



**Comune di Tenero-Contra**

Via Stazione 7  
6598 Tenero

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

Tenero, 9 novembre 2021  
Risoluzione municipale: 733 del 08.11.2021

**Municipio di Tenero-Contra**

## **MESSAGGIO MUNICIPALE 17 DEL 2021**

**Richiesta di un credito di fr. 55'000.- per l'assegnazione di  
un mandato pianificatorio per il  
"Piano particolareggiato comparto speciale"**



*Commissioni competenti:*

- *Edilizia e opere pubbliche;*
- *Gestione.*

Lodevole Consiglio comunale,  
Signore e signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale trasmettiamo alla vostra attenzione la richiesta di un credito di fr. 55'000.- per poter procedere con l'assegnazione di un mandato pianificatorio che permetta di concretizzare la pianificazione della zona di Piano particolareggiato (PPCsp).

### **Premessa**

Il concetto di Piano particolareggiato si fonda sull'art. 51 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Esso stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico. Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore e può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata.

Il vigente "Comparto speciale d'espansione del nucleo" di Tenero-Contra comprende la Chiesa S. Vincenzo, il nucleo circostante, il cimitero, la centrale Swisscom, il terreno accanto non ancora costruito, il gruppo edilizio adiacente al Castello Pedrazzini e la fascia collinare sottostante Via Contra. In data 25 marzo 1996 il Consiglio comunale decideva di istituire in questo comparto una zona di Piano particolareggiato (PPCsp) allo scopo di riqualificare e connotare il comparto al piede della collina in modo unitario, ciò nel rispetto degli edifici di valore storico e degli spazi non edificati che caratterizzano questo paesaggio urbano.

Il Consiglio di Stato, con risoluzione n. 508 del 4 febbraio 1998, ha approvato il Piano regolatore di Tenero-Contra compreso il perimetro e gli obiettivi del PPCsp. Il 3 agosto 1999 veniva trasmesso al Dipartimento del territorio il progetto del PPCsp per un primo esame preliminare (EP), evaso in data 22 maggio 2001. Dal 2001 ad oggi sono stati svolti diversi approfondimenti che hanno portato a valutare varianti molto diverse fra loro. Dato il tempo trascorso dall'evasione del citato esame preliminare e la nuova situazione legale conseguente all'entrata in vigore della LST nel 2012, la Sezione dello sviluppo territoriale (SST) ha chiesto di riavviare la procedura pianificatoria ai sensi dell'art. 25 ss. LST.

Si è quindi giunti, il 22 aprile 2016, alla richiesta del Municipio per un secondo esame preliminare dipartimentale della variante del Piano particolareggiato del comparto speciale d'espansione del nucleo del nostro Comune, sfociato in un esame preliminare datato 11 maggio 2017. Sulla base di questo esame preliminare è stata fatta l'informazione alla popolazione ai sensi degli articoli 4 e 5 LST. Contemporaneamente si sono ricontattati i proprietari direttamente interessati.

Altro elemento si è ottenuto mediante l'esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del PR comunale a 15 anni, confermato dalla SST il 28 agosto 2020. L'esito permette di proseguire la procedura pianificatoria in essere.

### **Obiettivi della pianificazione**

Similmente a quanto aveva espresso nel 1996 il Consiglio comunale, l'obiettivo principale del PPCsp resta quello della valorizzazione urbanistica del Comparto in questione e di ricercare delle soluzioni in grado di instaurare un equilibrio fra le esigenze di riqualifica e preservazione, da un lato, e quelle di valorizzazione delle potenzialità edificatorie, dall'altro.

Nel PR in vigore dal 1998 le considerazioni e proposte relative al futuro sviluppo del comparto sono state inquadrare nei seguenti termini (cfr. estratti NAPR nell' Allegato AI e Rapporto di pianificazione datato agosto 1996):

- a) in relazione alle caratteristiche generali della Proposta pianificatoria (pag. 18)  
*Nella zona retrostante, ai piedi della collina fra il "Castello Pedrazzini" e le "Case Tognetti", su decisione del CC è stata istituita una zona di Piano particolareggiato (PP), "in modo da permettere un'edificazione tipo nucleo, così da amalgamare le costruzioni esistenti in un unico tessuto che costituirà un nuovo nucleo caratterizzato da carrali, corti, edificazioni che riprendono la tipologia dei nuclei ticinesi senza tuttavia essere obbligate a rispettare prescrizioni così restrittive come nella zona nucleo."*
- b) in relazione all'individuazione di Monumenti e reperti culturali (pag. 28)  
Chiesa di S. Vincenzo (MC 4)  
*Questa chiesa, dedicata ai SS Pietro apostolo e Vincenzo martire, è già ricordata in un documento del 1238 e si presume che la sua edificazione fu iniziata nel XII secolo. Anticamente il sagrato attuale era un tempo il camposanto di cui rimangono le lapidi collocate ai piedi del muro esterno a nord e qualche altra all'esterno dell'ossario. Questa chiesa all'interno del nucleo di Tenero è il luogo principale di culto del paese.*  
Castello Pedrazzini (MC 5)  
*È la villa borghese più notevole di Tenero: caratteristica villa signorile di campagna, si riporta deve aver avuto origine nel secolo XVII. Nel 1913 fu ospite di G. Pedrazzini il poeta italiano Gabriele D'Annunzio.*
- c) in relazione al Piano delle zone edificabili - Zona insediativa intensiva (pag. 30)
  - *Delimitazione del nucleo di Tenero e, quali comparti con contenuti storico-architettonici degni di protezione, della Fattoria Gerbione e del Castello Pedrazzini, pure questi regolamentati da prescrizioni speciali. In questi comparti gli interventi edificatori possono avere unicamente carattere conservativo e nuove destinazioni d'uso sono ammesse purché compatibili con la struttura originaria delle costruzioni e degli spazi di contorno;*
  - *Comparto a monte della strada cantonale: fascia fra il "Castello Pedrazzini" e le "Case Tognetti" assegnata ad una zona speciale con piano particolareggiato (PP) improntato ad una tipologia di nucleo. Ai sensi dell'art. 39bis NAPR è ammessa l'edificazione di costruzioni prevalentemente abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali o amministrativi compatibili con la residenza. Gli altri limiti edificatori saranno definiti dal PP (il Rapporto di pianificazione menziona i parametri di sfruttamento indicativi considerati per i calcoli di contendibilità).*
- d) in relazione al Piano del traffico (pag. 39-40)  
*Via delle Pergole è assegnata alla categoria delle Strade di servizio, è a fondo cieco, terminando con un'area di pubblico posteggio. In sintesi, il PR pone le basi unicamente per poter elaborare lo studio di una soluzione urbanistica del Comparto in questione, senza specificare alcun indirizzo, eccetto l'auspicio di riqualificare il nucleo di Tenero e i suoi contorni.*

