



Mendrisio, 7 settembre 2010

MESSAGGIO NO. 53 /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. 5028.25 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

Il Consiglio di Stato

statuendo sulla formale richiesta del 23 marzo 2004 presentata dal Municipio per l'approvazione della revisione del PR del Comune di Tremona, emana la propria decisione ai sensi dell'art. 37 LALPT, viste anche le seguenti premesse procedurali:

- in data 7 maggio 1998 il Municipio di Tremona ha trasmesso il progetto di revisione del PR al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 della LALPT. Tale progetto è stato oggetto di esame preliminare di cui alle osservazioni dipartimentali contenute nelle lettere del 17 agosto 1998 e dell'11 dicembre 2001 (complemento esame preliminare revisione PR - preavviso dell'Ufficio beni culturali);
- con il messaggio municipale n. 26-2002 del 10 giugno 2002 la proposta di revisione del PR è stata trasmessa al legislativo comunale per le sue competenze. La Commissione per il piano regolatore ha rassegnato il proprio rapporto conclusivo il 21 ottobre 2002. Il Consiglio comunale, nella seduta del 5 maggio 2003, ha adottato la proposta di revisione del PR sottopostagli dal Municipio;
- la pubblicazione della revisione del PR è stata regolarmente annunciata nel Foglio Ufficiale n. 66 del 19 agosto 2003, agli albi comunali e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso la Cancelleria comunale di Tremona, dal 1 settembre al 30 settembre 2003, conformemente alla LALPT (art. 34);
- al CdS sono stati inoltrati, per il tramite del Municipio, 10 ricorsi contro il contenuto del PR (art. 35 LALPT);
- la richiesta del Municipio è accompagnata dagli atti che documentano il rispetto della procedura di adozione, e comprende i ricorsi e le relative osservazioni municipali formulate nel marzo 2004.

Inoltre si può osservare che non si è trattato di escludere dei fondi dalla zona edificabile, in quanto l'edificabilità non è insita nel diritto di proprietà, ma è una concessione dell'autorità. Quindi occorre, semmai, parlare di mancata attribuzione alla zona edificabile.

P. q. m.,

richiamati in diritto la LPT, la LALPT, nonché ogni altra norma alla presente fattispecie applicabile, i punti b) e e) sono respinti, il punto c) è accolto, mentre i punti a) e d) sono parzialmente accolti ai sensi dei considerandi.

5 RIASSUNTO DELLE VARIANTI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DEL PR E DALLA DECISIONE SUI RICORSI

5.1 DECISIONI E MODIFICHE D'UFFICIO

- A Adeguamento dal punto di vista formale, delle rappresentazioni grafiche del PR, conformemente a quanto indicato al punto 2.1.3.
- B Non approvazione della zona edificabile d'interesse comunale (ZEIC) e relativo stralcio dell'art. 32 delle NAPR, con attribuzione del comparto alla zona agricola (cfr. punto 3.5.1 g).
- C Non approvazione dell'area di stacco all'interno del perimetro della zona nucleo tradizionale NV (cfr. punti 3.5.1 d e m).
- D Non approvazione del Piano dei gradi di sensibilità al rumore (cfr. punto 3.5.2).
- E Modifica d'ufficio concernente la correzione dell'inserimento negli elaborati grafici del limite del bosco, conformemente a quello definito dalla decisione d'accertamento del CdS n. 267 del 16 gennaio 2001 e dalle decisioni d'accertamento puntuali da parte della Sezione forestale. D'ufficio è pure modificato il limite della zona cave Ca, adeguando lo stesso al limite del bosco accertato concernente il fmn 346 (vedi pto 3.5.3 a).
- F Modifica d'ufficio concernente l'inserimento nel Piano del paesaggio del prato secco sul fmn 462 nei limiti del comparto attribuito alla zona agricola (cfr. punto 3.5.3 c).
- G Modifica d'ufficio concernente lo stralcio dal Piano del paesaggio del vincolo elemento naturale protetto EN 2: siepi e boschetti relativo al fmn 168 (cfr. punto 3.5.3 c - ricorso n. 4).
- H Modifica d'ufficio concernente l'istituzione del perimetro di rispetto a protezione della Chiesa Sant'Agata e la non approvazione della zona di protezione del paesaggio ZPP1 Collina Sant'Agata così come concepita (cfr. punto 3.5.3 e - ricorso n. 10).
- I Modifica d'ufficio concernente lo stralcio della zona scavi archeologici in località Castello (cfr. punto 3.5.3 e).

- L Modifica d'ufficio concernente la definizione delle zone di protezione delle acque (cfr. punto 3.5.3 f).
- M Modifica d'ufficio relativa alla terminologia utilizzata per la gerarchia stradale (strada di collegamento - strada di servizio SS1 in località Nambòdra) (cfr. 3.5.4 a).
- N Modifiche prevalentemente di natura legale o di esclusivo carattere formale di alcuni articoli delle NAPR, conformemente a quanto indicato ai punti 3.5.7 a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), n), o), p) e q) (cfr. punto 3.5.7).

Procedura

L'adeguamento della rappresentazione grafica del Piano regolatore riassunta al punto A precedente non necessita di procedure d'adozione.

Il Municipio dovrà unicamente aggiornare i relativi elaborati del Piano regolatore e trasmetterli in copia al Consiglio di Stato.

Le decisioni e le modifiche d'ufficio riassunte ai punti B, C, D, E, F, G, H, I, L, M e N precedenti devono essere pubblicate dal Municipio per un periodo di 30 giorni, previo annuncio della pubblicazione sul FU e sui quotidiani del Cantone. Contro il contenuto di tali modifiche è conferito diritto di ricorso al TPT entro il termine di pubblicazione.

Sono legittimati a ricorrere gli aventi diritto ai sensi dell'art. 35 LALPT.

Termini

La pubblicazione deve essere effettuata immediatamente, in ogni caso, non oltre i 60 giorni dalla data di intimazione della presente risoluzione.

5.2. DECISIONI CHE RICHIEDONO L'ADOZIONE DI UNA VARIANTE DEL PR

- A Non approvazione dell'art. 29 delle NAPR concernente la zona nucleo tradizionale NV e richiesta di adozione di una zona di pianificazione (cfr. punto 3.5.1 d - ricorso n. 10).
- B Non approvazione dell'assetto pianificatorio del comparto in località Nambòdra, così come proposto dal Comune; il Comune dovrà allestire una variante per la definizione di un adeguato allacciamento viario del comparto (cfr. punti 3.5.1 e e 3.5.4 a - allegato 1 - ricorsi n. 2 e 7).
- C Variante per la ridefinizione delle distanze tra edifici all'interno dei piani di quartiere - Art. 11 NAPR (cfr. punto 3.5.1 n).
- D Variante per il completamento del punto 4 dell'art. 4 delle NAPR (cfr. pto 3.5.2)
- E Non approvazione della zona di protezione della natura ZPN 1 e relativo stralcio dell'art. 20 delle NAPR. Il Comune dovrà allestire una variante per la formulazione di un articolo delle NAPR in sostituzione della zona di protezione della natura ZPN 1 (cfr. pto 3.5.3 c).

- F Variante per definire le distanze da rispettare dai corsi d'acqua (cfr. punto 3.5.3 d).
- G Variante per la ridefinizione, nel limite del possibile, dei comparti classificati quali territorio senza destinazione specifica. Essa dovrà pure definire una destinazione di zona per la parte del fmn 482 attribuito erroneamente all'area forestale. La variante dovrà comprendere un articolo delle NAPR che regoli questo tipo di azionamento (cfr. punto 3.5.3 g).
- H Variante per l'affinamento del Piano del traffico e l'attribuzione di una destinazione alle superfici che ne sono sprovviste (cfr. punto 3.5.4 a - allegato 2).

Procedure

L'adozione delle varianti suelencate deve avvenire secondo la procedura fissata dagli art. 32 e seg. LALPT.

Fino all'approvazione delle varianti il Municipio applicherà le misure di salvaguardia della pianificazione, segnatamente la decisione sospensiva (art. 65 LALPT), il blocco edilizio (art. 66 LALPT) o la zona di pianificazione a seconda del caso.

Termini

L'adozione delle varianti in esame deve avvenire entro 12 mesi dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.

5.3 SOSPENSIONE DELLA DECISIONE

- A Sospensione della decisione relativa alle aree di posteggio (cfr. punto 3.5.4 b) in attesa della dimostrazione del fabbisogno.

Procedure

Conformemente a quanto stabilito al punto 3.5.4 b) il Comune è tenuto a completare gli atti con la documentazione relativa al calcolo del fabbisogno di posteggi, in modo tale che il Consiglio di Stato possa statuire in merito.

La trasmissione degli atti, che dovranno essere preventivamente sottoposti per adozione al Consiglio comunale, e pubblicati dal Municipio per un periodo di 30 giorni, previo annuncio della pubblicazione sul FU e sui quotidiani del Cantone, deve avvenire al più presto e non oltre i sei mesi dall'intimazione della presente risoluzione.



PIANO REGOLATORE DELLA
CITTÀ DI MENDRISIO
Quartiere di Tremona

Varianti di adeguamento
alla ris. CdS no. 1828 del 19 aprile 2005
e altre Varianti

INCARTO VARIANTI DI PR

I. PIANI DI VARIANTE

2. MODIFICHE NAPR

3. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

agosto 2010



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

**Varianti di adeguamento
alla ris. CdS no. 1828 del 19 aprile 2005
e altre Varianti**

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

agosto 2010

**Incarto atti approvato dal Municipio
con ris. n° 3566 del 31 agosto 2010**

Il Sindaco:

Il Segretario:

Carlo Croci

Massimo Demenga

Incarto atti adottato dal Consiglio comunale il

Il Presidente:

Il Segretario:

Beatrice Rusca

Massimo Demenga

Piani di Variante



Piani allegati in forma separata

- Piano delle zone in scala 1 : 2000 / agosto 2010
- Piano del traffico e EAP in scala 1 : 2000 / agosto 2010

Modifiche normative d'attuazione del PR (NAPR)

Art. 3, 4, 5, 11, 14, 15bis, 18, 20, 26, 29, 31 e 35bis





MODIFICHE NAPR

Oss. : in grassetto risp. barrato sono evidenziate le modifiche proposte

Art. 3

Componenti

Il PR si compone:

- a) di rappresentazioni grafiche, ossia:
 - piano del paesaggio in scala 1:2'000
 - piano delle zone in scala 1:2'000
 - piano della rete viaria, degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico in scala 1:2'000
 - piano indicativo dei servizi pubblici (infrastrutture tecnologiche) in scala 1:2'000
- b) delle norme d'attuazione
- c) il rapporto di pianificazione con il programma di realizzazione
- d) dell'inventario degli edifici fuori zona edificabile
- e) **degli atti del Piano particolareggiato del nucleo (PPN)**

Art. 4

Definizioni

4. Molestia

Si distinguono aziende **attività/contenuti** non molesti, poco molesti, e molesti:

- a) per aziende **attività/contenuti** "non molesti" si intendono quelli che non ~~hanno~~ **provocano** ripercussioni diverse da quelle che derivano ~~dall'abitare dalla~~ **funzione abitativa**;
- b) per aziende **attività/contenuti** "poco molesti" si intendono ~~tutte quelle le cui attività rientrano nell'ambito delle aziende ove il lavoro si svolge solo di giorno ed eventuali emissioni hanno~~ **quelli funzionanti durante le ore diurne e che provocano ripercussioni con frequenza discontinua e limitata nel tempo;**
- c) aziende **attività/contenuti** ~~per~~ **che generano** ripercussioni più marcate sono considerati "molesti".

