

Giugno 2010

REVISIONE PIANO REGOLATORE

Rapporto





INDICE

0.	INTRODUZIONE	1
1.	LA LETTURA TERRITORIALE-PAESAGGISTICA	3
1.1.	PRINCIPIO DELLA CONSERVAZIONE-TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	3
1.2.	PRINCIPIO DELLA TUTELA DEGLI SPAZI LIBERI 1.2.1. Spazi liberi esterni 1.2.2. Spazi liberi interni	4
1.3.	L'ESITO DELLA LETTURA PAESAGGISTICA	8
2.	IL NUCLEO STORICO E DINTORNI: IDENTIFICAZIONE	13
2.1.	LA COSTRUZIONE DEL TERRITORIO: CENNI STORICI	13
2.2.	LETTURA SECONDO INVENTARIO ISOS 2.2.1. Sviluppo dell'insediamento 2.2.2. L'insediamento storico. 2.2.3. Il nucleo principale, una struttura di case a corte. 2.2.4. Il nucleo secondario 2.2.5. I dintorni.	19 21 23
2.3.	LETTURA SECONDO BANCA DATI UBC	27 28 28
2.4.	LETTURA TIPOLOGICA	30 31
2.5.	I GIARDINI STORICI	36
2.6.	LE VIE STORICHE	36
2.7.	LE COMPONENTI NATURALISTICHE	42 42 44 45
2.8.	LE CONSEGUENZE DELLA DESIGNAZIONE UNESCO	49
3.	IL NUCLEO STORICO: MODALITÀ D'INTERVENTO	51
3.1.	PREMESSA	51
3.2.	LA PROPOSTA D'ASSIEME (LINEE-GUIDA)	52
3.3.	LE SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE	56
3.4.	GLI INDIRIZZI PIANIFICATORI PER IL NUCLEO STORICO	59

	3.4.1. Insediamenti (NS) 3.4.1.1. Edifici principali 3.4.1.2. Edifici secondari 3.4.1.3. Spazi liberi	59 67
	3.4.1.4. Opere di cinta e di sostegno	70
4.	LA NUOVA ZONA EDIFICABILE DI SIGUREE	
4.1.	PREMESSA	
4.2.	LA TIPOLOGIA DI UNA NUOVA ZONA EDIFICABILE	72
4.3.	POSIZIONAMENTO DELLA ZONA	
4.4.	L'UBICAZIONE DI DETTAGLIO DELLA ZONA	
4.5.	LE CARATTERISTICHE DELLA NUOVA ZONA EDIFICABILE D'INTERESSE COMUNALE	
4.6.	LE CARATTERISTICHE TECNICO-FINANZIARIE	
4.7.	GLI INDIRIZZI URBANISTICI	80
5.	LE NUOVE ZONE DI INTERESSE PUBBLICO	85
5.1.	"PARCO" SOLARE	85
5.2.	POSTEGGIO, ECOCENTRO E MAGAZZINO COMUNALE	88
5.3.	PUNTI DI RACCOLTA RSU	100
5.4.	POSTEGGIO AL SERVIZIO DEL NUOVO HOTEL SERPIANO	100
6.	PROPOSTA DI SINTESI	105
6.1.	IN GENERALE	105
6.2.	PIANO DEL PAESAGGIO	105
6.3.	PIANO DELLE ZONE	106
6.4.	PIANO DEL TRAFFICO	108
	6.4.1. Rete stradale	
6.5.	PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO	
7.	NAPR	
7.1.	PREMESSA	
7.2.	ZONA NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV) DESTINAZIONE D'USO PER RESIDENZA PRIMARIA	
7.3. 7.4.	GIARDINI, PRATI E CAMPI	
7.4.		
8.	REALIZZAZIONE DEL PR	
8.1.	PREMESSA	
8.2.	DETERMINAZIONE DEL POTENZIALE DI INVESTIMENTO	
	8.2.1. Evoluzione demografica	
8.3.	CONSIDERAZIONI SUI COSTI DEL PR	
9.	CONCLUSIONI	128

INDICE FIGURE

Figura 1	Lettura paesaggistica	5
Figura 2	Spazi liberi interni	6
Figura 3	Lettura spazi liberi / spazio edificato	7
Figura 4	Linee - guida delle dinamiche di crescita del nucleo	9
Figura 5	La costruzione del territorio	15
Figura 6	Localizzazione degli edifici esterni al nucleo	16
Figura 7	Elementi di disturbo dell'aspetto paesaggistico e della struttura del territorio	18
Figura 8	Carta Dufour, 1864	22
Figura 9	Carta Sigfried, 1894	22
Figura 10	Piano di rilevamento ISOS - scala 1:5000	26
Figura 11	Insediamento di case a corte – Meride	35
Figura 12	Principio di aggregazione delle case a corte - mappali 50-51-52 di Meride	35
Figura 13	Pianta e facciate di una casa a corte - mappale 50 di Meride	35
Figura 14	Le percorrenze storiche – scala 1: 20'000	37
Figura 15	Esempi di sentieri storici	40
Figura 16	Elementi d'interesse naturalistico	45

Figura 17	Inventario federale paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP).	46
Figura 18	Planimetria nucleo con categorie	54
Figura 19	Ricomposizione del fronte sud: nuovi tasselli	55
Figura 20	Planimetria della nuova strada e della nuova zona edificabile - scala 1:1'000	78
Figura 21	Profilo longitudinale - scala 1:1'000 / 1:500	79
Figura 22	Località Sigurée: zona residenziale e zona edificabile di interesse comunale (RC scala 1:2'000	•
Figura 23	Fotografia aerea	84
Figura 24	Sito per la posa di pannelli solari	86
Figura 25	Zona idonea per la posa di pannelli solari	87
Figura 26	Ubicazione dell'area in località Gaggio - scala 1:5'000	88
Figura 27	Pianta di progetto - scala 1:1000 e sezione di progetto - scala 1:500	96
Figura 28	Inserimento paesaggistico - scala 1:1000	97
Figura 29	Possibili ubicazioni del posteggio a servizio del Nuovo hotel Serpiano	. 101

ALLEGATI

ALLEGATO 1

ALLEGATO 2

ALLEGATO 3

0. INTRODUZIONE

Il Municipio di Meride da dato mandato a Planidea S.A. per l'elaborazione del PR del Comune che tenga conto sia delle legislazioni aggiornate in materia sia di obiettivi di diversa natura di carattere comunale.

Il Comune si trova nella fase finale della procedura d'aggregazione con Mendrisio e dall'altra parte è confrontato (a livello transfrontaliero) con la designazione di bene UNESCO del Monte S. Giorgio.

Si tratta di due componenti della stessa problematica e cioè la ricerca di un nuovo assetto istituzionale e territoriale che danno al Comune una valenza che va oltre al carattere prettamente locale come lo è stato finora.

Nel corso del 2008 sono stati allestiti degli studi preliminari volti a precisare le linee-guida della revisione del PR.

In sintesi si può caratterizzare l'esito degli studi preliminari nel modo seguente:

- individuazione di diversi progetti INTERREG III A che possono essere interessanti da sviluppare in sede di PR
- messa a fuoco della sensitività paesaggistica del nucleo storico con la conferma della tutela di tutte le aree di contorno
- esame e valutazione delle componenti naturalistiche (inventari ed aree protette)
- analisi e precisazione delle componenti beni culturali
- l'esame dell'inventario ISOS e delle vie storiche

Da questo esame sono emerse le prime indicazioni sulle strategie di salvaguardia quali ad esempio:

- conservazione dei vecchi muri di cortili, giardini e vigne all'esterno ed all'interno del nucleo storico
- conservazione dell'acciottolato dei sentieri e dei muri in conci a vista
- ripristino dell'acciottolato del vicolo principale
- eventuali nuove edificazioni non devono costituire un'intrusione nelle visuali del nucleo da diversi punti di vista e da sud in particolare

 valorizzazione del rapporto tra la Chiesa Parrocchiale in posizione elevata ed il nucleo storico collegati con un acciottolato in pendenza

Nella fase preliminare si è affrontato il problema dei pannelli sui tetti del nucleo storico. Il Dipartimento del Territorio ha affrontato questa problematica per tutto il Canton Ticino. Dalle linee-guida scaturite da questo studio (Linee guida "Pannelli solari nei nuclei storici. Criteri di posa e di valutazione paesaggistica" – febbraio 2010) emerge chiaramente che la tutela dei valori storico-architettonici e paesaggistici del nucleo è preminente rispetto alle questioni di natura energetica anche se quest'ultimi non sono certo trascurabili.

Per questo motivo, ed a dipendenza delle richieste del Municipio, si è elaborato un progettoidea di grande massima di centrale di pannelli solari con distribuzione del calore tramite teleriscaldamento (vedi Cap. 5.5. "Pannelli solari").

Nell'ambito degli studi sul PR si sono ulteriormente approfondite le diverse problematiche ed in particolare:

- è stata eseguita un'analisi dei fabbricati del nucleo storico, proprietà per proprietà con l'elaborazione di una scheda normativa-progettuale
- sono state approfondite le problematiche legate ai beni culturali in collaborazione con l'Ufficio dei beni culturali del Cantone
- è stato inserito l'inventario dei giardini della Svizzera
- sono state esaminate diverse opzioni per la realizzazione di una nuova zona edificabile a Sigurée.

In definitiva si è prodotto un modello di crescita del tessuto storico attorno alle vie principali ed un ridisegno del fronte sud del nucleo storico; modello che fa da filo conduttore per interventi puntuali previsti per ogni singolo edificio del nucleo storico.

Il presente rapporto è strutturato nei seguenti capitoli principali:

- lettura territoriale-paesaggistica
- l'individuazione del nucleo storico (lettura secondo diverse componenti)
- le modalità d'intervento nel nucleo storico (linee-guida complessive / le proposte per fabbricato / unità edilizia)
- la nuova zona edificabile d'interesse comunale
- la proposta preliminare d'assieme del PR (con un cenno alla questione dei pannelli solari).

1. LA LETTURA TERRITORIALE-PAESAGGISTICA

1.1. PRINCIPIO DELLA CONSERVAZIONE-TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Uno degli obiettivi centrali della revisione del PR è quello della tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio e segnatamente del nucleo storico come assieme e nelle sue componenti (singole unità edilizie).

La tutela di questo patrimonio, a prescindere dal valore e dall'importanza nazionale del nucleo è motivata anche con la presenza di numerosi oggetti culturali quali decorazioni, bassorilievi, sculture, androni, affreschi su numerosi edifici che determinano, per così dire, il label del nucleo di Meride.

Questa scelta od opzione significa da una parte la conferma di obiettivi simili a quelli del vecchio PR (sguardo al passato) e nel contempo la ricerca di una dinamica verso il futuro (sguardo al futuro) cercando di controllare l'evoluzione futura in modo da evitare l'eventuale stallo di una visione museale.

Gli snodi dello sviluppo del nucleo sono stati riconosciuti in tre ambiti:

- la percorrenza centrale est-ovest come asse orientatore dello sviluppo storico (allineamento e contiguità dei fabbricati)
- la ricucitura del fronte sud del nucleo secondo un disegno preordinato di recupero dei vuoti dovuti a demolizioni di costruzioni nel passato nonché dei muri di pertinenza del fronte medesimo
- il consolidamento dello spazio libero verso l'alto (lato nord) dove si riconosce una cerca compenetrazione tra orti e giardini e gli edifici storici.

In sostanza la ricerca della strategia di tutela pur essendo di carattere conservativo si fonda su una lettura delle dinamiche della parte centrale e dei margini nord e sud dell'insediamento storico.

