

Comune di

MENDRISIO



Sezione di Besazio

REVISIONE PR

Rapporto di pianificazione
Programma di urbanizzazione

Dicembre 2017

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE.....	1
1.1. PREMESSA	1
1.2. OBIETTIVI DELLA REVISIONE DI PR	2
1.3. FORMA E PROCEDURA	3
2. ISTORIATO.....	3
3. CONDIZIONI-QUADRO.....	4
3.1. PREMESSA	4
3.2. LEGGI DI ORDINE SUPERIORE.....	4
3.2.1. Piano direttore cantonale	4
3.2.2. Legge sullo sviluppo territoriale (LST).....	6
3.2.3. Legge sulla pianificazione del territorio (Lpt).....	6
3.3. LETTURA TERRITORIALE - PAESAGGISTICA, STORICA E ARCHITETTONICA.....	7
3.3.1. Lettura territoriale-paesaggistica.....	7
3.3.2. Lettura storica e architettonica.....	8
3.3.3. Le vie storiche	10
3.4. EVOLUZIONE SOCIO-ECONOMICA.....	11
3.4.1. Premessa.....	11
3.4.2. Popolazione	11
3.4.3. Economia e Lavoro.....	14
3.4.4. Abitazioni.....	16
3.4.5. Turismo.....	16
3.4.6. Ipotesi di sviluppo	17
3.5. VALUTAZIONE DEL PR VIGENTE 1980	20
3.6. INDIRIZZI URBANISTICI DELLA REVISIONE DI PR	21
3.6.1. Esame preliminare cantonale 2009.....	21
3.6.2. Informazione pubblica 2012-2013	21
3.6.3. Aggiornamento gennaio 2013	21
3.6.4. Aggiornamento successivo all'aggregazione con Mendrisio.....	22

3.6.5.	Esame preliminare cantonale 2016.....	23
3.6.6.	Informazione pubblica 2017.....	23
4.	PIANI SETTORIALI	24
4.1.	PREMESSA	24
4.2.	PIANO DELLE ZONE (PZ) - INSEDIAMENTI	24
4.2.1.	Premessa.....	24
4.2.2.	Edificazione sotto il nucleo mapp. 66-67-196 e 73.....	25
4.2.3.	Comparto SANC mapp. 51-529.....	26
4.2.4.	Zona residenziale Re.....	29
4.2.5.	Zona di completazione del nucleo CN.....	31
4.2.6.	Zona del nucleo ZN.....	31
4.2.7.	Zona per scopi pubblici.....	32
4.2.8.	Limitazioni delle abitazioni secondarie	35
4.2.9.	Contenibilità	35
4.3.	PIANO DELLE ZONE (PZ) - COMPONENTI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI	38
4.3.1.	Premessa.....	38
4.3.2.	Obiettivi paesaggistici e naturalistici.....	38
4.3.3.	Zone di pericolo	41
4.3.4.	Zona agricola.....	41
4.3.5.	Zone di protezione della natura.....	43
4.3.6.	Zone di protezione del paesaggio.....	45
4.3.7.	Zona di protezione delle acque di superficie	47
4.3.8.	Zona forestale	47
4.3.9.	Zona senza destinazione specifica	47
4.3.10.	Beni culturali protetti	48
4.3.11.	Perimetri di rispetto	48
4.3.12.	Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici	49
4.3.13.	Elementi emergenti - Protezione	49
4.3.14.	Zone di protezione delle acque sotterranee	50
4.3.15.	Fascia con obbligo di perizia fonica.....	50
4.4.	PIANO DELL'URBANIZZAZIONE - RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE - PU1.....	53
4.4.1.	Premessa.....	53
4.4.2.	Strade.....	53
4.4.3.	Percorsi pedonali e ciclabili.....	55
4.4.4.	Posteggi pubblici.....	55

4.4.5. Trasporti pubblici.....	59
4.4.6. Linee di arretramento e di costruzione.....	59
4.5. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE - ALTRE INFRASTRUTTURE PU2.....	60
4.5.1. Premessa.....	60
4.5.2. Rete di smaltimento delle acque	60
4.5.3. Rete di approvvigionamento idrico	60
5. REGOLAMENTO EDILIZIO	61
6. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	61
7. PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	61
8. COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE.....	62
9. NON AZZONAMENTI E NUOVI AZZONAMENTI.....	62
10. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	64
11. PROGRAMMA D'URBANIZZAZIONE	69

INDICE FIGURE

Figura 1	Estratto Piano direttore cantonale.....	5
Figura 2	Struttura territoriale dell'agglomerato (fonte: PAM 2)	7
Figura 3	ISOS Piano di rilevamento 1:5'000	9
Figura 4	IVS Le percorrenze storiche 1:10'000	10
Figura 5	Vista del fronte del nucleo	25
Figura 6	PR in vigore comparto SANC 1:2'000	26
Figura 7	Esempio di progetto per autosilo interrato e sistemazione in superficie 1:500.....	28
Figura 8	Visuale da mantenere verso il parco e la villa comunale	29
Figura 9	Progetto paesaggistico 1:25'000	40
Figura 10	Progetto paesaggistico 1:10'000	41
Figura 11	Proposta di sostituzione prato secco mapp. 561 (UNP) 1:1'000	44
Figura 12	Fascia con potenziale superamento dei valori-limite al rumore.....	52
Figura 13	Moderazione del traffico strada cantonale (stato fine 2014) 1:5'000	54
Figura 14	Stima di massima dei costi di realizzazione del PR - Sintesi.....	65
Figura 15	Stima di massima dei costi di realizzazione del PR - Dettaglio	66
Figura 16	Costi opere già realizzate - tabella SPAAS	67
Figura 17	Piano d'attuazione PGS.....	68
Figura 18	Estratto per programma di urbanizzazione.....	69

INDICE TABELLE

Tabella 1	Evoluzione demografica (1960-2012).....	11
Tabella 2	Valutazione della contenibilità teorica massima a pieno sfruttamento del PR`	36
Tabella 3	Confronto fra contenibilità del PR e ipotesi di sviluppo	37

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1	Esame preliminare cantonale 2009
Allegato 2	Informazione pubblica 2012-2013
Allegato 3	Esame preliminare cantonale 2016
Allegato 4	Informazione pubblica 2017
Allegato 5	Estratto inventari naturalistici federali e cantonali delle aree protette tramite strumento cantonale
Allegato 6	Compendio dello stato dell'urbanizzazione

1. INTRODUZIONE

1.1. PREMESSA

Con ris. n° 4188 del 11.07.1980, il Consiglio di Stato ha approvato il precedente Piano Regolatore Comunale dell'ex-Comune di Besazio.

Con il Messaggio n° 10/98, del 02.11.1998, il Municipio dell'ex-Comune ha chiesto al Consiglio Comunale il credito necessario per la revisione di alcune parti del Piano Regolatore, con il suo completamento e la precisazione per determinati aspetti particolari.

Questi i punti essenziali previsti per la revisione:

- 1) ridefinizione del perimetro edificabile in base ai risultati del compendio dello stato dell'urbanizzazione e alle eventuali necessità della comunità;
- 2) semplificazione delle NAPR secondo una griglia di criteri che verifichi l'effettivo interesse pubblico delle norme proposte;
- 3) riorganizzazione dell'assetto viario ;
- 4) verifica delle aree di interesse pubblico, in particolare l'attualità dei vincoli che gravano alcuni terreni privati.

A seguito di un concorso, il Municipio ha incaricato l'ing. Piero Früh di procedere alla revisione del PR.

Inoltre sono stati designati i seguenti consulenti:

- per gli aspetti naturalistici e l'accertamento del limite boschivo: Studio DIONEA e Studio Fürst e Associati
- per le questioni agricole: Studio SEREC.

In ossequio alle disposizioni procedurali, il 25.11.1999 è stata tenuta una serata informativa pubblica, nel corso della quale sono stati illustrati i motivi che hanno indotto alla revisione del PR, gli studi già intrapresi e i loro primi risultati nonché gli obiettivi che possono essere prefissati.

Nel corso degli studi, è apparsa la necessità di ampliare le basi e gli obiettivi della revisione; per esempio per quanto concerne:

- l'aggiornamento del compendio sullo stato dell'urbanizzazione (allestito nel 1994);
- il riesame dei comprensori attribuiti a piani particolareggiati e definizione di sistematiche e di normative diverse da quelle vigenti;
- l'aggiornamento della documentazione concernente i contenuti naturalistici e introduzione delle misure conseguenti.

Inoltre, si è determinata la necessità di valutare l'opportunità di mantenere in zona residenziale i fabbricati della ditta più importante installata nel Comune - la Hugo Boss S.A.

A tale proposito si ricorda che la ditta aveva presentato la proposta di ampliare e qualificare la propria presenza in Besazio, attraverso la creazione di un "Centro di competenza" moderno da installare in una nuova zona all'entrata del paese. Questa proposta è stata accolta dal Municipio che ha provveduto a inoltrare al Dipartimento del territorio (DT) la relativa proposta di variante di PR.

Le resistenze manifestatesi, o presunte, a livello cantonale ed anche, parzialmente, comunale su tale proposta di variante hanno però indotto la Hugo Boss S.A. a rivedere i propri programmi, andando ad installarsi in un altro Comune.

Un altro argomento di rilevante peso comunale è quello della grande proprietà "Sanc", situata al centro del paese, al confine del nucleo.

La proprietà è stata anche oggetto di una petizione popolare che ne chiedeva l'acquisto da parte del Comune.

A fronte di intenzioni edificatorie del proprietario privato - ritenute in contrasto con gli obiettivi comunali - nel 2007 il Municipio ha provveduto alla pubblicazione di una "zona di pianificazione".

La variante di PR che ne è scaturita, è stata approvata dal CdS; contro l'approvazione di questa variante di PR è tuttavia stato inoltrato un ricorso, il cui esito¹ ha sancito l'annullamento dell'adozione da parte del CC e rispettivamente dell'approvazione da parte del CdS dei vincoli di zona AP-EP e di zona nucleo previsti dalla variante.

Infine, in ottobre 2011 è stata approvata la variante di PR in località Cuéta, relativa alla formazione di 21 posteggi pubblici a ovest della chiesa dell'Immacolata.

Queste vicissitudini hanno determinato incertezze e ritardi nell'avanzamento della revisione del PR.

1.2. OBIETTIVI DELLA REVISIONE DI PR

Con la revisione del PR, oltre alle necessità di adeguamento derivanti dalle nuove legislazioni, ci si propone dunque di aggiornare l'offerta del PR alle esigenze di insediamento e, nel contempo, di adattare, ove necessario, le misure pianificatorie al fine di qualificare ulteriormente il Comune quale sede privilegiata per la residenza.

In particolare, il PR di Besazio si pone i seguenti obiettivi:

- l'organizzazione razionale del territorio e lo sviluppo armonico del Comune, la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- un'opportuna organizzazione di tutti gli interventi;
- la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

¹ Sentenza TRAM no. 90.2012.5 del 17.2.2014.

1.3. FORMA E PROCEDURA

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST).

Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB). Secondo queste nuove leggi:

- i PR vigenti non decadono e restano vincolanti
- le procedure avviate prima dell'entrata in vigore della LST e tuttora in corso saranno concluse applicando il diritto anteriore (art. 107 LST).

La **forma** del presente PR viene elaborata secondo la **LST**, dal momento che sono ad oggi disponibili le linee guida cantonali per il Regolamento edilizio e per il Piano e programma di urbanizzazione.

La revisione del PR di Besazio è stata avviata nel 1999 ed è stata oggetto di Esame preliminare cantonale in data 17 marzo 2009; essa potrebbe dunque essere conclusa secondo la procedura precedente l'entrata in vigore della LST, cioè secondo la LALPT (art. 32 e segg. LALPT).

Considerate le modifiche di forma e di contenuto apportate dal Municipio della Città di Mendrisio, quest'ultimo, sentito anche il DT, ha deciso di optare per una verifica di ordine generale da parte degli uffici cantonali e di effettuare una nuova informazione pubblica con possibilità di inoltrare osservazioni da parte degli interessati. Data questa situazione, si seguirà la **procedura LST** (art. 25 e segg. LST).

2. ISTORIATO

Le principali fasi della procedura pianificatoria della Revisione di PR e delle varianti richiamate dalla revisione stessa, sono quindi le seguenti:

25 novembre 1999	prima serata informativa alla popolazione Revisione di PR
20 dicembre 2012 - 18 gennaio 2013	esposizione degli atti prima informazione pubblica
17 marzo 2009	esame preliminare cantonale Revisione di PR
12 ottobre 2011	approvazione variante di PR relativa alla formazione di nuovi parcheggi pubblici in località Cuéta (Ris. n° 5634 del 12.10.2011)
21 dicembre 2011	approvazione variante di PR Comparto Sanc (Ris. n° 7148 del 21.12.2011)
11/12 marzo 2013	adozione della Revisione di PR da parte del Consiglio comunale dell'ex-Comune di Besazio
2 ottobre 2013	annullamento dell'adozione della Revisione di PR (Sentenza CdS n° 5107 del 2.10.2013)
17 febbraio 2014	annullamento dell'adozione da parte del CC e rispettivamente dell'approvazione da parte del CdS dei vincoli di zona AP-EP e di zona nucleo previsti dalla variante Sanc (Sentenza TRAM n°90.2012.5 del 17.02.2014)
16 giugno 2016	nuovo esame preliminare cantonale Revisione di PR

3. CONDIZIONI-QUADRO

3.1. PREMESSA

Nel presente capitolo sono approfondite le seguenti condizioni-quadro generali:

- le recenti modifiche delle leggi di ordine superiore che richiedono un adeguamento del PR
- la lettura territoriale - paesaggistica, storica e architettonica
- l'evoluzione comunale recente e le ipotesi di sviluppo futuro
- la valutazione del PR vigente
- gli indirizzi urbanistici della Revisione di PR
- gli aggiornamenti successivi all'aggregazione con Mendrisio.

3.2. LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

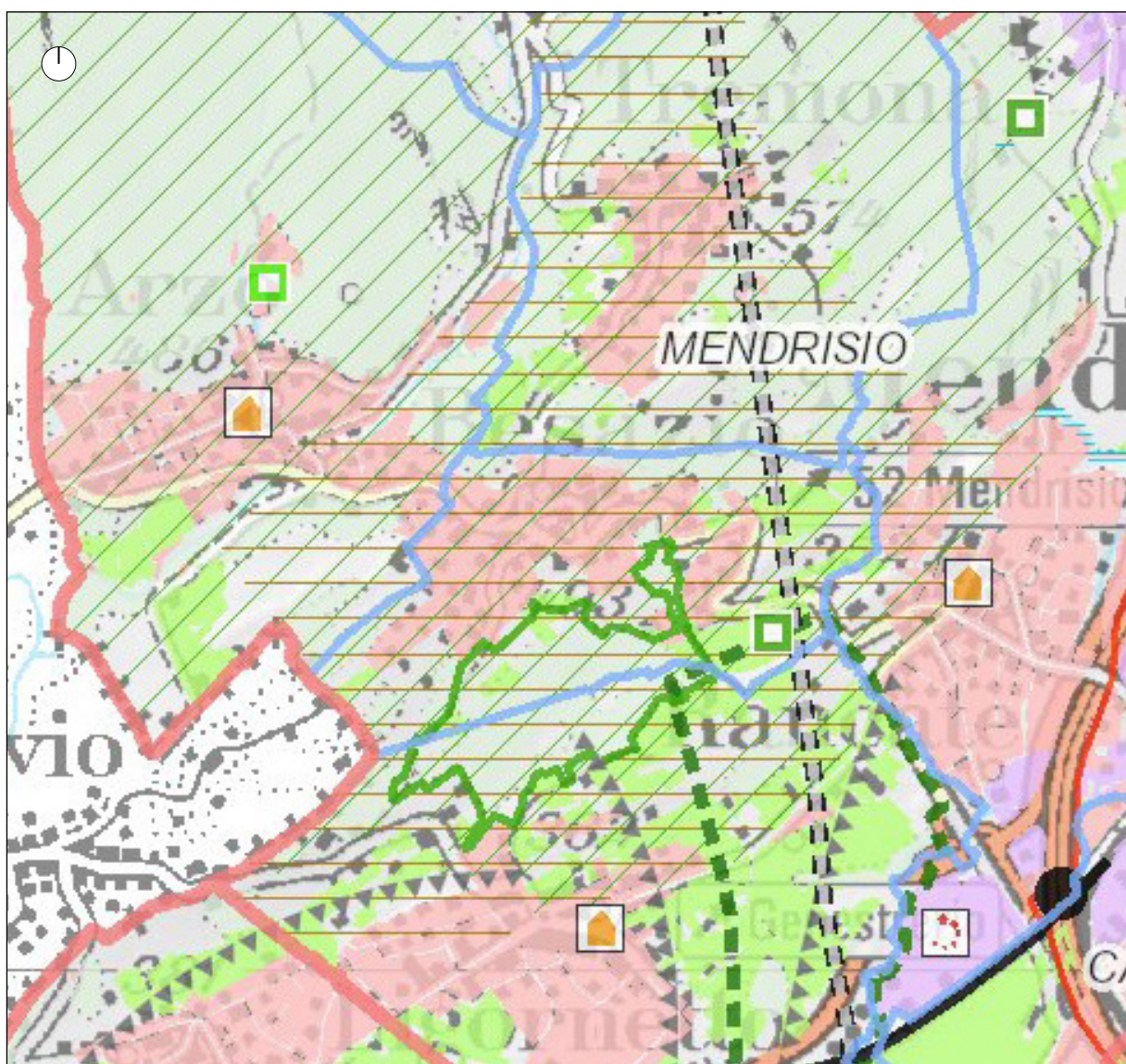
3.2.1. PIANO DIRETTORE CANTONALE

Vi sono diversi elementi del nuovo Piano Direttore cantonale (PD)² che interessano il territorio di Besazio, fra cui ad esempio:

- patrimonio
 - area protetta: una riserva naturale sotto i 13 Ha nel settore sud-est ed una riserva naturale nel settore sud di Besazio, che prosegue sul territorio di Ligornetto
 - corridoio ecologico nel settore sud di Besazio, che prosegue sul territorio di Ligornetto e Genestrerio
 - zona di protezione del paesaggio, che interessa il territorio che da Ligornetto si sviluppa verso nord fino al monte san Giorgio
 - le superfici per l'avvicendamento colturale (SAC), che interessano in particolare il settore est di Besazio
 - il bosco, che nella maggior parte dei casi confina con la zona agricola
- rete urbana
 - area di svago di prossimità, che interessa il territorio, che da Ligornetto si sviluppa verso nord fino al nucleo di Meride, comprendendo quindi anche la sezione di Tremona.
 - l'area edificabile residenziale, che continua a ovest sul territorio di Arzo
- mobilità
 - variante Alp Transit a sud di Lugano galleria (tracciato nel settore ovest della sezione di Besazio)

² Adottato dal Consiglio di Stato il 20.05.2009 e approvato dal Consiglio federale il 16.10.2013. Le informazioni di PD sono vincolanti per le Autorità (quindi anche per i Comuni).

Figura 1 Estratto Piano direttore cantonale



Patrimonio

- superficie per l'avvicendamento culturale (SAC)
- bosco
- riserva naturale / < 13 ha
- zona di protezione del paesaggio
- corridoio ecologico

Rete urbana

- area edificabile residenziale, commerciale e mista (comprende gran parte delle aree pubbliche)
- area di svago di prossimità

Mobilità

- varianti AlpTransit a sud di Lugano / galleria

3.2.2. LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La nuova LST impone una serie di adattamenti alla forma ed al contenuto degli atti di PR. In particolare la LST chiede di:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali
- organizzare i dati digitali in modo da produrre i seguenti piani:
 - piano delle zone, che riassume i precedenti piani delle zone, del paesaggio e delle AP-CP e suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge stessa
 - piano dell'urbanizzazione, che riassume i precedenti piani del traffico e dei servizi pubblici
- allestire il programma di urbanizzazione, fondato sul compendio dello stato d'urbanizzazione e coordinato con il Piano d'urbanizzazione e il Piano finanziario
- integrare il programma di realizzazione nel rapporto di pianificazione
- allestire il regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Per tutti questi compiti, il DT ha emanato le linee guida di supporto per l'allestimento del Regolamento edilizio e rispettivamente del Piano e del programma di urbanizzazione (dicembre 2014).

3.2.3. LEGGE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)

Il 1° maggio 2014 sono entrate in vigore nuove norme della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT)³, riguardanti i seguenti temi:

- lo sviluppo di insediamenti, la gestione di zone edificabili e la protezione di superfici agricole
- l'installazione di impianti solari sui tetti
- la tenuta di cavalli in zona agricola e di animali a scopo di hobby fuori zona edificabile.

La presente revisione di PR deve tenere conto di queste recenti modifiche di legge ed in particolare delle disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, introdotte fino all'approvazione del Consiglio federale degli adeguamenti del PD (max. 5 anni), secondo le quali non è consentito aumentare la superficie complessiva delle zone edificabili. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso)⁴.

³ Si richiamano le informazioni fornite dal DT a tutti i Comuni ticinesi con lettera del 21.05.2014.

⁴ Fanno eccezione le zone destinate a scopi pubblici, nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture d'interesse pubblico importanti o urgenti (ad esempio una scuola).

3.3. LETTURA TERRITORIALE - PAESAGGISTICA, STORICA E ARCHITETTONICA

3.3.1. LETTURA TERRITORIALE-PAESAGGISTICA

Il territorio dell'agglomerato del Mendrisiotto è caratterizzato da un paesaggio variegato dominato dai forti contrasti (pianura, depressione, fasce collinari, monti). In particolare, Besazio si inserisce nella fascia collinare alle pendici del monte san Giorgio, insieme alle sezioni di Arzo, Tremona e Meride.

La figura seguente rappresenta schematicamente la struttura territoriale dell'agglomerato del Mendrisiotto e Basso Ceresio, nel quale si inserisce Besazio.

Figura 2 Struttura territoriale dell'agglomerato (fonte: PAM 2)



Le fasce collinari, in cui si inserisce Besazio, presentano una morfologia dolce, caratterizzata da vigneti, superfici boscate, villaggi e masserie. Le fasce collinari e le regioni di montagna hanno in parte preservato le loro peculiarità paesaggistiche e naturalistiche, anche se la periurbanizzazione ha lambito pure questi settori, soprattutto se facilmente accessibili (vedi appunto Besazio, Castel San Pietro o Morbio Superiore).

I vigneti rappresentano uno degli elementi paesaggistici più tipici della fascia pedemontana. Si situano sulle falde collinari solatie (Colle degli Ulivi, Corteglia, Salorino-Somazzo, Castel San Pietro, Coldrerio, Balerna, Morbio Inferiore, Pedrinate, Stabio, Ligornetto, Besazio-Tremona, Rancate). Spesso formano la fascia di stacco tra l'insediamento e il bosco ed assumono un forte significato simbolico e identitario per la zona del Mendrisiotto, come avviene in particolare a monte e a valle dell'edificato di Besazio ⁵.

3.3.2. LETTURA STORICA E ARCHITETTONICA

L'ISOS classifica Besazio come villaggio di importanza regionale. In particolare l'ISOS evidenzia che:

Besazio è un villaggio originariamente dedito alla coltura dei campi e della vite; è situato nel paesaggio collinare che sovrasta, a ovest, la pianura di Mendrisio.

Presenta un'edificazione rurale, compatta, in parte padronale, di epoca compresa tra i secoli XVI e XIX, oggi a prevalente destinazione abitativa.

Le qualità di sito sono date dalla posizione, su un terrazzo del pendio, con sguardo sul paesaggio collinare verso sud, un tempo sfruttato per la coltura dei campi e delle vigne, oggi prevalentemente a prato e orti e edificato lungo la via di circonvallazione.

Le notevoli qualità spaziali, presenti in tutto l'insediamento, sono date dal rapporto tra il vasto mare di ampi e lunghi tetti, al piede del pendio, e i campanili di due chiese ad occidente dell'insediamento, che emergono alti, sovrastandolo e contraggono, fra di loro, rapporti a vista. Un rapporto tra dimensione verticale e orizzontale si incontra anche all'entrata sud, tra alte fronti, a guisa di portale d'ingresso, e giardini, quasi a parco.

Buone qualità, leggermente compromesse nella parte est dell'insediamento, si riscontrano anche nella rete viaria interna, con una complessa trama e fitto snodarsi di percorsi.

Presenta certe qualità storico-architettoniche, in tutto l'insediamento, grazie alla leggibilità delle varie epoche di edificazione: dei secoli XVII - XIX, su una precedente struttura 400-500esca nel nucleo vecchio, interno, servito da un antico percorso che descrive un ovale; del XVIII e, forse, inizio XIX secolo, lungo l'ampia curva della vecchia via cantonale, nella parte ovest dell'insediamento. Alte qualità storico-architettoniche si rilevano nella parte sud occidentale, per l'edificazione unitaria di grandi case rurali del '700, con caratteristiche barocche; per la parcellizzazione degli immediati dintorni, con orti e vigne cinti da mura della stessa epoca e, infine, per la presenza delle due chiese dominanti. Scarse, invece, le qualità, nella parte est, dove l'originaria edificazione rurale, piuttosto modesta e a piccoli volumi ha subito notevoli trasformazioni nell' '800 -ma soprattutto in questo secolo - rispecchianti le nuove esigenze abitative.

⁵ PAM2 Programma d'agglomerato del Mendrisiotto di 2. generazione. Trasporti e insediamenti. Parte I - Rapporto, CRTM e DT, giugno 2012.

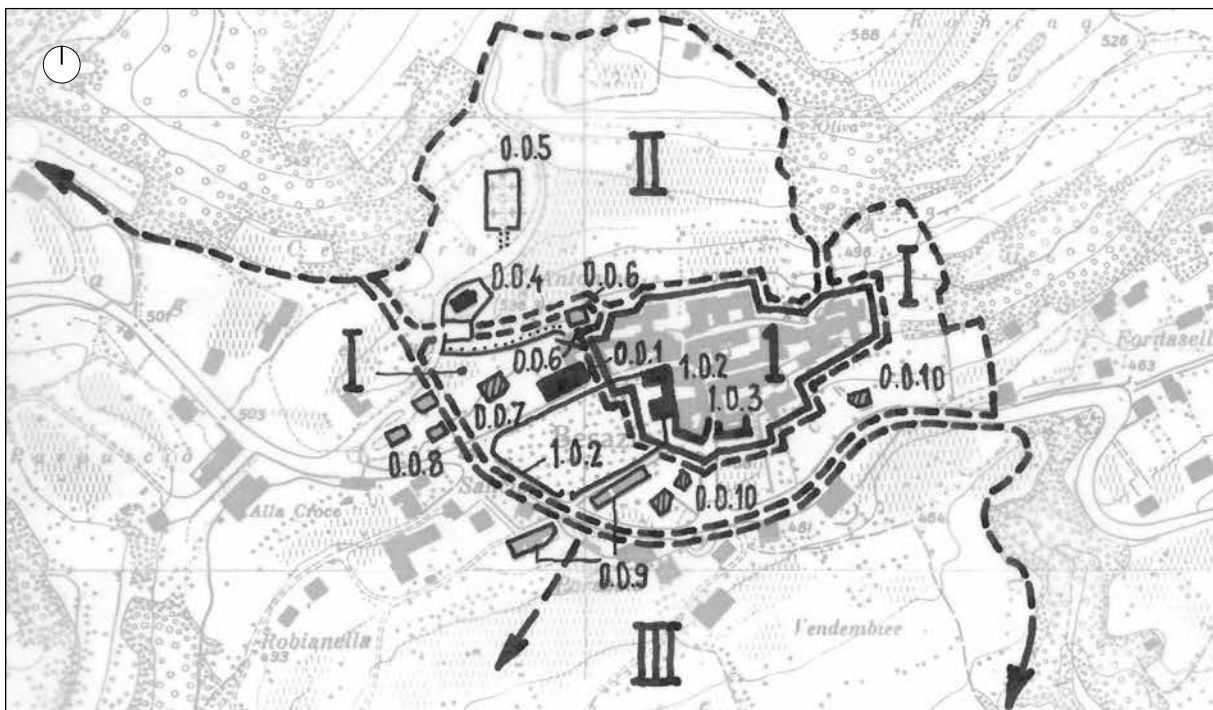
L'**ISOS raccomanda** in particolare quanto segue:

- Per preservare l'equilibrio tra vecchio e nuovo, devono essere conservate tutte le parti stabili dell'insediamento: dagli orti alle mura di cinta di cortili e vigne, all'originaria pavimentazione di vie e cortili. Lo stesso vale anche per il paesaggio circostante l'edificazione (I-De I/II).
- Sono da preferirsi riattazioni a costruzioni nuove, e devono essere tenute in conto le caratteristiche strutturali tradizionali e i materiali originali.
- Particolarmente importante, risulta la conservazione del carattere murario dei fronti sui vicoli.
- Per conservare la struttura storica dell'incantevole insediamento, è necessario che il paesaggio a diretto contatto con l'edificazione rimanga libero da costruzioni. Il paesaggio antistante il nucleo (I-De I), a lungo termine, sarebbe da liberare dalle costruzioni già esistenti, quello retrostante (I-De II), da preservare dal pericolo dell'avanzata del bosco, data la sua vicinanza e l'abbandono dell'agricoltura.

Figura 3 ISOS Piano di rilevamento | 1:5'000

Perimetri edificati, gruppi edilizi, intorno definiti, interni orientati ed elementi singoli

	Numero	Denominazione	Categoria di rilievo Qualità spaziali Qualità storico-arch. Significato Scopo di conservaz. accennato alterante	Foto-No
P	1	Nucleo storico	AB X / X B	2,3,5,8,9 20-30
I-De	I	Orti e vigne a valle dell'insediamento	ab X a	1-3,5-7,15,17
I-De	II	Terrazzo a vigna e a prato	a X a	13,18
I-Or	III	Pendìo a vigna e a prato, edificato, lungo la strada di circonvallazione del 1858	b / b	-
E	0.0.1	Chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata; 1779	X A	6-9,12,15,17,19
E	1.0.2	Casa a corte con orto cinto da muri	X A	5-7,20,22,35
E	1.0.3	Fronte di edifici che formano portale d'ingresso al nucleo; sec. XVII-XVIII	X A	3,34
E	0.0.4	Vecchia chiesa parrocchiale di S. Antonio; sec. XIV-XV	X A	7,10,14,17,18
	0.0.5	Camposanto del XIX secolo	o	11
	0.0.6	Abitazione cubica ottocentesca	o	12,22
	0.0.7	Edificio estraneo al resto dell'edificazione nel prato della chiesa	o	15
	0.0.8	Edifici recenti in prossimità del prato della chiesa	o	16
	0.0.9	Casa coloniche del XIX sec. trasformate	o	4
	0.0.10	Edifici recenti che interferiscono con la silhouette del nucleo	o	1



3.3.3. LE VIE STORICHE

Il territorio di Besazio è attraversato da alcune percorrenze storiche.

Si tratta di sentieri di accesso al nucleo storico da sud, da ovest e da est che, attraversano l'edificato e si ricollegano alle percorrenze storiche che proseguono verso Rancate, Arzo e Tremona.

L'inventario delle vie storiche riporta in particolare tre percorsi che attraversano il nucleo di Besazio:

- TI 2347 Regionale: Besazio - Ronco
- TI 2366 Locale: Besazio - Tremona
- TI 2367 Locale: Rancate - Besazio - Arzo

Figura 4 IVS Le percorrenze storiche | 1:10'000



3.4. EVOLUZIONE SOCIO-ECONOMICA⁶

3.4.1. PREMESSA

Il presente capitolo è strutturato in due parti principali.

Nella **prima parte** è illustrata l'**evoluzione socio-economica** degli ultimi ca. 30 anni riferita ai seguenti fattori:

- la popolazione evoluzione quantitativa, composizione per età
- l'economia posti-lavoro ed aziende, evoluzione quantitativa e qualitativa;
- gli alloggi evoluzione quantitativa, alloggi vuoti

Queste informazioni contribuiscono alla definizione del quadro socio-economico in cui si è mosso Besazio prima dell'aggregazione, individuandone le principali linee tendenziali.

Nell'ambito del Piano regolatore i dati permettono di effettuare le scelte operative volte ad accompagnare le tendenze evolutive con le opzioni di tipo politico stabilite dall'Autorità comunale.

Nella **seconda parte**, sulla base dell'evoluzione socio-economica riscontrata, è elaborata una **ipotesi di sviluppo** in termini di abitanti, posti-lavoro e posti-turismo per i prossimi 15 anni, ciò che corrisponde all'orizzonte temporale di riferimento del Piano regolatore, tenendo in conto la recente aggregazione a Mendrisio.

La stessa ipotesi di sviluppo deve poi essere messa a confronto con la contenibilità del PR, per verificare se le scelte operate nell'ambito del Piano regolatore (offerta) riescano a soddisfare lo sviluppo ipotizzato (domanda).

3.4.2. POPOLAZIONE

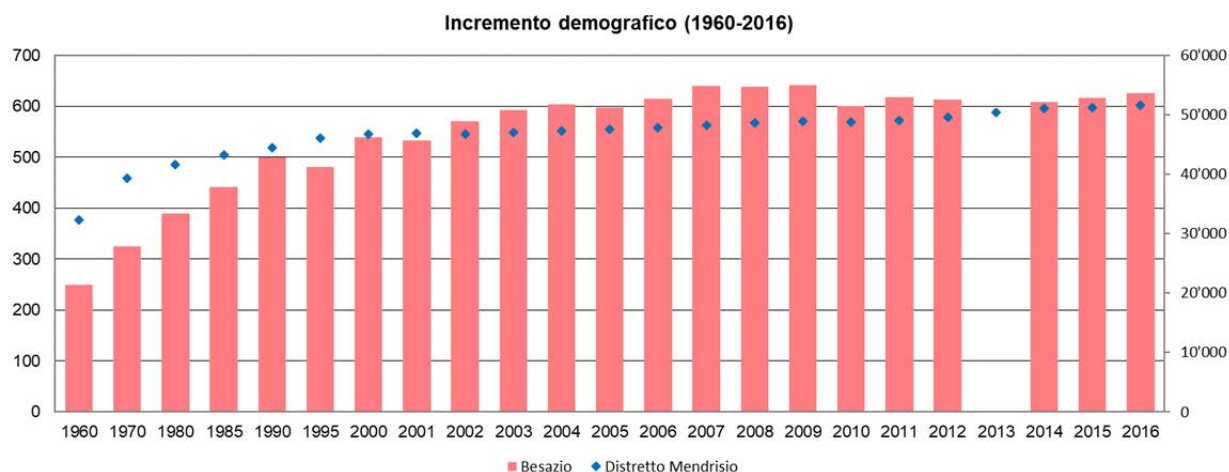
La **popolazione residente** a Besazio al 31.12.2016 ammonta a 625 unità.

Di seguito sono riportati i dati relativi all'evoluzione della popolazione residente permanente verificatasi, a partire dal 1960, nell'ex-comune di Besazio e, per confronto, nel Distretto di Mendrisio. Da questi grafici, appare evidente che **l'incremento demografico a Besazio ha superato**, specialmente negli ultimi anni, **quello del Distretto di Mendrisio**, assunto come termine di paragone. Negli ultimi cinque anni tuttavia, sembra delinearsi un incremento demografico in linea con quello di Mendrisio.

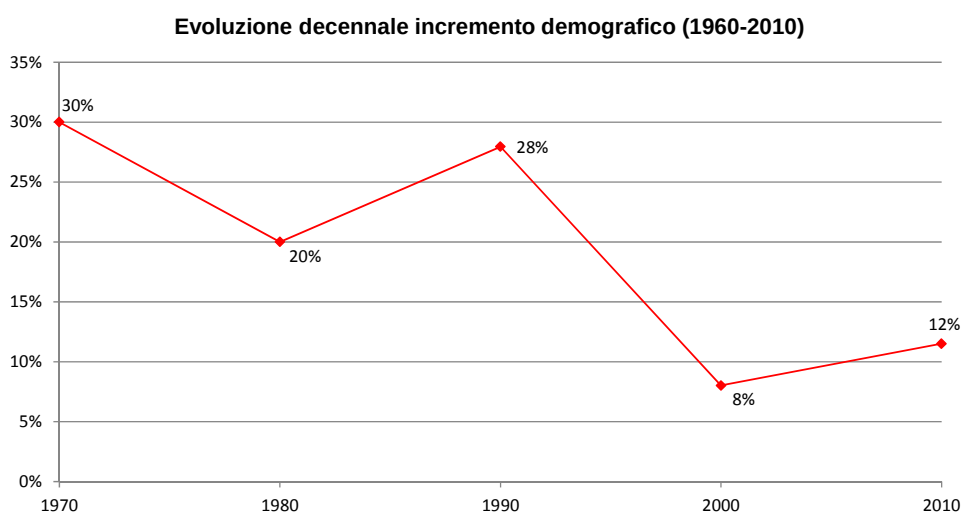
Tabella 1 Evoluzione demografica (1960-2016)

	1960	1970	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Besazio	250	325	390	442	499	481	539	598	614	639	638	641	601	618	613		609	616	625
Distretto Mendrisio	32'367	39'261	41'638	43'198	44'466	46'028	46'695	47'553	47'868	48'188	48'672	48'851	48'729	49'022	49'557	50'357	51'073	51'183	51'564

⁶ Fonte dei dati: Ufficio federale di statistica USTAT e sito internet Città di Mendrisio

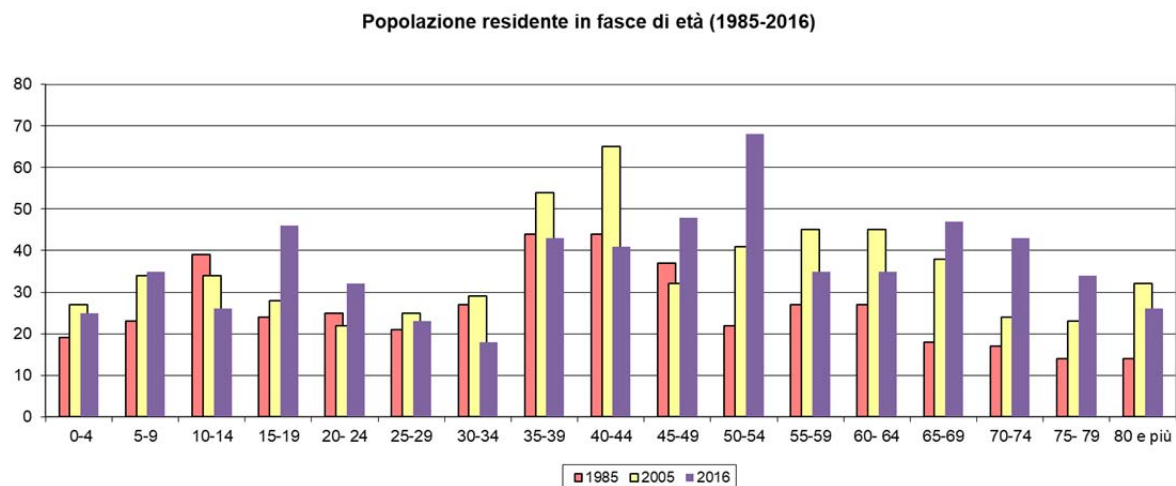


L'**incremento demografico decennale** è quindi stato **forte sino agli anni '90**; ha invece subito un **rallentamento dagli anni '90 sino ad oggi**. È tuttavia da notare che l'ulteriore riduzione che si registra dal 2010, è in parte dovuta al cambiamento del metodo statistico di raccolta dei dati; ora ci si basa infatti sul registro dei dati.



