



Tresa, 12 febbraio 2024

**Messaggio municipale n. 06/2024  
accompagnante la richiesta di adozione della revisione parziale varianti di PR e  
adeguamento LST e delle varianti al PRP dei nuclei storici per la Sezione di Sessa**

Egregio signor Presidente,  
gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone per esame e adozione la variante di Piano Regolatore (PR) ai sensi dell'art. 27 cpv.1 Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST) e art. 36 cpv. 1 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLST), necessaria per la seguente approvazione da parte del Consiglio di Stato.

### **1. Premessa e procedura**

La presente variante di PR segue la procedura ordinaria di approvazione prevista dagli art. 25 e segg. LST e dagli art. 32 e segg. del relativo regolamento (RLST). In particolare, si richiamano i seguenti iter procedurali:

- 1) il piano di indirizzo e quello della variante di Piano particolareggiato (PRP) di aprile 2018;
- 2) l'esame preliminare cantonale del 01 ottobre 2020;
- 3) l'informazione pubblica, svolta tramite deposito degli atti di variante PR e di PRP e dell'esame preliminare cantonale per il periodo di un mese, dal 16.11.2020 al 15.12.2020, durante il quale sono state inoltrate 8 osservazioni, di cui la metà riguardanti l'offerta di posteggi al servizio del nucleo di Costa;
- 4) il preavviso vincolante del Consiglio di Stato della verifica compensazione agricola del 14 giugno 2023.

Il Dipartimento del territorio, su formale richiesta dell'ex Municipio di Sessa, ha formulato preavviso sostanzialmente favorevole, circostanziato da alcune indicazioni puntuali e suggerimenti finalizzati a migliorare il contenuto di alcune proposte pianificatorie. Per una visione completa delle varianti scaturite dalle osservazioni da parte del Dipartimento del territorio, si allega l'esame preliminare cantonale del 01 ottobre 2020 e si richiamano le considerazioni e le decisioni del Municipio illustrate nell'allegato 5 del Rapporto di pianificazione.

Le decisioni del Municipio di Tresa sulle osservazioni dei privati e sull'esame preliminare cantonale sono state ulteriormente verificate in fase di aggiornamento definitivo degli atti, per garantire la coerenza complessiva degli atti di PR e le modifiche apportate sono illustrate nei singoli capitoli di pertinenza contenuti nel Rapporto di pianificazione.



## **2. Contenuto delle varianti di PR e PRP**

Nei capitoli che seguono sono riassunte brevemente le caratteristiche delle varianti di PR che, per facilitare la lettura del Messaggio, sono presentate in modo coerente alla struttura del Rapporto di pianificazione (cap. 4), che si richiama integralmente per maggiori dettagli.

### 2.1 Fasce di esclusione dell'edificazione

Le fasce di esclusione dell'edificazione presentano dimensioni variabili e sono presenti già nel PR in vigore. Si ritiene opportuno ricalibrare questi spazi in modo tale da creare i presupposti per la realizzazione di insediamenti inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio. Con l'adeguamento del PR alla LST la zona Residenziale Semi-Estensiva (RSE) è ridefinita zona R3 (nessuna modifica dei parametri) e le aree di esclusione dell'edificazione sono ridefinite come zona degli spazi liberi sovrapposta (conferma delle prescrizioni in vigore).

### 2.2 Comparto S. Maria – Aree Pubbliche

Nel 2013 l'ex Comune di Sessa ha indetto un concorso d'idee a invito per il ridisegno della nuova porta d'entrata al nucleo storico. Il comparto del concorso comprende in larga misura terreni di proprietà pubblica, ma anche di proprietà privata.

L'allora Municipio di Sessa aveva richiesto di consolidare a piano regolatore i contenuti del progetto vincitore del concorso, introducendo i vincoli necessari per porre le basi legali necessarie alla sua realizzazione.

Il calcolo del fabbisogno dei posteggi ha invece messo in luce l'esigenza di ampliare l'offerta di posteggi pubblici al servizio del nucleo di Sessa.