In sintesi, il PR pone le basi unicamente per poter elaborare lo studio di una soluzione urbanistica del Comparto in questione, senza specificare alcun indirizzo, eccetto l'auspicio di riqualificare il nucleo di Tenero e i suoi contorni.

### **Proseguimento del mandato**

Il Municipio della presente legislatura ha ereditato il compito di portare a compimento quanto di buono fatto e sviluppato negli anni. In tal senso si è reputato fondamentale tornare a coinvolgere il Consiglio comunale, informandolo anzitutto sulla tematica e sul suo stato di avanzamento.

L'esame preliminare dell'11 maggio 2017 rappresenta lo strumento di lavoro sul quale l'Esecutivo, il nostro Ufficio tecnico e i pianificatori stanno lavorando per portare a compimento la pianificazione. L'esito dell'esame di plausibilità del dimensionamento delle riserve del PR comunale a 15 anni svolto dalla SST ha permesso di compiere un ulteriore passo avanti nella concretizzazione e può essere utilizzato per giustificare la riattivazione della procedura di adozione del PPCsp; in effetti l'esito dell'esame ha permesso alla SST di confermare che la metodologia di calcolo delle riserve del PR a 15 anni sono plausibili e dimensionate correttamente, permettendo quindi al Municipio di poter procedere agli adattamenti del PR al PD ed alla LST con l'elaborazione del Programma d'azione per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC).

In quest'ultima fase procedurale l'Esecutivo necessita di un credito, stimato in fr. 55'000.- per un accompagnamento nel consolidamento delle proposte pianificatorie e per l'allestimento degli atti relativi alla variante di PR, in vista del futuro Messaggio municipale e alla sua eventuale adozione da parte del Legislativo.

Nello specifico i lavori previsti sono i seguenti:

1. aggiornamento preliminare del Piano di edificabilità e di arredo del PPCst e delle relative NAPP;
2. coinvolgimento informale della SST per l'elaborazione di eventuali scenari plausibili di sfruttamento del comparto;
3. ri-coinvolgimento dei proprietari interessati per discutere la reimpostazione della Variante;
4. ripresa della mediazione per lo sviluppo congiunto di alcune proprietà che presentano della criticità particolari;
5. verifiche e aggiornamento intermedio del Piano di edificabilità e di arredo del PPCsp e delle relative NAPP;
6. incontri preliminari con le commissioni del CC, tenendo conto che, nello sviluppo della pianificazione definitiva, si cercherà di integrare, ove possibile, aspetti di inserimento armonioso di nuove edificazioni;
7. allestimento incarto atti del PPCsp per il Messaggio municipale nonché caricamento geodati sul portale cantonale;
8. accompagnamento per l'adozione del Consiglio comunale, allestimento incarti definitivi per la procedura di pubblicazione e successiva approvazione del Consiglio di Stato.

### **Tempistiche**

Si stima che dal momento dell'assegnazione del mandato il Municipio possa ricevere un incarto di proposta pianificatoria nel giro di circa 120 giorni.

### **Conclusioni**

Visto quanto esposto è chiara la volontà del Municipio di portare a compimento la pianificazione, che troppo a lungo si è protratta, in breve tempo. La concretizzazione appare sempre più vicina e per tale ragione invitiamo codesto Consiglio comunale a voler risolvere:

---

## PROPOSTA DI RISOLUZIONE

- 1. È stanziato il credito di fr. 55'000.- per l'assegnazione di un mandato per l'allestimento della proposta pianificatoria per la successiva adozione da parte del Consiglio comunale.**

Con ossequio.

PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:                      Il Segretario:

f.to Marco Radaelli      f.to Nicola Maggetti

DIC			
11 MAG 2017			
Segr.		Conta	
UTC	X	Pol	
UCA		Scuole	

## Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta 22 aprile 2016 del Municipio per l'esame preliminare dipartimentale della variante del Piano Particolareggiato del comparto speciale d'espansione del nucleo (PP-Csp) del Comune di Tenero-Contra;

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

### 1. INTRODUZIONE

#### 1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

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

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

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

## 1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

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

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

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

## **2. CONSIDERAZIONI FORMALI**

### **2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DI VARIANTE**

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti:

- a) modifica del Piano delle zone e Piano del traffico e EAP (1:2'000, marzo 2016);
- b) Piano di edificabilità e arredo (1:1'000, marzo 2016)
- c) Rapporto di pianificazione e Allegati (marzo 2016);
- d) Norme di attuazione del PP (marzo 2016).

### **2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE**

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni ..... 27.03.2017
- Ufficio della natura e del paesaggio ..... 28.02.2017
- Ufficio beni culturali ..... 21.02.2017
- Ufficio dei corsi d'acqua ..... 11.08.2016
- Sezione logistica ..... 18.05.2016

## **3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE**

La variante non solleva alcuna problematica di conformità con la pianificazione di rettrice.

## **4. CONTENUTO DELLA VARIANTE**

Il Comune dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 4 febbraio 1998 con risoluzione n. 508.

