

Il Dipartimento del territorio

Vista la formale richiesta del 29 settembre 2015 presentata dal Municipio della **Città di Mendrisio per un complemento all'esame preliminare della revisione del PR del Quartiere di Besazio**;

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. PREMESSA

1.1. FORMA E PROCEDURA

Prima di entrare nel merito della proposta di revisione del PR del Quartiere di Besazio il Dipartimento ritiene utile richiamare e contestualizzare gli elementi procedurali che la contraddistinguono.

Come precisato nel rapporto di pianificazione, il Municipio ha scelto di concludere la revisione del PR di Besazio secondo la procedura definita dalla nuova Legge sullo Sviluppo Territoriale (Lst) entrata in vigore il 1° gennaio 2012 (artt. 26 e segg. Lst).

Ritenuto che la procedura di revisione del PR di Besazio è stata avviata nel 1999 ed è stata esaminata preliminarmente dallo scrivente Dipartimento con documento del 17 marzo 2009, il Municipio avrebbe anche potuto concluderla secondo il previgente regime LALPT.

In ragione di alcuni adattamenti il Municipio, sentita la Sezione dello sviluppo territoriale, ha tuttavia ritenuto opportuno sottoporre nuovamente a procedura di esame preliminare l'intero progetto di revisione in maniera tale da poter disporre di un esame aggiornato e completo delle proposte pianificatorie in vista di una nuova informazione pubblica e delle successive tappe previste dalla procedura di adozione sancita dalla Lst.

1.2. CRONOLOGIA

Di seguito sono riportate le fasi salienti della procedura pianificatoria del progetto di revisione del PR e di alcune varianti di PR richiamate dalla revisione stessa.

25.11.1999	Prima serata informativa alla popolazione sul progetto di revisione del PR.
20.12.2012 - 18.01.2013	Esposizione degli atti prima informazione pubblica.
17.03.2009	Esame preliminare cantonale sul progetto di revisione del PR.
12.10.2011	Approvazione variante di PR relativa alla formazione di nuovi parcheggi pubblici in località Cueta (ris. CdS n. 5634 del 12.10.2011).
21.12.2011	Approvazione variante di PR comparto Sanc (ris. CdS n. 7148 del 21.12.2011).
11/12.03.2013	Adozione della revisione del PR da parte del Consiglio comunale dell'allora Comune di Besazio.
15.04.2013	Aggregazione del Comune di Besazio alla Città di Mendrisio.
02.10.2013	Annullamento dell'adozione della Revisione di PR (sentenza CdS n. 5107 del 2.10.2013).
17.02.2014	Annullamento dei vincoli di zona AP-EP e di zona nucleo previsti dalla variante Sanc approvati dal CdS (sentenza TRAM n. 90.2012.5 del 17.02.2014).

1.3. AGGIORNAMENTO DEL PROGETTO DI REVISIONE DEL PR A SEGUITO DELL'AGGREGAZIONE CON LA CITTÀ DI MENDRISIO

Il Municipio di Mendrisio ha ripreso ed aggiornato il progetto di revisione del PR, senza stravolgere la struttura e i contenuti essenziali di quello elaborato dall'allora Comune di Besazio. Ne consegue che la documentazione all'esame riflette in sostanza le scelte adottate dalla passata amministrazione comunale.

Per una miglior comprensione, di seguito sono elencate le modifiche puntuali al progetto di revisione introdotte per volontà del Municipio cittadino.

1.3.1. Aggiornamenti di carattere formale

- Adeguamento della struttura degli atti di PR alla Lst.
- Aggiornamento dei riferimenti alle nuove Leggi cantonali e federali.