In conclusione, si può affermare che Besazio, nonostante il calo degli ultimi anni, continua ad essere attrattiva per la residenza.

Il grafico della **popolazione per fasce d'età** mostra i seguenti valori:



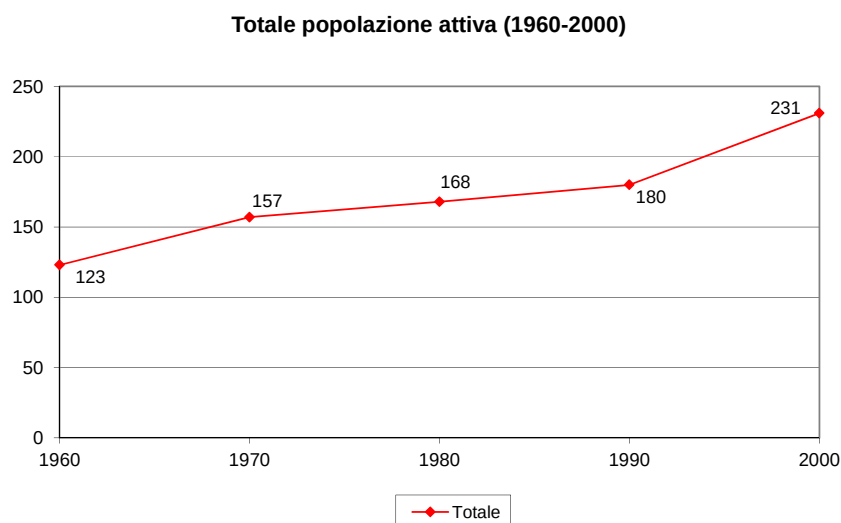
Raggruppando la popolazione in cinque fasce d'età ventennali si osserva che negli ultimi 25-30 anni si è assistito ad un **invecchiamento generale della popolazione**.

La fascia di età che ha subito l'aumento più netto è quella degli ultra-ottantenni, ma anche le fasce di età comprese tra i 60 e gli 80 anni hanno subito un incremento marcato. Pure un certo aumento si è ad ogni modo registrato nella fascia più giovane della popolazione, al di sotto dei 20 anni; in particolare la popolazione giovane in età scolastica (inferiore a 10 anni) è aumentata da 42 unità a 57 unità (+36%). Al contrario le fasce di età tra i 20 e i 40 anni hanno conosciuto un leggero calo.

La fascia di popolazione oggi più rappresentata è quella compresa tra i 40 e i 60 anni (ca. il 30% della popolazione totale).

Età	1985		2016		Incremento
Meno di 20 anni	105	(24%)	132	(22%)	26%
Fra 20 e 40 anni	117	(26%)	116	(19%)	-1%
Fra 40 e 60 anni	130	(29%)	192	(31%)	48%
Fra 60 e 80 anni	76	(17%)	159	(26%)	109%
Oltre 80 anni	14	(3%)	26	(4%)	86%

Il bilancio della **popolazione attiva** tra il 1960 e il 2000 è di +108 unità. La popolazione attiva ha infatti conosciuto un costante aumento.

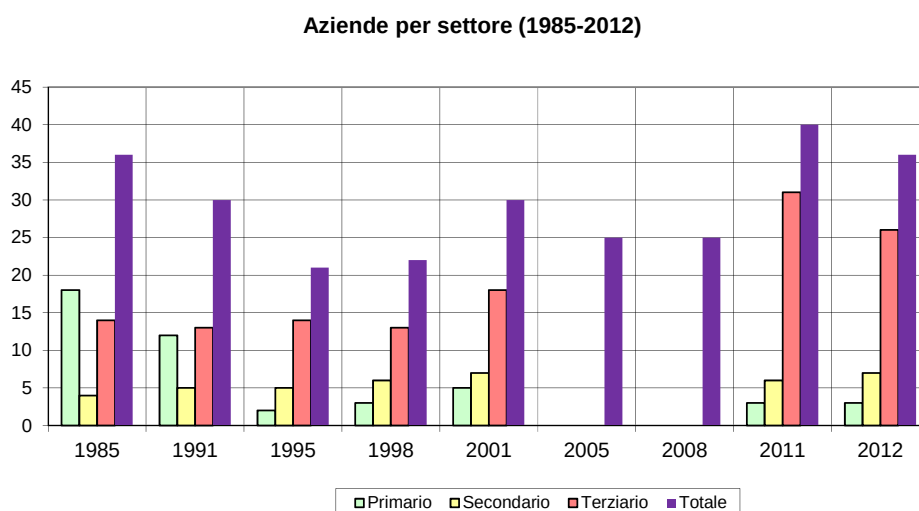


3.4.3. ECONOMIA E LAVORO

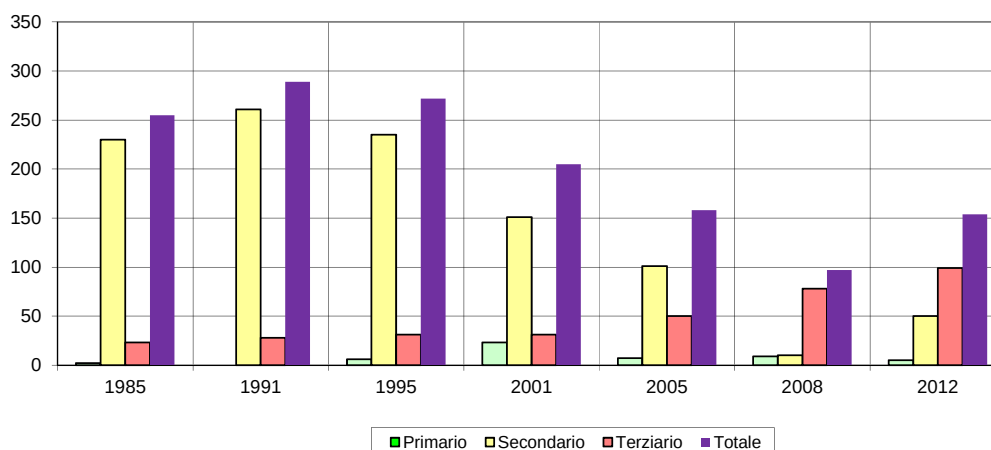
Mentre nel 1985 la maggior parte delle **aziende** riguardavano attività del settore primario, nel 1995 tale tendenza si è invertita a favore del settore terziario a causa della diminuzione delle aziende del primario (diminuite da 18 a 2), mentre le aziende del terziario sono rimaste pressoché invariate (13-14 aziende). Dal 2001 si è registrato un notevole aumento delle aziende del terziario, che nel 2012 erano 26. Non sono disponibili dati più recenti.

Le aziende del secondario si sono mantenute pressoché stabili e in numero limitato (dalle 4 aziende del 1985 alle 7 aziende del 2012). È da evidenziare in particolare la chiusura dello stabilimento Hugo Boss nel 2007, che è stata accompagnata da un notevole calo del numeri di addetti nel secondario.

In generale, il numero degli **addetti** è diminuito costantemente dal 1991 (289 addetti) al 2008 (97 addetti), mentre negli ultimi anni si registra una notevole ripresa (154 addetti al 2012).



Addetti per settore (1985-2012)



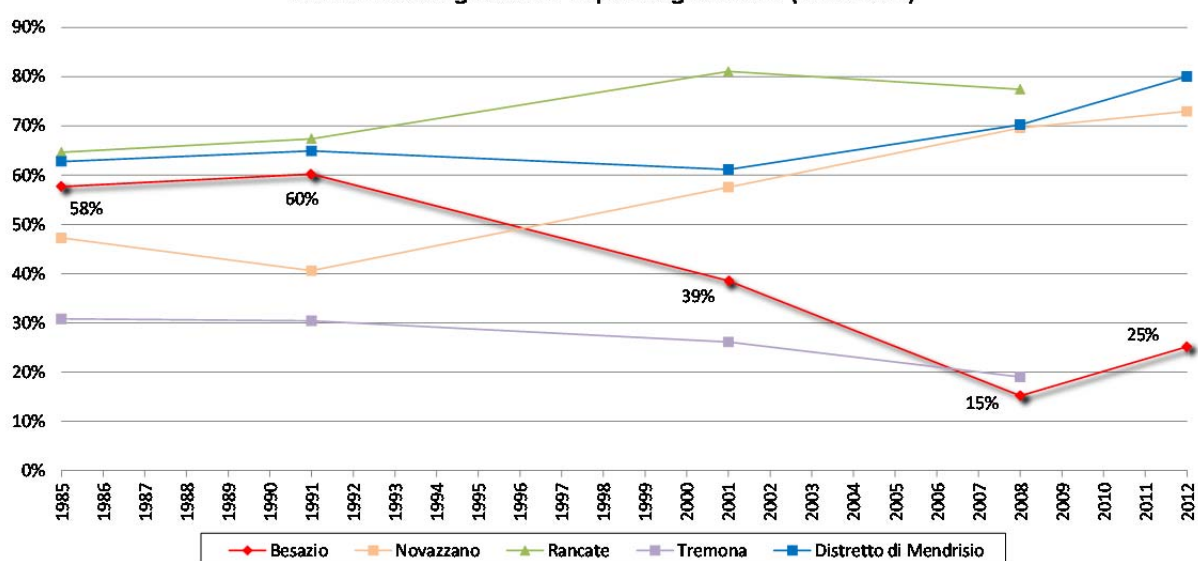
In base ai dati relativi agli abitanti e rispettivamente agli addetti nelle aziende, è possibile valutare l'importanza che i posti di lavoro rivestono a Besazio, e rispettivamente in alcuni altri comuni o ex-comuni (ora sezioni di Mendrisio) e nel Distretto di Mendrisio.

Ed è una percentuale che, con la chiusura di centri di lavoro manifatturieri - in particolare della Hugo Boss - si è negli ultimi anni (dal 2007) ulteriormente ridotta.

A Besazio, si riscontra inoltre una **diminuzione dell'importanza dei posti di lavoro** notevolmente superiore rispetto agli altri territori di riferimento, con l'unica eccezione dell'ex-comune di Tremona.

Si conferma in questo modo la prevalenza delle **vocazione residenziale del Comune**, nel quale i posti di lavoro rappresentano una debole percentuale rispetto agli abitanti.

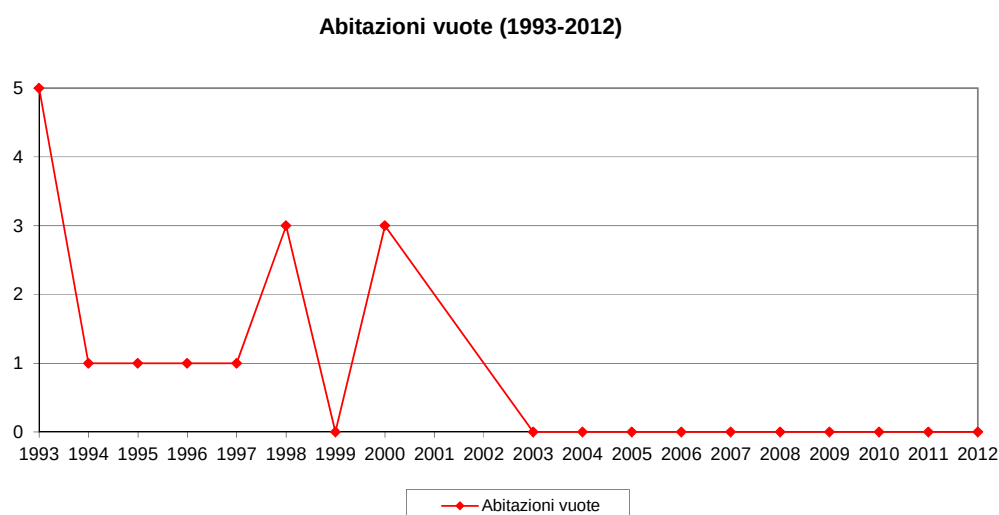
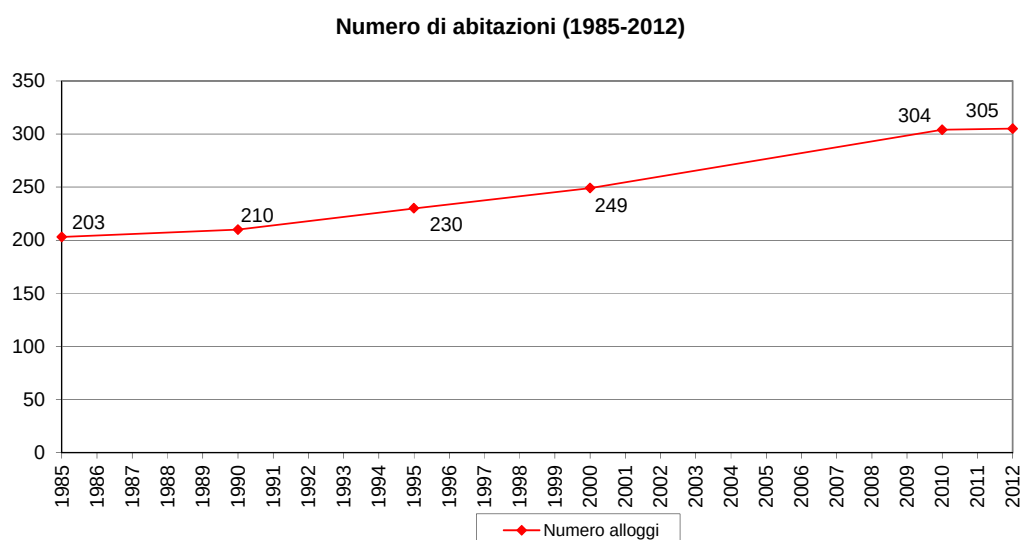
Percentuale degli addetti rispetto agli abitanti (1985-2012)



3.4.4. ABITAZIONI

Il parco alloggi è costantemente aumentato negli ultimi 25-30 anni, mentre il numero di appartamenti vuoti è rimasto praticamente nullo.

Il numero di alloggi nel periodo 1985-2012⁷ è aumentato di 102 unità. Si è passati dai 203 alloggi nel 1985 ai 305 nel 2012 (+ 50%). L'incremento annuale maggiore è avvenuto nel periodo 2000-2010.

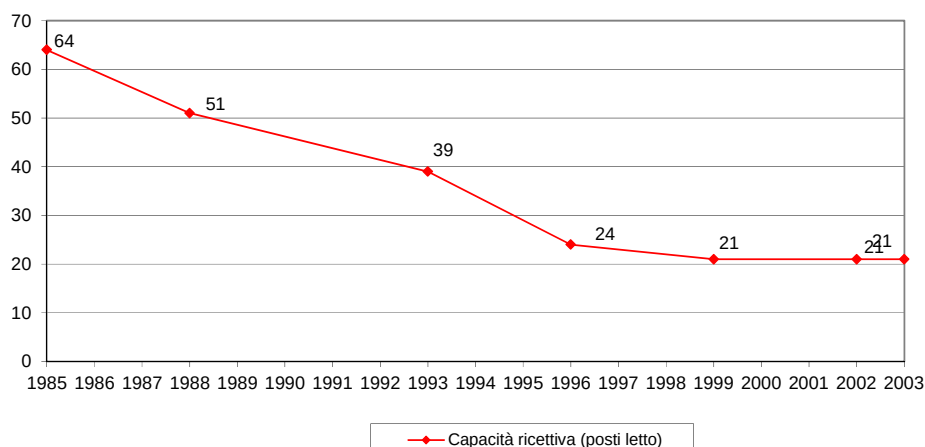


3.4.5. TURISMO

La capacità ricettiva di Besazio almeno dal 1985 è sempre stata legata alle strutture para-alberghiere, ovvero agli appartamenti ed è diminuita notevolmente negli ultimi 25-30 anni. Dopo una netta diminuzione nel periodo 1988-1996, ha fatto seguito un periodo di offerta para-alberghiera sostanzialmente costante e ridotta, pari a ca. 20 posti letto.

⁷ Non sono disponibili dati più recenti, disaggregati per sezione comunale.

Capacità ricettiva turistica (1988-2003)



3.4.6. IPOTESI DI SVILUPPO

In questo capitolo è presentata un'ipotesi dello sviluppo socio-economico di Besazio fino al 2030 per quanto riguarda gli abitanti, i posti-lavoro ed i posti-turismo.

Questo ordine temporale (10-15 anni) rappresenta il periodo di validità del Piano regolatore secondo la LST (art. 33 LST). All'interno di questo lasso di tempo le scelte operative del Piano regolatore (in particolare quelle che riguardano gli eventuali azzonamenti e le funzioni) devono poter sostenere la crescita socio-economica del territorio. Per questo motivo i dati dell'ipotesi di sviluppo sono messi in relazione con i dati relativi alla contenibilità illustrati nel cap. 4.2.9. L'elaborazione dell'ipotesi di sviluppo si è basata sui seguenti orientamenti:

- considerazione delle tendenze socio-economiche degli ultimi decenni in base ai dati a disposizione;
- presa in conto delle prospettive di sviluppo.

Le ipotesi di sviluppo sono dunque le seguenti:

▪ **Abitanti → Incremento decennale del 20% fino al 2030**

Le statistiche hanno messo in evidenza una dinamica demografica positiva ⁸, nonostante un invecchiamento progressivo della popolazione; Besazio continua ad essere attrattiva per la residenza.

Si stima quindi che per i prossimi decenni si può contare ancora su un incremento decennale dell'ordine del 20%.

⁸ Come detto, nel 2010 è cambiato il metodo statistico di raccolta dei dati; ora ci si basa infatti sul registro dei dati. Questo cambiamento ha comportato, a livello cantonale, una riduzione del numero di abitanti rilevati. Pertanto le ipotesi di sviluppo per i prossimi 15 anni tengono conto di un aumento pressoché lineare rispetto alla situazione precedente il 2010.

Ciò significa che, considerando una durata di 15 anni a partire dal 2015 per la presente revisione del Piano regolatore, quest'ultima deve essere verificata per una popolazione finale che partendo⁹ dalle 613 unità a fine 2012 giungerà, nel 2030, a ca. 853 abitanti:

per i primi 10 anni (a partire dal 2012): $613 + (613 \times 20\%) = 735.6$ abitanti

per i successivi 8 anni: $735.6 + ((735.6 \times 20\%) \times 0.8) = 853$ abitanti

▪ **Posti di lavoro → Incremento decennale del 10% fino al 2030**

L'andamento dei posti-lavoro ha conosciuto un periodo di sviluppo alla fine degli anni '80. Dal 1991 al 2008 il numero dei post-lavoro è per contro diminuito. Dal 2008 al 2012 si è registrata tuttavia una sostanziale ripresa (+59%). Considerata da una parte questa importante ripresa, dall'altra parte l'obiettivo del PR di promuovere principalmente la vocazione residenziale del comparto, si ritiene possibile prevedere un tenue ma costante aumento dei posti di lavoro, pari ad un incremento decennale del 10%.

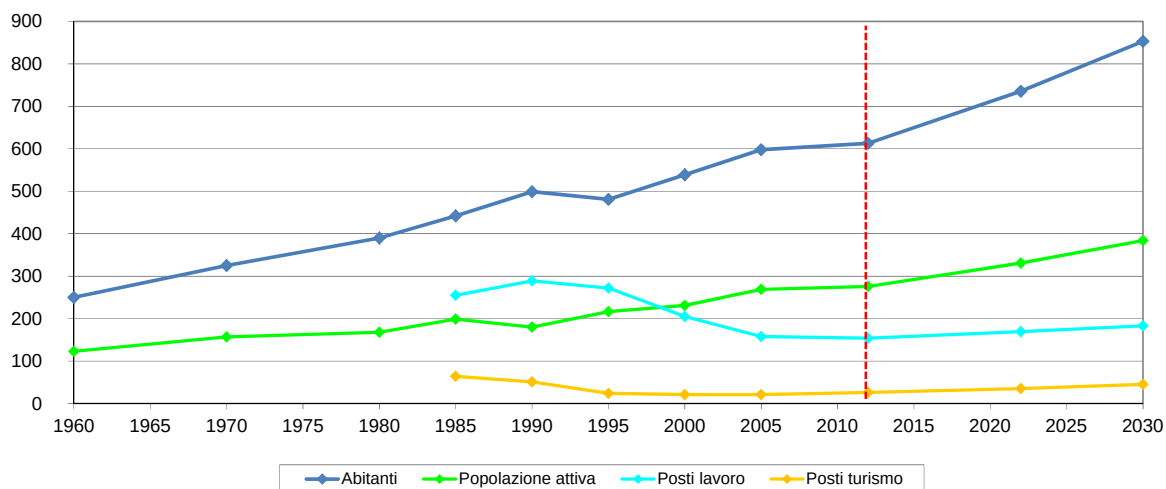
▪ **Turismo → Incremento decennale del 35% fino al 2030**

La capacità ricettiva di Besazio ha conosciuto un costante calo a partire almeno dal 1985. I posti-turismo, non rappresentano pertanto ad oggi un dato significativo per la realtà socio-economica del comparto.

Sebbene non si preveda che quella turistica possa diventare la vocazione principale del comparto, si ritiene possibile una ripresa che, in termini assoluti, possa riportare l'offerta turistica ai valori della prima metà degli anni '90. E questo grazie all'attrattiva paesaggistica e naturalistica esercitata dal territorio di Besazio, Tremona e Meride, ed in particolare dal Monte san Giorgio (designazione UNESCO; nuovo Museo dei fossili; progetti Interreg III) anche grazie alla normativa di PR che permette anche l'insediamento di esercizi pubblici nelle zone residenziali. Lo stesso PD definisce il territorio che da Ligornetto si sviluppa verso nord fino al nucleo di Meride, come "area di svago di prossimità".

⁹ Per uniformità di ipotesi con gli altri settori esaminati (posti di lavoro, posti turismo), la stima di incremento ha quale anno di partenza il 2012, anche se per la popolazione si dispone dei dati fino al 2016. Ciò non ha influenza tangibile sull'ordine di grandezza delle stime e le conclusioni sul dimensionamento del PR,

Ipotesi di sviluppo fino al 2030



Anno		1960	1970	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2012	2022	2030	Ipotesi di sviluppo fino al 2030
Abitanti	no. di abitanti	250	325	390	442	499	481	539	598	613	736	853	
	aumento nel decennio												si ipotizza un incremento decennale pari al 20% , ovvero pari all'incremento decennale precedente alla decrescita degli anni '90; a partire dal 2012, si tratta di un incremento pari al 39%
	assoluto		75	65		109		40		74	123	118	
Popolazione attiva	no. persone attive	123	157	168	199	180	216	231	269	276	331	384	si ipotizza una popolazione attiva corrispondente al 45% del numero di abitanti (tendenza degli ultimi decenni) ---> 45%
	aumento nel decennio		34	11		12		51				153	
	% rispetto al. no di ab.	49%	48%	43%	45%	36%	45%	43%	45%	45%	45%	45%	
Posti lavoro	no. di posti-lavoro				255	289	272	205	158	154	169	183	i posti lavoro sono in leggera ripresa dal 2008. Si può presumere un costante tenue recupero con un incremento decennale pari al 10% ; a partire dal 2012, si tratta di un incremento pari al 19%
	aumento nel decennio					34		-84		-51	15	14	
	assoluto					(13%)		-29%		-25%	10%	8%	
Posti turismo	no. di posti-turismo				64	51	24	21	21	26	35	45	si ipotizza un tenue recupero con un incremento decennale pari al 35% tale da riportare l'offerta turistica intermedia fra 1990 e 1995; a partire dal 2012, si tratta di un incremento pari al 115%
	aumento nel decennio						-40		-3	5	9	10	
	assoluto						-63%		-13%	25%	35%	28%	
Posti turismo	aumento nel decennio												
	assoluto												
	%												

NOTA:

Sono indicati i seguenti valori in nero i dati conosciuti

in rosso i dati che scaturiscono dalle ipotesi di sviluppo

Posti lavoro: addetti secondario e terziario del 1990 e 2000 non disponibili; sostituiti rispettivamente con dati 1991 e 2001

Posti turismo: dato 1990 sostituito con dato 1988; dato 1995 sostituito con dato 1996; dato 2000 sostituito con dato 1999; dato 2005 sostituito con dato 2003

3.5. VALUTAZIONE DEL PR VIGENTE 1980

Si ritiene che le discussioni e le conclusioni della vicenda HUGO BOSS abbiano evidenziato l'esistenza di un'opinione pubblica maggioritaria sull'opportunità di confermare al territorio una valenza preminentemente residenziale.

D'altra parte, questa valenza è in linea con le caratteristiche paesaggistiche, con gli insediamenti storici e recenti, nonché con il ruolo del paese all'interno della regione: Besazio esercita un'ottima attrattiva per la residenza.

In via generale, l'impianto del PR vigente appare rispondere a questa valenza residenziale del paese; le esigenze di sviluppo valutate al momento della sua preparazione appaiono pure equilibrate su questa linea, ma devono essere verificate.

La particolarità del ruolo residenziale, da svolgere all'interno della regione, impone anche la valorizzazione del patrimonio culturale (nucleo e monumenti) e paesaggistico.

Il primo appare già oggetto di una tutela che dovrà però essere messa in consonanza con la Legge sui beni culturali.

Viceversa, l'attenzione che il PR vigente presta alla valorizzazione degli aspetti paesaggistici deve essere ampliata ed affinata.

Le regole date alle differenti zone edificabili non necessitano di modifiche importanti. Tuttavia, l'impianto dei diversi "piani particolareggiati" (comparti da I a V) appare oggi in qualche caso (zona Cruságh) sproporzionato alle necessità; in altri casi (zona Cìòs, sopra al nucleo) non più attuale, o in contrasto con altre necessità (zona Sanc).

L'impianto delle aree d'interesse pubblico appare proporzionato, fatta eccezione per la vasta area riservata in zona Vendembiée per la creazione di non meglio precisati impianti sportivi.

Le norme di Piano regolatore (NAPR) non sono sempre chiare ed aggiornate: nel corso della revisione dovranno essere riscritte.

L'impianto stradale si svolge attorno alla strada cantonale che dovrà essere oggetto d'interventi per la moderazione della velocità e dei pericoli ma anche per una riqualificazione degli aspetti ambientali.

La rete delle strade secondarie, che si allacciano alla strada cantonale, appare, in generale, sufficiente per servire i diversi quartieri e adeguata alle caratteristiche di quest'ultimi.

La revisione del PR deve però verificare la necessità di eventuali completamenti dei tracciati e l'adeguatezza delle sezioni viarie disponibili.

3.6. INDIRIZZI URBANISTICI DELLA REVISIONE DI PR

3.6.1. ESAME PRELIMINARE CANTONALE 2009

Il Piano di indirizzo della revisione di PR è stato elaborato dallo Studio ing. Früh in febbraio/marzo 2008, su mandato del Municipio dell'ex-Comune di Besazio.

Il Dipartimento del Territorio ha licenziato, in data 17 marzo 2009, il proprio Esame Preliminare sul Piano di indirizzo sottopostogli nel marzo 2008; per l'esame delle considerazioni di dettaglio del Dipartimento, si rinvia a tale Esame Preliminare.

Sebbene il Municipio di Mendrisio abbia deciso di procedere ad un nuovo esame preliminare, per completezza si riporta comunque in **Allegato 1** l'esito del precedente esame preliminare con:

- le principali osservazioni del Dipartimento
- le relative considerazioni espresse dal precedente pianificatore Studio ing. Früh
- le decisioni prese a quel momento dal Municipio dell'ex-Comune di Besazio, per l'aggiornamento del PR.

3.6.2. INFORMAZIONE PUBBLICA 2012-2013

In ossequio all'art. 33b della LALPT, il Municipio dell'ex-Comune di Besazio, ha provveduto ad *"informare la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione."*

Perciò, ha depositato presso la Cancelleria - nel periodo dal 20 dicembre 2012 al 18 gennaio 2013 - la documentazione inoltrata al Dipartimento del territorio (DT) e il risultato dell'Esame preliminare con le osservazioni del pianificatore Studio ing. Früh e con le conseguenti decisioni del Municipio (vedi capitolo precedente).

Nel termine di esposizione degli atti, sono pervenute 13 osservazioni; il Municipio ha deliberato le sue decisioni di merito dopo averne discusso collegialmente in modo approfondito.

Sebbene il Municipio di Mendrisio abbia deciso di procedere ad una nuova informazione pubblica, per completezza si riporta comunque in **Allegato 2** l'esito della precedente informazione pubblica (osservazioni della popolazione, considerazioni del precedente pianificatore Studio ing. Früh e decisioni del Municipio dell'ex-Comune di Besazio).

3.6.3. AGGIORNAMENTO GENNAIO 2013

Il piano regolatore è quindi stato aggiornato in gennaio 2013 dallo Studio ing. Früh, tenendo almeno in parte conto delle richieste del DT e delle osservazioni degli interessati. Come detto, l'adozione da parte del CC (marzo 2013) è stata successivamente annullata dall'esito di un ricorso¹⁰ secondo procedura Loc, che ha sancito la necessità di procedere con una nuova adozione da parte del Consiglio comunale.

¹⁰ Sentenza CdS no. 5107 del 2.10.2013.

3.6.4. AGGIORNAMENTO SUCCESSIVO ALL'AGGREGAZIONE CON MENDRISIO

Nel frattempo, in aprile 2013, ha avuto luogo l'aggregazione di Besazio alla Città di Mendrisio.

La città di Mendrisio non intende stravolgere la struttura ed i contenuti del PR già elaborato dall'ex-Comune di Besazio. Pertanto la presente Revisione di PR riflette in primo luogo le scelte della passata amministrazione comunale. Il presente rapporto di pianificazione riprende infatti in parte i contenuti del "Rapporto finale" (Studio ing. Piero Früh, gennaio 2013); esso riprende pure i contenuti del "Rapporto per l'esame preliminare (Studio ing. Piero Früh, febbraio/marzo 2008), nella misura in cui questi contenuti erano richiamati dal "Rapporto finale".

La presente Revisione di PR propone pure alcuni aggiornamenti puntuali voluti dall'attuale Municipio:

- principali aggiornamenti formali
 - adeguamento della struttura degli atti alla LST: due piani grafici (piano delle zone e piano dell'urbanizzazione) al posto dei precedenti quattro piani settoriali; Regolamento edilizio al posto delle precedenti norme di attuazione; integrazione del programma di realizzazione nel rapporto di pianificazione; Programma dell'urbanizzazione (che vincola unicamente il Municipio)
 - aggiornamento dei riferimenti alle nuove leggi cantonali e federali.
- principali 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 (perimetri di rispetto; zona di protezione del paesaggio; beni culturali protetti;...)
 - verifica dell'estensione della zona edificabile, per rapporto alle recenti modifiche della LPT (vedere cap. 3.2.3)
 - ridefinizione dei vincoli relativi al comparto V (zona Sanc)
 - verifica delle possibilità edificatorie a valle (mapp. 66-67-73-196) e a monte (mapp. 22-23-24) del nucleo storico
 - verifica dei posteggi pubblici
 - verifica delle piazzole di scambio e delle piazze di giro
 - aggiornamento delle norme tenendo in conto le linee guida cantonali per l'elaborazione del Regolamento edilizio e la coerenza con le norme delle altre sezioni della Città di Mendrisio.

Questi aggiornamenti sono confluiti nel documento di PR di settembre 2015.

3.6.5. ESAME PRELIMINARE CANTONALE 2016

Il Dipartimento del territorio, chiamato nuovamente ad esprimersi sulle aggiornate proposte pianificatorie, ha riportato le sue considerazioni nell'Esame Preliminare del 16.06.2016.

Il DT ha apprezzato l'impostazione generale della revisione di PR e *"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"*. (pag. 5 Esame preliminare).

Le considerazioni e richieste esplicitate dal DT, unitamente alla presa di posizione del pianificatore (studio Planidea) e del Municipio, vengono riassunte nell'**Allegato 3**. Le osservazioni di maggior peso espresse dall'Esame preliminare riguardano:

- le edificazioni a completamento della zona nucleo a monte e a valle della stessa, con la proposta di inserimento di vincoli di PQ;
- le precisazioni necessarie nella definizione delle aree e degli elementi naturalistici e paesaggistici da proteggere (riserve naturali, prati secchi, ...);
- alcune richieste su possibili beni culturali da tutelare.

3.6.6. INFORMAZIONE PUBBLICA 2017

La popolazione, chiamata nuovamente ad esprimersi sulle aggiornate proposte pianificatorie, ha formulato 15 osservazioni nel periodo di esposizione degli atti (dall'8.5 al 9.6.2017 con serata pubblica del 3.5.2017).

Le osservazioni riguardano le seguenti tematiche:

- inserimento di terreni in zona edificabile
- strada di quartiere
- zone agricole SAC
- piani di quartiere PQ1 e PQ2
- beni culturali
- passo pedonale (non pertinente PR)
- percorsi pedonali e bosco.

Per il dettaglio della presa di posizione del Municipio su queste osservazioni, di cui si trova riscontro nel Regolamento edilizio e nei piani di PR, si richiama l'**Allegato 4** del presente rapporto.

4. PIANI SETTORIALI

4.1. PREMESSA

Come previsto dalla LST, i documenti cartografici sono ridotti a due piani:

- il piano delle zone, che suddivide il territorio comunale in zone (LST art. 20)
- il piano dell'urbanizzazione, che stabilisce l'urbanizzazione generale e particolare (LST art. 21).

Per chiarezza di trattazione, nel presente rapporto di pianificazione, si distinguono, all'interno del piano delle zone, i contenuti più strettamente legati alla struttura degli insediamenti, cioè alle parti "edificate" del territorio, dai contenuti più strettamente legati alla struttura del territorio e del paesaggio naturale e antropizzato.

La mappa catastale utilizzata è aggiornata a settembre 2014.

4.2. PIANO DELLE ZONE (PZ) - INSEDIAMENTI

4.2.1. PREMESSA

Il piano delle zone, per quanto riguarda gli insediamenti comprende i seguenti elementi:

- zona intensiva per l'abitazione
 - zona per l'abitazione Re
 - zona per l'abitazione con prescrizioni speciali Re-PS
 - zona di completazione del nucleo CN
- zona del nucleo ZN
- zona degli spazi liberi
- zona per scopi pubblici

La caratterizzazione delle zone residenziali è rimasta sostanzialmente quella del piano vigente, cioè di zona residenziale con indici di sfruttamento ridotti. Non esistono infatti le premesse (né di disponibilità di terreni per nuovi insediamenti differenziati, né di domanda dei potenziali nuovi abitanti) per implementare zone con caratteri diversi, più intensivi.

Di conseguenza, i parametri edificatori della zona (i.s. e i.o.) mantengono sostanzialmente i valori del PR precedente (PR 1980 e successive modifiche).

Per gli stessi motivi, anche il perimetro delle zone edificabili è rimasto sostanzialmente invariato (vedere anche cap. 9).

Modifiche formali ed anche sostanziali sono però state introdotte in particolare nelle zone che il PR precedente definiva come comparti da I a V.

Ai capitoli che seguono sono pertanto evidenziate in particolare le principali modifiche rispetto al PR precedente.

4.2.2. EDIFICAZIONE SOTTO IL NUCLEO MAPP. 66-67-196 E 73

Il comparto a valle del nucleo risulta particolarmente sensibile dal profilo paesaggistico: la posizione a valle del nucleo storico e l'andamento del terreno, lo rendono infatti particolarmente visibile in arrivo dalla strada cantonale e importante per mantenere la riconoscibilità del nucleo stesso.

Di seguito si riporta pertanto l'analisi della situazione pianificatoria e paesaggistica alla base delle scelte adottate nella presente revisione di PR.

Figura 5 Vista del fronte del nucleo



4.2.2.1. PR in vigore

La parte edificabile dei mappali 66-67-196 e 73 è azionata come segue secondo il PR in vigore:

- mapp. 66-67-196 e parte mapp. 73 area edificabile a scopo residenziale comparto II
- parte del mapp. 73 nucleo di vecchia formazione comparto IV

Le prescrizioni del comparto II si differenziavano da quelle della zona R2 essenzialmente per:

- la limitazione di destinazione all'abitazione
- l'altezza massima di 7.50 m (invece di 7.00 m) misurata a valle
- l'obbligo di copertura a falde con tegole rosse.

Considerata la poca importanza di queste differenze e visto che resta ormai ineditata solo in minima parte, nell'ambito del Piano di indirizzo si era deciso di eliminare questa regolamentazione speciale, attribuendo la zona a quella residenziale Re.

Visto il parere negativo espresso dal DT (cap. 4.2.2 Esame Preliminare 2009), è stata assunta una nuova pianificazione, che attraverso l'interposizione di linee di costruzione (indicate nel piano delle zone) ed altre tipologie di vincolo, libera la visuale sulle costruzioni esistenti a monte.

4.2.2.2. Nuova proposta pianificatoria

A sostegno delle considerazioni iniziali del capitolo, lo stesso ISOS indica che *“Per preservare la struttura storica dell'incantevole insediamento, è necessario che il paesaggio a diretto contatto con l'edificazione rimanga libero da costruzioni. Il paesaggio antistante il nucleo (I-De I), a lungo termine, sarebbe da liberare dalle costruzioni già esistenti...”* (vedere cap. 3.3.2).

La nuova proposta qui formulata, prevede il seguente azzonamento di questi mappali, come rappresentato nel piano delle zone:

- | | | |
|-------------------|---|-------|
| ▪ mapp. 66-67-196 | zona residenziale con prescrizioni speciali | Re-PS |
| ▪ mapp. 73 | zona di completazione del nucleo | CN |

Questo diverso azzonamento scaturisce in particolare dal fatto che tali sedimi si rapportano in modi differenti rispetto al nucleo storico e meritano pertanto prescrizioni edificatorie differenti, come meglio illustrato rispettivamente ai capitoli 4.2.4.1 e 4.2.5.

4.2.3. COMPARTO SANC MAPP. 51-529

L'area in questione costituisce buona parte del fronte ovest del nucleo, nel quale si insediano tutti i beni protetti a livello locale. Risulta quindi particolarmente importante la protezione di questa zona, mettendo in atto soluzioni che favoriscano la vista e la fruizione del nucleo stesso, a beneficio dei cittadini, e salvaguardino la qualità paesaggistica del contesto.