1.2. PRINCIPIO DELLA TUTELA DEGLI SPAZI LIBERI

1.2.1. Spazi liberi esterni

Lo studio della sensitività paesaggistica ha permesso di mettere in evidenza delle linee di forza del contesto paesaggistico in cui è collocato il nucleo di Meride.

Nella <u>Figura 1</u> che segue è indicato il risultato della lettura paesaggistica dove si riconoscono le diverse componenti di tale lettura.

Si richiamano gli atti degli studi preliminari del dicembre 2008, pagg. 11-15.

Un primo elemento centrale è considerato <u>l'anfiteatro verde</u> davanti al nucleo storico (di forma compatta ed allungata in direzione est-ovest).

E' uno spazio libero in cui, per così dire, si "specchia" verso sud il nucleo storico.

Sui lati est ed ovest del nucleo storico si riconoscono due spazi liberi ai margini importanti: si tratta delle <u>ali</u> che rappresentano gli spazi di distacco della sedimentazione storica degli insediamenti per rapporto allo spazio esterno.

A nord del nucleo è presente una specie di <u>schermo di fondo</u> in cui si adagia la sagoma del nucleo storico (piede di versante).

Sul lato nord-ovest è presente <u>l'emergenza</u> (in posizione sopraelevata e dominante) della Chiesa di S. Silvestro con i suoi dintorni (Cimitero).

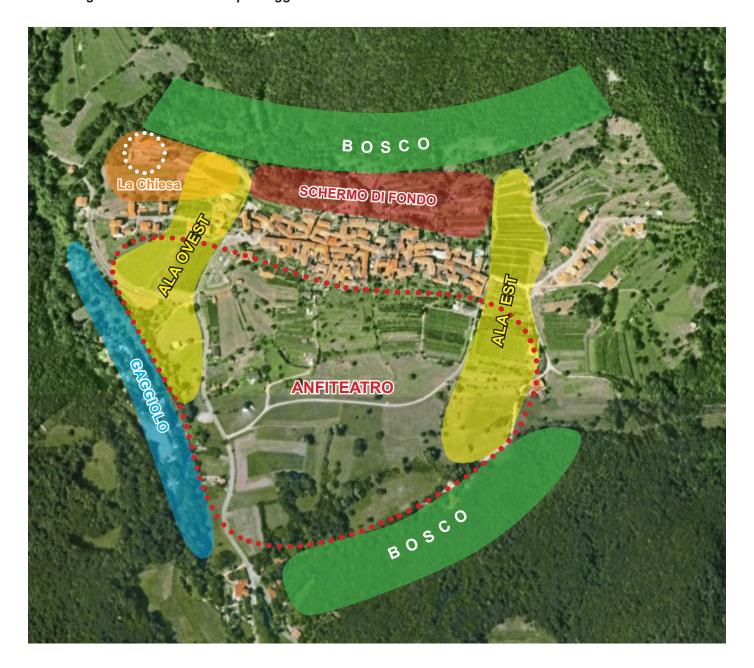
Le diverse scale di lettura si sovrappongono: è il caso ad esempio dell'anfiteatro con le ali est ed ovest.

La corona boschiva a sud ed est nonché il corso del Gaggiolo ad ovest costituiscono gli elementi di complemento di corona della lettura paesaggistica soprammenzionata.

Il nucleo storico è quindi collocato entro spazi liberi che rappresentano il complemento dello spazio costruito del nucleo medesimo.

L'omogeneità morfologica degli spazi liberi sovradescritti concorre a rafforzare l'immagine d'assieme.

Figura 1 Lettura paesaggistica



1.2.2. Spazi liberi interni

Notevole importanza rivestono gli spazi liberi interni in quanto, per così dire, sono in contraltare dell'edificazione storica compatta.

Si tratta in particolare di spazi formanti le corti che sono gli elementi formativi della tipologia delle costruzioni del nucleo storico.

Queste corti hanno sia un significato storico (luogo d'aggregazione sociale dei residenti di contorno della corte) sia come l'elemento d'uso e percezione pubblica.

La corte, per questo suo carattere a metà pubblico ed a metà privato, meriterebbe di essere di nuovo fruibile dal profilo della percezione visuale dall'area pubblica di contorno attraverso l'uso di materiali opportuni delle porte d'accesso che permettano uno squarcio visuale interno.

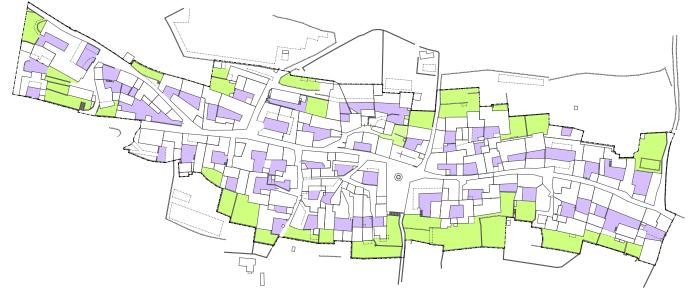
Altri elementi che concorrono a formare il patrimonio di spazi liberi all'interno del nucleo storico sono gli orti ed i giardini che, in specie in corrispondenza del margine nord del nucleo, formano una specie di transizione tra l'uso costruito e l'uso agricolo (vigneti di contorno) del territorio.

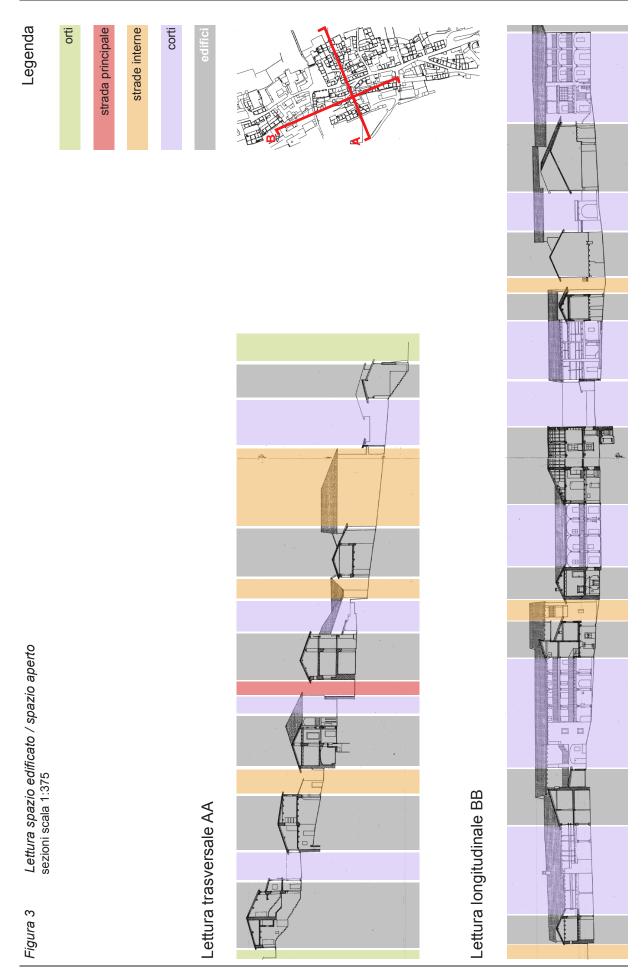
Gli elementi più significativi di questi orti e giardini sono i muri di margine (delle singole proprietà) di regola abbastanza ben conservati nella forma di muri a secco.

In <u>Figura 2</u> sono rappresentate le due tipologie principali di spazi liberi interni: in viola le corti ed in verde orti e giardini.

In <u>Figura 3</u> è rappresentata la sequenza spazi liberi / spazio edificato che caratterizza la struttura architettonico / urbanistica del nucleo di Meride.

Figura 2 Spazi liberi interni





PLANIDEA S.A - Canobbio

1.3. L'ESITO DELLA LETTURA PAESAGGISTICA

In sintesi l'esito della lettura paesaggistica ha permesso di individuare le seguenti componenti o linee-guida del progetto di PR:

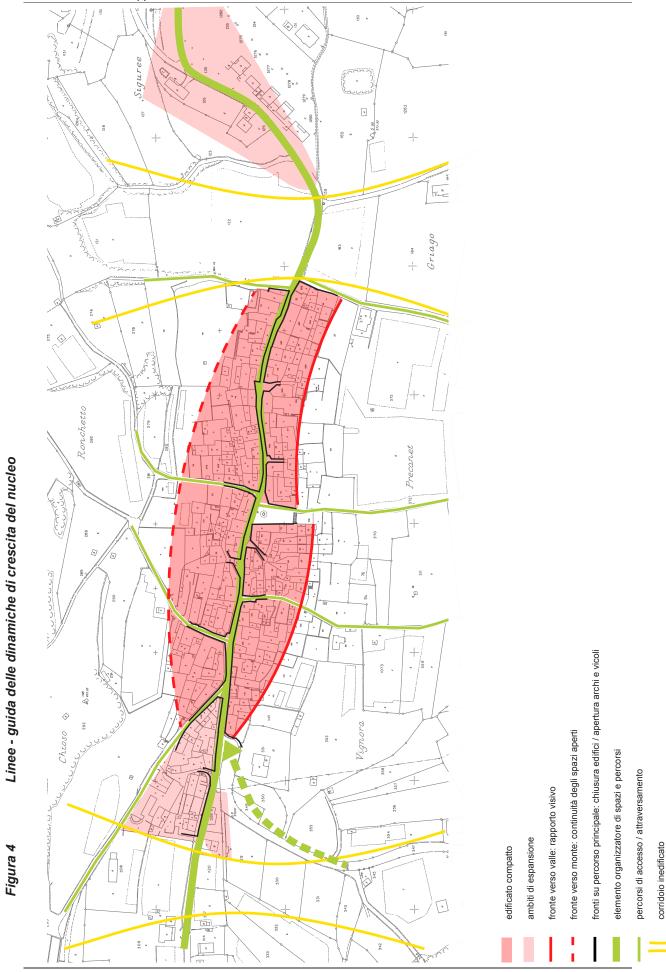
- istituzione di una zona di protezione del paesaggio attorno al nucleo storico in cui non sono ammesse delle modifiche morfologiche del terreno.
 - L'utilizzazione di questo territorio dovrà essere di carattere agricolo ed in particolare per la coltivazione della vite.
 - L'idea è quella di creare una "scenografia verde" in cui si adagia il nucleo storico con le vicinanze senza interruzioni visuali in particolare di singoli o gruppi di nuove costruzioni
- messa in atto del principio della tutela conservativa inserita in una dinamica di crescita storica del nucleo attorno al suo asse di sviluppo est-ovest ed ai suoi margini sud e nord (vedi Figura 4).
- ciò permette di superare la concezione della conservazione museale peraltro concetto abbastanza discutibile se lo si considera nel suo vero significato (congelamento allo status quo negando una qualsiasi ipotesi anche minimale di tipo progettuale)
- consolidamento dell'impianto delle corti e degli orti e giardini.

Questi elementi, emersi dalla lettura paesaggistica, sono di carattere oggettivo e soggettivo. Non si può infatti negare che la "scenografia del nucleo nel verde" è una valutazione con forti componenti di carattere soggettivo.

La zona di nucleo perimetrata e interessata dal piano regolatore in esame è inserita in un contesto territoriale fortemente caratterizzato e riconoscibile.

Elementi naturali – quali il bosco e il corso d'acqua – e di natura antropizzata – i campi coltivati, gli orti famigliari – delimitano la zona del nucleo storico; quest'ultima acquista in questo modo una posizione ed un'identità fortemente riconoscibili.

Si può dire che esiste un equilibrio fra edificato e spazi liberi di diverso tipo; questo equilibrio riguarda sia l'estensione sia la distribuzione degli stessi.

