa base ed in considerazione dell'esito della procedura di informazione pubblica tenutasi fra il 30 giugno e il 31 luglio 2008 e serata pubblica del 18 giugno 2010, nonché esposizione dei piani e documentazione dal 24 giugno 2010 al 9 luglio 2010, il Municipio di Mendrisio ha allestito le proposte di modifica del PR ora sottopostevi per esame ed adozione.

Si evidenzia che per quanto attiene il Nucleo l'allora Municipio di Tremona aveva allestito e sottoposto al Cantone in parallelo alle citate varianti anche delle particolari proposte di regolamentazione (scheda di edificabilità in scala 1:1'000 e normativa dettagliata). In merito il Dipartimento ha preso posizione emanando il proprio esame preliminare il 28 febbraio 2008 sollecitando nuovamente il Municipio di Tremona affinché approfondisse ulteriormente gli studi pianificatori in modo da poter sottoporre per approvazione del Consiglio di Stato un vero e proprio piano particolareggiato per il nucleo.

L'allora Municipio di Tremona ha successivamente accolto tale suggerimento, fatto proprio anche dal nostro Municipio, il quale ritiene però opportuno uniformare al meglio l'approccio e le proposte pianificatorie tenendo in considerazione le caratteristiche dei diversi nuclei dei "quartieri della montagna". Per questo motivo le proposte di modifica del PR relative al nucleo di Tremona vi saranno sottoposte in forma separata, presumibilmente agli inizi del 2011.

## **1. ANNOTAZIONI INTRODUTTIVE**

Le decisioni su cui basa il presente Messaggio sono elencate riassuntivamente al Capitolo 5 della citata risoluzione, che per completezza d'informazione alleghiamo a questo Messaggio. Queste decisioni si suddividono in 3 categorie:



### Decisioni e modifiche d'ufficio (cfr. pto. 5.1 nell'allegato)

Si tratta di adeguamenti disposti dal Consiglio di Stato, che nel frattempo sono stati pubblicati (nella forma della citata risoluzione) fra il 1° luglio e il 31 agosto 2005. Non avendo incontrato opposizioni, queste modifiche sono già entrate in vigore. Gli atti di PR sono stati aggiornati di conseguenza.

### Decisioni che richiedono l'adozione di una Variante di PR (cfr. pto. 5.2 nell'allegato)

Si tratta di decisioni di modifica decretate dal Consiglio di Stato che richiedono ulteriori approfondimenti tecnici oppure una ponderazione politico-pianificatoria da parte del Comune, motivo per cui esse sottostanno alla procedura d'approvazione ordinaria. Lo stesso, come detto, vale per la pianificazione particolareggiata del nucleo richiesta dal Consiglio di Stato, per la quale il Municipio propone un piano particolareggiato in forma separata.

### Sospensione della decisione (cfr. pto. 5.3 nell'allegato)

Si tratta della decisione relativa alle aree di posteggio, per le quali sono stati svolti i necessari approfondimenti tecnici contestualmente all'elaborazione delle altre varianti di adeguamento. La decisione in merito, pure oggetto dell'esame preliminare del DT del 13 febbraio 2008, sarà presa unitamente alle altre varianti qui in discussione.

### Altre modifiche proposte dal Municipio

A queste modifiche il Municipio ne ha aggiunto alcune altre per meglio risolvere puntuali problemi pianificatori emersi nel frattempo.

Nel pto. 3 del presente Messaggio il Municipio commenta in forma sintetica le principali proposte di modifica. Per i restanti dettagli si fa riferimento al rapporto di pianificazione.

## **2. PROCEDURA SVOLTA E SEGUITO**

La procedura seguita in vista dell'adozione delle varianti d'adeguamento è la seguente:

1. elaborazione delle diverse varianti d'adeguamento richieste e successiva verifica con il Municipio ed inoltre al Dipartimento (gennaio 2006-07);
2. procedura di esame preliminare presso il Dipartimento del territorio (evaso il 13 febbraio 2008);
3. verifica da parte del Municipio e decisioni di adeguamento (aprile 2008);
4. procedura di informazione pubblica: svolta fra il 30 giugno e il 31 luglio 2008 e una seconda volta fra il 24 giugno e il 9 luglio 2010, preceduta da una serata pubblica tenuta il 18 giugno 2010;
5. rielaborazione delle proposte pianificatorie in funzione delle risultanze dell'informazione pubblica e relativo allestimento del Messaggio municipale all'attenzione del Consiglio comunale.



Dopo l'adozione del Consiglio comunale seguiranno:

1. l'avvio della procedura di pubblicazione e di quella ricorsuale;
2. l'approvazione del Consiglio di Stato;
3. la possibilità di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo e di seguito al Tribunale federale.

### **3. ATTI DEL PR OGGETTO DI MODIFICA**

Le varianti d'adeguamento contemplano l'aggiornamento dei seguenti atti:

- a. Piano delle zone 1:2'000
- b. Piano del traffico e degli EAP 1:2'000
- c. Adeguamento di singoli articoli delle Norme di attuazione
- d. Rapporto pianificatorio complementare su queste Varianti

Il piano del paesaggio verrà di conseguenza adeguato in relazione alle modifiche pertinenti agli altri summenzionati piani al momento della loro approvazione.

