



**Comune di Tenero-Contra**

Via Stazione 7  
**6598 Tenero**

Telefono: 091 735 16 50  
www.tenero-contra.ch  
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 13 novembre 2023  
Risoluzione municipale: 698 del 13 novembre 2023

**Municipio di Tenero-Contra**

## **MESSAGGIO MUNICIPALE 16 DEL 2023**

**Richiesta di adozione della variante di Piano regolatore relativa al  
“Comparto speciale di espansione nucleo (PPCsp)”**



*Commissione competente:*

- *Edilizia e opere pubbliche*

Stimate Consigliere,  
Stimati Consiglieri,

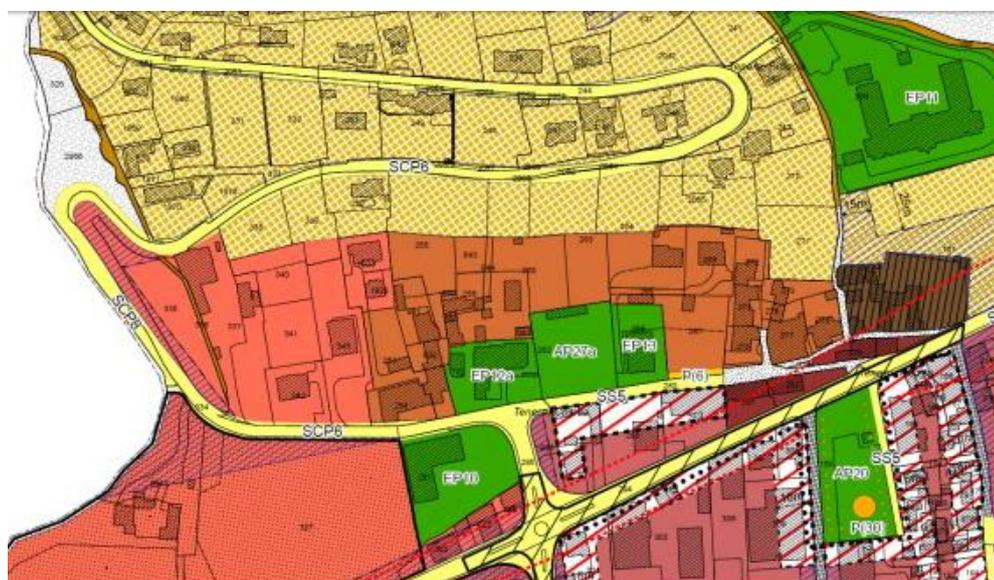
con il presente Messaggio municipale trasmettiamo alla vostra attenzione la richiesta di adozione della variante di Piano regolatore che permette di concretizzare la pianificazione del “comparto speciale di espansione nucleo (PPCsp)”

## Premessa

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione no. 508 del 4 febbraio 1998.

Per quel che riguarda il comparto speciale di espansione del nucleo, il PR fissa un vincolo di Piano particolareggiato (PPCsp) su alcuni mappali ed il CdS nell’approvazione, statuendo su un ricorso privato, rilevava che *“considerato che il Consiglio comunale non ha esplicitamente votato di portare il limite R2P sul limite della PP si invita il Comune a risolvere la questione tramite una variante di Piano regolatore”* e nel dispositivo a pag. 53 della risoluzione, imponeva di *“risolvere la questione (limiti e chiarezza di zona attorno al PP)”*, procedura che il Municipio ha avviato nel 1999.

Una successiva approvazione (Risoluzione del CdS n. 1002 del 8 marzo 2016) fa riferimento ad una modifica concernente la tappa 5 del Centro sportivo nazionale della gioventù (CSNT). A seguito di questa procedura, il Municipio ha provveduto ad aggiornare tutti i piani e le norme (senza invero affrontare in quella sede la questione del limite del PP, considerato che aveva appunto avviato nel 1999 una variante specifica). A partire dal 1999 fino al 2016 i precedenti Municipi hanno sviluppato diversi scenari senza però riuscire a trovare un accordo unanime dei proprietari dei fondi toccati e dell’Autorità cantonale.



### Legenda

 Nucleo tradizionale	 Zona residenziale semi-estensiva
 Comparti con contenuti degni di protezioni	 Zona residenziale semi-intensiva
 Zona soggetta a piano particolareggiato	 Zona residenziale estensiva
 Zona residenziale-commerciale intensiva	 Zona residenziale estensiva particolare
 Zona residenziale intensiva	 Prescrizioni particolari

Figura 1: Piano delle zone 2016

Le norme di attuazione (immutate tra il 1998 e il 2016 per quanto concerne il comparto a monte di via delle Pergole), prevedono quanto segue in relazione al comparto del PPCsp:

### **Art. 39 bis: Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp**

1. il comparto speciale compreso tra il "Castello Pedrazzini" e le "case Tognetti" è oggetto di un Piano particolareggiato;
2. è ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali o amministrativi compatibili con la residenza;
3. gli altri limiti edificatori saranno definiti dal Piano particolareggiato.

La variante di Piano regolatore in oggetto ha dunque lo scopo di definire i parametri edificatori e le destinazioni del comparto, quale frutto di una lunga e complessa procedura pianificatoria.

### **Situazione attuale**

Dall'ultima proposta pianificatoria portata avanti dal Municipio nel 2016, considerato che questa conteneva elementi in contrasto con il quadro formale in vigore, il presente Municipio ha optato per un'elaborazione del concetto pianificatorio del comparto in oggetto, sottoponendolo alla procedura di informazione e di partecipazione ai sensi dell'art. 26 LST. Nelle varie fasi pianificatorie, dunque, il Municipio ha avuto contatti costanti con l'Autorità cantonale e con i proprietari dei sedimi toccati.

Il 10 marzo 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante, per il periodo dal 20 marzo 2023 al 3 maggio 2023. Durante questo periodo sono state presentate 6 osservazioni, delle quali si è tenuto conto per l'elaborazione della documentazione oggetto di adozione.

### **Proposta pianificatoria**

La proposta pianificatoria (variante di PR) verte sulle seguenti ipotesi, volte soprattutto ad attuare il dispositivo pianificatorio del PR comunale per il Comparto speciale di espansione del nucleo (Csp) in maniera più semplice rispetto alle precedenti ipotesi tramite:

- l'abrogazione del vincolo di pianificazione particolareggiata (PP, art 39 bis NAPR) sui fondi specificamente soggetti a questo vincolo nel PR in vigore, con la definizione di specifici vincoli pianificatori nel PR generale. Si ritiene che l'obiettivo di un'adeguata tutela degli elementi di pregio urbanistico e storico-culturale nel comparto possa essere perseguito tramite la presente variante di PR generale, senza dover essere demandata ad una pianificazione particolareggiata.
- il mantenimento dei principi di ordinamento territoriale vigenti (azzonamenti, figura 2) sui rimanenti fondi. Confermare l'azzonamento nella Zona residenziale estensiva particolare R2P per il comprensorio del ronco (fondi parziali N. 255 / 260 / 263 / 264 RFD), per un totale di ca. 3'900 mq di superficie edificabile del fondo (SEF, in verde chiaro nello schema seguente), urbanizzati dalla nuova strada di servizio a valle.  
Allo stesso modo vengono confermate le destinazioni di interesse pubblico (AP-EP, in verde) per i fondi N. 259 / 262 / 266 (parz.) RFD, così come l'assegnazione allo spazio stradale dei fondi N. 280 RFD e N. 240 RFD.

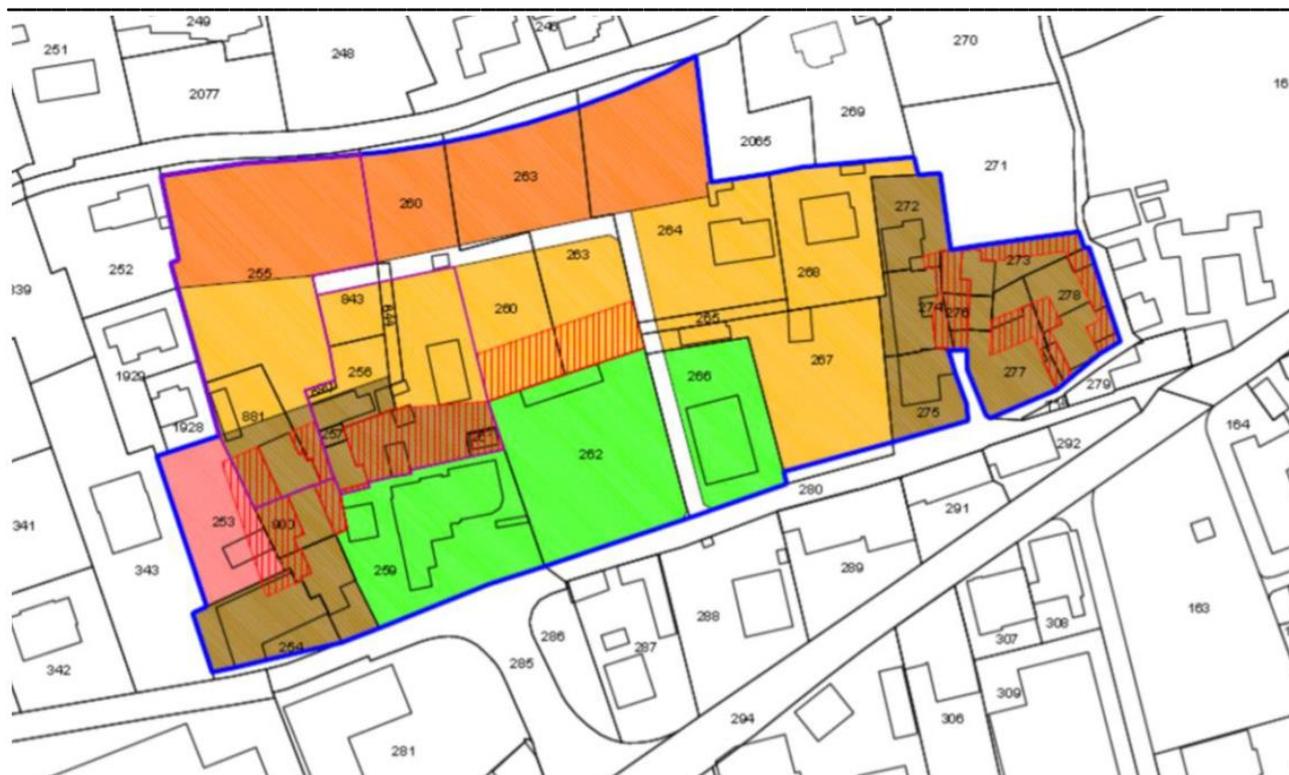


Figura 2: Proposta di azionamento

Per quanto riguarda i fondi liberati dal vincolo di PP (ai sensi dell'art. 39 bis NAPR), la proposta pianificatoria intende assegnarli alle seguenti zone:

- riqualifica e mantenimento dell'edificazione (nuova zona RME, in marrone), con un articolo NAPR specifico, per una SEF complessiva di ca. 5'000 mq.
  - residenziale semi-estensiva R3 (in rosa), art. 43 NAPR vigente per ca. 750 mq di SEF.
  - residenziale estensiva R2 (in giallo), art. 44 NAPR vigente per una SEF complessiva di ca. 6'900 mq.
- la realizzazione di una nuova strada di urbanizzazione (figura 3) per l'intero comparto così da garantire un adeguato accesso veicolare alla maggior parte dei fondi non ancora edificati, ma inseriti in zona edificabile.

I fondi 267, 268 e 254 RFD risultano già accessibili tramite strada esistente.

Per quel che riguarda invece gli edifici esistenti nella parte nord della nuova Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (parte ovest), i due PQ obbligatori (ai sensi dell'art. 15 NAPR) dovranno definire le migliori condizioni di accessibilità veicolare (così come le soluzioni di stallo veicolare) a partire dalla nuova strada di servizio.

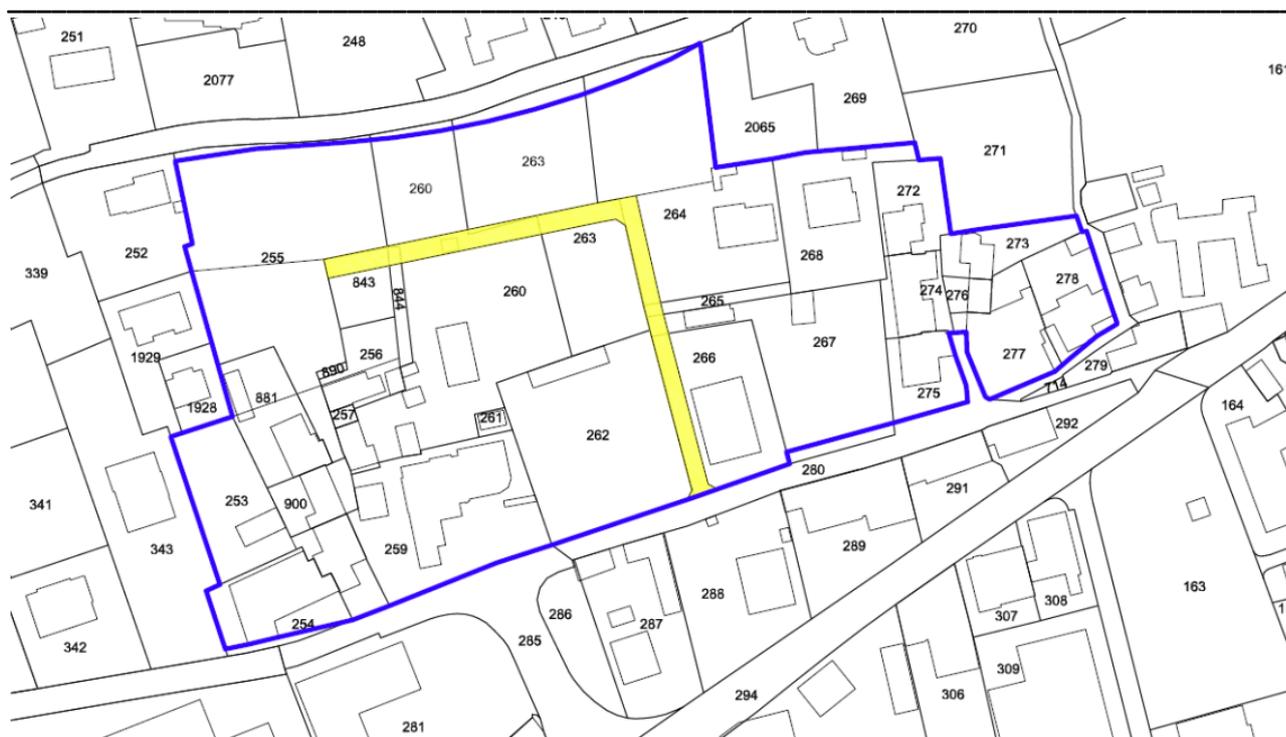


Figura 3: Nuova strada di servizio

- mantenimento dei principi di tutela riprendendo in sostanza le proposte pianificatorie del 2016 portando i vincoli edificatori di cui all'art. 6 NAPPCsp "Principi d'intervento sugli edifici in zona NV" nell'articolo specifico della nuova zona RME, con una proposta di azionamento più consona alla fattispecie dei luoghi, cioè, finalizzata alla riqualifica e al mantenimento dell'edificazione che non assurge comunque mai alle qualità di un "nucleo storico" (senza con questo sminuirne le potenzialità).

Per rendere coerenti le finalità pianificatorie di tutela dei beni storico-culturali più pregiati si propone di vincolare i fondi privati adiacenti a monte dei beni culturali all'obbligo di allestire un Piano di quartiere (PQ) ai sensi dell'art. 15 NAPR (con bordo viola). Questo da una parte per permettere una riqualifica del tessuto urbanistico e dall'altro di limitare l'accesso veicolare ai fondi toccati.

Quale ulteriore elemento di tutela delle componenti storico-culturali, si propone inoltre un'area di rispetto ai sensi dell'art. 34 NAPR a ridosso del cimitero e nelle adiacenze degli edifici di maggior pregio (tratteggio arancio, figura 4).



Figura 4; Piano dei vincoli edificatori

### Modifiche all'impianto normativo delle NAPR

L'impostazione pianificatoria illustrata nei punti precedenti comporta le seguenti modifiche all'impianto normativo:

- abrogazione dell'art. 39 bis NAPR "Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp", con il riferimento al PP;
- nuovo art. 39 bis NAPR "Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (RME)", che riprende i principi già previsti nella proposta pianificatoria del PPCsp del 2016;
- modifica dell'art. 15 NAPR "Piani di quartiere PQ", includendo i due perimetri illustrati nella Figura 4;
- modifica dell'allegato 2 delle NAPR per quanto riguarda i contenuti ammessi sul fondo n. 266 (EP n. 13, proprietà Swisscom), estendendo lo spettro delle funzioni ammesse a destinazioni di tipo amministrativo di valenza pubblica o semipubblica;
- nuovo allegato 4: Piano degli edifici protetti.

Malgrado le NAPR di Tenero-Contra, approvate nel 2016, hanno un'impostazione fondata sulla Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) del 23 maggio 1990, ora sostituita dalla LST, il Municipio ritiene opportuno mantenere per quanto possibile invariato l'impianto normativo in vigore, demandando l'adattamento del PR e della NAPR alla LST ad una variante ad hoc.

### Conclusioni

Con l'adozione della nuova proposta pianificatoria per il comparto speciale di espansione del nucleo (PPCsp) viene definitivamente chiusa la pianificazione lasciata aperta dal CdS nell'approvazione del Piano regolatore del 4 febbraio 1998.

---

## PROPOSTA DI RISOLUZIONE

1. È adottata la variante di Piano regolatore denominata “Comparto speciale di espansione nucleo (PPCsp)” pubblicata sul sito cantonale seguente:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08ukr5086100000&idPubblicazione=2>



2. Sono parallelamente approvati i seguenti documenti contenuti al collegamento ipertestuale di cui al punto 1 del presente dispositivo di risoluzione, e meglio:

- Rapporto di pianificazione, 16 ottobre 2023.
- Piano delle zone (estratto), scala 1:1000, 16 ottobre 2023.
- Piano della rete viaria (estratto), scala 1:1000, 16 ottobre 2023.
- Allegato 4 NAPR – Piano degli edifici protetti, scala 1:1000, 16 ottobre 2023.
- Piano particolareggiato del comparto speciale nucleo di Tenero PP-Csp, Piano del traffico, Perizia traffico, Francesco Allievi SA, 31 agosto 2022.