Il comparto oggetto della presente proposta di adattamento del PR, interessa l'area attribuita dal PR vigente alla zona soggetta a Piano particolareggiato comparto speciale PP-Csp, alla zona residenziale R2P e alla zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (Chiesa e casa parrocchiale, Cimitero e centrale TT).

Su una prima proposta del PP-Csp, il DT si è espresso con esame preliminare del 22 maggio 2001.

In data 17 luglio 2015 la Sezione dello Sviluppo territoriale si è inoltre espressa con un esame preconsultivo su una nuova proposta del PP-Csp sviluppata dal Municipio.

## 5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

### 5.1. PREMESSA

#### 5.1.1. *Il Piano particolareggiato*

Il concetto di Piano particolareggiato si fonda sull'art. 51 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Esso stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, oppure la realizzazione di costruzioni d'interesse pubblico. Per le componenti, la procedura e gli effetti fanno stato le norme relative al piano regolatore e può essere previsto dal piano regolatore che deve stabilire gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata; in questo caso esso può essere adottato con la procedura di poco conto.

#### 5.1.2. *PR in vigore*

Il PR del Comune di Tenero-Contra in vigore prevede un vincolo di Piano Particolareggiato (PP) per il territorio compreso tra via alle Pergole e i piedi del versante retrostante, oltre il quale vi è la zona residenziale estensiva particolare (R2P) lungo via Contra.

Come scrive il Municipio nel Rapporto di pianificazione, il PR in vigore determina in maniera indicativa i contenuti ammessi ovvero *"edificazione di costruzioni prevalentemente abitative con possibilità di inserimento di contenuti commerciali o amministrativi compatibili con la residenza"* e rimanda per i parametri edificatori all'elaborazione del PP. Per il calcolo della contenibilità sono stati utilizzati dei parametri indicativi; nel caso specifico un i.s. pari a 1 (vedi Allegato A7 del Rapporto di pianificazione, agosto 1996).

La determinazione dei parametri edificatori e la sostenibilità delle quantità edificatorie ammissibili nel comparto sono giuridicamente demandate all'elaborazione del Piano Particolareggiato; l'i.s. pari a 1, non è pertanto una quantità edificatoria acquisita e giuridicamente vincolata.

### 5.2. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'intenzione alla base dell'istituzione della zona di Piano particolareggiato è la volontà di *"permettere un'edificazione di tipo nucleo, così da amalgamare le costruzioni esistenti in un unico tessuto che costituirà un nuovo nucleo caratterizzato da carrali, corti, edificazioni che riprendono l'architettura dei nuclei storici ticinesi senza tuttavia essere obbligate a rispettare prescrizioni così restrittive come nella zona nucleo"* (vedi pag. 4 del Rapporto di pianificazione).

Si tratta, quindi, di mantenere e consolidare una situazione di centralità presente ai piedi della collina del Comune, lungo la strada cantonale. Elementi di questa centralità sono la Chiesa di San Vincenzo, il cimitero, il Castello Pedrazzini, ma anche due gruppi di fabbricati organizzati attorno a corti di origine agricola e alcuni edifici assegnati dal Piano regolatore in zona Nucleo Tradizionale (NV). Il Municipio vede nel comparto considerato ulteriori potenzialità.

Nel Rapporto di pianificazione del Piano Regolatore viene infatti espressa la volontà di riuscire a completare il tessuto ai piedi della collina tramite un preciso impianto planivolumetrico e permettere al nucleo di amalgamare le costruzioni esi-

stenti con quelle nuove in un tessuto compatto caratterizzato da corti, vicoli ed edifici.

Anche in questa proposta, dopo quella del 2001, il Rapporto di pianificazione del Piano particolareggiato riprende questi concetti mettendo in evidenza, non solo il completamento e l'amalgama tra vecchia e nuova sostanza edilizia, ma anche il valore della spazialità dei nuclei originari. Viene inoltre ricordata l'importanza paesaggistica di questo territorio e la sua funzione di congiunzione formale tra l'urbanizzazione della pianura e l'edificazione della collina.

Gli obiettivi dello studio particolareggiato all'esame sono così sintetizzabili:

- permettere di salvaguardare l'interesse pubblico riconducibile alla particolarità del sito, sia per la presenza di alcuni edifici e spazi aperti di valore, sia per il rapporto con il paesaggio circostante;
- creare le premesse affinché i privati possano utilizzare a livello edificatorio i propri fondi;
- promuovere una giusta coesistenza fra il costruito tradizionale e l'evoluzione insediativa contemplante le esigenze moderne.

L'obiettivo del nuovo PPCsp espresso e codificato nella norma del PP è quello di *“far confluire in un progetto urbanistico qualificato le esigenze di tutela e di valorizzazione delle componenti di pregio con l'edificazione di nuovi fabbricati. Le nuove misure architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche sono volte a conservare le caratteristiche del luogo e riqualificare le due parti di nucleo restanti, come due entità distinte. Oltre alla tutela del pendio vignato, s'intende conservare il più possibile gli spazi liberi verdi che garantiscono la contiguità visiva fra il piano e la collina.”* (vedi art. 2 NAPP).

Il Dipartimento apprezza lo sforzo compiuto per trovare una soluzione per questo comparto.

Pertanto, l'obiettivo principale del PPCsp di conservare e valorizzare i contenuti di maggior pregio (isolamento dei nuclei storici, vigneti ad alto contenuto paesaggistico: tutela degli edifici di pregio) del comparto pianificato e delle sue adiacenze è condiviso e va tradotto in idonee prescrizioni.

Per determinare quali siano le prescrizioni maggiormente idonee occorre tenere debitamente conto di quanto contenuto nell'ISOS.