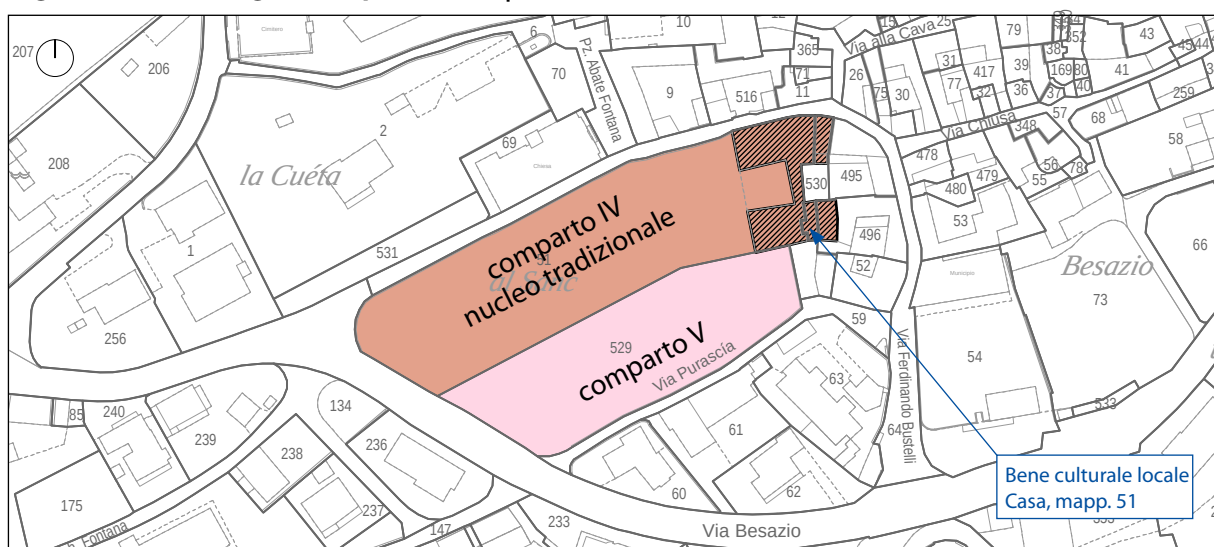
4.2.3.1. PR in vigore

La variante di PR per l'area Sanc, approvata con ris. no. 7148 del 21 dicembre 2011, è stata in seguito parzialmente annullata in sede di ricorso (vedere Premessa); sono dunque ad oggi validi i vincoli del PR precedente. Quest'ultimo ammette, sul mapp.529, la costruzione di una "stecca" di abitazioni contigue - su un fronte esteso per circa 65 metri in direzione est-ovest, con una profondità massima di 10 m ed un'altezza massima di 6,50 m - allineate a monte del viottolo che dalla strada cantonale introduce al nucleo. La restante parte del parco è vincolata in zona di nucleo. La parte della variante approvata, e quindi in vigore, riguarda solo il vincolo di zona di nucleo sulla villa.

In sintesi, attualmente, nel comparto Sanc sono comprese:

- la zona del nucleo tradizionale - comparto IV, regolata dall'art. 56 cpv. 4 NAPR 1980
- il comparto V, regolato dall'art. 56 cpv. 5 NAPR 1980.

Figura 6 PR in vigore comparto SANC | 1:2'000



4.2.3.2. Nuova proposta pianificatoria

Dopo una serie di incontri tra il Municipio e il proprietario dei fondi 51 e 529 ¹¹, il Municipio ha deciso di destinare una parte del mapp. 529 ed una parte del mapp. 51 (che saranno acquistate dalla Città previa adesione del Consiglio comunale) alla costruzione di un autosilo interrato (capienza stimata ca. 40 posti) con area verde soprastante, creando quindi il vincolo di zona per scopi pubblici.

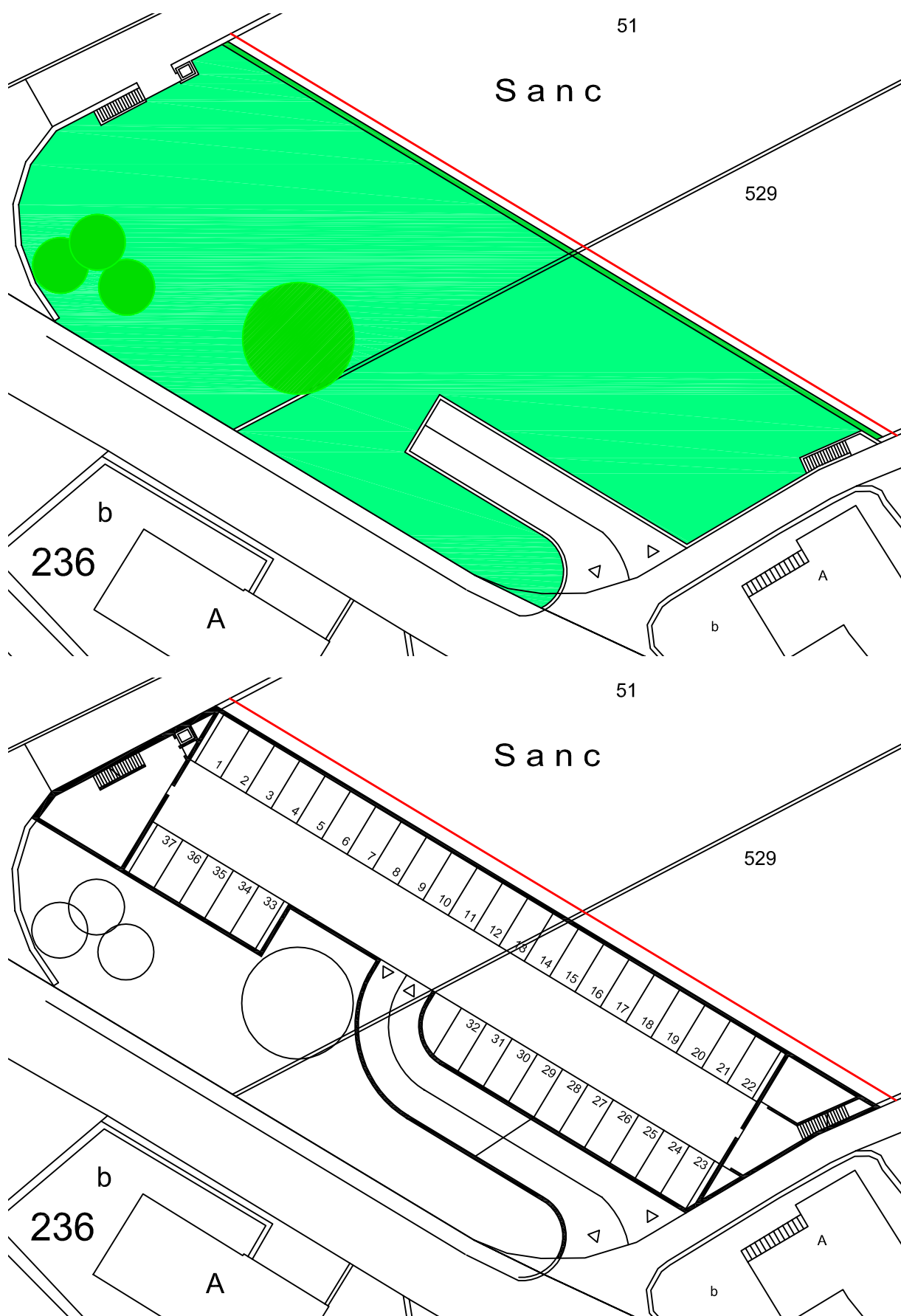
L'obiettivo è chiaramente la salvaguardia della visuale del nucleo e della villa padronale al mapp. 51 (bene locale protetto) dal lato ovest, attraverso il mantenimento dello spazio libero da costruzioni fuori terra. Si intende inoltre favorire le necessità della popolazione, da un lato con la costruzione di un luogo di ritrovo comune all'aperto, dall'altro con la creazione di ulteriori posteggi in una zona strategica, a disposizione degli abitanti del nucleo e degli utilizzatori degli spazi e locali pubblici.

La restante parte dei fondi resta di proprietà privata e viene azzonata come spazi liberi del nucleo; come tali, essi non sono edificabili, fatta eccezione per l'area a sud della villa, in cui viene ammessa la costruzione di una piscina e di una serra, ed in cui è possibile ricavare 4 posteggi provvisori fino all'entrata in esercizio del vicino autosilo.

LEGENDA

	Confine mappali
	Alberature esistenti
	Siepe
	Zona da arredare a verde (parco)

¹¹ Alcune modifiche elaborate successivamente all'Esame preliminare; la posizione dell'accesso carrabile all'autosilo risulta analoga.

Figura 7 Esempio di progetto per autosilo interrato e sistemazione in superficie | 1:500

4.2.4. ZONA RESIDENZIALE RE

La zona residenziale Re costituisce la quasi totalità delle zone per l'abitazione della sezione di Besazio, fatta eccezione per le zone di nucleo e di completazione del nucleo.

In tutta la zona Re sono ammesse unicamente la residenza ed altre destinazioni compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (grado di sensibilità al rumore II).

All'interno della zona residenziale Re, si distingue un comparto con prescrizioni speciali, illustrato di seguito.

4.2.4.1. Zona residenziale con prescrizioni speciali Re-PS

Lettura paesaggistica

I mappali 66, 67, 196 si trovano in posizione molto ribassata rispetto al nucleo storico; l'edificio subito al di sopra di questi mappali, al mapp. 58, non costituisce un edificio tipico del nucleo, sebbene sia legato al nucleo dal profilo urbanistico; l'edificazione storica vera e propria è posta ad una quota ancora superiore (differenza di quota di ca. 13 m rispetto al mapp. 66). Inoltre, è da considerare che i mappali 67 e 196 sono già oggi edificati.

Figura 8 Visuale da mantenere verso il parco e la villa comunale

(fonte: <http://map.geo.admin.ch>)



Nuova proposta pianificatoria

Per i mapp. 66 e 67, particolarmente coinvolti nel rapporto visivo e fisico con il nucleo, si inseriscono pertanto i seguenti vincoli:

- uno spazio libero tale da mantenere il canale visuale dalla strada stessa verso il parco e la villa comunale, come rappresentato in Figura 8
- le linee di costruzione tali da garantire una maggiore unitarietà e compattezza del costruito in corrispondenza dei fronti affacciati verso gli spazi liberi di pregio.

Si stabilisce pure che le opere di cinta sono di principio vietate; si ritiene che la visuale verso gli spazi liberi del nucleo e verso il Municipio sia prioritaria in questo particolare contesto, ben visibile dalla strada pubblica a valle. Al fine di garantire il diritto di cingere i propri fondi, si ammettono eccezioni per opere di cinta in cui le parti vuote prevalgono sulle parti piene e che garantiscono la continuità visiva fra l'interno e l'esterno dei fondi e verso il nucleo.

Le normative speciali per i mapp. 66-67-196 sono quindi le seguenti:

- la posizione degli edifici deve rispettare gli spazi liberi e le linee di costruzione indicati sul piano;
- l'altezza massima degli edifici è di 6,50 m;
- il terreno sistemato deve sostanzialmente rispettare le quote di quello naturale esistente; per effettuare livellamenti giustificati, sono concesse modifiche di quote unicamente nell'intervallo di +/- 0,50 m;
- ai mapp. 66 e 67 le opere di cinta sono di principio vietate; eccezioni sono ammesse per opere di cinta in cui le parti vuote prevalgono sulle parti piene e che garantiscono la continuità visiva fra l'interno e l'esterno dei fondi. La tipologia di cinta dovrà essere approvata dal Municipio prima della sua posa.

Per l'approfondimento di quanto sopra espresso, si richiama il rapporto sui piani di quartiere riportato nel **fascicolo "Nuove edificazioni a valle e a monte del nucleo storico" allegato** al presente rapporto.

4.2.4.2. Ex-zona residenziale con prescrizioni speciali Re-PS2

Nella versione precedente della revisione del PR (2013) si prevedevano delle prescrizioni speciali anche per il comparto residenziale di via Cruságh a ovest del nucleo: il Municipio non ritiene necessario il mantenimento di questi vincoli, in quanto non giustificati. Si sottolinea infatti che le differenze nelle prescrizioni edificatorie rispetto alla zona residenziale Re sono alquanto lievi, il comparto in oggetto è già quasi tutto edificato e la sua posizione non crea pregiudizio nei confronti della valorizzazione del centro storico.

Questo comparto viene quindi uniformato alla zona residenziale Re.

4.2.5. ZONA DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO CN

La zona di completazione del nucleo CN comprende i sedimi completamente o per la maggior parte liberi, la cui edificazione si deve configurare dal profilo volumetrico e architettonico come completamento del tessuto edificato del nucleo.

In tutta la zona CN sono ammesse unicamente la residenza ed altre destinazioni compatibili con l'ambiente abitativo, quanto a immissioni e all'aspetto architettonico (grado di sensibilità al rumore II).

All'interno della zona CN, si distinguono due comparti con prescrizioni differenti, uno a monte e uno a valle del nucleo:

- i mapp. 22-23-24, posti a nord-ovest del nucleo storico, vanno a completare l'edificazione di uno degli accessi al nucleo stesso; tale posizione determina l'importanza e la sensibilità paesaggistica di questi sedimi. Si tratta di sedimi solo parzialmente edificati, per i quali il PR precedente prevedeva già la costruzione a nuovo, appunto come "completazione del nucleo". In particolare, si trattava di due costruzioni con impianto a corte rivolto verso la strada di nucleo. La presente revisione di PR propone una parziale modifica a tale impianto, al fine di ottimizzarne l'inserimento nel contesto
- il mapp. 73 è posto direttamente sul canale visivo che dalla strada cantonale a sud si ha verso il muro del parco e della villa comunale soprastanti; in particolare, il fondo risulta strategico al fine di preservare la visibilità e l'emergenza del parco e della villa stessi, che l'ISOS definisce come "portale d'ingresso al nucleo". Questo sedime è importante non solo come spazio libero di contorno al nucleo, ma anche come area vignata.

Considerata l'importanza urbanistica e paesaggistica dei comparti sopra descritti, per gli stessi si prevede l'istituzione di vincoli di piani di quartiere (PQ).

Per tutto ciò che concerne la pianificazione di questi due PQ (motivazioni, criteri e caratteristiche), si rimanda al **fascicolo "Nuove edificazioni a valle e a monte del nucleo storico" allegato** al presente rapporto.

4.2.6. ZONA DEL NUCLEO ZN

La zona di nucleo era compresa nel piano particolareggiato IV del PR precedente.

L'articolo delle NAPR relativo alla zona del nucleo riprende, in sostanza, le prescrizioni del PR precedente per l'insieme del nucleo.

Lo scopo di questa zona è quello di preservare nella misura massima possibile la struttura urbanistica ed il patrimonio edilizio esistenti, ponendo particolare attenzione anche alla salvaguardia degli spazi liberi, che contribuiscono a caratterizzare il nucleo storico. Eccezioni sono ammesse per la demolizione di parti di edifici estranee al contesto di nucleo e dell'edificio al mapp. 58; tale edificio è infatti situato in posizione strettamente legata al nucleo, ma risulta estraneo a quest'ultimo dal profilo architettonico (tipologia e linguaggio architettonico).

Gli edifici caratteristici del nucleo possono essere demoliti solo se si trovano in uno stato di degrado irreversibile dal profilo strutturale ed obiettivamente comprovabile.

Le norme sono principalmente di carattere conservativo, in modo da preservare i caratteri tradizionali dell'architettura del nucleo storico.

4.2.7. ZONA PER SCOPI PUBBLICI

4.2.7.1. Premessa

La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento di compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone del diritto privato che adempiono compiti pubblici.

La zona per scopi pubblici comprende i seguenti elementi:

- zone per scopi pubblici con vincolo a favore del Comune
In questa categoria rientrano sia vincoli su fondi di proprietà comunale che vincoli su fondi di proprietà privata; sono comprese sia attrezzature sia costruzioni. La responsabilità per la realizzazione della destinazione attribuita dal Piano regolatore spetta al Comune. Ciò significa che per i fondi di proprietà privata sui quali vige un vincolo per scopi pubblici, il Comune ricorre all'espropriazione materiale. In alternativa può stabilire degli accordi particolari col proprietario.
- attrezzature e costruzioni per scopi pubblici con vincolo a favore di altri Enti
Questa categoria prevede vincoli non situati su fondi di proprietà comunale. La realizzazione della destinazione stabilita dal Piano regolatore spetta al privato od all'Ente proprietario.

Il regolamento della Lst prevede che il regolamento edilizio deve stabilire *"I parametri edificatori di ogni zona, in particolare altezze, distanze, indici di occupazione, di sfruttamento o di edificabilità."* (art. 30 cpv. 1 pt.2 RLst).

In questa sede, per le zone per scopi pubblici sono stati aggiunti i parametri edificatori perché richiesto dalla legge, anche se ad oggi non è possibile disporre di un progetto di dettaglio.

In alcune zone per scopi pubblici tuttavia, non è possibile stabilire i parametri edificatori, per i seguenti motivi:

- centro multiuso (mapp. 54): valgono le norme della zona nucleo, in cui le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono vietati. Gli eventuali ampliamenti, che dovessero essere concessi tramite deroga, devono comunque riferirsi all'altezza ed agli allineamenti degli edifici esistenti. Trattandosi della conservazione della sostanza esistente, risulta superfluo fissare nuovi parametri edificatori; nel caso di ampliamenti, sono comunque fissati i criteri qualitativi di inserimento, che nel nucleo devono essere prioritari.
- cimitero (mapp. 200): Trattandosi della conservazione della sostanza esistente, risulta superfluo fissare nuovi parametri edificatori; i parametri edificatori non si adattano alla tipologia delle nuove costruzioni di supporto ammesse dalla norma (loculi, locali tecnici, deposito attrezzi, ecc.); si tenga anche conto che si tratta comunque di un sedime isolato che non confina con zone residenziali.
- Parco – area verde (mapp. 51-529): sono ammessi unicamente gli elementi di arredo.
- chiesa di S. Antonino (mapp. 4); chiesa parrocchiale di S. Maria dell'Immacolata (mapp. 69); battistero (mapp. 7): trattandosi di beni culturali cantonali, si applica la LBC. In base al PR sono comunque ammessi unicamente interventi di manutenzione e di riattamento dell'edificio senza ampliamento del volume esistente e nel rispetto dell'impianto e delle caratteristiche architettoniche originali. Trattandosi della conservazione della sostanza esistente, risulta superfluo fissare nuovi parametri edificatori.

Si evidenzia infine che in base all'art. 7 del Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn), *“Gli edifici nuovi e le trasformazioni di proprietà pubblica, parastatale o sussidiati dall'ente pubblico devono essere certificati secondo gli standard MINERGIE. Nel caso di interventi parziali, limitati a singoli elementi dell'involucro, questi devono rispettare i valori previsti per gli edifici nuovi”*.

4.2.7.2. Zona per scopi pubblici (Comune)

- Costruzioni

- centro multiuso (mapp. 54)

Attualmente, l'ex-casa comunale ospita l'asilo nido, lo sportello comunale di prossimità, il centro diurno anziani e varie assemblee pubbliche (commissione di quartiere,...); si prevede che potrà ospitare altre funzioni come il centro giovanile e la biblioteca comunale.

È da osservare che, ad oggi, il PR non prevede nuove strutture scolastiche, in quanto esse vengono riorganizzate con le sezioni limitrofe.

Nell'ambito della recente aggregazione, infatti, il Municipio della Città di Mendrisio ritiene che l'attuale organizzazione del sistema scolastico sia adeguato, nella misura in cui gli allievi di Besazio fanno capo alla scuola dell'infanzia ed alla scuola elementare di Arzo. Per le scuole medie, gli allievi di Besazio, così come quelli di Arzo, Meride, Mendrisio, Rancate, Salorino e Tremona, fanno capo alla sede di Mendrisio.

Nell'ex-casa comunale già oggi trova comunque posto l'asilo nido. Non sussiste pertanto la necessità di prevedere nuovi vincoli per strutture scolastiche.

La stessa ex-casa comunale dunque potrà costituire un centro multiuso di aggregazione sociale e culturale alla scala locale. Già oggi ospita pure un luogo di incontro per anziani e commissioni di quartiere.

Per quanto riguarda il rifugio di protezione civile, in seguito all'aggregazione, la tematica dovrà essere affrontata a livello della Città di Mendrisio.

- Attrezzature

- area per azienda acqua potabile (mapp. 206)
 - cimitero (mapp. 200)
 - ecocentro - piazza di raccolta separata rifiuti (mapp. 202 e 213); punti di raccolta rifiuti urbani (mapp. 73-533, 94, 97, 134, 141-146, 509)

L'ecocentro - piazza di raccolta separata rifiuti viene mantenuto sul fondo già attualmente utilizzato in tal senso, ovvero parte del mapp. 213; tale stato di fatto viene regolato con la presente revisione di PR. Sullo stesso, decenni fa, era infatti presente una discarica comunale e il suolo risulta di scarsa qualità dal profilo dello sfruttamento agricolo¹².

¹² Oggetto no. 603d1 del Catasto siti inquinati o potenzialmente tali. Si tratta di un sito di deposito classificato come sito inquinato che non deve essere né sorvegliato né risanato. Nell'eventualità in cui si dovesse procedere a lavori di costruzione o di scavo in quest'area, si renderanno tuttavia necessari l'eventuale analisi e lo smaltimento del materiale nel rispetto dei disposti dell'ordinanza tecnica sui rifiuti (OTR). L'art. 3 OSiti afferma infatti che i siti inquinati possono essere modificati attraverso la costruzione o la trasformazione di edifici o impianti, al contrario dei siti contaminati (siti inquinati da risanare per legge in seguito

Il Comune ha provveduto a far sì che i rifiuti non vengono più trattati sul posto (il che potrebbe generare materiale inquinante come macinato e percolato), ma vengono raccolti in un cassone stagno e quindi portati via. Le dimensioni del fondo consentono anche la sosta momentanea dei veicoli per lo scarico.

In caso di necessità, l'ecocentro verrà potenziato presso il mappale 202, che parzialmente viene destinato a questo scopo.

Il piano indica pure i punti riservati per la raccolta dei rifiuti urbani. In particolare, all'interno del punto di raccolta rifiuti urbani ai mapp. 73-533 sono ammesse anche cabine elettriche, come quelle già esistenti.

Le modalità relative alla costruzione e alla gestione delle infrastrutture necessarie saranno verificate e approfondite nell'ambito di una domanda di costruzione specifica.

- *Parco – area verde* (mapp. 51-529)

Sulla copertura dell'autosilo P4c, in zona Sanc, è previsto un parco pubblico, con possibile arredo funzionale a questo scopo (panchine, ...) e arredo verde (vegetazione). La superficie deve essere principalmente arredata a verde, e questo per garantire la finalità di svago e di valorizzazione paesaggistica di questa zona.

È infine da osservare che la grande zona AP "Terreno da sport" prevista dal PR precedente in località Vendemiée è stata stralciata, in quanto ritenuta non più attuale (vedere cap. 4.3.4 Zona agricola). Questa scelta è pure coerente con il fatto che l'intero territorio di Besazio, così come in parte quello di Meride, Tremona, Arzo, Mendrisio e Ligornetto, è da intendere e da vivere come area di svago di prossimità, come previsto dal Piano direttore cantonale.

Lo stesso Piano di agglomerato del Mendrisiotto riconosce inoltre ai quartieri periferici il ruolo principale di residenza; ciò non giustifica pertanto l'inserimento in uno di questi quartieri di un'area sportiva di dimensioni sproporzionate rispetto al quartiere stesso.

Analogamente, è stato stralciato pure il comparto edificabile Cìòs (comparto I del PR in vigore), come si vedrà al cap. 4.3.4.

4.2.7.3. Zona per scopi pubblici (Altri enti)

- Costruzioni
 - *chiesa di S. Antonino* (mapp. 4)
 - *chiesa parrocchiale di S. Maria dell'Immacolata* (mapp. 69)
 - *battistero* (mapp. 7)
- Attrezzature
 - *tennis* (mapp. 340)

ad un inquinamento in espansione), senza particolari limitazioni. L'unico vincolo esistente è dato dal fatto che qualsiasi materiale che dovesse essere scavato, dovrà essere eventualmente controllato analiticamente (indagine preliminare OSiti), tramite uno studio specializzato, e smaltito conformemente all'ordinanza tecnica sui rifiuti OTR (previa autorizzazione cantonale).

Si tratta di una vecchia discarica in funzione nel periodo 1954ca.-1973ca., dovei sono stati depositati rifiuti ingombranti, RSU e rifiuti vari, per un volume approssimativo di ca. 1 '000m3.

4.2.8. LIMITAZIONI DELLE ABITAZIONI SECONDARIE

In base al Censimento del 2000, Besazio presentava 37 abitazioni occupate temporaneamente su un totale di 249 abitazioni, per una quota complessiva pari al 15%.

In base all'inventario delle abitazioni dei comuni (fonte: ARE, 31 dicembre 2016),¹³ la quota di residenze secondarie di Mendrisio risulta pari al 15.8%.

Il Comune di Mendrisio non è pertanto compreso nell'elenco dei comuni ai quali si applica la recente Legge sulle abitazioni secondarie.

Si tratta di dati provvisori, che la Città di Mendrisio intende verificare e ridefinire, ove necessario.

Il tema delle residenze secondarie sarà comunque nuovamente affrontato a livello della Città di Mendrisio, nell'ambito del Piano direttore comunale.

4.2.9. CONTENIBILITÀ

Sulla base del piano delle zone è stata verificata la contenibilità teorica massima a pieno sfruttamento delle possibilità edificatorie offerte dal Piano regolatore.

Tale valutazione è stata eseguita per quanto riguarda gli abitanti, i posti-lavoro ed i posti-turismo.

Nella Tabella 2 che segue sono indicati i seguenti dati suddivisi per zona:

- la superficie edificabile netta (SEN);
- l'indice di sfruttamento previsto dal PR (IS);
- il grado di attuazione (in %);
- la superficie utile lorda corrispondente (SUL);
- il "consumo" di SUL per unità insediativa (SUL/UI) secondo valori comunemente indicati come attendibili dall'Autorità cantonale;
- le unità insediative che derivano dal calcolo $UI = SUL/(SUL/UI)$;
- la suddivisione delle unità insediative in abitanti, posti-lavoro e posti-turismo.

Per l'elaborazione della tabella riportata di seguito, si osserva che per la ripartizione delle Unità insediative in abitanti, posti-lavoro e posti-turismo è stata considerata la media di tale ripartizione degli ultimi decenni, proiettata al 2030: **79% di abitanti, 17% di posti-lavoro e 4% posti-turismo** (vedere cap. 3.4.6).

¹³ <https://www.are.admin.ch/are/it/home/sviluppo-e-pianificazione-del-territorio/diritto-pianificatorio/abitazioni-secondarie.html>

Tabella 2 Valutazione della contenibilità teorica massima a pieno sfruttamento del PR'

Zona	SEN <i>m²</i>	I.s.	G.A. %	SUL totale <i>m²</i>	SUL/UI effettiva <i>m²/ab.</i>	Unità insediative UI	Abitanti 79%	Posti-lavoro 17%	Posti-turismo 4%
Re	185'065	0.40	80%	59'221	50	1184	935	200	49
RePs	2'643	0.40	80%	846	50	17	13	3	1
PQ2 mapp. 22-23-24	1'024	1.70	80%	1'393	50	28	22	5	1
PQ1 mapp. 73	2'283	0.35	80%	639	50	13	10	2	1
ZN	13'950	<i>stima</i>				228	180	39	10
zona scopi pubblici	21'884	<i>stima</i>				10	0	10	0
TOTALE	226'849	-	-	-	-	1480	1160	259	61

Si precisa quanto segue:

PQ2 m.22-23-24 L'indice di sfruttamento è ripreso dalle norme stabilite dal PQ del comparto (vedere fascicolo apposito). Sono poi stati applicati i medesimi parametri (G.A. e SUL/UI effettiva) delle altre zone di PR.

PQ1 m. 73 L'indice di sfruttamento è ripreso dalle norme stabilite dal PQ del comparto (vedere fascicolo apposito). Sono poi stati applicati i medesimi parametri (G.A. e SUL/UI effettiva) delle altre zone di PR.

ZN La stima delle UI per la zona del nucleo è stata effettuata con due metodi; è stata quindi considerata la media dei due risultati ottenuti:

- 1) ipotizzando un indice di sfruttamento pari a 1.00, e quindi applicando i medesimi parametri (G.A. e SUL/UI effettiva) delle altre zone di PR

SEN <i>m²</i>	I.s.	G.A. %	SUL totale <i>m²</i>	SUL/UI effettiva <i>m²/ab.</i>	Unità insediative UI
13'950	1.00	80%	11'160	50	223

- 2) stimando la SUL complessiva in base all'ingombro complessivo degli edifici del nucleo (5'800 m²) moltiplicato per l'altezza media stimata degli edifici (2.5 piani), e quindi applicando i medesimi parametri (G.A. e SUL/UI effettiva) delle altre zone di PR

sup. occup. <i>m²</i>	no. piani	SUL	G.A. %	SUL totale <i>m²</i>	SUL/UI effettiva <i>m²/ab.</i>	Unità insediative UI
5'800	2.50	14'500	80%	11'600	50	232

zona scopi pubblici

La stima delle UI per le zone per scopi pubblici è stata ipotizzata sommando la stima delle UI delle singole attrezzature e costruzioni di interesse pubblico:

	UI
1 centro multiuso (mapp. 54)	4
2 area per azienda acqua potabile (mapp. 206)	1
3 cimitero (mapp. 200)	1
4 ecocentro e piazza di raccolta separata (mapp. 202 e 213)	1
4a punti di raccolta rifiuti urbani (6 punti)	0
5 Parco - area verde (mapp. 51, 529)	1
6 Chiesa di S. Antonino (mapp. 4)	1
7 Chiesa parrocchiale di S. Maria dell'Immacolata (mapp. 69)	0
8 Battistero (mapp. 7)	0
9 Tennis (mapp. 340)	1
TOT	10

I dati della contenibilità acquistano un senso se paragonati alla prognosi di sviluppo in termini di abitanti, posti di lavoro e posti-turismo elaborata al cap. 3.4.6, come illustra la tabella seguente.

Tabella 3 Confronto fra contenibilità del PR e ipotesi di sviluppo

	Contenibilità PR UI	Ipotesi di sviluppo al 2030 UI	
abitanti	1160	853	79%
posti-lavoro	259	183	17%
posti-turismo	61	45	4%
TOTALE	1480	1081	100%

In merito alla tabella, si osserva quanto segue:

- la contenibilità teorica massima (in termini di abitanti, ma anche di posti-lavoro e posti-turismo) è superiore alle ipotesi di sviluppo. Si può quindi affermare che il PR è in grado di soddisfare l'ipotetico sviluppo socio-economico futuro di Besazio;
- la differenza fra la contenibilità e le ipotesi di sviluppo è dovuta essenzialmente a due fattori:
 - da una parte l'estensione delle zone edificabili determinate dal precedente PR e riprese, senza sostanziali ampliamenti, dalla presente Revisione di PR;
 - dall'altra parte i valori di consumo di SUL per UI sono piuttosto bassi, ragione per la quale la contenibilità risulta importante. Gli stessi sono conformi alle indicazioni dell'Autorità cantonale in merito al calcolo della contenibilità dei PR. Tuttavia i dati tratti dall'esperienza dimostrano che non corrispondono pienamente alla realtà territoriale ticinese, caratterizzata perlopiù da zone residenziali estensive e da poche aree con forte densità edilizia.

Considerando ad esempio un grado di attuazione pari al 70% e un rapporto SUL/UI pari a 65 m²/ab., le unità insediative a pieno sfruttamento del PR si aggirerebbero attorno alle 1'000 unità, quantità paragonabile all'ipotesi di sviluppo.

In definitiva, quindi, le possibilità edificatorie date dal PR risultano sufficienti per accompagnare il prevedibile sviluppo socio-economico di Besazio.

Tali valutazioni tengono conto della recente aggregazione a Mendrisio, che influenza le prospettive di sviluppo di Besazio.

4.3. PIANO DELLE ZONE (PZ) - COMPONENTI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

4.3.1. PREMESSA

Il piano del paesaggio comprende i seguenti elementi:

- zona agricola
- zona di protezione della natura
- zona di protezione del paesaggio
- zona di protezione delle acque di superficie e sotterranee
- zona forestale, con limite del bosco accertato
- zona senza destinazione specifica
- beni culturali protetti
- perimetri di rispetto dei beni culturali
- perimetri di interesse archeologico
- elementi emergenti
- fasce con obbligo di perizia fonica.

Il piano riprende, in particolare, le indicazioni fornite dallo studio specializzato Dionea, oltre al limite del bosco in confine con la zona edificabile.

La sezione di Besazio è sprovvista dell'inventario degli edifici fuori zona. Si osserva tuttavia che l'intero territorio di Besazio è esterno ai perimetri del Piano di utilizzazione cantonale dei Paesaggi con edifici e impianti protetti; pertanto le trasformazioni (cambiamento di destinazione) di questi edifici non sono ad ogni modo possibili. Le possibilità di intervento sulle costruzioni fuori zona sono quindi quelle previste dagli art. 22 e 24 e segg. LPT.

4.3.2. OBIETTIVI PAESAGGISTICI E NATURALISTICI

Nelle figure seguenti, è rappresentato il progetto paesaggistico alle diverse scale. In base a questo progetto, vengono stabiliti gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle componenti paesaggistiche e naturalistiche del territorio di Besazio.

Questo progetto si basa sulla lettura territoriale, storica e architettonica effettuata al cap. 3.3.

Gli obiettivi che il PR si pone sono quindi i seguenti:

- salvaguardare gli spazi liberi di contorno dell'edificato. Alla scala territoriale, ciò consente di evitare che l'edificazione dei quartieri di Besazio e Arzo, già uniti fra loro, si saldi con quella di Saltrio a ovest (Italia), Rancate a est, Tremona a nord e Ligornetto a sud; inoltre questo sistema di spazi liberi si connette a nord con il sistema del monte san Giorgio, determinando un continuo paesaggistico di particolare pregio.

Il distacco da Saltrio è già garantito dallo strumento pianificatorio di questo comune, che vincola due fasce di valore paesaggistico ambientale ed ecologico lungo i corsi d'acqua.

Alla scala locale, ciò significa valorizzare il territorio agricolo e boschivo che costituisce lo sfondo dell'edificazione di Besazio. In particolare, mantenendo e valorizzando i vigneti esistenti, che costituiscono il tratto caratteristico del territorio collinare di cui Besazio è parte

- promuovere le connessioni fra gli spazi liberi anche alla scala locale; ove l'edificazione risulta ormai continua, tali connessioni vengono garantite attraverso la formazione o il mantenimento di percorsi pedonali
- mantenere e valorizzare il patrimonio storico e architettonico di Besazio, con particolare riferimento al nucleo storico ed alle emergenze delle chiese e del cimitero. Anche l'edificazione di contorno dovrà tenere conto di questo aspetto, e sarà pertanto inclusa in una zona di protezione del paesaggio.

Figura 9 Progetto paesaggistico | 1:25'000

territorio edificato

sistema Monte San Giorgio

Besazio

linea di forza del paesaggio / corridoio ecologico

connessione principale spazi liberi / Monte San Giorgio

altre connessioni spazi liberi

Figura 10 Progetto paesaggistico | 1:10'000

- territorio edificato
- spazi liberi a diretto contatto con l'abitato di Besazio (bosco, vigneti)
- spazi liberi di contorno del territorio edificato
- linea di forza del paesaggio / corridoio ecologico
- connessione principale spazi liberi / Monte San Giorgio
- connessioni locali spazi liberi
- principali emergenze architettoniche (nucleo storico, chiese, cimitero)

4.3.3. ZONE DI PERICOLO

Sulla base delle attuali conoscenze, il territorio di Besazio non risulta interessato da pericoli naturali legati ai movimenti di versante, né di tipo idrogeologico. Anche a livello di eventi storici non vi è alcuna segnalazione.¹⁴

4.3.4. ZONA AGRICOLA

Nel piano sono state riprese le indicazioni fornite dallo studio specialistico SEREC, integrate dalle zone SAC fornite dagli uffici cantonali e adattate alla situazione fondiaria di Besazio.

Si tratta di zona agricola estensiva, in parte vincolata come superficie per l'avvicendamento colturale (SAC).

¹⁴ Informazioni 2015 fornite da Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti e Ufficio corsi d'acqua.

4.3.4.1. Comparto Vendemiée

Le motivazioni per la pianificazione di una vasta area destinata ad installazioni sportive, vincolata dal PR precedente sui mappali 216, 223 e 225 in zona Vendemiée, sono venute a cadere.

Constatata la 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 aveva deciso di assegnare l'area alla zona residenziale, con riserva per edificazioni d'interesse comunale.

Tuttavia, questa proposta non ha incontrato il parere favorevole da parte del DT (cap. 4.4.1 Esame Preliminare 2009), non soltanto per motivi ambientali (conflitto con gli obiettivi di tutela del paesaggio) ma anche perché le previsioni di sviluppo demografico non danno la dimostrazione di un effettivo bisogno di una nuova zona residenziale: dimostrazione che la legislazione superiore (Piano Direttore cantonale, oltre alle direttive federali) richiede per ammettere l'ampliamento delle zone edificabili. Il Municipio ha condiviso questo parere e ha deciso il non azzonamento di questo comparto, che viene assegnato alla zona agricola.

In questo modo è possibile mantenere quegli spazi liberi di contorno all'edificazione, identificati in base al progetto paesaggistico di cui al cap. 4.3.2.

4.3.4.2. 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, era stato confermato il principio delle condizioni particolari che, tuttavia, erano state leggermente modificate al fine di favorire un'edificazione più facile, più attrattiva. Infatti, dopo aver constatato che, malgrado l'ubicazione molto attrattiva per la residenza, negli anni precedenti non si era manifestata una corrispondente iniziativa immobiliare, si era in particolare ritenuto di offrire un maggiore incentivo, aumentando la SUL massima concessa. La zona era stata sottoposta all'obbligo non più di Piano particolareggiato, bensì di Piano di quartiere.

Il DT (punto 4.2.1 Esame Preliminare 2009) non ha condiviso tale impostazione, suggerendo di escludere la zona da quelle edificabili, oppure di vincolarla per costruzioni residenziali d' "interesse comunale". Ha inoltre dichiarato di non condividere la scelta di incrementare le potenzialità edificatorie.

Si tratta quindi di un "non azzonamento" ¹⁵, per assicurare una migliore protezione paesaggistica a tutto il comparto - alle spalle del nucleo e a fianco di due beni culturali d'interesse cantonale. Tenuto conto anche delle osservazioni presentate in sede d'informazione pubblica, il Municipio ha infatti stabilito di assegnare tutto il comparto alla zona agricola.

¹⁵ L'Esame preliminare cantonale 2009 afferma che:
"Per quanto concerne invece i PR già esistenti prima dell'avvento della LPT, si osserva che la legge non ha previsto l'abrogazione della loro validità, anche laddove essi non fossero conformi ai requisiti posti dalla LPT. Era però richiesto che entro il 1° gennaio 1988 fosse esaminata la loro conformità con il diritto federale. Questo esame e la conseguente approvazione da parte dell'autorità cantonale costituiscono quindi un presupposto della validità dei PR precedenti alla LPT. [...] La non attribuzione ad una zona edificabile in occasione della prima adozione di un piano di utilizzazione conforme alle esigenze della LPT (non azzonamento) non crea, in linea di principio, i presupposti per un'espropriazione materiale e non dà pertanto luogo ad un'indennità."
Nel caso del comparto Ciòs in esame, si ritiene che si tratti quindi di un "non azzonamento".

In questo modo è possibile mantenere quegli spazi liberi di contorno all'edificazione, identificati in base al progetto paesaggistico di cui al cap. 4.3.2.