3. Sono contestualmente approvate le modifiche alle Norme di attuazione (NAPR) così come esposto nel rapporto di pianificazione del 16 ottobre 2023, e meglio:

- Art. 15 NAPR, modifica;
- Art. 39 bis NPAR, Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp, abrogazione;
- Art. 39 bis NAPR, Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (RME), nuovo articolo;
- Allegato 2, modifica;
- Allegato 4, nuovo.

4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

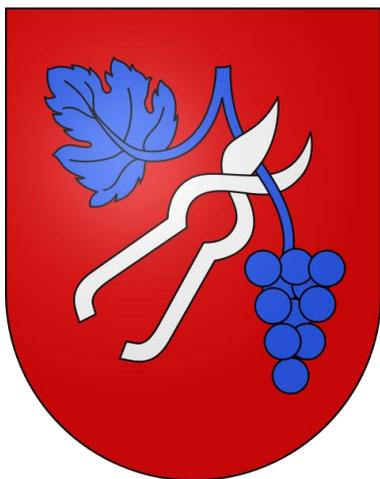
f.to Marco Radaelli

Il Segretario:

f.to Nicola Maggetti

Allegati:

- Rapporto di pianificazione, 16 ottobre 2023;
- Perizia traffico, Francesco Allievi SA, 31 agosto 2022.



# VARIANTE DI PR

COMPARTO SPECIALE  
DI ESPANSIONE NUCLEO (CSP)

## RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

**Incarco per l'adozione del Consiglio comunale  
(art. 27 LST)**

*Approvato dal Municipio il 09.10.2023, con ris. n. 595/23*

### Studi Associati SA

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
e-mail info@sasa.ch  
www.sasa.ch

16 ottobre 2023

**SOMMARIO**

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
<b>2. ANALISI DELLO STATO PROCEDURALE</b>	<b>6</b>
2.1 ISTORIATO	6
2.2 PROPOSTA PIANIFICATORIA 2016	8
2.3 ASPETTI QUANTITATIVI	9
2.4 VERIFICA DA PARTE DEL MUNICIPIO	11
<b>3. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</b>	<b>12</b>
3.1 ELENCO OSSERVAZIONI	12
<b>4. NUOVA IMPOSTAZIONE PIANIFICATORIA</b>	<b>19</b>
4.1 ABROGAZIONE DEL VINCOLO DI PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA (PP)	19
4.2 NUOVA STRADA DI URBANIZZAZIONE	20
4.3 MANTENIMENTO DEI PRINCIPI DI ORDINAMENTO TERRITORIALE IN VIGORE	21
4.4 MANTENIMENTO DEI PRINCIPI DI TUTELA	22
4.5 IMPIANTO NORMATIVO	23
<b>5. MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE</b>	<b>24</b>
5.1 PIANO DELLE ZONE	24
5.2 PIANO DELLA RETE VIARIA	24
5.3 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE	25
<b>6. VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA</b>	<b>29</b>
6.1 SITUAZIONE FONDIARIA	29
6.2 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE	30
6.3 CONTENIBILITÀ DI PR	30
6.4 URBANIZZAZIONE (ACCESSI VEICOLARI)	30
6.5 OBIETTIVI DI TUTELA (COMPONENTI STORICO-CULTURALI)	31
6.6 ELEMENTI TUTELATI	32
6.7 ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO (AP-EP)	33
<b>7. PROCEDURA</b>	<b>33</b>
<b>8. PIANI</b>	<b>34</b>
<b>9. ALLEGATI</b>	<b>34</b>

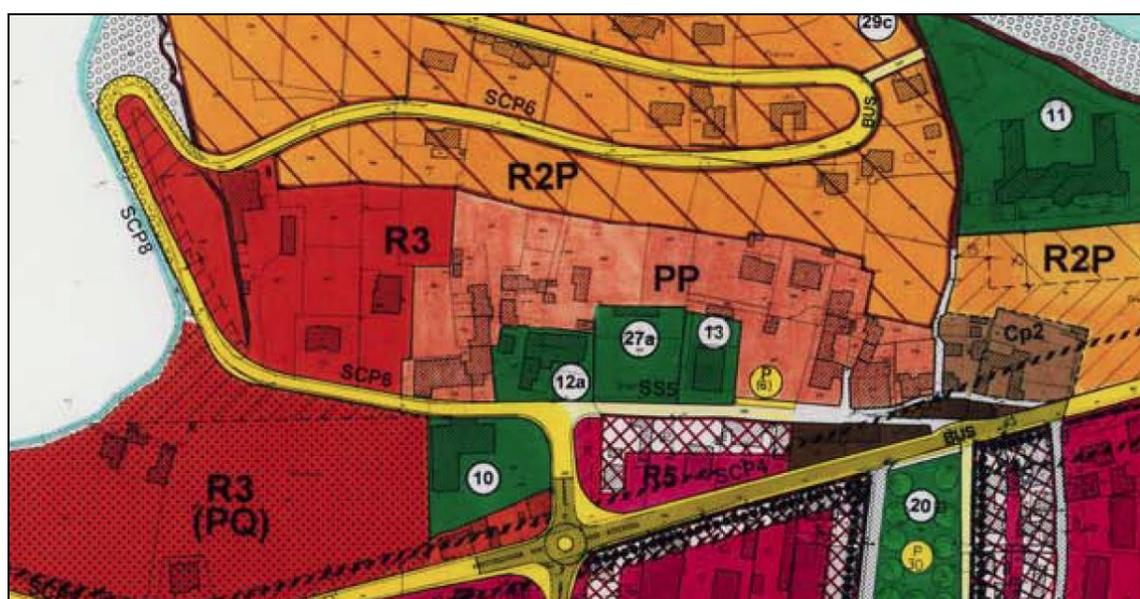
**ABBREVIAZIONI E ACRONIMI**

CC	Consiglio comunale
CdS	Consiglio di Stato
DT	Dipartimento del territorio
EP	Esame preliminare
ISOS	Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere
LST	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
NAPR	Norme di attuazione del Piano regolatore
PP	Piano particolareggiato
PPCsp	Piano particolareggiato comparto speciale di espansione del nucleo
PR	Piano regolatore
RLST	Regolamento della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale
Ris.	Risoluzione

## 1. INTRODUZIONE

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un Piano regolatore (PR) approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione n. 508 del 4 febbraio 1998.

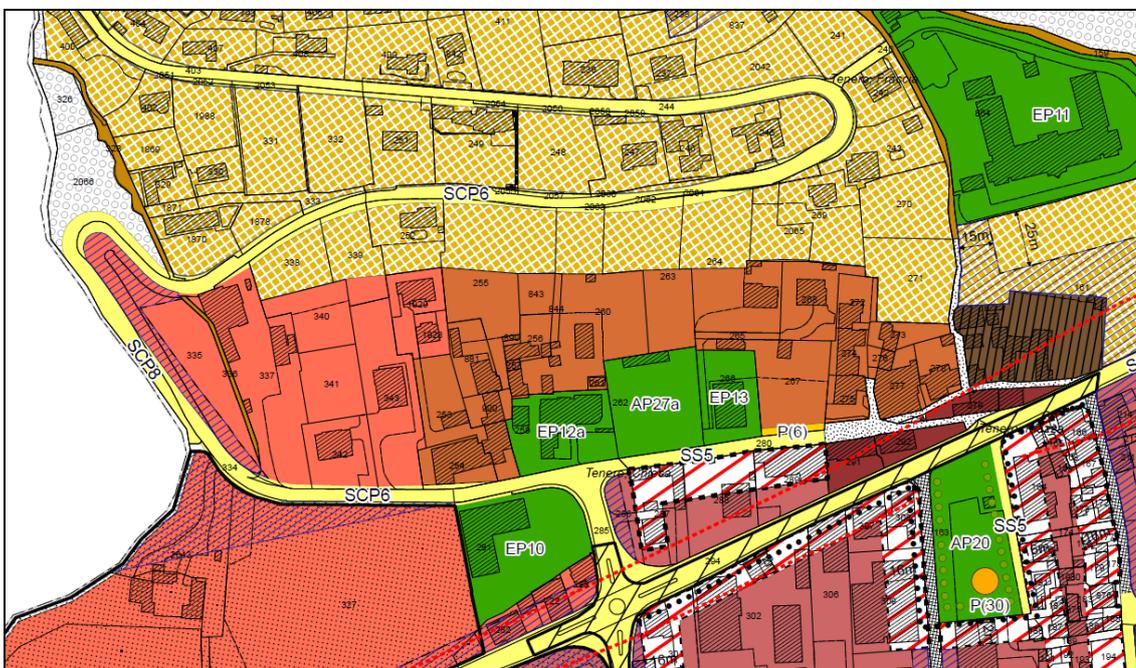
Per quel che riguarda il comparto speciale di espansione del nucleo, il PR fissa un vincolo di Piano particolareggiato (PPCsp) su alcuni mappali ed il CdS nell'approvazione, statuendo su un ricorso privato, rileva che "considerato che il Consiglio Comunale non ha esplicitamente votato di portare il limite R2P sul limite della PP si invita il Comune a risolvere la questione tramite una variante di piano regolatore" e nel dispositivo a pag. 53 della risoluzione, impone di "risolvere la questione (limiti e chiarezza di zona attorno al PP)", procedura che il Municipio ha avviato nel 1999.



Legenda	
	N V Nucleo tradizionale
	Cp Comparti con contenuti degni di protezione
	PP Zona soggetta a piano particolareggiato
	R C 5 Zona residenziale - commerciale intensiva
	R 5 Zona residenziale intensiva
	R 4 Zona residenziale semi-intensiva
	R 3 Zona residenziale semi-estensiva
	R 2 Zona residenziale estensiva
	R 2 P Zona residenziale estensiva particolare
	prescrizioni particolari vedasi art. specifico NAPR

Figura 1 Piano delle zone 1998

Una successiva approvazione (Risoluzione del CdS n. 1002 del 8 marzo 2016) fa riferimento ad una modifica concernente la tappa 5 del Centro sportivo nazionale della gioventù (CSNT). A seguito di questa procedura, il Municipio ha provveduto ad aggiornare tutti i piani e le norme (senza invero affrontare in quella sede la questione del limite del PP, considerato che aveva appunto avviato nel 1999 una variante specifica).



**Legenda**

- Nucleo tradizionale
- Comparti con contenuti degni di protezioni
- Zona soggetta a piano particolareggiato
- Zona residenziale-commerciale intensiva
- Zona residenziale intensiva
- Zona residenziale semi-estensiva
- Zona residenziale semi-intensiva
- Zona residenziale estensiva
- Prescizioni particolari
- Zona residenziale estensiva particolare

Figura 2 Piano delle zone 2016

Le norme di attuazione (immutate tra il 1998 e il 2016 per quanto concerne il comparto a monte di via delle Pergole), prevedono quanto segue in relazione al comparto del PPCsp:

**Art. 39 bis    Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp**

1. Il comparto speciale compreso tra il "Castello Pedrazzini" e le "case Tognetti" è oggetto di un Piano particolareggiato.
2. È ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali o amministrativi compatibili con la residenza.
3. Gli altri limiti edificatori saranno definiti dal Piano Particolareggiato<sup>1</sup>.

**Art. 44        Zona residenziale estensiva R2/R2P**

1. È ammessa l'edificazione di costruzioni residenziali e l'inserimento parziale di contenuti lavorativi di servizio purché non in contrasto con le finalità della zona.
2. Indice di sfruttamento (valore massimo):
  - nella zona R2        I.s. = 0.50
  - nella zona R2P      I.s. = 0.40
3. L'altezza massima è di ml 9.00.  
Per edifici con tetti a falde, la cui pendenza non può essere inferiore al 30% e superiore al 50%, si applica
  - una riduzione di ml 1.00 alla gronda e
  - un supplemento di ml 1.00 al colmo rispetto ai valori suindicati.

Va rilevato che, la zona residenziale estensiva R2P, successivamente inclusa nella procedura di variante PPCsp, non risulta a tutt'oggi formalmente soggetta a restrizioni particolari in merito all'edificazione dei fondi, se non l'eventuale carenza di adeguate opere di urbanizzazione viaria, difficilmente attuabili tramite la strada cantonale che porta a Contra.

---

<sup>1</sup> Il rapporto di pianificazione menziona i parametri di sfruttamento indicativi considerati per i calcoli di contenibilità senza però assegnare un indice di sfruttamento specifico.

## 2. ANALISI DELLO STATO PROCEDURALE

### 2.1 ISTORIATO

In una prima fase dei lavori, durata comunque ben 15 anni, l'iter pianificatorio relativo al Comparto speciale di espansione del nucleo si è svolto principalmente secondo queste pietre miliari formali:

- 22 aprile 1996      Adozione del PR da parte del Consiglio comunale (CC)  
Il CC adotta un limite del comparto speciale d'espansione del nucleo che include i nuclei "Castello Pedrazzini" e "case Tognetti" a est e a ovest della zona soggetta al PP.
- 4 febbraio 1998      Approvazione CdS  
A seguito di un ricorso, il CdS impone l'allestimento di una variante di PR al fine di "risolvere la questione (limiti e chiarezza di zona attorno al PP)".
- 3 agosto 1999      Piano d'indirizzo PPCsp  
*Spazio inedificato quale elemento di congiunzione formale tra l'urbanizzazione della pianura e l'edificazione della collina.*  
*Conferma dei volumi già edificati.*  
*Tre settori caratterizzati come nuclei di tamponamento con tipologie costruttive tra quelle ipotizzate per le zone del nucleo e quelle residenziali.*
- 22 maggio 2001      Esame preliminare DT  
*Apprezzata l'inedificabilità del pendio vignato.*  
*Integrare i mappali che partecipano alla configurazione del tessuto tradizionale (a sud di Via delle Pergole).*  
*Norme da definire meglio.*  
*EAP "Swisscom" da stralciare.*  
*Aumento degli indici da 0.4 a 0.7 non condiviso.*  
*Accessi da definire.*
- 1 gennaio 2012      Richiesta DT di riavviare la procedura ai sensi della LST

Nella seconda fase dei lavori, che ha preso ancora alcuni anni, i lavori si sono svolti secondo la seguente scaletta:

Marzo 2016            Progetto di variante PPCsp  
*Edificazione dei fondi compresi fra i due nuclei.  
Preservare il più possibile il vuoto (spazi liberi).  
Area edificabile proposta ai piedi della collina.  
Morfologia del terreno naturale da mantenere.*



17 luglio 2016        Esame consultivo DT

11 maggio 2017        Esame preliminare DT

novembre 2017        Informazione e partecipazione pubblica

11 aprile 2018        Valutazione osservazioni della consultazione pubblica (interna).

Complice anche la situazione pandemica durante gli anni 2020 e 2021, il Municipio è entrato nel pieno delle sue funzioni solo nella seconda metà del 2021 e ha celermente ripreso in mano il dossier pianificatorio. Anzitutto procedendo con un'analisi della situazione pianificatoria e delle criticità onde decidere come concludere l'iter, in considerazione del fatto che la proposta sinora elaborata apparentemente non soddisfaceva né l'autorità cantonale né tantomeno i proprietari toccati.

## 2.2 PROPOSTA PIANIFICATORIA 2016

La proposta pianificatoria del 2016 intendeva approfondire / consolidare i seguenti aspetti principali:

- Limite del PP
- Edificazione / esclusione di edificazione della fascia collinare superiore
- Assegnazione delle zone edificabili (in particolare del mappale Swisscom)
- Accessi / Posteggi
- Tipologia dell'edificazione
- Valenza ISOS

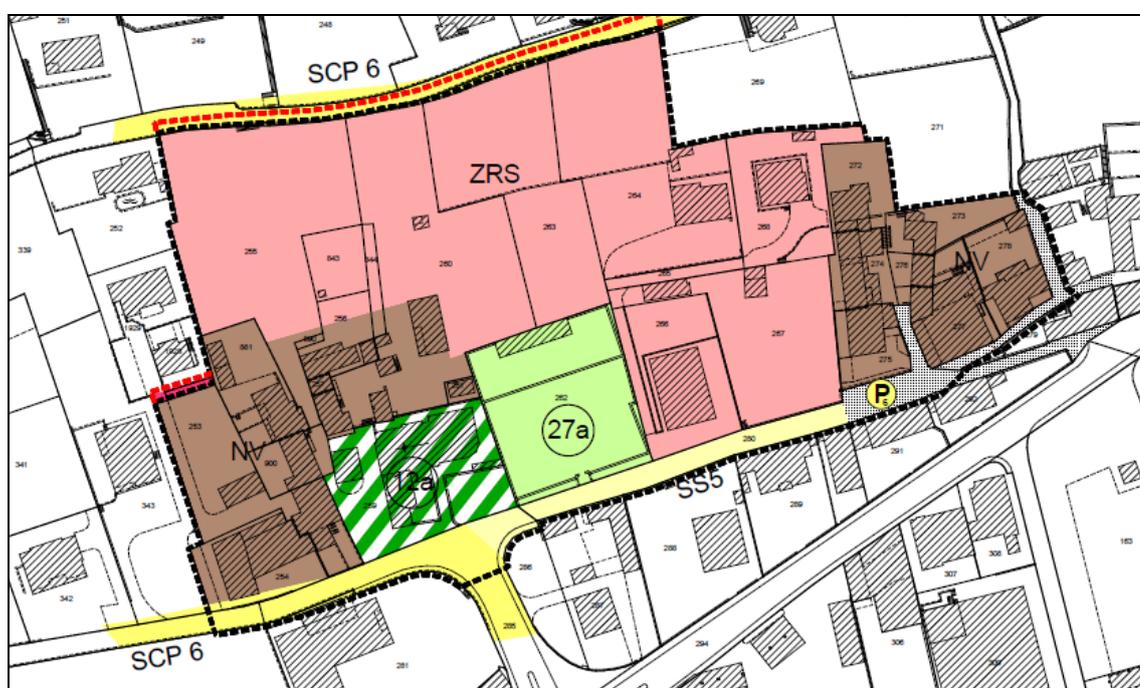


Figura 3 Piano d'indirizzo 2016, proposta di azionamento

Per l'ultimo punto, va rilevato che in merito agli eventuali vincoli derivanti dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), la Ris. CdS n. 508 del 4 febbraio 1998 dichiarava esplicitamente che "esso è vincolante per la Confederazione (...). L'Inventario non è comunque vincolante per i Cantoni e per i Comuni".

Inoltre, l'attuale Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale specifica che "per insediamenti di importanza nazionale si intendono quelli dell'inventario federale degli insediamenti svizzeri, limitatamente ai perimetri edificati e ai gruppi edilizi con categoria di rilievo A e AB". Per cui non si applica al caso di Tenero, in quanto oggetti unicamente di rilevanza locale).