1.3.2. Aggiornamenti di contenuto

- Aggiornamento delle condizioni-quadro della revisione di PR (lettura territoriale - paesaggistica, storica e architettonica; evoluzione socio-economica).
- Aggiornamento dei vincoli naturalistici e paesaggistici (beni culturali, perimetri di rispetto, zona di protezione del paesaggio).
- Verifica dell'estensione della zona edificabile per rapporto alle recenti modifiche della LPT.
- Ridefinizione dei vincoli relativi al comparto V (zona Sanc).
- Verifica delle possibilità edificatorie a valle del nucleo storico (mapp. 66-67-73-196).
- Verifica dei posteggi pubblici.
- Verifica delle piazzole di scambio e delle piazze di giro.
- Aggiornamento del Regolamento edilizio e armonizzazione dello stesso con le norme delle altre sezioni della Città di Mendrisio.

2. INTRODUZIONE

2.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

2.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli inse-

diamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni dal 1. maggio 2014, in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso).

3. CONSIDERAZIONI FORMALI

3.1. COMPONENTI DI PR

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti.

- Rapporto di pianificazione (settembre 2015);
- Regolamento edilizio (settembre 2015);
- Piano delle zone (PZ), scala 1:2'000 (settembre 2015);
Piano dell'urbanizzazione (PU1), Rete delle vie di comunicazione, scala 1:2'000 (settembre 2015);
- Piano dell'urbanizzazione (PU2a), Rete di smaltimento delle acque, scala 1:2'000 (settembre 2015);
- Piano dell'urbanizzazione (PU2b), Rete di approvvigionamento idrico, scala 1:2'000 (settembre 2015).

3.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Nell'ambito del compito di verifica di ordine generale della pianificazione che la Lst affida al Dipartimento del territorio, tenuto conto del tenore delle modifiche apportate alla proposta presentata dal Municipio dell'allora Comune di Besazio nel 2008, i seguenti servizi dell'Amministrazione cantonale hanno formulato le proprie osservazioni sulla documentazione in esame:

- Ufficio beni culturali.....28-04-2016
- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni 16-03-2016
- Ufficio della natura e del paesaggio.....03-06-2016

Le osservazioni contenute nei diversi preavvisi, che vanno intese quale complemento a quanto già espresso nell'ambito della precedente consultazione, hanno contribuito alla formulazione della proposta di esame preliminare allestita dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

4. OSSERVAZIONI PUNTUALI SUL PROGETTO DI REVISIONE DEL PR

Prima di entrare nel merito delle scelte operate dal Municipio, per le quali sarà necessario formulare alcune osservazioni puntuali, il Dipartimento riconosce 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.

Di particolare rilevanza e merito sono le scelte di preservare liberi da edificazioni il versante a monte del nucleo storico, il pregiato comparto agricolo in località *Vendemiée*, così come l'attenzione riservata al comparto *Sanc*, tassello determinante nella lettura e nella valorizzazione della trama dell'insediamento storico.

Anche se suscettibili di affinamento, va riconosciuta al Municipio una particolare attenzione e sensibilità pure nel gestire il processo di trasformazione in due comparti sensibili al margine del nucleo storico. Vale a dire le nuove disposizioni per la Zona residenziale con prescrizioni speciali (fmn 66, 67 e 196) e le due Zone di completazione del nucleo al fmn 73, rispettivamente fmn 22, 23 e 24.

4.1. PIANO DELLE ZONE – INSEDIAMENTI

4.1.1. Zona residenziale con prescrizioni speciali Re-PS1 (fmn 66, 67 e 196) e Zona di completazione del nucleo CN al fmn 73

Per mezzo della proposta all'esame il Municipio intende confermare il carattere edificabile dei sedimi a valle del nucleo storico definiti dal PR vigente, regolamentandone l'attuazione per mezzo di prescrizioni pianificatorie speciali. L'obiettivo della Città è infatti quello di formulare una proposta pianificatoria che consenta di mantenere l'edificabilità dei fondi nel rispetto delle emergenze preesistenti, ricercando nel contempo di riqualificare edifici esistenti estranei al contesto del nucleo.

