

MESSAGGIO NO. 116 /2012

**APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
COMUNALE DI MENDRISIO - QUARTIERE MENDRISIO
CONCERNENTE L'ASSETTO PIANIFICATORIO DEL COMPARTO
IN LOCALITÀ CANTINE**

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

La revisione generale del Piano Regolatore comunale di Mendrisio è stata approvata con risoluzioni governative n. 4779 del 2 novembre 2000 e n. 3072 del 26 giugno 2001 (decisione sulle parti sospese).

Con riferimento al comparto oggetto della presente variante, si osserva che gli intendimenti comunali definiti nell'ambito della revisione generale del PR erano di gestire da subito la zona interessata dai pericoli naturali, segnatamente la fascia che si sviluppa ai piedi della rupe di San Nicolao, attraverso l'attuazione a fasi della sua edificabilità (fase 1 e fase 2).

Questa impostazione non è stata condivisa dal Consiglio di Stato (CdS) che ha ritenuto che l'assetto pianificatorio definitivo dell'area avrebbe dovuto essere subordinato alla conclusione delle opere di premunizione ed alla conseguente elaborazione ed adozione del Piano di dettaglio delle zone soggette a pericolo naturale.

Per questi motivi il CdS ha approvato esclusivamente l'assetto pianificatorio previsto dal Piano "Comparto speciale di risanamento dei pericoli naturali ZR" riguardante la prima fase, nei limiti dell'edificabilità prevista dal previgente PR datato 1977. In questo senso gli ampliamenti delle zone edificabili "R2" (residenziale estensiva) e "ZC" (zona cantine) ai limiti della zona di risanamento dei pericoli naturali in località Cantine di Vignoo, Cantine di Sopra e Vicolo Selvetta sono stati attribuiti d'ufficio alla zona senza destinazione specifica.

Terminati i lavori di premunizione, con decisione del 17 dicembre 2002, il CdS ha adottato il Piano dei territori soggetti a pericolo caduta sassi, crollo di roccia post interventi in località Cantine ai sensi della Legge sui territori soggetti a pericoli naturali.

Il CdS, in data 21 ottobre 2008, ha nuovamente approvato una serie di varianti conseguenti alla decisione d'approvazione della revisione del PR comunale. Tra queste ne figurava una, concernente l'attribuzione a zone non forestali dei fondi attribuiti al territorio senza destinazione specifica (risoluzione CdS n. 3072 del 26 giugno 2001). Con la medesima procedura è pure stata approvata l'attribuzione di alcune superfici non più ritenute a carattere forestale ad altre zone di utilizzazione.

La variante oggetto del presente Messaggio municipale nasce da un fraintendimento di fondo. Infatti, sebbene il Piano dei territori soggetti a pericolo caduta sassi riportasse graficamente i limiti d'adeguamento della zona edificabile conseguenti alla nuova situazione di pericolo, il CdS ha statuito unicamente sull'attribuzione del grado di pericolo alle aree interessate da questo fenomeno e non sull'assegnazione dei fondi a nuove zone d'utilizzazione. La finalità della presente variante è quello di colmare questo vuoto.



Per quanto riguarda le aree, di cui è proposto l'inserimento in zona edificabile con questa procedura, si osserva che esse, o erano già edificabili con il PR '77 o non sono più state considerate boschive con la decisione d'accertamento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile (risoluzione CdS n. 4092 del 4 settembre 2001).

MODIFICA ART. 56 NAPR

La presente procedura pianificatoria offre l'occasione per apportare delle modifiche all'**art. 56 NAPR** del Quartiere di Mendrisio, rendendolo più conforme alle linee guida.

(Osservazione: in grassetto rispettivamente barrato sono evidenziate le modifiche).

Art. 56 ~~Zona di risanamento dai~~ Area soggetta a pericoli naturali - ZR

Comprende la parte di territorio comunale ai piedi della Rupe di San Nicolao soggetta al pericolo di **crolli di roccia e** caduta sassi, conformemente al piano dei territori soggetti a pericolo ~~di caduta sassi, crollo di roccia~~ post interventi in località Cantine, adottato dal Consiglio di Stato in data 17.12.2002.