Il Municipio, dopo aver valutato attentamente le problematiche scaturite dagli approfondimenti urbanistici, ha deciso che la sistemazione delle aree d'interesse pubblico promosse con il concorso d'idee non rientra fra le opere prioritarie d'interesse comunale, demandando tale possibilità ad una successiva modifica pianificatoria.

Sulla base di queste decisioni il comparto comprende le seguenti destinazioni:

- Zona per scopi pubblici 2. Scuola dell'infanzia al mapp. nr. 261 Registro fondiario definitivo (RFD)
- Zona residenziale speciale (RS) al mapp. nr. 262 RFD
- Zona per scopi pubblici 12. Oratorio di S. Maria al mapp. nr. 263 RFD
- Zona per scopi pubblici 3. Spazi collettivi di svago che comprende i mapp. nr. 261 RFD e la parte sud del mapp. nr. 325 RFD.
- Posteggio pubblico P4 al mapp. nr. 325 RFD

### 2.3 Comparto Giardino – zone Espansione del nucleo (EN) e Artigianale-commerciale (AR-CO)

Nell'ambito degli approfondimenti si è ritenuto di prevedere un dezonamento della zona edificabile contenuto, limitato ad una fascia a contatto con la strada cantonale. La scelta permette comunque un importante riordino paesaggistico del versante, ma sacrificando una minore superficie edificabile.



Il comparto è stato suddiviso in due settori:

- Settore 1 (a monte) attribuito alla zona EN1 integrazione del nucleo che coinvolge i mapp. nr. 319, 320, 326 e 327 RFD.
- Settore 2 (a valle) attribuito sempre alla zona EN1 ma con parametri edificatori inferiori che coinvolge i mappali nr. 324 e 319 RFD ora liberi da costruzioni.

È previsto il dezonamento dei mappali nr. 322 e 323 RFD e di una piccola parte dei mappali nr. 319 e 321 RFD (ex. zona AR-CO).

Questa variante comporta dei costi per la realizzazione della strada di servizio della zona e per gli indennizzi di dezonamento dei mappali sopra indicati.

Il dettaglio dei costi e le motivazioni delle scelte sono contenuti all'interno del Rapporto di pianificazione (cap. 4.3.4).

#### 2.4 Comparto Pasquee – zona EN

La variante di PR prevede l'assegnazione dei mapp. nr. 259 e 232 RFD parz. alla limitrofa zona residenziale R3 (nuova denominazione della zona RSE) e lo stralcio della linea di costruzione e la sua sostituzione con la zona spazi liberi sovrapposta.

#### 2.5 Comparto Costa – zona EN

Tenendo conto dell'esame preliminare cantonale, si è optato per sviluppare un modello che prende gli aspetti più interessanti da ognuna delle tre ipotesi proposte, ponderando attentamente gli aspetti problematici formulando una nuova proposta urbanistica.

Sulla base delle considerazioni si è deciso di confermare i contenuti e la destinazione del PR in vigore, assegnando questo comparto alla zona di espansione del nucleo EN4 Costa definendo a livello normativo una suddivisione in tre settori e specifici requisiti qualitativi e quantitativi.

#### 2.6 Comparto Valleggio – zona EN

La situazione odierna è mutata, sia dal profilo catastale sia dal profilo degli edifici, rispetto alla situazione presente al momento dell'elaborazione del PR in vigore.

Sulla base della nuova situazione si è deciso di:

- Confermare i contenuti e la destinazione del PR in vigore, assegnando questo comparto alla zona di espansione del nucleo EN2 Valleggio.
- Confermare l'edificabilità dei fondi adeguandola alla nuova situazione. In particolare, si distinguono i parametri edificatori dei fondi già edificati (mappali nr. 527, 980 e 526 RFD parz.) da quelli dei terreni liberi (mapp. nr. 526 RFD parz.). Inoltre, si propone di introdurre il vincolo di bene culturale d'interesse locale l'edificio a cavallo dei mapp. nr. 980 e 526 RFD caratterizzato da decorazioni sulla facciata repute dall'ufficio cantonale meritevoli di conservazione.