Il rapporto di pianificazione propone in tal senso un'analisi molto approfondita, che tiene conto di tutti i fattori determinanti, quali la lettura paesaggistica di dettaglio, le quote, le superfici edificabili, la SUL, ecc. I risultati di tali approfondimenti convergono in particolare in una proposta edificatoria specifica per il fmn 73 che prevede in sostanza:

- la possibilità di ampliamento o la realizzazione di nuovi edifici a ridosso del nucleo (per riqualificare la situazione esistente);
- una nuova edificazione lungo il pendio attualmente vignato, la quale sfrutta la morfologia del terreno, proponendo una costruzione parzialmente interrata con tetto verde che riprende il tema del muro dell'ex Municipio soprastante.

Gli sforzi del Municipio tesi a ricercare una soluzione capace di sfruttare il potenziale edificatorio del comparto, senza compromettere il delicato assetto urbanistico e paesaggistico vanno nella giusta direzione. Tuttavia, la scelta di privilegiare un impianto residenziale dal carattere ipogeo in sostituzione del vigneto esistente non è ritenuta adatta per risolvere questo delicato tema.

In primo luogo vi è la questione che si andrebbe ad introdurre in prossimità del nucleo storico un edificio che per tipologia risulterebbe estraneo al suo contesto di riferimento. In secondo luogo, si pongono tutta una serie di questioni in ordine alla sistemazione del terreno, ai raccordi altimetrici con le strutture e esistenti, alle

facciate che comunque sarebbero visibili dalla strada, ai corpi tecnici, ecc. Senza scordare che l'ingombro del nuovo edificio, seppure interrato, risulterebbe importante, e ciò a scapito della qualità e del carattere dell'attuale spazio libero antistante il nucleo. Verrebbe in questo modo disatteso uno dei principali obiettivi paesaggistici promossi sia dal PR stesso sia dall'*Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)*, che annovera il nucleo di Besazio tra gli insediamenti d'importanza regionale.

Per questi motivi il Dipartimento ritiene che se un minimo di edificabilità deve essere assicurata, questa risulterebbe maggiormente adeguata se concentrata 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. Tanto più che in questo fronte, al contrario della generosità degli spazi liberi di contorno al nucleo, non sono molti gli edifici che concorrono a qualificarne il fronte.

Ritenute le precedenti considerazioni il Dipartimento ritiene che tra le varie soluzioni possibili sia ipotizzabile anche quella di istituire un vincolo di Piano di quartiere, fissando in norma principi qualitativi che il progetto dovrà risolvere. In quest'ottica sarebbe pure opportuno estendere il perimetro del PQ, oltre al fmn 73, anche al fmn 66, così da ottenere una soluzione coordinata e ottimale per la tutela e valorizzazione del fronte del nucleo.

Il Dipartimento ricorda infine che anche per le zone di completazione del nucleo devono valere i principi architettonici e tipologici richiesti dalle norme del nucleo.

4.1.2. Zona CN a monte del nucleo (fmn 22,23 e 24)

I fmn 22, 23 e 24 si trovano al margine del nucleo, alla fine di via Cava. Si tratta di un'area attribuita dal PR vigente alla zona del nucleo che il progetto di revisione del PR intende ora normare in maniera più dettagliata, in particolare con la definizione di linee di arretramento che delimitano i comparti entro i quali sono ammesse le nuove costruzioni. Elementi identitari del nucleo, quali il muro sul confine stradale, devono essere mantenuti. L'impianto al suolo ripropone la disposizione a pettine che caratterizza gli edifici che si affacciano su via Cava in un susseguirsi di corti interne cintate da muri e relativi portali di accesso.

Lo scrivente Dipartimento, pur convenendo sulla possibilità di completare il tessuto edilizio nella parte conclusiva di via Cava, ritiene che le disposizioni normative adottate dal Municipio non siano sufficientemente garanti della realizzazione di un complesso edilizio di qualità e in grado di integrarsi in maniera armoniosa nel tessuto del nucleo storico.