4.3.5. ZONE DI PROTEZIONE DELLA NATURA

Sul piano sono riportate le seguenti zone di protezione della natura (vedere anche **Allegato 5**):

- **ZPN1** - corridoio faunistico cantonale, nel settore sud di Besazio, che prosegue sul territorio di Ligornetto e Genestrerio (ripreso dalla scheda P4 del Piano direttore cantonale)

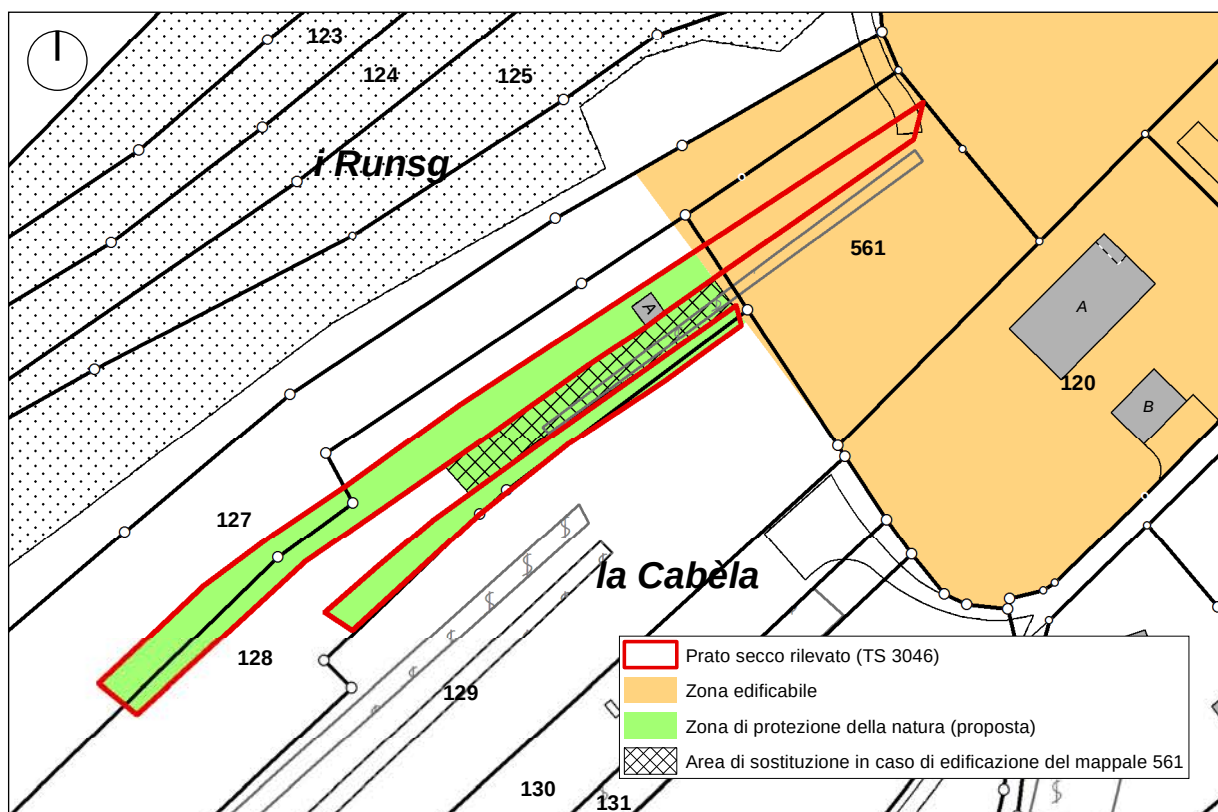
Questo collegamento ecologico ha lo scopo di ottenere una rete funzionale alla diversità biologica del territorio ed evitarne l'eccessiva frammentazione, in particolare nei fondovalle e nella fascia collinare. Il Cantone provvede pertanto a promuovere la funzione di collegamento ecologico; realizzare i progetti di interconnessione nel territorio agricolo, ovvero di arricchimento delle campagne tramite elementi naturali e semi-naturali.

- **ZPN2** - prato secco (3046)

Su indicazione del DT nell'esame preliminare 2016, questo prato secco viene declassato da biotopo di importanza cantonale e considerato come elemento di importanza locale (per ragioni di opportunità derivanti da un'estensione ridotta). Deve essere protetto da attività che possano compromettere la sua esistenza, come l'aratura, la concimazione, l'impiego di pesticidi, il pascolo intensivo, l'irrigazione, la distruzione completa o parziale, il deposito di materiale; è inoltre necessario procedere a cure regolari, in ossequio alle direttive specifiche.

Per quanto riguarda la sovrapposizione del prato secco oggi esistente con la zona edificabile al mapp. 561, problematica evidenziata dal DT, il Municipio si è chinato sulla questione: considerato che nella procedura di revisione di PR non sono stati confermati ca. 15'000 m² di zona edificabile (Vendembiée e Ciòs), che solo una superficie esigua di prato secco verrebbe eliminata (ca. 120 m²) e che il DT ha lasciato aperta questa possibilità, si risolve di ridurre l'estensione, prevedendo la sua sostituzione in modo confacente, ai sensi dell'art. 18 cpv. 1 LPN.

A questo proposito, l'UNP ha provveduto a elaborare una proposta per la sostituzione della superficie di prato secco in caso di edificazione sul mapp. 561; tale piano è visibile nella figura seguente. Nel piano delle zone viene quindi vincolato il futuro perimetro del prato secco, comprendente l'area di sostituzione e nel regolamento edilizio vengono precisate le modalità di sostituzione del prato stesso.

Figura 11 Proposta di sostituzione prato secco mapp. 561 (UNP) | 1:1'000

- **ZPN3** - zona umida¹⁶

ZPN4 - zona di protezione naturale località Selva

ZPN5 - zona di protezione naturale località Baròzz e Buscasc

Particolare attenzione deve essere posta alla tipologia di agricoltura, che ove presente deve essere estensiva, e alla pascolazione, vietata nelle zone umide.

- **ZPN6** - Pre Murin

il Piano direttore cantonale (scheda P4 PD) identifica questa zona come riserva naturale¹⁷. Essa comprende la palude di importanza nazionale Pre Murin 2499, i siti di riproduzione degli anfibi d'importanza nazionale Pre Murin TI347 e Vigna TI376 e il sito di riproduzione degli anfibi d'importanza cantonale TI344¹⁸. In questa sede, è stato ripreso il perimetro esterno delle aree protette (vedere **Allegato 5**), adeguandolo puntualmente per tenere conto di limiti fisici esistenti (strade; recinzioni;...).

L'UNP ha annunciato l'intenzione di adottare questo vincolo di protezione della natura ed il relativo decreto di protezione, tuttavia il decreto non è ancora disponibile e dunque tale procedura non è stata coordinata con quella del PR. Il perimetro dell'area protetta viene pertanto inserito a PR come elemento di importanza locale, mentre si potrà tenere conto del decreto di protezione cantonale nell'ambito di una prossima procedura pianificatoria, una volta adottato.

4.3.6. ZONE DI PROTEZIONE DEL PAESAGGIO

- **ZPP1** - Intero territorio di Besazio

L'intero territorio della sezione di Besazio è inserito nell'*Inventario federale dei paesaggi di importanza nazionale* IFP come oggetto 1804 Monte San Giorgio e nella zona di protezione del paesaggio di importanza nazionale (Nr. UNP 187). Tale riconoscimento è dovuto alle caratteristiche del Monte San Giorgio, geologicamente molto interessante, con giacimenti

¹⁶ Nel Piano di indirizzo oggetto dell'esame preliminare 2016, le ZPN 3, 4 e 5 erano state proposte come riserve naturali, in modo coerente all'Esame preliminare 2009. L'esame preliminare ha tuttavia sottolineato l'impossibilità che le riserve naturali si sovrappongano ad altri tipi di zona, in quanto la loro utilizzazione esclusiva è la protezione delle componenti naturali.
Ha inoltre invitato il Municipio a rivedere l'attribuzione dei vari comparti naturali alle categorie di protezione del RLCN.
In questa sede si è proceduto a vincolare queste aree come zone di protezione della natura, sovrapposte ad altra destinazione di base (agricola, ecc).

¹⁷ In relazione alle riserve naturali, l'esame preliminare 2016 sottolinea l'impossibilità che queste si sovrappongano ad altri tipi di zona, in quanto la loro utilizzazione esclusiva è la protezione delle componenti naturali.
A piano regolatore, in attesa di conoscere i contenuti dello specifico decreto cantonale, si è pertanto deciso di inserire questa area protetta come zona di protezione della natura; in questo modo è stato possibile sovrapporle a zone di base (agricole, forestali, ecc). In seguito al decreto cantonale, nell'ambito di una prossima procedura pianificatoria, potrebbe essere definita come Riserva naturale, come da Piano direttore, e eliminate le altre zone e vincoli sottostanti (zona agricola; SAC; zona forestale; ...).

¹⁸ Nell'ambito dell'Esame preliminare 2016, il DT ha segnalato che il prato secco d'importanza cantonale TS_3044 non esiste più.

triassici contenenti sauri fossili eccezionali. Il paesaggio naturale è ancora intatto, con flora insubrica ricca di specie rare. Sono inoltre presenti villaggi ticinesi caratteristici del Sottoceneri (stile lombardo). L'importanza di quest'area naturale è riconosciuta negli ambienti scientifici cantonali, federali ed internazionali. L'area è quindi protetta conformemente al diritto cantonale e federale. In particolare devono esser conservate le caratteristiche naturalistico-paesaggistiche descritte sopra.

- **ZPP2** - Intorno del nucleo storico

Si tratta della zona di protezione che comprende le aree prevalentemente libere a ovest del nucleo storico, dove sono pure situati i principali edifici ecclesiastici in posizione paesaggisticamente dominante.

- **ZPP3** - Zona del substrato roccioso (calcare di Besazio)

- **ZPP4** - Paesaggio del quaternario con elementi naturalistici particolari

Il regolamento edilizio prevede alcune norme generali ed altre specifiche, finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione di questi comparti di pregio.

Per completezza, si segnala che il territorio di Besazio è pure inserito nella buffer zone della zona di protezione UNESCO, che interessa l'intero territorio comunale.

4.3.7. ZONA DI PROTEZIONE DELLE ACQUE DI SUPERFICIE

Il territorio di Besazio è interessato da corsi d'acqua a cielo aperto, incanalati e intubati.

Per quanto riguarda la determinazione dello spazio da riservare ai corsi d'acqua, ad oggi si applicano le norme transitorie dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc), che prevedono che "Finché lo spazio riservato alle acque non è determinato, le prescrizioni per gli impianti di cui all'articolo 41c cpv. 1 e 2 si applicano ad ogni lato lungo le acque in una fascia larga 8.00 m in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12.00 m di larghezza"¹⁹.

4.3.8. ZONA FORESTALE

Nel piano è stato ripreso il limite del bosco accertato, elaborato dallo studio di ingegneria Piero Früh e approvato con ris. n° 3543 del 20.07.2001.

Il completamento di tale accertamento, per quanto riguarda le aree a contatto con zone edificabili, è stato effettuato a fine 2016 dallo studio Fürst e quindi integrato nel presente documento.

Conseguenti a questa operazione, si rendono necessari alcuni aggiustamenti nell'attribuzione di zona per superfici precedentemente occupate da area forestale e oggi libere: questo tema è ripreso nel capitolo seguente.

Il limite del bosco dinamico, cioè non a contatto con la zona edificabile, è stato ripreso in parte dalla mappa catastale aggiornata al 2014, in parte dall'accertamento 2016.

4.3.9. ZONA SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

La zona senza destinazione specifica comprende i terreni che non si prestano ad alcuna utilizzazione, segnatamente i terreni improduttivi; nonché i terreni prevalentemente edificati che non possono essere assegnati ad alcun'altra zona. Si tratta di territorio fuori zona edificabile, in cui valgono gli artt. 24 e segg. LPT.

Sono stati per la maggior parte inseriti in questa zona gli scorpori di terreni compresi fra la zona edificabile ed il nuovo limite del bosco accertato, che per dimensioni (ridotte) e posizione (non contigua alla zona agricola) non era possibile assegnare alla zona agricola. Sono state pure assegnate a questa zona due strade esistenti quali la via ai Ròsc e la via Rive di sopra e una parte delle strutture del tennis; queste ultime, seppure contigue alla zona agricola, presentano caratteristiche e funzione (strada; tennis) non compatibili con l'assegnazione alla zona agricola.

Questi terreni neppure possono essere assegnati alla zona edificabile in quanto, in base alle recenti modifiche della LST, necessiterebbero di un pari dezonamento (compensazione) ad oggi non disponibile (vedere anche cap. 9).

¹⁹ E' già stato dato mandato ad un naturalista di elaborare lo studio specifico che permetterà di determinare la dimensione dell'area riservata per le acque, in base all'art. 41a OPAc, di tutti i riali presenti sull'intero territorio comunale e quindi in modo coordinato fra le diverse sezioni.

4.3.10. BENI CULTURALI PROTETTI

Sul piano sono riportati i seguenti beni culturali di interesse cantonale e rispettivamente di interesse locale; questi ultimi si concentrano in particolar modo nel nucleo storico.

Beni culturali di interesse cantonale:

- **BCC1** - chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata mapp. 69 e croce stazionale mapp. 2;
- **BCC2** - antica chiesa di S. Antonino Martire, comprendente la chiesa, il sagrato e l'antico cimitero, mapp. 3 e 4.

Beni culturali di interesse locale²⁰:

- **BCL1** – croce stazionale, mapp. 4:
- **BCL2** - fonte battesimale (mapp. 6), attualmente collocata in posizione rialzata in prossimità del piazzale della chiesa
- **BCL3** - casa, mapp. 51 (già in vigore in base a variante SANC), trattasi di una villa ottocentesca di particolare importanza paesaggistica e architettonica.

4.3.11. PERIMETRI DI RISPETTO

Sul piano è riportato il perimetro di rispetto (art. 22 cpv. 2 LBC) comprendente la chiesa parrocchiale di S. Maria Immacolata e l'antica chiesa di S. Antonino martire, beni culturali d'interesse cantonale.

Di seguito sono riportati obiettivi, estensione e criteri di questo perimetro di rispetto, indicati dagli uffici cantonali.

4.3.11.1. Obiettivi

Lo scopo primario dell'istituzione di un perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici nelle adiacenze del bene culturale tutelato. Nel caso specifico, a Besazio l'obiettivo principale è quello di salvaguardare gli spazi di relazione tra i due monumenti e il nucleo storico. Tali aree sono già state parzialmente deturpate da interventi architettonici poco rispettosi (come ad esempio la costruzione della casa parrocchiale al mapp. 2 o dell'edificio al mapp. 5) realizzati in mancanza di strumenti pianificatori adeguati e, in ugual modo, senza tenere conto della presenza dei beni culturali preesistenti.

4.3.11.2. Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati.

²⁰ È intenzione del Municipio proteggere l'abbeveratoio che il SIBC indica sul mapp. 6 in corrispondenza di un ruscello (sorgente). Tale abbeveratoio non è tuttavia stato trovato su questo sedime e non è nota la sua attuale ubicazione.

In questo caso si ritiene opportuno anche inserire:

- la zona SANC, in quanto di particolare importanza per la conservazione e la valorizzazione del nucleo e la salvaguardia del bene culturale.
- il comparto dietro al nucleo, in quanto è nella gestione di questa porzione di territorio che si definiscono le relazioni tra beni culturali (antica chiesa di S. Antonino martire; chiesa parrocchiale) e il nucleo storico. La zona si estende naturalmente fino al margine del bosco.

4.3.11.3. Criteri

Le modifiche architettoniche e del territorio (vigneti, coltivazioni) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con l'aspetto monumentale dei beni culturali protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione dei giardini e degli spazi verdi, come pure la strutturazione architettonica delle facciate e dei tetti degli edifici esistenti, i materiali utilizzati e l'effetto cromatico (è auspicabile l'utilizzo di un linguaggio architettonico di alta qualità).

4.3.12. PERIMETRI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI

Sul piano sono riportati due perimetri di interesse archeologico:

- PIA 1 - zona adiacente alla chiesa di S. Antonino: area nella quale è stata riportata alla luce una necropoli risalente all'epoca romana e una a quella longobarda.
- PIA 2 - in località Cesmo: pianoro che sovrasta la località di Barozzo (Rancate) dove a suo tempo venne rinvenuto del materiale archeologico sporadico.

4.3.13. ELEMENTI EMERGENTI - PROTEZIONE

Sul piano sono riportati i seguenti elementi emergenti, tratti dallo studio naturalistico effettuato dalla studio Dionea SA:

- EN1 - muri a secco
- EN2 - ronco con muri a secco
- EN3 - siepi naturali/boschetti
- EN4 - cave

Sono pure da considerare protetti i seguenti elementi emergenti:

- i corsi d'acqua, le loro rive e gli ambienti particolari (zone umide, siti di riproduzione di anfibi, risorgive ecc.) lungo il loro corso
- i massi erratici
- gli affioramenti geologici

4.3.14. ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Attualmente il territorio di Besazio:

- è quasi completamente situato nella zona di protezione delle sorgenti carsiche del Monte San Giorgio secondo il piano e il relativo regolamento per la gestione della zona di protezione, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione del 27 aprile 1992;
- è interessato, nella parte est, dalle zone di protezioni S2 e S3 delle sorgenti captate Caressàa ad uso potabile e di interesse pubblico, situate sul territorio di Rancate;
- è interessato dal settore di protezione Au per la protezione delle acque sotterranee utilizzabili e la zona limitrofa necessaria alla loro protezione (in fase di approvazione).

Il piano delle zone riporta a titolo orientativo le zone di protezione delle acque sotterranee ai sensi della legislazione federale e cantonale sulla protezione delle acque; si richiamano in particolare in particolare art. 20 legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991 (LPAC, RS 814.20); OPAC, Allegato 4, cifra 12; artt. 34 e segg. Legge di applicazione della legge federale contro l'inquinamento delle acque del 2 aprile 1975 (LALIA, RL 9.1.1.2).

4.3.15. FASCIA CON OBBLIGO DI PERIZIA FONICA

4.3.15.1. Premessa

In base ai disposti dell'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico (OIF), nell'ambito del PR devono essere attribuiti i Gradi di Sensibilità al rumore (GdS) a tutte le zone di utilizzazione in base alla loro destinazione.

In particolare nelle disposizioni di zona sono stati attribuiti i seguenti gradi di sensibilità al rumore:

- grado II - tutte le zone abitative, segnatamente la zona per l'abitazione Re, la zona di completazione del nucleo CN e la zona del nucleo ZN
 - le zone per scopi pubblici centro multiuso, cimitero, chiesa di S. Antonino, chiesa parrocchiale dell'Immacolata, battistero
- grado III - le zone per scopi pubblici area per azienda acqua potabile, ecocentro, punti di raccolta rifiuti urbani e tennis, la zona agricola.

Il PR deve inoltre indicare le fasce entro le quali sono potenzialmente superati i valori limite di immissione (VLI), precisando che all'interno delle stesse le istanze edilizie dovranno essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi l'efficacia degli accorgimenti adottati ed il rispetto dei gradi di sensibilità al rumore.

I valori limite d'immissione al rumore stabiliti dall'OIF sono i seguenti:

grado	giorno (dBA)	notte (dBA)
II	60	50
III	65	55

Di seguito si procede alla definizione delle fasce di superamento dei VLI in base ai dati del volume di traffico odierno.

La valutazione dei VLI relativi al rumore stradale è stata eseguita utilizzando un metodo di calcolo semplificato²¹ e tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dei diversi comparti.

4.3.15.2. Definizione delle fasce potenzialmente interessate dal superamento dei valori-limite al rumore

Il territorio di Besazio è attraversato dalla strada cantonale (via Monte S. Giorgio).

Sulle strade comunali il volume di traffico è ridotto e non genera particolari problemi dal profilo fonico.

Il calcolo²² delle immissioni foniche è stato eseguito con i seguenti valori del traffico giornaliero medio (TGM) valutato in base ai dati di rilievo disponibili²³.

Postazione	TGM postazione	Riduzione (diramazione v.Barozzo - Rancate)	TGM effettivo
2. diramazione per Besazio	6'644 v/g	220 v/g	6'424 v/g

Di conseguenza, tenuto conto delle destinazioni di zona, dei gradi di sensibilità e delle caratteristiche morfologiche delle zone, è stata definita la seguente fascia di territorio lungo la strada cantonale interessata dal potenziale superamento dei valori-limite di immissione dei rumori (VLI)²⁴:

- fascia comprendente la zona a monte e a valle della via Monte S. Giorgio / via Besazio / via Cesmo, per una profondità di 25 m dall'asse stradale.

²¹ *Les cahiers de l'environnement, N.15, Modèle de bruit du trafic routier dans les zones habitées, Berne, juillet 1988".*

²² *Sono state adottate le seguenti ipotesi: velocità 50 km/h; veicoli pesanti 10% giorno - 2% notte; pendenza della strada: 6%*

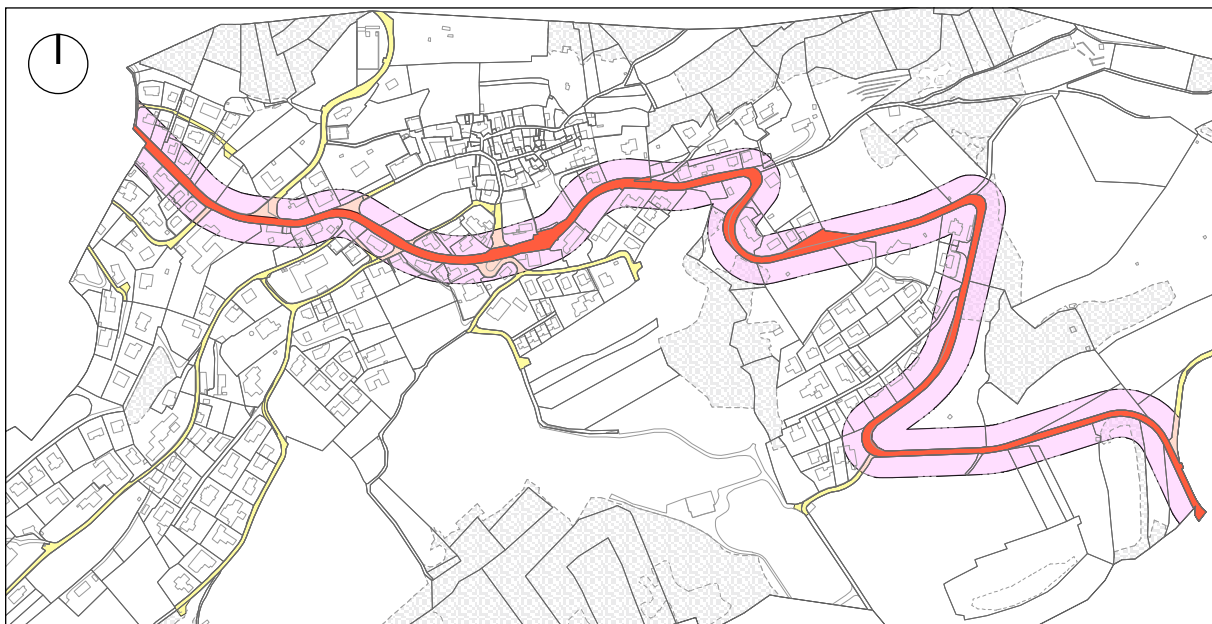
²³ *I valori del TGM sono stati elaborati sulla base dei dati forniti dall'Ufficio pianificazione e tecnica del traffico*

²⁴ *Per la definizione delle fasce di superamento sono determinanti i valori diurni.*

4.3.15.3. Conclusioni

La fascia interessata dal potenziale superamento dei VLI è rappresentata nella figura che segue.

Figura 12 Fascia con potenziale superamento dei valori-limite al rumore



Questa superficie è definita **“fascia con obbligo di perizia fonica”** ed è delimitata da due linee tratteggiate nere nel piano delle zone. Questa indicazione grafica permette di rendere noto in modo immediato questo vincolo sia ai proprietari privati che ai progettisti.

Per i sedimi situati all'interno di questi comparti dovranno essere presi in considerazione, nell'ambito di futuri progetti edificatori, i possibili interventi di protezione dal rumore, quali ad esempio:

- la disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto alla fonte di rumore
- un maggiore arretramento degli edifici dalle fonti di rumore
- l'adozione di accorgimenti di carattere architettonico che permettono di schermare parzialmente le immissioni (materiali delle facciate, finestre, ecc.)

Il regolamento edilizio non riporta questi provvedimenti (l'elenco non sarebbe esaustivo), ma richiamano il rispetto dell'art. 31 OIF e prevedono l'obbligo di presentare, in sede di domanda di costruzione, una perizia fonica che comprovi l'efficacia degli accorgimenti adottati e il rispetto dei valori-limite stabiliti per la zona d'utilizzazione in cui si trova il fondo.

4.4. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE - RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE - PU1

4.4.1. PREMESSA

Il piano dell'urbanizzazione PU1 riguarda la rete delle vie di comunicazione; a Besazio, esso comprende i seguenti elementi:

- strade
 - strada principale
 - strada di collegamento
 - strada di servizio
 - strada ad uso prevalentemente pedonale
- percorsi pedonali e ciclabili
- posteggi pubblici
- linee di arretramento e di costruzione

4.4.2. STRADE

Il piano riprende sostanzialmente la rete viaria esistente, ad eccezione di quanto segnalato di seguito.

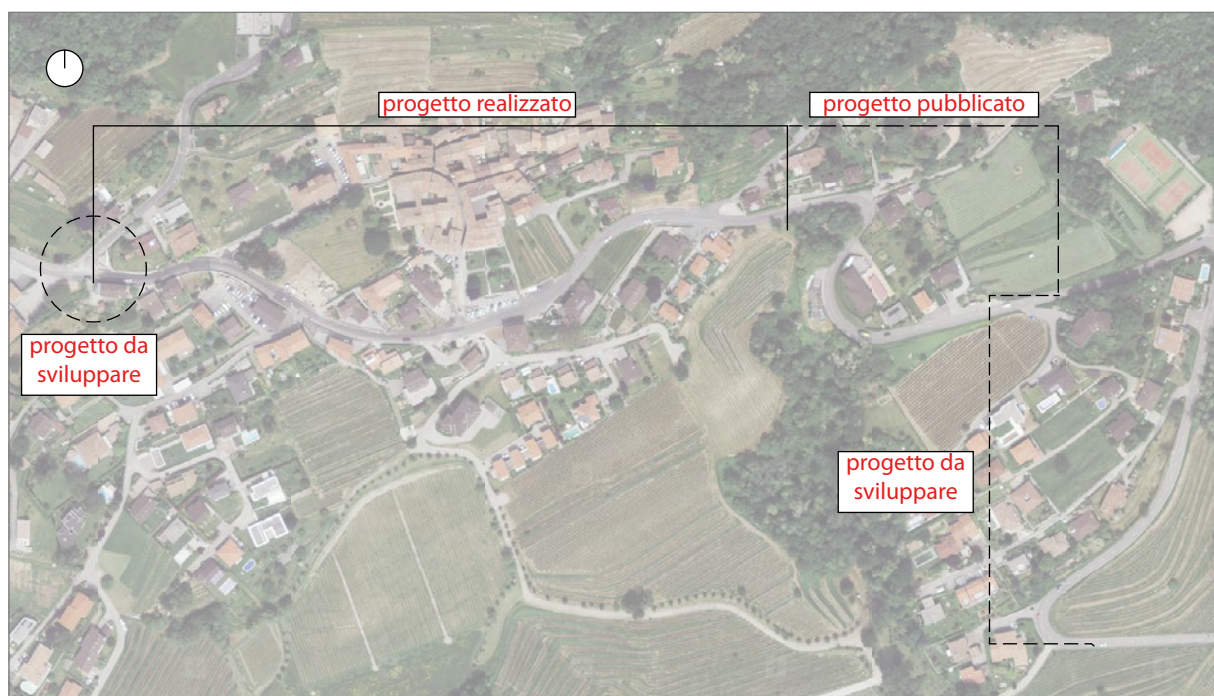
Strada principale

Il tracciato della strada cantonale riportato sul piano tiene in conto il progetto cantonale, già realizzato, di completamento dei marciapiedi e moderazione del traffico in zona Canavee - incrocio Tremona (progetto esecutivo giugno 2013).

Si segnala che sono inoltre in corso i seguenti progetti, che saranno inseriti a PR una volta realizzati (LSTr):

- completamento marciapiedi e moderazione del traffico in zona Rive di Sopra - zona Canavee (progetto stradale marzo 2013), progetto pubblicato ad eccezione del tratto più a est, di futura realizzazione;
- rotonda in corrispondenza dell'incrocio per Tremona (progetto di massima - luglio 2005), in fase di progettazione.

La strada di collegamento comprende le fermate del trasporto pubblico (allargamento stradali in località Rive).

Figura 13 Moderazione del traffico strada cantonale (stato fine 2014) | 1:5'000

Strada di collegamento

La strada di collegamento unisce Besazio con Tremona e, di qui, con Meride.

Strade di servizio

Nell'intento di moderare la velocità del traffico, le strade comunali esistenti mantengono sostanzialmente le sezioni viarie attuali. Con l'applicazione di disposizioni di polizia che esulano da questa procedura, il Municipio potrà pure decidere di introdurre la "Zona 30" sulle strade di servizio e sulla strada cantonale e la "Zona 20" nelle strade in prossimità del nucleo.

Dove necessario, viste le caratteristiche e le ridotte sezioni dei tracciati stradali, sono previste alcune piazzole di scambio e piazze di giro sulle strade di servizio.

In particolare, il PR precedente prevedeva di servire il quartiere in località Cruságh con la formazione di una "pipa" che utilizzava il mappale 87 RFPD per allacciarsi alla strada cantonale. Nel frattempo, nuove edificazioni sorte nella porzione nord ovest del quartiere hanno già risolto l'allacciamento alla strada cantonale attraverso un tratto stradale esistente in confine con il territorio comunale di Arzo.

Con una modifica di poco conto del 2009²⁵, il Municipio ha formalizzato tale situazione, prolungando la strada di servizio esistente e vincolando il nuovo accesso sulla cantonale più a ovest. Nella presente revisione di PR, si è dunque previsto di consolidare questo allacciamento, stralciando l'accesso più a est sulla cantonale, in modo da incidere in misura minore sulle proprietà private e da evitare un nuovo allacciamento alla strada cantonale stessa.

Inoltre, è da osservare che l'eventuale formazione di un accesso da est (via per Tremona), in particolare per il mapp. 158, avrebbe un notevole impatto (paesaggistico e finanziario) a causa della presenza di un muro di altezza importante fra il mapp. 158 e la strada. Si prevede pertanto anche il prolungamento di questa strada di servizio in modo da servire anche il mapp. 158.

²⁵ Modifica di poco conto approvata dal DT con decisione del 17.03.2009.

La forma di questo tratto di strada è funzionale a ridurre al minimo gli espropri ed a evitare la formazione di spazi residui fra la strada ed i confini dei mappali (riduzione della sezione stradale rispetto al tratto a ovest e formazione della piazzola di scambio a valle).

La strada di accesso dalla cantonale è inoltre stata prolungata fino al confine nord con Arzo, in modo da porre le basi per il coordinamento della viabilità fra le due Sezioni.

Strade ad uso prevalentemente pedonale

Si tratta principalmente delle strade che attraversano il nucleo storico. Questa classificazione pone le basi per la pedonalizzazione di queste vie. Tramite misure di polizia, il Municipio potrà vietare l'accesso a confinanti e mezzi di servizio o di emergenza, nonché alle biciclette.

4.4.3. PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

I percorsi pedonali costituiscono la viabilità pedonale comunale. In base a quanto previsto dalle Linee guida cantonali sul Piano di urbanizzazione, essi comprendono:

- i tratti di percorsi pedonali per i quali è necessario istituire una base legale al fine dell'espropriazione del sedime o dei diritti di passo; essi includono pure i sentieri escursionistici locali, se presenti
- i tratti di percorsi pedonali che si sovrappongono alle strade, eccezion fatta per le superfici propriamente destinate alla viabilità pedonali (strade pedonali).

Il piano dell'urbanizzazione riporta pure, a titolo orientativo, i sentieri definiti nel Piano cantonale ai sensi dell'art. 5 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici (LCPS). Questi sentieri sono parte degli itinerari:

- (342) Arzo - Ligornetto
- (1343) Ligornetto - Rancate
- (341) Mendrisio FFS - San Pietro
- (1344) San Pietro - Arzo.

Il tema della mobilità ciclabile e pedonale è pure approfondito nell'ambito del Piano di agglomerato del Mendrisiotto.

Il piano fissa pure i percorsi ciclabili locali, nella misura in cui definisce i tracciati lungo i quali è accertata la possibilità di transito con biciclette.

4.4.4. POSTEGGI PUBBLICI

Il PR in vigore definisce 4 vincoli di posteggi pubblici:

- P1 - area ex-Municipio
- P2 - area a ovest del comparto Sanc
- P3 - area Cuéta (approvata con ris. n° 5634 del 12.10.2011)
- P4 - via S. Antonino.

Il PR prevede l'eliminazione dei posteggi esistenti sul piazzale della chiesa di S. Maria Immacolata e lungo la via Bustelli, sul lato ovest del parco dell'ex-casa comunale; tale scelta pone le premesse per la riqualificazione di queste aree particolarmente pregiate, già in corso con la ripavimentazione del nucleo storico.

Con la costruzione dell'autosilo prevista su parte dei mapp. 51 e 529 si avranno a disposizione ca. 40 posti auto (vedere cap. 4.2.3); ciò permette senza danno di rinunciare al vincolo di posteggio P3 (previsti 21 posti), istituito a discapito della zona per scopi pubblici che comprende la chiesa dell'Immacolata. Ciò permette di mantenere nel tempo questo importante ingresso al nucleo, sia dal punto di vista qualitativo che paesaggistico.

In località Cuéta, si viene perciò a ripristinare la situazione pianificatoria precedente all'entrata in vigore della variante che ha introdotto il vincolo per il parcheggio P3, inglobando la superficie in oggetto nella zona per scopi pubblici.

Nei piani viene quindi rinominato P3 il posteggio in via S. Antonino e per l'autosilo viene usata la sigla P4c (posteggio coperto).

L'offerta di posteggi esistente e prevista è dunque la seguente:

Offerta esistente		Offerta prevista
16	<i>P piazzale chiesa</i>	0
19	<i>P1 area ex-Municipio</i>	12
11	<i>P privati</i>	11
13	<i>P2 area a ovest Sanc</i>	13
20	<i>P3 via S. Antonino</i>	40
0	<i>P4c autosilo</i>	40
79	<i>TOTALE</i>	116

Si osserva infatti che:

- il progetto di riqualificazione del nucleo storico prevede l'eliminazione dei posteggi esistenti sul piazzale della chiesa Parrocchiale dell'Immacolata; pertanto si registra una riduzione di ca. 16 posti auto (saranno probabilmente mantenuti 3 posti auto privati);
- si tiene conto degli 11 posteggi privati esistenti all'interno del nucleo;
- l'offerta prevista dell'autosilo ingloba i 21 posti persi con la rinuncia al parcheggio in area Cuéta.

Di seguito si calcola il fabbisogno di posteggi esistente e previsto al servizio del nucleo storico e rispettivamente delle destinazioni per scopi pubblici (chiese; uffici;...)²⁶.

Da questo calcolo, risulta **che i posteggi pubblici vincolati a PR risultano sufficienti per rispondere alla domanda prevista di posteggi**²⁷.

²⁶ Nella Sezione di Besazio non è prevista l'applicazione degli artt. 51-62 RLST per la riduzione della domanda di posteggi in funzione della qualità del trasporto pubblico.

²⁷ È da osservare che la suddivisione dell'offerta di posteggi fra le diverse utilizzazioni (residenti nucleo; chiesa; ...), riportata in tabella, è indicativa. Soluzioni differenti potranno essere studiate per tenere conto delle diverse esigenze.

Le restanti zone edificabili sono situate al di fuori del comparto di nucleo storico e dei comparti meno sensibili dal profilo paesaggistico. In queste zone, il fabbisogno di posteggi deve quindi essere soddisfatto grazie all'offerta dei posteggi privati, come previsto dal Regolamento edilizio.

FABBISOGNO ESISTENTE			Destinazione per scopi pubblici	FABBISOGNO PREVISTO			
domanda	offerta	bilancio		domanda	offerta	bilancio	
52	46	-6	nucleo storico	77	78	1	Oss. 1
	1		P piazzale chiesa		0		
	5		P1 area ex-Municipio		0		
	11		P privati		11		
	13		P2 area a ovest Sanc		13		
	16		P3 via S. Antonino		36		
	0		P4c autosilo		18		
14	14	0	ex-municipio (mapp. 54)	14	14	0	Oss. 2
	14		P area ex-Municipio		12		
	0		P4c autosilo		2		
4	4	0	chiesa S. Antonino (mapp. 4)	4	4	0	Oss. 3
	4		P via S. Antonino		4		
14	14	0	chiesa Immacolata (mapp. 69)	14	14	0	Oss. 4
	14		P piazzale chiesa		0		
	0		P4c autosilo		14		
1	1	0	battistero (mapp. 7)	1	1	0	Oss. 5
	1		P piazzale chiesa		0		
	0		P4c autosilo		1		
0	0	0	cimitero (mapp. 200)	0	0	0	Oss. 6
0	0	0	acqua potabile (mapp. 206)	0	0	0	Oss. 7
0	0	0	tennis (mapp. 340)	0	0	0	Oss. 8
0	0	0	ecocentro (mapp. 202)	0	0	0	Oss. 9
0	0	0	parco - area verde (mapp. 51, 529)	5	5	0	Oss. 10
	0		P4c autosilo		5		
85	79	-6	TOTALE	115	116	1	

Di seguito si riporta nel dettaglio la modalità di calcolo della domanda di posteggi riportata nella tabella precedente. Si stima che tale domanda resterà invariata nei prossimi 15 anni, ad eccezione della domanda legata al nucleo storico:

Nucleo storico

Oss. 1

Di seguito si riporta il calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici per la zona del nucleo storico, effettuato ed approvato nell'ambito della recente variante di PR Cuéta (pag. 2 rapporto di pianificazione della variante citata)²⁸. (N.B. questo calcolo rimane valido nonostante il superamento della decisione di considerare la variante.)