Tutte le aziende devono in ogni caso rispettare i limiti stabiliti dalla LPA e rispettive ordinanze d'applicazione, ~~in particolare i limiti dell'OIF stabiliti per la zona residenziale, artigianale e industriale.~~



Art. 5

Distanze

1. Distanza dall'area pubblica

- 1.3. **Verso i corsi d'acqua:**

Le distanze minime per qualsiasi tipo di costruzioni o modifica allo stato del terreno sono indicate delle relative linee di arretramento.

Ove tale distanza non fosse definita, fa stato l'art. 34 RALE.

Eccezioni possono essere concesse di volta in volta con il consenso del Dipartimento del Territorio.

Art. 11

Piano di quartiere PQ

3. Requisiti e facilitazioni edificatori

Per i progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 vale quanto segue:

- per lo sfruttamento valgono i supplementi e i minimi specificati nelle norme di zona;
- **il Municipio può concedere per motivi urbanistici deroghe sulle distanze fra edifici o da confine all'interno del comparto oggetto di PQ; rispetto alle zone di PR limitrofe vale l'art. 5 cpv. 2.2;**
- in caso di più fondi è ammesso il computo comune dei parametri edificatori, come pure del numero dei posteggi; i relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

Art. 14

Energia

3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è ammessa in assenza di conflitti di tipo estetico, ~~salvo nel nucleo~~. **Per la zona del nucleo fa stato il relativo Piano particolareggiato (PPN).**

Su tetti inclinati vanno di regola integrati nelle falde del tetto.

Art. 15 bis

Territorio senza destinazione specificata

1. **Il territorio senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali non sono previste utilizzazioni o obiettivi pianificatori particolari.**
2. **Questo territorio è soggetto alle disposizioni della legislazione federale e cantonale sulla pianificazione del territorio per le costruzioni fuori zona edificabili (vedi anche art. 15).**





Art. 18

Zone di protezione delle sorgenti

1. Il comprensorio di protezione delle sorgenti di acqua potabile stabilito dal piano approvato dal Consiglio di Stato è suddiviso nelle seguenti 3 zone rappresentate sul piano del paesaggio:
 - zona 1 : zona di captazione
 - zona 2 : zona di stretta vigilanza
 - zona 3 : zona di protezione
2. Le misure di protezione relative sono definite dalle ~~"Direttive per la determinazione dei settori di protezione delle acque, delle zone ed aree di protezione delle acque sotterranee"~~ emanate dall'Ufficio federale per la protezione dell'Ambiente nell'ottobre 1977 e rivedute nel 1982 **"Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" emesse dall'Ufficio federale della protezione dell'ambiente nel 2004** e dal relativo Regolamento cantonale del giugno 1998.
3. La Zona cave (Ca) e la Zona depositi (D) sono interamente ubicate in zona Ae Au del settore di protezione delle acque, ritenuto particolarmente minacciato ai sensi dell'art. 29 OPAC. A tale riguardo (vedi art. 31 OPAC), quale misura di protezione è richiesto a chi costruisce, modifica impianti in settori particolarmente minacciati, o vi esercita altre attività che rappresentano un pericolo per le acque, di adottare le misure di protezione delle acque imposte dalle circostanze; in particolare deve:
 - a) adottare le misure di cui all'allegato 4 cifra 2
 - b) predisporre i necessari dispositivi di sorveglianza, di allarme e d'intervento.

Art. 20

Zona di protezione del paesaggio del San Giorgio

1. **Tutto il territorio comunale è incluso nell'oggetto 1804 "Monte San Giorgio" dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'interesse nazionale (IFP).**
2. **Per ogni intervento dovrà essere valutata anche la conformità con gli obiettivi di protezione naturalistici e paesaggistici ivi indicati.**



Art. 26

Beni culturali

1. I beni culturali d'importanza cantonale sono:
 - BC 1 Chiesa di S.Agata con sagrato e portale del sagrato, mapp. 299
 - BC 2 Inseediamento protostorico e medioevale in località Castello, mapp.468

2. I beni culturali d'importanza comunale sono:
 - BC 10 Chiesa parrocchiale di S.Maria Assunta, mapp.21
 - BC 11 Cappelle della Via Crucis, mapp.299, 340
 - BC 12 Cimitero, mapp.309
 - BC 13 Cappella di San Rocco, mapp.92
 - BC 14 Cappella alla Campagna, mapp.341
 - BC 15 Portale, mapp.35
 - BC 16 Portale, mapp.30
 - BC 17 Lavello comunale, mapp.40
 - BC 18 Vecchio lavatoio comunale, mapp.370
 - BC 19 Portali, mapp.11
 - BC 20 Portale, mapp.12
 - BC 21 Portale, mapp.25
 - BC 22 Portale, mapp.33
 - BC 23 Portale, mapp.16
 - BC 24 Portale, mapp.24
 - BC 25 Portale, mapp.253
 - BC 26 Portale e sovrastante apertura, mapp.42
 - BC 27 Lapide del 1814, mapp.253
 - BC 28 Ex roccolo, mapp.442
 - BC 29 ossario Rinaldi, mapp 253**

3. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei beni culturali suindicati o comunque ostacolarne la vista. Il Comune può predisporre una partecipazione finanziaria alle opere di restauro nel caso in cui è previsto un aiuto cantonale ritenuto indispensabile a salvaguardare un bene.
Restano riservati i disposti della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

4. Per il seguente bene è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:
 - Chiesa di Sant' Agata, mappale 299Entro questo perimetro non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene. Ogni intervento compreso nel perimetro di rispetto, comprese le modifiche o sistemazioni del terreno, dovrà essere sottoposto, per approvazione, alla Commissione dei beni culturali.



Art. 29

Stralcio completo del vecchio articolo e sostituzione con la presente formulazione:

**Zona di nucleo
tradizionale
NV**

Il piano delle zone delimita il perimetro della zona soggetta al Piano particolareggiato del nucleo (PPN) entro la quale si applicano le prescrizioni codificate tramite detto strumento pianificatorio.

Art. 31

**Zona residenziale
estensiva speciale
REs**

1. L'edificazione è subordinata all'allestimento di un Piano di quartiere ai sensi dell'art. 11 ed al rispetto delle relative prescrizioni. **Nell'ambito del Piano di quartiere va allestita una proposta di riordino fondiario.**
I contenuti ammessi sono gli stessi della zona RE.

Art. 35 bis

Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive in:
 - posteggi all'aperto
 - posteggi coperti
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

P1 – posteggio coperto	Civ	85 posti
P2 – posteggio all'aperto	Gurnaga	35 posti
P3 – posteggio all'aperto	Nucleo	6 posti
3. Per il parcheggio coperto P1 di Civ valgono i seguenti parametri edificatori:
 - altezza massima: 7.0 ml
 - distanze: a confine rispetto all'area pubblica



PIANO REGOLATORE DELLA
CITTÀ DI MENDRISIO
Quartiere di Tremona

Varianti di adeguamento
alla ris. CdS no. 1828 del 19 aprile 2005
e altre Varianti

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

agosto 2010



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

1	INTRODUZIONE	1
2	OGGETTI DI VARIANTE.....	2
2.1	Varianti di adeguamento	2
2.1.1	<i>Piano delle zone</i>	4
2.1.2	<i>Piano del paesaggio</i>	6
2.1.3	<i>Piano del traffico</i>	7
2.1.4	<i>Piano degli EAP</i>	11
2.1.5	<i>NAPR (norme d'attuazione del PR)</i>	11
2.2	Altre Varianti.....	14
2.2.1	<i>Piano delle zone</i>	14
2.2.2	<i>Piano del traffico</i>	15
2.2.3	<i>Piano degli EAP</i>	15
2.2.4	<i>NAPR (norme d'attuazione del PR)</i>	15
2.3	Adeguamento delle altre componenti di PR.....	17
2.3.1	<i>Piano di realizzazione del PR</i>	17
2.3.2	<i>Contenibilità</i>	18
3	MODIFICHE DEGLI ATTI DI PR.....	19

ALLEGATI

- A1 Presa di posizione del Municipio sulle osservazioni della popolazione pervenute nella fase di consultazione (30.6-31.7.2008 e 24.6-9.7.2010)
- A2 Rapporto "Tematiche agricole" (SEREC)
- A3 Documentazione corsi d'acqua (applicazione OSCA)
- A4 Comparto in zona RE fmn. 427, 117 e 609
- A5 Tabella di contenibilità del PR





I INTRODUZIONE

Queste Varianti di PR scaturiscono dalle decisioni del Consiglio di Stato in base alle risoluzioni d'approvazione del PR n. 1828 del 19 aprile 2005 (vedasi cap. 5.2 della citata risoluzione) e ad alcune successive proposte di modifica formulate dal Municipio (altre Varianti).

Si ricorda che le Varianti d'ufficio relative alla citata risoluzione sono state pubblicate dal 1 luglio al 31 agosto 2005: in assenza di ricorsi, queste modifiche sono entrate in vigore alla scadenza del termine di ricorso. I piani di Variante qui allegati contemplano tali modifiche d'ufficio, senza uno specifico rilievo grafico, mentre che le aree toccate dalle Varianti d'adeguamento oggetto di questa procedura sono evidenziate con una specifica bordura (tratteggio rosso).

Le presenti varianti di PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 32 ss. LALPT. Esse sono stato oggetto di Esame preliminare del Dipartimento del territorio, il quale ha emanato in data 13 febbraio 2008 un preavviso sostanzialmente positivo. Nel preavviso sono inoltre stati segnalati alcuni aspetti meritevoli di verifica risp. di ulteriore approfondimento. Gli stessi sono trattati nei pertinenti capitoli del presente rapporto. Gli atti di Variante sono stati esposti per informazione e consultazione una prima volta dal 30 giugno al 31 luglio 2008 ed una seconda volta – per mano del nuovo Municipio di Mendrisio - fra il 24 giugno e il 9 luglio 2010. Quest'ultima esposizione è stata preceduta da una serata pubblica informativa tenutasi il 18 giugno 2010. Entro la scadenza d'esposizione sono state inoltrate in merito 6 osservazioni la prima volta e 4 osservazioni la seconda volta; le stesse sono trattate nell'**Allegato A1**. Due di queste concernono anche temi relativi al nucleo e saranno trattate per questi aspetti nell'ambito degli atti del Piano particolareggiato del nucleo - PPN, che sarà oggetto di una procedura separata.

L'incarto delle Varianti si compone dei seguenti atti datati agosto 2010:

- Modifiche delle norme d'attuazione del PR
- Piano delle zone 1:2'000 – Varianti d'adeguamento no. 502-2/VA.02
- Piano del traffico e EAP 1:2'000 – Varianti d'adeguamento no. 502-3/VA.02
- il presente Rapporto di pianificazione.





2 OGGETTI DI VARIANTE

Le singole modifiche apportate al PR attraverso questo pacchetto di Varianti sono descritte qui di seguito sotto i due capitoli “Varianti di adeguamento” (quelle prescritte dal CdS) e “Altre Varianti”, promosse dal Municipio di propria iniziativa.

Per quanto attiene gli aspetti formali, il Comune evidenzia il fatto che nella cartografia digitale sono state inserite le curve di livello, come auspicato dal Cantone (cfr. Cap. 2.1.3, pag. 11 ris. CdS).

2.1 Varianti di adeguamento

Le Varianti da apportare in base alla risoluzione d'approvazione del PR da parte del C.d.S. sono elencate e commentate di seguito, suddivise in base alle singole componenti di PR toccate; a livello grafico vengono sottoposti i piani delle zone e del traffico e EAP nel loro formato completo in scala originale 1:2'000; su di essi le aree oggetto di Variante sono evidenziate tramite bordatura tratteggiata in colore rosso.