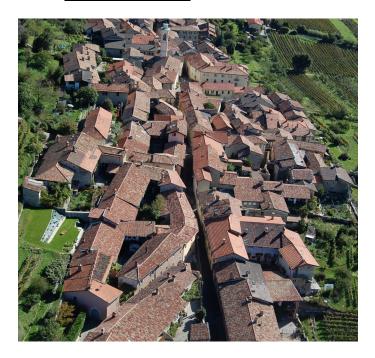


Edificato compatto





Percorso principale





Fronte verso valle: rapporto visivo



Fronte verso monte: continuità degli spazi aperti



Ambiti di espansione





Corridoio inedificato





Percorsi di accesso / attraversamento





2. IL NUCLEO STORICO E DINTORNI: IDENTIFICAZIONE

2.1. LA COSTRUZIONE DEL TERRITORIO: CENNI STORICI

Per la sua posizione discosta dalle vie di comunicazione Meride sembra appartenere alla tipologia degli insediamenti d'origine alto-medievale sorti in relazione allo sfruttamento agricolo di sussistenza del territorio circostante.

Gli indizi lasciano supporre che i primi insediamenti siano sorti nel luogo dove attualmente è posto il nucleo, secondo un modello d'aggregazione preordinato, lungo l'asse del sentiero che, proveniente da Riva S. Vitale, prosegue verso Serpiano ed il S. Giorgio.

I terrazzamenti del pendio attorno al paese testimoniano di quest'opera di trasformazione del territorio per strapparlo alla dinamica di una natura spontanea e renderlo al servizio dei bisogni dell'uomo.

Alcune testimonianze parlano dell'esistenza di un "castello" nel luogo in cui oggi sorge la Chiesa di S. Silvestro.

Il Rahn nel 1880 potè rilevarne i resti, che oggi sono scomparsi.

Probabilmente si trattava di una torre d'osservazione appartenente al sistema di torri di comunicazione visiva del Ceresio.

E' probabile che i dissodamenti e le bonifiche effettuate per formare i campi, i terrazzamenti ed i pascoli, così come si presentano attualmente, sono stati eseguiti gradualmente in rapporto all'aumento della popolazione e dello sviluppo delle tecniche agricole.

La datazione degli edifici religiosi può essere un indizio per determinare l'epoca in cui al più tardi è stata antropizzata una determinata zona.

Le cappelle e gli oratori rappresentano infatti il segno dell'avanzare della presenza umana sul territorio.

La Chiesa di S. Giorgio sul Monte è attestata per la prima volta nel '500 e se ne può dedurre che già allora le pendici del Monte erano sfruttate come pascolo.

L'ultima cappella verso il Serpiano è pure della fine del '500; il dissodamento della campagna è da ritenere quindi anteriore.

Senz'altro quindi nel XVI secolo il processo d'antropizzazione del territorio di Meride aveva raggiunto lo stadio testimoniato dalle tracce ancora oggi visibili.

La disposizione degli edifici religiosi indica pure la gerarchia dell'antica rete viaria:

- il sentiero di Riva S. Vitale
 - Cappella di S. Antonio
 - Cappella del Beato
- il sentiero della Campagna
 - Cappella di Visacco
 - Cappella della Risurrezione
 - Cappella della Madonna di Loreto
 - Cappella di S. Carlo
- il sentiero del Monte
 - Chiesa di S. Silvestro
 - Cappella degli Oldelli
 - Cappella di S. Uberto
 - Chiesa di S. Giorgio sul Monte

Ad un gradino inferiore si possono situare i sentieri per Tremona e per Arzo, che avevano un'importanza di collegamento locale.

Questi due collegamenti iniziano con un unico troncone che rappresenta una delle 4 diramazioni dell'asse interno principale del nucleo e si biforcano alla Guana, dove sorge la Cappella della Madonna di Lourdes, risalente all'800.

Su quest'ossatura si innesta la rete dei sentieri minori, che avevano la funzione di servizio per le varie utilizzazioni del suolo (i campi, i pascoli, i boschi).

Questo sistema d'insediamenti e di comunicazione converge sul nucleo del paese, al cui centro troviamo la Chiesa Parrocchiale e la piazza (vedi <u>Figura 5</u>).

Al di fuori del nucleo troviamo oggi un gruppo di edifici antichi alle Cantine (i grotti).

Singoli edifici anteriori al '900 si trovano alla Guana, al Busnone, alla Fontana, in Campagna ed all'Alpe di S. Giorgio.

Di data più recente sono i gruppi di edifici sorti alla Guana, sotto S. Silvestro, a Fontana, a Crocifisso ed al Serpiano; quest'ultimi (2 case, 1 ristorante ed 1 Chiesa) gravitano sull'insediamento turistico omonimo, situato sul territorio comunale di Brusino Arsizio (vedi <u>Figura 6</u>).

Di particolare interesse storico-archeologico sono il roccolo alla Mura, la cosiddetta "Fabbrica d'olio" di Spinirolo ed i resti alle cave di scisti bituminosi sopra Serpiano.

La fabbrica d'olio e le cave appartengono all'insediamento industriale impiantato all'inizio del secolo per la lavorazione del cosiddetto "saurolo", un prodotto medicinale estratto dagli scisti bituminosi.

Quest'attività è cessata negli anni '20, da allora gli impianti delle cave sono abbandonati, mentre la fabbrica è stata trasformata in colonia di vacanza.

ASSESSED	_			
36636	Boso	0		
	Pasc	colo		
********	Prat	co, campo		
	Orto	o, vigneto		
~ →	Cors	o d'acqua		
•	Cima			
	Sent	iero di collegamento principale		
	Sent	iero di collegamento secondario		
***************************************	Sent	iero di servizio dei campi, dei pas	coli e	dei boschi
*******	Conf	ine comunale		
-	Nuc1	eo		
	Edif	icio o gruppo di edifici esterno al	nucle	0
	A	Roccolo		
	В	Cantine		
	С	Fabbrica d'olio		
	Ð	Cava		
	E	Alpe		4
0	Edif	icio religioso		
	1	Chiesa Parrocchiale S. Rocco	7	Cappella S. Antonio
	2	Chiesa San Silvestro	8	Oratorio di Visacco
	3	Cappella degli Oldelli	9	Cappella della Risurrezione
	4	Cappella S. Uberto	10	Cappella della Madonnadi Loret
	5	Oratorio S. Giorgio sul Monte	11	Cappella San Carlo

Cappella del Beato

Figura 5 La costruzione del territorio

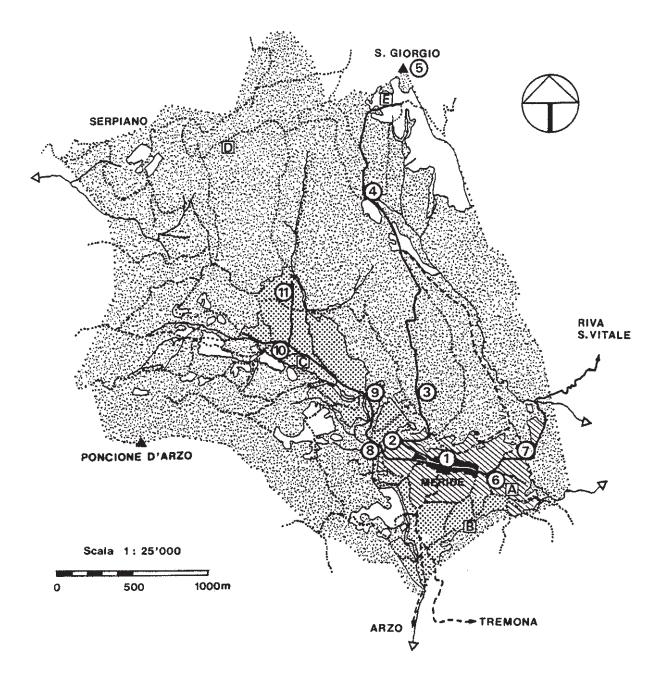
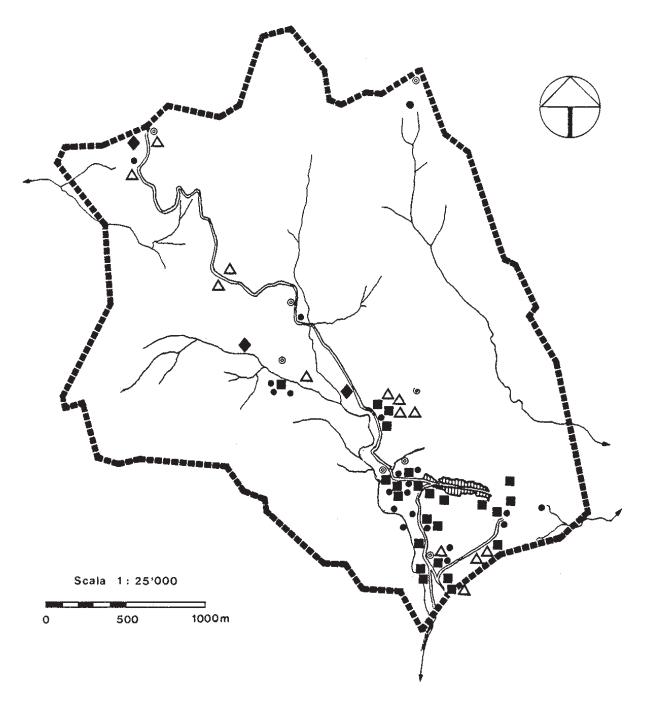


Figura 6 Localizzazione degli edifici esterni al nucleo



- Edifici adibiti ad abitazione
- △ Case di vacanza
- ♦ Costruzioni agricole
- Altri edifici
- Edifici religiosi

In conclusione si può affermare che l'aspetto paesaggistico e la struttura del territorio di Meride hanno ampiamente conservato le loro caratteristiche tradizionali, acquisite nei secoli passati.

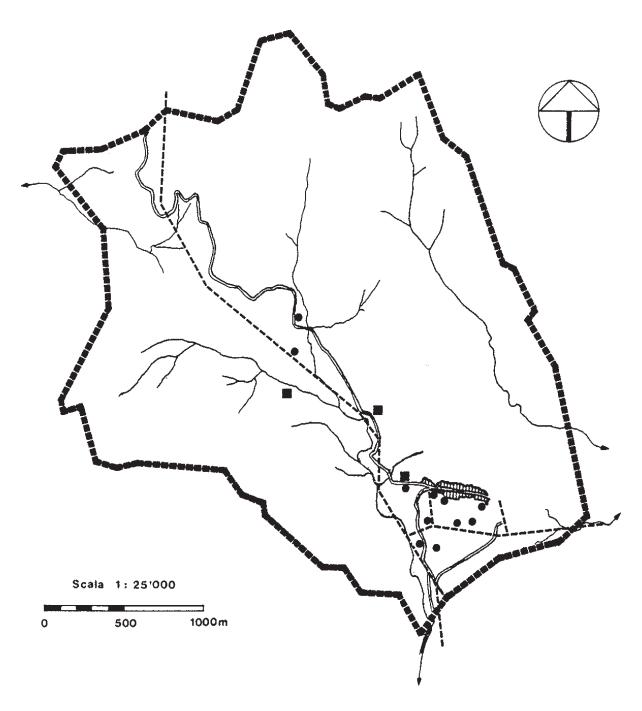
Esse sono date dal rapporto "pieno-vuoto", o se si vuole "edificato – non edificato" tra il nucleo e gli spazi circostanti; buona parte dell'edificazione circostante è di data antica e risponde ad un preciso modello d'utilizzazione e costruzione del territorio (singoli edifici sparsi di carattere religioso, legati allo sfruttamento agricolo del territorio o dalla destinazione assai particolare, come il roccolo, le Cantine o la Fabbrica d'olio).