Abitanti e unità di lavoro insediate o insediabili nelle adiacenze				
nel nucleo				
abitanti No.	posti lavoro no	unità totali No.	auto di proprietà nel nucleo No.	auto/unità
85	11	96	52	0,5
idem insediabili con ristrutturazione o nuove edificazioni in mappali liberi				
60	5	65	25	0,4
Totali				
145	16	161	77	0,5

	Destinazione per scopi pubblici	parametro	quantità (stima)	domanda posteggi
Oss. 2	ex-Municipio (mapp. 54)	TOT.		13.8
		<i>sportello di prossimità</i> 3P/100m2	50 m2	1.5
		<i>asilo nido</i> 1.2P/classe	1 classe	1.2
		<i>centro diurno anziani</i> 1P/100m2	150 m2	1.5
		<i>sala multiuso</i> 0.12/posto	80 posti	9.6
Oss. 3	chiesa S. Antonino (mapp. 4)	0.1P/posto	40 posti	4
Oss. 4	chiesa Immacolata (mapp. 69)	0.1P/posto	140 posti	14
Oss. 5	battistero (mapp. 7)	0.1P/posto	10 posti	1
Oss. 6	cimitero (mapp. 200)	posteggio di pertinenza		0
	<i>il cimitero dispone di un posteggio di pertinenza di ca. 10 posti auto; pertanto non necessita di ulteriori posteggi pubblici</i>			
Oss. 7	acqua potabile (mapp. 206)	0	-	0
	<i>non sono previsti posteggi pubblici fissi</i>			
Oss. 8	tennis (mapp. 340)	posteggio di pertinenza		0
	<i>il tennis dispone di un posteggio di pertinenza di ca. 20 posti auto; pertanto non necessita di ulteriori posteggi pubblici</i>			
Oss. 9	ecocentro (mapp. 202-213)	0	-	0
	<i>non sono previsti posteggi pubblici fissi; l'area vincolata comprenderà lo spazio per la sosta momentanea dei veicoli (carico e scarico)</i>			
Oss. 10	parco - area verde (mapp. 51, 529)	stima	-	5
	<i>si considera questo parco principalmente al servizio dei residenti di Ponte Tresa; l'accessibilità pedonale e ciclabile è quindi prioritaria rispetto a quella carrabile. Considerata l'ampiezza della zona residenziale di Besazio, si calcola pertanto un fabbisogno di posteggi pubblici comunque ridotto, che potrà essere realizzato ad esempio all'interno dell'autosilosottostante il parco.</i>			

Dal profilo qualitativo, particolare attenzione dovrà essere posta alla realizzazione dell'autosilo in località Sanc, che dovrà tenere conto della vicina presenza della casa al mapp. 51, bene culturale di importanza locale, e del relativo parco, nonché della vicinanza con la zona di nucleo. A questo scopo, le norme prevedono che gli accessi carrabile e pedonali dovranno occupare lo spazio strettamente necessario, mentre la restante parte della sistemazione in superficie dovrà essere arredata prevalentemente a verde. Anche la posizione dell'accesso carrabile è vincolata, all'inizio della via Purascia, indicativamente dove segnalato nell'ipotesi di progetto riportata in Figura 7 del presente rapporto.

²⁸ Variante di PR approvata con Ris. no. 5634 del 12.10.2011

4.4.5. TRASPORTI PUBBLICI

In base alle informazioni fornite dai piani di PD, il territorio di Besazio era interessato dalla variante ovest della linea Alp Transit a sud di Lugano galleria, che giunge sino a Chiasso. Ad oggi tuttavia, come riportato nella scheda M6 del PD stesso, questa variante è stata scartata; il tracciato scelto è quello della variante B che si mantiene sempre in sotterraneo; l'attraversamento del lago Ceresio avviene in corrispondenza dell'attuale ponte diga di Melide, dopo di che è previsto il passaggio in galleria sotto il Monte Generoso e l'inserimento nella linea esistente nella zona di Balerna.

Le reti del trasporto pubblico su gomma e le relative fermate non sono riportate sul piano in quanto si trovano all'interno dell'area stradale.

4.4.6. LINEE DI ARRETRAMENTO E DI COSTRUZIONE

Il piano dell'urbanizzazione riporta pure le linee di arretramento dalle strade, così definite:

- 4 ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze cantonali
- 3 ml dal ciglio delle strade (se esistente, del marciapiede) e piazze comunali
- 4 ml dall'asse dei percorsi pedonali, sentieri e percorsi ciclabili
- 3 ml dal ciglio delle strade private (se esistente, del marciapiede).
- per le strade pedonali all'interno del nucleo storico si rinuncia a fissare le linee di arretramento

Nelle seguenti zone si è scelto di lasciare la possibilità di edificare fino a confine con le strade (per cui sostanzialmente le linee di arretramento coincidono con il ciglio stradale):

- in zona del nucleo e in zona completazione del nucleo, in modo da privilegiare gli allineamenti storici esistenti; la costruzione può quindi avvenire fino a confine con le strade.
- in alcune zone per scopi pubblici, in tutto assimilabili alla zona del nucleo per qualità e storia degli edifici esistenti, ma azionate diversamente in base alla proprietà dei fondi (pubblici) o alla loro funzione (di interesse pubblico): si tratta del centro multiuso (ex casa comunale mapp. 54) e della Chiesa parrocchiale di S. Maria dell'Immacolata (mapp. 69); pure per il parco ai mapp. 51 e 529 si è rinunciato in parte a fissare le linee di arretramento, in modo da consentire una maggiore libertà progettuale ed una migliore integrazione di queste infrastrutture (parco e sottostante autosilo) rispetto alle strade che danno accesso al nucleo storico.

Un caso particolare è costituito dalle linee di costruzione previste nel comparti a monte ed a valle del nucleo storico; in questi comparti infatti la particolarità del sito ha richiesto la definizione di linee di costruzione per definire nel dettaglio la posizione dell'edificazione (vedere il **fascicolo "Nuove edificazioni a valle e a monte del nucleo storico"** allegato al presente rapporto).

4.5. PIANO DELL'URBANIZZAZIONE - ALTRE INFRASTRUTTURE PU2

4.5.1. PREMESSA

Il piano dell'urbanizzazione PU2 riguarda le reti delle infrastrutture non viarie; esso comprende i seguenti elementi²⁹:

- Rete di smaltimento delle acque
- Rete di approvvigionamento idrico

4.5.2. RETE DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE

A Besazio è ad oggi disponibile il piano del Progetto di massima del PGS approvato il 23 marzo 1998.

Sul piano sono riportati i collettori ed i manufatti speciali esistenti, di progetto e da restituire/risanare al 1996.

Per quanto riguarda i tempi e le priorità di intervento per le opere del PGS, occorre attendere la definizione delle priorità di tutti i quartieri³⁰ (vedere anche cap. 10.1.1.1).

4.5.3. RETE DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

A Besazio sono ad oggi disponibili i piani del Piano acquedotto esistente e del PGA, forniti dalle Aziende industriali di Mendrisio (Esercizio AP e GAS). In particolare, l'AIM ha comunicato che le priorità di intervento della città di Mendrisio saranno modificate, e pertanto non possono al momento essere fornite informazioni relative a tali priorità ed ai costi (vedere anche cap. 10.1.1.2).

Nel presente piano, sono riportate le seguenti informazioni:

- infrastrutture esistenti dell'acquedotto
- interventi di sostituzione o potenziamento.

Si osserva che in generale l'intero territorio di Besazio risulta servito dall'acquedotto pubblico. Le principali opere previste sono volte alla sistemazione delle infrastrutture esistenti.

È inoltre prevista la sostituzione del serbatoio S. Antonio di Besazio e del serbatoio di Arzo, con un nuovo e più grande serbatoio che sarà posizionato sul territorio di Arzo.

²⁹ In futuro, se e quando disponibili, potranno essere integrate anche le informazioni relative alle reti di approvvigionamento energetico.

³⁰ Informazioni fornite dall'UTC di Mendrisio.

5. REGOLAMENTO EDILIZIO

Come detto, fra le modifiche formali introdotte dalla legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), vi è la ridefinizione e concezione delle norme di attuazione in un regolamento edilizio.

In questa sede, le precedenti norme di attuazione sono quindi state completamente riscritte tenendo in conto la struttura ed i contenuti proposti dalle Linee guida cantonali per l'elaborazione del Regolamento edilizio³¹.

Ciò giustifica le differenze formali che si riscontrano fra la presente stesura delle norme e la stesura precedentemente sottoposta dall'ex-Municipio di Besazio ad esame preliminare e rispettivamente all'adozione da parte del CC (poi annullata).

I contenuti sono tuttavia stati mantenuti invariati rispetto alla proposta dall'ex-Municipio, ad eccezione di:

- aggiornamenti e approfondimenti illustrati e motivati ai precedenti capitoli del presente rapporto di pianificazione
- aggiornamenti atti a garantire la coerenza con le norme delle altre sezioni della Città di Mendrisio (destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali; regolamentazione dei posteggi nella zona del nucleo; regolamentazione pannelli solari nella zona del nucleo; regolamentazione dei contributi alla conservazione dei beni culturali).

6. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Gli interessi in gioco nella presente revisione di PR sono: un adeguato sviluppo residenziale; la salvaguardia degli spazi liberi di contorno dell'edificato (rinuncia all'edificabilità dei comparti Vendembiée e Cìòs) e la connessione fra di essi; la corretta messa a disposizione di superficie agricola e gestione del bosco; la protezione ambientale; la valorizzazione del patrimonio storico e architettonico; l'adeguata organizzazione della mobilità (veicolare e ciclopedonale).

La revisione di PR tiene conto di questi interessi in un equilibrio che non li ha messi in contraddizione ed anzi, laddove possibile, li ha resi coerenti fra loro.

7. PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente revisione di PR non comporta sostanzialmente aumenti di zona edificabile e quindi preserva le superfici agricole e boschive esistenti, ponendo le basi per il loro mantenimento.

Dunque non vi sarà un sostanziale aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

Dal profilo della tutela del paesaggio i vincoli di PR garantiscono la tutela dei diversi paesaggi esistenti a Besazio, in particolare attraverso le zone di protezione del paesaggio.

³¹ Sono state effettuate alcune modifiche puntuali rispetto alle linee guida cantonali (ad esempio all'art. "Opere e muri di cinta" si è fatto riferimento alla linea di esproprio invece che alle linee di arretramento)

Dal profilo della tutela della natura i vincoli di PR garantiscono la tutela delle diverse aree ed anche degli elementi singoli di valore naturalistico esistenti a Besazio, in particolare attraverso le zone di protezione della natura e gli elementi emergenti protetti (muri a secco; ronchi; boschetti;...).

8. COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE

Sulla base delle direttive cantonali, Planidea SA ha elaborato, nel dicembre 2015, un documento indicativo dello stato dell'urbanizzazione della Sezione di Besazio, che si compone di:

- piano schematico della percentuale di sfruttamento delle potenzialità dei fondi
- tabella riassuntiva dei dati.

Questi elaborati costituiscono l'**Allegato 6** del presente rapporto.

Si può osservare che a Besazio vi è una certa riserva di SUL anche in terreni già edificati (con almeno un edificio principale), distribuiti sul territorio a macchia di leopardo. Pertanto il perimetro della zona edificabile, se da una parte non è stato ampliato, dall'altra parte non può nemmeno essere ridotto proprio tenuto conto di questa distribuzione delle riserve di SUL sul territorio.

9. NON AZZONAMENTI E NUOVI AZZONAMENTI

Con la revisione di PR ci si è chinati sulla situazione giuridica delle seguenti zone edificabili:

- comparto Ciòs, posto sopra al nucleo, vincolato dal PR precedente come Piano particolareggiato I;
- comparto Vendembiée, vincolato dal PR precedente come AP installazioni sportive.

Si è arrivati alla conclusione che la loro esclusione dalla zona edificabile si configura come **non azzonamento**, dal momento che, come afferma il DT nell'Esame Preliminare cantonale 2009:

"Quando, in occasione della prima adozione di un ordinamento pianificatorio conforme ai requisiti costituzionali e di legge, un fondo non viene assegnato ad alcuna zona edificabile, secondo la terminologia adottata dal Tribunale federale si è in presenza di un "non azzonamento" (Nichteinzonung), e ciò anche nel caso in cui la superficie di cui trattasi poteva essere edificata in forza del diritto precedente, non conforme al nuovo diritto del suolo."

Dal momento che il precedente PR è stato approvato nel 1980, si ritiene che il primo PR conforme ai requisiti costituzionali e di legge, sia quello ora in formazione.

Si richiama a tal proposito quanto espresso dallo stesso Esame Preliminare citato pure sul tema espropriativo, e in particolare:

"La non attribuzione ad una zona edificabile in occasione della prima adozione di un piano di utilizzazione conforme alle esigenze della LPT (non azzonamento) non crea, in linea di principio, i presupposti per un'espropriazione materiale e non dà pertanto luogo ad un'indennità."

Inoltre, in ossequio alle recenti modifiche della LPT relative al “blocco” dei nuovi azzonamenti³², le proposte dei nuovi azzonamenti previste dalla revisione di PR 2013 elaborata e adottata dall'ex-Comune di Besazio, sono state stralciate.

Successivamente all'entrata in vigore delle citate modifiche della LPT, non vi è infatti più la possibilità di prevedere la compensazione di questi nuovi azzonamenti, che erano stati consolidati politicamente da parte dell'ex-Comune di Besazio (e che già erano state una volta adottate dal CC).

La Revisione di PR propone in particolare l'aumento di zona finalizzato alla regolarizzazione pianificatoria dell'area di raccolta separata rifiuti (mappale 213), già esistente e di utilità pubblica.

³² Fino all'approvazione degli adeguamenti del PD da parte del Consiglio federale (per i quali la legge fissa un termine massimo di 5 anni) le disposizioni transitorie dell'art. 38a LPT e 52a OPT non consentono di aumentare la superficie complessiva delle zone edificabili del Cantone. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso). A questa regola sono sottratte le zone destinate a scopi pubblici, nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture d'interesse pubblico molto importanti o urgenti (ad esempio una scuola). Per altri tipi di zona - non definite esplicitamente dalla Legge, ma che devono avere un'importanza a livello cantonale per lo sviluppo territoriale e rispondere a criteri di urgenza - il compenso non dovrà avvenire immediatamente. (Lettera DT 21.05.2014)

10. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Gli interventi pubblici necessari per l'attuazione del PR sono limitati a:

- l'acquisizione delle aree vincolate e non ancora di proprietà pubblica
- la formazione di una nuova strada e l'ampliamento delle strade esistenti
- la sistemazione e la nuova formazione di posteggi pubblici
- la formazione di un punto di raccolta rifiuti
- la formazione di un parco-area verde al servizio della popolazione
- gli interventi di valorizzazione delle aree di protezione della natura e del paesaggio.

La valutazione delle spese è riassunta nella tabella inserita alla pagina seguente, che mostra anche un'ipotesi di suddivisione degli interventi secondo tre fasi (I, II, III).

In questa fase è stata effettuata una stima di massima degli interventi, aggiornata rispetto al piano di indirizzo settembre 2015.

Note:

- Il preventivo dei costi di realizzazione del PR ha **carattere indicativo**, affinché si possa giudicare l'ordine di grandezza degli impegni che il Comune dovrà assumere. Non costituisce un documento impegnativo per il Consiglio Comunale che, dopo la messa in vigore del PR, sarà chiamato a discutere i Messaggi con i quali il Municipio chiederà i crediti necessari per l'adempimento delle opere.
- I seguenti dati riportati alla tabella seguente sono ripresi dal **documento di PR 2013 (ing. Früh)**: strada principale (contributo comunale alla sistemazione); strade e sentieri fuori dalle zone edificabili (formazione, sistemazione); interventi di valorizzazione di diversi oggetti del paesaggio (contributi comunali).

I restanti interventi previsti dal **documento di PR 2013** sono stati stralciati in quanto non più attuali (ad esempio nuova strada Croce e una parte della nuova strada Cruságh) oppure già realizzati (sistemazione viottoli del nucleo)

- In particolare, è stato aggiunto il costo relativo all'**autosilo SANC**, che precedentemente non era previsto a PR. Tale costo rappresenta ca. il 65% dei costi complessivi a carico del Comune; tramite autofinanziamento (abbonamenti di affitto o tariffe orarie per l'uso del posteggio), il Comune potrà tuttavia recuperare almeno in parte l'investimento iniziale.
- Anche per gli **altri posteggi**, anche se non calcolato in questa sede, l'Ente Pubblico potrà valutare l'autofinanziamento dell'opera recuperando le spese tramite affitto, parchimetri ecc.
- Le cifre esposte per i **contributi privati** sono pure da assumere a titolo indicativo. Si sono considerate le opere relative alle strade di servizio come opere di urbanizzazione particolare, ipotizzando la quota a carico dei privati pari al 70%. La Legge cantonale sui contributi di miglioria prevede che tali opere debbano essere caricate ai privati tra il 70% ed il 100%.
- Prudenzialmente, in questa stima dei costi non sono stati considerati **sussidi**.

- Per alcune opere, il costo unitario per l'**espropriazione** potrebbe essere inferiore considerando che in alcuni casi il sedime era già vincolato per scopi pubblici (ad esempio strada) nel PR precedente.

In particolare, il costo unitario per l'espropriazione delle piazzole di scambio e delle piazze di giro è stato calcolato come media fra il costo di espropriazione del terreno edificabile e rispettivamente del terreno agricolo, in quanto queste opere si trovano in parte in zona edificabile in parte la zona agricola.

- La presente stima non comprende i costi per le **opere di PGS e PGA**, di cui si dirà ai capitoli seguenti, e i costi per le altre reti di distribuzione (energia; gas;...).

Tenuto conto di tutto ciò, riteniamo di aver fornito un quadro finanziario prudente e sufficientemente indicativo degli oneri a carico del Comune.

Di seguito si riporta in sintesi il quadro di sintesi dei costi per la realizzazione delle opere di PR:

Figura 14 Stima di massima dei costi di realizzazione del PR - Sintesi

	Opera Fr.	Espropriazione Fr.	Totale Fr.	Totale a carico del Comune Fr.
A STRADE				
1 STRADE PRINCIPALI		a corpo	500'000	500'000
2 STRADE DI SERVIZIO	520'100	450'625	970'725	291'988
3 STRADE E SENTIERI FUORI ZONA EDIFICABILE		a corpo	100'000	100'000
<i>Totale</i>			1'570'725	891'988
B POSTEGGI PUBBLICI				
1 P3	600'000	0	600'000	600'000
2 Autosilo Pc4	2'000'000	1'300'000	3'300'000	3'300'000
<i>Totale</i>	2'600'000	1'300'000	3'900'000	3'900'000
C ZONE PER SCOPI PUBBLICI				
1 4a punti di raccolta rifiuti urbani	32'000	20'800	52'800	52'800
2 5 Parco - area verde (mapp. 51, 529)	200'000	vedi Pc4	200'000	200'000
<i>Totale</i>	232'000	20'800	252'800	252'800
D PIANO DEL PAESAGGIO				
1 Interventi di valorizzazione di diversi oggetti		a corpo	150'000	150'000
<i>Totale</i>			150'000	150'000
TOTALE			5'873'525	5'194'788

Di seguito si riporta il dettaglio di tale stima dei costi, suddivisa per funzione (strade; posteggi; ...) e per tipologia (nuove strade; ampliamenti strade esistenti; ...) dell'opera.

Figura 15 Stima di massima dei costi di realizzazione del PR - Dettaglio

A STRADE										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale
				Sup.	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Totale
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1 STRADE PRINCIPALI	I	-	-	a corpo						500'000
2 STRADE DI SERVIZIO				520'100			450'625			970'725
a Nuova strada Cruságh	I	-	70%	737	400	294'800	737	400	294'800	589'600
b Strada Perpüsc (riscatto)	III	-	0%	0	0	0	110	10	1'100	1'100
c Ampliamenti strade (5)	II	-	70%	196	300	58'800	196	400	78'400	137'200
d Piazzole scambio (4)	II	-	70%	55	300	16'500	55	215	11'825	28'325
e Piazze di giro (4)	II	-	70%	300	500	150'000	300	215	64'500	214'500
3 STRADE E SENTIERI FUORI ZONA EDIFICABILE	III	-	-	a corpo						100'000
TOTALE										1'570'725
										891'988

B POSTEGGI PUBBLICI										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale a carico del Comune
				Posti auto	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				no.	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1 P3	II	-	-	40	15'000	600'000	0	0	0	600'000
2 Autosilo Pc4	I	-	-	40	50'000	2'000'000	2'000	650	1'300'000	3'300'000
TOTALE						2'600'000			1'300'000	3'900'000

C ZONE PER SCOPI PUBBLICI										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale a carico del Comune
				Sup.	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1 4a punti di raccolta rifiuti urbani				32'000			20'800			52'800
73-533	II	-	-	0	0	0	14	400	5'600	
97	II	-	-	2	16'000	32'000	15	400	6'000	
141-146	II	-	-	0	0	0	15	400	6'000	
509	II	-	-	0	0	0	8	400	3'200	
2 5 Parco - area verde (mapp. 51, 529)	I	-	-	2'000	100	200'000	2'000	vedi Pc4		200'000
TOTALE						232'000			20'800	252'800

D PIANO DEL PAESAGGIO										
Oggetto	Fase	Sussidi	Contr. privati	Opera			Espropriazione			Totale a carico del Comune
				Superficie	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale	
				m2	Fr./m2	Fr.	m2	Fr./m2	Fr.	Fr.
1 Interventi di valorizzazione di diversi oggetti	III	-	-	a corpo						150'000
TOTALE										150'000

10.1.1.1. Rete di smaltimento delle acque - PU2a

Come detto al cap. 4.5.2, per quanto riguarda i tempi e le priorità di intervento per le opere del PGS, occorre attendere la definizione delle priorità di tutti i quartieri.

Per le stime dei costi, sono ad oggi disponibili la tabella della SPAAS sulle opere già realizzate ed il piano d'attuazione inserito nell'incarto PGS, riportati di seguito.

Figura 16 Costi opere già realizzate - tabella SPAAS

Comune (o frazione) / Consorzio	Opera	Nome UPDA progetto	Nome GIS / nro CDA progetto	Stato avanzamento	Appr. SPAAS [data]	Messaggio [nome/anno/DL]	%Sussidiati TI 1	%Sussidiati TI 2	Preventivo TI 1 (sussidiabile)	Preventivo TI 2 (sussidiabile)	Collaudo [data]	Consumo TI 1 (sussidiabile)	Sussidio TI 1 [Fr]	Sussidio TI 2 [Fr]	Consumo TI 1 [Fr]	%CH	Sussidio CH [Fr]	Osservazioni / Modifiche particola n
Besazio	Collettore di gronda Besazio	603-09-01	000-603-009	da liquidare	15/06/2009	2009	10	0,0	420.000,-	0,-	24/08/2012							
Besazio	Nucleo 28/29/31 - 35 ; 40/41 - 45	603-12-01		non iniziato	06/12/2012	2012	20	0,0	803.000,-	0,-								
Besazio	ZONA VENGEMARE	603-20-01	000-603-001	abbandonato	09/12/1970	78c del 1981	30,0	0,0	13.000,-	0,-								
Besazio	VIGNO-TANVELL	603-79-01	000-603-002	terminato	26/06/1979	(M2544 del 1981)	20,0	42,5	180.000,-	170.000,-	?		65.124,-	0,-	0,-	0,0	0,-	
Besazio	RIVEE-LISCHEE	603-80-01	000-603-003	terminato	29/10/1980	(M2344 del 1981)	20,0	42,5	188.000,-	47.000,-	?		53.614,-	0,-	0,-	0,0	0,-	
Besazio	ZONA FURNASELA	603-81-01	000-603-004	terminato	06/07/1981	(M2844 del 1984)	20,0	0,0	27.000,-	0,-	15/03/1984		7.310,-	0,-	0,-	0,0	0,-	
Besazio	ZONA PERPUSC	603-81-02	000-603-005	?	12/11/1981	(M2844 del 1984)	20,0	0,0	98.700,-	0,-	22/06/1986		0,-	0,-	0,-	0,0	0,-	
Besazio	NUCLEO-BESAZIO	603-01-01	000-603-006	abbandonato	25/04/1991	1991	10,0	0,0	1.029.000,-	0,-								
Besazio	VIA CABELLA 9 - 13	603-98-01	000-603-007	terminato	09/03/1998	1998	20,0	0,0	265.000,-	0,-	21/12/1998		49.511,-	0,-	0,-	0,0	0,-	
Besazio	VIA ROBBIANA 14-15	603-98-02	000-603-008	terminato	08/04/1998	1998	20,0	0,0	39.800,-	0,-	09/07/1999		7.960,-	0,-	0,-	0,0	0,-	

Figura 17 Piano d'attuazione PGS

ANNO	COLLETTORE	DIAM. (mm)	LUNGH. (m)	FR. / MIL	STIMA DEI COSTI GLOBALI	CONSUMTIVO	COSTI SUSSIDIABILI (TI)	COSTI NON SUSSIDIABILI (TI)	SUSSIDI IN FR.		A CARICO DEL COMUNE	OSSERVAZIONI (GENERE D'INTERVENTO)
									CH	TI		
	I. PARTECIPAZIONE ALLE OPERE CONSORTILI a) Fino al 1996 b) dal 1996 (ampliamento IDA)				255'597.00	256'788.00					256'788.00 255'597.00	
	TOTALE I				255'597.00	256'788.00					512'385.00	
	II. OPERE GIÀ ESEGUITE											
1979	Vign66 - Tanvèll tratta : 21 - 22 - 24	300 / 350 400	500			325'618.00				65'124.00	260'494.00	canalizzazione acque miste
1980	Rive - Lischèe tratta : 52 - 56	300	530			268'067.00				53'614.00	214'453.00	canalizzazione acque miste
1981	Furnasella tratte : 46 - 47	300	60			36'548.00				7'310.00	29'238.00	canalizzazione acque miste
1995	Via Cabella tratta : verso 13	300	70			32'000.00				-	32'000.00	canalizzazione acque miste
	TOTALE II					662'233.00				126'048.00	536'185.00	

ANNO	COLLETTORE	DIAM. (mm)	LUNGH. (m)	FR. / MIL	STIMA DEI COSTI GLOBALI	CONSUMTIVO	COSTI SUSSIDIABILI (TI)	COSTI NON SUSSIDIABILI (TI)	SUSSIDI IN FR.		A CARICO DEL COMUNE	OSSERVAZIONI (GENERE D'INTERVENTO)
									CH	TI		
	I. PARTECIPAZIONE ALLE OPERE CONSORTILI a) Fino al 1996 b) dal 1996 (ampliamento IDA)				255'597.00	256'788.00					256'788.00 255'597.00	
	TOTALE I				255'597.00	256'788.00					512'385.00	
	II. OPERE GIÀ ESEGUITE											
1979	Vign66 - Tanvèll tratta : 21 - 22 - 24	300 / 350 400	500			325'618.00				65'124.00	260'494.00	canalizzazione acque miste
1980	Rive - Lischèe tratta : 52 - 56	300	530			268'067.00				53'614.00	214'453.00	canalizzazione acque miste
1981	Furnasella tratte : 46 - 47	300	60			36'548.00				7'310.00	29'238.00	canalizzazione acque miste
1995	Via Cabella tratta : verso 13	300	70			32'000.00				-	32'000.00	canalizzazione acque miste
	TOTALE II					662'233.00				126'048.00	536'185.00	

10.1.1.2. Rete di approvvigionamento idrico - PU2b

Come detto al cap. 4.5.3 , l'AIM non può ad oggi fornire informazioni relative a costi e priorità di intervento del PGA, in quanto si tratta di aspetti che saranno oggetto di prossimi cambiamenti da parte della città di Mendrisio.

11. PROGRAMMA D'URBANIZZAZIONE

Secondo il compendio dello stato dell'urbanizzazione, ci sono circa 0.7 ha di terreni da urbanizzare, localizzati perlopiù come da figura sottostante.

Figura 18 Estratto per programma di urbanizzazione



Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro i prossimi 5-10 anni per la nuova strada Cruságh che darà accesso a questo quartiere, come previsto dal programma di realizzazione.

Con questa indicazione, si ritiene che le esigenze secondo LST siano state adempiute.

ALLEGATO 1

ESAME PRELIMINARE CANTONALE 2009

Presa di posizione sulle considerazioni del DT

Punti / Rapp. DT	oggetti	Pareri e osservazioni Dipartimento	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
3.2 Pag. 6	Dimensionamento del PR vigente	OK, ma osserva che la previsione di 1000 abitanti dopo 15 anni è ampia e ciò fa concludere che il PR vigente è ampiamente dimensionato	Concorda: la circostanza era già stata evidenziata nel corso della serata pubblica d'informazione sugli obiettivi del PR. Tuttavia, la critica alla previsione dei 1000 abitanti appare eccessiva.	Si prende atto ma si osserva che sostanzialmente il nuovo PR non modifica il dimensionamento del PR in vigore.
Pag. 6		In vista di quanto sopra, invita a prestare attenzione alla nuova pianificazione delle località Vendemiée e Sant Antonino-Chioso	OK	OK
4.1.2/ Pag. 7+8	Elementi naturali, interesse naturalistico e paesaggistico	Ritiene che si debba prestare maggiore attenzione al contesto paesaggistico di Besazio, inserito nel comprensorio del San Giorgio	OK; si osserva tuttavia che tutte le indicazioni degli specialisti sono state considerate.	Il Municipio condivide le osservazioni formulate nell'esame preliminare.
Pag.8		Invita a adattare la denominazione delle riserve naturali	OK	OK
Pag. 9		Segnala conflitti grafici fra zona agricola SAC e nucleo e fra leggende di piano	L'osservazione deriva probabilmente da un malinteso. Se del caso, si prenderanno i provvedimenti grafici necessari	OK
		Rileva che non tutte le siepi/boschetti e muri a secco sono stati ripresi e invita a farlo	Sono stati ripresi gli elementi importanti effettivamente esistenti.	Il Municipio condivide le osservazioni formulate nell'esame preliminare.
4.1.3/ pag. 9	Zona agricola	Richiama gli obblighi legali di compensazione del territorio agricolo reso edificabile	OK; già previsto	Il Municipio condivide le osservazioni formulate nell'esame preliminare.
Pag. 9		Invita a correggere l'attribuzione degli edifici posti in zona agricola	OK	Si prende atto e il Municipio procede in tal senso.

4.1.7/ pag.11	Zona d'interesse archeologico	Prevedere zona d'interesse archeologico nelle località CESMO e della Chiesa di S.Antonino	OK	Il Municipio decide d'istituire la zona d'interesse archeologico nel comparto Cesmo e nella zona adiacente alla chiesa di S. Antonino e di riformulare relative NAPR, come previsto dalla planimetria allegata all'esame preliminare.
Pag. 11+12	Beni culturali d'interesse cantonale	Richiama la LBC e invita a istituire i piani di protezione delle Chiese di Santa Maria Immacolata e di S.Antonino	OK sulla necessità dei piani. Si osserva però che l'istituzione di piani di rispetto relativi ai BC d'interesse cantonale è di competenza cantonale	Il Municipio decide d'istituire la zona di protezione delle Chiese di S. Maria Immacolata e di S. Antonino.
		Prevede di conglobare nei piani di rispetto anche la zona Sanc e il comparto dietro al nucleo	Il Municipio ha previsto il congelamento non edificatorio di una vasta area del Sanc: il piano cantonale deve tener conto di questo sforzo comunale. A dipendenza dell'estensione e del grado d'intervento del piano sulla zona a monte del I nucleo, esso potrebbe comportare un dezonamento, con i relativi oneri: perciò, è a maggior ragione opportuna la pubblicazione di un piano cantonale	Il Municipio decide d'istituire un perimetro di rispetto nella zona SANC e nel comparto dietro il nucleo, come previsto dalla planimetria allegata all'esame preliminare.
Pag. 12+13	Beni culturali d'interesse locale	Invia una proposta di beni da proteggere a livello comunale	OK. Studio da eseguire all'interno della procedura di PR	Il Municipio decide di tutelare i beni culturali a livello locale elencati dal Dipartimento nell'ambito dell'esame preliminare.
4.18/ pag.13+14	Qualità dell'aria, clima e aspetti energetici	Propone misure per la promozione della mobilità dolce; indica la possibilità di centrali di distribuzione dell'energia	Proposte da esaminare, anche se qualcuna appare sproporzionata rispetto alla realtà locale	Il Municipio decide di non prendere in considerazione il teleriscaldamento per il nucleo del paese.
Pag. 14	Esalazioni moleste	Chiede di specificare meglio le disposizioni a NAPR per la riduzione di emissioni maleodoranti	OK	Il Municipio decide di riformulare l'art. 32 NAPR estendendolo a tutti i tipi di bestiame sulla base dell'ordinanza federale OIAT ed escludendo l'attività commerciale e industriale.
Pag. 15	Ecocentro	Chiede la revisione delle ubicazioni	OK	Il Municipio dopo aver riconsiderato questo aspetto decide di destinare provvisoriamente all'attività dell'ecocentro il mappale no. 213 RFPD e per il futuro assegna a questo scopo il mappale no. 202 RFPD.
Pag. 15	Rumori	Chiesta completazioni dei gradi di sensibilità	OK	Il Municipio decide di riformulare e completare le NAPR.
		Chiede verifica del TGM sulla strada cantonale	OK, ma competenza cantonale	Si prende atto.

Pag.16		Invita a non inserire riferimenti all'OIF nella definizione, a NAPR, delle "aziende moleste"	OK	Si prende atto.
4.1.10 /pag.16+17	Protezione del suolo	Invita a verificare l'effettiva giustificazione d'interesse pubblico nella conversione in zona residenziale della vigente zona sportiva Vendemiée	OK	Dopo le valutazioni del caso il Municipio rinuncia alla conversione del comparto in zona residenziale e lo assegna alla zona agricola.
		Suggerisce il mapp. 213 quale sedime meglio adatto, rispetto al 270, per ecocentro	OK, da verificare	Il Municipio ne prende atto, provvisoriamente l'ecocentro sarà realizzato presso il mappale no. 213 RFPD e per il futuro assegna a questo scopo il mappale no. 202 RFPD.
4.1.11/ Pag. 17	Siti contaminati	Segnala l'iscrizione del mapp. 213 come "sito inquinato" e, perciò, regolato dall'OSiti	OK, ma non occorrono misure di PR	Il Municipio ne prende atto.
4.2/ Pag.18	Insedimenti	Il DT condivide l'impostazione scelta dal Municipio; tuttavia alcune proposte, indicate di seguito, non sono compiutamente confacenti alla situazione territoriale	OK	Si prende atto.
Pag.18-21	Zona PP1, modificata in RPQ	Per privilegiare la salvaguardia del nucleo, il comparto andrebbe "non azzonato". Esposte le differenze giuridiche fra terreni "dezonati" e "non azzonati", il DT invita il Municipio a voler attentamente verificare l'ipotesi di non attribuire alla zona edificabile il comparto. Se restasse edificabile, invita a verificare la possibilità di vincolo per insediamenti residenziali "di interesse comunale". In tutti i casi, non è condivisa la scelta di incrementare le potenzialità edificatorie.	Dal punto di vista paesaggistico e di economia pianificatoria, la proposta di "non azzonamento" può essere condivisa. Si osserva, però, che il DT non prende posizione chiaramente sull'eventualità che, nel caso specifico, il "non azzonamento" determini, in effetti, un dezonamento, con le relative conseguenze di carattere giuridico ed economico. In conclusione, si tratta di decisione eminentemente politica.	Il Municipio decide per il mantenimento della situazione pianificatoria come allo stato attuale.
Pag. 21	Zona PP II modificata in RE	Il DT non condivide la proposta di semplificazione normativa, temendo che ne derivi una menomazione della veduta del nucleo retrostante	Si deve anzitutto osservare che il PP vigente offre una protezione assai limitata dal nucleo, come mostrano le edificazioni sorte nel frattempo. La questione sarà comunque riesaminata	Il Municipio valuterà con il pianificatore delle soluzioni per limitare l'altezza degli edifici con l'obbligo dei tetti piani nella zona denominata PP II.
Pag.21-22	Modifiche alle zone PP III,IV, V	Il DT condivide	OK	Si prende atto.
Pag.22	Mapp 5	Per la protezione del paesaggio, il DT invita ad attribuirlo alla zona agricola	Si osserva che il mappale è già edificato in gran parte, ciò che rende difficile la proposta del DT. Questione da esaminare nel contesto del proposto RPQ	Il Municipio decide di attribuire il fondo alla zona di PR attigua.

4.3.1/ Pag.24	Posteggi	Richiede una valutazione dettagliata del fabbisogno di posteggi pubblici e invita a adeguarsi al regolamento per posteggi privati(RCPP).	Richiesta sproporzionata rispetto a problematiche locali; secondo l'allegato al RCPP, Besazio non rientra nei Comuni regolamentati dallo stesso.	Il pianificatore ha valutato il fabbisogno dei posteggi nell'ambito della variante di poco conto in località Cuèta. Il Municipio decide di inserire nel PR i seguenti 4 poli: Cuèta, Piazza arch. Fontana, Municipio e mappale no. 202 RFDP nei pressi del cimitero.
4.4.1/ Pag.25+26	Cambiamento di destinazione d'uso zona Vendembiee	Sottolinea necessità di rispetto dell'interesse pubblico e dubita che la nuova zona residenziale sia coerente con le previsioni demografiche. Ricorda le problematiche paesaggistiche e a questo proposito accenna a eventuale alternativa in zona Purascia	OK. Questione da riesaminare. Si osserva che Purascia è situata in zona agricola. Una sua inclusione in zona edificabile determinerebbe perciò un compenso per detrazione d'area agricola.	Dopo le valutazioni del caso il Municipio rinuncia alla conversione del comparto in zona residenziale e lo assegna alla zona agricola.
4.4.2/ pag. 26	Ecocentro	Invita a riesaminare	OK	Preso atto delle osservazioni del Dipartimento il Municipio decide di destinare provvisoriamente a questo scopo il mappale 213 RFD e per il futuro assegna a questo scopo il mappale no. 202 RFDP.
4.4.3/ Pag.27	Protezione della popolazione	Una pianificazione particolareggiata cantonale permetterà di verificare la necessità di un rifugio pubblico.	OK	Si prende atto.
5/ Pag.27-30	Norme di attuazione	Il DT modifica alcune norme in coerenza con le osservazioni e proposte espresse sopra.	Nel seguito, si commentano soltanto le modifiche di peso	Il Municipio approva la modifica delle normative come da proposta del Dipartimento.
Pag. 28-29	Art. 35/	Specifica i BC d'interesse cantonale e propone quelli d'interesse locale. Sancisce l'istituzione di un perimetro di rispetto per la Chiesa di S. Maria Immacolata e per quella di S. Antonio martire	OK	Il Municipio approva la richiesta del Dipartimento.
		Ai punti b) e c) riporta alcune parti della LBC	Sostanzialmente, OK. Per la forma, si ritiene più corretti rimandare semplicemente alla LBC	Si prende atto.
Pag. 29+30	Nuovo art. xy	E' proposto un nuovo articolo che indica l'istituzione di una zona d'interesse archeologico, richiama la protezione dei beni archeologici e cita alcune parti della LBC	Sostanzialmente, OK. Per la forma, si ritiene più corretti rimandare semplicemente alla LBC	Il Municipio accoglie la richiesta di formulare un nuovo articolo.

ALLEGATO 2

INFORMAZIONE PUBBLICA 2012-2013

Presa di posizione sulle osservazioni degli interessati

3. Informazione pubblica

In ossequio all'art. 33b della LALPT, il Municipio ha provveduto ad "informare la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione."

Per ciò, ha depositato presso la Cancelleria – nel periodo dal 20 dicembre 2012 al 18 gennaio 2013 – la documentazione base inoltrata al Dipartimento per l'EP e il risultato dell'EP con le osservazioni del sottoscritto pianificatore e con le conseguenti decisioni del Municipio (vedi documento al capitolo precedente).

Nel termine di pubblicazione, sono pervenute le osservazioni della popolazione che riassumiamo qui sotto, esponendo le nostre considerazioni e le decisioni che il Municipio ha deliberato dopo averne discusso collegialmente in modo approfondito.