La norma non considera ad esempio la morfologia del terreno, con il rischio di ottenere alla fine delle costruzioni che svettano in modo inadeguato oltre i colmi degli edifici esistenti. Pure la richiesta di tutela dei muri perimetrali, così come formulata, va rivista: da un lato la norma rimanda alla struttura a pettine degli edifici esistenti, e dall'altro chiede la conservazione del muro perimetrale che nella fattispecie non è un muro di cinta bensì un muro di controriva. Un'ulteriore aspetto che non viene affrontato riguarda le tappe di realizzazione. Senza una precisa disposizione in merito, vi è il rischio concreto che non vi sia coordinamento nelle possibili tappe realizzative, che potrebbe nella peggiore delle ipotesi portare per anni ad una situazione di "non finito" a discapito della qualità paesaggistica dell'intero insediamento storico.

In alternativa alla soluzione adottata dal Municipio, il Dipartimento ritiene che anche per questi tre fondi un vincolo di PQ, che oltre a definire i requisiti di inserimento nel tessuto del nucleo storico, vincoli la sequenza delle eventuali tappe realizzative, possa garantire una realizzazione tale che ad ogni stadio vi sia una soluzione conclusa e qualificata.

4.1.3. Comparto Sanc (fmn 51 e 529)

Il comparto all'esame è attribuito dal vigente *PP della zona circostante il nucleo di Besazio, al Comparto edificabile V*. Nella parte sud di tale comparto (fmn 529) è consentita l'edificazione di una "stecca" a carattere residenziale per una lunghezza complessiva di 65 m, una profondità di 10 m ed un'altezza massima di 6.50 m, mentre la parte nord (fmn 51) è attribuita all'*Area edificabile a completazione del tessuto del nucleo*.

Come più volte sostenuto dalle varie istanze comunali e cantonali che si sono espresse nell'ambito del complesso iter pianificatorio che ha interessato questo comparto e che qui non occorre elencare, la pianificazione vigente non può essere ritenuta oggi ancora garante della salvaguardia dei valori storico-culturali testimoniati dall'insediamento storico. Ciò in ragione dell'accresciuta sensibilità nei confronti della protezione del paesaggio e della valorizzazione dei beni culturali codificata nelle recenti modifiche legislative federali e cantonali (LPT e Lst).

Per mezzo della proposta pianificatoria all'esame il Municipio propone ora di suddividere longitudinalmente il fmn 51 in due settori. Il settore a monte resterebbe di pertinenza della villa e attribuito alla zona nucleo, mentre il settore a valle (frazionato quale fmn 529) verrebbe destinato alla realizzazione di un autosilo al servizio del nucleo. La Città intende così valorizzare dal profilo paesaggistico il nucleo storico di Besazio, esempio significativo di insediamento rurale tipico del Mendrisiotto.

Lo scrivente Dipartimento non può quindi che condividere e sostenere la scelta del Municipio di aggiornare la propria pianificazione, onde disporre di uno strumento pianificatorio sufficientemente garante della salvaguardia dei valori storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano questo preciso e delicato comparto del Quartiere di Besazio.

4.2. PIANO DELLE ZONE – COMPONENTI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

4.2.1. Obiettivi paesaggistici e naturalistici

a Progetto paesaggistico

Il Dipartimento ritiene che la proposta pianificatoria adottata dal Municipio proponga una lettura chiara e strutturata dell'assetto territoriale e paesaggistico dell'insediamento di Besazio. Ne consegue che il progetto di revisione del PR poggia su una lettura territoriale solida, che individua a diverse scale le principali componenti paesaggistiche, siano queste naturali o antropiche. Gli obiettivi paesaggistici e naturalistici della revisione riprendono e sviluppano in sostanza gli elementi emersi nella fase di lettura:

- salvaguardia degli spazi liberi che fanno da cornice all'abitato, in particolare mediante la valorizzazione delle superfici vignate che caratterizzano la parte collinare del Mendrisiotto;

- promozione e valorizzazione del nucleo storico, tramite precise disposizioni riferite agli interventi di riattazione e trasformazione; la tutela del nucleo si riferisce anche all'edificazione di contorno;
- tutela e valorizzazione delle componenti naturalistiche.

b Biotopi di importanza nazionale e cantonale

In base all'art. 13 cpv. 2 della Legge cantonale sulla protezione della natura (LCN, RL 9.3.1.1), i biotopi d'importanza nazionale e cantonale sono protetti tramite decreti di protezione adottati dal CdS. Il PR è tenuto a segnalare tali oggetti a titolo orientativo (cfr. art. 16 cpv. 2 LCN).