## 2.7 Comparto Beredino – zona EN

La situazione odierna è mutata rispetto alla situazione presente al momento dell'elaborazione del PR in vigore. In particolare, il bosco a monte del comparto è avanzato e il limite boschivo attuale corrisponde al confine nord dei mappali nr. 712 e 713 RFD.

Sulla base della nuova situazione si è deciso di:

- Confermare i contenuti e la destinazione del PR in vigore, assegnando questo comparto alla zona di espansione del nucleo EN3 Beredino.
- Confermare l'edificabilità dei fondi adeguandola alla nuova situazione. In particolare, la nuova edificazione non potrà essere realizzata a confine, ma dovrà rispettare la distanza dall'area forestale accertata, dalla strada cantonale e dalla strada pedonale che divide il comparto dal nucleo di Beredino.

## 2.8 Zona artigianale-commerciale (AR-CO) in località Bonzaglio

I mappali nr. 180 e 179 RFD parz. a contatto con la strada cantonale per una maggiore coerenza territoriale vengono assegnati nella limitrofa zona mista RM.

## 2.9 Mappale nr. 185 a Bonzaglio – nucleo storico (PRP)

Il fondo nr. 185 RFD è situato a cavallo di due zone edificabili.

Al fine di garantire una maggiore tutela del nucleo, si è ritenuto opportuno includere la parte ovest del mappale nr. 185 RFD con i vincoli del PRP del nucleo.

## 2.10 Piano particolareggiato dei nuclei storici

Il piano particolareggiato dei nuclei storici è oggetto di alcune varianti pianificatorie richieste dal Consiglio di Stato, fra cui l'aggiornamento del perimetro del PRP a seguito del riordino fondiario o di varianti di PR. Si segnala che le disposizioni del PRP sono state integrate nel Regolamento edilizio del PR.

## 2.11 Miniera d'oro

Con la variante di PR si vuole introdurre un nuovo vincolo d'interesse pubblico sull'area antistante l'accesso alla miniera. La definizione del limite include due rustici situati al mapp. nr. 819 RFD. Uno destinato all'info-point e uno da recuperare e integrare nelle attività della miniera.

L'Associazione Miniera d'Oro ha richiesto di poter ampliare il perimetro comprendendo la zona a valle della vecchia discarica della miniera e di proporre il sito quale bene culturale d'importanza cantonale.

Le proposte possono essere accolte solo parzialmente a causa della presenza del bosco quindi il perimetro verrà ampliato rispettando il limite accertato dell'area forestale. L'inserimento della zona ZSP8 all'interno dell'area forestale accertata richiederebbe una domanda di dissodamento con conseguente allungamento dei tempi di allestimento dell'incarto. Ci si riserva la facoltà di sottoporla con successiva variante di PR.



## 2.12 Modifiche puntuali del piano viario

Si tratta di modifiche atte a migliorare la sicurezza dei pedoni con il completamento di alcuni tratti di marciapiede e percorsi pedonali. Inoltre, sono previsti degli adattamenti delle strade di servizio.

## 2.13 Inventario degli edifici fuori zona edificabile (mapp. nr. 312 e 754 RFD)

Si intende aggiornare l'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile introducendo due edifici situati ai mapp. nr. 312 e 754 RFD.

## **3. Adeguamento del PR alla LST**

La Legge sullo sviluppo territoriale (LST), entrata in vigore il 1° gennaio 2012 unitamente al relativo regolamento d'applicazione (RLST), sostituisce la precedente Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt), il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt) e il Decreto sulla protezione delle Bellezze naturali e del paesaggio.

In generale si tratta di un adeguamento più di carattere formale che di contenuti.

Nel Rapporto di pianificazione sono riassunti, in forma tabellare, la struttura dei nuovi piani di PR, la corrispondenza fra gli elementi di PR in vigore e quelli del PR adeguato alla LST e gli investimenti di PR legati alle varianti puntuali di PR.