## 2.3 ASPETTI QUANTITATIVI

Il PR in vigore (1998 / 2016) prevede le seguenti condizioni su cui basa la proposta di PPCsp del 2016:

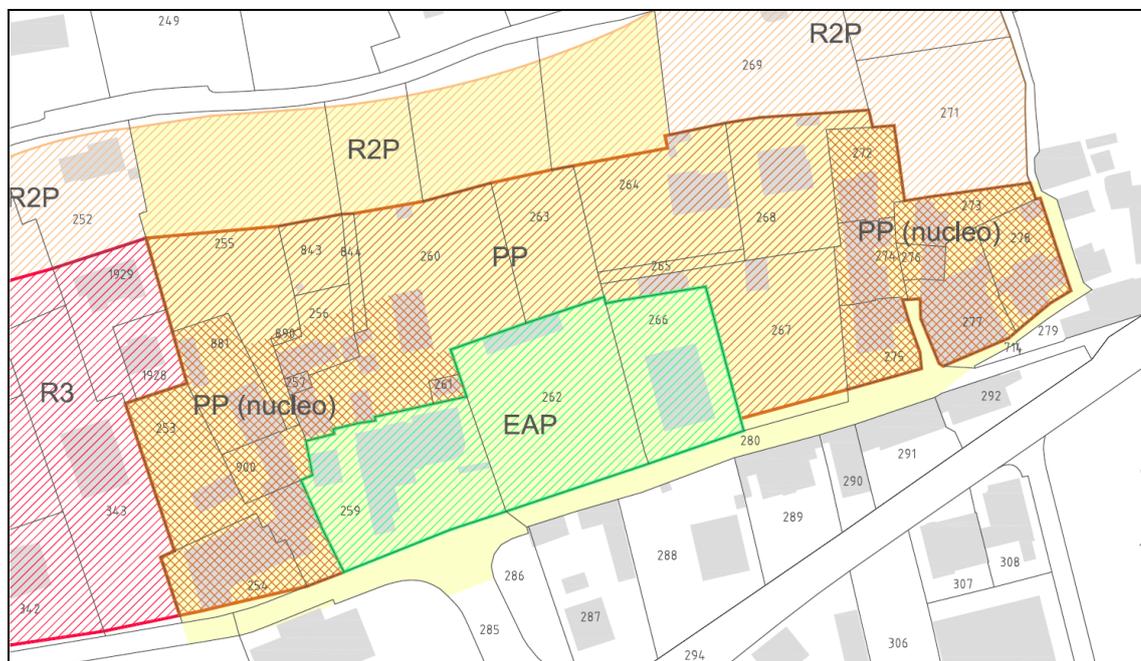


Figura 4 Area PPCsp 2016 e zone PR in vigore

Superficie totale PPCsp	ca. 23'000 mq
... di cui superfici di traffico	ca. 2'000 mq
... di cui zone edificabili	ca. 21'000 mq
PP (ipotesi nucleo)	ca. 6'400 mq
PP (resto)	ca. 6'800 mq
R2P (ronco)	ca. 3'900 mq
EAP (in vigore)	ca. 4'000 mq

Nel settembre 2019 il Municipio ha allestito una valutazione del dimensionamento delle zone edificabili per tutto il territorio comunale, conformemente alle disposizioni del Piano direttore cantonale (scheda PD-R6).

In questo ambito è stato conteggiato anche il fondo n. 266 (Swisscom) nella zona residenziale. La plausibilità del dimensionamento del PR è stata verificata dalla SST (27.08.2020).



Figura 5 Piano d'indirizzo 2016, piano di edificabilità e di arredo (studio habitat.ch)

Sulla base dell'ipotesi del PPCsp 2016 (vedi figura precedente), la potenzialità edificatoria del comparto è stata valutata a poco più di **11'000 mq di SUL** (superficie utile lorda) così suddivisi:

Nuclei	ca. 6'300 mq
ZRS (9 unità edificabili)	ca. 5'800 mq (estensione dell'area verde di ca. 7'700 mq)

Questi dati risultano fondamentali per la valutazione della presente proposta pianificatoria, come illustrato in dettaglio nei capitoli successivi. Va anzitutto considerato che per i fondi inclusi dal PR in vigore nel Piano particolareggiato non sono state definite le potenzialità edificatorie, a differenza dei fondi inseriti in zona R2P (con l.s. = 0.4).

## 2.4 VERIFICA DA PARTE DEL MUNICIPIO

La proposta di PPCsp ha seguito un iter formale già molto avanzato, nel senso che è disponibile un esame preliminare cantonale (EP del 2017) e che il dossier è stato messo in consultazione adempiendo ai requisiti formali dell'informazione e della partecipazione pubblica (sempre nel 2017).

Dopo 25 anni di lavori pianificatori si tende a dimenticare che il PR 1996 è tutt'ora in vigore (approvato dal CdS nel 1998 e soprattutto confermato ancora nel 2016 !) e che il suo stesso palinsesto presenta delle differenze sostanziali con la successiva proposta pianificatoria del PPCsp.

Che queste modifiche siano state formalmente avallate dagli esecutivi precedenti non deve impedire di analizzarne le problematiche e di porsi criticamente rispetto all'operato precedente.

L'aspetto forse più rilevante, a mente del Municipio, è la decisione di rendere non costruibile il ronco nella parte a monte del comparto PPCsp, mentre nel PR generale (in vigore e confermato ancora nel 2016) risulta invece edificabile, inserito in una più estesa Zona R2P "Zona residenziale estensiva particolare".

Di fatto, il comparto soggetto formalmente al vincolo di PP, pur coinvolgendo in larga misura gli stessi mappali del ronco, è molto più ridotto e permette un lavoro meno conflittuale con gli interessi privati, ma anche (e soprattutto) pubblici, in particolare per quel che riguarda la tutela degli elementi storico-culturali presenti nel comparto.

La scelta di rendere non edificabile il ronco, estendendo il perimetro del PP (di fatto modificandolo), pur mantenendo le potenzialità edificatorie che andrebbero a confluire nelle previste edificazioni verso il piano (tramite le potenzialità delle cosiddette "ville urbane"), rappresenta de facto la decisione di fondo che porta alle conflittualità emerse in sede di procedura, difficilmente sanabili e che hanno portato l'ente pianificante a rimettere in discussione le proposte pianificatorie sinora elaborate.

La proposta pianificatoria del PPCsp, oltre alla decisione fondamentale di impostazione precedentemente descritta (estensione del perimetro del PP e conseguente inedificabilità del ronco), propone inoltre alcune decisioni non giocoforza coerenti (se non in vero e proprio in contrasto) con il quadro formale in vigore, in particolare:

- l'assegnazione alla zona edificabile del fondo Swisscom (N. 266 RFD), invece che alla zona per edifici e attrezzature pubbliche;
- l'assegnazione alla Zona NV "nucleo tradizionale" di diversi fondi (anche solo parzialmente);
- lo spostamento del posteggio pubblico;
- l'inserimento di sedimi stradali con proposte di intervento progettuale.

Tutte queste premesse hanno portato il Municipio ad impostare una rielaborazione del concetto pianificatorio del comparto in oggetto, sottoponendolo alla procedura di informazione e di partecipazione ai sensi dell'art. 26 LST e descritto in dettaglio nel cap. 4.

### 3. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il 10 marzo 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante, per il periodo dal 20 marzo 2023 al 3 maggio 2023.

#### 3.1 ELENCO OSSERVAZIONI

Entro il periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Graziano e Cinzia Prospero, Tenero (fondo 253 RFD), del 29.03.2023
2. Marco Calzascia, in rappresentanza della comunione ereditaria eredi Carla Calzascia (fondo n. 267 RFD), del 15.04.2023 (mail);
3. Swisscom Immobilien AG, Berna (fondo n. 266 RFD), del 25.04.2023.
4. Raffaella Boccadoro e Maria Carla Lanini (fondi n. 264 e 265 RFD), del 27.04.2023;
5. Dott. Carlo Postizzi, avvocato e notaio, in rappresentanza dei sigg. Pierluigi e Maria Luisa Lanini, Herrenschwanden (fondo n. 263 RFD), del 27.04.2023;
6. Mario Canevascini, Porto Ronco (fondo n. 272 RFD), del 02.05.2023;

##### 3.1.1 Osservazioni Graziano e Cinzia Prospero, fondo 253 RFD

###### ***Salvaguardia del paesaggio e del patrimonio edilizio***

###### Osservazioni

“In generale su tutta l'area in questione si predilige l'assegnazione di superfici edificatorie a tutti i proprietari delle singole parcelle, senza avere un'attenzione particolare alla salvaguardia del paesaggio, la protezione della chiesa, del cimitero e delle case che formano il vecchio nucleo del paese. Anche la possibile conservazione delle colture viticole, che hanno segnato la storia del nostro Comune, risulta compromessa.”

###### Valutazione

Da una parte, come sottolineato nel rapporto di pianificazione, va precisato che la zona R2P è tutt'ora formalmente in vigore, motivo per cui i fondi inseriti nella zona edificabile R2P hanno tutti un potenziale edificatorio (indice di sfruttamento 0.4).

La precedente proposta di PP prevedeva di concentrare tutto il potenziale edificatorio a valle dei fondi situati nella zona R2P, proponendo delle “ville urbane”, ritenute fuori scala rispetto al contesto circostante, che di fatto avrebbero pregiudicato e compromesso l'obiettivo di tutelare i fondi vignati e il paesaggio sottostante via Contra.

###### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante

## ***Pregiudizio all'edificazione esistente***

### Osservazioni

"La parcella 253 ... dopo anni di proposta d'inserimento in "zona NV nucleo tradizionale", ora di colpo viene assegnata a "zona R3". Non riusciamo a comprendere questo radicale cambiamento di rotta. La particolare bellezza delle casette del nucleo tradizionale, con il loro allineamento, verrebbe oscurata da uno stabile di 10 m, nelle immediate vicinanze."

### Valutazione

Sia il Piano regolatore del 1998 che quello del 2016 (attualmente in vigore) assegnano il fondo n. 253 alla zona soggetta a piano particolareggiato e non alla zona del nucleo NV. L'assegnazione alla zona NV del fondo in questione è stata effettuata unicamente nel contesto di proposte pianificatorie che - come ben descritto nel rapporto di pianificazione del 17 gennaio 2023 - non hanno mai portato a soluzioni soddisfacenti, per nessuna delle parti coinvolte.

L'art. 39 NAPR, cpv. 1 indica che "nei limiti delle aree definite "nucleo tradizionale" sono comprese le parti di tessuto urbano che per le caratteristiche ambientali e per la presenza di parti edilizie risalenti storicamente al passato, sono riconoscibili come facenti parte dei nuclei abitativi che costituiscono gli insediamenti originari di Tenero, di Contra di Sotto e di Contra-Regia e Costa."



È più che chiaro che l'edificio presente sul fondo n. 253, né il fondo stesso, non presentino nessuna delle caratteristiche richieste affinché essi siano inclusi nella zona NV, motivo per cui l'adiacente zona R3 risulta essere la soluzione più confacente.

Per quanto riguarda la tutela del nucleo, essa è demandata principalmente all'applicazione dell'art. 39 NAPR.

A titolo abbondanziale, si segnala che il Municipio sta lavorando ad una variante di PR, con l'obiettivo di introdurre delle norme specifiche riguardanti l'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, così da poter disporre di un ulteriore strumento attraverso il quale favorire la realizzazione di interventi rispettosi sia del contesto territoriale che di quello urbanistico-architettonico.

### Proposta all'attenzione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

### 3.1.2 Osservazioni Marco Calzascia, fondo n. 267 RFD

Il proprietario esprime un generale apprezzamento della proposta, ritenuta pragmatica.

#### **Indennizzo e ripristino situazione**

##### Osservazioni

Comprendendo le ragioni dell'espropriazione sul lato sud del fondo per la realizzazione di posteggi, si chiede che a operazione terminata, la delimitazione a sud del fondo sia ripristinata con un nuovo muro di contenimento a spese del Municipio e che sia riconosciuto un compenso dell'esproprio, pari al valore di mercato di zona, eventualmente computandolo nel conteggio di eventuali contributi di miglitoria che dovessero venire richiesti.

##### Valutazione

La legislazione federale e cantonale prevede che vantaggi e svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione siano adeguatamente compensati. In ogni caso la procedura non può essere avviata prima che la pianificazione non sia cresciuta in giudicato.

Si osserva che in base al Piano regolatore vigente il fondo n. 267 RFD è assegnato alla zona soggetta a Piano particolareggiato e che fino a quando l'assetto pianificatorio non sarà consolidato, il valore commerciale del fondo, senza avanzare alcuna ipotesi di stima, è molto verosimilmente influenzato negativamente da una situazione di inedificabilità "de facto".

Si osserva inoltre che il potenziale edificatorio del fondo n. 267, pur tenendo conto dell'eventuale esproprio di ca. 280 mq, rimane sostanzialmente invariato rispetto alla proposta pianificatoria del 2016 (ca. 560 mq SUL, rispetto ai ca. 430-670 dell'ipotetica "villa urbana").

##### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

### 3.1.3 Osservazioni Swisscom Immobilien AG, fondo n. 266 RFD

#### **Destinazioni ammesse**

##### Osservazioni

Nel novembre del 2017 Swisscom si era espressa sulla precedente proposta pianificatoria, chiedendo di mantenere la destinazione di zona EP al fine permettere il mantenimento dell'esercizio della centrale telefonica.

Ritenuta l'evoluzione della tecnica delle telecomunicazioni, al giorno d'oggi è possibile ridurre drasticamente gli spazi destinati alle installazioni. Nel caso della centrale di Tenero, il piano terreno potrà essere ben presto sgombrato dagli impianti presenti, analogamente a quanto già avvenuto per il piano superiore, mentre solo una minima parte del seminterrato continuerà ad ospitare le infrastrutture tecniche.

Alla luce di ciò, Swisscom ritiene che la destinazione di interesse pubblico, limitata all'esercizio dei servizi di comunicazione mobile, risulti essere anacronistica ed eccessivamente restrittiva, con il risultato pratico di ritrovarsi con un edificio vuoto ed inutilizzato per i prossimi decenni.

Swisscom chiede al Municipio di valutare la possibilità di ampliare lo spettro delle funzioni ammesse, sempre nell'ambito delle funzioni d'interesse pubblico o parapubblico.

### Valutazione

La richiesta può essere ritenuta plausibile. Limitando l'uso dello stabile alla sola funzione "tecnica" per l'esercizio dei servizi di comunicazione mobile, vi è in effetti il rischio di ritrovarsi con un edificio vuoto ed inutilizzato.

Un ampliamento dello spettro delle funzioni ammesse nell'ambito delle funzioni d'interesse pubblico o parapubblico appare giustificata dall'interesse pubblico di promuovere l'uso parsimonioso del suolo.

### Decisione del Municipio

**Adattare** la variante, ammettendo per il fondo n. 266 destinazioni di tipo amministrativo di valenza pubblica o semipubblica (adattamento dell'allegato 2 delle NAPR).

## **3.1.4 Osservazioni Raffaella Boccadoro e Maria Carla Lanini, fondi n. 264 e 265 RFD**

### **Preferenza per la variante stradale n. 1**

#### Osservazioni

La variante proposta (n. 3) comporta 140 m2 di esproprio per i fondi n. 264 e 265 RFD, che risultano essere i fondi più penalizzati. Si ritiene che l'opzione scelta, sia quella che genera più traffico per il servizio dei singoli fondi e che abbia un impatto paesaggistico troppo elevato, tagliano in orizzontale la collina. Il calibro di 5 m è ritenuto sovradimensionato e la pendenza iniziale eccessiva.

Si propone di optare per la variante n. 1, ritenuta meno invasiva.

#### Valutazione

L'opzione pianificatoria proposta, che si fonda sulla realizzazione di una strada di servizio basata sullo "scenario 3" allestito dallo Studio Allievi, permette di servire adeguatamente tutti i fondi in tutte le loro parti

Nel caso specifico dei fondi n. 263 e 264, essi risultano convenientemente urbanizzati sia nella parte bassa, assegnata alla zona R2, sia nella parte alta, assegnata alla zona R2P, cosa non possibile né con lo scenario 1, né con la proposta pianificatoria del 2016, in cui la parte alta dei fondi avrebbe dovuto avere un accesso da via Contra (ipotesi ritenuta poco praticabile),

#### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

## **3.1.5 Osservazioni avv. Postizzi per Pierluigi e Maria Luisa Lanini, fondo n. 263 RFD**

Da parte dei proprietari del fondo n. 263 RFD non vi è alcuna osservazione particolare.

### 3.1.6 Osservazioni Mario Canevascini, fondo n. 272 RFD

#### Osservazioni generali

“In linea generale si condividono le conclusioni dello studio pianificatorio sia per quanto riguarda il piano del traffico sia per la proposta di nuovo azzonamento...”

In particolare, “Le proposte di salvaguardia dei beni culturali "edifici di pregio tutelato" (colore rosso) sul piano degli edifici protetti (art. 39bis) del 17 gennaio 2023, sono ritenute corrette.”

#### **Pianificazione dei percorsi pedonali e ciclabili**

##### Osservazioni

“Nella proposta pianificatoria non si prendono in considerazione i percorsi pedonali e ciclabili che a mio modo di vedere non possono essere studiati unicamente nei piani di quartiere, ma che preliminarmente devono essere pianificati nella variante di PR. Si dovrebbe pianificare una rete di percorsi pedonali che dalla "scalinata della Fraccia" si sviluppano in orizzontale, indipendentemente dalla rete viaria, fino al nucleo della chiesa.”

##### Valutazione

Nel contesto dell'allestimento della proposta pianificatoria, non sono state ravvisate delle particolari esigenze legate alla realizzazione di nuovi collegamenti pedonali e ciclabili attraverso il comparto.

Via delle pergole presenta un contesto e un assetto tali da prestarsi più che egregiamente a fungere da collegamento per la mobilità lenta tra la Salita alla Fraccia, la Chiesa di S. Vincenzo e l'adiacente camera mortuaria.

Eventuali miglioramenti di ordine urbanistico e architettonico, potranno se del caso essere realizzati tramite interventi di arredo e pavimentazione della parte del fondo n. 259 confinante con via Contra.

##### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

#### **Prolungamento dell'accesso veicolare verso est**

##### Osservazioni

“Sarebbe inoltre interessante valutare il prolungamento della proposta no.3 con un accesso veicolare anche in direzione est (direzione Bellinzona) permettendo l'urbanizzazione anche di questa zona.”

##### Valutazione

Si ritiene che la strada proposta permetta di servire adeguatamente tutti i fondi che necessitano un miglioramento rispetto alla situazione vigente. Verso est i fondi sono serviti da un accesso privato (esistente), mentre il nucleo è servito da via delle Pergole.

##### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

### ***Demolizione stabile Swisscom***

#### Osservazioni

“Si condivide la proposta presentata in passato (ed ora stralciata) che prevedeva la demolizione dello stabile esistente al mapp. 266 RFD (stabile Swisscom) in quanto deturpante e anomalo nel contesto urbano del paese e assegnazione della particella alla zona a destinazione residenziale. Unica motivazione per mantenere il vincolo AP-EP sarebbe in previsione di destinare il mappale interamente a posteggio pubblico.”

#### Valutazione

Si osserva che la proposta pianificatoria ammette, per gli edifici considerati “atipici” rispetto al contesto urbanistico, la demolizione e un’eventuale loro riedificazione limitata ad un obiettivo di riqualifica urbanistica complessiva. Come esplicitato dalla proposta normativa “la nuova costruzione deve concorrere a una riedificazione qualificante del contesto architettonico-urbanistico del comparto. La volumetria deve armonizzarsi con i corpi edilizi originari circostanti e rispettare gli allineamenti storici e gli spazi da valorizzare come corte, oltre all’obbligo di contiguità lungo i vicoli.”

#### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

### ***Inclusione nella variante della strada privata sul fondo n. 864***

#### Osservazioni

“...la strada privata esistente sulla part. 864 RFD (Fondazione Unitas) deve essere inclusa nella variante di PR - piano del traffico rendendola di pubblica utilità.”

#### Valutazione

Il fondo 864 (così come il fondo n. 270) è discosto dall’area interessata dalla proposta pianificatoria e non è nemmeno contiguo ad essa.

Questioni legate all’accessibilità del fondo n. 270 dovranno essere risolte in sede privata (o, qualora siano date le premesse di interesse pubblico, aspetto qui non verificato, attraverso una modifica ad hoc del Piano regolatore).

#### Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

### ***Pianificazione dei posteggi carente***

#### Osservazioni

“...si ritiene che la pianificazione dei posteggi pubblici nel comparto Zona Nucleo sia carente in quanto non corrisponde alle esigenze di questa parte del paese. Il comparto del Nucleo di Tenero (adiacente alla "scalinata la Fraccia") è ben servito dai mezzi pubblici (fermate dei bus) ed inoltre nelle immediate vicinanze della piazza si trovano diversi negozi e stabili commerciali (...) Ritengo che la peculiarità di questo comparto sia la tranquillità della zona malgrado la stretta vicinanza a vie di comunicazione molto frequentate e rumorose. Bisognerebbe pertanto preservare questa caratteristica eliminando dalle corti e dagli spazi privati del nucleo gli stalli che non beneficiano di regolare autorizzazione. È nell’interesse pubblico sanzionare lo stazionamento selvaggio degli autoveicoli in quanto deturpanti (...) La soluzione sarebbe di concentrare i posteggi pubblici lungo la via di accesso alla zona residenziale, lungo via delle Pergole. A tale riguardo non si capisce bene il "Piano del traffico" allegato alla variante di PR in quanto il tratto giallo definisce unicamente la superficie di traffico senza definire se è prevista un’area di parcheggio. Ritengo molto importante prevedere un parcheggio pubblico con un numero di stalli superiore a quelli previsti dall’attuale Piano Regolatore (P6).”

Valutazione

La richiesta non risulta del tutto chiara: da una parte si considera il comparto del nucleo di Tenero adiacente alla Salita alla Fraccia ben servito dai mezzi pubblici (si presume quindi non necessitante di posteggi) mentre dall'altra si invoca la realizzazione di posteggi pubblici.

D'altro canto, la richiesta di eliminare gli stalli dai fondi privati, realizzando posteggi pubblici (però destinati ai residenti?), non è sostenibile e non suffragabile da un interesse pubblico preponderante, in quanto spetta ai proprietari privati realizzare gli stalli necessari per il loro fabbisogno privato.

La questione dello stazionamento abusivo o il controllo di quali stalli siano stati autorizzati non è di competenza della pianificazione.

Decisione del Municipio

**Confermare** i contenuti della variante.

## 4. NUOVA IMPOSTAZIONE PIANIFICATORIA

La proposta pianificatoria (variante di PR) verte sulle seguenti ipotesi, volte soprattutto ad attuare il dispositivo pianificatorio del PR comunale per il Comparto speciale di espansione del nucleo (Csp) in maniera più semplice rispetto alle precedenti ipotesi tramite:

- L'abrogazione del vincolo di pianificazione particolareggiata (PP) sui fondi specificamente soggetti a questo vincolo nel PR in vigore, con la definizione di specifici vincoli pianificatori nel PR generale.
- Il mantenimento dei principi di ordinamento territoriale vigenti (azzonamenti) sui rimanenti fondi.
- La realizzazione di una nuova strada di urbanizzazione per l'intero comparto.

### 4.1 ABROGAZIONE DEL VINCOLO DI PIANIFICAZIONE PARTICOLAREGGIATA (PP)

L'art. 39 bis NAPR regola un Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp, senza perimetro specifico (fatto contestato dal CdS già nella decisione di approvazione della revisione del PR nel 1989), vincolando comunque tutta una serie di fondi a questa norma.

Di fatto, si ritiene che l'obiettivo di un'adeguata tutela degli elementi di pregio urbanistico e storico-culturale nel comparto speciale compreso tra il "Castello Pedrazzini" e le "case Tognetti" possa essere perseguito tramite la presente variante di PR generale, senza dover essere demandata ad una pianificazione particolareggiata.

Per i seguenti fondi del RFD (totale o parziale, raggruppati dove possibile per proprietà), evidenziati nella figura successiva, viene di conseguenza proposta l'abrogazione dell'obbligo di PP previsto dall'art 39 bis NAPR:

253	263	273
254	264	274
900	265	275
255, 881	267	276
256, 257, 260, 261, 843, 844, 890	268	277
	272	278



Figura 6 Fondi per i quali si propone l'abrogazione del vincolo di Piano particolareggiato (art. 39 bis NAPR)

## 4.2 NUOVA STRADA DI URBANIZZAZIONE

Onde permettere un adeguato accesso veicolare alla maggior parte dei fondi non ancora edificati, ma inseriti in zona edificabile viene proposto, in base allo studio specifico allegato, un vincolo per la realizzazione di una strada di servizio (ad uso limitato per i fondi che urbanizzerà).

I fondi N. 267 RFD e 268 RFD risultano già urbanizzati tramite la strada esistente (fondo N. 280 RFD), risp. tramite la coattiva privata sul fondo N. 265 RFD.

L'accesso veicolare al fondo N. 253 RFD inserito in Zona R3 potrà invece avvenire tramite il limitrofo fondo N. 254 RFD oppure tramite l'accesso esistente al fondo N. 343 RFD (entrambi già gravati da vincoli di diritto privato in tal senso).

Per quel che riguarda invece gli edifici esistenti nella parte nord della nuova Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (parte ovest), i due PQ obbligatori (ai sensi dell'art. 15 NAPR) dovranno definire le migliori condizioni di accessibilità veicolare (così come le soluzioni di stallo veicolare) a partire dalla nuova strada di servizio.

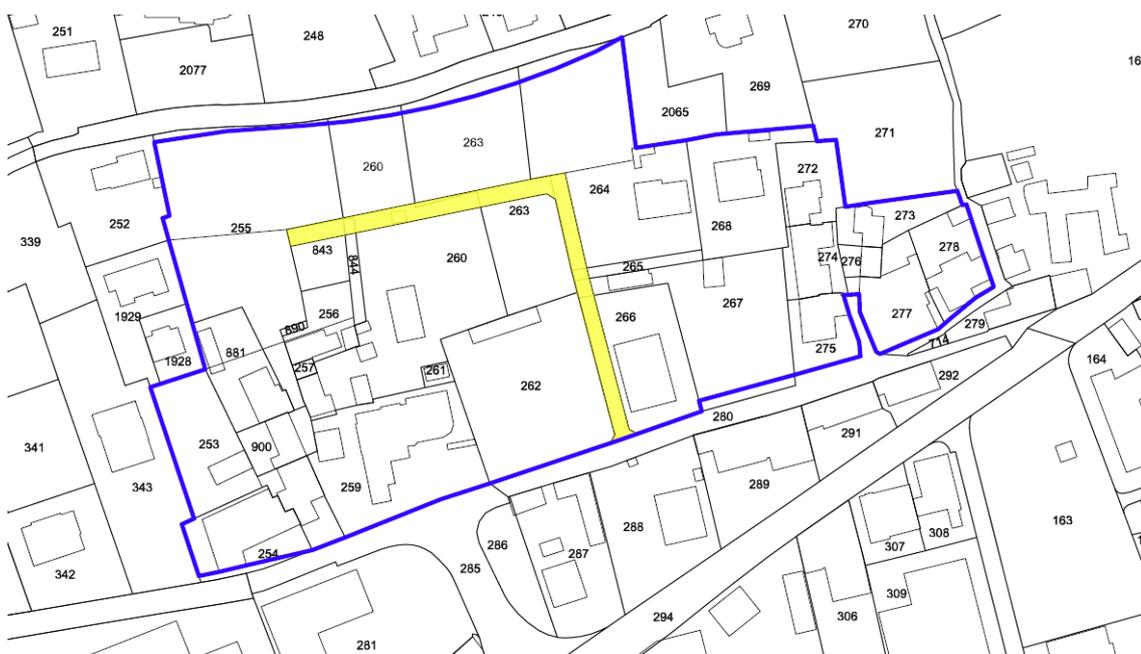


Figura 7 Nuova strada di servizio

### 4.3 MANTENIMENTO DEI PRINCIPI DI ORDINAMENTO TERRITORIALE IN VIGORE

La proposta pianificatoria intende confermare l'azzonamento nella Zona residenziale estensiva particolare R2P per il comprensorio del ronco (fondi parziali N. 255 / 260 / 263 / 264 RFD), per un totale di ca. 3'900 mq di superficie edificabile del fondo (SEF) (in arancio nello schema seguente), urbanizzati dalla nuova strada di servizio a valle.

Allo stesso modo vengono confermate le destinazioni di interesse pubblico (AP-EP, in verde) per i fondi N. 259 / 262 / 266 (parz.) RFD, così come l'assegnazione allo spazio stradale dei fondi N. 280 RFD e N. 240 RFD.

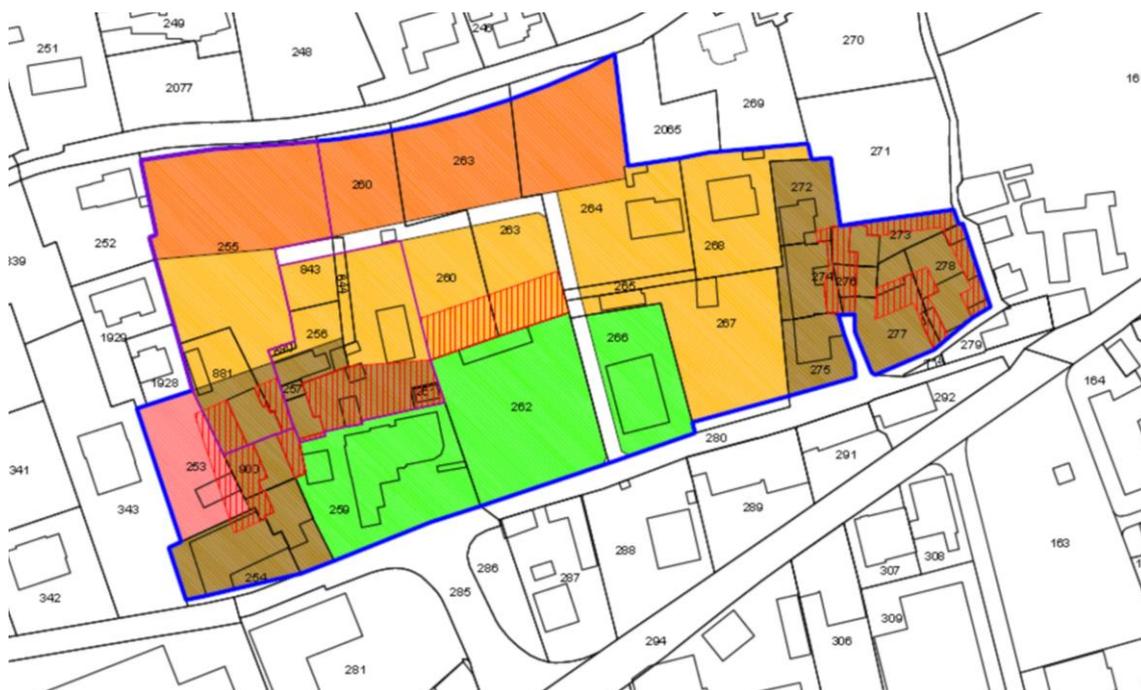


Figura 8 Proposte di azzonamento

Per quel che riguarda i fondi liberati dal vincolo di PP (ai sensi dell'art. 39 bis NAPR), la proposta pianificatoria intende assegnarli alle seguenti zone:

- Riqualifica e mantenimento dell'edificazione (nuova zona RME, in marrone), con un articolo NAPR specifico, per una SEF complessiva di ca. 5'000 mq.
- Residenziale semi-estensiva R3 (in rosa), art. 43 NAPR vigente per ca. 750 mq di SEF.
- Residenziale estensiva R2 (in giallo), art. 44 NAPR vigente per una SEF complessiva di ca. 6'900 mq.

#### 4.4 MANTENIMENTO DEI PRINCIPI DI TUTELA

La proposta di variante di PR riprende sostanzialmente le proposte pianificatorie del 2016 portando i vincoli edificatori di cui all'art. 6 NAPPCCsp "Principi d'intervento sugli edifici in zona NV" nell'articolo specifico della nuova zona RME, con una proposta di azzonamento più consona alla fattispecie dei luoghi, cioè, finalizzata alla riqualifica e al mantenimento dell'edificazione che non assurge comunque mai alle qualità di un "nucleo storico" (senza con questo sminuirne le potenzialità).

Per rendere coerenti le finalità pianificatorie di tutela dei beni storico-culturali più pregiati, in particolare la protezione dei beni culturali (chiesa parrocchiale e camera mortuaria) con le potenzialità dello sviluppo edificatorio previsto dalla presente variante, si propone di vincolare i fondi privati adiacenti a monte all'obbligo di allestire un Piano di quartiere (PQ) ai sensi dell'art. 15 NAPR (figura 8, bordo viola), avente quale obiettivo, oltre alla riqualifica del tessuto urbanistico, anche quello di limitare l'accesso veicolare ai fondi toccati unicamente tramite la nuova strada di servizio e di definire le condizioni di stallo veicolare ottimali (in funzione degli obiettivi di riqualifica della zona RME).

Quale ulteriore elemento di tutela delle componenti storico-culturali, si propone inoltre un'area di rispetto ai sensi dell'art. 34 NAPR a ridosso del cimitero e nelle adiacenze degli edifici di maggior pregio (tratteggio).



Figura 9 Piano dei vincoli edificatori

#### 4.5 IMPIANTO NORMATIVO

L'impostazione pianificatoria illustrata nei capitoli precedenti, comporta le seguenti modifiche all'impianto normativo:

- abrogazione dell'art. 39 bis NAPR "Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp", con il riferimento al PP
- nuovo art. 39 bis NAPR "Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (RME)", che riprende i principi già previsti nella proposta pianificatoria del PPCsp del 2016;
- modifica dell'art. 15 NAPR "Piani di quartiere PQ", includendo i due perimetri illustrati nella Figura 9;
- modifica dell'allegato 2 delle NAPR per quanto riguarda i contenuti ammessi sul fondo n. 266 (EP n. 13, proprietà Swisscom), estendendo lo spettro delle funzioni ammesse a destinazioni di tipo amministrativo di valenza pubblica o semipubblica;
- nuovo allegato 4: Piano degli edifici protetti.

Si osservi che le NAPR di Tenero-Contra, approvate nel 2016, hanno un'impostazione fondata sulla Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) del 23 maggio 1990, ora sostituita dalla LST.

Al fine di facilitare l'applicazione e l'attuazione della presente variante, ma anche per non introdurre tematiche estranee al tema specifico del comparto speciale di espansione del nucleo, il Municipio ritiene opportuno mantenere per quanto possibile invariato l'impianto normativo in vigore, demandando l'adattamento del PR e della NAPR alla LST ad una variante ad hoc.

## 5. MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE

### 5.1 PIANO DELLE ZONE

#### 1. Modifica dell'assegnazione delle zone edificabili

Fondi RFD n.	Superficie (mq)	PR in vigore	Variante
253 (parz.)	ca. 750	Zona soggetta a piano particolareggiato	Zona residenziale semi-estensiva R3
253 (parz.), 254, 255 (parz.), 256 (parz.), 257, 261, 263 (parz.), 881 (parz.), 891, 900 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278	ca. 5'000	Zona soggetta a piano particolareggiato	Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione RME
256 (parz.), 260 (parz.), 843 (parz.), 881 (parz.) 890, 844 (parz.) 264 (parz.), 265 (parz.), 267 (parz.), 268	ca. 6'900	Zona soggetta a piano particolareggiato	Zona residenziale estensiva R2
843 (parz.), 844 (parz.), 260 (parz.), 263 (parz.), 264 (parz.)	ca. 550	Zona soggetta a piano particolareggiato	Area di traffico
262, (parz.), 266 (parz.)	ca. 190	Edifici e attrezzature d'interesse pubblico AEP	Area di traffico

#### 2. Definizione delle seguenti aree di rispetto (art. 34 NAPR):

- nucleo "Case Tognetti": fondi (parziali) n. 253, 254, 255, 260, 900, 881 RFD;
- area a nord del cimitero: fondi n. (parziali) 260, 263 RFD;
- nucleo "Castello Pedrazzini": fondi (parziali) n. 272, 273, 274, 276, 277, 278 RFD.

### 5.2 PIANO DELLA RETE VIARIA

#### 3. Nuova strada di servizio

Assegnazione alle strade di servizio dei seguenti fondi (parziali) n. 262, 260, 263, 264, 266, 843, 844 RFD (totale ca. 740 mq)

## 5.3 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

### 4. Adeguamento dell'art. 15, Piani di quartiere

L'adeguamento comprende, oltre ai contenuti della presente variante, anche gli adattamenti minimi per rendere conforme l'articolo alla legislazione superiore vigente. Come specificato nel cap. 4.5, il Municipio procederà all'adattamento del PR e delle norme alla LST con una variante ad hoc.

Le parti aggiunte sono evidenziate in **azzurro**, mentre le parti abrogate sono barrate in **rosso**.

#### Art. 15. Piani di quartiere PQ

##### 1. Principi

Il piano di quartiere deve essere un progetto formalmente unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del Comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e funzionalmente ben organizzati.

Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve sottostare ai seguenti criteri di valutazione:

- inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio;
- disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne;
- formazione di posteggi per visitatori, di piazze di carico e scarico per i servizi (traslochi, rifornimenti, ecc.), di un posto di raccolta dei rifiuti e ev. altri servizi collettivi;
- minimizzazione delle immissioni foniche;
- ottimizzazione dei costi energetici dei complessi edilizi e dei costi di infrastrutturazione del comparto (raccolta rifiuti, accessi ai trasporti pubblici, ecc.)
- presentazione di un programma d'attuazione del piano laddove è prevista una realizzazione a tappe.

Valgono gli art. ~~56 LALPT~~ 54 e 55 LST e ~~20 ss. RLALPT~~ 76 ss. RLST. Il Piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione.

##### 2. Piano di quartiere obbligatorio ~~e facoltativo~~

La stesura di un piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione di tutte o di parte delle superfici previste dal piano delle zone.

PQ1 Comparto ubicato tra via S.Gottardo e via Contra, fondi n. 346, 2043, 347 327 RFD

PQ2 Comparto ubicato tra via S.Gottardo, via Stazione, via dei Fiori e via delle Vigne, fondo 295 RFD

PQ3 Comparto Gerbione ubicato tra via Stazione e via S.Nicolao, fondi n. 970, 930, 969 (parz.) RFD

PQ4 Comparto Case Maggetti ovest ubicato all'interno del primo tornante di via Contra, fondi n. 255 e 881 RFD

PQ5 Comparto Case Maggetti est ubicato all'interno del primo tornante di via Contra, fondi n. 256, 257, 260 (parz.), 261, 843, 844, 890 RFD

~~Per le superfici superiori a:~~

~~-mq. 8'000 nelle zone artigianali-industriali~~

~~-mq. 5'000 nelle altre zone~~

~~I rispettivi proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere nel rispetto delle vigenti normative.~~

### 3. Facilitazioni edificatorie

Per progetti che ossequiano cumulativamente i principi del cpv. 1 e le condizioni del cpv. 2 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie:

- sullo sfruttamento quale supplemento all'indice di zona, un bonus fino ad un massimo del 15%
- se i bonus concessi non possono venir convenientemente sfruttati il Municipio può derogare sulle altezze di zona, su una superficie che non superi il 50% del piano tipo fino a
- di ml 2.00 nelle zone abitative e
- di ml 3.50 nelle zone artigiane e industriali
- le distanze fra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere definite liberamente solo nel caso di una valorizzazione degli aspetti formali del progetto; non sono ammesse distanze tra edifici e/o su fondi contigui inferiori a quelle prescritte.

### 4. Requisiti

Almeno la metà dei posteggi devono essere interrati.

Nelle zone RA il 60% dei posteggi devono essere contenuti nella proiezione dello stabile principale o interrati.

Nel PQ 2 ~~ai mappali no. 295, 296, 362, 363 e 817~~ vanno inseriti 40 posteggi pubblici non interrati con accesso da Via Stazione, da prevedere nella prima tappa d'attuazione del PQ; i relativi costi di costruzione sono a carico del Comune.

[Il PQ4 e il PQ5 hanno l'obiettivo, oltre alla riqualifica del tessuto urbanistico ai sensi dell'art. 39 bis, anche quello definire l'accesso veicolare ai fondi attraverso la nuova strada di servizio all'interno del comparto e di definire le condizioni di stallo veicolare ottimali.](#)

L'area ardata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

### 5. Piani di quartiere su più fondi

È ammesso il computo comune degli indici di sfruttamento, d'occupazione, come pure del numero dei posteggi.

I relativi vincoli vanno iscritti nel Registro degli indici.

### 6. Modalità

Il Municipio, prima dell'esame e/o evasione della domanda, può richiedere tutti quei documenti necessari ad una miglior lettura e comprensione del progetto (modello in scala adeguata, piani supplementari, diagrammi delle ombre, fotomontaggi, fotografie, ecc.).

5. Abrogazione dell'art. 39 bis Comparto speciale d'espansione del nucleo Csp

6. Nuovo art. 39 bis NAPR Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (RME)

**Art. 39 bis Zone di riqualifica e mantenimento dell'edificazione RME**

Con riferimento all'Allegato n. 4 (Piano degli edifici protetti), valgono le seguenti disposizioni:

1. Edifici tutelati quali beni culturali locali (colore viola nel piano)  
Sono ammessi solo interventi conservativi ai sensi dell'art. 35 NAPR.
2. Edifici ed elementi di pregio tutelati (colore rosso / rosso chiaro nel piano)  
Gli interventi edilizi devono mirare al recupero e alla valorizzazione di questi edifici e di elementi come le cinte, i cortili e i portali ad arco. Sono ammessi pertanto unicamente interventi di risanamento degli stabili nel rispetto delle loro caratteristiche.
3. Stabili di valore urbanistico (colore giallo chiaro nel piano)  
Per questi edifici è ammesso il mantenimento come pure la demolizione e ricostruzione entro volumetrie simili e nel rispetto degli spazi esterni esistenti. In questo contesto lievi modifiche della volumetria possono essere autorizzate o imposte al fine di armonizzare i corpi edilizi con le volumetrie originarie circostanti.
4. Stabili atipici (colore grigio scuro nel piano)  
Per questi edifici è ammessa la demolizione e un'eventuale loro riedificazione limitata ad un obiettivo di riqualifica urbanistica complessiva. La nuova costruzione non è quindi legata a vincoli preesistenti, ma deve concorrere a una riedificazione qualificante del contesto architettonico-urbanistico del comparto. La volumetria deve armonizzarsi con i corpi edilizi originari circostanti e rispettare gli allineamenti storici e gli spazi da valorizzare come corte, oltre all'obbligo di contiguità lungo i vicoli.
5. Nuovi edifici  
Sono ammessi molto limitatamente nuovi edifici, nelle aree libere di contorno alle parti edilizie storiche, solo se esse costituiscono un prolungamento organico dell'edificazione esistente, migliorandone le qualità urbanistiche.  
La volumetria deve armonizzarsi con i corpi edilizi originari circostanti e rispettare gli allineamenti storici e gli spazi da valorizzare come corte, oltre alle contiguità lungo i vicoli. Valgono le disposizioni dell'art. 39 cpv. 3.
6. Stabili accessori  
È concesso il mantenimento degli stabili accessori esistenti di tipo tradizionale. Non è ammessa la realizzazione di nuovi stabili accessori.
7. Il Municipio ha la facoltà di concedere motivate deroghe alle vigenti disposizioni per progetti d'impronta moderna particolarmente qualificati che si inseriscano in maniera confacente nella trama urbanistica dei nuclei e concorrano alla loro valorizzazione.
8. Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore II.

7. Modifica dell'allegato 2

**Allegato 2 Destinazioni e parametri per la zona EAP (art. 52 cpv.3)**

no. rif.	destinazione di PR	mappale no.	parametri di PR			prescrizioni particolari
			i.e.	altezza massima	distanza da confine	

EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO (EP)

(...)

Para-pubblici						
(...)						
13	Centrale telefonica TT/Servizi di comunicazione mobile e funzioni amministrative con valenza pubblica o semi-pubblica	266		come zona R2	come zona R2	oggetto di variante PP-Gsp
(...)						

8. Nuovo allegato 4 Piano degli edifici protetti

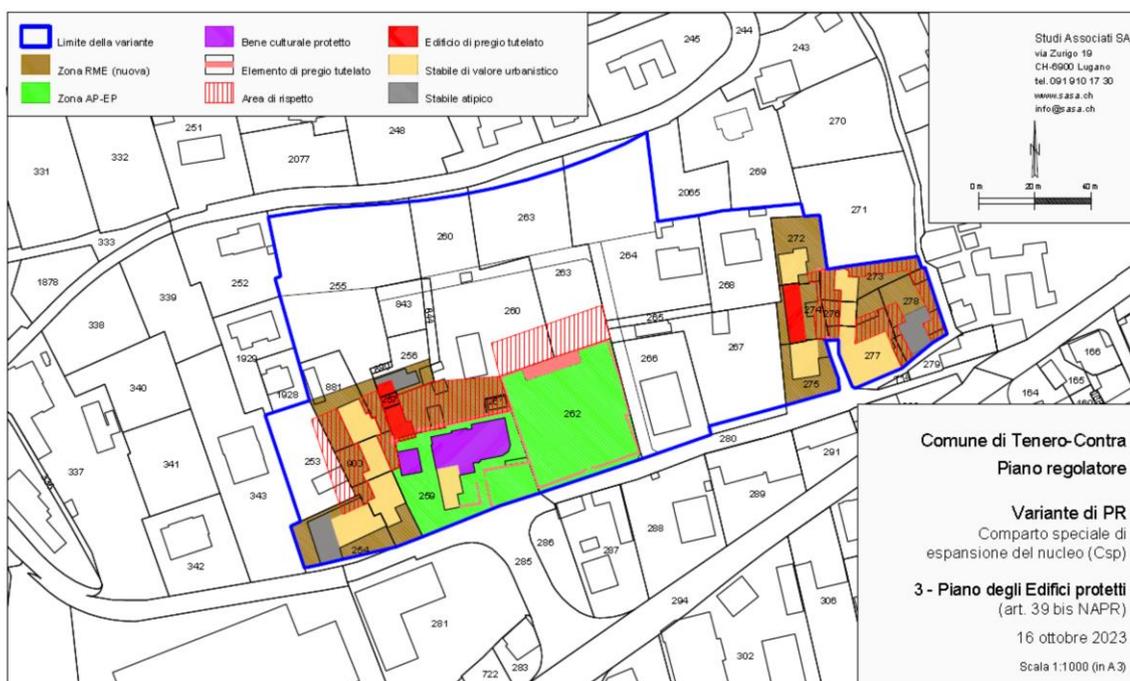


Figura 10 Piano degli edifici protetti (Allegato 4 NAPR)

## 6. VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 6.1 SITUAZIONE FONDIARIA

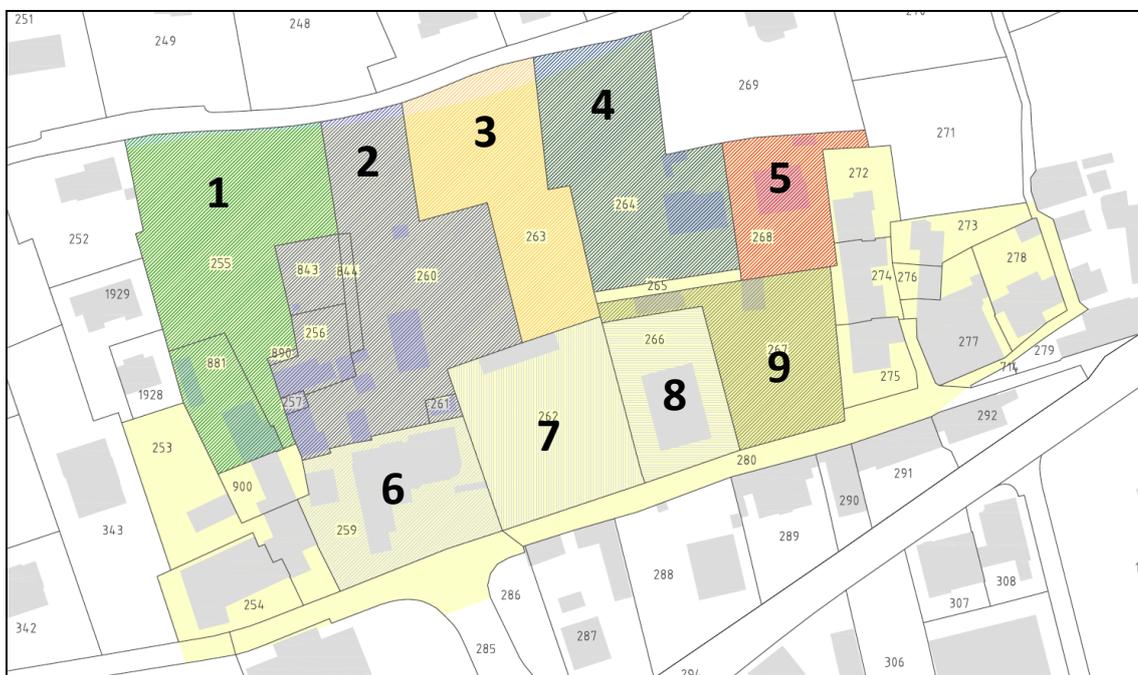


Figura 11 Rapporti di proprietà (con lo stesso colore, i fondi degli stessi proprietari)

La situazione fondiaria del comparto, escluse le parti destinate al mantenimento e alla riqualifica dell'edificazione esistente, può essere riassunta come segue:

	<b>Fondo</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Proprietà</b>
1	255, 881	ca. 3'100	Pistis Fam. + Pistis F.
2	256, 257, 260, 261, 843, 844, 890	ca. 3'500	Maggioni S.
3	263	ca. 1'800	Lanini P. e M.L.
4	264	ca. 2'200	Boccardo R. + Lanini M.
5	268	ca. 900	Bisi M.
9	267	ca. 1'400	Calzascia C.
6	259	ca. 1'500	Parrocchia
7	262	ca. 1'800	Comune
8	266	ca. 1'000	Swisscom SA

Si ritiene che la proposta pianificatoria tenga correttamente in considerazione la struttura fondiaria esistente, senza generare vincoli di particolare difficoltà nella sua attuazione.

## 6.2 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

La proposta pianificatoria propone i seguenti azzonamenti, con relativa superficie edificabile netta (SEF) e potenziale edificatorio in superficie utile lorda (SUL):

Destinazione	SEF (mq)	I.S.	SUL (mq)
Zone R2P	ca. 3'900	0.4	1'560
Zona R2	ca. 6'800	0.5	3'400
Zona R3	ca. 735	0.7	520

Zona RME ca. 5'800 mq (SUL esistente)

La nuova SUL potenziale è dell'ordine di 5'500 mq massima, alla quale va aggiunta quella delle edificazioni esistenti nella Zona RME (ca. 6'000 mq), con un potenziale totale leggermente superiore alla proposta pianificatoria del PPCsp 2016 (allora con una SUL potenziale stimata dell'ordine di ca. 11'000 mq).

## 6.3 CONTENIBILITÀ DI PR

Attualmente il Municipio ha avviato i lavori di verifica del dimensionamento delle zone edificabili ai sensi della nuova scheda PD-R6 approvata recentemente dalla Confederazione.

L'attuale proposta pianificatoria non modifica sostanzialmente le potenzialità edificatorie già verificate nel 2019 e confermate dall'Autorità cantonale per la plausibilità dei risultati ancora nell'agosto 2020. Con la conferma dell'ipotesi di una SUL potenziale dell'ordine di ca. 11'500 mq (vedi capitolo precedente), si ipotizza un aumento massimo potenziale di ca. 45 Unità insediative (UI).

## 6.4 URBANIZZAZIONE (ACCESSI VEICOLARI)

La proposta di realizzazione di una nuova strada di servizio ai piedi del pendio vignato (ronchi), con un costo ipotizzato dell'ordine di ca. 800'000.- CHF, permette di urbanizzare idealmente tutti i fondi edificabili del comparto e nel contempo di migliorare le condizioni di accesso alle parti di edificazione tradizionale a ridosso della chiesa e dell'edificio adibito a camera mortuaria.

Resteranno di conseguenza accessibili veicularmente da via Contra (strada cantonale) unicamente i fondi N. 253, 254 e 900 RFD.

## 6.5 OBIETTIVI DI TUTELA (COMPONENTI STORICO-CULTURALI)

Già il PPCsp del 2016 aveva eseguito un approfondito esame delle componenti storico-culturali con particolare riferimento all'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS, vedi scheda successiva).

La scheda ISOS riguardante Tenero è classificata tra gli oggetti di rilevanza locale, da affrontare quindi nella specifica variante tramite l'adeguata ponderazione degli interessi in gioco.



LEGENDA ESTRATTA DALLA SCHEDA ISOS

- |        |  |
|--------|--|
| I      | Complesso della chiesa e del caposanto                                       |
| II     | Pendio vigneto sullo sfondo del nucleo                                       |
| 1.1.7  | Abitazione con fronte di pregio  |
| 1.1.8  | Nuove abitazioni con balcone sproporzionato                                  |
| 1.1.9  | Masseria   |
| 1.1.10 | Casa Pedrazini edificio di pregio architettonico con cortile                 |
| 1.0.3  | Fronti abitazioni di pregio  |
| 1.0.4  | Villa con parco  |
| 1.0.6  | Villa dell'inizio '900   |
| 0.0.12 | Chiesa Parrocchiale di San Vincenzo Martire edificata nel 1585               |
| 0.0.13 | Caposanto  |
| 0.0.14 | Edificazione in stretto rapporto con la chiesa e il cimitero                 |
| 0.0.16 | Edifici di notevoli dimensioni nel piano vignato tra il cimitero e il nucleo |
| 0.0.17 | Edificazione sul pendio vignato  |

Figura 12 Piano d'indirizzo 2016, Riassunto scheda ISOS (studio habitat.ch)

Come evidenziato nel cap. 4.4, la proposta di variante di PR riprende sostanzialmente le proposte pianificatorie del 2016, portando i vincoli edificatori di cui all'art. Art. 6 NAPPCCsp "Principi d'intervento sugli edifici in zona NV" nel ridefinito art. 39 bis NAPR, con una proposta di azzonamento più consona alla fattispecie dei luoghi, finalizzata quindi alla riqualifica e al mantenimento dell'edificazione.

Per rendere coerenti le finalità pianificatorie di tutela dei beni storico-culturali più pregiati con le potenzialità dello sviluppo edificatorio previsto, si propone di vincolare i fondi privati adiacenti a monte all'obbligo di allestire un Piano di quartiere (PQ) avente quale obiettivo, oltre alla riqualifica del tessuto urbanistico, anche quello di limitare l'accesso veicolare ai fondi toccati unicamente tramite la nuova strada di servizio e di definire le condizioni di stallo veicolare ottimali (in funzione degli obiettivi di riqualifica della zona RME).

Sempre con l'obiettivo della tutela sia delle componenti pubbliche presenti in loco, in particolare il cimitero, sia degli edifici più pregiati, si propongono delle aree di rispetto ai sensi dell'art. 34 NAPR, su quelle parti delle aree libere da costruzioni dei due "nuclei" ritenute necessarie per la tutela degli edifici di pregio e dei beni culturali, così come sull'area retrostante il cimitero.