Le Varianti in esame sono qui elencate nell'ordine riportato nella citata risoluzione del 19.4.2005 (vedasi ricapitolazione al Cap. 5.2, pag. 63), segnatamente:

A – Variante Nucleo

Non approvazione dell'art. 29 NAPR concernente la zona nucleo tradizionale: la richiesta di adozione di una zona di pianificazione è stata soddisfatta. A seguito di ciò il Municipio ha inoltrato per l'Esame preliminare il 6 agosto 2007 una proposta di nuova regolamentazione per il nucleo attraverso una specifica nuova normativa di dettaglio accompagnata da una scheda d'edificabilità, intesa quale parte integrante del Piano zone. A seguito delle risultanze dell'esame preliminare dipartimentale del 13 febbraio 2008 il Municipio ha accolto il suggerimento di precisare ulteriormente la trattazione pianificatoria del nucleo per il tramite di un PP (piano particolareggiato).





In questo pacchetto di Varianti vengono riprese per completezza anche le modifiche relative all'art. 14.3 (adeguamento delle prescrizioni relative ai pannelli solari in nucleo) e la modifica della descrizione di destinazione dell'oggetto EP I "Casa comunale" cui viene aggiunta la dicitura "e spazio espositivo".

B – Variante Nambodra

Non approvazione dell'assetto del comparto in località Nambodra, con richiesta di allestire una variante per la definizione di un adeguato allacciamento viario del comparto. La strada di servizio proposta originariamente dal Municipio non venne adottata dal CC, per cui in assenza di un'adeguata urbanizzazione il CdS non aveva approvato l'azzonamento di tutto il comparto.

C – Variante PQ

Variante per la ridefinizione delle distanze fra edifici all'interno dei piani di quartiere – Art. 11 NAPR.

D – Variante molestia

Variante per il completamento del punto 4 dell'art. 4 delle NAPR.

E – Variante ZPN I

Non approvazione della zona di protezione della natura ZPN I e relativo stralcio dell'art. 20 delle NAPR, con richiesta di allestire una variante per la formulazione di un articolo sostitutivo nelle NAPR.

F – Variante corsi d'acqua

Variante per definire le distanze da rispettare dai corsi d'acqua.

G – Variante territorio senza destinazione specifica

Variante per la ridefinizione, nel limite del possibile, dei comparti classificati quali territorio senza destinazione specifica e formulazione di uno specifico articolo nelle NAPR che regoli questo tipo di azzonamento. La variante dovrà pure definire una destinazione di zona per la parte del fmn. 482 attribuito erroneamente all'area forestale.



H – Varianti Piano traffico

Variante per l'affinamento del Piano del traffico e l'attribuzione di una destinazione alle superfici che ne sono sprovviste.

2.1.1 Piano delle zone

Gli adeguamenti proposti al Piano delle zone concernono :

B – Variante Nambodra

Il comparto Nambodra, il cui perimetro oggetto di non approvazione da parte del CdS era stato precisato graficamente attraverso l'Allegato N. I della ris. 1828, subisce degli adeguamenti d'azzonamento contenuti, ciò in corrispondenza della formazione del nuovo accesso sul lato est del comparto attraverso Via alla Campagna e Via al Ronco, che verrà prolungata in modo da servire adeguatamente i diversi fondi del comparto (vedasi inoltre considerazioni esposte in merito nel successivo capitolo dedicato al Piano del traffico).

Il Municipio ha rivalutato la possibilità di prevedere un'operazione di riordino fondiario confermando la decisione di rinuncia dato che da un lato si possono prospettare in singoli casi degli accordi fra privati su base volontaria volti a favorire un miglior sfruttamento dei fondi e per il resto si constata una ferma opposizione degli altri privati rispetto a qualsiasi ulteriore modifica fondiaria.

G – Variante territorio senza destinazione specifica

La ridefinizione dei comparti classificati quali "territorio senza destinazione specifica" è stata oggetto di una verifica delle superfici in questione attraverso una perizia agronomica. La stessa è stata esperita dall'ing. Cristina Solari della SEREC nel 2006 ed è riportata per esteso nell'Allegato A2 (N.B. Il documento non è stato aggiornato e riporta ancora i riferimenti al Comune e Municipio di Tremona).





In questo contesto il Municipio aveva chiesto all'agronoma incaricata di verificare anche le possibilità di poter considerare dei fondi abbandonati e da non ritenere agricoli ai fini di un loro possibile recupero e rispettivo computo ai fini della compensazione agricola.

Il rapporto allegato indica che tutti i fondi oggetto di valutazione vanno considerati quali "zona agricola", ove non fosse già avanzato il bosco e che nessun fondo o parte di esso può entrare in linea di conto per un compenso agricolo reale.

Lo stesso dicasi per alcuni altri fondi che, in applicazione della nuova prassi adottata in materia, vengono assegnati alla zona agricola soprattutto per motivi di carattere paesaggistico, in quanto questi, senza ulteriori approfondimenti di carattere agronomico, non possono comunque essere considerati parte del territorio senza destinazione specifica.

Il fmn. 422, situato verso nord oltre la zona cave, ai piedi della discarica e non considerato bosco dai forestali, è in una situazione tale da non poter essere classificato in zona agricola e se ne propone pertanto l'assegnazione al territorio senza destinazione specifica. Quest'ultima e la superficie adiacente posta a sud lungo il Gaggiolo rimangono quindi le uniche aree assegnate a questo tipo di zona sul territorio comunale.

F – Variante corsi d'acqua

Il necessario rilievo in base alla OSCA (Ordinanza federale sulla sistemazione dei corsi d'acqua) è stato effettuato conformemente alle direttive federali vigenti (cfr. **Allegato A3**) ed alle istruzioni cantonali in fase d'elaborazione.

Si è tenuto conto dei seguenti elementi particolari:

- Fiume Gaggiolo: i limiti del corso d'acqua sono stati rilevati e riportati nel PR considerando la situazione presente sul confinante territorio del quartiere di Arzo (cfr. estratto 1:1'000 nel citato Allegato A3); gli arretramenti indicati, facenti riferimento alle sezioni tipo per singolo tratto del corso d'acqua, scaturiscono dal grafico delle distanze contenuto nella citata direttiva (cfr. estratto nell'Allegato A3)
- Per gli altri corsi d'acqua posti al di fuori del perimetro delle zone edificabili si fa riferimento alla prescrizione generale dell'art. 34 RALE, di recente modificato in



conformità all'OSCA, per cui la definizione dei dettagli degli arretramenti avverrà in questi casi in funzione di ev. effettive necessità edificatorie future.

2.1.2 Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio è toccato da un'unica modifica:

E – Variante ZPN I

Conformemente a quanto indicato al Cap. 3.5.3.c., pag. 19 della ris. CdS la denominazione ZPNI assegnata a tutto il territorio comunale viene abbandonata a favore di una semplice segnalazione grafica indicante che tutto il territorio comunale fa parte della zona di protezione del Monte San Giorgio con riferimento all'art. 20 che regola le prescrizioni ivi applicabili.

Data la natura della Variante qui sopra descritta, il Dipartimento ha accolto la richiesta del Municipio di dispensa dalla pubblicazione dell'intero Piano del paesaggio. La modifica è di natura formale ed è pienamente descritta nel citato art. 20 NAPR completamente riformulato e commentato di seguito al Cap. 2.1.5.

Nel momento in cui le Varianti qui presentate in relazione al Piano delle zone e al Piano traffico e EAP saranno approvate le modifiche pertinenti al Piano del paesaggio saranno pure esse debitamente riportate in modo da disporre in parallelo di un atto aggiornato.



2.1.3 Piano del traffico

Gli adeguamenti proposti al Piano del traffico concernono :

B – Variante Nambodra

In sede d'adozione il CC il 5 maggio 2003 aveva deciso di rinunciare all'indicazione sul piano del traffico di una soluzione di accesso stradale al servizio del quartiere Nambodra. Il CC non aveva allora condiviso la soluzione proposta dal Municipio, stralciando il tratto proposto di strada di servizio oltre il limite del mappale no. 192 quale prolungamento di Vai al Ronco (asta di penetrazione dal retro del comparto partendo dall'incrocio con Via alla Campagna). Il CC aveva quindi rinviato al Municipio l'oggetto per verifica e, al fine di ricercare un'adeguata soluzione di accesso, aveva nominato nel contempo una commissione speciale per l'esame di una nuova soluzione.

In quel contesto il Rapporto di pianificazione era stato modificato in relazione a tale decisione stralciando il testo

“...; l'accesso a Nambodra viene completato dal retro, passando da Civ (questa soluzione scaturisce da un confronto comparativo, soprattutto considerando i fattori costi e funzionalità, delle diverse soluzioni di accesso ipotizzabili);”.

Il CC aveva confermato il principio di formare un nuovo accesso completo al comparto suindicato, motivo per cui nel Piano di realizzazione del PR (vedasi Cap. 9 del Rapporto di pianificazione e l'Allegato 8.2 – strade di servizio), il preventivo di costo indicativo era rimasto invariato nell'elenco e viene ora adattato in sede di Variante in funzione della soluzione adottata e nel frattempo verificata tecnicamente in dettaglio (cfr. Cap. 2.3.1).

A seguito di svariati approfondimenti sulle diverse soluzioni d'allacciamento stradale ipotizzabili effettuati nel 2005-06, il Municipio di Tremona aveva optato per la cosiddetta “Variante 2” con sbocco diretto sulla cantonale (strada di collegamento SC), con innesto ubicato in posizione centrale rispetto al comparto da servire. Le condizioni di sicurezza del nuovo imbocco erano state verificate preliminarmente con il Servizio



cantonale preposto (Area del coordinamento e del supporto della Divisione costruzioni). Questa soluzione era stata sottoposta nel 2007 al Dipartimento per esame preliminare ed era stata di principio accolta.

La procedura d'informazione pubblica ha portato a raccogliere parecchie opposizioni alla citata opzione di accesso. Nell'esame delle diverse osservazioni critiche (vedasi il già citato **Allegato AI**), il Municipio di Mendrisio ha nuovamente valutato in dettaglio tutti i pro e i contro delle due opzioni oggetto da tempo di raffronto, procedendo inoltre con un'ulteriore approfondimento a livello tecnico e di costi.

In conclusione ha deciso di riproporre una soluzione simile a quella che l'allora Municipio di Tremona aveva sottoposto al CC con messaggio del giugno 2002.

In sintesi si evidenzia quanto segue:

- **Funzionalità:** la soluzione di accesso dal retro del quartiere presenta una percorrenza maggiore rispetto all'accesso diretto sulla cantonale prefigurata nella proposta sottoposta all'Esame preliminare, ma consente comunque di servire in modo ineccepibile i diversi fondi del quartiere; gerarchicamente l'innesto avviene inoltre su una strada di raccolta, in condizioni di sicurezza che possono essere ritenute meno problematiche rispetto all'accesso diretto.
- **Condizioni realizzative :** con la soluzione proposta viene completata una strada in condizioni topografiche favorevoli, senza impegnative opere di sostegno, con impatti territoriali e costi più contenuti (malgrado la lunghezza della percorrenza risulta maggiore rispetto alla soluzione che era stata sottoposta per l'Esame preliminare); gli espropri necessari intaccano solo marginalmente le proprietà servite, senza incidere in modo rilevante sulle possibilità e sui potenziali edificatori.
- **Costi:** in base ad una stima attualizzata dei costi effettuata dall'UTC la soluzione proposta comporta oneri complessivi di esproprio e realizzazione di ca. fr. 870'000.- (incluse sottostrutture), cui va aggiunto il valore del compenso agricolo da versare al Cantone in base alla LTagr di ca. fr. 5'000.-. Rispetto all'opzione sottoposta all'Esame preliminare si stimano minori costi di ca. 115'000.- fr..



Grazie a questo nuovo tratto di strada di servizio, inteso quale adeguamento di calibro di Via al Ronco e di prolungamento della stessa, il comparto Nambodra risulterà adeguatamente urbanizzato e potrà pertanto essere di nuovo edificato.