Alcuni degli edifici di più recente costruzione, per la loro posizione marginale, non hanno alcuna incidenza sull'aspetto paesaggistico e sulla struttura del territorio.

Vi sono alcuni edifici o gruppi di edifici di recente costruzione che invece rappresentano altrettanti elementi di disturbo, in particolare in zona Spinirolo, alla Fontana, sotto la Chiesa di S. Silvestro e nella conca davanti al villaggio (vedi <u>Figura 7</u>).

Sono inoltre presenti alcune linee elettriche aeree, di cui deve essere verificata l'entità e l'esatta posizione.

Figura 7 Elementi di disturbo dell'aspetto paesaggistico e della struttura del territorio



- Singolo edificio
- 🔳 Gruppo di edifici
- ____ Linea elettrica aerea

2.2. LETTURA SECONDO INVENTARIO ISOS

2.2.1. Sviluppo dell'insediamento 1

Il villaggio si trova citato la prima volta col nome di Melede nell'anno 853 e come Mellede nel 864.

A tale epoca faceva parte della Pieve di Riva S. Vitale, a sua volta inserita nel Comitato di Seprio.

Si trova citato come Melade allorchè nel 963 il Convento di S. Ambrogio di Milano cedette dei beni a quello di S. Pietro in Lodi; come Meredo nel 1483, quando divenne Parrocchiale la Chiesa di S. Silvestro, sorta sulle fondamenta di un castello, come Merito in occasione del censimento del 1591.

L'Oratorio di S. Giorgio, sul Monte omonimo che sovrasta l'insediamento, si trova citato nel XIII secolo e fu luogo di eremitaggio fino al secolo XIX.

Durante il secolo XIII, Meride venne a trovarsi sotto la giurisdizione di Como e quindi accorporato nel 1335 al ducato di Milano fino a che, nel 1512, venne inserito nel Baliaggio di Lugano.

Durante tale amministrazione era concesso ai meridesi, come particolare privilegio, di portare armi. Dal punto di vista ecclesiastico dipese dalla Pieve di Riva S. Vitale fino al 1483, e politicamente fino al 1803.

Ramo economico tradizionale più importante era l'agricoltura, soprattutto le colture delle vite e del grano.

Ampi spazi erano destinati anche alla coltura foraggiera che alimentava un discreto numero di bovini ed un caseificio comunale.

Nel secolo XIX vi si cavava anche gesso e carbon fossile.

Un certo ruolo ebbe, sempre nel XIX secolo - e perdurante fino all'inizio del XX - anche l'allevamento del baco da seta che divenne redditizio soprattutto nel momento in cui nei vicini centri di Arzo e Riva S. Vitale furono impiantate industrie tessili che assorbivano il prodotto grezzo.

La vite, che nel secolo XIX occupava circa metà del coltivo, come mostra anche la Carta Siegried del 1894, è notevolmente ridotta, e ha lasciato luogo ai prati, anche questi minacciati dalla macchia, soprattutto dove il terreno si fa ripido.

Ma, ultimamente, tale coltura riprende vigore con l'introduzione di vigneti specializzati.

In dipendenza dalla riduzione delle attività e del numero delle aziende agricole, solo una minima parte delle grandi case a corte sono legate ancora ad una funzione rurale.

.

¹ Fonte: Inventario ISOS; Volume 1 - Mendrisiotto

Molto praticata, comunque, come occupazione complementare, la coltivazione ad uso familiare.

Il confronto con la Carta ottocentesca mostra come la consistenza edilizia del nucleo principale fosse pressappoco la stessa di quella attuale, salvo il fatto che qualche corpo sembra essersi aggiunto soprattutto sul margine meridionale.

Appare più chiara nella Carta Siegfried la consistenza del patrimonio di case a corte, con le corpi più ampie che, evidentemente, con il tempo, sono state in parte riempite con nuovi volumi.

Più chiara anche l'apertura delle corti del margine a valle, verso gli spazi coltivati.

Uguali sono rimasti i collegamenti viari salvo che oggi il tracciato principale collega direttamente con la cappella di Visacco - "Cappella di Isacco" nella Carta ottocentesca - evitando il villaggio.

Del tutto assente era l'aggregato all'estremità occidentale dell'insediamento. Presenti erano già le Cantine e la Cappella del Beato Manfredo.

La Carta, oltre a segnalare le cave di gesso ed una fornace, testimonia la presenza di tre mulini lungo il corso del Gaggiolo.

La posizione isolata e l'assenza di una qualsiasi industrializzazione ha comportato, nel corso del XX secolo, una massiccia emigrazione che ha lasciato vuoti molti edifici, in parte rilevati come residenza secondaria da abitanti soprattutto della Svizzera interna.

Il villaggio ospita un Museo dei fossili della regione. Meride contava nel 1920: 403 residenti, divenuti 300 nel 1970 e 267 nel 1990.

Solo l'ultimo decennio ha visto una certa ripresa con i 293 abitanti del 2000 fino ad arrivare ai 318 abitanti al 31.12.2008.

L'occupazione dominante è nel settore terziario (tra 70 e 80% negli ultimi decenni).

Permane un 4% di addetti al settore primario, probabilmente in dipendenza dalle colture viticole specializzate.

2.2.2. L'insediamento storico

L'insediamento, il più alto tra quelli occupanti la propaggine collinare meridionale del Monte S. Giorgio, si colloca, lontano dalle vie di traffico, ai piedi di uno scosceso pendio boschivo sul quale si arrampica un sentiero che conduce alla Cappella di S. Giorgio.

L'edificazione occupa uno spazio quasi pianeggiante prima che il pendio diventi ripido (II). Il nucleo principale, che doveva avere uguale forma e consistenza già nel secolo XVII, è organizzato lungo un percorso principale. Il nucleo di minori dimensioni è ad edificazione meno compatta, in stretta connessione con il precedente, incuneata quasi completamente tra la continuazione del percorso principale d'attraversamento ed il sentiero di collegamento con la Chiesa parrocchiale.

La sua forma attuale corrisponde a quella registrata dalla Carta Siegfried del 1894.

Solo nel primo Novecento si aggiunsero alcuni edifici abitativi ed artigianali sui due lati lungo la stradina per Serpiano. Questa espansione presenta una struttura meno compatta e definita del nucleo.

I due insiemi hanno un momento di mediazione - ma allo stesso tempo di stacco - nello spazio della piazza di giro, realizzata probabilmente negli anni '70 del XIX secolo, allorchè l'insediamento fu raggiunto dalla carrozzabile; e probabilmente venne ricavata dall'ampliamento del precedente punto d'accesso da valle.

Un antico accesso da Tremona ed Arzo raggiungeva l'insediamento circa al centro, nel punto più basso dell'edificazione e continuava, a monte di questa, con due sentieri definiti da muri, attraverso le vigne, fino al Monte S. Giorgio.

Storicamente altrettanto importante, anche questo fiancheggiato da muri ed edicole, è l'accesso da est che riunisce i vecchi sentieri provenienti da Riva S. Vitale e da Rancate immettendosi nel vicolo principale.

Tali collegamenti, ancora ben visibili ed in parte fruiti, legano strettamente l'edificazione alle colture ed alla natura circostanti, anche grazie all'ancora forte presenza di muretti a secco di delimitazione dei sentieri.

Figura 8 Carta Dufour, 1864

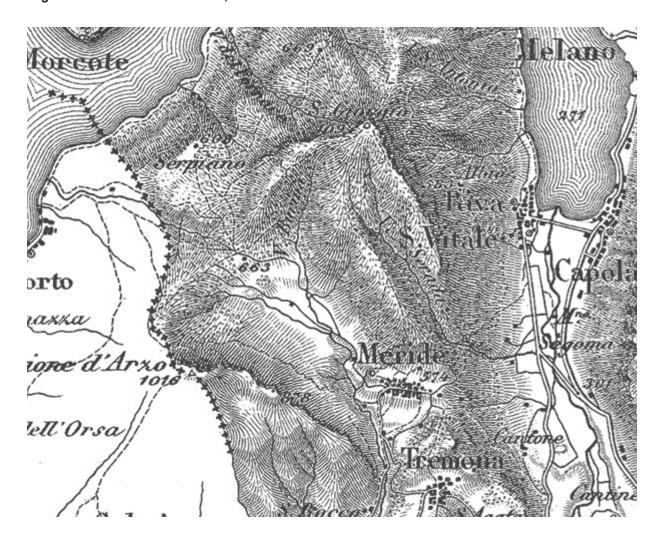


Figura 9 Carta Sigfried, 1894



2.2.3. Il nucleo principale, una struttura di case a corte

Lo stretto vicolo del nucleo principale è definito direttamente dalla muratura delle grandi corti strettamente connesse che costituiscono il tipo edilizio dominante nel villaggio.

Il fronte murario del percorso trova momenti d'apertura in piccoli slarghi in corrispondenza delle diramazioni di brevi percorsi e passaggi di servizio alle corti retrostanti a quelle sul fronte strada; in qualche caso si continuano fuori del nucleo come sentieri per la campagna e di collegamento con altri insediamenti.

E' regola l'inserirsi di tali passaggi nel vicolo principale sempre alternativamente, da monte o da valle, <u>e mai ad angolo retto</u>, così che non si ha mai un quadrivio.

Si crea in tal modo una particolare ricchezza prospettica data da scorci di facciate di prestigio, perlopiù non sul vicolo principale, di colonnati e portali di carattere signorile ed urbano, accostati ad equivalenti elementi di carattere rurale.

L'andamento del percorso è mosso sia dal vivace saliscendi dato dalle ondulazioni del terreno che per un movimento lievemente sinuoso.

L'episodico emergente dell'acciottolato fa immaginare il grande effetto di continuità tra percorsi ed edifici che doveva aversi prima dell'asfaltatura.

Asfaltato è anche l'invito ai vicoli ed ai passaggi secondari, per il resto selciati.

La densità d'avvenimenti spaziali, nonostante la sostanziale semplicità dell'impianto, fa immaginare l'insediamento più grande di quanto in realtà non sia.

Frequenti le facciate dai tratti cittadini, gli archi d'accesso agli androni riccamente elaborati ed imponenti quali potrebbero essere quelli di signorili dimore urbane.

In rapporto con le dimensioni, nessun altro insediamento della regione presenta un numero così elevato di edifici dai tratti signorili.

Rare le sporgenze di balconi e - quando si abbiano - poco pronunciate e di epoche successive a quelle di origine degli edifici, riconducibili generalmente ai secoli XVI-XVIII.

Lo sguardo attraverso un portone aperto rivela cortili interni meravigliosamente ampi ed ariosi, grazie a logge portici colonnati, ed impreziositi da altri elementi: acciottolati posati ad arte in modo da riprodurre disegni ornamentali, eleganti battenti in ferro, scale esterne elaborate, pozzi a muro.

Gli intonaci sono di vario tipo: lisci, rugosi, a rasa pietra.

Al succedersi degli archi che alleggeriscono la chiusura del fronte murario verso strada, fa riscontro la continuità della linea delle gronde, quand'anche di unità immobiliari diverse.

Momento d'apertura spaziale più importante, pur definita da edifici tra i più modesti dell'insediamento, è la piazza, il cui spazio si allunga trasversalmente al vicolo principale, di fronte al corpo della Chiesa di S. Rocco.

Il vuoto s'impone come pausa e come drastico cambiamento direzionale nella lunga coerente estensione del percorso principale, al culmine altimetrico di questo.