## 6.6 ELEMENTI TUTELATI

Ai sensi del nuovo art. 39bis NAPR e del relativo Piano degli Edifici protetti (allegato 4 NAPR), si propone la seguente classificazione degli edifici e delle strutture degne di protezione:

### 1. Edifici ed elementi tutelati quali beni culturali locali

- Chiesa parrocchiale (fondo n. 259 RFD).
- Rustico utilizzato come camera mortuaria con tetto in piode e croce cimiteriale (fondo n. 259 RFD).

### 2. Edifici ed elementi di pregio tutelati

- Abitazione tradizionale con tetto in piode e relativo cortile (mappale N. 257 e 260 RFD).
- Antica masseria, edificio abitativo con decorazione in facciata e relativo cortile (mappale N. 274 RFD).
- Strutture e muri perimetrali, del sagrato e del cimitero (fondi n. 259 e 262 RFD).

### 3. Stabili di valore urbanistico

- Fila di abitazioni contigue (mappali N. 253, 254, 881 e 900 RFD).
- Casa parrocchiale (mappale N. 259 RFD).
- Abitazioni congiunte (mappali N. 272 e 275 RFD) all'edificio protetto sul mappale N. 2674 RFD.
- Stalla e altri edifici rurali (mappali N. 273 e 276 RFD).
- Abitazioni con aggiunte alternanti (mappale N. 277 RFD).

Per i seguenti "stabili atipici" è invece prevista, oltre la possibilità di una loro demolizione, anche una possibilità di riedificazione ex-novo, volta in tutti i casi a riqualificare la limitrofa sostanza storica tutelata:

- Edificio-laboratorio (mappale N. 254 RFD)
- Aggiunta non di pregio (mappale N. 256 RFD)
- Edificio d'abitazione (mappale N. 278 RFD)

In questo senso, il progetto di un'eventuale ricostruzione di questi edifici dovrà avvenire con particolare attenzione, oltre che per gli aspetti di inserimento nel contesto, anche all'uso adeguato di materiali e delle forme architettoniche (ad esempio con la rinuncia al tetto piano, ecc.).

## 6.7 ATTEZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO (AP-EP)

Mentre per i fondi n. 259 RFD (chiesa parrocchiale e annessi) e n. 262 RFD (cimitero) non vi sono dubbi sull'azzonamento previsto quale area di interesse pubblico (zona AP-EP), a mente del Municipio non sono date le condizioni di interesse pubblico per una modifica radicale dell'azzonamento del fondo n. 266 RFD di proprietà privata dell'operatore di comunicazione mobile Swisscom SA. (centrale con spazi amministrativi), così come previsto nel PPCsp 2015 (azzonamento per attività residenziali).

Alfine di permettere una gestione razionale dell'edificio ed evitare di ritrovarsi con un edificio che potrebbe in futuro non più essere conforme all'utilizzazione prevista dal PR, il Municipio ritiene plausibile mantenere la destinazione di interesse pubblico, estendendo le possibili destinazioni, oltre all'esercizio dei servizi di comunicazione mobile, anche ad altre attività amministrative di valenza pubblica o semi-pubblica.

Non si ritengono per conto possibili trasformazioni sostanziali della volumetria esistente se non conformemente all'art. 39bis cpv. 4.

## 7. PROCEDURA

La proposta di modifica del PR è stata approvata una prima volta dal Municipio con risoluzione N. 21/23 del 16.01.2023 e, considerate le sostanziali modifiche rispetto alle ipotesi di variante del 2017, è stata nuovamente posta in consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST.

Il 10 marzo 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante, per il periodo dal 20 marzo 2023 al 3 maggio 2023. Sull'esito e sulle decisioni del Municipio a tale riguardo si rimanda al cap. 3.

La documentazione, approvata dal Municipio il 09.10.2023 (risoluzione N. 595/23), viene inoltrata al Consiglio comunale con la richiesta di adozione (art. 27 Lst, cpv. 1), dopo la quale è prevista la pubblicazione per un periodo di trenta giorni (art. 27 Lst, cpv. 2) e la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione (art. 27 Lst, cpv. 3).

Contestualmente alla trasmissione degli atti al CdS, i piani saranno caricati sul portale cantonale conformemente alle disposizioni per la geo-informatizzazione dei piani regolatori.

Contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 28 Lst). Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione. I ricorsi sono presentati per mezzo del Municipio, il quale li trasmette con le sue osservazioni al Consiglio di Stato entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione.

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 Lst).

Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 Lst).

Lugano, 16 ottobre 2023

## **8. PIANI**

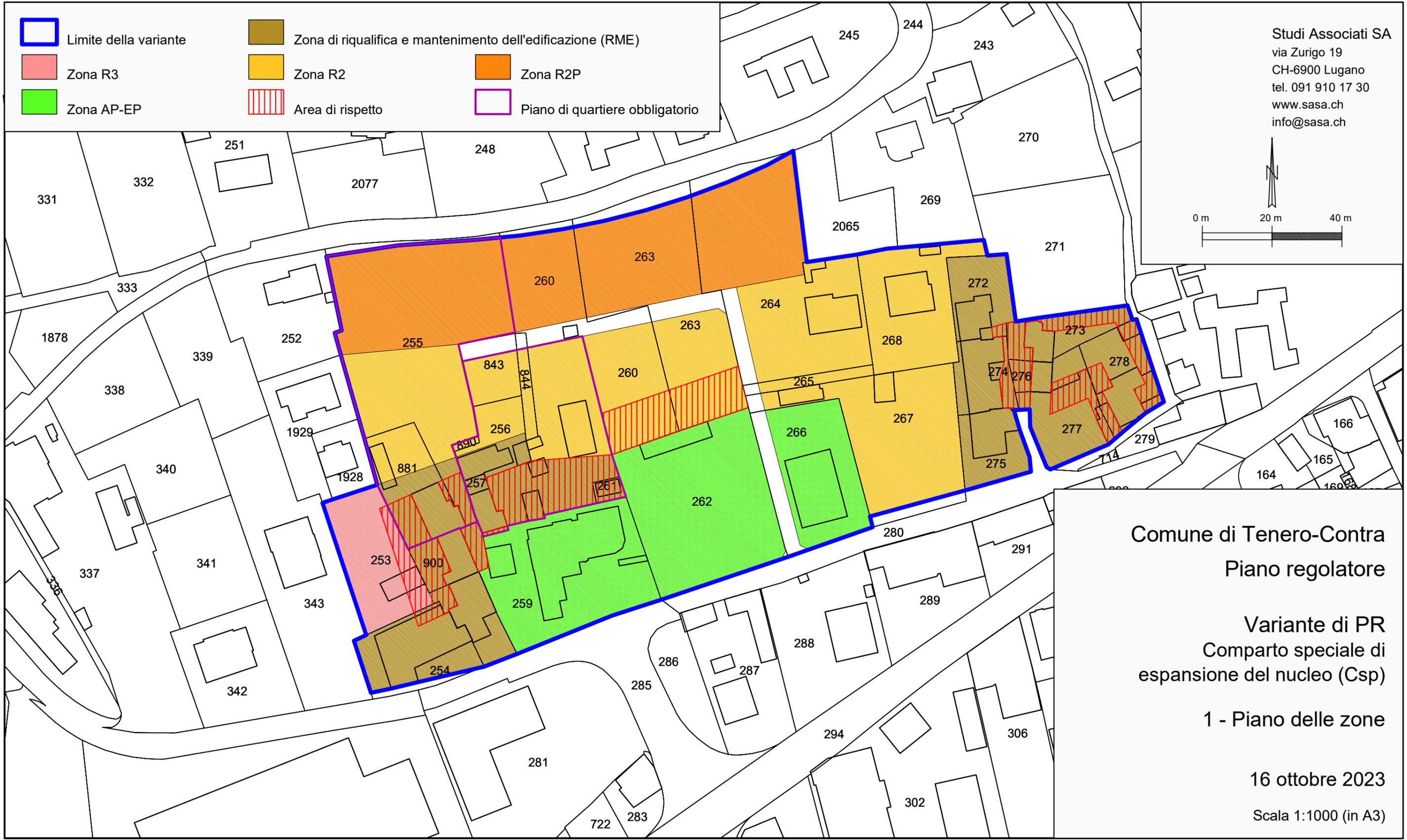
Piano 1 Piano delle zone (estratto), scala 1:1'000, 16 ottobre 2023

Piano 2 Piano della rete viaria (estratto), scala 1:1'000, 16 ottobre 2023

Piano 3 Allegato 4 NAPR - Piano degli edifici protetti, scala 1:1'000, 16 ottobre 2023

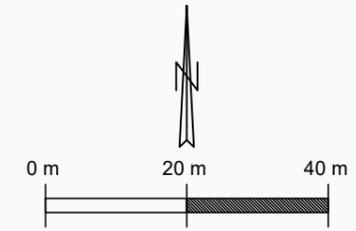
## **9. ALLEGATI**

Piano particolareggiato del comparto speciale nucleo di Tenero PP-Csp, Piano del traffico, Perizia traffico, Francesco Allievi SA, 31 agosto 2022



- Limite della variante
- Zona R3
- Zona AP-EP
- Zona di riqualifica e mantenimento dell'edificazione (RME)
- Zona R2
- Zona R2P
- Area di rispetto
- Piano di quartiere obbligatorio

Studi Associati SA  
 via Zurigo 19  
 CH-6900 Lugano  
 tel. 091 910 17 30  
 www.sasa.ch  
 info@sasa.ch



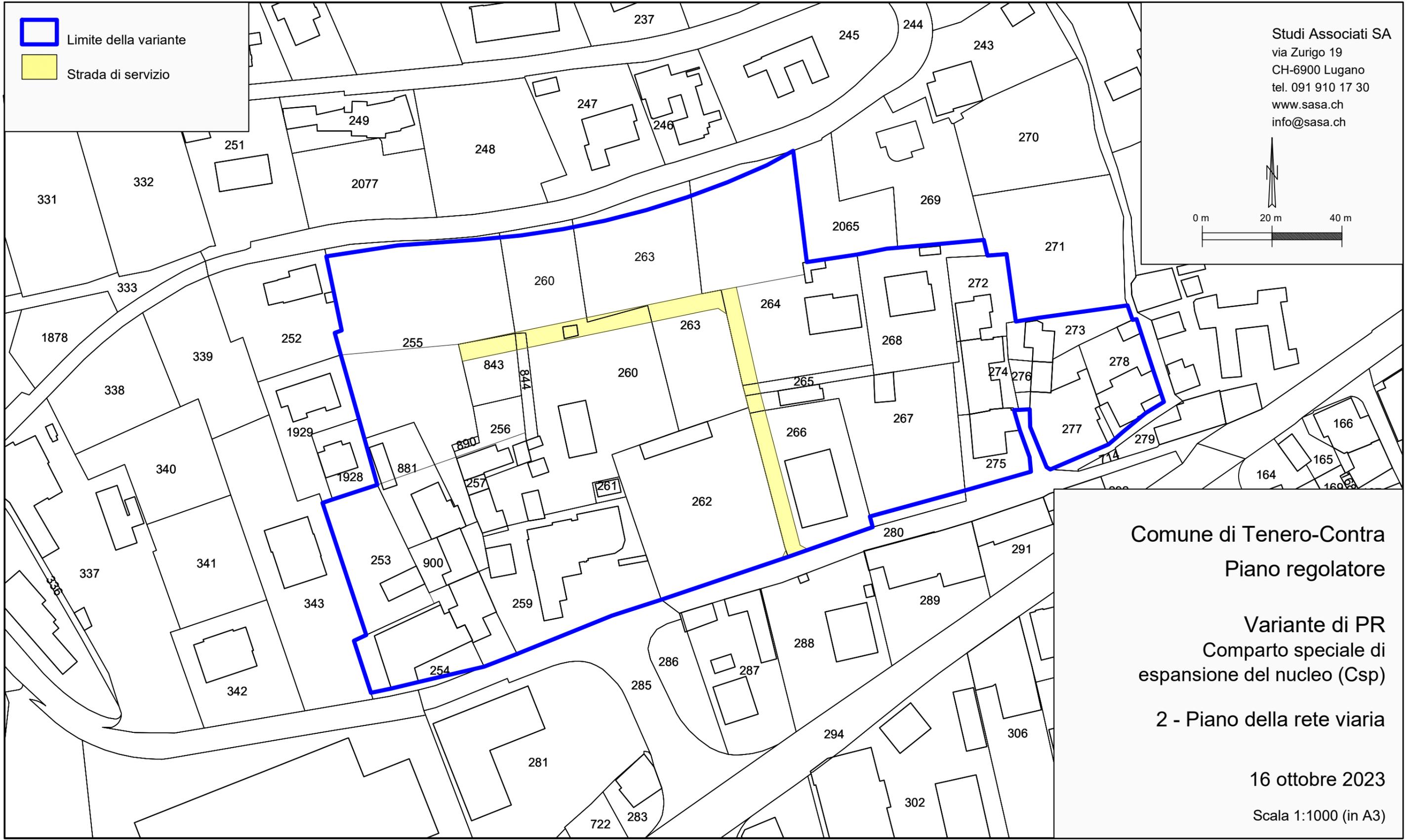
**Comune di Tenero-Contra**  
**Piano regolatore**

**Variante di PR**  
 Comparto speciale di  
 espansione del nucleo (Csp)

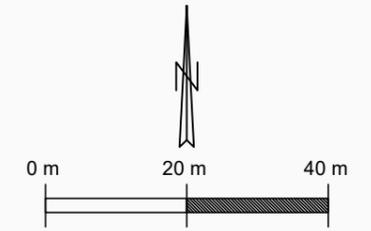
**1 - Piano delle zone**

16 ottobre 2023

Scala 1:1000 (in A3)



Studi Associati SA  
via Zurigo 19  
CH-6900 Lugano  
tel. 091 910 17 30  
www.sasa.ch  
info@sasa.ch



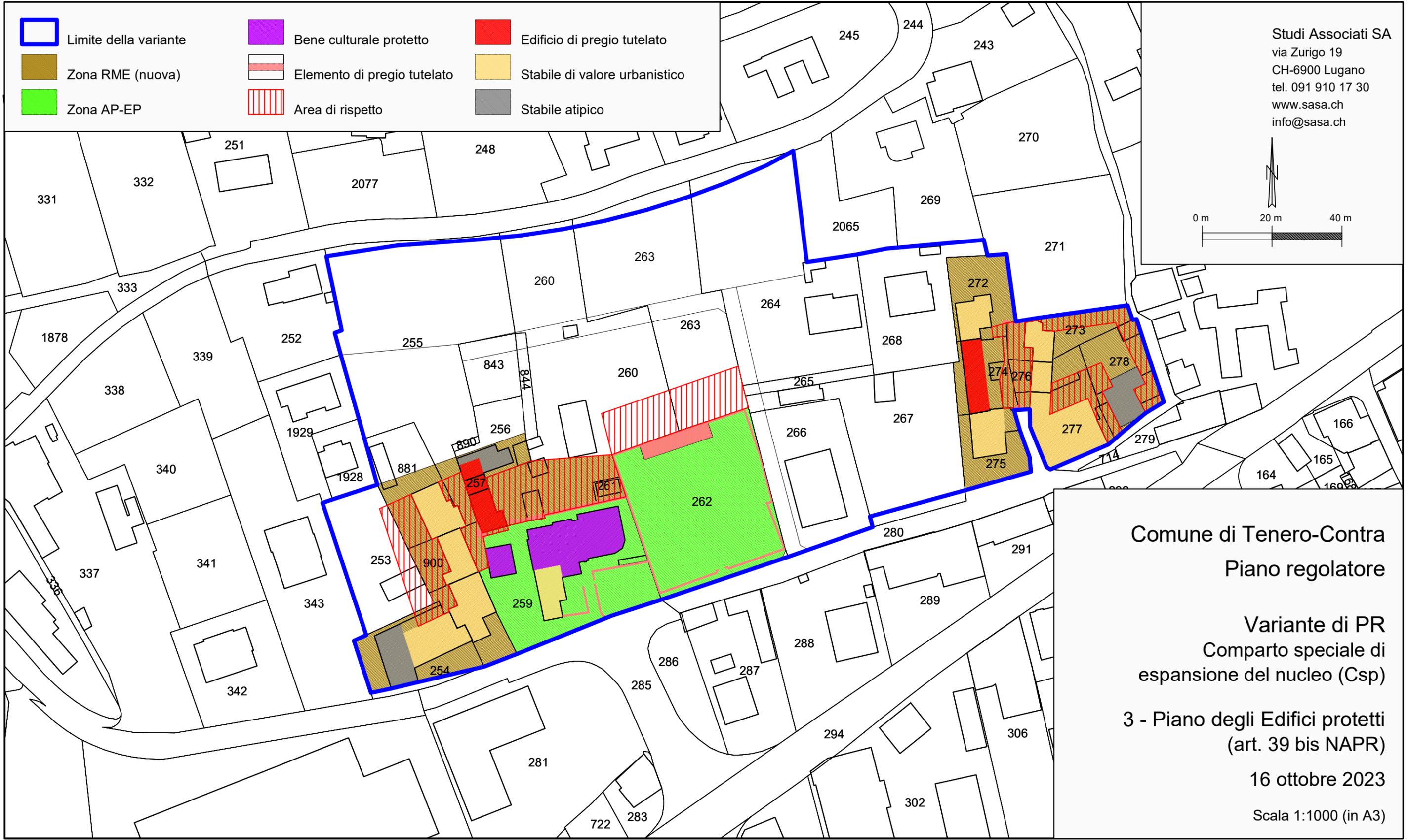
**Comune di Tenero-Contra**  
**Piano regolatore**

**Variante di PR**  
**Comparto speciale di**  
**espansione del nucleo (Csp)**

**2 - Piano della rete viaria**

**16 ottobre 2023**

**Scala 1:1000 (in A3)**

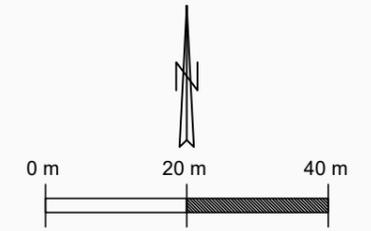


- Limite della variante
- Zona RME (nuova)
- Zona AP-EP

- Bene culturale protetto
- Elemento di pregio tutelato
- Area di rispetto

- Edificio di pregio tutelato
- Stabile di valore urbanistico
- Stabile atipico

Studi Associati SA  
via Zurigo 19  
CH-6900 Lugano  
tel. 091 910 17 30  
www.sasa.ch  
info@sasa.ch



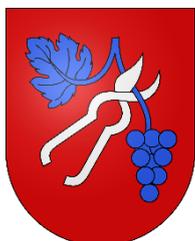
### Comune di Tenero-Contra Piano regolatore

Variante di PR  
Comparto speciale di  
espansione del nucleo (Csp)

3 - Piano degli Edifici protetti  
(art. 39 bis NAPR)

16 ottobre 2023

Scala 1:1000 (in A3)



## COMUNE DI TENERO CONTRA

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL COMPARTO SPECIALE NUCLEO DI TENERO PP-Csp

## PIANO DEL TRAFFICO

## PERIZIA TRAFFICO

DOCUMENTO No. **1930\_SS-01**  
INCARICATO NDA / PC  
CONTROLLATO FA  
DATA **31 agosto 2022**  
MODIFICHE

CP 936  
VIALE PAPIO 5  
CH-6612 ASCONA  
T 091 791 12 60  
F 091 791 13 65  
INFO@ALLIEVI.CH  
WWW.ALLIEVI.CH

STUDIO D'INGEGNERIA  
**FRANCESCO ALLIEVI SA**  
EPFL • SIA • OTIA • SVI • VSS

# INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
1.1	PREMESSA	3
1.2	OBIETTIVO DEL DOCUMENTO	3
<b>2</b>	<b>POSSIBILI SCENARI</b>	<b>4</b>
2.1	SCENARIO 1	4
2.2	SCENARIO 2	6
2.3	SCENARIO 3	7
2.4	CONSIDERAZIONI FINALI	8
<b>3</b>	<b>VALUTAZIONE DEI COSTI +/-30%</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>ALLEGATI</b>	<b>10</b>

# 1 INTRODUZIONE

## 1.1 PREMESSA



Figura 1: Comparto di studio (fonte: swisstopo)

Il Piano Particolareggiato del PR attualmente in vigore codifica il comparto del nucleo di Tenero come comparto speciale nucleo Tenero (PP-Csp).