08.01.2013: Alberto Baratelli

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Richiesta di annullamento per chiaro conflitto d'interessi ed osservazioni al progetto di revisione del PR.	L'esposto è, in realtà, un attacco personale all'ingegnere incaricato dal Municipio per la progettazione di alcune strade. Si propone di non entrare nel merito. Il signor Baratelli potrà interporre ricorso al Consiglio di Stato dopo la pubblicazione della revisione di PR	Nel merito, il Municipio osserva che la strada inserita nella proposta di variante non comporta una maggiore occupazione, bensì una riduzione d'ingombro rispetto a quella inserita nel PR vigente.

15.01.2013 Daniela Berkers e Teresita Cereghetti

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Inserire la particella 270 in zona RE	La particella ha un'area di oltre 11'000 mq. Non esiste giustificazione demografica per aderire a questa come ad altre proposte simili. Parere negativo	Nell'EP, il Dipartimento conferma gli indirizzi della LPT e del PD che subordinano l'ampliamento della zona edificabile a reali esigenze di sviluppo giustificate dall'evoluzione demografica. Mancando questa giustificazione, la variante non prevede ampliamenti importanti della zona edificabile: per coerenza, la richiesta della signora Berkers deve essere respinta.

16.01.2013 Silvia e Bruno Martinelli

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Opposizione all'allargamento di via Rubiana; richiesta di reintroduzione del senso unico in via Cabèla	La sistemazione è meno incisiva del PR vigente. L'introduzione di sensi unici è una misura di polizia che, nel caso in esame, non giustificerebbe la rinuncia alla proposta di variante.	Sono condivise le considerazioni del pianificatore.

16.01.2013 Francesca Traversa

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Opposizione a strada per mappale 351	Vista la richiesta dei privati, la strada può essere tralasciata	Adesione alla proposta di abbandono.

17.01.2013 Fausto Crivelli

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Opposizione al parere del Dipartimento in merito ex zona PP11; adesione alla proposta municipale. Chiede di fissare anche le altezze al colmo	D'accordo, per quanto concerne ex PP11. Visto che i sottotetti sono calcolati nella SUL, il ricorso a tetti "aguzzi" avviene ora specialmente per libera scelta architettonica. Il limite all'altezza di gronda può comunque essere fissato nelle NAPR	Il Municipio ha preso visione della proposta presentata seduta stante dal pianificatore, prendendo atto che sono proposte misure planimetriche ed altimetriche che migliorano la protezione del nucleo, rispetto alla situazione del PR vigente. Il Municipio accetta questa proposta. Per quanto concerne l'altezza dei colmi, il Municipio non ravvisa la necessità di una limitazione.

17.01.2013 Giancarlo e Attilia Rusca

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Opposizione al parere del Dipartimento in merito ex zona PP11; adesione alla proposta municipale.	D'accordo. Visto il parere dipartimentale, è comunque opportuna una nuova proposta.	Si tratta della zona trattata al punto precedente, esaminando le osservazioni Crivelli. La decisione municipale è dunque quella di accettare la nuova proposta del pianificatore.

17.01.2013 Consiglio Parrocchiale

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Per mappale 83, chiede l'accesso diretto dalla cantonale tramite "pipa" stradale	Adesione alla decisione municipale	La proposta inserita nella variante di PR risponde favorevolmente alla richiesta privata.

18.01.2013 Fausto e Nadia Carrara

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Opposizione a nuova strada di collegamento in zona Croce	Questo nuovo collegamento migliora in maniera sostanziale l'accesso a tutta la zona posta a Est ed è perciò giustificato dal profilo pianificatorio. L'alternativa di passare a sud, fra i mappali 97 e 95 è più invasiva dal profilo ambientale.	Condivide le considerazioni del pianificatore.

18.01.2013 La Rosa Rosso Verde

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
1. Opposizione a edificazione in zona Cios 2. Pareri negativi di carattere politico	1. L'opposizione può essere condivisa, dal profilo ambientale. Nella contabilità delle zone edificabili, l'urbanizzazione, o meno, della zona – con una SUL massima dell'ordine dei 1400 mq – non è determinante. Non è possibile dare un parere certo (non lo fa nemmeno il Dipartimento) sulle eventuali conseguenze espropriative di un "non azzonamento", rispetto all'edificabilità concessa dal PR vigente. Per determinare la sostanza di un eventuale indennità d'espropriazione materiale, il Giudice terrebbe sicuramente	1. Il Municipio condivide le perplessità del pianificatore, alle quali si aggiungono le indicazioni del Dipartimento e il sentimento di una larga parte della popolazione (anche di quella che non ha formalmente inoltrato osservazioni). In conclusione, decide di assegnare tutto il comparto a nord del nucleo alla zona agricola, alla quale si sovrappongono anche i vincoli di protezione paesaggistica e archeologica. In merito alle considerazioni politiche, si riserva di rispondere

	conto che nel lungo periodo di validità del PR vigente, i privati non hanno approfittato della possibilità edificatoria. In conclusione, la decisione ricade specialmente sotto un giudizio d'opportunità politico. 2. I pareri sull'operato politico non rientrano in questa fase procedurale. Vanno esposti in altre sedi.	nel Messaggio proponente la variante di PR al Consiglio Comunale.
--	--	--

18.01.2103 Dieter Höfemeier

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Richiama le sue osservazioni in merito alla zona Sanc	La zona Sanc non è oggetto della presente revisione di PR. Di conseguenza, i richiami presentati non possono essere recepiti in questa fase procedurale.	Condivide le considerazioni del pianificatore.

18.01.2013 Christian Betti

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Chiede un'estensione del censimento dei muri a secco e una partecipazione del Comune alla loro manutenzione.	Nei piani aggiornati, sono stati ripresi tutti i muri a secco a suo tempo segnalati dalla specialista DIONEA. Responsabili della manutenzione dei beni naturali e culturali sono i proprietari. Se il Comune intervenisse per i muri a secco, dovrebbe farlo anche per tutti i Beni Culturali. Proposte non accolte.	Condivide le considerazioni del pianificatore.

18.01.2013 Angelo Crippa

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
Richiama danni per calla neve.	Non concerne la pianificazione	Non concerne la pianificazione

21.01.2013 Mattia e Maria Pia Canevascini

Osservazioni dei privati	Considerazioni del pianificatore	Decisioni del Municipio
1. Contestano la natura agricola del mapp. 193. Propongono di estendere la zona nucleo ai mapp. 192, 193 e 48 per formare una zona verde di protezione del nucleo. 2. Si oppongono alla modifica dell'edificabilità ai mapp. 22,23 e 24. Affermano che il muro lungo strada non può essere mantenuto, perché parzialmente abbattuto. Contestano l'edificazione prevista a fronte del mapp. 43. Contestano il riferimento delle quote all'edificio mapp. 19, in quanto già sopraelevato. 3. Si oppongono all'edificabilità della zona Cios.	1. La natura agricola del fondo mapp. 193 è documentata nei rilievi specialistici della SEREC che definisce l'area come "agricola con piantagioni estensive" L'area dei nuclei è quella della sostanza edilizia che li compone e, eventualmente, dei terreni di loro stretta pertinenza. I mappali citati ne sono perciò estranei; essendo, gli stessi, fuori dalla zona edificabile, non occorre sovraccargarli con una zona di protezione. Osservazioni non accolte. 2. La proposta di variante migliora l'edificabilità della zona, senza incidere sulle proprietà vicine in maniera più invasiva del PR vigente. La parziale distruzione (abusiva) del muro non giustifica l'abbattimento totale. Il riferimento agli stabili adiacenti è corretto, anche quando parte di essi siano state (correttamente) modificate. La fruizione delle proprietà che si affacciano sul vicolo non sono peggiorate, sia a	1. Condivide le considerazioni del pianificatore. Le osservazioni di cui al punto 1 non sono accolte. 2. Anche le considerazioni del pianificatore in merito al punto 2 sono condivise. Tuttavia il Municipio ritiene che si possano abbassare le quote di gronda degli edifici ai mappali 23 e 24 che si rivolgono verso il vicolo, in modo da tener meglio conto delle quote più alte che il vicolo presenta nel fronte del mapp. 43, rispetto a quella, più bassa, a fronte del mappale 79. La proposta di revisione di PR viene dunque modificata in tal senso, anche con l'accordo del pianificatore. 3. Conferma la decisione di attribuire tutto il comparto Cios alla zona agricola.

	confronto della situazione esistente, sia del PR vigente. Osservazioni non accolte. 3. Vedi considerazioni espresse sopra in merito alle osservazioni della rosa rosso verde”..	
--	---	--

ALLEGATO 3

ESAME PRELIMINARE CANTONALE 2016 Presa di posizione sulle considerazioni del DT

Esame preliminare cantonale 16 giugno 2016			
Punti rapp. DT	Oggetti	Suggerimenti / Richieste DT	Decisioni Municipio
4.1.1.	zona residenziale con prescrizioni speciali Re-PS1 e zona CN al fmn 73	il Piano di indirizzo settembre 2015 prevedeva la possibilità di edificare sia a ridosso del nucleo, sia in corrispondenza del pendio vignato mediante una costruzione ipogea. Il DT ritiene che se un minimo di edificabilità deve essere assicurata, questa andrebbe concentrata nella parte alta del sedime a ridosso e completamento del nucleo. Il DT richiede di considerare un vincolo di PQ.	in accordo con DT, si istituisce il vincolo di PQ.
4.1.2.	zona CN a monte del nucleo (fmn 22, 23, 24)	Il Piano di indirizzo aveva mantenuto la precedente proposta di edificazione, che prevedeva due costruzioni a corte. Anche il questo caso il DT richiede di garantire qualità edilizia e integrazione nel nucleo storico con disposizioni normative adeguate, considerando un vincolo di PQ.	in accordo con DT, si istituisce il vincolo di PQ.
4.2.1. pt. b	biotopi di importanza nazionale e cantonale	prato secco TS_3046: diminuire la zona edificabile o eliminare parte del prato secco prato secco TS_3046: aggiornare perimetro e declassare a biotopo d'importanza locale prato secco TS_3046: risolvere sovrapposizione con zona edificabile prato secco TS_3044: non esiste più, va eliminato	in accordo con DT TS_3046: si riduce il perimetro prato secco e si propone la sua sostituzione.
4.2.1. pt. c	biotopi d'importanza locale	riserve naturali sono zone di utilizzazione esclusiva e non possono sovrapporsi ad altre zone; rivedere l'attribuzione dei comparti naturali o togliere zona agricola	Si propone di sostituire le riserve naturali con le zone di protezione della natura.
4.2.1. pt. d	paesaggio	ZPP sono eterogenee per contenuti e dimensione, definire impianto normativo specifico per ogni ZPP	Si ritiene che la normativa proposta consenta già l'adeguata protezione di questi comparti. Vengono elaborate piccole aggiunte puntuali.
4.2.3. pt. b	beni culturali locali	bene da tutelare: abbeveratoio, mapp.6 bene da tutelare: torretta, mapp. 74 bene da tutelare: casa, mapp. 13 bene da tutelare: casa comunale, mapp. 54 bene da tutelare: croce stazionale, mapp. 4	Si confermano le proposte presentate nel PI, senza aggiunte di beni da tutelare; Il DT propone nuovamente al Municipio di tutelare l'abbeveratoio (mappale n. 6 RFD Besazio) e la torretta di trasformazione (mappale n. 74 RFD Besazio) e segnala altri edifici degni di tutela sul piano locale. Il Municipio, in considerazione della strategia adottata nelle pianificazioni degli altri quartieri (in particolare tutela degli oggetti nei nuclei tramite normativa), mantiene l'elenco dei beni culturali già proposti nel piano di indirizzo. Anche l'edificio dell'ex Casa comunale è La croce stazionale al mapp. 4 è già previsto come bene culturale di importanza cantonale in accordo con DT
4.2.3. pt. e	contributo finanziario del Comune	art. 40 NAPR: aggiungere "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." art. 41 NAPR: cpv. 4 non concerne beni culturali ai sensi LBC, quindi da incorporare e inserire altrove	
4.3.1.	strade	utilizzare la terminologia "strada ad uso prevalentemente pedonale" per strade interne al nucleo	in accordo con DT

ALLEGATO 4

INFORMAZIONE PUBBLICA 2017

Presa di posizione sulle osservazioni dei privati

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
2	ANALISI DELLE OSSERVAZIONI	1

1 INTRODUZIONE

Nel periodo di esposizione pubblica degli atti sono state presentate 15 osservazioni, riguardanti le seguenti tematiche:

- inserimento di terreni in zona edificabile
- strada di quartiere
- zone agricole SAC
- piani di quartiere PQ1 e PQ2
- beni culturali
- passo pedonale (non pertinente PR)
- percorsi pedonali e bosco.

Di seguito è riportata la presa di posizione del Municipio su tali osservazioni.

2 ANALISI DELLE OSSERVAZIONI

La tabella che segue riassume le principali richieste dei privati e la relativa presa di posizione del Municipio.

inserimento di terreni in zona edificabile

strada di quartiere

zone agricole SAC

piani di quartiere PQ1 e PQ2

beni culturali

passo pedonale (non pertinente PR)

percorsi pedonali e bosco

Principali tematiche trattate dalle osservazioni dei privati

Oss.	Proprietari	Ubicazione	Richieste principali
1	Stafano Fieni	mapp. 9 Palazzetta	Non inserimento del mappale o di ogni sua parte quale BCC in quanto non meritevole di protezione
2	Pasta	mapp. 148	Non inserimento del mappale in zona SAC in quanto non idoneo (adibito a vigna da 30 anni) e in vicinanza di una zona di protezione
3	Giancarlo e Attilia Rusca	mapp. 196	Inserimento di tutto il mappale in zona edificabile
4	Alberto Doninelli	mapp. 780 88	Ricerca di una soluzione diversa per la nuova strada di quartiere che non preveda la suddivisione del mappale
5	Canevascini	mapp. 47 / 193	Nuovo studio della pianificazione del PQ2 per ragioni legate al difficile transito con l'auto, all'aumento del traffico, alle norme di polizia del fuoco ed all'inserimento nel contesto di nucleo
6	Luigi Maffi	mapp. 73	Considerazioni sulla proposta di PQ1 e sulle NAPR del nucleo
7	Grischott Cortesi	mapp. 315	Inserimento di tutto il mappale in zona edificabile
8	Crivelli Fausto	mapp. 73	Nuovo studio della pianificazione sul mappale (PQ1) --> 1. riinserire l'abitazione esistente nel nucleo 2. permettere un'edificazione bassa sul mappale - richiesta di un sopralluogo
9	Roberto Maffi	mapp. 87	Studiare alternativa a Via Crusagh (mappale tagliato in 2) dalla Cantonale
10	Sandra Galli	mapp 468	Inserimento di tutto il mappale in zona edificabile
11	Berkes + Cereghetti	mapp. 270	Non inserimento del mappale in zona SAC e bosco, bensì inserimento in zona agricola estensiva; togliere il vincolo di sentiero dal mappale
12	7 cittadini	Via Crusagh	Non realizzare gli interventi su Via Crusagh previsti dal nuovo PR
13	Nava Angelo	mapp. 158	Estendere Via Crusagh fino al mappale 158 di sua proprietà; ricevere chiarimenti sulle norme per la zona RE con prescrizioni speciali
14	Moria Cadei	mapp. 329	Inserimento di tutto il mappale in zona edificabile
15	Bianchi, Gilardi, Stanga	mapp. 226	rendere effettivo il vincolo di PR - passo pubblico

Osservazione 1

La protezione del ristorante Palazzetta al mapp. 9 è stata suggerita dagli uffici cantonali con l'esame preliminare cantonale.

Si evidenzia che il Dipartimento non ha fornito gli elementi necessari per motivare l'inserimento del vincolo. A seguito di un sopralluogo, il Municipio ha potuto constatare l'ulteriore degrado delle decorazioni pittoriche esterne. Tale situazione di degrado rende di fatto tardiva e inutile un'eventuale tutela. Il Municipio ritiene corretto accogliere le osservazioni del proprietario e rinunciare alla tutela.

Si osserva ad ogni modo che l'edificio è inserito nella zona del nucleo e anche all'interno del perimetro di rispetto per la Chiesa di S. Antonino e S. Maria Immacolata. Particolare attenzione dovrà pertanto comunque essere posta nell'ambito degli eventuali interventi edilizi su questo edificio.

Gli atti di PR vengono pertanto modificati con lo stralcio della tutela al mapp. 9.

Osservazione 2

Secondo il PR in vigore il terreno in oggetto è vincolato come zona idonea ad utilizzazione agricola.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione.

La zona SAC in oggetto è stata ripresa dal piano delle zone SAC fornito dal Cantone, con qualche adattamento puntuale alla mappa catastale. Il piano cantonale, in particolare, indica il terreno in oggetto al mapp. 148 come idoneo alla coltivazione.

Le superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC) sono definite secondo l'articolo 26 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT, 28 giugno 2000). Oltre a diversi altri requisiti, le zone SAC devono essere destinate ad un utilizzo che possa preservare a lungo termine la fertilità del suolo.

Nel caso dei vigneti, va garantito che la loro gestione non comporti alcun deterioramento del suolo (in particolare dovuto a metalli). Chiamato ad esprimersi in merito ad un ricorso contro l'autorizzazione di un vigneto in zona SAC, il Tribunale Federale di Losanna ha stabilito nel 2010 che la gestione di un vigneto non necessariamente riduce la fertilità del suolo.

Ritenuto che le zone SAC sono di competenza cantonale, gli atti di PR non vengono di principio modificati e ci si rimette alla decisione degli uffici cantonali preposti.

Osservazione 3

Il PR in vigore prevede già l'edificabilità parziale del fondo in esame.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione.

In seguito alle modifiche della Lpt del 1 maggio 2014, il Cantone applica le norme transitorie della LPT nell'ambito dell'esame dei piani regolatori e loro varianti. Non sono approvati ampliamenti di zona, se non immediatamente compensati; gli aumenti delle potenzialità edificatorie sono subordinati a una verifica complessiva della contenibilità dell'intero piano regolatore.

Inoltre, dal compendio dello stato di urbanizzazione e dalla verifica della contenibilità di PR non risulta la necessità di aprire nuove zone edificabili.

Si mantiene pertanto il limite di zona proposto nel piano di indirizzo.

Gli atti di PR non vengono modificati.

Osservazione 4

Non è stato possibile trovare il mapp. 780. Si ritiene che il fondo di cui tratta l'osservazione sia il mapp. 88, di proprietà dell'istante.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione (modifica via Crusagh); si può quindi ritenere che essa sia condivisa dal DT.

Quella inserita a PR è la soluzione che il Municipio ha deciso di portare avanti, tenuto conto della pericolosità degli accessi dalla Cantonale e che un eventuale accesso da est (via per Tremona) avrebbe un notevole impatto (paesaggistico e finanziario) a causa della presenza di un muro di altezza importante.

Il PR in vigore già prevede una strada di servizio che attraversa il mapp. 88 in posizione sostanzialmente analoga e vincolata dal tracciato della strada a ovest.

Si mantiene pertanto la proposta di nuova strada come formulata nel nuovo PR (e con l'eventuale prolungamento proposto all'Osservazione 13).

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Osservazione 5

Il PR in vigore prevede già oggi la possibilità di edificazione sui mapp. 22-23-24, con un impianto a corte e un'area di ca. 600 m² entro cui edificare con un'altezza massima di 3 piani a valle e due piani a monte.

Come illustrato nel rapporto relativo ai Piani di quartiere, il nuovo PR conferma sostanzialmente queste quantità edificatorie, introducendo l'obbligo del PQ e precisi requisiti qualitativi, al fine di garantire un più adeguato inserimento nel paesaggio, come richiesto dall'Esame preliminare cantonale.

In merito alle considerazioni di dettaglio formulate dal privato, si osserva che:

- il perimetro dell'intervento del nuovo PR risulta analogo a quello già in vigore
- le quantità edificatorie del nuovo PR risultano analoghe se non inferiori a quelle già in vigore
- la forma lineare del nuovo edificio più a est, riprende la forma dei fronti lineari e contigui verso strada esistenti di fronte ai mapp. 22-23-24 e che caratterizzano l'ingresso est del nucleo
- gli indici e le altezze di PQ (cpv. 2 art. 3 PQ) vengono ulteriormente approfonditi e precisati nell'ambito del presente aggiornamento definitivo degli atti. In sostanza, l'altezza del nuovo edificio varierà fra i 3 piani della corte a ovest (prendendo a riferimento l'edificio contiguo al mapp. 19) ed i 2 piani dell'elemento lineare a est (prendendo a riferimento l'edificio

prospiciente al mapp. 47), riducendo in questo modo l'ingombro in altezza in corrispondenza dell'edificio al mapp. 47

- il modello urbanistico è indicativo, ma le norme di PQ fissano vincoli sufficienti a garantirne la realizzazione degli elementi principali (corte; fronte su strada)
- il nuovo edificio più ad est riprende il filo del muro esistente, per ragioni legate all'inserimento nel contesto. Pertanto la larghezza attuale della strada di nucleo non viene modificata. Già oggi il transito veicolare dispone di spazi ristretti, come in effetti spesso accade nei nuclei storici. È pure da considerare che uno degli obiettivi del PR è la pedonalizzazione delle strade di nucleo, fra cui la via Cava
- il rapporto fra la nuova possibilità di edificazione ed il muro a confine con la strada è chiaramente regolato dalle norme del PQ2, che prevedono che "gli elementi identitari del nucleo, quali il muro di controriva sul confine stradale, devono essere mantenuti nella misura massima possibile. Questo muro può essere demolito completamente o in parte se sostituito dal fronte dei nuovi edifici, nell'ambito di un progetto che si integra in modo armonioso con il fronte del nucleo storico " (Art. 3 cpv. 1.7 PQ)
- quelle fissate nel PQ non sono di linee di arretramento, bensì di costruzione
- l'Esame preliminare cantonale si è basato sul piano di indirizzo di PR, che a sua volta riprendeva sostanzialmente i vincoli del PR vigente. Successivamente all'Esame preliminare, l'incarto è stato aggiornato ed è stato oggetto dell'informazione pubblica. Dunque, quanto visionato dal privato tiene già conto dell'Esame preliminare, nella misura in cui è ora previsto un PQ con precisi requisiti quantitativi ed anche qualitativi.
- resta comunque riservato il rispetto di tutte le norme tecniche, fra le altre quelle della polizia del fuoco. Queste ultime contemplano il caso in esame nella misura in cui, in presenza di distanze ridotte fra edifici, come frequente nei nuclei, consentono di adottare misure compensatorie alla distanza antincendio; tali misure, di tipo architettonico, consistono ad esempio nel realizzare pareti esterne e rivestimenti resistenti al fuoco, chiusure antincendio e aperture con disposizione sfalsata.

Queste prescrizioni sono contenute nella Direttiva antincendio 15-15 del 2017 "Distanze di sicurezza antincendio. Strutture portanti. Compartimenti tagliafuoco" alla cifra 2.4 "Provvedimenti sostitutivi in caso di distanze di sicurezza antincendio insufficienti".

Per quanto riguarda i tetti, dovrà essere rispettata in particolare la direttiva antincendio 14-15 del 2017 "Utilizzo di materiali da costruzione", cifra 3.3 "Costruzioni del tetto".

Si precisa pertanto questo aspetto a livello di rapporto di pianificazione e se del caso anche di regolamento edilizio (esplicitando che le costruzioni dovranno rispettare anche le normative antincendio).

Gli atti di PR vengono pertanto modificati in merito agli indici e alle altezze di PQ e con la precisazione relativa alle norme antincendio.

Osservazione 6

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulle tematiche oggetto dell'osservazione, anche perché il PQ1 è stato elaborato in seguito e sulle indicazioni dell'esame preliminare stesso.

In merito alle considerazioni di dettaglio formulate dal privato, si osserva che:

- *per quanto riguarda il PQ1*, l'altezza prevista per il nuovo edificio debba essere mantenuta, così come l'indicazione di tetti a falde, considerato che l'obiettivo principale del PR è quello di concentrare in pianta l'edificazione in una parte del mappale, lasciando libera la parte a vigneto
- *per quanto riguarda l'Art. 23 c) Zona del nucleo ZN*:
 - la forma del tetto deve essere ripristinata (se l'entità dell'intervento giustifica tale operazione); per questo motivo, il cpv. 11 precisa che la forma del tetto deve essere mantenuta "di regola"; l'obiettivo finale è quindi quello di ripristinare la forma originale dei tetti, con pendenze adeguate al nucleo
 - analogamente, la formazione di nuove aperture ed il loro riordino entra in linea di conto nel caso di ripristino e di ampliamento, ove ammessi dalle norme
 - si ritiene possibile aggiungere la possibilità di demolire una parte di costruzione manifestamente estranea al contesto di nucleo corpo estraneo
 - il principio stabilito nelle norme è quello per cui "La formazione di nuovi posteggi non è, di principio, ammessa nella zona del nucleo" e "Posteggi esterni non possono essere realizzati e demarcati all'interno di corti o giardini". Sono ammesse solo eccezioni "per eventuali autorimesse, così come posteggi sotterranei." Pertanto, risulta chiaro dalle norme che il Municipio non intende ammettere il caso dei posteggi all'interno delle corti.

Gli atti di PR vengono pertanto modificati nella misura in cui si aggiunge la possibilità di demolire una parte di costruzione manifestamente estranea al contesto di nucleo.

Osservazione 7

Il PR in vigore prevede già l'edificabilità parziale del fondo in esame.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione.

In seguito alle modifiche della Lpt del 1 maggio 2014, il Cantone applica le norme transitorie della LPT nell'ambito dell'esame dei piani regolatori e loro varianti. Non sono approvati ampliamenti di zona, se non immediatamente compensati; gli aumenti delle potenzialità edificatorie sono subordinati a una verifica complessiva della contenibilità dell'intero piano regolatore.

Inoltre, dal compendio dello stato di urbanizzazione e dalla verifica della contenibilità di PR non risulta la necessità di aprire nuove zone edificabili.

Si mantiene pertanto il limite di zona proposto nel piano di indirizzo.

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Osservazione 8

In base al PR in vigore, il mapp. 73 è azzonato in parte in zona del nucleo (comparto IV) e in parte in area edificabile a scopo residenziale (comparto II), in quest'ultimo caso con possibilità di edificare al massimo su due piani.

Nell'ambito della revisione di PR in formazione, si è considerato che:

- La nuova Lst ha sottolineato la necessità dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio. Sul terreno in esame, nell'ambito del piano di indirizzo si è quindi formulata una proposta per mantenere la possibilità di edificare un nuovo edificio isolato sul mapp. 73, limitando quanto più possibile lo sviluppo in altezza (edificio in parte interrato).
- L'esame preliminare ha invece escluso questa possibilità, esprimendosi in merito in modo chiaro: "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."
- Lo stesso esame preliminare ha quindi proposto: "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..."

Si ritiene che il tema sollevato dall'esame preliminare sia dunque quello di mantenere il vigneto come terreno libero e non solo quello di limitare l'altezza della nuova edificazione.

La nuova proposta del Municipio, oggetto dell'informazione pubblica, ha risposto alle richieste del DT.

- Il cambiamento di zona dell'edificio esistente (ora inserito in zona CN) è una conseguenza di questa nuova proposta, volta a realizzazione delle quantità edificatorie a ridosso del nucleo (demolendo in tutto o in parte l'edificio esistente) mantenendo nella misura massima possibile il potenziale di edificazione attuale. Ad ogni modo, per quanto riguarda il linguaggio architettonico, le norme di zona sono analoghe a quelle del nucleo storico.

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Gli aspetti sollevati dal privato sono già stati valutati nell'ambito dell'elaborazione del nuovo PR e pertanto non si ritiene di dare seguito alla richiesta di sopralluogo.

L'eventuale verifica del piano canalizzazioni dovrà essere effettuata nell'ambito dello studio di settore.

Osservazione 9

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione (modifica via Crusagh); si può quindi ritenere che essa sia condivisa dal DT.

Quella inserita a PR è la soluzione che il Municipio ha deciso di portare avanti, tenuto conto della pericolosità degli accessi dalla Cantonale e che un eventuale accesso da est (via per Tremona) avrebbe un notevole impatto (paesaggistico e finanziario) a causa della presenza di un muro di altezza importante.

Il PR in vigore già prevede una strada di servizio che attraversa il mapp. 87 in corrispondenza della costruzione citata dall'istante e che risulta maggiormente invasiva per tale mappale, dal momento che lo attraversa pure da nord a sud per consentire l'uscita sulla cantonale.

Si mantiene pertanto la proposta di nuova strada come formulata nel nuovo PR (e con l'eventuale prolungamento proposto all'Osservazione 13).

Si aggiunge che questo vincolo è compatibile con interventi di moderazione del traffico finalizzati a limitare la velocità delle auto e ad aumentare la sicurezza dei pedoni (ad esempio usando la sezione di 4.50 m per formare una corsia pedonale di 1.50 m protetta da paletti rispetto alla restante parte di strada di 3.00 m; l'incrocio dei veicoli avverrebbe in questo caso solo fra un paletto e l'altro, limitando così le velocità veicolari).

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Osservazione 10

Il PR in vigore prevede già l'edificabilità parziale del fondo in esame.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione.

In seguito alle modifiche della Lpt del 1 maggio 2014, il Cantone applica le norme transitorie della LPT nell'ambito dell'esame dei piani regolatori e loro varianti. Non sono approvati ampliamenti di zona, se non immediatamente compensati; gli aumenti delle potenzialità edificatorie sono subordinati a una verifica complessiva della contenibilità dell'intero piano regolatore.

Inoltre, dal compendio dello stato di urbanizzazione e dalla verifica della contenibilità di PR non risulta la necessità di aprire nuove zone edificabili.

Si mantiene pertanto il limite di zona proposto nel piano di indirizzo.

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Osservazione 11

Secondo il PR in vigore il terreno in oggetto al mapp. 270 è vincolato come zona improduttiva.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione.

In merito alle considerazioni di dettaglio formulate dal privato, si osserva che:

- La zona SAC in oggetto è stata ripresa dal piano delle zone SAC fornito dal Cantone, con qualche adattamento puntuale alla mappa catastale. Il piano cantonale, in particolare, indica il terreno in oggetto al mapp. 270 come idoneo alla viticoltura e alla campicoltura.

Le superfici per l'avvicendamento delle colture (SAC) sono definite secondo l'articolo 26 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT, 28 giugno 2000). Oltre a diversi altri requisiti, le zone SAC devono essere destinate ad un utilizzo che possa preservare a lungo termine la fertilità del suolo.

Nel caso in esame, si considera che la superficie SAC è di fatto una superficie a prato di notevoli dimensioni.

Resta riservata la decisione di merito del Cantone, competente in materia di zone SAC.

- Per quanto riguarda l'estensione del bosco sul map. 270, in base al recente accertamento del limite del bosco (Fürst & Associati SA, 2016) risulta che la zona boschiva prosegue anche verso sud, con la forma riportata sul piano di PR; solo sul lato ovest il limite è stato tracciato in modo da raccordarsi con quello della mappa catastale.

Si mantiene pertanto il limite del bosco come da piano di indirizzo.

- Per quanto riguarda il vincolo di sentiero sul mapp. 270, si osserva che risulta interessante formare reti di sentieri indipendenti dalle strade veicolari e che attraversano spazi verdi.

Si mantiene pertanto il vincolo di sentiero come da piano di indirizzo.

Gli atti di PR non vengono pertanto di principio modificati; per le zone SAC, ritenuto che sono di competenza cantonale, ci si rimette alla decisione degli uffici cantonali preposti.

Osservazione 12

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica principale oggetto dell'osservazione (modifica via Crusagh); si può quindi ritenere che essa sia condivisa dal DT. Per quanto riguarda la proposta per il comparto Sanc, citata nell'osservazione, il DT la condivide e sostiene.

In merito alle considerazioni di dettaglio formulate dal privato, si osserva che:

- Il PR in vigore già prevede una strada di servizio che attraversa questo comparto.

La nuova proposta di accessibilità al quartiere è motivata non solo dalla necessità di servire i fondi più a est, ma anche dalla volontà di disporre di un'adeguata alternativa all'attuale accesso dalla cantonale, che non risulta sicuro.

Quella inserita a PR è la soluzione che il Municipio ha deciso di portare avanti, tenuto conto della pericolosità degli accessi dalla Cantonale e che un eventuale accesso da est (via per Tremona) avrebbe un notevole impatto (paesaggistico e finanziario) a causa della presenza di un muro di altezza importante.

Si mantiene pertanto la proposta di nuova strada come formulata nel nuovo PR (e con l'eventuale prolungamento proposto all'Osservazione 13).

Si aggiunge che questo vincolo è compatibile con interventi di moderazione del traffico finalizzati a limitare la velocità delle auto e ad aumentare la sicurezza dei pedoni (ad esempio usando la sezione di 4.50 m per formare una corsia pedonale di 1.50 m protetta da paletti rispetto alla restante parte di strada di 3.00 m; l'incrocio dei veicoli avverrebbe in questo caso solo fra un paletto e l'altro, limitando così le velocità veicolari)

- L'informazione pubblica è avvenuta secondo quanto previsto dalla Lst (art. 26 Lst) e dal relativo regolamento (art. 35 RLst).

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Osservazione 13

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione (modifica via Crusagh); si può quindi ritenere che essa sia condivisa dal DT.

Quella inserita a PR è la soluzione che il Municipio ha deciso di portare avanti, tenuto conto della pericolosità degli accessi dalla Cantonale e che un eventuale accesso da est (via per Tremona) avrebbe un notevole impatto (paesaggistico e finanziario) a causa della presenza di un muro di altezza importante. Tale muro è in parte posto a confine fra il mapp. 158 e la strada.

Il PR in vigore già prevede una strada di servizio che arriva fino al mapp. 158, dove si trova la piazza di giro.

Si ritiene pertanto possibile mantenere la proposta di nuova strada come formulata nel nuovo PR e valutarne il prolungamento fino al mapp. 158; tale prolungamento interesserebbe verosimilmente anche il mapp. 207 e terminerebbe al confine con il mapp. 208.

Il riferimento per gli spazi liberi e le linee di costruzione nella zona RE con prescrizioni speciali è al piano delle zone.

Gli atti di PR vengono pertanto modificati come sopra descritto.

Osservazione 14

Il PR in vigore prevede già l'edificabilità parziale del fondo in esame.

L'esame preliminare cantonale non formula particolari osservazioni sulla tematica oggetto dell'osservazione.

In seguito alle modifiche della Lpt del 1 maggio 2014, il Cantone applica le norme transitorie della LPT nell'ambito dell'esame dei piani regolatori e loro varianti. Non sono approvati ampliamenti di zona, se non immediatamente compensati; gli aumenti delle potenzialità edificatorie sono subordinati a una verifica complessiva della contenibilità dell'intero piano regolatore.

Inoltre, dal compendio dello stato di urbanizzazione e dalla verifica della contenibilità di PR non risulta la necessità di aprire nuove zone edificabili.

Si mantiene pertanto il limite di zona proposto nel piano di indirizzo.

Gli atti di PR non vengono pertanto modificati.

Osservazione 15

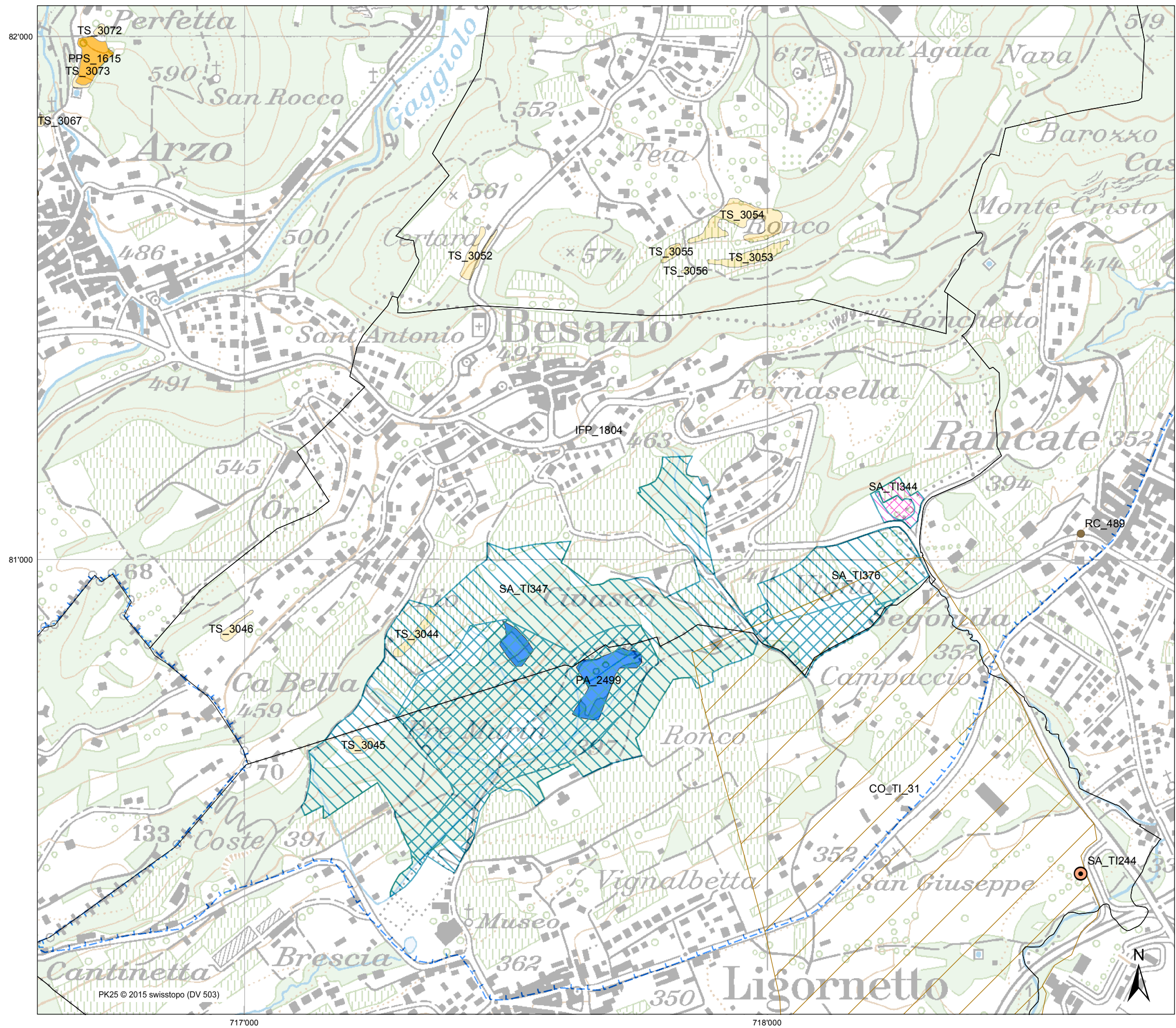
La tematica trattata dall'osservazione risulta interessante ma non riguarda il PR. A seguito di questa osservazione, il Municipio ha comunque deciso di verificare e aggiornare la rete dei sentieri evitando possibili conflitti con l'utilizzo agricolo dei mappali, come riportato sui piani.

Gli atti di PR vengono pertanto modificati in questo senso.