Il Municipio, d'intesa con i servizi cantonali, determina le misure di protezione da adottare nelle aree di pericolo.

All'interno di questo perimetro valgono le seguenti disposizioni:

Aree esposte a pericolo di grado residuo e medio all'interno della zona edificabile

Zona ZC

1. Sono consentiti unicamente i lavori di manutenzione e di miglioria necessari al mantenimento dell'edificio. Non sono autorizzati interventi di ampliamento.
2. Non è consentita la formazione di abitazioni né primarie né secondarie **e non sono autorizzati cambiamenti di destinazione degli edifici in strutture a ricezione turistica.**
3. **All'interno dell'area esposta a pericolo residuo e medio gli interventi edilizi riguardanti costruzioni esistenti a carattere abitativo, sia primario che secondario, devono prevedere accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità. In funzione della tipologia del progetto edilizio può essere richiesta all'istante, unicamente all'interno dell'area esposta a pericolo medio, la presentazione di una perizia geologica che valuti in dettaglio la situazione di pericolo al fine di verificare se oltre agli accorgimenti tecnico-costruttivi, siano necessarie ulteriori misure di protezione.**

Zona R3 e Zona R2

- ~~1. Al momento dell'inoltro della domanda di costruzione deve essere presentata una perizia geologica che stabilisca se, oltre le misure di premunizione realizzate dall'ente pubblico, sono necessarie opere di premunizione supplementari per il caso specifico. Le eventuali opere supplementari sono a carico del privato.~~



1. L'indice di occupazione viene ridotto dal 30% al 20%.
2. **Non sono ammesse costruzioni che comportano un assembramento di persone (ospedali, scuole, alberghi, ristoranti, ecc.).**
3. **Disposizioni particolari Nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti sul lato rivolto verso il pericolo devono prevedere un insieme di accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità, quali:**
 - il fabbricato deve essere disposto **nel limite del possibile** con il lato maggiore in direzione della pendenza del versante;
 - locali ad alta occupazione (camere, soggiorno, cucina) non possono essere ubicati in corrispondenza del lato più esposto al pericolo;
 - le strutture murarie esposte al pericolo devono essere rinforzate in modo da **assorbire resistere ad** almeno 30 kJ;
 - sul lato esposto al pericolo possono essere predisposte solo le aperture indispensabili.

Il progetto edilizio deve essere accompagnato da una relazione tecnica che descriva in maniera esaustiva tutte le misure tecnico-costruttive sopra indicate **adottate**.

Aree esposte a pericolo fuori zona edificabile

Qualsiasi intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente autorità cantonale che può, all'occorrenza, chiedere una perizia tecnica atta a definire in dettaglio l'entità del pericolo e a indicare le eventuali misure di protezione.

Il Dipartimento del territorio ha eseguito l'esame preliminare del documento e, in data 17 novembre 2011, ha rilasciato il relativo rapporto all'indirizzo del Municipio.

In ossequio ai disposti dell'art. 33 della Legge cantonale di applicazione alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), nel periodo compreso tra il 9 gennaio 2012 ed il 9 febbraio 2011, la documentazione relativa alla variante è stata messa in pubblica consultazione così da garantire ad ogni interessato la possibilità di presentare eventuali osservazioni.

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. **La variante al Piano regolatore comunale di Mendrisio - Quartiere di Mendrisio concernente l'assetto pianificatorio del comparto Cantine, è approvata.
In particolare sono approvati i seguenti documenti:**
 - Piano delle zone, come da allegato;
 - Modifica art. 56 NAPR, come da testo allegato.

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.**

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:**
- a) Riduzione estratto Piano delle zone – oggetto di variante
 - b) Riduzione estratto Piano delle zone – situazione finale
 - c) Art. 56 NAPR - Quartiere di Mendrisio