Nei casi in cui, in occasione della revisione di un PR, non siano ancora in vigore i decreti di protezione per gli oggetti d'importanza nazionale e cantonale, le due procedure vanno coordinate secondo quanto stabilito da una recente modifica del Regolamento della Legge cantonale sulla protezione della natura (RLCN, RL 9.3.1.1.1) (cfr. art. 15 cpv. 4 RLCN). In questo modo il decreto di protezione viene adottato dal CdS contemporaneamente dell'approvazione del PR.

Nel caso specifico gli oggetti presenti sul territorio di Besazio per i quali non è ancora stato adottato un decreto di protezione sono i seguenti:

Importanza nazionale

- Palude n. 2499 *Pre Murin*;
- Sito di riproduzione d'anfibi n. TI347 *Pre Murin*;
- Sito di riproduzione d'anfibi n. TI376 *Vigna*.

Importanza cantonale

- Sito di riproduzione d'anfibi n. TI344 *Pozza Pavü Ronco*;
- Prato secco n. TS_3046.

Considerato che la palude e i siti di riproduzione d'anfibi sopraelencati sono adiacenti tra di loro, il DT ritiene ragionevole l'elaborazione di un unico decreto di protezione a tutela dei 4 oggetti. Nelle prossime settimane l'Ufficio della natura e del paesaggio provvederà ad ultimare il Decreto di protezione in questione che sarà poi trasmesso dalla SST al Comune in modo da garantire la sua ripresa nel PR e il coordinamento delle procedure.

Il perimetro del prato secco d'importanza cantonale TS_3046 è stato recentemente aggiornato (cfr. planimetria allegata). Considerato che la superficie rilevata è abbastanza esigua, si ritiene di poter rinunciare all'elaborazione di un Decreto di protezione specifico per questo oggetto, declassandolo di fatto a biotopo di importanza locale. Si chiede pertanto al Municipio di inserire il prato secco rilevato come elemento naturale protetto di importanza locale, con una specifica normativa nel Regolamento edilizio.

Come già per il precedente rilievo del 1987 parte del prato secco si trova però all'interno della zona edificabile. Considerato come la politica federale in materia di dimensionamento delle zone edificabili sia stata rivista in maniera molto restrittiva, si chiede al Municipio di valutare la possibilità di togliere dalla zona edificabile il comparto su cui è presente il prato secco. Qualora ciò non fosse ragionevolmente possibile, la parte del prato secco presente in zona edificabile va tolta in quanto

destinata a scomparire con la futura edificazione del fondo. La sua eliminazione dovrà essere sostituita in modo confacente da chi opererà l'intervento, così come disposto dall'art. 18 cpv 1^{ter} LPN.

Il Dipartimento segnala infine che il prato secco d'importanza cantonale TS_3044, il cui perimetro è indicato sul Piano delle zone, non esiste invece più e va pertanto tolto.

c Biotopi di importanza locale

Il Municipio ha inserito come Riserve naturali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento della Legge cantonale sulla protezione della natura 4 comparti naturali.

In base all'articolo del RLCN sopracitato le riserve naturali sono costituite da un'area, nella quale l'ambiente naturale è conservato e protetto nella sua integrità. Le riserve sono inoltre di regola accessibili unicamente per interventi di salvaguardia, di gestione o per motivi di studio.

Si tratta quindi di zone la cui utilizzazione esclusiva è la protezione delle componenti naturali. Non possono essere sovrapposte alla zona agricola come è invece il caso per le RN proposte nell'ambito della revisione del PR.