G – Variante territorio senza destinazione specifica

La ris. CdS chiede pure di definire una destinazione di zona per la parte del fmn 482 attribuito erroneamente all'area forestale. In effetti il piano sottoposto ad approvazione del CdS non aveva definito quale area boschiva lo scorporo oggetto di contestazione, ma semplicemente era rimasto senza colorazione. Data la situazione di fatto di questa superficie (piazza di scambio) se ne propone l'attribuzione, scarpata inclusa, a strada di servizio SS.

H – Varianti Piano traffico

Con riferimento al Cap. 3.5.4.a), le proposte di modifica del piano concernono:

- l'assegnazione alla superficie delle strade di servizio SS degli scorpori di terreno rimasti non assegnati nella proposta di piano del 2002 (cfr. in particolare l'Allegato N. 2 della ris. CdS);
- il riporto delle linee di arretramento lungo tutte le strade (e non solo per i casi particolari); si tenga presente che questa stessa informazione è riportata anche sul Piano delle zone, unitamente agli arretramenti prescritti per i corsi d'acqua.

Riguardo alla segnalazione dei tratti oggetto di interventi di moderazione del traffico, malgrado sia ritenuta formalmente non necessaria dall'Ufficio cantonale competente, il Comune ritiene opportuno evidenziarle per chiarezza all'attenzione di tutti.

Riguardo al marciapiede lungo la strada di raccolta SRI (accesso da ovest in direzione del nucleo) si precisa che lo stesso non invade proprietà private.

Per quanto attiene la questione dei posteggi e le osservazioni critiche in merito contenute nell'Esame preliminare, in particolare in riferimento all'ampliamento del posteggio Civ, il Municipio ribadisce la propria posizione nei seguenti termini:



premessi che la valutazione fatta dal Cantone, più restrittiva di quella operata dal Comune, può avere una sua logica, il Comune conferma il dimensionamento proposto in quanto considera in modo diverso la situazione e i parametri di riferimento. In sintesi il Cantone chiede di ridurre di ca. 15 unità (da 85 a 67) il dimensionamento massimo di Civ. Questa riduzione non è considerata opportuna dal Comune per diversi motivi. Da un lato il terreno oggetto di intervento è già di proprietà del Comune e, da uno studio preliminare effettuato a suo tempo dall'UTC di Tremona, risulta che la formazione di un piano supplementare deve essere opportunamente previsto sfruttando il massimo teorico in planimetria. Senza entrare nei dettagli del calcolo, la differenza di ca. 15 unità rispetto alle ipotesi esposte dal Cantone non è rilevante nel contesto in cui si opererà e comunque il Comune valuterà in sede di progetto esecutivo l'opportunità di prevedere un'offerta anche leggermente inferiore al potenziale teorico assegnato. D'altro canto, visto che si tratta di realizzare un piano supplementare di posteggi, mal si vede di realizzare solo una copertura parziale. Il Municipio evidenzia il fatto che questi parcheggi non servono ad "attirare" maggior traffico (non siamo un centro cittadino o un centro commerciale) bensì una destinazione finale di residenza. La residenza di ottima qualità e un servizio non ottimale con i mezzi pubblici caratterizzano la realtà di Tremona; a questo si aggiunge la volontà di contenere il più possibile il traffico motorizzato nel nucleo, che proprio questo posteggio serve in via principale.

Inoltre si ricorda che il Monte San Giorgio e la zona archeologica nonché la galleria d'arte attirano anche molti visitatori e turisti che già oggi si servono anche del posteggio Civ, e, come detto anche in questo contesto i collegamenti con i mezzi pubblici sono nettamente carenti, specie nei fine settimana. Qui si segnala l'intenzione, già a conoscenza delle Autorità cantonali competenti, di rafforzare e valorizzare ulteriormente la zona archeologica, il che sfocerà prossimamente in una specifica Variante di PR, da cui risulterà ulteriormente la rilevanza del posteggio di Civ.

Questo giustifica a mente del Municipio il mantenimento del potenziale indicato, ritenuto che all'atto della realizzazione si potrà procedere con ulteriori verifiche in vista di un dimensionamento ottimale delle strutture in funzione dei bisogni effettivi.

Con il piano particolareggiato del nucleo, sarà inoltre rivisto il calcolo del fabbisogno di posteggi.



2.1.4 Piano degli EAP

Per questo piano si presenta un'unica modifica rispetto a quanto già statuito dal CdS :

Piazza di compostaggio

A seguito del chiarimento richiesto nella risoluzione del CdS, per quanto attiene questa piazza si segnala che in effetti in quel luogo avviene semplicemente la raccolta degli scarti verdi, mentre che la loro lavorazione/trasformazione è effettuata fuori dal quartiere (cfr. Cap. 3.5.5 pag. 37 ris. CdS). Come richiesto nell'Esame preliminare, la dicitura viene modificata da "piazza di compostaggio" in "piazza di raccolta temporanea per scarti vegetali".

2.1.5 NAPR (norme d'attuazione del PR)

Accanto alle modifiche d'ufficio decretate dal CdS il 19 aprile 2005 (con riferimento al pto. 5.1.N della citata risoluzione), sono stati apportati i seguenti adeguamenti aggiuntivi:

D – Variante molestia

Art. 4 cpv. 4 *Definizioni (molestia)*

La verifica esperita presso i servizi cantonali competenti ha evidenziato come la contestazione di fondo sull'impostazione della norma nel senso che la stessa "non estende il proprio concetto oltre alla definizione di molestia fonica" (cfr. Cap. 3.5.2, pag. 25 ris. CdS) non è certificabile. Non di meno si è colta l'occasione per meglio precisare il concetto di "aziende" sostituendolo con la dicitura "attività/contenuti" che meglio copre la casistica in oggetto e stralciando il riferimento "in particolare all'OIF", in quanto potrebbe far interpretare in senso limitativo il concetto d'applicazione del presente articolo.



F – Variante corsi d'acqua

Art. 5 cpv. 1.3 Distanze (corsi d'acqua)

Vengono precisate le distanze da rispettare rispetto ai corsi d'acqua in base alla recente OSCA (cfr. anche Cap. 2.1.1 del presente rapporto). E' ripresa la formulazione normativa come esposto nell'Esame preliminare.

C – Variante PQ

Art. 11 cpv. 3 Piano di quartiere (requisiti e facilitazioni edificatori)

Il cpv. stralciato d'ufficio dal CdS viene ora riproposto con una riformulazione che tiene in debita considerazione le censure esposte in relazione alle distanze all'interno del comparto.

A – Variante Nucleo

Art. 14 Energia

Stralcio al cpv. 3 della dicitura "salvo nel nucleo", e rimando alle specifiche prescrizioni del PPN in fase di elaborazione con Variante separata.

Art. 26 Beni culturali

Aggiunta dell'oggetto BC 29 ossario Rinaldi, conseguente all'inclusione in zona nucleo di una parte più estesa del mapp. 253.

Art. 29 Zona di nucleo tradizionale

L'articolo che non era stato approvato dal CdS viene proposto con riferimento al PPN (Piano particolareggiato del nucleo) in fase d'elaborazione. Rammentiamo che sul comparto del nucleo vige una zona di pianificazione con validità fino a fine gennaio 2011.

Art. 3 Componenti

A seguito di quanto indicato in relazione all'appena citato art. 29, l'art. 3 viene completato con l'aggiunta degli atti del PPN quale ulteriore componente del PR.



G – Variante territorio senza destinazione specifica

Art. 15 bis *Territorio senza destinazione specifica*

Il nuovo articolo soddisfa la richiesta governativa di una specifica regolamentazione, senza nulla aggiungere in termini di edificabilità a quanto in effetti risulta già statuito di principio all'art. 15 cpv. 1.

E – Variante ZPN I

Art. 20 *Zona di protezione del San Giorgio*

Questo articolo è completamente riformulato in considerazione di quanto esposto dal CdS al Cap. 3.5.3.c., pag. 19 della ris.; il primo capoverso indica che tutto il territorio comunale è incluso nel comprensorio dell'oggetto 1804 dell'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali d'interesse nazionale, mentre il secondo capoverso precisa che gli interventi vanno valutati anche in relazione agli obiettivi codificati per questo oggetto.

H – Variante Piano traffico

Art. 35 bis *Posteggi pubblici*

Inserimento di un nuovo articolo normativo in relazione con la Direttiva cantonale in materia (Manuale per la redazione dei piani del traffico del dicembre 2002), pubblicata quindi dopo il licenziamento del MM sul PR del luglio 2006.

Riguardo alla rinuncia all'indicazione del no. di stalli per il posteggio del cimitero si evidenzia che tali posteggi sono al servizio dell'infrastruttura stessa oltre alla Chiesa di S. Agata e non del quartiere, per cui come d'uso gli stessi non vengono indicati in forma separata quali posteggi pubblici (v. ad es. Municipi, Scuole ecc.).



2.2 Altre Varianti

2.2.1 Piano delle zone

a) Rettifica limite zona RE (località Piasa)

A seguito di problemi attinenti il diritto fondiario (mapp. 427), il Municipio propone un modesto adeguamento dei limiti della zona edificabile in modo che l'edificio presente sia contenuto completamente in zona edificabile (l'estratto catastale nell'**Allegato A3** evidenzia la sovrapposizione edifici – limiti zona RE).

La zona RE risulta perciò ampliata di 443 mq a scapito della zona agricola. Data la natura delle superfici in questione (giardino quale area di contorno dell'abitazione), non si ritiene che soggiaccia all'obbligo di compensazione ai sensi della LTagr.

Simili considerazioni e l'auspicio di uniformare l'andamento del limite della zona edificabile sul lato ovest, hanno portato a proporre una minima correzione del limite edificabile anche a cavallo fra i mappali 117 e 609, includendovi l'edificio esistente tramite un'ulteriore aggiunta di 47 mq alla zona RE.

b) Correzione limite del nucleo

A seguito degli studi svolti sulla zona nucleo viene proposta una piccola correzione del limite sul lato sud-est in corrispondenza del mapp. 253, in modo che gli edifici accessori inseriti sul retro del vecchio edificio sia inclusi in zona edificabile.

Questo aspetto verrà ripreso nell'elaborazione del PPN.



2.2.2 Piano del traffico

Delle tre fermate bus indicate dal piano appena approvato dal CdS solo una è rimasta in esercizio, quella centrale in zona Gurnaga. Si propone il semplice adeguamento alla nuova situazione attraverso lo stralcio delle fermate indicate in località Carpent e presso l'entrata est del nucleo.

2.2.3 Piano degli EAP

Si propone che la destinazione dell'oggetto EP I "Casa comunale" venga estesa con l'aggiunta della dicitura "e spazio espositivo". Qui, sulla parte retrostante della stessa, si intende permettere l'aggiunta di un nuovo edificio da destinare a spazio espositivo (antiquarium) archeologico, entro le linee di edificazione e l'altezza indicate dalla scheda d'edificabilità del nucleo (cfr. atti che saranno inoltrati in forma separata). Annotiamo che questa modifica di destinazione è stata preavvisata positivamente dal Dipartimento nell'ambito dell'Esame preliminare del 28 febbraio 2008 relativo al comparto del nucleo.

Questa modifica della dicitura è riportata anche sul Piano delle zone.

2.2.4 NAPR (norme d'attuazione del PR)

Oltre alle indicazioni d'adeguamento imposte dal C.d.S., il Municipio ha colto l'occasione data dalle antecedenti Varianti d'adeguamento per promuovere di propria iniziativa alcune modifiche alle NAPR descritte qui di seguito.