ALLEGATO 5

ESTRATTO INVENTARI NATURALISTICI FEDERALI E CANTONALI DELLE AREE PROTETTE TRAMITE STRUMENTO CANTONALE

Stato banca dati: gennaio 2014



Inventari e aree protette

Estratto banca dati degli inventari naturalistici federali e cantonali e delle aree protette tramite strumento cantonale.

Stato banca dati: gennaio 2014

- Area protetta da strumento cantonale
- IFP
- Zona palustre (ZP)
- Ordinanza federale zone golenali (ZG)
- Zona golenale cantonale (ZG)
- Ordinanza federale torbiere (TA)
- Ordinanza federale paludi (PA)
- Palude cantonale (PA)
- Ordinanza sui siti di riproduzione degli anfibii (SA)
 - Zona di protezione A
 - Zona di protezione B
- Sito di riproduzione degli anfibii di importanza cantonale (SA)
 - Zona di protezione A
 - Zona di protezione B
- Prato secco (PPS)
 - Importanza nazionale
 - Importanza cantonale
 - Importanza non definita
- Sito di riproduzione degli anfibii cantonale (SA)
- Sito di riproduzione degli anfibii locale (SA)
- Sito di riproduzione degli anfibii distrutto (SA)
- Rifugio chiroterri (RC)
- Patrimonio naturale mondiale (UNESCO)
- Corridoio faunistico (CO)
- Luogo di riproduzione dell'avifauna rupestre (AR)
- Riserva d'uccelli acquatici e migratori (RUAM)
- Sito Smeraldo - ZISC (SSM)
- Inventari informativi
 - Luogo di sosta dei limicoli (SL)
 - Nazionale
 - Cantonale
 - Locale

scala foglio formato A3, 1:7'500

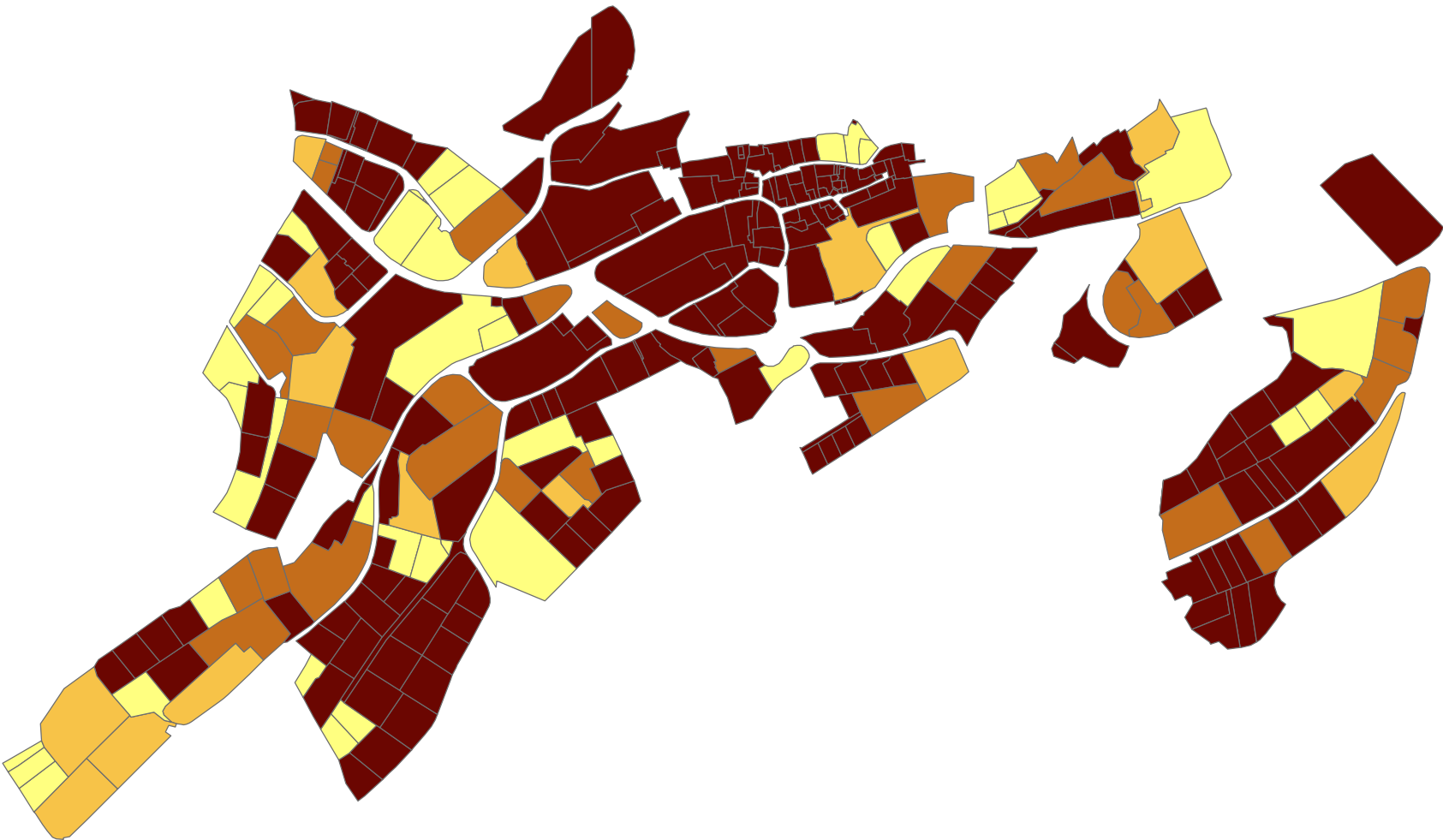
ALLEGATO 6

COMPENDIO DELLO STATO DELL'URBANIZZAZIONE Planidea SA, dicembre 2015

Compendio dello stato dell'urbanizzazione

Comune di Mendrisio

Sezione Besazio



Legenda

Percentuale di sfruttamento

0% - 25%
26% - 50%
51% - 75%
76% - 100%

Dati di base :
mappa catastale aggiornata a maggio 2015,
banca dati REA aggiornata ad agosto 2015.

ZONA EDIFICABILE - SEN	SEN TOTALE	SEN - TERRENI CON ALMENO UN EDIFICIO PRINCIPALE				SEN - TERRENI NON EDIFICATI			
		Equipaggiati e senza problemi	Non equipaggiati o problematici	Totale		Equipaggiati e senza problemi	Non equipaggiati o problematici	Totale	
	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	%	[ha]	[ha]	[ha]	%
Zona per il tempo libero e scopi pubblici	2.29	2.29	0.00	2.29	100%	0.00	0.00	0.00	0%
Zona nucleo	1.38	1.38	0.00	1.38	100%	0.00	0.00	0.00	0%
Zona di completazione del nucleo	0.33	0.23	0.00	0.23	69%	0.10	0.00	0.10	31%
Zona residenziale	18.80	16.27	0.02	16.29	87%	1.82	0.69	2.50	13%
Totale	22.80	20.17	0.02	20.19	89%	1.92	0.69	2.61	11%

Tabella 1: SEN (Superficie Edificabile Netta).
Il 11% della SEN corrisponde a terreni non ancora edificati

ZONA EDIFICABILE - RISERVA DI SUL	RISERVA DI SUL TOTALE	RISERVA DI SUL IN TERRENI CON ALMENO UN EDIFICIO PRINCIPALE				RISERVA DI SUL IN TERRENI NON EDIFICATI			
		Equipaggiati e senza problemi	Non equipaggiati o problematici	Totale		Equipaggiati e senza problemi	Non equipaggiati o problematici	Totale	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	%	[m ²]	[m ²]	[m ²]	%
Zona residenziale	25'822	15'806	0	15'806	61%	7'268	2'747	10'016	39%
Totale	25'822	15'806	0	15'806	61%	7'268	2'747	10'016	39%

N.B. Per quanto riguarda la zona di completazione del nucleo, la riserva di SUL non è definita in quanto la possibilità di edificazione è dipendente dai progetti di costruzione. Il PR definisce solo parzialmente la SUL massima da rispettare.

Tabella 2: SUL (Superficie Utile Lorda) e volumetrie ammesse in zona lavorativa.
Il 61% della riserva di SUL si trova in terreni con già almeno un edificio principale, ma non completamente sfruttati.

Comune di

MENDRISIO



Sezione di Besazio

Nuove edificazioni a valle e a monte e del nucleo storico

Rapporto di pianificazione

Dicembre 2017

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
IDEA

INDICE

1.	INTRODUZIONE	1
2.	ISTORIATO	1
3.	PIANI DI QUARTIERE	2
4.	EDIFICAZIONE A VALLE DEL NUCLEO MAPP. 73	7
5.	EDIFICAZIONE MAPP. 66-67	19
6.	EDIFICAZIONE A MONTE DEL NUCLEO MAPP. 22-23-24	20

INDICE FIGURE

Figura 1	Mapp. 73 Modello urbanistico A - 1:1'000/500	9
Figura 2	Mapp. 73 Modello urbanistico B - 1:1'500/1'000	11
Figura 3	Perimetro del PQ mapp. 73 - 1:1'000	14
Figura 4	Vincoli di PR - PQ mapp. 73 e mapp. 66-67 - 1:1'000	18
Figura 5	Mapp. 22-23-24 Modello urbanistico - 1:1'000	21
Figura 6	Perimetro del PQ mapp. 22-23-24 - 1:1'000	22
Figura 7	Vincoli di PR - PQ mapp. 22-23-24 - 1:1'000	28

1. INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce l'approfondimento richiesto dal DT nell'ambito dell'Esame preliminare del 16 giugno 2016 sul Piano di indirizzo della revisione di PR, a riguardo dell'edificabilità dei mappali 73 e 66 a valle del nucleo, e rispettivamente dei mapp. 22, 23 e 24 a monte del nucleo.

2. ISTORIATO

Le principali fasi della procedura pianificatoria della Revisione di PR e delle varianti richiamate dalla revisione stessa, sono quindi le seguenti:

25 novembre 1999	prima serata informativa alla popolazione Revisione di PR
20 dicembre 2012 - 18 gennaio 2013	esposizione degli atti prima informazione pubblica
17 marzo 2009	esame preliminare cantonale Revisione di PR
12 ottobre 2011	approvazione variante di PR relativa alla formazione di nuovi parcheggi pubblici in località Cueta (Ris. n° 5634 del 12.10.2011)
21 dicembre 2011	approvazione variante di PR Comparto Sanc (Ris. n° 7148 del 21.12.2011)
11/12 marzo 2013	adozione della Revisione di PR da parte del Consiglio comunale dell'ex-Comune di Besazio
2 ottobre 2013	annullamento dell'adozione della Revisione di PR (Sentenza CdS n° 5107 del 2.10.2013)
17 febbraio 2014	annullamento dell'adozione da parte del CC e rispettivamente dell'approvazione da parte del CdS dei vincoli di zona AP-EP e di zona nucleo previsti dalla variante Sanc (Sentenza TRAM n°90.2012.5 del 17.02.2014).
16 giugno 2016	nuovo esame preliminare cantonale sul piano di indirizzo di PR.
maggio-giugno 2017	nuova informazione pubblica

3. PIANI DI QUARTIERE

3.1. PREMESSA

Lo strumento del piano di quartiere è retto dagli articoli 54 e 55 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011 e dagli articoli da 76 a 79 del relativo regolamento (RLst) del 20 dicembre 2011. Secondo la definizione legale, il Piano di quartiere (PQ) è un progetto piano volumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica fissati dal Piano regolatore.

Nel presente capitolo sono trattati gli obiettivi, i contenuti, i requisiti qualitativi minimi, i criteri di giudizio, le tappe di realizzazione ed alcuni aspetti formali (componenti; elaborazione; approvazione del PQ) validi per entrambi i piani di quartiere oggetto del presente rapporto, e più in generale i piani di quartiere in quanto tali. Questi aspetti sono infatti in buona parte ripresi dalle Linee guida cantonali "Piani di quartieri. Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia." (DT; ottobre 2013).

Accanto a questi aspetti generali, il regolamento edilizio del PR prevede aspetti specifici correlati al singolo piano di quartiere e che si vogliono incentivare con il PQ in questione. Per questi aspetti specifici, si rimanda rispettivamente ai cap. 4 e 6 del presente rapporto.

3.2. OBIETTIVI

Il PQ è un progetto di qualità, che ambisce - sulla base di obiettivi funzionali e sociali che devono di volta in volta essere esplicitati - a creare dei quartieri attraverso la definizione delle volumetrie edificabili, degli spazi liberi e dell'organizzazione infrastrutturale. Il PQ deve pertanto generare ricadute positive (in termini di qualità del paesaggio, ma anche di qualità di vita) non solo per gli abitanti del nuovo quartiere, ma anche per la collettività urbana in cui va ad insediarsi.

3.3. CONTENUTI

Il Piano di quartiere deve indicare le caratteristiche quantitative e qualitative dei seguenti elementi:

a. Quartiere:

- modo in cui il quartiere si inserisce nel paesaggio e si relaziona con il tessuto esistente costruito e degli spazi liberi
- caratteristiche che rendono riconoscibile il quartiere, in relazione ai suoi futuri utenti

b. Edifici:

- concetto urbanistico generale e modo di aggregazione dei singoli edifici
- criteri architettonico-costruttivi e d'inserimento spaziale degli edifici stessi
- progetto degli edifici, comprensivo di posizione, dimensioni e caratteristiche architettoniche
- forme e materiali dei singoli volumi architettonici

c. Spazi liberi:

- disegno degli spazi liberi, loro rapporto con i volumi edificati
- ruolo degli spazi liberi nella vita comunitaria degli abitanti e loro funzioni (aree di sosta, d'incontro, di gioco, aree verdi e a parco).
- sistemazione esterna rispetto all'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale

d. Sistema viario:

- concetto del sistema viario interno al quartiere, veicolare e della mobilità lenta e pedonale
- rapporto del sistema viario interno con il sistema viario esterno al quartiere
- organizzazione, posizione e numero dei posteggi, interrati e in superficie

e. Percorsi e relazione urbanistiche

- Rapporto con gli elementi focali dei quartieri circostanti (fermate dei mezzi pubblici di trasporto, scuole, negozi, aree centrali e di relazione sociale, piazze e aree di svago)

3.4. REQUISITI QUALITATIVI GENERALI

Tenuto conto delle linee guida per i piani di quartiere, delle linee guida sul regolamento edilizio, anch'esse pubblicate dal Dipartimento del territorio, e delle specificità dei PQ di Besazio, si prevede che i piani di quartiere devono adempiere almeno ai seguenti requisiti qualitativi generali:

a. Quartiere

- chiari elementi di identificazione per chi abita o lavora nel quartiere, sia nell'immagine che esso offre nel paesaggio, sia nella qualità degli spazi interni, il cui ruolo è aggregativo e di riconoscibilità.

b. Edifici

Modo di aggregazione

- chiaro concetto urbanistico nella disposizione dei diversi edifici e nel loro modo di aggregazione
- edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta
- edificazione integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
- In particolare, inserimento ordinato ed armonioso con il contesto di nucleo storico ed in particolare rispetto ai muri di confine ed agli edifici di nucleo esistenti.
- volumetria tale da completare/integrare la trama insediativa originaria

Forme e materiali

- tipologia e linguaggio architettonico unitari e propri del contesto di nucleo; si applicano i cpv 8, 9, 10, 11 e 12 dell'art. 28 c) Zona del nucleo ZN.

- concetto unitario e coerente nelle forme e nei materiali dei singoli volumi architettonici.
- pendenza dei tetti deve essere adeguata a quelli degli edifici storici circostanti
- criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene,...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili,...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.

c. Spazi liberi

- concetto unitario nel disegno degli spazi liberi concernente la loro concatenazione, la loro integrazione con i volumi edificati e il loro ruolo qualificante la vita comunitaria degli abitanti, nonché delle possibili funzioni che possono svolgere (aree di sosta, d'incontro, di gioco, aree verdi e a parco).
- disegno qualificato e, per quanto possibile, apertura all'uso collettivo di superfici d'incontro e di svago, come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario
- sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale
- mantenimento degli spazi liberi indicati sul piano a livello di morfologia del suolo e contenuti paesaggistici
- razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti

d. Sistema viario:

- chiaro concetto del sistema viario interno al quartiere, sia di quello veicolare, sia di quello della mobilità lenta e pedonale. Tale concetto deve comprendere quello dei parcheggi esterni e interrati
- tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, separati dalle strade aperte al transito veicolare;
- aree veicolari ridotte al minimo
- razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie per visitatori e fornitori, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori

e. Percorsi e relazione urbanistiche

- percorsi qualificati verso gli elementi focali dei quartieri circostanti (fermate dei mezzi pubblici di trasporto, scuole, negozi, aree centrali e di relazione sociale, piazze e aree di svago), affinché chi abita il quartiere o chi vi lavora possa relazionarsi con i dintorni
- spazi di relazione, da aprire eventualmente anche all'uso pubblico

3.5. PARAMETRI EDILIZI

L'art. 54 cpv. 3 Lst prevede che *"Il piano regolatore stabilisce il perimetro del piano di quartiere nonché i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi."* L'art. 76 RLst precisa che i parametri edilizi minimi e massimi sono le prescrizioni riguardanti gli indici, le altezze e le distanze.

Si osserva che, nel caso in esame, si tratta di piani di quartiere situati in comparti particolari, a ridosso del nucleo, che con esso si devono confrontare sia a livello di qualità sia di dimensioni degli edifici.

Consci che, nel rispetto della legge, il tema dei parametri, sia massimi sia minimi, debba essere affrontato in ogni caso, si è pertanto proceduto alla loro definizione, laddove possibile e come esposto nei capitoli seguenti relativi ai singoli PQ.

3.6. CRITERI DI GIUDIZIO

La valutazione dell'inserimento paesaggistico generale del quartiere nel contesto avviene in base ai seguenti criteri:

a. Quartiere:

- Attenzione per il paesaggio
Un atteggiamento progettuale che metta al centro l'attenzione per le peculiarità del sito è una premessa importante per il successo della realizzazione di un Piano di quartiere. Una lettura approfondita del contesto si rivela inoltre indispensabile per l'ottenimento di un corretto inserimento paesaggistico e deve essere illustrata nei documenti che costituiscono il piano, unitamente agli effetti positivi che il progetto stesso intende generare. Tale lettura paesaggistica avviene di regola su più scale (regionale, puntuale e locale) e considera le componenti costruite - quartieri, edifici, manufatti storici, spazi pubblici, collegamenti stradali e pedonali -, lo stato morfologico e le componenti naturali - alberature, corsi d'acqua, aree verdi in genere.
- Immagine e identità
Il quartiere forma un'unità territoriale chiaramente riconoscibile e quindi con un'identità propria. Propone un'immagine che costituisce un valore aggiunto al comparto urbano in cui si inserisce e realizza un luogo con una propria identità, con un disegno armonico ed equilibrato, con la finalità di essere attrattivo per il futuro fruitore.
- Momento evolutivo del territorio
Pur essendo un insieme edificato avente una propria autonomia formale e funzionale, il quartiere costituisce un momento evolutivo del territorio e della città e ha chiari rapporti funzionali e spaziali con gli insiemi urbani e naturali circostanti. Tiene inoltre conto della storia di tale territorio per quanto concerne la sua crescita nel tempo, delle tipologie architettoniche circostanti e della presenza di eventuali edifici o manufatti storici.
- Scala del contesto territoriale
Il Piano di quartiere è costituito da proprietà private - edificate o libere a giardino - e da parti aventi carattere collettivo, come le strade, i percorsi pedonali, le piazze, i parchi e così via. Nelle sue componenti costituite da volumi costruiti e spazi liberi, è commisurato alla scala del contesto territoriale allargato di contorno e di quello specifico del sito. Gli spazi liberi non costituiscono semplici aree di risulta, ma l'integrazione dei volumi

costruiti con tali spazi forma un insieme urbanistico manifestamente riconoscibile, con un disegno specifico e qualificato delle sue componenti.

- Completezza del progetto

Il progetto definisce le specifiche dimensionali e volumetriche delle diverse parti costitutive del quartiere e indica i materiali costruttivi che si intendono impiegare, sia per le parti edificate, sia per la finitura degli spazi di circolazione.

3.7. REALIZZAZIONE A TAPPE

Qualora lo sfruttamento delle possibilità edificatorie avvenisse a tappe, ovvero con più di un intervento edilizio, al termine di ogni tappa deve essere garantita la qualità paesaggistica dell'insediamento storico, con l'adeguata sistemazione degli spazi liberi.

3.8. COMPONENTI

Il PQ si compone di (cpv. 2 art. 54 Lst e art. 77 RLst):

- una **relazione tecnica**, che deve indicare gli obiettivi progettuali, i dati quantitativi ed esplicitare i concetti paesaggistici, architettonici e urbanistici del progetto per quanto attiene alle volumetrie degli edifici, alla sistemazione degli spazi esterni e alle relazioni viarie e funzionali che si vogliono stabilire con il paesaggio circostante;
- **piani o disegni di progetto** indispensabili per mostrare i contenuti urbanistici, architettonici e funzionali (in particolare, oltre alle volumetrie degli edifici che compongono il quartiere, le superfici ad uso collettivo e le loro destinazioni; quelle a verde con l'indicazione della tipologia di vegetazione; i percorsi pedonali e viari interni, nonché i raccordi con il sistema viario esterno al quartiere; le piazze ed i parchi gioco con il loro arredo; i parcheggi, ecc.);
- un **modello plastico** in scala adeguata, che permetta di percepire le dimensioni spaziali e funzionali del progetto e il suo inserimento nel comprensorio territoriale allargato; in casi particolari il modello può essere sostituito da fotomontaggi o rendering.

I Piani di quartiere devono inoltre essere accompagnati da un **piano di realizzazione**, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

3.9. ELABORAZIONE E APPROVAZIONE

Il Piano di quartiere è approvato dalle autorità secondo la procedura di rilascio del permesso di costruzione. Può essere presentato dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere (art. 55 Lst). Il Municipio può chiedere, nell'ambito della procedura di approvazione, ogni completamento degli atti utile al giudizio. Analoga facoltà è riservata al Dipartimento del territorio, per il tramite dei suoi servizi (art. 78 cpv.3 RLst).

4. EDIFICAZIONE A VALLE DEL NUCLEO MAPP. 73

4.1. PR IN VIGORE

Come detto, in base al **PR in vigore**, il mapp. 73 è azzonato in parte in zona del nucleo (comparto IV) e in parte in area edificabile a scopo residenziale (comparto II), con il seguente potenziale edificatorio:

- zona del nucleo: la SUL esistente è stimata pari a ca. 230 m²¹ (volume principale ca. 206 m² + ampliamento con tetto piano ca. 24 m²); la norma non ammette nuove costruzioni
- area edificabile a scopo residenziale: le norme del PR in vigore stabiliscono le seguenti possibilità edificatorie sull'intero comparto (non a livello di singolo mappale)
 - superficie edificabile comparto: 4'070 m²
 - SUL: 1'630 m² → i.s. 0.4 ca.
 - superficie da edificare: 1'220 m² → i.O. 30% ca.

Considerando l'i.s. 0.4, sull'area edificabile a scopo residenziale del mapp. 73, si ha oggi un potenziale edificatorio pari a ca. 756 m² (SEF: ca. 1'890 m²).

Si osserva inoltre che già oggi il PR in vigore pone delle limitazioni relative alla ubicazione degli edifici sul mapp. 73 (perimetro ristretto entro il quale sviluppare l'edificazione).

4.2. PIANO DI INDIRIZZO SETTEMBRE 2015

Il piano di indirizzo di PR (settembre 2015) propone sul mapp. 73 l'ampliamento o nuova edificazione a ridosso del nucleo ed un nuovo volume parzialmente ipogeo lungo il pendio vignato.

4.3. ESAME PRELIMINARE CANTONALE DEL 16 GIUGNO 2016

Il DT ha dato atto che il rapporto di pianificazione del piano di indirizzo di PR propone 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.

Tuttavia, alla fine il DT non concorda con la proposta edificatoria concernente questo mappale (con particolare riferimento al volume lungo il pendio vignato) e propone, qualora si volesse mantenere il carattere edificabile dei sedimi, di concentrare le possibilità edificatorie nella parte nord del comparto, a ridosso del nucleo, considerando la possibilità di istituzione di un vincolo di PQ.

In questa sede si premette che, come già espresso nel rapporto di pianificazione del piano di indirizzo di PR settembre 2015 (pag. 30 Rapporto di pianificazione), considerata la sensibilità paesaggistica di questo comparto, si è dapprima valutata la possibilità di togliere tale mappale dalla zona edificabile. Pur se coerente dal profilo paesaggistico, questa possibilità è stata infine scartata.

Si procede pertanto all'approfondimento, oggetto del presente rapporto.

¹ Dal momento che Besazio non dispone del registro indici, questa Sul è stata stimata in base all'ingombro a terra moltiplicato per il numero di piani riconoscibili dall'esterno dell'abitazione.

Viste le considerazioni del DT, che non esclude la parziale edificabilità del fondo, si propone di concentrare le possibilità edificatorie nella parte nord del comparto, a ridosso del nucleo, facendo pure capo ad un vincolo di PQ secondo gli art. 54 cpv. 3 Lst e art. 76 RLst. Saranno fissati in norma principi qualitativi che il progetto dovrà risolvere.

Si tratta in parte dell'impostazione già proposta con il piano di indirizzo di PR, fatta eccezione per la parte di edificazione ipogea fra il nucleo e la strada, che non è stata condivisa dal DT e che qui non si intende riproporre.

È chiaro che, così facendo, si riduce la superficie effettivamente edificabile, e quindi non può essere confermata l'interesse delle potenzialità edificatorie del PR attualmente in vigore. È però anche vero che il Tribunale Federale ha già più volte sentenziato che se il potenziale edificatorio attuale si fonda su di un PR non più conforme alla Lpt (come nel caso di Besazio), allora una riduzione anche importante del potenziale in essere non comporta esproprio materiale. Il TF ha trattato casi concreti di riduzioni di un terzo e anche della metà del potenziale edificatorio.

4.4. LETTURA PAESAGGISTICA

Il mapp. 73 è posto a diretto contatto del nucleo e, soprattutto, è posto direttamente sul canale visivo che dalla strada pubblica a sud (strada cantonale), si ha verso il muro del parco e della villa comunale soprastanti. In particolare, il mapp. 73 risulta strategico al fine di preservare la visibilità e l'emergenza del parco e della villa comunale, che lo stesso ISOS definisce come "portale d'ingresso al nucleo". Questo sedime è importante non solo come spazio libero di contorno al nucleo, ma anche come area vignata.

La riconoscibilità del nucleo storico dalla strada cantonale è legata in parte anche alla sua posizione predominante; in particolare, la villa dell'ex-Municipio ed il suo parco costituiscono una emergenza ed un punto di riferimento dell'edificazione storica. Di qui, la volontà di mantenere riconoscibile e visibile questa "cinta di mura" che caratterizza in particolare il fronte sud del nucleo storico

La struttura urbana del nucleo è inoltre caratterizzata da fronti di edifici contigui e da edifici a corte.

La presente proposta tiene pure in conto il fatto che l'edificio principale esistente sul mappale in esame non presenta particolari qualità architettoniche, è stato in buona parte rimaneggiato ed ampliato con un volume a valle con tetto piano.

A est dell'edificio principale si trova un volume accessorio che ospita i box e che non costituisce un edificio originale del nucleo. Di qui, la possibilità di entrare nel merito di una possibile sostituzione edilizia, parziale o totale, dell'edificazione esistente.

4.5. MODELLO URBANISTICO

Per l'edificazione a ridosso del nucleo, si propone di inserire a PR una regolamentazione che consenta sia la realizzazione di nuovi edifici, sia l'ampliamento degli edifici esistenti; in entrambi i casi, l'obiettivo è quello di riqualificare gli edifici esistenti ed il loro rapporto con il nucleo storico.

Si riprendono in parte le tipologie di intervento A e B già ipotizzate nel piano di indirizzo di PR settembre 2015, che vengono verificate e modificate in particolare dal profilo delle quantità edificatorie ammesse ed escludendo la nuova costruzione ipogea.

Si individuano così due principali modelli urbanistici, comunque di carattere indicativo:

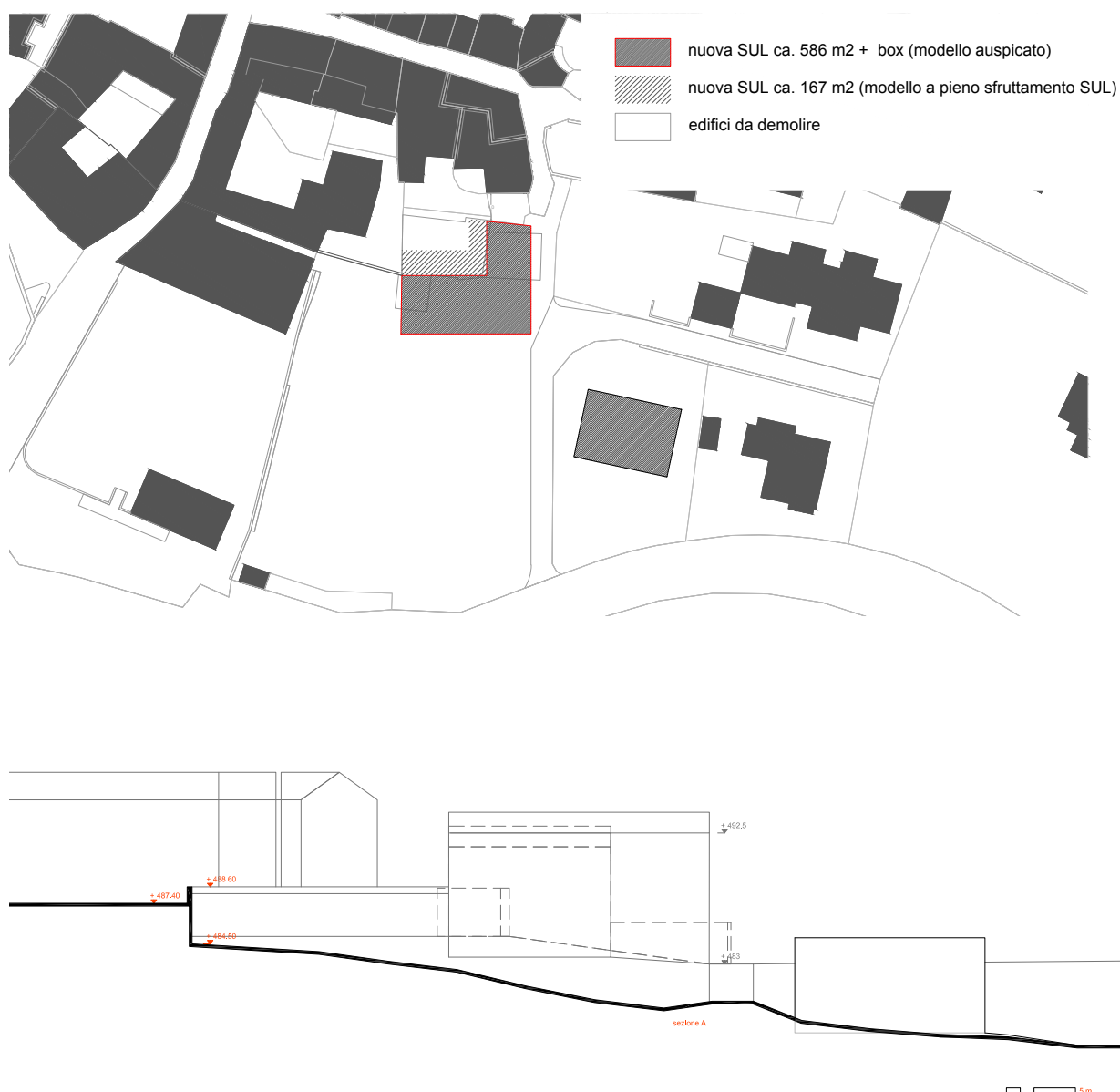
MODELLO URBANISTICO A

In base alla lettura paesaggistica effettuata, risulta che gli edifici esistenti sul mappale in esame non presentano particolare pregio storico-architettonico; in particolare, il volume aggiunto con tetto piano esistente, risulta estraneo al contesto di nucleo. Si entra quindi nel merito di una proposta progettuale che potrebbe comportare la sostituzione edilizia completa di questi edifici.

Dal profilo urbanistico, i nuovi edifici potranno andare a costituire un nuovo impianto a corte insieme agli edifici esistenti ai mapp. 55, 56 e 348 a monte, in analogia ad altri impianti a corte esistenti nel nucleo storico, ad esempio come rappresentato in figura seguente.

La nuova edificazione viene in questo modo distaccata dal Municipio con un generoso spazio libero, che consente di mantenere l'emergenza e la visibilità del Municipio, in particolare nella vista da valle.

Figura 1 Mapp. 73 Modello urbanistico A - 1:1'1'000/500



Dal profilo quantitativo, si ottiene quindi quanto segue:

- gli edifici grigi bordati in rosso rappresentati nel modello urbanistico A, sviluppati su 3 livelli, presentano una SUL complessiva pari a ca. 621 m² SUL, alla quale deve essere sottratta la superficie necessaria a sostituire i 2 box esistenti (ca. 35 m²). Si considera pertanto che questo modello consente la realizzazione di ca. 586 m² di SUL. Si tratta del modello maggiormente auspicabile, dal momento che l'edificio riprende, anche all'interno della corte, gli allineamenti del muro e degli edifici esistenti.
- si ritiene possibile ampliare ulteriormente questo modello, come rappresentato con tratteggio grigio senza bordo nel modello urbanistico A; in questo modo si ottengono ulteriori ca. 167 m² di SUL, per un totale di ca. 753 m² di SUL. Ciò corrisponde ad un indice di sfruttamento pari a ca. 0.33 ed a un indice di occupazione del ca. 12.2%.

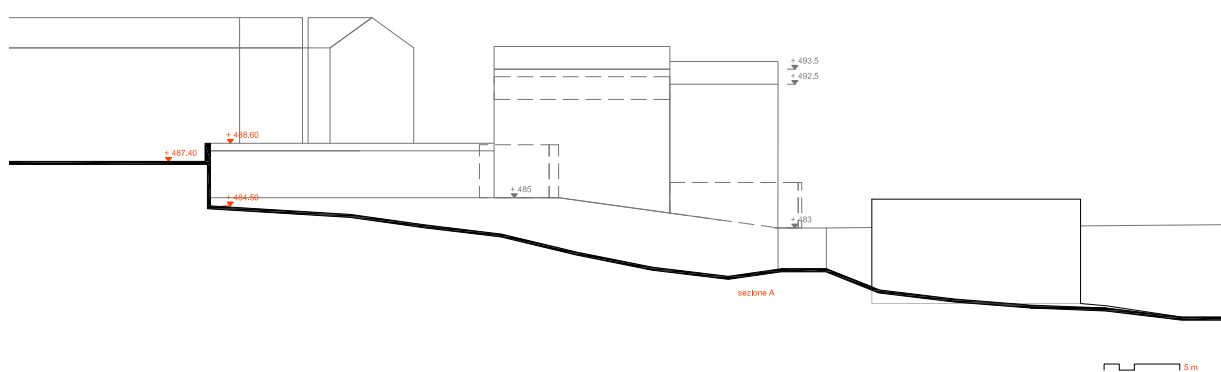
TIPOLOGIA DI INTERVENTO B

Le norme ammettono pure un intervento di minore entità dal profilo degli ingombri a terra e che consente al privato di realizzare nuova SUL lavorando unicamente sugli edifici esistenti.

Tale intervento prevede la sopraelevazione di 1 piano del volume principale esistente e la demolizione e ricostruzione fino a tre livelli del volume dei box; pure il volume principale potrebbe essere sostituito per consentire un intervento edilizio maggiormente unitario. Il volume più a valle con tetto piano dovrà invece essere demolito, in quanto si tratta di un'eccezione all'allineamento principale che necessita di essere eliminata, laddove si ammette una sopraelevazione od ampliamento in pianta come appena ipotizzato.

Nell'ambito del PR si procede quindi a definire i parametri qualitativi e quantitativi di questo intervento, come illustrato al capitolo seguente.

Figura 2 Mapp. 73 Modello urbanistico B - 1:1'500/1'000



Dal profilo quantitativo, si osserva che:

- il modello urbanistico sopra rappresentato (edifici grigi bordati in rosso in Figura 2, consente complessivamente la realizzazione di una SUL complessiva pari a ca. 259 m² SUL (sopraelevazione di 1 piano del volume principale esistente 103 m² + ricostruzione fino a tre livelli del volume dei box come indicato nel modello 156 m²), alla quale deve essere sottratta la SUL esistente del volume con tetto piano (ca. 24 m²), da demolire, e la superficie necessaria a sostituire i 2 box esistenti (ca. 35 m²). Si considera pertanto che questo modello consente la realizzazione di ca. 200 m² di nuova SUL, a cui si aggiungono i 206 m² di SUL esistente, per un totale di ca. 406 m².

Dall'altra parte e come usuale, occorrerà tenere conto dei diritti di terzi.

4.6. PIANO DI QUARTIERE

4.6.1. PREMESSA

L'art. 54 Lst definisce il PQ come "un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica fissati dal piano regolatore."

Di seguito si procede quindi ad approfondire i diversi aspetti del PQ, che saranno ripresi nella norma del PQ stesso:

- Perimetro
- Obiettivi
- Contenuti
- Requisiti qualitativi minimi
- Parametri edilizi minimi e massimi
- Criteri di giudizio del PQ che i privati presenteranno

4.6.2. PERIMETRO

Nell'ambito del piano di indirizzo di PR, era stato effettuato un particolare approfondimento progettuale con norme di dettaglio per il mapp. 73.

In riferimento a questo approfondimento, il DT 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"*.

Il DT afferma inoltre che *"sarebbe pure opportuno estendere il perimetro del PQ, oltre al mapp. 73, anche al mapp. 66, così da ottenere una soluzione coordinata e ottimale per la tutela e valorizzazione del fronte del nucleo"* (pag. 6 Esame preliminare).

Nel merito, si osserva che:

- Dal profilo territoriale e paesaggistico, si richiama quanto già esposto nel rapporto di pianificazione del Piano di indirizzo di PR; in particolare, si ricorda che il mapp. 73 è posto a diretto contatto del nucleo e, soprattutto, è posto direttamente sul canale visivo che dalla strada pubblica a sud (strada cantonale), si ha verso il muro del parco e della villa comunale soprastanti. I mappali 66, 67, 196 si trovano invece in posizione molto ribassata rispetto al nucleo storico; il sedime corrispondente al mapp. 66 è separato fisicamente dal vigneto al mapp. 73 per mezzo della strada privata di accesso ai fondi e risulta maggiormente legato, dal profilo urbanistico e della morfologia del suolo, ai mapp. 67 e 196.
- Il mapp. 66 ed il mapp. 73 presenterebbero azzonamenti differenti in base alla proposta formulata nel piano di indirizzo (mapp. 66-67-196 zona residenziale con prescrizioni speciali Re-PS1; mapp. 73: zona di completazione del nucleo CN).

Ora, nella presente proposta, il pendio vignato viene mantenuto completamente libero da edificazione. A maggior ragione, tale pendio è da considerare come strettamente connesso al nucleo, in una lettura paesaggistica che lega gli spazi liberi a valle con il costruito del nucleo stesso a monte.