Infatti, l'ISOS assegna un valore locale all'insediamento di Tenero, pur constatando le poche qualità urbanistiche del villaggio. Lo stesso segnala la qualità del Castello Pedrazzini, delle ville ottocentesche e dell'edificio sacro, ma anche l'importanza e il valore del comparto oggetto della pianificazione attuale, assegnandogli un obiettivo di conservazione massimo (“La chiesa di San Vincenzo Martire (E 0.0.12), edificata nel 1585 parallelamente alla curve di livello, è rivolta verso ovest e possiede un piccolo sagrato con croce cimiteriale [...] Dietro l'abside [...] si trova il Camposanto (0.0.13), semplice, con una moderna cappelletta sull'asse d'entrata. Il suo rapporto con l'intorno è alterato dalla presenza di una nuova abitazione (0.0.14) a nord, verso il pendio vignato e da una palazzina, di chiaramente dubbia volontà progettuale (0.0.16), con piccole finestrelle, adibita molto probabilmente ad uffici. Dietro l'intorno descritto si trovano dei bellissimi vigneti, che costituiscono l'intorno I-DE II, molto interessante per la sua integrità naturale, alterata unicamente dalla recente costruzione 0.0.17 e da alcuni edifici, verso ovest, siti comunque già al limitare dei filari”). In ambito pianificatorio il Municipio deve tene-

re nella debita considerazione le informazioni contenute nell'Inventario ISOS. In merito alla portata di questo inventario e alla sua applicazione in ambito pianificatorio rinviando in particolare alla sentenza Rùti (DTF 135 II 209) del Tribunale federale del 1. aprile 2009 e le Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione, del 15 novembre 2012, dalle quali risulta come l'ISOS deve essere considerato anche nel quadro di compiti comunali.

### 5.3. ESAME DELLA PROPOSTA

#### 5.3.1. Perimetro

Per quanto riguarda il perimetro del PPCsp, la proposta di variante prevede di estendere lo stesso fino a via Contra al fine di comprendere al suo interno tutto il pendio vignato.

L'estensione del perimetro è condivisa.

#### 5.3.2. *Attribuzione alla zona residenziale speciale dei fmn 266 e 267 e zona del nucleo tradizionale*

Come scritto nel Rapporto di pianificazione (vedi pag. 11) gli edifici che qualificano come centrale il comparto di studio in esame e le sue adiacenze, sono allineati lungo via delle Pergole. Questa posizione non è casuale, poiché il tracciato della strada cantonale passava proprio in questo punto, per poi salire verso la Fraccia, prima di essere chiusa al traffico di transito. La concentrazione di edifici allineati sulla strada, così come di spazi e edifici pubblici, si è sviluppata in relazione con il traffico che li attraversava. Di conseguenza, è importante mettere in evidenza l'allineamento degli stabili che si trovano a sud della via delle Pergole. Infatti, questo fronte contribuisce in modo decisivo a dare una forte qualità allo spazio pubblico della strada e a rendere unitaria la percezione del comparto. La via delle Pergole risulta essere, quindi, un elemento strutturante attorno al quale consolidare il nucleo vecchio, oggetto del piano in esame.

Il DT conferma quanto scritto sia nel 2001 e più recentemente nel preconsultivo del 2015 di inserire anche questo fronte nella zona nucleo in modo da poter operare non tanto sulle quantità edificatorie, quanto sulla tipologia e qualità degli edifici e sull'importanza che l'allineamento attuale degli edifici detiene da un punto di vista urbanistico.

Paesaggisticamente le aree libere attorno ai due nuclei rivestono una particolare importanza, poiché oltre a caratterizzarli e qualificarli, ne promuovono la loro lettura nel contesto. I due nuclei sono inoltre l'ultima testimonianza dell'insediamento originale del villaggio e presentano un'elevata qualità paesaggistica.

Si apprezza la volontà di sostituire l'edificio esistente sul fmn 266 che, come ben descritto nel Rapporto di pianificazione, anche l'ISOS giudica "alterante". I due fondi vengono attribuiti alla zona residenziale speciale come i fondi retrostanti, attestando l'edificabilità degli stessi in base ad un modello di nuove costruzioni definite "ville urbane" (vedi Piano di edificabilità e di arredo). Essi rappresentano l'elemento di congiunzione tra il nucleo posto ad est del comparto e i luoghi sacri, ovvero il cimitero e la Chiesa. Questi due fondi fanno parte del nucleo e necessitano di relazionare con via alle Pergole che è l'elemento urbanistico di riferimento di questo comparto.

La proposta pianificatoria, a mente del DT, non tiene sufficientemente in considerazione il nucleo accanto al castello Pedrazzini, gli spazi liberi e la qualità paesaggistica presente. Se da un lato la demolizione dell'edificio Swisscom costituisce un'operazione di riqualifica, le nuove volumetrie proposte hanno una mole eccessiva e un'ubicazione costretta da limiti di proprietà, ciò che provoca un impatto eccessivo sul fronte tradizionale del nucleo. Esse non instaurerebbero un legame spaziale o relazione urbanistica qualificata con quest'ultimo, con il cimitero e con la strada. L'edificazione di quest'area in chiave moderna è, con queste quantità e dimensioni, inopportuna. Essa va infatti a sovvertire in modo radicale i valori storico, culturali e tipologici alle quali invece le edificazioni si dovrebbero sapientemente accostare; l'edificio Swisscom, a prescindere dalla sua qualità architettonica, ne è la dimostrazione. Il terreno tra il cimitero e il nucleo orientale (mapp. 266 e 267) oggi coltivato a vigna dovrebbe rimanere inedito o essere occupato solo dai bassi manufatti del cimitero in modo da dare respiro al fronte qualificato del nucleo e permettere una relazione spaziale tra i due insediamenti storici.

Tale impostazione richiede un'importante riduzione delle quantità edificatorie le quali dovranno essere riviste e giustificate anche in un'ottica di dimensionamento del PR (vedi cap. 5.3.4).