Art. 18 cpv. 2 e 3 Zone di protezione delle sorgenti

Le verifiche effettuate a seguito della modifica d'ufficio decretata su questo articolo (cfr. Cap. 3.5.7, pag. 44 della ris. CdS), hanno evidenziato un errore per quanto attiene la definizione della zona soggetta alle misure di protezione operata con la modifica d'ufficio del cpv. 3: si tratta infatti della zona di protezione Au (e non Ao).

Il Consiglio di Stato, con ris. n. 2218 del 4 maggio 2010, ha modificato la carta di protezione delle acque dove sono indicati i settori Au e Ao e le zone ed aree di protezione delle acque sotterranee. Questi atti sono attualmente esposti per informazione pubblica.

Riguardo al cpv. 2 di questo articolo, la modifica redazionale proposta aggiorna il riferimento alle prescrizioni federali applicabili. Si ritiene inoltre opportuno togliere il riferimento di data (giugno 1998) del Regolamento cantonale vigente in materia per il Monte San Giorgio, dato che prossimamente il Cantone si troverà ad aggiornarlo. Se entro la scadenza d'approvazione delle presenti Varianti vi fosse già una decisione definitiva in merito, il CdS potrà prevedere la relativa modifica d'ufficio a questo cpv.

Art. 26 Beni culturali BC

A seguito delle indicazioni contenute nell'Esame preliminare del 28 febbraio 2008 concernente il nucleo viene proposta l'assegnazione dell'ossario Rinaldi al mapp. 253 alla categoria dei beni culturali d'importanza comunale (nuovo oggetto BC 29).

Art. 31 cpv.1 Zona residenziale estensiva speciale (Res)

Il Municipio raccoglie il suggerimento esposto dal Consiglio di Stato al cap. 3.5.1.f (pag. 22) della ris. d'approvazione del PR, codificando di conseguenza che nell'ambito del PQ andrà allestita una proposta di riordino fondiario.



2.3 Adeguamento delle altre componenti di PR

2.3.1 Piano di realizzazione del PR

Il programma di realizzazione del PR non subisce modifiche sostanziali rispetto a quanto adottato dal CC nel 2003.

Queste Varianti comportano una sola modifica nella tabella dei costi d'attuazione del PR (cfr. Allegato 8.2 del rapporto di pianificazione), ossia in relazione al nuovo accesso di Nambodra.

I costi complessivi stimati allora per la SSI Nambodra ammontavano a fr. 570'500.-.

Una stima dei costi del nuovo allacciamento, incluse le sottostrutture, è stata effettuata di recente dall'UTC e indica un importo complessivo attualizzato di fr. 870'000.- (di cui ca. 455'000.- fr. per le opere e ca. 415'000.- fr. per gli espropri). A ciò si aggiunge l'importo di ca. fr. 5'000.- relativo al compenso agricolo da versare al Cantone. L'importo complessivo dell'opera ammonta perciò a ca. fr. 875'000.-, da cui un importo supplementare di ca. 300'000.- fr. da considerare nel programma di realizzazione (si tratta soprattutto di maggiori costi legati ad una valutazione maggiorata del prezzo dei terreni da acquisire).

Considerando le modifiche d'ufficio già passate in giudicato, segnatamente lo stralcio dei costi relativi alla ZEIC per un importo complessivo netto di ca. 250'000.- fr., a saldo, la differenza rispetto al volume degli investimenti ipotizzato nel 2003 è marginale.

Per quanto attiene l'oggetto EP I "Casa comunale e spazio espositivo" l'ampliamento previsto per la creazione del nuovo antiquarium non è ancora in fase di affinamento a livello progettuale e di finanziamento. Al momento il Municipio non è in grado di formulare cifre attendibili.

Al di là di queste precisazioni, al momento il Municipio rinuncia a proporre una tabella aggiornata del programma di attuazione in quanto ciò – a quasi 10 anni di distanza - comporta un riesame complessivo delle opere singole, dei relativi costi e delle priorità che nel contesto del nuovo Comune sono ancora in fase di valutazione e ponderazione. Non



appena questo lavoro, come pure il PPN, saranno conclusi, verranno apportate le necessarie modifiche.

In riferimento al Cap. 3.5.8 ris. CdS si annota che quanto richiesto dal Cantone in merito agli approfondimenti ritenuti necessari in relazione al programma di realizzazione (quota oneri a carico del Comune, contributi di miglioria, tappe, raffronto con situazione economica del Comune) è già contenuto nel rapporto di pianificazione del PR 2002 al Cap. 9, ai rispettivi allegati A8.1 e A8.2, e al Piano finanziario del Comune. Data la nuova situazione conseguente all'aggregazione nel nuovo Comune di Mendrisio, come pure l'elaborazione del PPN ancora in corso, queste valutazioni di sostenibilità finanziaria del programma d'attuazione del PR saranno aggiornate successivamente nel contesto suindicato.

2.3.2 Contenibilità

Per quanto attiene la contenibilità del PR, si segnala che i contenuti adeguamenti delle superfici edificabili proposti tramite le summenzionate Varianti non presentano effetti significativi.

La relativa tabella di calcolo aggiornata con tutte le modifiche successive all'adozione del CC, quindi incluse quelle decretate d'ufficio dal CdS, figura nell'**Allegato A5**.

Si evidenzia una riduzione della contenibilità complessiva di ca. 30 unità insediative conseguenti allo stralcio della ZEIC operata dal CdS (- 3'270 mq SEN), al modesto ampliamento della zona residenziale RE (+490 mq) e della zona NV (+ 200 mq), oltre alla rettifica di alcuni dati di superficie a seguito del riferimento alle superfici calcolate in base alla cartografia digitale aggiornata (in precedenza si era fatto capo ad una banca dati territoriale contenente dati di superficie meno precisi).



3 MODIFICHE DEGLI ATTI DI PR

I piani di PR subiscono le modifiche grafiche descritte ai pti. 2.1.1-3-4 e 2.2.1-2 del presente documento e riportati nei due piani allegati in scala 1:2'000.

Il PR viene completato con le modifiche degli articoli normativi 3, 4, 5, 11, 14, 15 bis, 18, 20, 26, 29, 31 e 35 bis NAPR, come specificato ai pti. 2.1.5 e 2.2.3 del presente documento.

Il rapporto di pianificazione del PR viene integrato con le considerazioni esposte in precedenza .

ELENCO DOCUMENTI DI VARIANTE

ATTI DI PR

- Cfr. elenco dettagliato al Cap. I

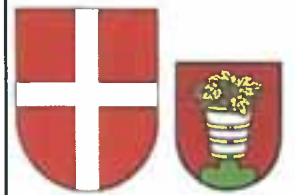
Documenti di riferimento

- Decisione del Consiglio di Stato no. 1828 del 19 aprile 2005
- Protezione contro le piene dei corsi d'acqua / Direttive UFAEG / 2001
- Zone di protezione delle sorgenti Monte San Giorgio / giugno 1998
- Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 13 febbraio 2008 sulle Varianti di adeguamento generali e del 28 febbraio 2008 sulla Varianti concernenti il nucleo



Presenza di posizione del Municipio sulle osservazioni della popolazione pervenute nella fase di consultazione :

- 1. informazione fra il 30.6 e il 31.7.2008**
- 2. informazione fra il 24.6 e il 9.7.2010**



AI



OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE

**SULLE VARIANTI DI ADEGUAMENTO DEL PR 2002 (proposte agosto 2007 e
Esame preliminare del Dipartimento del territorio del 13 febbraio 2008)**

E PRESA DI POSIZIONE DELL'AUTORITA' COMUNALE

Annotazione introduttiva:

Per quanto attiene le considerazioni generali, in forma più articolata e completa, relative alle singole istanze inoltrate dai cittadini in merito agli atti del Progetto di PR esposti in consultazione, sono contenute nel Rapporto pianificatorio.

I - Consultazione pubblica svolta fra il 30 giugno e il 31 luglio 2008

Incarto no.	Proprietario / Istante
	ev. mappali interessati
Osservazioni e/o richieste: Presenza di posizione dell'Autorità comunale	
I	25.7.08 / FATTORINI Massimo, Tremona Via Nambodra fmn. 198
	<p>L'istante contesta l'opportunità di prevedere una piazza di giro all'estremità di Via Nambodra, asserendo che tutte le proprietà private dispongono di un adeguato spazio di manovra. Egli evidenzia inoltre un conflitto fra la piazza di giro prevista e la recente formazione di un suo posteggio coperto.</p> <p>Si evidenzia anzitutto che l'area oggetto di contestazione non è inclusa nel presente pacchetto di Varianti, per cui non vale per il Municipio l'obbligo di trattare e riprendere le proposte fatte nel contesto della presente procedura.</p> <p>Non di meno il Municipio ritiene che la soluzione prospettata con il PR approvato dal Consiglio di Stato rappresenta una soluzione adeguata al contesto su cui il vecchio Municipio aveva trovato un non facile compromesso fra le diverse esigenze dei proprietari di quel quartiere. Si conferma pertanto la soluzione codificata a PR, ritenuto che nell'ambito della futura progettazione di realizzazione di suddetta piazza di giro potranno essere riesaminati e calibrati gli elementi di dettaglio tenuto conto delle diverse esigenze che si manifesteranno in quel momento.</p>



2	<p data-bbox="335 280 1436 324">27.7.08 / RUSCA Gualtiero - Meride</p> <p data-bbox="335 324 1436 369">Stand di tiro Gransc</p> <p data-bbox="335 504 1436 582">L'istante condivide gli scopi fondamentali del PR, e coglie l'occasione per richiedere fra altro</p> <ul data-bbox="383 616 1436 840" style="list-style-type: none">- un divieto d'esercizio nei giorni festivi del poligono di tiro al piattello di Gransc;- di considerarlo in sostanziale conflitto con la zona di protezione del Monte S. Giorgio;- di risanarne il terreno- di indicare le misure pianificatorie del caso <p data-bbox="335 996 1436 1097">Dal punto di vista formale si evidenzia come questo tema non sia oggetto della presente procedura che tocca le Varianti di adeguamento al PR approvato dal CdS nel 2005.</p> <p data-bbox="335 1142 1436 1321">Nondimeno a livello materiale si osserva che Il PR in vigore non codifica un futuro allo stand di tiro Gransc attraverso una zona specifica. Questo poiché si intende tollerarne in futuro l'esercizio, purché nel rispetto dei valori d'immissione validi rispetto alla zona residenziale. Il PR non crea le premesse per una sua ristrutturazione o ampliamento.</p> <p data-bbox="335 1366 1436 1590">Nel 1998 il Municipio aveva richiesto ai proprietari l'allestimento di una perizia fonica relativa all'impianto di tiro. Di seguito, di concerto con l'autorità cantonale competente, è stato stabilito un regolamento d'esercizio dello stand di tiro in modo da assicurare il rispetto dei limiti d'immissione in base all'OIF. Questo controllo è stato effettuato a scadenze regolari, e, al di là del disturbo che soggettivamente si può percepire, si è potuto constatare il rispetto delle prescrizioni.</p>
---	--