Una grande vasca ovale monolitica, compresa entro una cornice circolare lastricata, a sua volta cinta da piantoni, realizza una partizione dello spazio: la parte tra Chiesa e fontana, corrispondente alla sede stradale, ma anche premessa alla piazza; la piazza vera e propria, la parte più interna, più intima, asfaltata ed utilizzata a parcheggio.

Netta la chiusura del fronte orientale del vuoto che verso valle è aperto come un grande terrazzo e permette un'ampia visuale sul paesaggio vallivo, con il quale è in continuità anche grazie ad un sentiero che prende avvio dal vuoto, celato entro il manto d'asfalto.

Oltre la Chiesa, nel punto dove il nucleo è più sviluppato in senso nord-sud, un percorso trasversale, dopo breve tratto verso valle, si divide in un ramo verso est che si esaurisce in una corte, ed in un secondo che passa sotto un lungo andito coperto.

Qui il contesto è molto più intimo, più rurale, più generalizzata la pietra a vista, più avvertibile l'estraniamento dal vicolo principale.

L'estremità occidentale del nucleo è fortemente marcata dalla facciata della posta, antecedente al secolo XIX, del quale pure porta l'impronta.

L'edificio s'impone decisamente alla testa della schiera che delimita il lato a valle del percorso principale, grazie anche allo spazio vuoto antistante della piazza di giro, trapasso al nucleo minore.

In sintesi, l'inventario ISOS attribuisce al nucleo storico di Meride:

- ottime qualità situazionali
- ottime qualità spaziali
- ottime qualità storico architettoniche

Si osserva che, in base ad una recente Sentenza del Tribunale Federale, l'Inventario ISOS assume il carattere di obbligatorietà per tutti gli atti pianificatori che interessano un determinato oggetto.

Ne consegue che la lettura dell'ISOS dovrà ritenersi come filo conduttore degli indirizzi normativi per le singole costruzioni e per l'assieme del nucleo storico.

2.2.4. Il nucleo secondario

Un forte elemento di continuità spaziale tra i due insiemi si ha lungo il collegamento con la Chiesa parrocchiale e, allo stesso tempo, segna il limite dell'insieme secondario.

Sul lato a monte è definito da un muretto in conci a vista e sul lato a valle, per ampio tratto, dalla parte di un lungo corpo che, grazie alla sua muratura a vista, stabilisce una forte continuità con la selciatura del percorso; successivamente la definizione s'interrompe per lasciare la vista libera sull'edificio dominante l'insieme, una voluminosa villa del secolo XIX che mette fin mostra ampie aperture di loggia e porticato.

Ruolo importante nel nucleo gioca anche una villa tipicamente ottocentesca, con atmosfera da lago, che occupa il punto più alto del nucleo e si riserva la vista panoramica verso valle.

Per il resto, l'edificazione di questo insieme è data da unità abitative dei secoli XVIII e XIX, e da qualche edificio utilitario.

Particolare tra questi è un edificio in mattoni con aperture tamponate in grigliato di mattoni, probabilmente una stalla per cavalli.

I vecchi muri di cinta di spazi coltivati e di definizione ai collegamenti e passaggi interni stabiliscono un elemento unitario e di continuità spaziale ed architettonica.

2.2.5. I dintorni

Quanto è forte il rapporto tra Chiesa parrocchiale e resto del villaggio fornito dal collegamento in pendenza, altrettanto tenue è il rapporto a vista, impedito in parte da un capannone utilizzato ad autorimesse e deposito che è stato costruito in onduline metalliche e muratura, e coperto in tegole di eternit.

La sua disposizione obliqua rispetto al percorso sembra studiata per attuare il <u>massimo</u> <u>dell'interposizione al rapporto visivo</u>.

Ad una vista da distanza in cui i campanili delle due Chiese rappresentano due poli, la cornice all'edificazione (I, II) rappresenta ancora un contorno naturale di grande valore, nonostante il cambiamento di destinazione di buona parte della superficie vignata - di questa sono comunque presenti appezzamenti significativi - a campi coltura, e nonostante l'inserimento di edifici abitativi davanti all'imponente silhouette dell'insediamento.

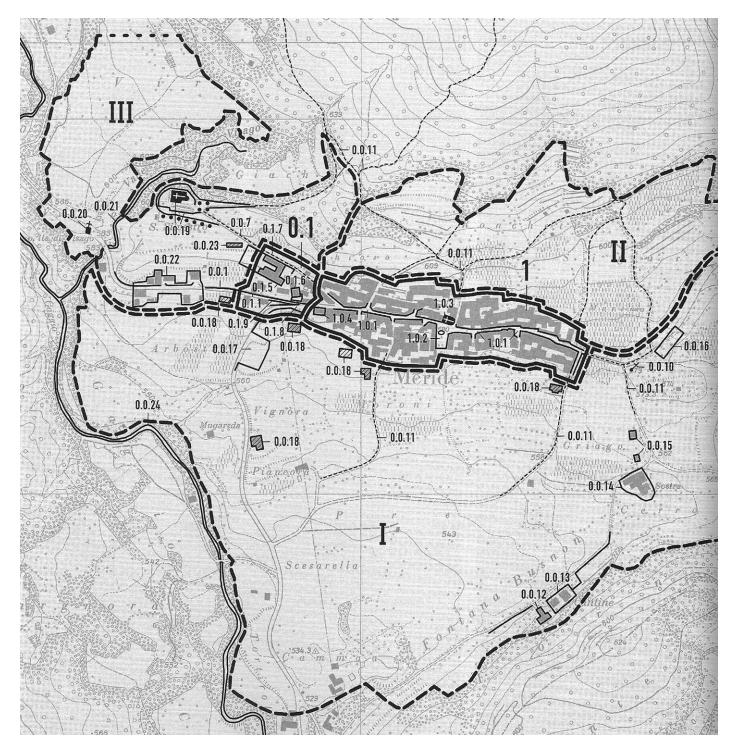
Una chiusura a tale spazio è data verso sud-est da un basso fianco di collina ed a sud-ovest da un imponente pendio.

Tali due pendici boschive, convergendo a sud, quasi ad unirsi, realizzano una sorta di "stanza paesaggistica" per chi arrivi da sud che rende particolarmente preziosa la situazione. L'effetto viene amplificato dall'essere, l'edificazione compatta, in forte risalto contro lo sfondo del ripido pendio (II) ed al culmine di un pendio in primo piano in progressiva discesa verso meridione.

Le incisioni del riale Gaggiolo e del suo affluente a nord-ovest disegnano il pronunciato sperone su cui sorgono la Chiesa parrocchiale ed il Cimitero.

Le cantine non sono interessanti tanto come singoli edifici - due corpi peraltro uniti da una scala antincendio - quanto come elementi nel paesaggio, per la loro posizione - addossate al pendio - in uno spazio alberato, arretrate dietro un muretto che definisce lo spazio esterno a cui fanno riferimento, accostate ad una preziosa dimora.

Figura 10 Piano di rilevamento ISOS - scala 1:5000



2.3. LETTURA SECONDO BANCA DATI UBC

In beni culturali sono soggetti alla Legislazione cantonale in materia entrata in vigore nel 1997.

Di seguito sono segnalati i beni culturali con le informazioni della banca-dati aggiornata dell'Ufficio Cantonale dei beni culturali.

I beni culturali sono suddivisi in due categorie principali: d'importanza cantonale e d'importanza locale.

Rispetto all'elenco presente negli Studi preliminari – dicembre 2008 – Planidea SA:

- le aggiunte sono indicate in neretto sottolineato
- le cancellazioni sono sbarrate

I beni culturali sono suddivisi in due categorie principali: d'importanza cantonale e d'importanza locale.

Per l'elenco dei beni culturali censiti ma non tutelati si rimanda all'Allegato 1.

Di seguito si riporta in sintesi la situazione del Comune di Meride per quanto riguarda tipologia e quantità dei beni culturali presenti, in base alle valutazioni dell'UBC:

	esterni al NS	interni al NS	tot.
Beni culturali di importanza cantonale	-	2	2
Beni culturali di importanza locale	12	6	18

	esterni agli edifici	interni agli edifici	tot.
Elementi architettonici e decorativi	16	4	20

	tutela locale parziale	solo censiti	tot.
Beni culturali solo censiti	15	33 (+4 esterni al NS)	52

Dalle tabelle risulta l'importanza della presenza di beni culturali nel Comune e segnatamente nel nucleo storico.

Se a questo elenco si aggiungono le vie storiche, le carrali con i muri a secco ed il contenuto paesaggistico generale, si può facilmente comprendere che ci si trova confrontati con un vero e proprio monumento storico-culturale nel suo assieme.

Da qui la designazione di nucleo storico di importanza nazionale.

2.3.1. Beni culturali d'importanza cantonale

Edifici

N. 1	Chiesa di San Silvestro	mapp. 306	esterno a NS
N. 2	Casa Oldelli I <u>, II, III</u>	mapp.49, <u>46,1267,1302,1303</u>	interno a NS

2.3.2. Beni culturali d'importanza locale

2.3.2.1. Beni all'esterno del nucleo storico

Edifici

N. 3	Cappella di S. Antonio	mapp. 131
N. 4	Cappella del Beato Manfredo Settala	mapp. 159
N. 5	Cantine	mapp. 177-178-179-180-181
N. 6	Villa alle Cantine	mapp. 259
N. 7	Oratorio della Madonna di Visacco	mapp. 314
N. 8	Lavatoio	mapp. 412
N. 9	Cappella della Risurrezione	mapp. 447
N. 10	Cappella di S. Carlo	mapp. 507
N. 11	Cappella della Madonna di Loreto	mapp. 568
N. 12	Fabbrica d'olio	mapp. 574
N. 13	Cappella degli Oldelli	mapp. 436
N. 14	Oratorio di S. Giorgio sul Monte	mapp. 889

2.3.2.2. Beni all'interno del nucleo storico

Edifici

N. 15	Casa del Comune	mapp. 22
N. 16	Casa Monguzzi	mapp. 25
N. 17	Casa Martini	mapp. 28-29-30
N. 18	Chiesa di S. Rocco	mapp. 32
N. 19	Casa Oldelli II	mapp. 46
N. 19	Casa Catalano già Clerici	mapp. 47
N. 20	Casa Peverelli	mapp. 50

Elementi architettonici esterni agli edifici

N. 21	Portale	mapp. 9
N. 22	Stemma in facciata	mapp. 13
N. 23	Loggetta	mapp. 23
N. 24	Portale in rustico	mapp. 25
N. 25	Portale e dipinto murale	mapp. 39
N. 26	Affresco e stucco	mapp. 44
N. 27	Portale	mapp. 45
N. 28	Fontana sulla piazza	mapp. 54
N. 29	Portale in pietra	mapp. 67
N. 30	Portale affrescato e fonte battesimale	mapp. 102
N. 31	Cappella del Crocifisso	mapp. 106
N. 32	Portale	mapp. 109
N. 33	Lapide in facciata	mapp. 110
N. 34	Volta a crociera del porticato	mapp. 1090
N. 35	Colonna con capitello in cortile	mapp. 1094
N. 36	Portale	mapp. 1129

Elementi architettonici e decorativi interni agli edifici

N. 37	Caminetto nella sala del Museo	mapp. 22
N. 38	Dipinto murale in sala	mapp. 94
N. 39	Dipinti murali in sala e camera	mapp. 103
N. 40	Camino e caminiera - bassorilievi	mapp. 114

2.4. LETTURA TIPOLOGICA

2.4.1. Lettura del territorio

Il presente capitolo presenta una lettura del territorio basata sui contenuti dello studio "La costruzione del territorio nel cantone Ticino"².