A dipendenza della giustificazione delle suddette quantità edificatorie, nuove regole pianificatorie dei fmn 266 e 267 dovranno tener conto dei seguenti aspetti:

- garantire uno spazio libero adeguato di fronte all'edificio di pregio del nucleo orientale. Il vincolo di piano di quartiere obbligatorio (PQ) potrebbe, costituire un'alternativa nella misura in cui vengono preventivamente codificati in norma i criteri qualitativi a cui il progetto architettonico dovrà attenersi.
- Gestire il rapporto con via delle Pergole. Ciò privilegiando, ad esempio, l'edificabilità sul fronte stradale, ma che dia respiro e qualità alla strada, grazie alla nuova pavimentazione e distanziandosi dal cimitero. Come riferimento del nuovo fronte può essere considerato il limite del nucleo sul fmn 275. La demolizione dell'edificio attuale sul fmn 266 deve essere una condizione, codificata nelle NAPR, per poter realizzare nuove edificazioni sul fondo.
- Prevedere una tipologia edilizia in grado di assicurare una coerente relazione con gli spazi sacri e i nuclei adiacenti (ovvero tipologia da nucleo tradizionale) e con gli edifici codificati come "edifici di valore urbanistico" e "edificio di pregio" sui fmn 272, 274 e 275.

Tra gli spazi aperti di particolare pregio all'interno del comprensorio, vi sono due corti circoscritte da blocchi edilizi che sono stati edificati presumibilmente sull'impianto di antiche tenute agricole. Il primo di questi nuclei si trova a lato del Castello Pedrazzini, il secondo circoscrive la Chiesa di San Vincenzo. Entrambi si aprono verso la strada comunale con un portale ad arco in rientranza che sottolinea la relazione tra l'area pubblica e lo spazio privato della corte. Queste due aree corrispondono nel Piano particolareggiato alla zona del nucleo tradizionale (art. 39 NAPR). All'interno di questi due nuclei il Municipio propone l'assoggettamento alle prescrizioni dell'articolo di norma generale con una disciplina (vedi art. 6 NAPPCCsp) e una classificazione degli edifici più mirata (vedi Piano di edificabilità e arredo).

La proposta di inserire in "Zona nucleo tradizionale (NV)" i due nuclei occidentale e orientale di Tenero è condivisa; la scelta di assegnare quasi tutti gli edifici presenti in questi comparti alla categoria "Edifici di valore urbanistico", per cui è am-

messa la demolizione e la riedificazione (si veda art. 6 NAPPCsp) non è per contro condivisa.

L'obiettivo della modifica pianificatoria deve infatti essere quella di conservare e valorizzare gli edifici, di conseguenza essi devono rientrare nella categoria "Edifici e manufatti di pregio".

Riguardo ad alcuni singoli edifici si osserva quanto segue.

*Edifici e manufatti di pregio (colore rosso)*

- Casa, mapp. 256, 257, 260: edificio signorile già appartenuto alle famiglie Nessi e Franzoni, costruito nel XVII secolo, caratterizzato dal tetto a padiglione in lastre di pietra e facciate a rasapietra parzialmente intonacate con decorazioni lungo gli spigoli e attorno alle aperture. Sul prospetto est si aprono portali binati con massicce spalle e architravi, che imitano modelli medievali. Nel corso del XVII secolo fu aggiunto il corpo per le scale che termina con una loggetta (corpo scale). Nell'angolo sud-ovest si conserva uno sporto a pianta circolare (vedetta) (Gilardoni 1982, p. 272). L'edificio e il portale sono meritevoli di protezione locale LBC e di conseguenza dovrebbero essere inseriti nella categoria "Edifici classificati quali beni culturali";
- Casa mapp. 274: palazzina edificata nel XVIII secolo con prospetti intonacati e decorati e tetto a due falde in tegole che dà verso la corte a oriente, in cui è presente un portale d'entrata e una scala con portale tramite la quale si accede al giardino terrazzato, di cui restano alcune vestigia. La palazzina, il portale che immette nella corte, la scala e il portale del giardino sono meritevoli di protezione locale LBC e di conseguenza dovrebbero essere inseriti nella categoria "Edifici classificati quali beni culturali";
- Cimitero mapp. 262: il muro evidenziato come "elemento di pregio" (linea rossa) nel Piano di edificabilità e arredo è in realtà la cinta del camposanto. È errato considerare questo manufatto come un muro alla stregua delle recinzioni dei giardini, delle corti o delle vie presenti nel nucleo: si tratta di un manufatto architettonico ben determinato costituito da una recinzione, un portale d'entrata, una cappella centrale, dei viali e una strutturazione dei campi più o meno articolata in cui sono site le tombe. Per questo manufatto sarebbe opportuno mettere in opera misure pianificatorie che permettano di salvaguardare l'impianto nella sua totalità;
- Portali e muri: per quanto attiene ai portali si richiamano le osservazioni precedenti. Il muro alto ca. 30 cm dietro alla chiesa (che a p. 11 del Rapporto si dice "è importante mettere in risalto") non sembra avere particolare valore dal punto di vista della sostanza storica ma unicamente urbanistica; il muro che affianca a est la Salita alla Fraccia è in realtà costituito dai prospetti di alcuni edifici accessori e dalla recinzione facenti parte del complesso del Castello Pedrazzini, bene culturale protetto d'interesse locale, e pertanto dovrebbe essere indicato con il colore viola (categoria "Edifici classificati quali beni culturali"); il muro dirimpetto nella parte iniziale è nuovo (terrazza sovrastante).