Al Municipio è quindi chiesto di rivedere l'attribuzione dei vari comparti naturali alle categorie di protezione previste dal RLCN in base ai contenuti naturalistici e alle utilizzazioni ammesse. Le riserve naturali devono essere zone esclusive, mentre le zone di protezione della natura possono essere sovrapposte a altre zone di utilizzazione.

d Paesaggio

Il PR indica 4 zone di protezione del paesaggio; la prima comprende tutto il territorio di Besazio e di fatto codifica il territorio incluso nell'Inventario federale dei paesaggi d'importanza nazionale (oggetto 1804 Monte San Giorgio).

Le zone ZPP 3 e 4 si riferiscono ad emergenze geologiche e geomorfologiche mentre la ZPP 2 ha come obiettivo la protezione degli spazi liberi antisanti l'abitato e il nucleo stesso.

Il Dipartimento pur condividendo la proposta adottata dal Municipio in ordine alla delimitazione di queste 4 zone di protezione del paesaggio, è dell'avviso che, a fronte della loro eterogeneità per contenuti e dimensione, sarebbe opportuno definire un impianto normativo specifico per ogni singola zona anziché delle norme generiche come quelle riportate nel regolamento edilizio.

4.2.2. Zona agricola

a Comparto Vendemiée

Il Municipio rinuncia alla zona AP-Terreno da sport in località Vendemiée definita dal PR previgente. Le motivazioni per la pianificazione di una vasta area destinata ad installazioni sportive, sui fmn 216, 223 e 225 in zona Vendemiée, sono infatti venute meno.

A fronte della 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 dell'allora Comune di Besazio aveva deciso di assegnare l'area alla zona residenziale, con riserva per edificazioni d'interesse comunale (ZEIC).

Una scelta non condivisa dallo scrivente Dipartimento, non soltanto per motivi ambientali ma anche perché le previsioni di sviluppo demografico non davano la dimostrazione di un effettivo bisogno di una nuova zona residenziale.

Il Municipio facendo proprio l'invito del DT libera i fmn 216, 223 e 225 dal vincolo di AP-*Terreno da sport*. L'area liberata dal vincolo di interesse pubblico è attribuita alla zona agricola.

Trattasi di una scelta corretta e pertanto pienamente condivisa dallo scrivente Dipartimento.

b 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 il Municipio dell'allora Comune di Besazio aveva confermato il principio dell'edificabilità del comparto, modificandone però le condizioni particolari di edificazione al fine di incentivarne la concretizzazione. Il Municipio, dopo aver constatato che malgrado l'ubicazione particolarmente attrattiva per la residenza non si era mai concretizzata una corrispondente iniziativa immobiliare, aveva infatti optato per un maggiore incentivo, aumentando la SUL massima concessa.

Un'impostazione che non ha trovato sostegno nell'esame dipartimentale del 17 marzo 2009.

Il Municipio della Città di Mendrisio, facendo proprie le raccomandazioni espresse da DT nell'ambito dell'esame preliminare, ha deciso di rinunciare all'edificabilità dell'intero comparto *Ciòs* a favore della tutela paesaggistica del nucleo storico e dei due beni culturali di interesse cantonale che ne caratterizzano lo sfondo. I fondi precedentemente attribuiti alla zona edificabile sono assegnati alla zona agricola.

Anche in questo caso la scelta del Municipio è del tutto corretta e pertanto è pienamente condivisa dallo scrivente Dipartimento.

4.2.3. Beni culturali protetti

a Beni culturali cantonali

Il Dipartimento rileva che nei documenti all'esame sono stati correttamente inseriti i beni culturali cantonali attualmente in vigore ai sensi della LBC, segnatamente la chiesa di S. Maria Immacolata (A7166) e l'antica chiesa di S. Antonino Martire (A7165), per la quale nel 2009 è stato proposto di estendere la tutela anche al sagrato (A9504), alla croce stazionale (A13421) e all'antico cimitero (A18175).

b Beni culturali locali

Allo stato attuale non vi sono beni culturali tutelati a livello locale. La Città ha accettato le proposte di protezione dei seguenti beni culturali trasmesse dal DT con documento di esame preliminare del 17 marzo 2009:

- BCL1 Ristorante Palazzetta (parti e strutture esterne, compresa la corte) (A10929)
- BCL2 Fontana monolitica (A13422)
- BCL3 Casa (parti e strutture esterne, mapp. 51 (A8836)