3	28.7.08 / M. Cazzaniga, R. Piffaretti, M. Jelmini, v. Jelimini (rappr. Studio avv. Sulser&Jelmini -Lugano)
	fmn. 69, 184 e 602 - Accesso Nambodra
	<p>Gli istanti, proprietari dei fondi toccati dal nuovo tracciato proposto, si oppongono fermamente alla soluzione di accesso diretto alla cantonale segnalando una moltitudine di controindicazioni.</p> <p>Il nuovo Municipio di Mendrisio, a seguito degli approfondimenti e di valutazioni attualizzate a livello funzionale e di costi, ha optato per la conferma della soluzione d'accesso proposta inizialmente dal Municipio al Consiglio comunale nel 2002, evadendo in tal modo le richieste degli istanti. Per le motivazioni di dettaglio si fa riferimento al Cap. 2.1.3 del Rapporto di pianificazione delle presenti Varianti.</p>
4	29.7.08 / ARTIOLI Paolo - Tremona
	Accesso Nambodra
	<p>L'istante esprime parere avverso alla soluzione d'accesso diretto sulla cantonale per motivi di costo e di deturpamento del paesaggio (alto muro di sostegno rispetto al mapp. 179)</p> <p>Vedasi considerazioni del Municipio all'osservazione n. 3 (v. anche Cap. 2.1.3 del presente Rapporto di pianificazione).</p>
5	30.7.08 / TORTI Marco - Tremona
	Accesso Nambodra (e Nucleo)
	<p>L'istante esprime parere avverso alla soluzione d'accesso diretto sulla cantonale indicando che la stessa era già stata scartata dal Municipio stesso e dal CC.</p> <p>Richiede il ripristino della "Variante nord" (entrata dal retro da Vai al Ronco) e una nuova valutazione del vecchio tracciato del PR 1975.</p>



	<p>Vedasi considerazioni del Municipio all'osservazione n. 3 (v. anche Cap. 2.1.3 del presente Rapporto di pianificazione).</p> <p>Inoltre riguardo alla ripresa della "vecchia soluzione 1975" il Municipio ritiene che la stessa penalizzerebbe in modo importante l'edificabilità di diversi fondi (fmn. 82,190, 196) e non comporta d'altro canto sostanziali minori costi d'esecuzione dato che lo sviluppo in lunghezza è simile, ma in condizioni più difficili (situazione topografica).</p>
6	<p>31.7.08 / RUSCONI Pietro - Tremona</p> <p>Accesso Nambodra (e fmn. 28 zona Nucleo)</p> <p>L'istante esprime parere avverso alla soluzione d'accesso diretto sulla cantonale evidenziandone fra altro la pericolosità (imbocco sulla cantonale), l'impatto paesaggistico eccessivo (effetto "diga" del muro di sostegno), gli eccessivi costi rispetto alla Variante che entra da Via al Ronco ed esprimendo preoccupazione per le possibili richieste di risarcimento da parte dei privati penalizzati dalla soluzione prefigurata.</p> <p>Vedasi considerazioni del Municipio all'osservazione n. 3 (v. anche Cap. 2.1.3 del presente Rapporto di pianificazione).</p>



2 - Consultazione pubblica svolta fra il 24 giugno e il 9 luglio 2010

Incarto no.	Proprietario / Istante
	ev. mappali interessati
Osservazioni e/o richieste: Presenza di posizione dell'Autorità comunale	
7	2.7.2010 / MORETTI Carlo, Tremona fmn. 188 e 511
	<p>L'istante esprime parere favorevole alla precedente soluzione d'accesso diretto sulla cantonale. In via subordinata chiede che la conduzione della nuova strada in prossimità del suo fondo venga modificata in considerazione dell'angolo morto al mapp. 196, salvaguardando un piccolo boschetto sulla sua proprietà.</p> <p>Per quanto attiene la questione di fondo, ossia accesso dalla cantonale o dal retro, la scelta è confermata come motivato al Cap. 2.1.3 del presente Rapporto di pianificazione.</p> <p>Tenuto conto anche delle osservazioni di altri istanti il Municipio è d'accordo di correggere leggermente il tracciato sul lato nord di questo fondo, ottenendo un limite lineare del nuovo confine a nord del mapp. 188 riposizionando la piazza di giro in direzione dei mappali 186/188. Con questo spostamento si ottiene una ripartizione della stessa sui mappali serviti con un'occupazione proporzionale alla dimensione dei mappali e quindi al beneficio di quest'ultimi.</p>
8	2.7.2010 / BERNASCONI Pierluigi e Laura, Tremona fmn. 189
	<p>L'istante contesta il posizionamento della piazza di giro all'estremità della nuova strada di servizio, asserendo che invade eccessivamente la sua proprietà in rapporto all'altro mappale servito, il fmn. 186 di proprietà della Parrocchia. Evidenzia inoltre l'opportunità di un riordino fondiario e, comunque, la necessità di ridurre l'esproprio sul proprio fondo in modo di ottenere una soluzione meno penalizzante.</p>




	<p>Il Municipio ha analizzato la critica mossa in relazione alla conduzione del tratto terminale della nuova strada e ha di conseguenza proposto un riposizionamento. Con questo spostamento si ottiene una ripartizione della stessa sui mappali serviti con un'occupazione proporzionale alla dimensione dei mappali e quindi al beneficio di quest'ultimi.</p> <p>Per quanto attiene le proposte di riordino fondiario del comparto, alla luce dei vari tentativi del precedente Municipio, l'attuale Municipio ritiene che allo stato attuale i fondi in questione sono adeguatamente edificabili e che una diversa ripartizione dei confini porterebbe evidenti benefici ad ambo i proprietari, per cui gli stessi possono benissimo ricercare una soluzione condivisa, evitando al Municipio di imporre una soluzione con lunghe e costose procedure di riordino forzato.</p>
9	<p>5.7.2010 / GIAMBARBA Sam, Tremona</p> <p>Tiro al piattello</p> <p>L'istante contesta il mantenimento e le condizioni d'esercizio dello stand di tiro al piattello, chiedendo la sospensione dell'attività tirovolistica nei giorni festivi con l'applicazione delle leggi vigenti.</p> <p>Il Municipio annota che in relazione alla questione del tiro al piattello, tramite l'assegnazione formale del comparto Gransc alla zona agricola, si muove un passo nella direzione auspicata dall'istante. Nel Piano del paesaggio è semplicemente riportata l'infrastruttura esistente. Per poterla sviluppare risp. per poter fare interventi di modifica o miglioramento sarebbe richiesta la codifica a PR di una zona speciale. Con queste indicazioni si intende tollerare la presenza dello stand, comunque nel rispetto delle prescrizioni OIF tramite la regolamentazione concordata fra Municipio, Cantone e società proprietaria dello stand.</p> <p>In complemento si fa riferimento alle osservazioni esposte in merito sull'osservazione n. 2 (Rusca Gualtiero).</p>



10	7.7.2010 / ROBBIANI Evelina e Silvano, Tremona (rappr. avv. Fabio Taborelli)
	fmn. 454
	<p>Gli istanti contestano l'assegnazione alla zona agricola del comparto Casino, richiedendo che lo stesso sia assegnato alla zona nucleo.</p>
	<p>Il Municipio ha esaminato la questione facendo proprie e quindi ribadendo le valutazioni del precedente esecutivo.</p> <p>In base alla legge sulla pianificazione del territorio dei fondi non devono necessariamente essere produttivi dal punto di vista agricolo per essere assegnati a tale zona. La zona agricola è una zona multifunzionale, e in quel contesto vanno anche considerate funzioni di protezione e strutturazione del paesaggio e in questo senso si propone di confermarle per il comparto Casino, visto oltretutto che il Cantone non accetta un'assegnazione alla zona senza destinazione specifica (ZSDS). Il comparto Casino non presenta un carattere di nucleo: infatti vi sono solo pochi edifici tradizionali e i restanti non hanno nulla a che vedere con un nucleo. Già nell'ambito della revisione generale del PR era stata verificata la possibilità di azzonare il comparto. Visto che lo stesso non è adeguatamente urbanizzato (in part. accesso inadeguato e di costosa formazione), non si riteneva auspicabile azzonarlo sia per motivi di costo, ma anche in quanto non avrebbe dato un impulso edificatorio significativo e proporzionato ai costi indotti.</p> <p>In effetti con le regole vigenti sul fuori zona, chi ha già edificato dispone comunque di una possibilità di ampliamento non indifferente in base all'art 24c OPT (entro 100 mq risp. max 30% SUL a determinate condizioni), possibilità ritenuta adeguata per rispondere alle esigenze che chi è insediato in quel comparto.</p>



<p>Rapporto “Tematiche agricole” (SEREC)</p>	 <p>A2</p>
---	--

PR TREMONA

TEMATICHE AGRICOLE

FONDI PER COMPENSO AGRICOLO FONDI SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

RAPPORTO DEFINITIVO

ING. CRISTINA SOLARI
GIUGNO 2006

INDICE

1.	INTRODUZIONE	2
2.	VALUTAZIONE DELLE AREE	2
2.1.	TERRENO 10 (PARTICELLE N. 111 E 112)	3
2.2.	TERRENO 11 (PARTICELLA N. 81)	5
2.3.	TERRENO 12 (PARTICELLA N. 420)	7
2.4.	TERRENO 13 (PARTICELLA N. 423)	8
2.5.	TERRENO 14 (PARTICELLA N. 462)	9
2.6.	ZONA PERADA (PARTICELLA N. 72)	10
2.7.	ZONA GRANSC (PARTICELLE N. 98, 462 E DUE NON DETERMINATE)	11
2.8.	ZONA CANTINE DI SOPRA (PARTICELLE N. 481, 352, 351 E 353)	13
2.9.	ZONA CANTINE DI SOTTO (PARTICELLE N. 357 E 519)	13
2.10.	ZONA A SUD DI S. AGATA (PARTICELLA N. 303 E ??)	14

1. INTRODUZIONE

Il Municipio di Tremona intende verificare se alcuni terreni che nel PR in vigore non hanno una destinazione specifica potrebbero essere interessanti per la compensazione agricola. Nel contempo intende verificare se i terreni indicati in "zona senza destinazione specifica" (ZSDS) presentano un carattere agricolo o meno.

2. VALUTAZIONE DELLE AREE

Nei commenti al dato attuale delle varie situazioni delle aree da prendere in considerazione è riportato il dato della carta delle idoneità agricole (CIA), elaborata dalla sezione dell'agricoltura, i cui rilievi risalgono al 1992 e su cui si basano gli agronomi dell'ufficio pianificazione agricola per i calcoli di compenso agricolo e il dato del piano direttore cantonale (PD).

I numeri dei terreni si riferiscono al "Piano sinottico bilancio aree agricole" del giugno 2002.

I sopralluoghi sono stati effettuati nel settembre 2005, nel gennaio, febbraio e marzo 2006.

2.1. TERRENO 10 (particelle n. 111 e 112)

Dato attuale:

- Vigneto tradizionale e prato
- Pendenze: 35 - 50 %
- CIA: idoneo alla viticoltura e pascolo / nessuna idoneità agricola
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

Si tratta di un terreno agricolo.

Foto 1: Terreno 10: vista a 180°

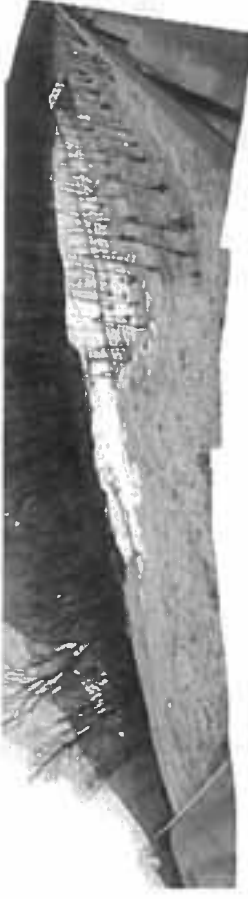


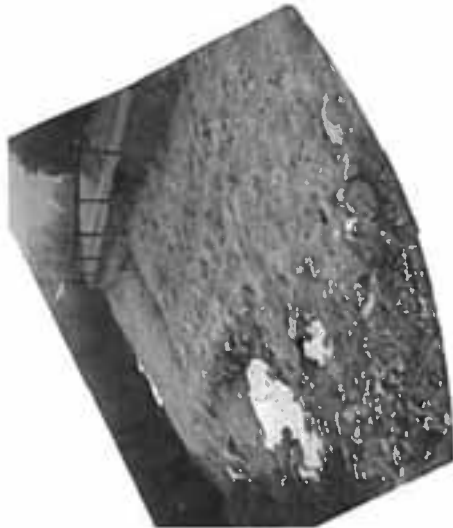
Foto 2: Terreno 10: visto da nord (particella 112)



Foto 3: Terreno 10: visto da nord (particella 111)



Foto 4: Terreno 10: visto da sud (particella 112)



2.2. TERRENO 11 (particella n. 81)

Dato attuale:

- abbandonato
- molto accidentato - terrazzato
- pendenze tra il 35-50%
- CIA: nessuna idoneità agricola
- PD: area boschiva

Osservazioni:

Il terreno è estremamente impervio ed è un bosco giovane.