L'adeguamento del PR alla LST comprende i seguenti documenti:

- Piano delle zone 1:2'000, dove confluiscono le informazioni dei piani delle zone, del paesaggio e AP-CP del PR in vigore.
- Piano dell'urbanizzazione, dove confluiscono le informazioni dei piani del traffico e dei servizi pubblici in vigore. L'adeguamento del PR alla LST riguarda in particolare le informazioni relative al piano del traffico in vigore, che è sostituito dal seguente piano vincolante:
  - PU1 Piano dell'urbanizzazione - Rete delle vie di comunicazione scala 1:2'000
- Regolamento edilizio, dove confluiscono le disposizioni delle Norme di attuazione in vigore.

Si segnala che l'allestimento di un programma di urbanizzazione ai sensi della LST non è necessario in quanto la totalità dei fondi situati nella zona edificabile sono equipaggiati e senza problemi legate a zone di pericolo che compromettono l'edificabilità dei fondi (vedi cap. 5.4 del Rapporto di pianificazione).

## **4. Compensazione agricola**

Con la revisione parziale di PR la compensazione agricola è ampiamente superiore alla sottrazione di territorio agricolo (vedi allegato 3 del Rapporto di pianificazione preavviso vincolante del CdS per la verifica compensazione agricola).



## **5. Programma di realizzazione**

Il Rapporto di pianificazione motiva le scelte pianificatorie e informa anche dei costi al fine di dimostrare la sostenibilità finanziaria del PR.

## **6. Verifica della contenibilità del nuovo PR**

Il Municipio di Tresa ha già ottemperato all'obbligo sancito dalla scheda R6 di PD, di verificare il dimensionamento delle zone edificabili del PR in vigore. Il documento "Verifica del dimensionamento delle zone edificabili del PR (maggio 2023) già trasmesso a SST per la verifica della plausibilità (attualmente in corso), comprende la verifica della contenibilità delle riserve edificabili del PR in vigore per i prossimi 15 anni.

## **7. Conclusioni e adozione**

Le presenti varianti di PR e l'adeguamento del PR alla LST sono conformi alle Leggi di ordine superiore, segnatamente la legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e la legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

La presentazione di questo messaggio conclude un intenso periodo di studio che propone uno strumento pianificatorio lungimirante e dinamico con i relativi provvedimenti che ne assicurano l'attuazione. Il Piano regolatore è un'opera che non si estingue, ma è durevole nel tempo ed è uno strumento da rivedere e da aggiornare laddove cambiamenti della situazione lo renderanno opportuno.

A norma degli articoli 27 e segg. LST, il PR viene adottato dal Consiglio comunale. Le decisioni del CC vengono pubblicate agli albi per 60 giorni. La variante adottata dal CC e cresciuta in giudicato viene pubblicata per 30 giorni con scadenza per l'inoltro dei ricorsi al CdS entro 15 giorni dopo il termine di pubblicazione. Contemporaneamente alla pubblicazione l'incarto viene trasmesso al CdS per approvazione.

Visto quanto precede, richiamati il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione per esteso come parte integrante del presente messaggio, nonché le disposizioni applicabili della LOC e della Lst, il Municipio invita il Consiglio Comunale a voler

## **RISOLVERE**

1. È adottato l'adeguamento del PR alla LST e le varianti puntuali di PR della Sezione di Sessa.
2. Sono adottati i seguenti atti di PR pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione all'indirizzo indicato a margine:
  - a) geodati digitali:
    - PZ Piano delle zone



- PU1 Piano dell'urbanizzazione – Rete delle vie di comunicazione

b) regolamento edilizio: articoli da 1 a 55

c) atti di carattere indicativo:

- Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione
- Allegati al rapporto di pianificazione:
  - commentario al regolamento edilizio
  - rapporto di pianificazione varianti di PRP
  - determinazione dello spazio riservato alle acque
  - studio sui posteggi

3. Gli atti di adeguamento del PR alla LST e delle varianti di PR puntuali sono approvati nel loro complesso.

4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione secondo i disposti di legge.

Con stima.

Per il Municipio di Tresa

Il Sindaco  
Piero Marchesi



La Segretaria  
Myriam Mauri

Approvato con risoluzione municipale n. 152/2024 del 12 aprile 2024

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni	PR
	•		•

Allegati: gli atti sono pubblicati sul sito internet del portale cantonale al seguente indirizzo:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08axfn026100000&idPubblicazione=1>