### **4. OSSERVAZIONI DI MERITO SULLE PROPOSTE DI VARIANTE**

Il Municipio ritiene meritevole soffermarsi in questo messaggio sui seguenti principali aspetti che caratterizzano il pacchetto di varianti:

#### **a. Varianti richieste dal Consiglio di Stato**

##### *Completazione accesso e azzonamento del quartiere di Nambodra*

Il Consiglio di Stato non aveva approvato l'azzonamento di una parte importante del quartiere Nambodra in quanto in sede d'adozione del PR la soluzione d'accesso prospettata allora dal Municipio di Tremona non aveva trovato una maggioranza in Consiglio comunale, cosicché non ne venne riconosciuta un'adeguata urbanizzazione.

Fatte le debite verifiche tecniche e di costo il Municipio propone oggi una soluzione simile a quella suggerita dal Municipio di Tremona nel messaggio del 2002, ossia la completazione dell'accesso in penetrazione sul retro del quartiere quale prolungamento di via al Ronco. Il comparto Nambodra risulterà in tal modo adeguatamente urbanizzato e potrà pertanto essere liberato all'edificazione.

Su decisione del Consiglio di Stato no. 2490 del 19 maggio 2010, con preavviso vincolante della Sezione dello sviluppo territoriale e della Sezione agricoltura, è fissato un contributo sostitutivo per diminuzione di aree agricole (art. 10 e 13 LTAgr) di Fr. 5'028.25.

##### *Zona protezione del Monte S. Giorgio*

Il Consiglio di Stato aveva stralciato il concetto di "zona di protezione della natura" dal PR invitando il Comune ad adottare una codifica di valenza più ampia e nel contempo più generica con riferimento all'oggetto 1804 "Monte San Giorgio" dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'interesse nazionale (IFP) cui tutto il territorio comunale soggiace.



### *Adeguamenti del Piano del traffico*

Vengono proposti alcuni modesti ampliamenti delle superfici vincolate quale strade di servizio e la codifica di tutte le linee di arretramento dalle strade e non solo in casi particolari.

Riguardo ai posteggi, sulla scorta delle verifiche di dettaglio sui fabbisogni effettuate, viene proposta la conferma delle ubicazioni e del dimensionamento proposti già nel 2002, fatta eccezione per quello ubicato nei pressi dell'ex-ZEIC adiacente a via al Ronco che il Consiglio di Stato aveva stralciato d'ufficio. Eventuali adattamenti potranno intervenire in relazione alla pianificazione del parco archeologico, in fase di impostazione.

## **b. Varianti promosse dal Municipio**

### *Estensione destinazione della Casa comunale*

Negli scorsi anni il Municipio di Tremona aveva approfondito la questione relativa alla valorizzazione del patrimonio archeologico locale. In quel contesto è stato elaborato un progetto di massima che prevede di aggiungere sulla parte retrostante la Casa comunale un nuovo edificio da destinare a spazio espositivo (antiquarium) archeologico.

Questo intervento comporta la necessità di estendere le destinazioni ammesse, da cui l'opportunità di specificare in legenda questa possibilità, motivo per cui dell'oggetto EP1 che diventa "contenuti amministrativi e spazio espositivo".

### *Modesta correzione della zona edificabile in località Nifree*

A seguito di problemi attinenti il diritto fondiario (mappale n. 427), il Municipio propone un modesto adeguamento dei limiti della zona edificabile in modo che l'edificio presente sia contenuto completamente in zona edificabile residenziale estensiva (RE). Nel contempo viene proposta una rettifica del limite della zona edificabile adiacente (mappale n. 117) in modo da ottenere un andamento uniforme dello stesso.

### *Zona di protezione delle sorgenti*

Avendo constatato che la modifica decretata d'ufficio dal Consiglio di Stato all'art. 18 NAPR conteneva delle imprecisioni formali, d'accordo con la stessa autorità cantonale si è deciso di sanarle nell'ambito delle presenti varianti di PR.

### *Zona residenziale estensiva speciale (REs)*

Vien colto il suggerimento del Consiglio di Stato volto a codificare nelle norme (art. 31 cpv. 1) l'allestimento di una proposta di riordino fondiario nell'ambito del piano di quartiere prescritto.

Come già detto, per quanto attiene le altre proposte di minor rilievo e per i dettagli relativi a quanto suesposto, si fa riferimento al rapporto di pianificazione.

## **5. CONCLUSIONI**

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

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.



Ci permettiamo, pertanto, proporvi Signori Presidente e Consiglieri di

## **RISOLVERE**

- 1. Sono adottate le varianti di adeguamento del PR comprendenti:**
  - **Piani delle Varianti di adeguamento:**
    - 1) Piano delle zone 1:2'000**
    - 2) Piano del traffico e EAP 1:2'000**
  - **le modifiche degli artt. 3, 4, 5, 11, 14, 15 bis, 18, 20, 26, 29, 31 e 35 bis delle norme di attuazione del PR;**
  - **il rapporto di pianificazione;**
  - **il compenso agricolo di Fr. 5'028.25 per la realizzazione della strada di servizio in zona Nambodra.**
  
- 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).**

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*

**Allegato:** Estratto Cap. 5 della decisione del Consiglio di Stato n. 1828 del 19 aprile 2005  
Rapporto pianificazione  
Piano delle zone  
Piano del traffico e EAP