In particolare questo studio propone una lettura del territorio attraverso i suoi principali elementi costituituivi:

 linee di percorrenza: sono i primi segni che manifestano la conoscenza del territorio e dei suoi abitanti. I percorsi infatti assecondano la conformazione oro-idrografica ed allo stesso tempo corrispondono al modo di appropriazione e di uso del territorio da parte dell'uomo.

Nel caso di Meride viene messa in evidenza l'importanza della strada principale, dei percorsi laterali, e dei rapporti dell'edificato con questi percorsi.

 orditura e modulo poderale: sono i segni forti della suddivisione e dell'uso del suolo, alla base dei processi trasformativi del suolo stesso.

Per "orditura" si intende l'insieme dei segni che derivano dall'uso del suolo e incidono sull'assetto fisico del territorio; sono le dimensioni, i livelli, le pendenze, le alberature che caratterizzano il tessuto agrario.

Per "modulo poderale" si intende la misura geometrica unitaria che scandisce il territorio e che rispecchia la dimensione modulare del lavoro umano; ciò significa che esiste una corrispondenza fra la dimensione della parcella e la capacità del gruppo sociale responsabile della sua coltivazione di garantirne il pieno sfruttamento ed il proprio sostentamento.

Nel caso di Meride viene messa in evidenza la composizione delle parcelle, spesso formate non solo dalla casa a corte ma anche da un orto/giardino che deriva dal passato agricolo del Comune.

Oggi molte coltivazioni sono rimaste anche se non più come attività economica principale ma come orti familiari.

² La costruzione del territorio nel cantone Ticino, Rossi – Consoloscio – Bosshard, Fondazione Ticino Nostro, Lugano 1979.

2.4.2. Classificazione delle forme aggregative a Meride

In base alla forma dell'insediamento ed alla distribuzione e densità degli edifici che lo compongono, é possibile distinguere tre principali categorie di insediamenti individuate dallo studio sopra menzionato:

- insediamenti con case isolate
- insediamenti con case a schiera
- insediamenti con case a corte

In questa sede viene approfondito l'<u>insediamento con case a corte</u> in quanto la struttura urbana di Meride costituisce un esempio caratteristico e ancora oggi fortemente riconoscibile di questa tipologia.

All'interno del trattato si afferma che "La forma - l'oggetto reale - è insieme modello costruttivo e funzionale e deposito di conoscenze tecniche, produttive e inerenti l'abitare".

Il nucleo di Meride manifesta nella forma delle sue abitazioni il carattere principalmente rurale della civiltà che lo ha prodotto.

I tipi edilizi sono pochi e si ripetono sempre uguali in quanto, nella civiltà rurale, essi non derivano da una riflessione autocosciente bensì da un sapere acquisito attraverso l'esperienza.

La garanzia della funzionalità dell'edificio costituisce per questa civiltà la certezza che esso stesso possa essere strumento per il proprio lavoro.

Per questo motivo il tipo edilizio - prevalentemente quello della <u>casa a corte</u> - si ripete all'interno dell'abitato di Meride; proprio questa ripetizione del tipo, che pur si articola in forme e soluzioni locali differenti, caratterizza fortemente ancora oggi il nucleo.

Di seguito si riportano in sinnesi le <u>caratteristiche principali dell'insediamento a corte</u>.

Si tratta di una sintesi orientata al caso di Meride, ossia si un insediamento di case a corte situato in una zona collinosa del Mendrisiotto.

Differenti caratteristiche hanno infatti gli insediamenti di case a corte situati in pianura.

In sintesi le caratteristiche dell'insediamento di case a corte:

	Insediamento di case a corte (<u>Figura 11</u> e <u>Figura 12</u>)	
Edificato	Compattezza e omogeneità	
Strade	Maglia ramificata di percorsi; nel caso di Meride è riconoscibile una strada principale sulla	
	quale si innestano i percorsi laterali mai in modo ortogonale	
Rapporto	i conglomerati compatti edificati sono delimitati da un perimetro di strade che determina la	
edificato / strade	forma dell'insediamento e delle sue parti	
	la maglia stradale ramificata e irregolare determina la forma poligonale irregolare delle	
	case a corte	
	il fronte su strada non presenta una definita risoluzione formale	
	l'unico elemento formale riconoscibile del fronte su strada è il portone che indica l'accesso	
	alla corte	
	In particolare nel caso di Meride:	
	- sul lato a monte: i rustici sono disposti a schiera e sono direttamente accessibili dalla	
	strada	
	- sul lato a valle: lo schema si ripete ma con le abitazioni direttamente accessibili dalla	
	strada ed i rustici posti a valle	
Principio di	Le singole case a corte si giustappongono lungo un percorso o una strada; le case a corte	
aggregazione	sono incastrate l'una all'altra quasi mai secondo una regola precisa	
	Gli edifici sono ad un vano di profondità e presentano aperture sui due lati: spesso verso	
	corte si aprono le porte mentre verso strada si aprono le finestre	
	Se due case a corte sono contigue gli edifici hanno un muro divisorio in comune:	
	se invece confinano con lo spazio libero delle corti queste ultime sono separate tra di loro	
	da un muro	
	Ogni corte possiede generalmente un proprio accesso direttamente dalla strada;	
	quando all'interno di un isolato, come in alcuni casi a Meride, si situano una o più case a	
	corte, ogni area libera è accessibile attraverso un'altra. Si forma in questo modo una	
	successione di spazi interni	

2.4.3. Classificazione delle tipologie abitative a Meride

Con la denominazione di casa a corte si intende la categoria più ampia di edifici caratterizzati da un'area libera centrale.

In una classificazione delle case a corte è possibile distinguere tre differenti tipi:

- Casa a corte: è composta da edifici di diverso tipo, cioè di edifici residenziali e di edifici rurali - i rustici - che non presentano un sistema di edificazione unitario
- Casa a ringhiera: è analoga alla casa a corte; tuttavia presenta elementi distributori a sbalzo – balconi o ballatoi – derivati dalla progressiva riduzione dei profondi spazi coperti – le logge – antistanti i locali-
- Palazzo a corte: con o senza portico, i cui edifici compongono un complesso edilizio omogeneo sia dal punto di vista spaziale sia da quello distributivo.

All'interno del territorio di Meride risulta evidente da una lettura morfologica e tipologica degli edifici che la tipologia prevalente e quasi esclusiva degli edifici risponde alla categoria della casa a corte.

In rari casi e in modo parziale le case a corte sono assimilabili a case a ringhiera a causa della chiusura di portici e loggiati.

Pertanto di seguito viene analizzata la tipologia della <u>casa a corte</u> nei suoi elementi architettonici costitutivi:

	Tipologia di casa a corte (<u>Figura 13</u>)
Componenti	La casa a corte è di regola costituita da: - abitazione - rustico - spazio libero della corte
Pianta	Pianta più o meno rettangolare di dimensioni pari a circa 18 m su llato minore e 20 - 30 m sul lato maggiore
	Le due disposizioni più frequenti dei corpi di fabbrica sono: - abitazione e rustico posti sui lati opposti separati dalla corte - abitazione e rustico disposti ad angolo in modo da racchiudere lo spazio della corte sui due lati
	Pianta dell'abitazione a due o tre locali allineati lungo un portico al piano terreno a cui corrispondono loggiati ai piani superiori Pianta dei rustici a uno o due vani
Facciata	Abitazione formata da due o tre piani: - Fronte verso corte: fronte loggiato; talvolta il loggiato si estende lungo tutto il perimetro ed include anche i rustici - Fronte verso strada: dipende dall'importanza della strada. La casa a corte è orientata principalmente verso corte ed è delimitata anche dai rustici o solo da un muro; pertanto il fronte su strada presenta spesso poche aperture prive di ordine formale. Verso strada assumono importanza tipologica e qualità formale i portoni di accesso alle corti
	I rustici sono in genere ad un solo piano; il fienile è situato nello spazio compreso fra le falde del tetto
Ingresso	L'ingresso alla corte dalla strada può avvenire attraverso: - l'androne: ingresso attraverso un corpo di fabbrica - il portale: ingresso attraverso un muro di divisione Tutte le parti del complesso edilizio sono accessibili dalla corte. Ad ogni singolo locale dell'abitazione si accede dal loggiato o dal portico
Orientamento	Il fronte loggiato delle abitazioni è in genere rivolto a sud o a ovest. Tuttavia in alcuni casi l'orientamento dipende dal rapporto con la strada
Distribuzione interna	In genere le corti insistono su un'unica particella e la corte occupa una particella distinta. Tuttavia successioni ereditarie e cambi di proprietà possono aver alterato la struttura originaria
Suddivisione suolo	Corte: lavoro e deposito materiali Piano terreno: cucina e, dispensa, locali di soggiorno; locali alti con camino un tempo usati per l'allevamento del baco da seta Piani superiori: camere da letto Sottotetto: granaio Portico e loggiato: accesso ai locali, lavoro, deposito Rustico: fienile, granaio, adibiti ad abitazione con l'aggiunta di un camino

Nell'ottica progettuale, ma allo stesso tempo di mantenimento dell'identità del nucleo, che questo studio si pone, questi elementi diventano quindi i principali oggetti di interesse.

Le indicazioni progettuali riguardanti i futuri interventi terranno quindi conto della necessità di conservare questi elementi, costitutivi della struttura urbana complessiva e della specificità architettonica del singolo edificio.

Questi interventi sono descritti al cap. 3 Il nucleo storico: modalità d'intervento.



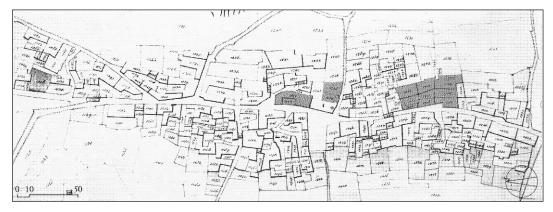


Figura 12 Principio di aggregazione delle case a corte - mappali 50-51-52 di Meride

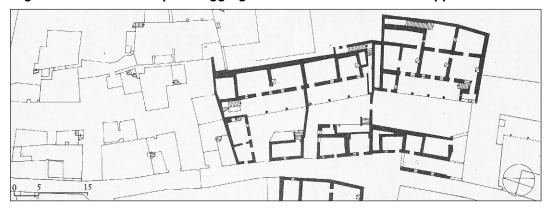
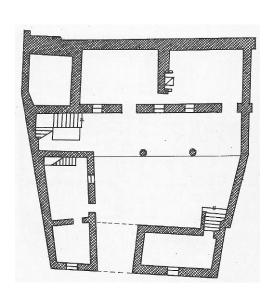
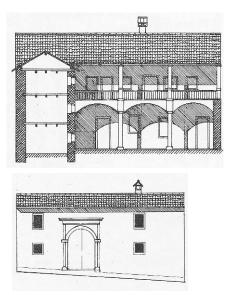


Figura 13 Pianta e facciate di una casa a corte - mappale 50 di Meride





2.5. I GIARDINI STORICI

Il territorio di Meride è interessato anche dall'analisi contenuta all'interno dell'Inventario ICOMOS dei giardini storici in Svizzera.

Le indicazioni fornite dalle schede dell'ICOMOS messe a disposizione dall'Ufficio cantonale dei beni culturali sono state integrate alle schede analitico – normative mappale per mappale del PRP nucleo storico.

2.6. LE VIE STORICHE

Il territorio di Meride è attraversato da alcune percorrenze storiche.

Si tratta di sentieri di accesso al nucleo storico da sud e che, attraversato l'edificato, si inerpicano lungo il pendio del monte San Giorgio o in direzione di Serpiano.