Tale settore, ubicato ai piedi della collina che sale a Contra, si caratterizza per una posizione strategica e particolarmente pregiata. Al suo interno, sono oggi presenti alcuni edifici storici, tra cui la Chiesa parrocchiale ed il cimitero, come pure diversi terreni coltivati a vigneto.

Con l'obiettivo di fornire le premesse per una nuova urbanizzazione del comparto, il Municipio di Tenero-Contra ha deciso di riprendere e rivedere la pianificazione già sviluppata nel 2016.

## 1.2 OBIETTIVO DEL DOCUMENTO

Il presente documento è pertanto destinato a sviluppare e verificare dal punto di vista dell'accessibilità alcuni possibili scenari di urbanizzazione locale del comparto.

In particolare, all'operatore si chiede di definire le necessità di nuove strade per garantire il servizio locale dei singoli mappali, come pure il fabbisogno e relativa ubicazione dei beni protetti di interesse pubblico al servizio della Chiesa parrocchiale e del cimitero.

Tale documento sarà alla base del consolidamento pianificatorio del Piano Particolareggiato del comparto speciale nucleo Tenero (PP-Csp).

## 2 POSSIBILI SCENARI

Con l'obiettivo di valorizzare il comparto e garantire un'accessibilità veicolare e pedonale adeguata ai fondi ivi presenti, l'operatore ha elaborato 3 possibili scenari distinti con caratteristiche diverse fra loro.

### 2.1 SCENARIO 1

Lo scenario 1 prevede la codificazione di due strade di servizio ai fondi inseriti nel perimetro di studio, ubicate alle due estremità del comparto.

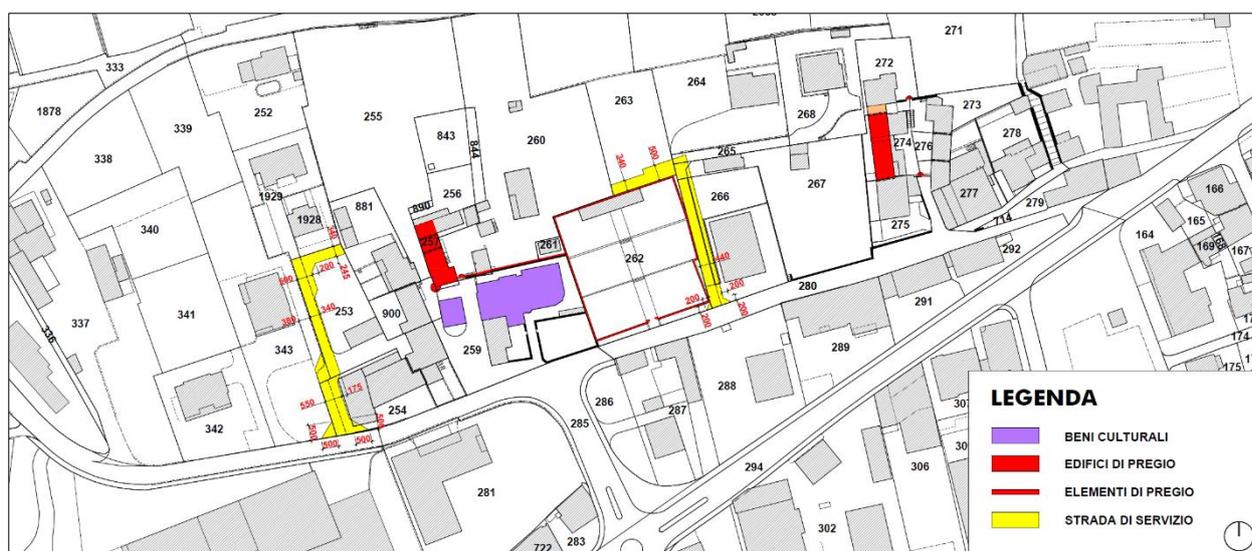


Figura 2: Scenario 1

#### Caratteristiche:

**La prima strada**, ubicata ad Est rispetto al comparto, si sviluppa sul mapp. 266 RFD a partire da Via delle Pergole in corrispondenza dell'attuale strada privata che permette l'accesso al mapp. 268 RFD. I fondi toccati dalla strada d'accesso sono i mappali 266, 267, 265 e 263 RFD; mentre i fondi serviti sarebbero i mappali 266, 267, 263 e 260 RFD così come i mappali 264 e 268 che verrebbero serviti mediante la strada coattiva presente sul fondo 265 RFD.

Per quanto attiene ai calibri è prevista una differenziazione dell'asse centrale (mapp. 266 RFD) che permetterà lo scambio di 2 veicoli leggeri a 20 km/h e necessita pertanto di una larghezza di 4,40 m, ed il segmento di strada orizzontale con un calibro di 3,40 m che permette lo scambio tra un veicolo leggero e un pedone/ciclista a 20 km/h. Si segnala che in corrispondenza dell'intersezione tra l'asse Nord-Sud che si sviluppa a partire da Via delle Pergole e l'asse "orizzontale" in direzione Ovest è previsto un allargamento della carreggiata a 5,00 m inteso come area di scambio puntuale tra veicoli.

**La seconda strada** si sviluppa a partire da Via Contra in corrispondenza dell'attuale accesso privato sul mappale 254 RFD; i fondi toccati dalla strada d'accesso sono i mappali 254, 343 e 253 RFD; mentre i fondi serviti sarebbero i mappali 254, 253, 881, 1928 e 1929 RFD.

Per quanto attiene ai calibri è prevista una differenziazione della tratta che si innesta su Via Contra (strada cantonale) con un calibro di 5,50 conformemente alla norma VSS 40 050, per il resto la strada ha un calibro di 3,40 m (incrocio auto - pedone/bici a 20 km/h) ad eccezione della zona in curva dove è previsto un allargamento a 5,00 m per garantire lo scambio tra veicoli leggeri.

Con la creazione delle 2 strade rimarrebbero non serviti i mappali 261, 890 e 844 RFD che oggi presentano delle caratteristiche tali da essere considerati non edificabili; inoltre, per raggiungere i fondi 255, 256 e 843 si ipotizza la codifica di un vincolo di piano di quartiere PQ in quanto raggiungibili da mappali adiacenti serviti dalle 2 strade e che allo stato attuale presentano gli stessi proprietari (iscrizione di diritti di passo tra fondi privati).

Resterebbero serviti tramite diritti di passo (come allo stato attuale) i mappali 276, 273, 272, 900, 257 e 256 RFD.

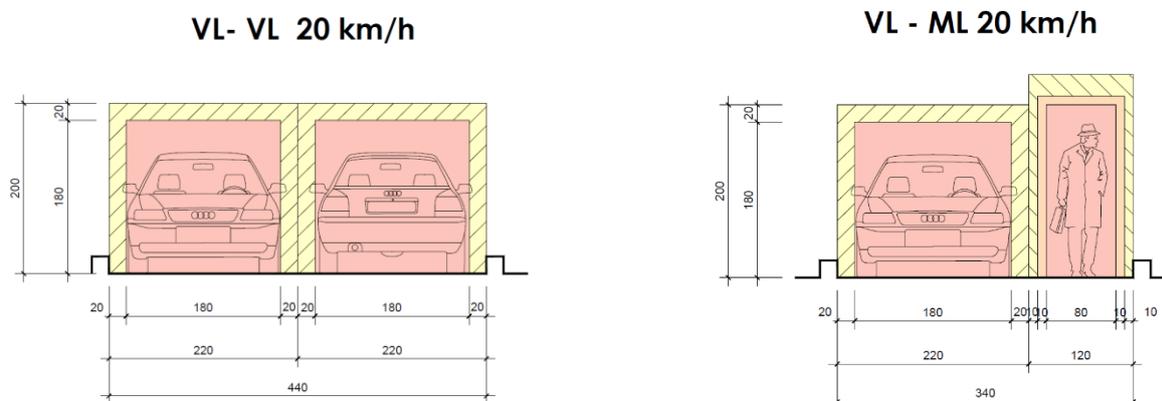


Figura 3: Sezioni tipo ingombri

**Condizionamenti:**

Per la realizzazione della seconda strada è necessario intervenire anche sul mappale 343 RFD, toccando pertanto un fondo esterno rispetto al perimetro del PP-Csp.

Inoltre, per rispettare i parametri dell'accesso sulla strada cantonale (Via Contra), occorrerà intervenire sul manufatto esistente presente sul sedime 254 RFD (classificato come edificio atipico). La posizione di tale edificio non permette infatti di garantire le distanze di visibilità minime richieste dalle norme VSS in vigore e dovrebbe di conseguenza arretrare il proprio fronte verso la strada cantonale per non ostacolare la visibilità dei veicoli in uscita dal comparto e che si immettono sulla strada cantonale S412.

Si segnala infine che entrambe le nuove strade di servizio non prevedono una piazza di giro alla propria estremità; occorrerà pertanto vincolare l'accesso alle strade in oggetto con una misura di polizia (posa segnale 2.01 "Divieto generale di circolazione nelle 2 direzioni" con tavola "Eccezione servizio a domicilio". Nel caso in cui le nuove strade dovessero essere aperte al pubblico transito senza vincolo d'accesso solo per il servizio a domicilio, occorrerà prevedere anche una piazza di giro all'estremità delle strade stesse.

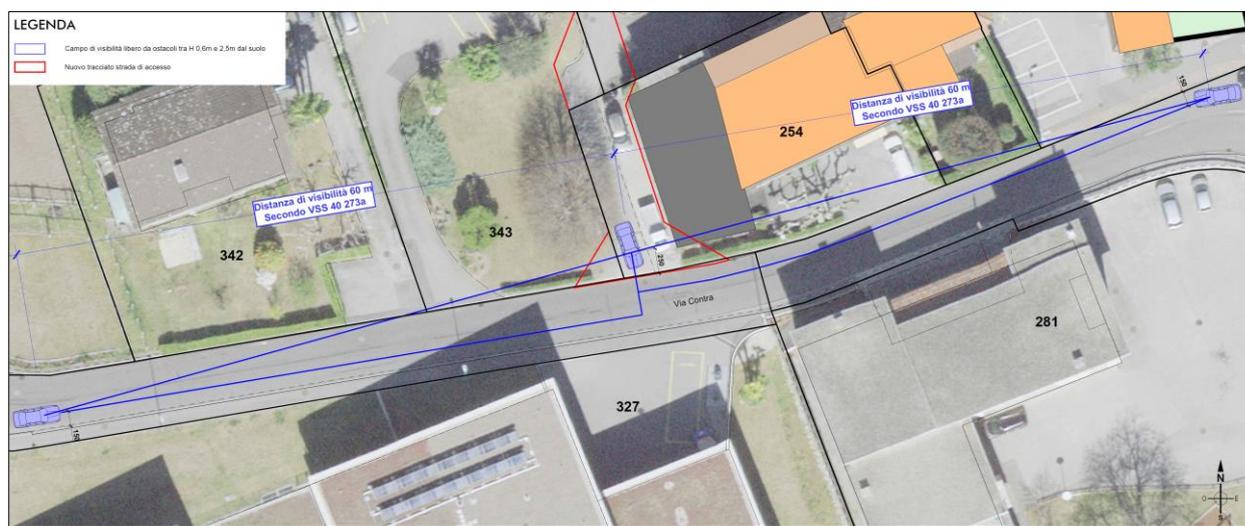


Figura 4: Verifica distanze di visibilità

## 2.2 SCENARIO 2

Lo scenario 2, a differenza del primo, prevede un'unica strada di servizio centrale al comparto, che si sviluppa a partire da Vie delle Pergole (mappale 266 RFD) e garantisce l'accessibilità al comparto mediante la realizzazione di un reticolo di strade interne.

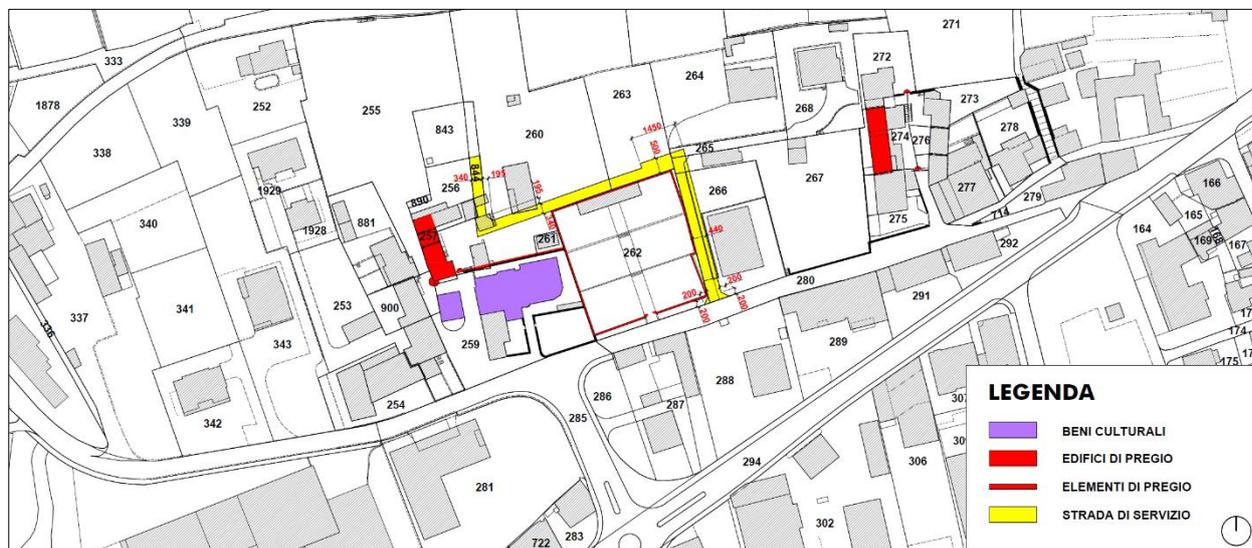


Figura 5: Scenario 2

### Caratteristiche:

I fondi toccati dal reticolo di strade di servizio sono i mappali 266, 2267, 265, 263, 260 e 844 RFD; mentre i fondi serviti sarebbero i mappali 266, 267, 263, 260, 265, 256, 843 e 844 RFD così come i mappali 264 e 268 che verrebbero serviti mediante la coattiva sul fondo 265 RFD.

Per quanto attiene ai calibri è prevista una differenziazione tra l'asse centrale (mapp. 266 RFD), che permetterà lo scambio di 2 veicoli leggeri a 20 km/h e necessita pertanto di una larghezza di 4,40 m, e gli altri assi stradali che avranno un calibro di 3,40 m così da permettere lo scambio tra un veicolo leggero e un pedone/ciclista a 20 km/h. Segnalo che in corrispondenza dell'intersezione tra l'asse Nord-Sud che si sviluppa a partire da Via delle Pergole e l'asse "orizzontale" in direzione Ovest è previsto un allargamento della carreggiata a 5,00 m inteso come area di scambio.

Con la creazione del reticolo di strade rimarrebbero non serviti i mappali 261 e 890 RFD che oggi presentano delle caratteristiche tali da essere considerati non edificabili; inoltre, per raggiungere i fondi 255 e 881 si ipotizza la codifica di un vincolo di piano di quartiere PQ in quanto raggiungibili da mappali adiacenti serviti e attualmente degli stessi proprietari (iscrizione diritto di passo). Resterebbero serviti tramite diritti di passo (come situazione attuale) i mappali 276, 273, 272, 900, 257 e 253 RFD.

### Condizionamenti:

Per la realizzazione del reticolo di strade occorrerà demolire in parte l'edificio esistente ubicato sul mappale 260 RFD (classificato come edificio atipico) come anche due manufatti (classificati come costruzioni accessorie) sempre presenti sul medesimo sedime e una parte di manufatto oggi presente sul mappale 256 RFD.

Vengono invece mantenuti allo stato attuale gli accessi oggi regolati con diritti di passo che fanno capo alla strada privata sui mapp. 254 e 253 RFD che si immettono su Via Contra (strada cantonale).

Analogamente allo scenario 1, anche per questa variante, le nuove strade d'accesso non prevedono una piazza di giro alla propria estremità in quanto concepite come strade a traffico limitato destinate esclusivamente al "servizio a domicilio".

## 2.3 SCENARIO 3

L'ultimo scenario è un'evoluzione dello scenario 2 ma con lo sviluppo della strada interna di servizio fino ai piedi della scarpata esistente; tale scelta permette di non demolire l'edificio esistente ubicato sul mappale 260 RFD.