*Edifici di valore urbanistico (colore giallo).*

- Casa parrocchiale mapp. 259: edificio addossato a nord della chiesa, risalente al Settecento ma ampiamente rimaneggiato. Nel piano a p. 18 del Rapporto di pianificazione essa è evidenziata con il colore rosso, come se

fosse protetta ai sensi della LBC (o ci fosse una proposta di protezione da parte del Comune). Per contro nel Piano di edificabilità e arredo esso viene attribuito alla categoria "Edifici di valore urbanistico". A mente del DT essa non è meritevole di protezione LBC, ma va conservata e di conseguenza inserita nella categoria "Edifici e manufatti di pregio", a causa della sua collocazione sensibile addossata alla chiesa;

- Edifici, mapp. 273, 276, 277: si tratta di un fronte compatto che si affaccia sulla corte costituito da edifici a destinazione abitativa e rurale. Nel piano a p. 18 del Rapporto di pianificazione essi vengono indicati come "edifici di un certo pregio" (vedi tratteggio rosso), poi però essi nel Piano di edificabilità e arredo fanno parte degli edifici di valore urbanistico, e di conseguenza demolibili. A mente del DT gli stessi non sono meritevoli di protezione LBC, ma devono essere conservati e di conseguenza inseriti nella categoria "Edifici e manufatti di pregio", perché parte di un tessuto urbanistico storico, sicuramente preottocentesco. Lo stesso principio valga per tutti gli altri edifici non menzionati sopra attribuiti alla categoria "Edifici di valore urbanistico" che dovrebbero essere "Edifici e manufatti di pregio" e di conseguenza conservati, valorizzati attraverso interventi di qualità e l'allontanamento delle numerose superfetazioni alteranti. per una lettura storica del sito si rimanda alla mappa catastale del 1848, che mostra con chiarezza l'impianto urbanistico del nucleo originario di Tenero.

#### *Nuove costruzioni e aree da valorizzare come corte o spazio libero*

Il DT ritiene che il tema delle nuove edificazioni in nucleo necessiti di essere ulteriormente approfondito e specificato. A tal proposito si invita il Municipio a far riferimento alle prescrizioni normative contenute nelle Linee guida cantonali sul "Regolamento edilizio" (vedi art. 21 delle Linee guida).

In particolare si osserva che l'art. 10 NAPPCCsp che disciplina le "Aree da valorizzare come corte o spazio libero" prevede di "rendere unitario l'aspetto dello spazio a corte o libero attraverso il controllo altimetrico della superficie, la tecnica di posa e il disegno della pavimentazione" e di utilizzare "materiali pregiati" per le pavimentazioni. Invitiamo il Municipio a valutare attentamente questo tipo di intervento per evitare che lo stesso si configuri come una banalizzazione dovuta ad un'uniformizzazione di quelle che sono invece delle possibili caratteristiche che andrebbero invece preservate e valorizzate.

#### *5.3.3. Attribuzione alla zona residenziale speciale del comparto ai piedi del versante*

L'area compresa tra la zona di nucleo e il forte pendio vignato, situato sotto la strada per Contra, è proposta come Zona residenziale speciale (ZRS). Tale zona sottostà ad una normativa che determina: forma e dimensione degli edifici denominati settori (modulo di 15x15 massimo e 12x12 minimo), altezza (3 piani e altezze specifiche per ciascun settore), tipologia del tetto (piano arredato a terrazzo o tetto verde con parapetto). Il Piano di edificabilità e arredo determina l'ubicazione dei singoli settori.

La zona, in gran parte ancora libera da costruzioni, occupa il piede della montagna ed è sovrastata da un vigneto scosceso la cui notevole qualità paesaggistica dell'insieme (pendio vignato - piede della collina - inizio del pianoro) è indiscussa. In generale, l'edificazione al piede della collina comporta inevitabilmente il sacrificio di una parte di territorio di Tenero significativo, sia per contenuti paesaggistici (pendio vignato) sia per rapporto alla presenza di edilizia di pregio.

Come già scritto nel preconsultivo del 2015, *“prevedere edificazioni al piede del comparto, seppur ridotte e distanziate così come prefigurato, inevitabilmente comporta il sacrificio di quello che l'ISOS identifica come la parte più interessante e significativa di Tenero, sia per contenuti paesaggistici sia per la presenza di edilizia di pregio. D'altro canto è evidente a tutti che l'edificazione nei pendii vignati, come dimostrano i territori vicini al comparto in questione, è faticosa, distruttiva e dispendiosa. Per cui il principio di preservare il pendio è corretto.”*

Costruire questi fondi è comunque problematico, in quanto qualsiasi nuova edificazione non deve annientare l'edificato storico e il pendio retrostante vignato, ma al contrario inserirsi correttamente nel contesto, rispettare il carattere del luogo e valorizzare le preesistenze. La proposta in esame, definendo una nuova edificazione e un'urbanizzazione eccessiva e oltremodo invasiva, disattende però le premesse iniziali e l'obiettivo del PP di conservare gli spazi liberi verdi che garantiscono la contiguità fra il piano e la collina. Le criticità già illustrate nell'esame del documento interlocutorio del 2015, non hanno trovato una risposta adeguata nella nuova variante, e sono di conseguenza confermate in questa sede.

Nella nuova proposta pianificatoria le preesistenze storiche dei due nuclei, gli edifici di pregio, gli edifici emergenti (chiesa e cimitero), la morfologia del comparto, la collina quale fondale, le attuali aree libere, il tracciato veicolare di collegamento non assumono il ruolo generatore del disegno urbanistico che invece dovrebbero avere.

Le edificazioni proposte alla base del pendio vignato, che si rifanno alle volumetrie delle ville ottocentesche ma con tipologia moderna, creano un fondale al comparto tradizionale e all'area monumentale che non si amalgama correttamente al costruito esistente. Le volumetrie proposte unitamente alle disposizioni costruttive proposte nella norma (art. 7 delle NAPP Csp) più che alla villa ottocentesca, alle sue qualità architettoniche costruttive e alle relazioni spaziali che quest'ultima instaurava con il suo intorno, rischiano di generare edifici anonimi e per nulla qualificanti il tessuto insediativo di pregio qui in discussione.

L'edificazione potrà generare inoltre una serie di infrastrutture in contrasto con il carattere libero del comparto vignato. In primo luogo si osserva infatti che l'accessibilità veicolare puntuale porterà, oltre alla creazione di una strada di servizio parallela e per niente qualificata sul retro del campo santo, anche a quella di sei accessi indipendenti perpendicolari al pendio, che incideranno come trincee la morfologia della collina (vedi sezioni schematiche piano edificabilità). Si rileva inoltre che (dalla documentazione non sono chiari tutti gli accessi) parte di questi accessi veicolari dovrà verosimilmente attraversare il nucleo dalla chiesa, trasformando un vicolo tradizionale e le sue intrinseche qualità spaziali (peraltro indicato sul piano di edificabilità e arredo quale area da valorizzare come corte o spazio libero da edificazioni) in una poco invitante strada d'accesso veicolare.