E' stata chiesta una verifica informale al forestale di zona che ha stabilito che il terreno è bosco.

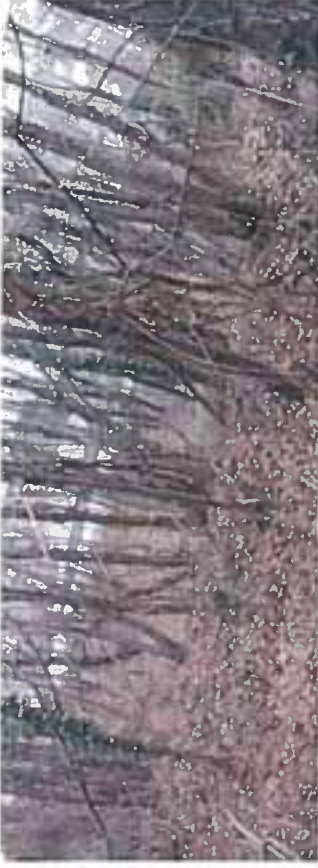
Foto 5: Terreno 11 visto da sud est 1.



Foto 6: Terreno 11 visto da sud est 2



Foto 7: Terreno 11 visto da nord



2.3. TERRENO 12 (particella n. 420)

Dato attuale:

- Prato pianeggiante
- profondità 30-50 cm
- CIA: senza idoneità agricola
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

Il terreno 12 è un terreno agricolo a tutti gli effetti.

Foto 8: Terreno 12 visto da sud



Foto 9: Terreno 12 visto da nord



2.4. TERRENO 13 (particella n. 423)

Dato attuale:

- giardino rustico (terreno cintato con alberi da frutta e ornamentali)
- CIA: idoneo allo sfalcio
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

Il terreno 13 è il tipico giardino in relazione con un rustico, cintato. È da considerare zona agricola, sebbene non abbia funzioni agricole.

Foto 10: Terreno 13



2.5. TERRENO 14 (particella n. 462)

Dato attuale:

- prato, radura nel bosco
- CIA: idoneo allo sfalcio
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

Il terreno 14 è un terreno agricolo a tutti gli effetti sebbene non di qualità in quanto ombreggiato dal bosco.

Foto 11: Terreno 14 visto da sud ovest 1



Foto 12: Terreno 14 visto da sud ovest 2



2.6. Zona Perada (particella n. 72)

Dato attuale:

- Terreno di pertinenza ad un rustico riattato, gestito in modo molto estensivo (probabilmente un taglio annuale), con resinose e palme
- CIA: non classificato
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

Per l'agricoltura non riveste importanza essendo isolato e non in collegamento con altre zone agricole.

Benché il terreno appaia scarsamente coltivato, l'abitazione ivi localizzata è curata e probabilmente il terreno è falciato una volta all'anno.

Il terreno non può valere come compensazione agricola, ma è da considerare agricolo.

Foto 13: particella n. 72 vista da sud-est



Foto 14: particella n. 72 vista da sud-ovest



2.7. Zona Gransc (particelle n. 98, 462 e due non determinate)

Dato attuale:

- Area di tiro al piattello con stand e apparecchi di lancio (particella n. 462), prato per feste (particella n. 98) e prato. I prati sono probabilmente già falciati
- CIA: non classificato
- PD: altri terreni idonei all'utilizzazione agricola / senza destinazione

Osservazioni:

Quest'area è parzialmente agricola in quanto il taglio dell'erba non è in conflitto con il lancio del piattello.

Nonostante le strutture estranee (tiro al piattello) all'agricoltura è da considerarsi agricolo.

Foto 15 visone d'insieme della zona Gransc: a sinistra la particella n. 98 con la staccionata che delimita l'area delle feste, a destra la particella n. 462 con la postazione di tiro a destra e sinistra la zona di lancio dei piattelli e davanti la parte a prato



Foto 16 particella n. 462 vista da nord-ovest: a sinistra la postazione di tiro, al centro la zona di lancio dei piattelli e a destra la zona di caduta dei piattelli (le macchie rosse)



Foto 17: particella n. 72 vista da sud-ovest

**2.8. Zona cantine di sopra (particelle n. 481, 352, 351 e 353)**

Dato attuale:

- Casette di vacanza con i giardini di loro pertinenza
- Eccezione: particella n. 353, separata dalle altre e piantata con un giovane frutteto
- CIA: non classificato
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

La particella n. 353 è da considerarsi agricola

Foto 18: particella 353 vista da nord-ovest

**2.9. Zona cantine di sotto (particelle n. 357 e 519)**

Dato attuale:

- La particella 357 è il posteggio del Grotto che si trova sulla particella 519 e 356
- CIA: non classificato
- PD: senza destinazione

Osservazioni:

La zona non è agricola

Foto 19: particella 357, posteggio del Grotto che si intravede sulla destra, visto da est



2.10. Zona a sud di S. Agata (particella n. 303 e ??)

Dato attuale:

- La parte della particella 303 senza destinazione specifica è il giardino della villa sulla stessa particella in ZE
- L'altra particella, di cui non è stato possibile rilevare il numero sui piani in nostro possesso è la scarpata che separa la strada sterrata dal vigneto sottostante
- CIA: non classificato
- PD: altri terreni idonei all'utilizzazione agricola

Osservazioni:

La scarpata dovrebbe far parte della zona agricola come "terreno relativo" al vigneto. Il terreno della particella 303 è a tutti gli effetti il giardino della villa sullo stesso mappale, recintato con un muro, non si tratta di un terreno agricolo.

Foto 20: scarpata (part. n. ?) e giardino (part. n. 303) visti da nord-est



Foto 21: scarpata (part. n. ?) e giardino (part. n. 303) visti da est





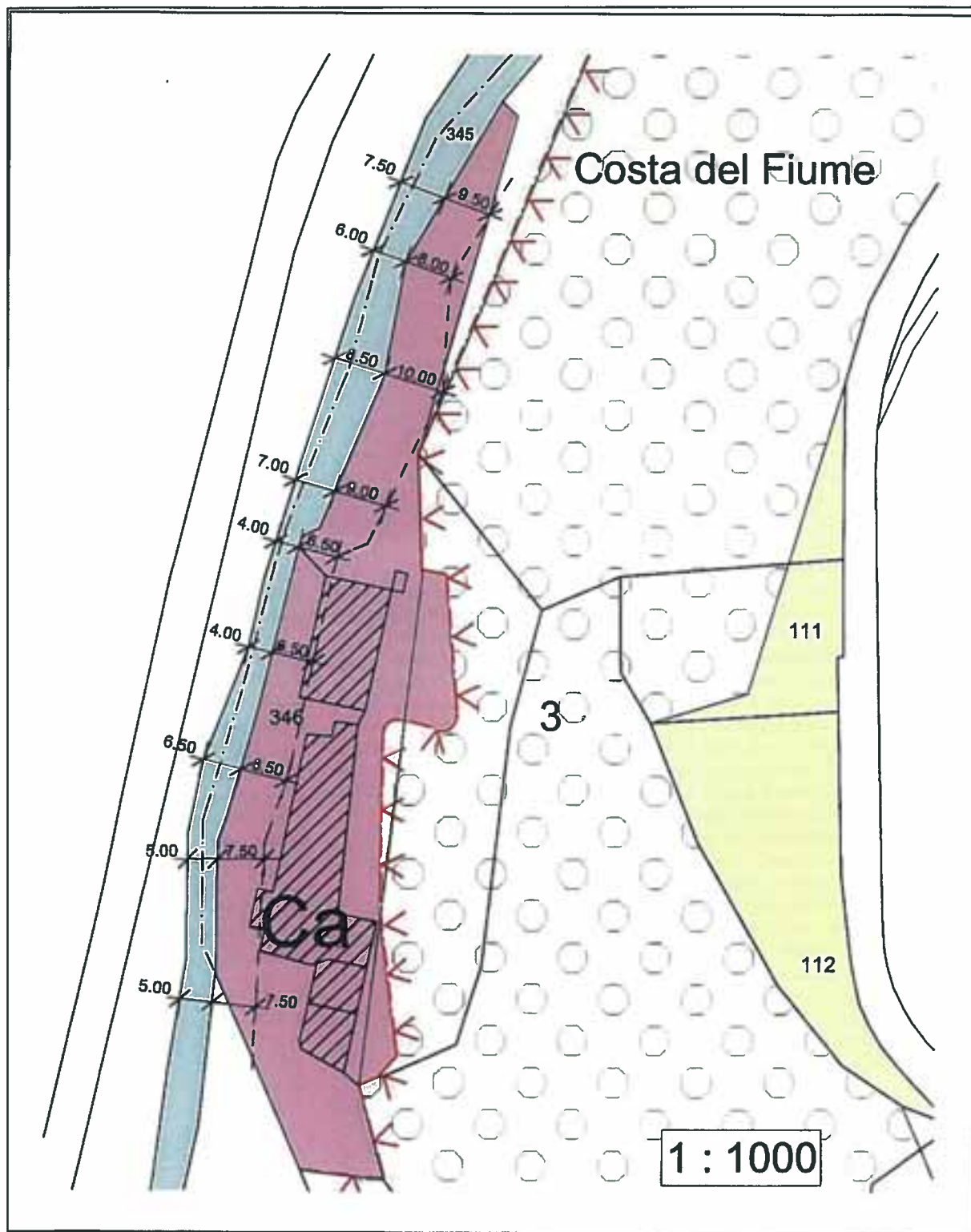
Documentazione corsi d'acqua
(applicazione OSCA)

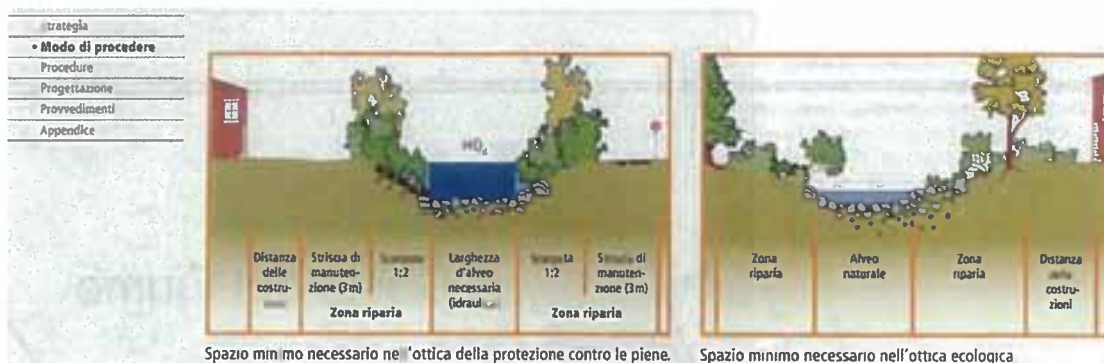


A3

Planimetria 1:1000 comparto "zona cave"

Estratto direttive federali OSCA





Determinare lo spazio necessario

18 In ogni progetto una domanda fondamentale s'impone: quanto spazio e da riservare al corso d'acqua? Per principio lo spazio minimo necessario comprende l'alveo e le zone riparie. Il riale od il fiume possono ritoccare questo spazio; esso rimane a disposizione per le piene, e di regola libero da ogni forma di utilizzo (edifici ed impianti possono ingombrarlo soltanto in casi ben giustificati di forza maggiore).