Per contro il Municipio non intende tutelare l'abbeveratoio al mapp. 6 e la torretta di trasformazione al mapp. 74. A detta dello scrivente Dipartimento questi due manufatti meriterebbero tuttavia una tutela locale. Il DT coglie nuovamente l'occasione per ribadire le due proposte e per segnalare altri beni culturali degni di essere protetti sul piano locale in modo da poter eventualmente ampliare la lista spraindicata:

- Casa, mapp. 13 (A11075)
- Casa comunale, mapp. 54 (A10921)
- Croce stazionale, mapp. 4 (A18175)

c Perimetri di rispetto

Con esame preliminare del marzo 2009 il DT ha proposto di istituire, ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC, un perimetro di rispetto per la chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata e l'antica chiesa di S. Antonino Martire, beni culturali d'interesse cantonale. Perimetro entrato in vigore con l'approvazione del 12 ottobre 2011 della variante di PR relativa al nuovo assetto pianificatorio per il comparto Sanc. Il perimetro è correttamente inserito nelle NAPR e nel piano attualmente in esame.

d Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici

La documentazione all'esame riporta correttamente i perimetri di interesse archeologico adeguati alla misurazione ufficiale aggiornata.

e Contributo finanziario del Comune

Il Dipartimento rileva che nel regolamento edilizio manca il riferimento al contributo finanziario del Comune. L'articolo art. 40 NAPR deve essere completato con la dicitura seguente: *"Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi."*

Segnaliamo inoltre che l'art. 41 il cpv. 4 non concerne beni culturali ai sensi della LBC. Il capoverso in questione va pertanto scorporato da questo articolo e inserito altrove.

4.3. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE – RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE

4.3.1. Strade

Lo scrivente Dipartimento si limita a segnalare che per le strade interne al nucleo la terminologia andrebbe modificata in "Strada ad uso prevalentemente pedonale". Una terminologia che meglio si addice alle funzioni previste dal PR, segnatamente in ordine al transito di percorsi ciclabili.

4.4. REGOLAMENTO EDILIZIO

Fra le modifiche formali introdotte dalla Lst vi è la ridefinizione e concezione delle norme di attuazione in un regolamento edilizio. Nell'ambito dell'adeguamento formale del PR di Besazio il Municipio ha quindi provveduto a traghettare le vecchie

norme di attuazione in un regolamento edilizio ai sensi della Lst. Una ristesura che è stata svolta tenendo conto in maniera puntuale e precisa sia della struttura che dei contenuti proposti dalle *Linee guida cantonali per l'elaborazione del Regolamento edilizio*. Nel merito il tenore e i contenuti delle disposizioni normative sono stati mantenuti invariati per rapporto alla proposta adottata dall'ex-Municipio di Besazio.

Nel complesso il Dipartimento condivide l'impostazione adotta dal Municipio senza formulare particolari osservazioni.

5. CONCLUSIONI

Il complemento di esame preliminare sulla documentazione aggiornata è in gran parte favorevole, ritenuto che il Municipio ha assicurato in modo adeguato le esigenze di adeguamento agli indirizzi di politica territoriale fissati nelle nuove disposizioni federali e cantonali. Vi sono solo alcuni aspetti di dettaglio che meritano di essere rivalutati come dalle indicazioni sovraespresse in modo da ottenere uno strumento del tutto adeguato alle esigenze di questa parte del territorio comunale.

Il Dipartimento auspica di aver quindi fornito il proprio contributo affinché l'Esecutivo comunale possa operare le proprie valutazioni per approntare l'affinamento dello strumento pianificatorio da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni


PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

6. **COMUNICAZIONE**

Invio normale:

Municipio di Mendrisio

Invio esterno:

al pianificatore PLANIDEA S.A. (info@planidea.ch)

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch)

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch)

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch)

7. **ALLEGATI**

Planimetria del perimetro del prato secco d'importanza cantonale TS_3046.