L'art. 9 prevede inoltre la possibilità di costruire muri di sostegno a valle, tra gli edifici, se il terreno del vicino è naturale, e a monte. Tale possibilità è inopportuna, ritenuto che uno degli obiettivi della variante è di conservare il più possibile la continuità degli spazi verdi tra il piano e il pendio, evitando l'eccessiva strutturazione. La frammentazione dei fondi è ulteriormente aggravata dalla possibilità di posare a confine siepi o elementi di separazione fino ad 1.30 m d'altezza, che inesorabilmente ostruiranno la possibilità di percepire un verde continuo vignato che scende dalla collina. Altrettanto inopportuna è la possibilità data ai singoli fondi di creare posteggi esterni per i visitatori (art. 15 cpv.3), in quanto a lato della strada di

servizio e in corrispondenza con gli accessi alle autorimesse si insinueranno aree di sosta puntuali non coordinate, che oltre ad incidere ulteriormente sugli spazi verdi al piede della collina, lo priveranno ulteriormente delle sue specificità paesaggistiche.

Il tema dell'accessibilità di tutte le unità abitative non è stato affrontato in maniera esaustiva, così come l'impatto de futuro traffico sul comparto e sul sistema viario della rotonda sulla strada cantonale.

Si segnala che il quartiere è particolarmente ben servito dai mezzi pubblici: la stazione ferroviaria di Tenero è ubicata a poche centinaia di metri e ancor più vicine si trovano le fermate del bus di Tenero Piazza, Tenero Stella d'Oro e Tenero Chiesa servite dalle linee per Locarno-Ascona, Bellinzona e Contra. Il quartiere si trova inoltre in una zona centrale con facile accesso pedonale ai servizi pubblici più importanti (posta, banca, negozi alimentari, ecc.).

Si ritiene quindi d'obbligo una riflessione sull'opportunità o meno di ammettere posteggi privati (nelle zone nucleo i posteggi privati non sono sempre ammessi) e sugli eventuali parametri per stabilirne le quantità ammesse.

#### 5.3.4. *Quantità edificatorie*

Per determinare le quantità edificatorie della futura pianificazione è quindi necessario:

- aggiornare il dimensionamento del PR e verificare cosa significhi concretamente concentrare in quel luogo le riserve edilizie;
- commisurare le quantità edificatorie al contesto territoriale di sostenibilità dell'edificazione rispetto ai valori paesaggistici e storico-culturali.

In questo senso, l'incremento delle riserve edificabili (considerando solo gli abitanti) si deve necessariamente confrontare con un PR che già permetterebbe l'insediamento di 3'953<sup>1</sup> abitanti a fronte di 2'600 abitanti attuali nel Comune di Tenero-Contra (dati USTAT, anno 2012).

Il DT segnala inoltre che, a fronte di una pianificazione particolareggiata è necessario ricondurre le potenzialità edilizie ad una SUL (che deriva dall'applicazione dell'i.s.) massima ammissibile, oltre che avere delle volumetrie massime stabilite.

Si ricorda che, con la Lst e il rispettivo regolamento, l'i.s. costituisce una base unitaria per il calcolo della contenibilità di una zona e pertanto per il dimensionamento delle infrastrutture e dei servizi a livello di quartiere; permette una regolamentazione con un numero limitato di norme e contribuisce a garantire una più grande libertà nella disposizione degli edifici e nella loro composizione architettonica; caratterizza l'edificazione e contribuisce al mantenimento di un certa immagine del quartiere; favorisce l'uso parsimonioso del territorio; limita le aspettative in materia di aumento del prezzo del terreno; costituisce una base unitaria per il calcolo delle tasse e dei contributi che i proprietari sono chiamati a versare per le infrastrutture pubbliche. È pertanto opportuno che a prescindere dal disegno urbanistico che si vuole conseguire tale indice urbanistico venga mantenuto. A tal proposito si ricorda che il RLst (art. 52 cpv. 4) prevede inoltre, la SUL per il calcolo del fabbisogno di posteggi; anche in questo caso il Comune si distanzia quindi da quanto il Regolamento cantonale prevede e che anche la Legge sul plusvalore, entrata in vigore il 1° febbraio 2015, fissa nell'i.s. il parametro principe per il calcolo del plusvalore.

<sup>1</sup> Il calcolo deriva da 4'077 abitanti totali meno 175 abitanti indicativi previsti per la zona CsP (vedi Allegato A7 del Rapporto di pianificazione).

In sostanza, eventuali nuove e modeste edificazioni vanno concentrate sulle due testate dei comparti urbani, a occidente e oriente, che costituiscono e caratterizzano il nucleo di Tenero, continuando con razionalità una storia urbanistica secolare; anche la tipologia edilizia proposta, delle "ville urbane" ovvero dei blocchi alti tre piani contenenti appartamenti con facciate lunghe 15 metri è ritenuta incompatibile per la conservazione del carattere del luogo.

### 5.3.5. Protezione dei beni culturali ai sensi della LBC: competenze Cantone e Comune

Ai sensi dell'art. 20 della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) la decisione di proteggere i beni culturali immobili è presa nell'ambito dell'adozione dei piani regolatori comunali. Il Dipartimento del Territorio, di regola nell'esame preliminare, indica quali sono gli immobili d'interesse cantonale da proteggere e si esprime sulle proposte relative ai beni d'interesse locale elaborate dal Comune (art. 15 Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004, RBC). La decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del piano regolatore (art. 20 cpv. 3 LBC), mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Nel caso di Tenero-Contra, dopo l'entrata in vigore della LBC il 1. novembre 1997 non è stato condotto un esame del patrimonio edilizio conservatosi e di conseguenza non è ancora stato eseguito l'aggiornamento dell'inventario dei beni culturali protetti (art. 42 LBC) nell'ambito dell'adozione di un atto pianificatorio (art. 20 LBC). A questo proposito occorre ricordare che il Comune non ha solo la facoltà, ma anche l'obbligo di attuare, con il piano regolatore, una vera ed efficace protezione delle costruzioni di importanza storico-architettonica (come il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2); esso è chiamato a svolgere questo compito tenendo presente il giudizio di valore espresso dal Censimento dei beni culturali, come pure dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere ISOS.