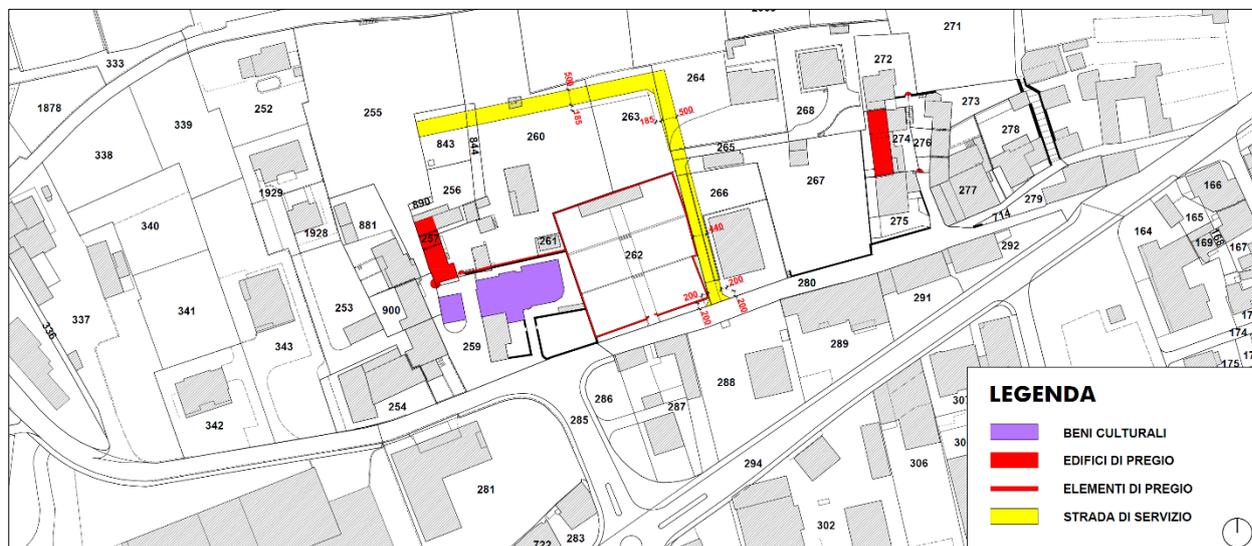


Figura 6: Scenario 3

### Caratteristiche:

I fondi toccati dal reticolo di strade di servizio sono i mappali 266, 267, 265, 264, 263, 260, 844 e 243 RFD; mentre i fondi serviti sarebbero i mappali 266, 267, 264, 263, 260, 265, 843, 844 e 255 RFD così come il mappale 268 che verrebbe servito mediante la coattiva sul fondo 265 RFD.

Per quanto attiene ai calibri stradali si prevede un'unica larghezza per tutto il tracciato che permetterà lo scambio di 2 veicoli leggeri a 20 km/h e necessita pertanto di 4,40 m.

A partire dal mappale 264 e fino al fondo 255 RFD si prevede la realizzazione di due muri di sostegno laterali di spessore 0,30 m. Questo imporrà di codificare la tratta di strada Est-Ovest con una larghezza complessiva di 5,00m.

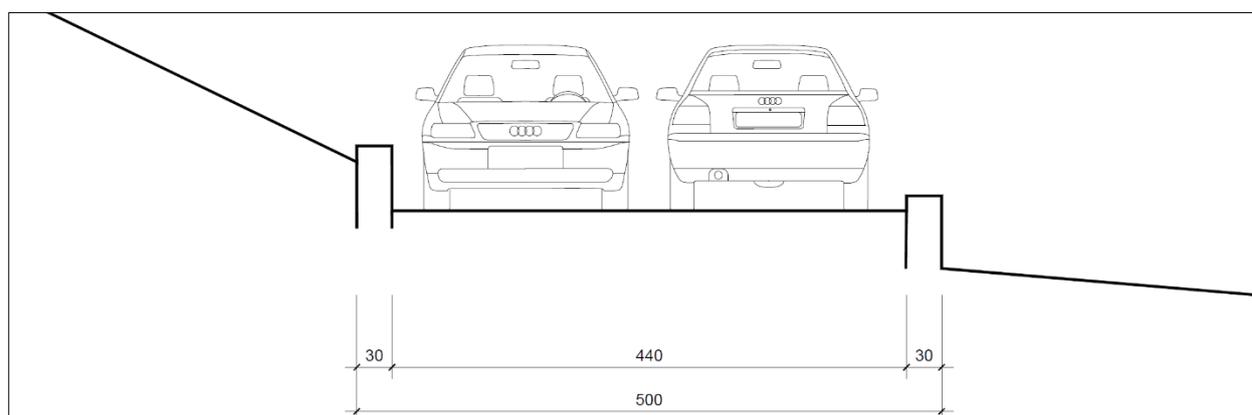


Figura 7: Sezione tipo

Con questa opzione rimarrebbero non serviti i mappali 261 e 890 RFD che oggi presentano delle caratteristiche tali da essere considerati non edificabili; resterebbero serviti tramite diritti di passo (come situazione attuale) i mappali 276, 273, 272, 900, 257 e 253 RFD.

### **Condizionamenti:**

Per la realizzazione della strada non sarà necessario demolire alcun edificio esistente ad eccezione di un piccolo manufatto presente sul mappale 260 RFD (classificato come costruzione accessoria).

Vengono invece mantenuti allo stato attuale gli accessi oggi regolati con diritti di passo che fanno capo alla stradina privata sui mappali 254 e 253 RFD che si immettono su Via Contra (strada cantonale).

La nuova tratta di strada orizzontale (sull'asse Est-Ovest) andrà di fatto a frazionare i mappali 263 e 260 RFD. Tale asse permetterebbe l'accessibilità anche "alla parte alta" dei mappali 264, 263, 260 e 255 RFD e che di conseguenza dovranno essere forzatamente serviti dalla nuova strada; infatti, la realizzazione di eventuali accessi deve di regola avvenire sempre dalla strada di gerarchia inferiore, come descritto all'art. 48 della Legge sulle strade cantonale e non sarà pertanto possibile prevedere degli accessi direttamente dalla strada cantonale S412 (Via Contra).

Anche per questo scenario le nuove strade d'accesso non prevedono una piazza di giro alla propria estremità in quanto concepite come strade a traffico limitato destinate esclusivamente al "servizio a domicilio".

## **2.4 CONSIDERAZIONI FINALI**

In considerazione delle possibili opzioni sviluppate, l'operatore ritiene lo **scenario 3** quale soluzione preferibile e meritevole di ulteriori approfondimenti a livello tecnico in vista del suo consolidamento pianificatorio.

### 3 VALUTAZIONE DEI COSTI +/-30%

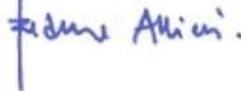
La realizzazione della strada per la variante ritenuta e descritta precedentemente, prevede i seguenti lavori:

- scavo del sedime stradale e demolizione piccolo manufatto esistente (compresi trasporto e tasse di discarica);
- risanamento sottofondo stradale con materiale idoneo;
- esecuzione opere di canalizzazione acque luride e acque meteoriche (separate);
- esecuzione delle opere per l'illuminazione stradale;
- esecuzione dei manufatti necessari per la realizzazione della strada (muri di sostegno laterali);
- opere di pavimentazione (sup. totale ca. 740 mq).

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come definite dallo **scenario 3** sono valutati in **ca. 800'000.- CHF**, IVA inclusa. Sono esclusi i costi di esproprio.

STUDIO D'INGEGNERIA  
FRANCESCO ALLIEVI SA

ing. Francesco Allievi



Ascona, 31 agosto 2022

## **4 ALLEGATI**

### **ALLEGATO 1**

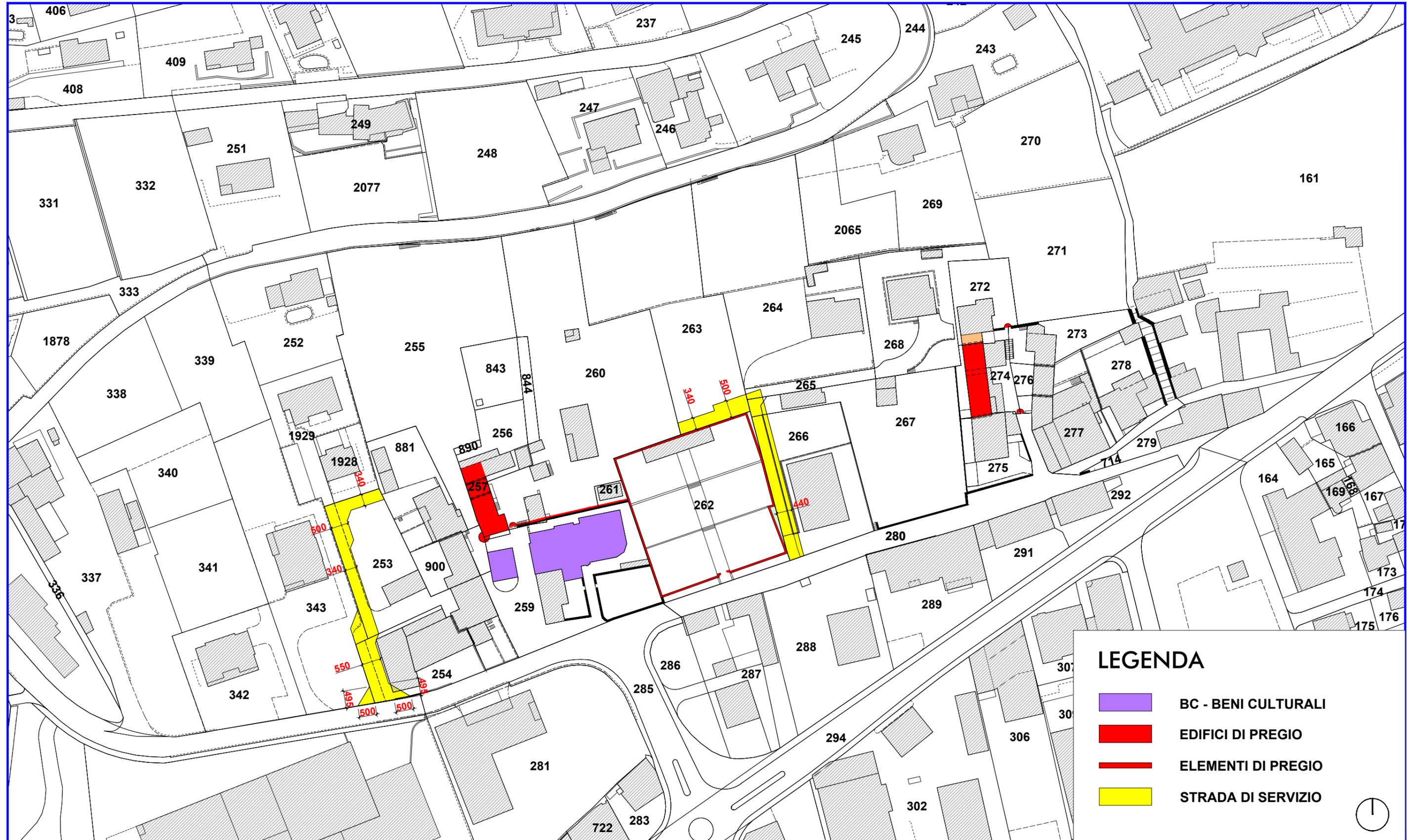
*Piano del traffico – Scenario 1*

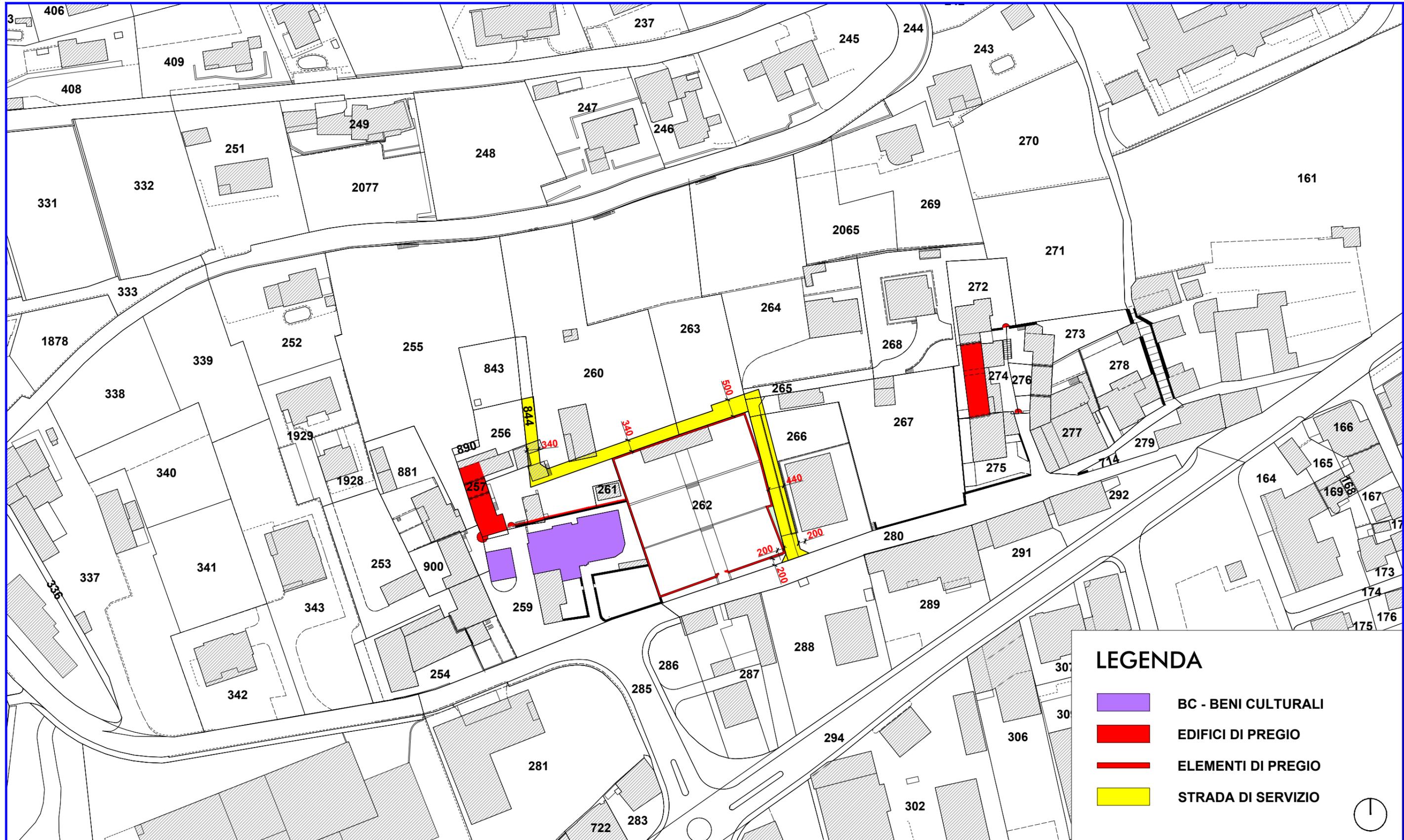
### **ALLEGATO 2**

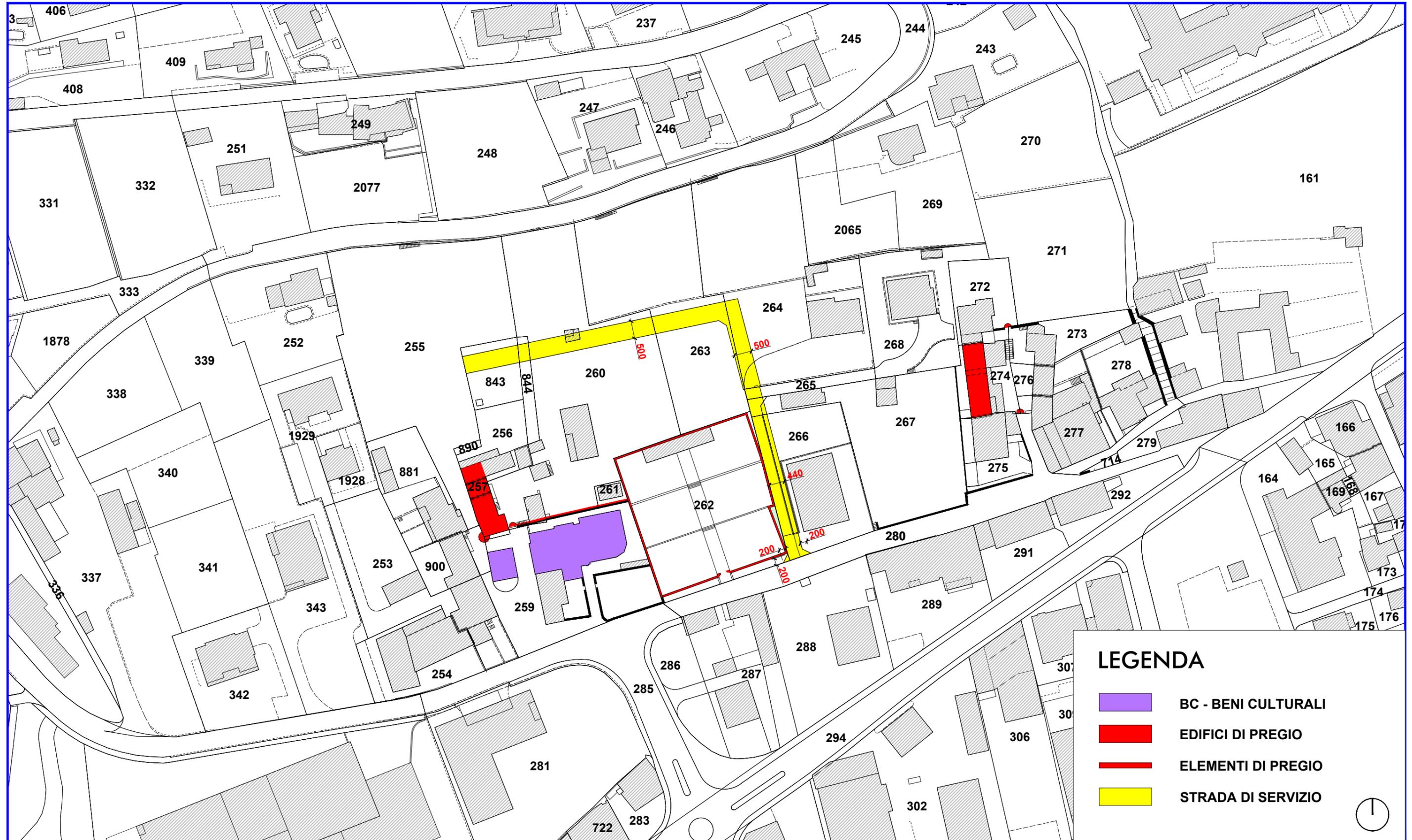
*Piano del traffico – Scenario 2*

### **ALLEGATO 3**

*Piano del traffico – Scenario 3*







LEGENDA

- BC - BENI CULTURALI
- EDIFICI DI PREGIO
- ELEMENTI DI PREGIO
- STRADA DI SERVIZIO