Ciò premesso, la determinazione dello spazio necessario dipende dalle seguenti esigenze:

- Dal punto di vista della **protezione contro le piene**. A partire dalle basi idrologiche e dagli **obiettivi di protezione** stabiliti, uno spazio riservato al corso d'acqua dev'essere fissato per il lungo termine. La corrispondente portata di dimensionamento permette la determinazione della larghezza d'alveo idraulicamente necessaria, tenendo anche in considerazione le condizioni locali. Partendo da una pendenza di scarpata dell'1:2 e con una striscia di 3 metri, tale da garantire l'accessibilità per la manutenzione, si può stimare lo spazio minimo necessario dal punto di vista della protezione contro le piene.

- Dal punto di vista dell'**ecologia**. Riali e fiumi non sono soltanto spazio vitale per una flora ed una fauna diversificate ed autoctone. Essi costituiscono anche un elemento di collegamento di biotopi, ed inoltre plasmano il paesaggio, contribuiscono all'autodepurazione delle acque ed all'alimentazione della falda. Nell'ottica ecologica la determinazione dello spazio minimo necessario si ottiene applicando un metodo di calcolo semplice, basato su una **curva di riferimento**. Se ne deduce la larghezza della zona riparia. È un metodo

applicabile per i corsi d'acqua piccoli e medi, che compongono gran parte della nostra rete idrografica.

Spazio necessario minimo

Determinante per la scelta sarà la maggiore delle due grandezze definite sopra. Edifici ed impianti devono per principio rispettare le distanze regolamentari a partire dai confini così definiti.

Spazio necessario restante

Laddove si prevedono attività del tempo libero, degli **spazi ricreativi** possono completare lo spazio riservato ai corsi d'acqua. In terreni poco sfruttati, lo spazio necessario può essere esteso fino ai **limiti di meandrazione naturale** del corso d'acqua. Ciò favorisce la disponibilità di spazi adatti allo sviluppo dinamico dei corsi d'acqua naturali e di quelli gestiti in modo conforme alla natura.

Modo di procedere in funzione della preservazione

Per assicurare ai corsi d'acqua lo spazio necessario per la protezione contro le piene e per l'adempimento delle loro funzioni ecologiche sono disponibili tutta una serie di misure di pianificazione territoriale:

- Inserimento nel **piano direttore o settoriale cantonale** (imperativo): fissa a lungo termine e prioritariamente i principi concernenti la gestione dei corsi d'acqua ed impartisce disposizioni impegnative per le autorità.
- Inserimento nei **piani regolatori cantonali o comunali** (imperativi): fissa lo spazio necessario ai corsi d'acqua a livello parcellare, con carattere obbligatorio per i rispettivi proprietari.

- Inserimento in un **piano comunale di quartiere** (facoltativo): fissa ugualmente lo spazio necessario per i corsi d'acqua, a livello parcellare e vincolante per i proprietari.

- Circostrizione attraverso una **zona di pianificazione comunale** (facoltativo): preserva rapidamente ed a titolo provvisorio lo spazio necessario ai corsi d'acqua, per impedire ulteriori limitazioni.

- **Acquisto di terreni da parte dello Stato** (facoltativo): assicura gli spazi necessari per i corsi d'acqua in forma duratura.

- **Permuta fondiaria** (facoltativa): evita condizionamenti sproporzionati ai proprietari.

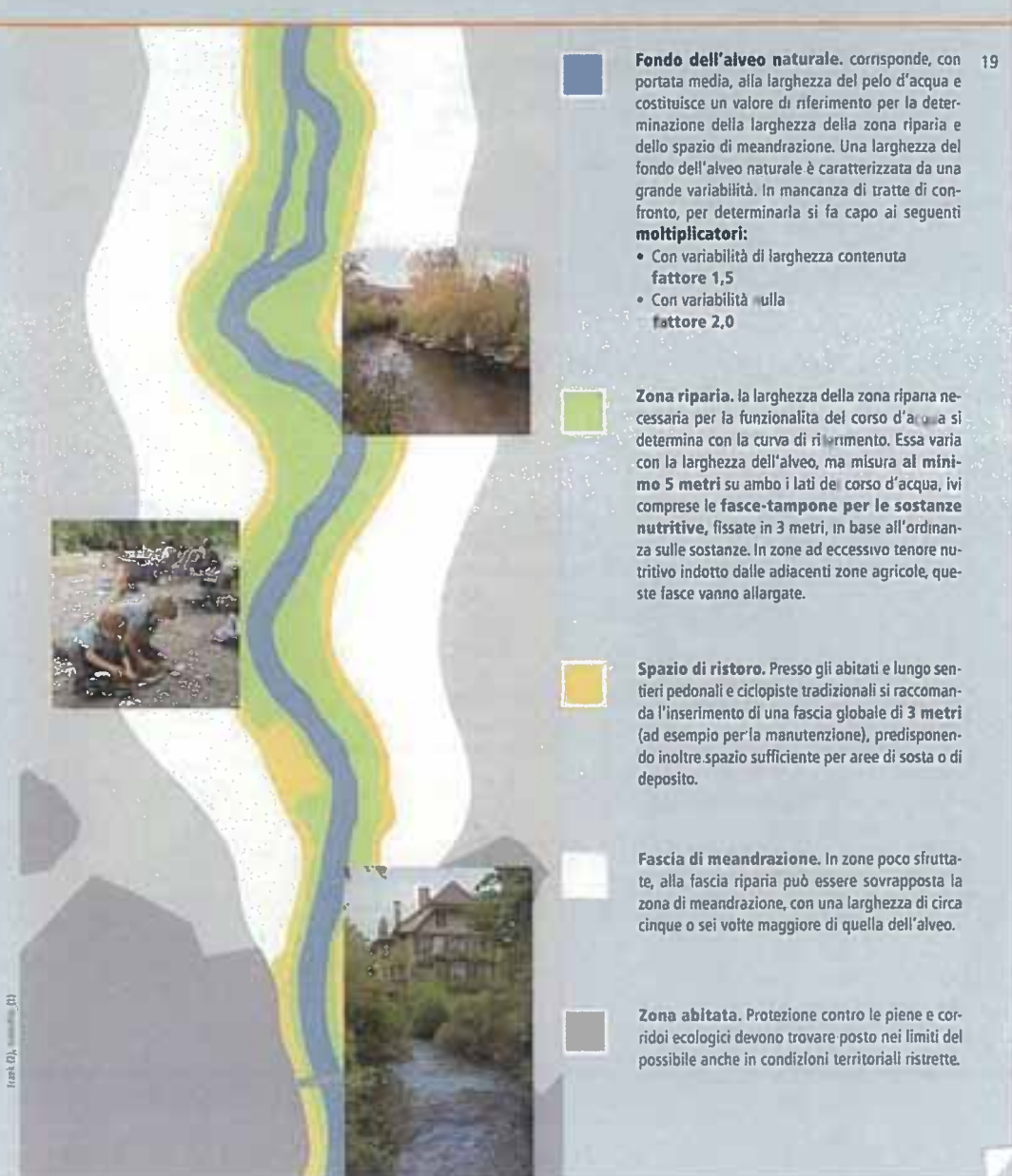
- **Soluzione contrattuale** (facoltativa): regola l'utilizzo e la manutenzione delle zone riparie, come pure il risarcimento di queste prestazioni ecologiche.

- **Distanze delle costruzioni negli abitati** (raccomandato). Per preservare spazi liberi nelle adiacenze dei corsi d'acqua è raccomandabile rispettare i limiti ordinari stabiliti per lo spazio d'un corso d'acqua (vale a dire a partire dalla zona riparia).

Lecture consigliate:
UFAEG: Riservare spazio per i corsi d'acqua!
(fascicolo, 2000)



Curva di riferimento. La larghezza naturale del fondo dell'alveo è un dato determinante per la definizione dello spazio necessario per un corso d'acqua. Essa permette di dedurre la larghezza minima raccomandata per la zona riparia. Essa misura almeno 5 metri, anche per piccoli riali. A partire dai 15 metri di larghezza una fascia riparia può già funzionare quale biotopo auto-sufficiente. Soprattutto per i corsi d'acqua minori è importante stabilire una zona riparia larga (tratteggio verde). Così viene favorita la biodiversità, differenziazione naturale di flora e fauna, lungo i corsi d'acqua.



Fondo dell'alveo naturale. corrisponde, con portata media, alla larghezza del pelo d'acqua e costituisce un valore di riferimento per la determinazione della larghezza della zona riparia e dello spazio di meandrazione. Una larghezza del fondo dell'alveo naturale è caratterizzata da una grande variabilità. In mancanza di tratte di confronto, per determinarla si fa capo ai seguenti moltiplicatori:

- Con variabilità di larghezza contenuta
fattore 1,5
- Con variabilità nulla
fattore 2,0

Zona riparia. la larghezza della zona riparia necessaria per la funzionalità del corso d'acqua si determina con la curva di riferimento. Essa varia con la larghezza dell'alveo, ma misura al minimo 5 metri su ambo i lati del corso d'acqua, ivi comprese le fasce-tampone per le sostanze nutritive, fissate in 3 metri, in base all'ordinanza sulle sostanze. In zone ad eccessivo tenore nutritivo indotto dalle adiacenti zone agricole, queste fasce vanno allargate.

Spazio di ristoro. Presso gli abitati e lungo sentieri pedonali e ciclopiste tradizionali si raccomanda l'inserimento di una fascia globale di 3 metri (ad esempio per la manutenzione), predisponendo inoltre spazio sufficiente per aree di sosta o di deposito.

Fascia di meandrazione. In zone poco sfruttate, alla fascia riparia può essere sovrapposta la zona di meandrazione, con una larghezza di circa cinque o sei volte maggiore di quella dell'alveo.

Zona abitata. Protezione contro le piene e corridoi ecologici devono trovare posto nei limiti del possibile anche in condizioni territoriali ristrette.





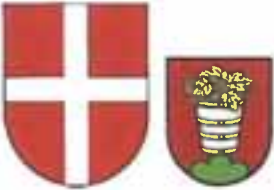
Comparto in zona RE fmn. 427, 117 e 609



A4

Planimetria 1:500



<p>Tabella di contenibilità del PR 2010</p>	 <p>A5</p>
--	---

sostituisce la tabella del PR 2002



A 6

COMUNE DI TREMONA DATI DI CONTENIBILITÀ DEL PIANO REGOLATORE

Zone	SEN mq	IS	SUL/Ab	SUL/PT	SUL/PI	GA	SUL/Ab	SUL/PT	SUL/PI	SUL/Ab	SUL/PT	SUL/PI	SUL/UI	UI	Ab	PT	PI	
IV (senza fasce inedificabili)	21'830	1	66%	25%	10%	80%	65	50	40	57.14	306	175	87	44				
RE	133'850	0.4	70%	20%	10%	60%	80	80	40	72.73	442	281	80	80				
REs	13'635	0.6	90%	0%	10%	60%	70	50	40	65.12	75	63	0	12				
Ca	3'250	0.8	0%	0%	100%	50%	50	50	100	100.00	13	0	0	13				
subtotale	172'565																	
EAP	12'640													10				
TOTALE SEN	185'205																	
Fuori zona (stima)														100	30	70		
Bonus Piani di quartiere	10'000	0.1	90%	0%	10%	60%	50	40	40	48.78	12	11	0	2				
LEGENDA : UI = unità insediative																		
Ab = abitanti																		
PT = posti turistici																		
PI = posti lavoro																		
Totale nuovo PR														958	560	238	161	
Vecchio PR														860	470	240	150	
saldo														98	90	-2	11	