In considerazione della situazione, il Comune è chiamato ad avviare al più presto una variante di PR atta all'aggiornamento dell'inventario dei beni culturali.

### 5.3.6. Beni culturali presenti nell'area oggetto di variante

Nell'area oggetto della presente variante sono presenti due beni culturali protetti a livello locale ai sensi della LBC: la chiesa dei SS. Pietro e Vincenzo al mapp. 259 (art. 35 NAPR in vigore) e il Castello Pedrazzini al mapp. 161.

Il Comune propone di proteggere un nuovo bene culturale, il rustico al mapp. 259 di fronte alla chiesa (si veda Piano di edificabilità e arredo e cap. 8.2 del Rapporto di pianificazione p.31). Si tratta del "grande ossario in forma di oratorio che si intendeva poi unire con un portico aperto alla facciata della stessa chiesa" edificato a partire dal 1751 (Gilardoni 1982, p. 277). Il DT condivide la proposta del Municipio.

A p. 31 del Rapporto di pianificazione il Municipio informa che intende modificare l'art. 35 Monumenti culturali delle NAPR secondo i disposti della LBC. Segnaliamo a tal proposito le nuove indicazioni contenute nel documento Regolamento edilizio. Supporto per l'allestimento, pubblicato dal DT (numerare singolarmente i beni culturali (BCC/BCL), i perimetri di rispetto, i perimetri di interesse archeologico, sostituire il numero di mappale con il numero di scheda SIBC (Sistema

d'informazione dei beni culturali del cantone Ticino), ecc.), sulla base delle quali occorre elaborare anche il contenuto dell'art. 18 "Area d'interesse archeologico" delle norme del PPCsp e dell'art. 36 NAPR "Tutela dei ritrovamenti archeologici". Sarà necessario adeguare anche i piani in tal senso. L'UBC è a disposizione per eseguire queste modifiche.

### 5.3.7. Perimetro d'interesse archeologico

Le "Zone di interesse archeologico", come esposto nelle Linee guida del "regolamento edilizi" (si veda sotto), devono d'ora in poi essere denominate "Perimetri d'interesse archeologico".

Si conferma che tutta l'area oggetto del PPCsp è inclusa nel perimetro di interesse archeologico attualmente in vigore.

### 5.3.8. Spazio riservato ai corsi d'acqua

La tematica dello spazio da riservare alle acque, secondo quanto richiesto dalla Legge federale sulla protezione delle acque (LPac, art.36a) e dalla relativa Ordinanza (OPac, art. 41a), ha fatto oggetto di una Linea guida per il supporto alla definizione dello spazio riservato alle acque (consultabili all'indirizzo web [www.ti.ch/dt/direttive](http://www.ti.ch/dt/direttive)). Il Comune di Tenero è chiamato a dar seguito alla delimitazione dello spazio riservato alle acque per tutto il territorio comunale.

Per quanto concerne il fiume Verzasca, si specifica che questo rientra nella lista dei grandi corsi d'acqua per i quali il Cantone intende definire lo spazio riservato alle acque in proprio. Lo studio specifico è attualmente in corso ed entro la fine dell'anno saranno disponibili i primi risultati. Questi, in una fase successiva, dovranno poi essere vincolati a Piano Regolatore o in un piano di utilizzazione cantonale.

## 6. CONCLUSIONI

Il Dipartimento riconosce lo sforzo sin qui compiuto dal Municipio per identificare le giuste modalità di trasformazione del comparto, tuttavia la soluzione proposta non risulta ancora essere adeguata al contesto.

Le analisi sviluppate sono complete e tengono conto di tutti gli aspetti di carattere storico, paesaggistico e culturale, ma la soluzione pianificatoria non garantisce un inserimento delle nuove costruzioni in maniera armoniosa nel comparto.

Il DT ritiene che la soluzione di inserire nella zona nucleo le due parti del comparto già costruito sia corretto; la disciplina degli edifici esistenti e delle nuove costruzioni necessita per contro di essere adeguato e approfondito.

Per quanto riguarda l'edificazione ai piedi del versante il DT ritiene che le costruzioni debbano essere concentrate sulle due testate dei comparti urbani, a occidente e oriente, che costituiscono e caratterizzano il nucleo di Tenero, continuando con razionalità la struttura e l'impianto urbanistico.

In questo modo è possibile concretizzare uno dei temi sempre più ricorrenti sul nostro territorio, ovvero quello di far confluire in un progetto urbanistico qualificato le esigenze di tutela e di valorizzazione delle componenti di pregio (tessuto storico, aree aperte, spazi pubblici) con l'edificazione di nuovi fabbricati in cui si concentrano tutte o anche solo una parte delle potenzialità edilizie. Una simile operazione deve poter anche essere praticabile e godere del necessario consenso, vi sono i margini di manovra per trovare soluzioni alternative per mezzo delle quali,

l'equilibrio tra esigenze di riqualifica e preservazione dei valori locali e quelle di assicurare determinate potenzialità edificatorie possa essere migliorato.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

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

#### PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:



Riccardo De Gottardi

## 7. COMUNICAZIONE

### Invio normale:

Municipio di Tenero-Contra, via Stazione 7, 6598 Tenero.

### Invio esterno:

Studio habitat (info@studiohabitat.ch);

### Invio interno:

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

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

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

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

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);

Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);

Sezione della logistica (dfe-sl@ti.ch).