Si ritiene pertanto che l'azzonamento proposto nel piano di indirizzo debba essere confermato.

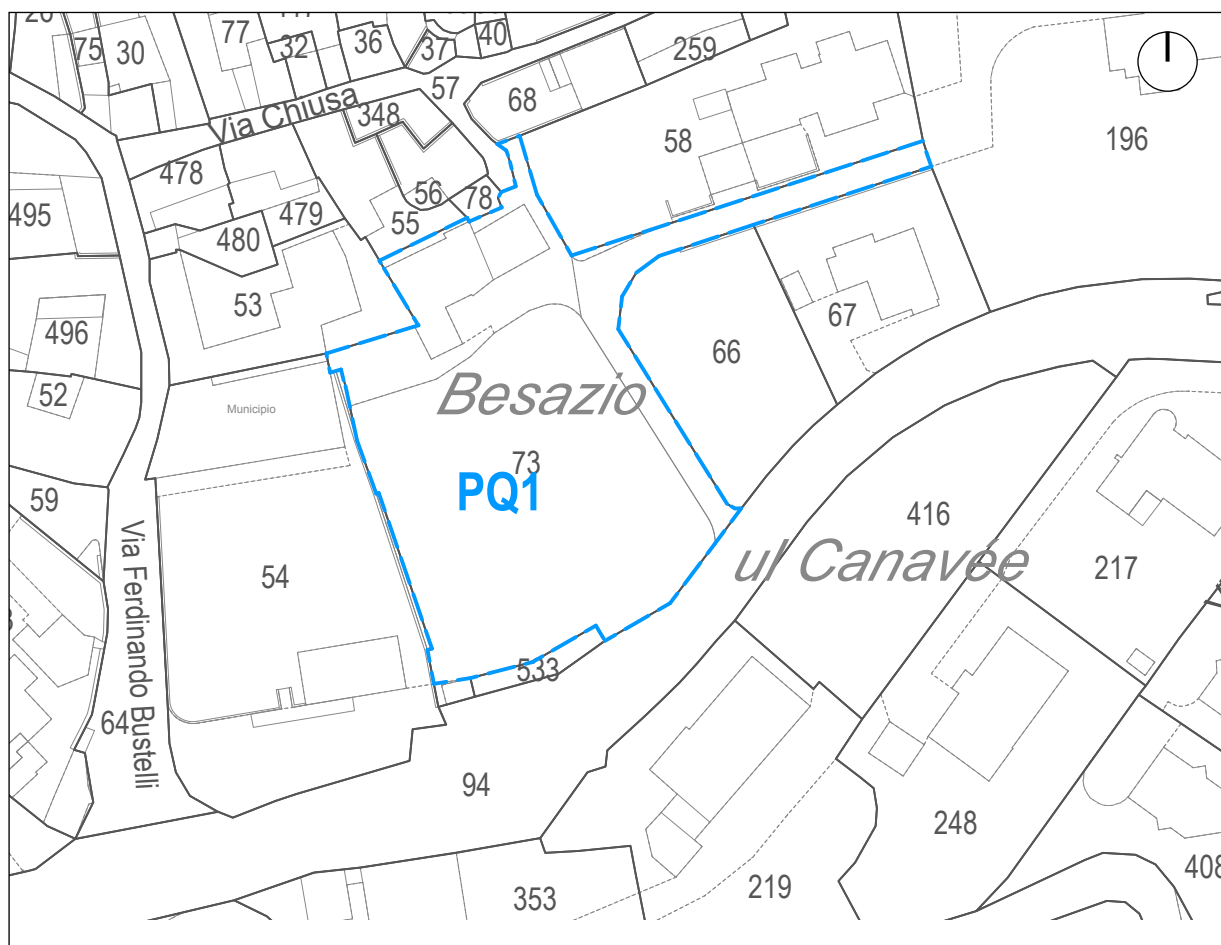
Si è pertanto valutata l'ipotesi di inserire anche il mapp. 66 nel perimetro del PQ; tuttavia l'analisi sopra effettuata ha portato a scartare tale ipotesi. Se si poteva intravedere una relazione fra l'edificazione al mapp. 66 ed una eventuale edificazione distaccata dal nucleo nella parte più a valle del mapp. 73 (ipotesi oramai abbandonata), non si vede invece la relazione fra il mapp. 66 e l'edificazione nella parte più a monte del mapp. 73, fisicamente legata al nucleo.

Si ritiene tuttavia condivisibile quanto espresso dal DT, nella misura in cui il fronte del nucleo - che è strettamente connesso ai suoi spazi liberi - deve essere tutelato e valorizzato. Si concorda infatti che anche il mapp. 66, sebbene fisicamente e territorialmente distinto dal nucleo, risulta ben visibile dagli spazi liberi di contorno al nucleo stesso.

Si ritiene opportuno il maggiore controllo del fronte costruito al mapp. 66 (insieme al mapp. 67) che saranno visibili da questi spazi, come illustrato al cap. 5 del presente rapporto.

Il perimetro del PQ è quindi quello rappresentato con tratteggio blu in Figura 3.

Figura 3 Perimetro del PQ mapp. 73 - 1:1'000



4.6.3. OBIETTIVI

I principali obiettivi che il PQ si propone sono i seguenti:

- dotare il nucleo di un fronte di qualità, che costituisca, per dimensioni, forma e caratteristiche architettoniche, l'adeguato corrispettivo "costruito" dei generosi spazi liberi di pregio che contornano il nucleo stesso
- riqualificare il fronte del nucleo storico esistente, in particolare in corrispondenza dell'edificio esistente
- consentire lo sviluppo armonioso del comparto circostante il nucleo storico, integrando i nuovi interventi nella trama insediativa originaria
- preservare nella misura massima possibile l'integrità, la morfologia e la qualità degli spazi liberi esistenti, con particolare riferimento alla vigna esistente
- preservare nella misura massima possibile la visibilità e l'emergenza del parco e della villa comunale, che lo stesso ISOS definisce come "portale d'ingresso al nucleo".

4.6.4. CONTENUTI

Per quanto riguarda i contenuti del PQ, si rimanda ai contenuti generali illustrati al cap. 3.3.

4.6.5. REQUISITI QUALITATIVI MINIMI

In base all'art. 76 RLst, il piano regolatore deve contenere i requisiti qualitativi minimi, che dipendono dagli obiettivi e dai contenuti che il Comune vuole incentivare mediante il piano di quartiere.

Oltre ai requisiti qualitativi generali, illustrati al cap. 3.4, il PQ al mapp. 73 deve presentare i seguenti requisiti specifici:

b. Edifici

- rispetto della linea di costruzione indicata sul piano (fronte est dell'edificazione); il fronte degli edifici verso sud deve essere perpendicolare a questa linea di costruzione. In questo modo, si ritiene possibile porre le basi per l'adeguata integrazione dei nuovi volumi rispetto agli edifici esistenti a monte
- In caso di ampliamento degli edifici esistenti o di sostituzione completa o parziale degli edifici esistenti, il volume più a valle con tetto piano deve essere demolito

c. Spazi liberi

- conservazione in particolare del vigneto esistente
- raccordo armonioso con il pendio vignato da preservare e con il muro che delimita il nucleo ed il parco dell'ex Municipio
- mantenimento dell'andamento naturale del terreno. Il terreno può essere sistemato nell'intervallo massimo di +/- 0.50 metri, per consentire l'inserimento della nuova edificazione
- le opere di cinta sono di principio vietate; si ritiene che la visuale verso gli spazi liberi del nucleo sia prioritaria in questo particolare contesto, ben visibile dalla strada pubblica a valle. Al fine di garantire il diritto di cingere i propri fondi, si ammettono eccezioni per opere di cinta in cui le parti vuote prevalgono sulle parti piene e che garantiscono la continuità visiva fra l'interno e l'esterno dei fondi e verso il Municipio ed il nucleo.

Considerata l'importanza di questo tema, si prevede che la tipologia di cinta venga approvata dal Municipio prima della sua posa. Per lo stesso motivo, analoga prescrizione viene prevista per l'edificazione ai mapp. 66 e 67, che pure contribuiscono alla visibilità di questi spazi di contorno al nucleo storico.

d. Sistema viario:

- posteggi sotterranei o integrati negli edifici principali, con accesso dalla strada esistente sullo stesso mapp. 73. La formazione di posteggi all'aperto non è ammessa.

4.6.6. PARAMETRI EDILIZI

Come detto, l'art. 54 cpv. 3 Lst prevede che *"Il piano regolatore stabilisce il perimetro del piano di quartiere nonché i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi."* L'art. 76 RLst precisa che i parametri edilizi minimi e massimi sono le prescrizioni riguardanti gli indici, le altezze e le distanze.

▪ Indici:

I modelli urbanistici rappresentati a titolo indicativo al cap. 4.4, presentano al massimo una SUL complessiva pari a 753 m² (modello urbanistico A), che corrisponde ad un indice di sfruttamento pari a ca. 0.33 ed a un indice di occupazione del ca. 0.12.

Non si esclude che in base ad altri possibili modelli urbanistici, pur conformi alle NAPR qui sviluppate, sarebbe possibile ottenere una quantità edificatorie leggermente superiore.

Si ritiene pertanto opportuno fissare i seguenti indici:

	Min.	Max.
- Indice di sfruttamento:	0	0.35
- Indice di occupazione:	0	0.2

In sintesi:

mapp. 73	PR in vigore			nuovo PR
	zona nucleo	zona edificabile a scopo resid.	TOT.	zona completazione nucleo
SEF	m2 407	1'890	2'297	2'283
SUL	m2 230	*	756	799
IS	0.57	0.40	0.43	0.35

* Stima SUL esistente in base a ingombro a terra e numero di piani riconoscibili dall'esterno:
volume principale = 103 m2 x 2 piani = ca. 206 m2;
volume con tetto piano a valle: ca. 24 m2

Si sono quindi fissati indici massimi; gli indici minimi corrispondono alla possibilità di non costruire in questo comparto, o costruire solo in parte, e sono quindi pari a zero. La notevole importanza della qualità del progetto e del suo inserimento nel contesto, renderebbe inadeguato fissare a priori indici minimi diversi, che potrebbero impedire la realizzazione di interventi di minore entità, con impatto minore ed infine rispettosi del contesto ed in particolare degli spazi liberi.

▪ Altezze:

Viene fissata un'altezza massima di 9.5 m misurata a valle. Tenuto conto delle pendenze del terreno naturale, si dà la possibilità di articolare l'edificazione con volumi contigui; in questo caso, l'altezza viene misurata a valle di ogni edificio.

In questo caso non si ritiene opportuno fissare a priori l'altezza minima, che viene quindi azzerata nelle norme. Si ritiene infatti che sarebbe pure possibile, ad esempio, elaborare un progetto di edificazione bassa, che si relazioni ad esempio con i muri di contenimento del nucleo e del parco dell'ex-Municipio senza superarne la quota massima.

▪ Distanze:

Si applicano le seguenti distanze, analoghe a quelle usualmente applicate nei nuclei storici:

	Min.	Max.
- verso un fondo aperto:	a confine senza aperture; a 1.50 m con aperture	illimitata illimitata
- verso un edificio senza aperture:	in contiguità o a 3 m	illimitata
- verso un edificio con aperture:	a 4 m	illimitata

Sono quindi state fissate le distanze minime da confine. Fissare distanze massime da confine non risulta possibile, né se ne vede l'utilità nel caso in esame.

Il completo sfruttamento di queste possibilità edificatorie è naturalmente subordinato al rispetto dei vincoli qualitativi previsti dal PQ.

4.6.7. CRITERI DI GIUDIZIO

Oltre ai criteri di giudizio generali, illustrati al cap. 3.6, il PQ al mapp. 73 dovrà dimostrare qualità (nel disegno e nella motivazione scritta) rispetto ai seguenti criteri di giudizio specifici:

a. Quartiere:

- la capacità di preservare i valori esistenti, con particolare riferimento ai muri di confine, al vigneto ed all'emergenza dell'ex Municipio
- la vista/percezione dell'intorno ed in particolare il rapporto armonioso con il parco e con l'edificio dell'ex Municipio
- la capacità di dotare il nucleo di un fronte di qualità, che costituisca, per dimensioni, forma e caratteristiche architettoniche, l'adeguato corrispettivo "costruito" dei generosi spazi liberi di pregio che contornano il nucleo stesso

b. Edifici

- il rapporto con il contesto di nucleo storico, a livello volumetrico, tipologico e di linguaggio architettonico
- la gerarchia dei volumi costruiti che si vengono a creare
- l'ordine compositivo dei volumi che compongono l'edificazione
- la scelta e l'accostamento dei materiali utilizzati

c. Spazi liberi

- la gerarchia degli spazi liberi che si vengono a creare
- la capacità di preservare l'integrità e le caratteristiche attuali degli spazi liberi, con particolare riferimento al vigneto

d. Sistema viario:

- la capacità di ridurre al minimo le superfici carrabili interne al comparto e di integrare i posteggi in un progetto architettonico unitario
- la concentrazione degli accessi carrabili preferibilmente in un unico punto

e. Percorsi e relazione urbanistiche

- la possibilità per i pedoni di accedere alle strade pubbliche preferibilmente da più punti e da diverse quote, tenuto conto dei dislivelli esistenti
- la disponibilità di spazi di relazione, da aprire anche all'uso pubblico.

4.6.8. REALIZZAZIONE A TAPPE

Trattandosi di un unico proprietario, non si ritiene necessario prevedere disposizioni particolari per la realizzazione a tappe degli interventi.

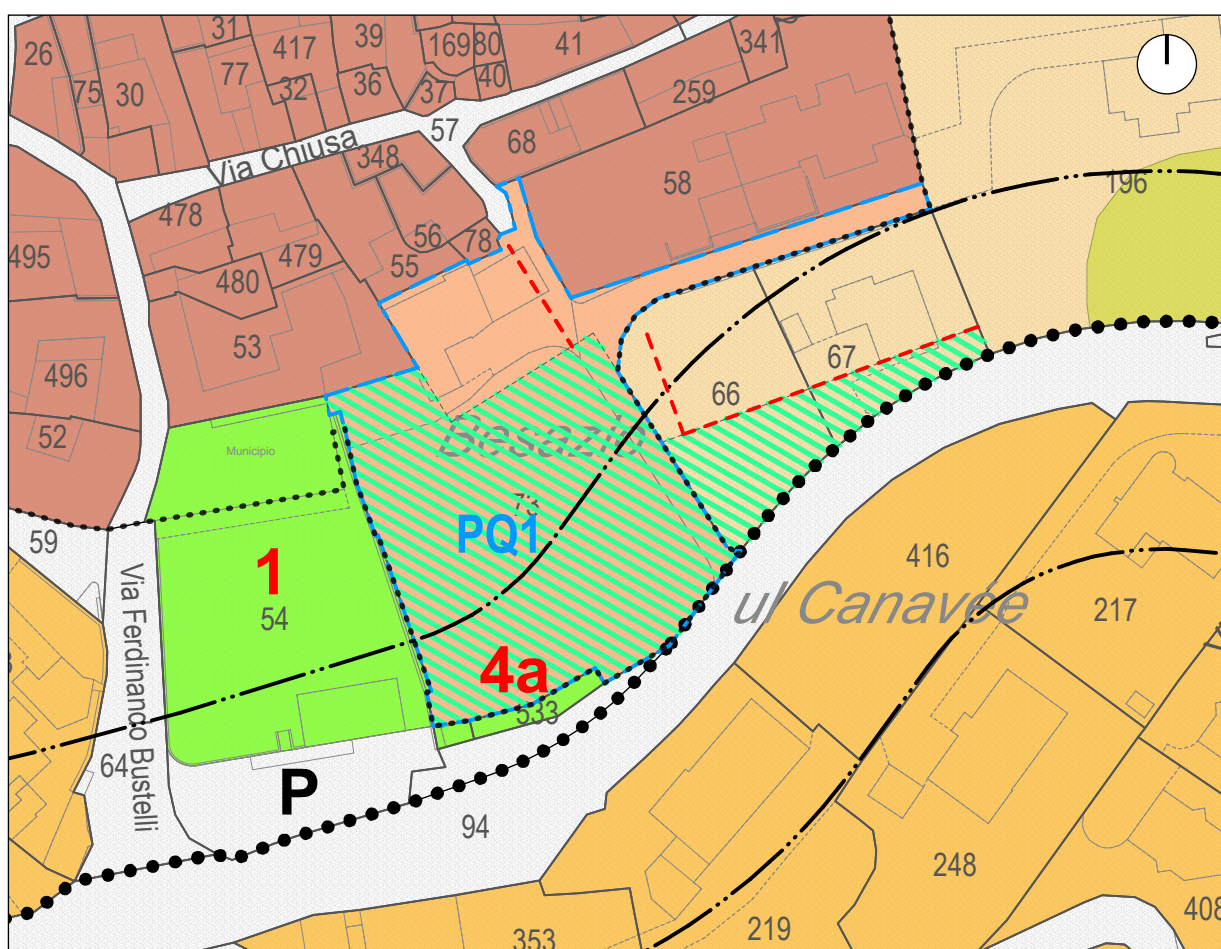
4.7. INSERIMENTO A PR DEI VINCOLI DI PQ

4.7.1. NORME DI ATTUAZIONE

Si rimanda al fascicolo "Regolamento edilizio".

4.7.2. PIANI

Figura 4 Vincoli di PR - PQ mapp. 73 e mapp. 66-67 - 1:1'000



- PQ piano di quartiere
- RePs zona Re con prescrizioni speciali
- CN zona di completazione del nucleo
- spazi liberi
- linea di costruzione

5. EDIFICAZIONE MAPP. 66-67

Dal profilo territoriale e paesaggistico, si richiama quanto già esposto nel rapporto di pianificazione di PR; in particolare, i mappali 66 e 67 si trovano in posizione molto ribassata rispetto al nucleo storico e sono separati fisicamente dal vigneto al mapp. 73 per mezzo della strada privata di accesso ai fondi e risulta legati fra loro, ed in parte al mapp. 196, dal profilo urbanistico e della morfologia del suolo.

Questi mappali risultano tuttavia ben visibile dagli spazi liberi di contorno al nucleo storico.

Al fine di consentire il maggiore controllo dei fronti costruiti che saranno visibili dagli spazi di pregio di contorno al nucleo, si propone di inserire i vincoli di spazi liberi e di allineamento dei fronti (linea di costruzione) per il posizionamento e l'orientamento dei fronti ovest e sud dell'edificazione stessa sui mapp. 66 e 67.

In questo modo, si potrà garantire una maggiore unitarietà e compattezza del costruito in corrispondenza dei fronti affacciati verso gli spazi liberi di pregio. Si eviterà cioè la frammentazione di questi fronti, come in parte già avvenuto al mapp. 67, nonché la scelta di forme e orientamenti non coerenti con il delicato contesto paesaggistico.

In analogia a quanto previsto per il mapp. 73, si stabilisce pure che le opere di cinta sono di principio vietate; si ritiene che la visuale verso gli spazi liberi del nucleo sia prioritaria in questo particolare contesto, ben visibile dalla strada pubblica a valle. Al fine di garantire il diritto di cingere i propri fondi, si ammettono eccezioni per opere di cinta in cui le parti vuote prevalgono sulle parti piene e che garantiscono la continuità visiva fra l'interno e l'esterno dei fondi e verso il Municipio e il nucleo. Considerata l'importanza di questo tema, si prevede che la tipologia di cinta venga approvata dal Municipio prima della sua posa.

Pure in analogia a quanto previsto per il mapp. 73, il terreno sistemato deve sostanzialmente rispettare le quote di quello naturale esistente; per effettuare livellamenti giustificati, sono concesse modifiche di quote unicamente nell'intervallo di +/- 0,50 m.

Tali prescrizioni vengono inserite all'**Art. Zona intensiva per l'abitazione residenziale Re delle NAPR.**

Il modello urbanistico relativo all'edificazione ed i vincoli di PR sul mapp. 66 sono rappresentati rispettivamente in Figura 1 ed in Figura 4.

6. EDIFICAZIONE A MONTE DEL NUCLEO MAPP. 22-23-24

6.1. PR IN VIGORE

Questo comparto a monte del nucleo era compreso nel comparto IV del PR precedente, con possibilità di realizzare due impianti a corte.

6.2. PIANO DI INDIRIZZO SETTEMBRE 2015

Il Piano di indirizzo di PR manteneva l'impianto del PR in vigore, introducendo tuttavia alcune nuove condizioni di carattere qualitativo e dimensionale.

6.3. ESAME PRELIMINARE CANTONALE DEL 16 GIUGNO 2016

Il DT, pur condividendo la possibilità di completare il tessuto edilizio nella parte conclusiva di via Cava, ritiene che le disposizioni normative relative alla zona di completazione del nucleo ai mappali 22,23 e 24 non siano sufficienti a garantire un'edificazione armoniosa e di qualità e, in alternativa, propone anche in questo caso l'istituzione di un vincolo di PQ.

Viste le considerazioni del DT, in questa sede si propone anche in questo caso, e per parità di trattamento, di fare capo ad un vincolo di PQ. Che sia l'ente pubblico ad approfondire tutti i dettagli elencati dal DT sarebbe infatti troppo oneroso e sproporzionato.

Come nel caso precedente, si seguiranno le indicazioni degli art. 54 cpv. 3 Lst e art. 76 RLst.

6.4. LETTURA PAESAGGISTICA

I mapp. 22-23-24, posti a nord-ovest del nucleo storico, vanno a completare l'edificazione di uno degli accessi al nucleo stesso; tale posizione determina l'importanza e la sensibilità paesaggistica di questi sedimi. Si tratta di sedimi solo parzialmente edificati.

L'edificazione esistente a ovest è costituita da edifici a corte che si aprono verso la strada pubblica. L'edificazione prospiciente, a valle, è formata da edifici a corte e da una schiera di edifici contigui che chiude il nucleo a est.

È pure da segnalare il muro che chiude i fondi in esame verso la strada pubblica.

6.5. MODELLO URBANISTICO

Per l'edificazione sui mapp. 22-23-24, si propone di inserire a PR una regolamentazione che consenta la realizzazione di nuovi edifici, con l'obiettivo di riqualificare la situazione esistente per quanto necessario, e mantenere allo stesso tempo i valori paesaggistici, urbanistici e storici esistenti.

Di seguito si riporta il principale modello urbanistico che si ritiene auspicabile su questi sedimi:

- l'edificazione a corte ad ovest si integra con la trama originale del nucleo ed in particolare con le altre case a corte presenti in questa parte di nucleo. Il nuovo edificio a corte potrà presentare un'altezza di 9 m (misurati dalla strada all'estremità ovest del PQ e lungo la strada stessa), in quanto contiguo all'edificio al mapp. 19 che si sviluppa su 3 piani.
- l'edificazione lineare ad est si rapporta con gli edifici prospicienti lungo la strada di nucleo. L'estremità est presenta uno spessore che diminuisce progressivamente fino a "chiudere" il nucleo, formando cioè una sorta di porta di ingresso al nucleo insieme all'edificio al mapp. 47 prospiciente. Si è osservato che gli edifici esistenti ai mappali compresi fra il 41 ed il 47 (procedendo cioè verso l'estremità est del nucleo) presentano altezze comprese fra 1 e 2-2.5 piani. In questo tratto, il nuovo edificio (lineare) dovrà pertanto presentare un'altezza non superiore a 2 piani, che viene fissata a 6.5 m misurati dalla strada all'estremità est del PQ.

La superficie occupata complessiva dei nuovi edifici, in base al modello urbanistico indicativo, è pari a ca. 550 m². Ciò corrisponde ad un indice di occupazione del 54% ca.

La SUL complessiva risulta pari a ca. 1'250 m², considerando che solo le due ali a valle dell'edificio a corte possono essere a 3 piani e la restante parte degli edifici a 2 piani. Ciò corrisponde ad un indice di sfruttamento pari a ca. 1.24.

Non si esclude tuttavia di poter raggiungere una SUL superiore, tenuto conto dell'inserimento nel contesto e nel rispetto delle norme di PQ.

Nell'ambito del PR si procede quindi a definire i parametri qualitativi e quantitativi di questo intervento, come illustrato al capitolo seguente.

Figura 5 Mapp. 22-23-24 Modello urbanistico - 1:1'000



6.6.3. OBIETTIVI

I principali obiettivi che il PQ si propone sono i seguenti:

- dotare il nucleo di un fronte di qualità, che si relazioni in modo adeguato - per dimensioni, forma e caratteristiche architettoniche - a valle con il fronte edificato storico ed a monte con i prati ed i vigneti che contornano il nucleo stesso
- riqualificare il comparto, oggi caratterizzato dalla presenza di edifici in stato di degrado
- consentire lo sviluppo armonioso del comparto circostante il nucleo storico, integrando i nuovi interventi nella trama insediativa originaria
- preservare nella misura massima possibile l'integrità, la morfologia e la qualità degli spazi liberi esistenti, privilegiando una edificazione compatta
- preservare nella misura massima possibile o comunque tenere in considerazione nell'ambito del progetto - il muro esistente a confine con la strada di nucleo.

6.6.4. CONTENUTI

Per quanto riguarda i contenuti del PQ, si rimanda ai contenuti generali illustrati al cap. 3.3.

6.6.5. REQUISITI QUALITATIVI MINIMI

In base all'art. 76 RLst, il piano regolatore deve contenere i requisiti qualitativi minimi, che dipendono dagli obiettivi e dai contenuti che il Comune vuole incentivare mediante il piano di quartiere.

Oltre ai requisiti qualitativi generali, illustrati al cap. 3.4, il PQ al mapp. 73 deve presentare i seguenti requisiti specifici:

b. Edifici

- rispetto della linea di costruzione indicata sul piano (parte del fronte sud)
- dove non è presente la linea di costruzione, inserimento di un edificio a corte a confine con la strada pubblica. La corte deve aprirsi verso sud ed avere una superficie minima di 90 m². Come mostrato nel modello urbanistico, si ritiene che l'impianto a corte sia quello che meglio si integri e completi il tessuto costruito del nucleo; la dimensione minima della corte è stata ponderata in base al modello urbanistico stesso ed alle corti esistenti, in particolare a quella ai mapp. 18 e 19, oltre che alle possibilità edificatorie.
- rapporto armonioso dell'edificazione con il muro a confine con la strada di nucleo, laddove esso viene conservato
- edificazione compatta, con fronti verso valle costruiti o con le facciate degli edifici o con muri
- fronti a confine con la strada privi di aggetti; sono in particolare vietati i balconi. È possibile la realizzazione di loggiati al piano sottotetto
- rispetto di tutte le norme tecniche, fra le altre quelle della polizia del fuoco. Queste ultime contemplano il caso in esame nella misura in cui, in presenza di distanze ridotte fra edifici, come frequente nei nuclei, consentono di adottare misure compensatorie alla distanza antincendio; tali misure, di tipo architettonico, consistono ad esempio nel

realizzare pareti esterne e rivestimenti resistenti al fuoco, chiusure antincendio e aperture con disposizione sfalsata².

c. Spazi liberi

- raccordo armonioso con il pendio verde a monte e con il muro di confine a valle, nella misura in cui esso viene conservato
- gli elementi identitari del nucleo, quali il muro di controriva sul confine stradale, devono essere mantenuti nella misura massima possibile. Questo muro può essere demolito completamente o in parte se sostituito dal fronte dei nuovi edifici, nell'ambito di un progetto che si integra in modo armonioso con il fronte del nucleo storico. Lo scopo è quello di mantenere la continuità e la compattezza del costruito lungo la strada di nucleo
- Lungo questo muro, ove mantenuto, è vietato realizzare parapetti o siepi. È ammessa la formazione di aperture, di ampiezza limitata, o la ristrutturazione di quelle esistenti, per la realizzazione di accessi. Il terreno a monte del muro può essere sistemato nell'intervallo massimo di +/- 0.50 metri, restando comunque sotto all'attuale quota della copertina del muro

d. Sistema viario:

- i posteggi devono essere sotterranei o integrati negli edifici principali. La formazione di posteggi all'aperto non è ammessa.

6.6.6. PARAMETRI EDILIZI

Come detto, l'art. 54 cpv. 3 Lst prevede che *"Il piano regolatore stabilisce il perimetro del piano di quartiere nonché i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi."* L'art. 76 RLst precisa che i parametri edilizi minimi e massimi sono le prescrizioni riguardanti gli indici, le altezze e le distanze.

▪ **Indici:**

Sui mapp. 22-23-24 le norme del **PR in vigore** indicano una sagoma entro cui edificare e specificano che si tratta di un'area di ca. 600 m²; inoltre, definiscono un'altezza massima di 3 piani a valle e due piani a monte. Considerato che la SEF complessiva è pari a ca. 1'013 m², ciò corrisponde ad un indice di occupazione dello 0.59.

La SUL complessiva risulta pari a ca. 1'290 m², considerando che tutta la parte a monte sarà a 2 piani e che in corrispondenza dell'area vincolata a portico si calcola solo 1 piano abitabile. Ciò corrisponde ad un indice di sfruttamento compreso del 1.27 ca.

Il modello urbanistico rappresentato a titolo indicativo al cap. 6.4, presenta quindi superfici (occupata e utile lorda) confrontabili con quelle del PR in vigore.

Non si esclude che in base ad altri possibili modelli urbanistici, pur rispettosi delle NAPR qui esposte, sarebbe possibile ottenere una quantità edificatorie leggermente superiore.

² Queste prescrizioni sono contenute nella Direttiva antincendio 15-15 del 2017 "Distanze di sicurezza antincendio. Strutture portanti. Compartimenti tagliafuoco" alla cifra 2.4 "Provvedimenti sostitutivi in caso di distanze di sicurezza antincendio insufficienti".
Per quanto riguarda i tetti, dovrà essere rispettata in particolare la direttiva antincendio 14-15 del 2017 "Utilizzo di materiali da costruzione", cifra 3.3 "Costruzioni del tetto".

Si ritiene possibile proporre i seguenti indici massimi per il PQ, corrispondenti alle possibilità edificatorie già in vigore:

	Min.	Max.
- Indice di sfruttamento:	0	1.3
- Indice di occupazione:	0	60%

In sintesi:

mapp. 22-23-24		PR in vigore		nuovo PR
		<i>zona nucleo</i>		<i>zona completazione nucleo</i>
SEF	m2	1'013		1'013
SUL	m2	1'290		1'317
IS		1.27		1.30

Si sono quindi fissati indici massimi; gli indici minimi corrispondono alla possibilità di non costruire in questo comparto, o costruire solo in parte, e sono quindi pari a zero. La notevole importanza della qualità del progetto e del suo inserimento nel contesto, renderebbe inadeguato fissare a priori indici minimi diversi, che potrebbero impedire la realizzazione di interventi di minore entità, con impatto minore ed infine rispettosi del contesto ed in particolare degli spazi liberi.

▪ Altezze:

Il **PR in vigore** definisce quindi l'altezza massima unicamente tramite il numero dei piani (tre piani a valle e due piani a monte).

La morfologia del terreno deve essere tenuta in considerazione nella definizione dell'altezza degli edifici, in modo da evitare di ottenere delle costruzioni che svettano in modo inadeguato oltre i colmi degli edifici esistenti.

Al fine di garantire l'adeguato inserimento nella trama edilizia storica, si ritiene che le altezze debbano essere rapportate a quelle degli edifici storici circostanti. Ciò implica che l'altezza massima degli edifici, misurata nei punti a monte, a valle e lungo il pendio, non superi l'altezza massima degli edifici ai mapp. 16, 18 e 19 misurata nei rispettivi punti a monte, a valle e lungo il pendio. Inoltre, la quota assoluta di copertura dei nuovi edifici lungo la strada di nucleo, non deve in ogni caso superare la quota assoluta di copertura degli edifici prospicienti separati dalla strada stessa (dal mapp. 79 a ovest al mapp. 47 a est).

Il riferimento agli edifici circostanti costituisce di per sé la garanzia che non siano realizzati edifici di altezza eccessivamente elevata o ridotta, e consente quindi l'inserimento armonioso dell'edificio nel contesto. In quanto necessario per legge, sono state fissate altezze in metri

▪ **Distanze:**

Si applicano le seguenti distanze, analoghe a quelle usualmente applicate nei nuclei storici:

	Min.	Max.
- verso un fondo aperto:	a confine senza aperture; a 1.50 m con aperture	illimitata illimitata
- verso un edificio senza aperture:	in contiguità o a 3 m	illimitata
- verso un edificio con aperture:	a 4 m	illimitata

Come previsto anche dalle linee guida cantonali per il regolamento edilizio per le zone di nucleo, le norme prevedono anche che nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica, la distanza fra edifici non si applica. In questo modo è possibile la nuova edificazione lungo il fronte stradale, tenuto conto della larghezza ridotta della strada stessa.

Sono quindi state fissate le distanze minime da confine. Fissare distanze massime da confine non risulta possibile, né se ne vede l'utilità nel caso in esame.

Il completo sfruttamento di queste possibilità edificatorie è naturalmente subordinato al rispetto dei vincoli qualitativi previsti dal PQ.

6.6.7. CRITERI DI GIUDIZIO

Oltre ai criteri di giudizio generali, illustrati al cap. 3.6, il PQ ai mapp. 22-23-24 dovrà dimostrare qualità (nel disegno e nella motivazione scritta) rispetto ai seguenti criteri di giudizio specifici:

a. Quartiere:

- la capacità di preservare i valori esistenti, con particolare riferimento ai muri di confine ed alle tipologie ed alla compattezza dell'edificazione del nucleo.
- la vista/percezione dell'intorno ed in particolare il rapporto armonioso con il fronte del nucleo storico e con il muro di confine con la strada di nucleo a valle
- la capacità di dotare il nucleo di un fronte di qualità, che si relazioni in modo adeguato - per dimensioni, forma e caratteristiche architettoniche - a valle con il fronte edificato storico ed a monte con i prati ed i vigneti che contornano il nucleo stesso
- il grado di riqualifica del comparto, oggi caratterizzato dalla presenza di edifici in stato di degrado
- la capacità di formare una "porta" est di ingresso al nucleo

b. Edifici

- il rapporto con il contesto di nucleo storico, a livello volumetrico, tipologico e di linguaggio architettonico
- la gerarchia dei volumi costruiti che si vengono a creare
- l'ordine compositivo dei volumi che compongono l'edificazione
- la scelta e l'accostamento dei materiali utilizzati

c. Spazi liberi

- la gerarchia degli spazi liberi che si vengono a creare
- la capacità di preservare l'integrità e le caratteristiche attuali degli spazi liberi
- il rapporto con la morfologia del terreno e con i muri esistenti

d. Sistema viario:

- la capacità di ridurre al minimo le superfici carrabili interne al comparto e di integrare i posteggi in un progetto architettonico unitario
- la concentrazione degli accessi carrabili preferibilmente in un unico punto

e. Percorsi e relazione urbanistiche

- la possibilità per i pedoni di accedere alle strade pubbliche preferibilmente da più punti e da diverse quote, tenuto conto dei dislivelli esistenti
- la disponibilità di spazi di relazione, da aprire anche all'uso pubblico.

6.6.8. REALIZZAZIONE A TAPPE

Le eventuali tappe di realizzazione devono consentire il coordinamento delle tappe realizzative stesse. Al termine di ogni tappa, deve essere garantita una sistemazione degli edifici e degli spazi liberi adeguata e rispettosa della qualità paesaggistica dell'insediamento storico.

In particolare:

- è possibile la realizzazione a tappe. Considerato che il PQ comprende tre mappali, si ritiene in questo modo di consentire ad esempio ad ogni proprietario di procedere con una tappa.
- al termine di ogni tappa, in particolare il muro a valle ed il terreno circostanti devono essere ripristinati nello stato precedente, laddove non interessati dall'intervento edilizio.

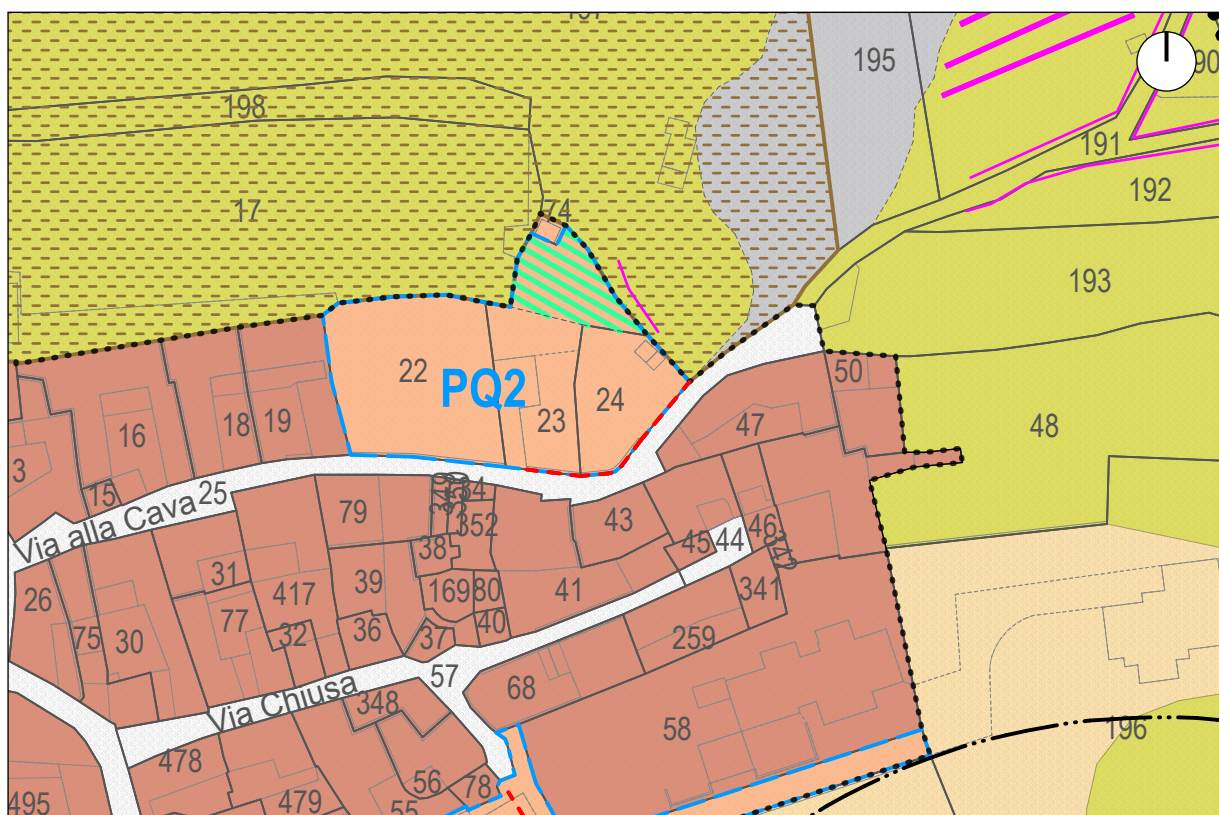
6.7. INSERIMENTO A PR DEI VINCOLI DI PQ

6.7.1. NORME DI ATTUAZIONE

Si rimanda al fascicolo "Regolamento edilizio".

6.7.2. PIANI

Figura 7 Vincoli di PR - PQ mapp. 22-23-24 - 1:1'000



-  piano di quartiere
-  zona Re con prescrizioni speciali
-  zona di completazione del nucleo
-  spazi liberi
-  linea di costruzione