Questi sentieri hanno una forte valenza di memoria storica ed hanno in parte conservato la loro pavimentazione in selciato con ciottoli di diverse dimensioni, originari o sostituiti in epoche diverse.

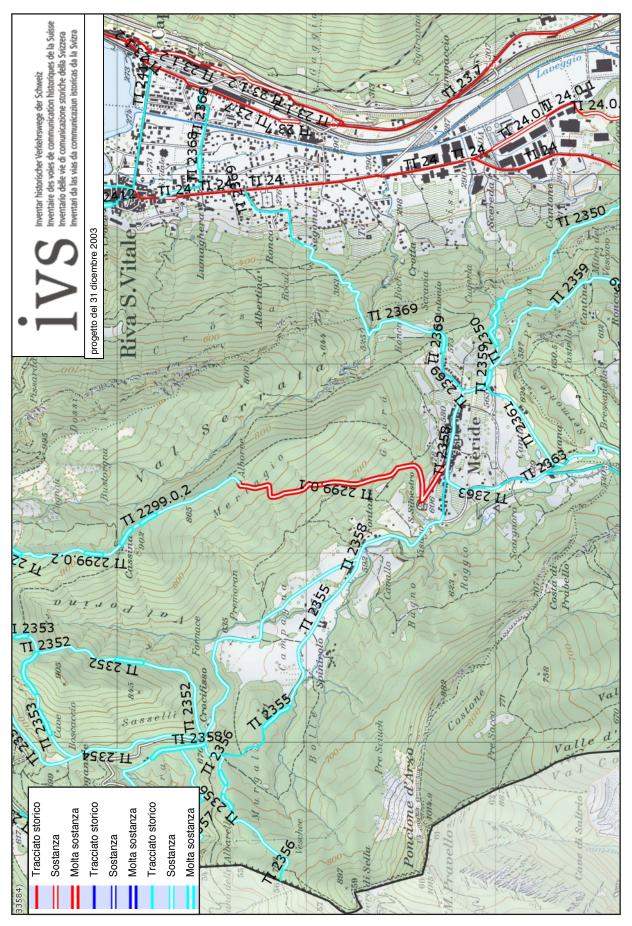
L'inventario delle vie storiche riporta in particolare due percorsi che attraversano il nucleo di Meride:

- <u>TI 2299.0.1</u> Nazionale, oggi divenuto parte del sentiero Jura-Ticino e sentiero regionale de "La Svizzera a piedi"
- <u>TI 2358</u> Locale oggi divenuto parte del sentiero Jura-Ticino e sentiero regionale de "La Svizzera a piedi"

Altri sentieri di importanza locale (<u>TI 2363</u>, <u>TI 2359</u> e <u>TI 2369</u>) interessano il territorio di Meride anche se non toccano direttamente il nucleo storico.

In <u>Figura 14</u> è riportata la carta delle percorrenze storiche.

Figura 14 Le percorrenze storiche – scala 1: 20'000



PLANIDEA S.A - Canobbio

Di seguito sono segnalate alcune considerazioni contenute nello "Inventario delle vie di comunicazione storiche della Svizzera" e più precisamente della tratta Meride-Alboree.

Mulattiera tra Meride e la località Alboree.

E' indicata nella mappa censuaria di Meride (BARBERINI 1852) e nel TA 545 Mendrisio 1894 come "strada di campagna o mulattiera".

La lunghezza complessiva del segmento è di 1700 metri, in salita media con alcuni strappi con pendenze più accentuate.

Il primo tratto di 250 metri, dal nucleo di Meride fino alla chiesa di San Silvestro, ha il fondo ricoperto con un selciato largo fino a 3,5 metri, composto con pietre di piccole dimensioni. Inizialmente è delimitato dai muri delle case; in seguito, sul lato a monte è accompagnato da un muro di sostegno a secco alto 1,5 metri; a valle si trova solo un breve muro di sostegno e un tratto di muro di cinta, alto 1-1,2 metri, rifatto ma di aspetto ancora tradizionale.

In corrispondenza dell'accesso alla chiesa il selciato copre una superficie molto ampia che marca il tornante che immette nella mulattiera vera e propria che sale ai monti.

Questo primo tratto è utilizzato anche per il transito di veicoli a motore.

Dalla Chiesa fino alla località Alboree il fondo è per breve tratto in terra e pietrisco misti ad erba, poi interamente selciato tranne alcuni brevi passaggi su roccia.

La composizione del selciato è decisamente particolare.

Data la natura delle pietre e la loro disposizione, si ha quasi l'impressione di camminare su una superficie in roccia. I sassi che compongono il selciato, generalmente di colore biancastro, hanno dimensioni e forme disparate.

Se ne trovano sia di grosse dimensioni e di forma irregolare, che minuti, anche di taglio piuttosto regolare, disposti in modo estremamente serrato quasi fossero tasselli di un mosaico. In certi passaggi le pietre di taglio più grosso sono disposte al centro a formare una mezzaria dalla linea irregolare.

Nei tratti dove affiora la roccia il selciato è disposto saldamente intorno a questa contornandone interamente la forma. Sui tornanti la larghezza del fondo aumenta, ma anche in questi casi ogni singolo centimetro della superficie è stato ricoperto dal selciato, disposta anche a coltello e con geometrie variabili.

Poche sono le strutture murarie: qualche breve muro di sostegno a secco è rilevabile nella parte iniziale. Poche anche le scarpate, non particolarmente elevate, che in alcuni casi conferiscono alla mulattiera forma cava.

Nel tratto centrale si segnala una canaletta trasversale selciata e al primo tornante un tombino in sasso.

In quello iniziale si trova una cappella di grandi dimensioni, con tetto in tegole, contenente resti di affreschi.

Nel complesso questo segmento presenta una tipologia assolutamente unica, sembra di camminare su una campionatura di selciati, dove ognuno si è sbizzarrito a collocare le pietre secondo un proprio disegno e il proprio gusto.

La sensazione, inoltre, è che in questo gioco non si sia trascurata la solidità del lavoro, tanto che le pietre sembrano ancorate alla terra o alla roccia.

Anche nei punti di maggiore pendenza non un sasso è fuori posto.

L'esito complessivo è decisamente sorprendente, tale da portarci a valutare, senza alcun dubbio, la qualità morfologica di questo segmento di importanza nazionale.

L'inizio della carrale a Meride, in direzione della chiesa di San Silvestro, qui racchiusa tra le antiche case. Fig. 1 (CLM, 19. 7. 2001)



Figura 15 Esempi di sentieri storici

La parte centrale della mulattiera, dove il selciato è più irregolare, delimitata da scarpate in terra. Fig. 2 (CLM, 19. 7. 2001)



Questa irregolare mezzaria, formata con pietre di grosse dimensioni disposte longitudinalmente, sembra la spina dorsale di un animale preistorico. Fig. 3 (CLM, 19. 7. 2001)



L'aspetto del selciato in corrispondenza del secondo tornante, dove la superficie si allarga e il rivestimento assume un disegno variegato. Fig. 4 (CLM, 19. 7. 2001)



2.7. LE COMPONENTI NATURALISTICHE

2.7.1. Premessa

E' opportuno osservare che il comprensorio del Comune di Meride è stato oggetto di studi diversi non da ultimo gli studi di carattere paleontologico.

Numerose sono le pubblicazioni che riguardano il Monte S. Giorgio.

Di seguito segnaliamo, in modo sintetico, le informazioni che emergono dai diversi studi e ricerche.

2.7.2. Analisi degli anni '80 del Museo cantonale di storia naturale (Prof. Cotti)

Il territorio nel Comune di Meride occupa nel contesto del paesaggio naturale ticinese una posizione particolare e privilegiata, come dimostra il fatto che esso è interamente compreso entro i limiti di uno dei paesaggi naturali d'importanza nazionale inclusi nel relativo Inventario federale, di una zona d'interesse naturalistico protetta dal RC 1975 sulla protezione della flora e della fauna e di una zona d'interesse geomineralogico e paleontologico protetta dal DL 1974 che disciplina la raccolta di minerali, rocce e fossili.

Anche le oltre 200 pubblicazioni scientifiche dedicate a questo territorio ne confermano l'eccezionale interesse e valore naturalistico.

Secondo la Legge federale sulla pianificazione del territorio esso è dunque da considerare integralmente protetto.

Il PR di Meride assume pertanto in modo preponderante l'aspetto di un piano di protezione e deve perciò fondarsi su un'analisi del paesaggio particolarmente approfondita.

Dal punto di vista morfologico, il Monte S. Giorgio si presenta come un cuneo triangolare orientato in direzione nord-sud, con un fianco meridionale che sale piuttosto regolarmente e dolcemente fino alla vetta e fianchi piuttosto ripidi sugli altri versanti.

Quest'asimmetria rispecchia la struttura geologica ed ha profondi influssi sulle caratteristiche ecologiche.

Pure notevoli sono il paesaggio fluvioglaciale nella zona nord-ovest di Meride, la piana alluvionale al Crocifisso, la gola di Meride, la gola di Val Serrata, ecc.

Dal punto di vista geologico il Monte S. Giorgio presenta, sopra un basamento di rocce cristalline e vulcaniti permiane, una serie stratigrafica completa del Trias, del Giurassico e di parte del Cretaceo.

L'importanza di questa serie può essere illustrata dall'esempio del Retico di Arzo, che con le rocce sovrapposte costituisce un giacimento unico in Svizzera e d'interesse internazionale grazie alla sua tettonica singenetica che testimonia (caso più unico che raro a livello mondiale) la distensione del fondo marino per allontanamento delle zolle continentali.

Dal punto di vista paleontologico, il Monte S. Giorgio gode di fama mondiale per la ricca fauna fossile del Trias eccezionalmente ben conservata negli scisti bituminosi e nella dolomia ed esemplarmente studiata dall'Istituto paleontologico dell'Università di Zurigo.

Ma esistono nel comprensorio del Monte S. Giorgio numerosi altri orizzonti fossiliferi con importanti faune di invertebrati.

Si pensi ad esempio alla scoperta nei calcari di Meride di resti fossili (pollini) di una ricca flora.

Il Monte S. Giorgio presenta inoltre un carsismo notevole ed antico anche se di dimensioni forzatamente ridotte.

Le cavità sono numerose e di tipo diverso (grotte orizzontali, pozzi, ecc.) ed alcune di esse ospitano una fauna specializzata di notevole importanza.

Poco studiata la circolazione delle acque sotterranee del Monte S. Giorgio e l'alimentazione di eventuali falde.

Dal punto di vista zoologico, il Monte S. Giorgio è molto interessante sia per l'attuale varietà di biotopi sia perché è stato una zona di rifugio durante le ultime glaciazioni.

La sua fauna è dunque molto ricca e diversificata ed include un discreto numero di specie rare o molto rare.

Dal punto di vista micologico, il Monte S. Giorgio è estremamente importante.

In particolare la zona tra Meride ed il Serpiano è una delle aree micologiche più interessanti e ricche dell'intera Svizzera.

Questa brevissima esemplificazione, che riassume una vasta letteratura scientifica, basta ad indicare su quali contenuti si fonderanno le proposte del piano regolatore.

In termini generali, la strategia proposta per l'intero comprensorio prevede:

- una protezione efficace e rigorosa di tutte le componenti naturali del paesaggio
- il mantenimento delle attività tradizionali che si sono dimostrate compatibili con tale protezione o addirittura la favoriscono

In conclusione l'analisi del Prof. Cotti è ancora di estrema attualità ed è la ragione per la quale è stata riproposta in questo rapporto.

2.7.3. Analisi prati secchi

I prati secchi sono stati oggetto d'analisi sul territorio comunale, da parte dell'Ing. Paolo Selldorf, negli anni '80.

Dallo studio in questione è emersa la necessità d'interventi di manutenzione atti a salvaguardare i valori naturalistici presenti con sfalci, disboscamenti, recinzioni, ecc. e di particolari misure di divieto ad esempio d'irrigazione, di concimazione, d'applicazione di pesticidi, di campeggio, ecc.

Gli interventi sono effettuati secondo un preciso piano d'intervento e sotto la sorveglianza dell'Ufficio natura e paesaggio.

2.7.4. Elementi d'interesse naturalistico

Figura 16 Elementi d'interesse naturalistico

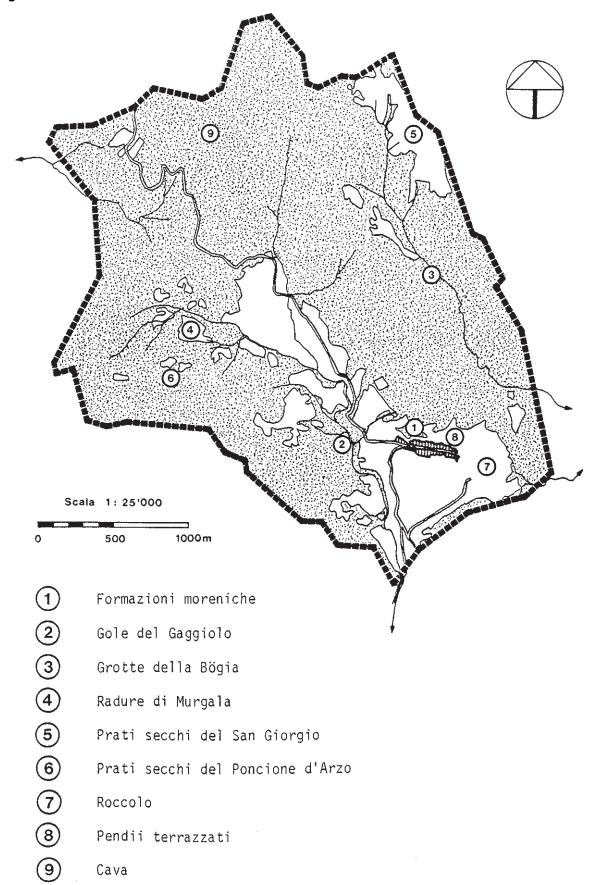


Figura 17 Inventario federale paesaggi, siti e monumenti naturali d'importanza nazionale (IFP)



Oggetto 1804 "Monte San Giorgio"

Cantone: Ticino

Comuni : Arzo - Besazio - Brusino-Arsizio - Ligornetto - Meride -

Rancate - Riva San Vitale - Tremona

Importanza:

Montagna del Ticino meridionale geologicamente molto interessante, con giacimenti triassici contenenti sauri fossili eccezionali. Paesaggio naturale ancora intatto, con flora insubrica ricca di specie rare.

Villaggi ticinesi caratteristici del Sottoceneri (stile Lombardo).

Le conseguenze giuridiche derivanti dall'iscrizione di un oggetto dell'inventario IFP sono indicati nella <u>Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio</u> (01.07.1966), che fornisce nel contempo la base dell'inventario stesso.

2.7.5. Documentazione recente (banca-dati dell'UNP del 2008)

Sono raccolti i dati sugli inventari ed aree protette in base alla banca-dati degli inventari naturalistici federali e cantonali e delle aree protette a livello cantonale (stato dicembre 2008).

Le componenti naturalistiche messe in evidenza permettono di prefigurare le componenti naturalistiche del piano del paesaggio che comprendono:

elementi naturali protetti

-	prati secchi d'importanza nazionale	(flora)
-	prati secchi d'importanza cantonale	(flora)
-	rifugio dei chirotteri	(fauna)

zone di protezione della natura

- aree di protezione dei biotopi inventariati (anfibi)

- zona nucleo di protezione dei biotopi (flora e fauna)

- siti di riproduzione degli anfibi (fauna)

Le informazioni inerenti le componenti naturalistiche costituiscono una piattaforma impressionante di contenuti che fanno del luogo un'area privilegiata.

In questo contesto la recente richiesta dell'Ente Turistico del Mendrisiotto e della Fondazione Monte S. Giorgio di portare avanti (vedi ricorsi contro il Piano Direttore) un progetto per la formazione di un parco regionale appare non solo ragionevole e sostenibile ma anche giustificata in una visione d'assieme delle problematiche territoriali di tutto il Basso Mendrisiotto.

Già il piano del paesaggio come emerge dalle informazioni menzionate rappresenta una documentazione importante a sostegno della creazione di un parco regionale nel Basso Mendrisiotto e del S. Giorgio e di Meride in particolare.

2.8. LE CONSEGUENZE DELLA DESIGNAZIONE UNESCO

La designazione del Monte S. Giorgio, nel 2003, come patrimonio dell'umanità UNESCO per i contenuti geo-paleontologici sono ipotizzate nel programma INTERREG III A (che comprende la parte Svizzera e la parte italiana del Monte S. Giorgio - il Poncione di Arzo ed il Monte Orsa) e prevede un obiettivo unico cioè quello di "contribuire al rafforzamento del processo di collaborazione transfrontaliera, favorendo l'integrazione delle aree di confine, stimolando uno sviluppo equilibrato e duraturo nel rispetto della salvaguardia dei delicati ecosistemi alpini incrementando gli scambi tra le aree di confine sia a livello istituzionale che economico e sociale".

Questo obiettivo generale è articolato in tre obiettivi particolari:

- favorire uno sviluppo equilibrato e durevole dell'economia della zona transfrontaliera (ad es. produzione agro-alimentare integrata con altre attività economiche)
- sviluppare azioni di cooperazione per la gestione del territorio e la salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale e culturale (ad esempio strumenti di pianificazione e monitoraggio dei rischi idrogeologici nonché la formazione di parchi naturali ed aree protette)
- rafforzare la cooperazione in ambito culturale, sociale ed istituzionale (favorire la promozione finalizzata delle specificità dei luoghi, animazione culturale, ecc.)

Il referente istituzionale è il cosiddetto "Protocollo di Besano" in cui sono stabilite le modalità di collaborazione transfrontaliera tramite modalità di lavoro comune sistematico.

A tale scopo è stata formata una commissione tecnica italo-svizzera che fa da trait-d'union dal basso verso l'alto (coinvolgimento della popolazione) ed approfondisce a livello istituzionale le modalità di collaborazione transfrontaliera.

L'inserimento del Monte S. Giorgio nel patrimonio UNESCO (e la candidatura italiana per l'estensione ai Monte Pravello e Orsa) apre nuove esigenze di collaborazione e gestione del territorio in quanto il potenziale sviluppo di visitatori sarà importante determinando evidenti ricadute in dotazione di strutture culturali e d'ospitalità.

Per il Comune di Meride si tratta in particolare:

- di esaminare le possibilità di strutture d'accoglienza (come ed a quali condizioni gestionali)
- di dotare il Comune di spazi espositivi dove raccogliere e divulgare la storia del Monte
 S. Giorgio (museo)

Come si può vedere il Comune di Meride è coinvolto in primis nell'offerta di strutture specifiche, come ad esempio il museo che è in fase di realizzazione.

E' evidente che il discorso non può essere ristretto al solo assetto territoriale ma la promozione del Monte S. Giorgio dovrà interessare altri ambiti quali quello scientifico, culturale, ambientale, paleontologico nel quadro di eventi e marketing specifici.

Nell'ambito degli studi INTERREG III A si sono messi a punto diverse ipotesi di progetto che interessano il comprensorio Monte S. Giorgio - Monte Pravello - Monte Orsa di cui diversi hanno delle ricadute su Meride.

Nell'allegato 2 alla presente relazione sono illustrati alcuni di questi progetti che, da una prima analisi, si sono ritenuti interessanti per il Comune di Meride.

Diversi di questi progetti hanno una ricaduta territoriale ragione per la quale dovranno essere ripresi nel piano regolatore a dipendenza del grado di consolidamento politico dei progetti medesimi.

3. IL NUCLEO STORICO: MODALITÀ D'INTERVENTO

3.1. PREMESSA

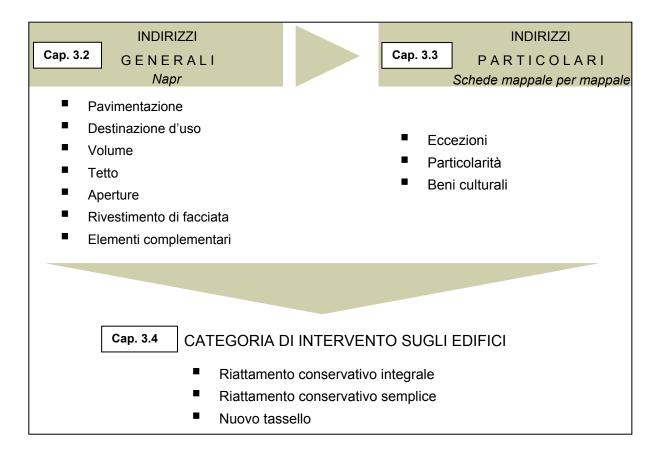
In base all'analisi effettuata è possibile stabilire una chiara corrispondenza fra le caratteristiche della situazione esistente del patrimonio paesaggistico e architettonico del Comune di Meride e le modalità di intervento.

Queste modalità di intervento devono garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio esistente.

In quest'ottica eventuali interventi che si discostano dall'architettura tradizionale del nucleo dovranno essere valutate caso per caso; essi saranno ammessi se meritevoli dal punto di vista qualitativo e qualificanti per il nucleo.

In quanto tali questi interventi saranno in caso oggetto di deroga.

Di seguito si riporta lo schema della struttura normativa proposta per la zona di nucleo:



3.2. LA PROPOSTA D'ASSIEME (LINEE-GUIDA)

Vengono individuate tre principali <u>categorie d'intervento</u>:

- riattamento conservativo integrale
- riattamento conservativo semplice
- nuovo tassello

Gli edifici completamente sottoposti a tutela a livello cantonale o locale sono inoltre sottoposti alla Legge per la protezione dei beni culturali (in particola lare artt. 24 e 25).

Di seguito vengono sintetizzate quali tipologie di edificio sono connesse ad ogni categoria di intervento (campo di applicazione) e gli interventi ammessi per ogni categoria.

Queste indicazioni costituiscono il quadro di riferimento generale nel quale si inseriscono gli indirizzi generali (NAPR) e gli indirizzi particolari (schede mappale per mappale).

Le <u>NAPR e le categorie d'intervento</u> (riattamento conservativo integrale, riattamento conservativo semplice, nuovo tassello) indicate nel piano di sintesi delle categorie d'intervento e nelle schede mappale per mappale hanno carattere vincolante.

Deroghe sono concesse alle seguenti condizioni:

- nel rispetto degli obiettivi principali del PRP del nucleo storico
- se esistono particolari opportunità qualitative e/o di esigenze funzionali.

Si precisa che viene ammessa la possibilità di deroga anche nel caso di situazioni sopravvenute e non previste all'interno delle schede.

Gli indirizzi progettuali contenuti nelle schede sono anch'essi vincolanti.

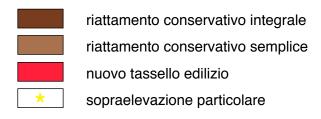
L'autorità edilizia si riserva tuttavia di entrare nel merito del singolo progetto accettando – senza ricorrere a deroga - soluzioni diverse da quelle previste negli indirizzi progettuali alle seguenti condizioni:

- il progetto rispetti la categoria d'intervento prevista per gli edifici oggetto dell'intervento (riattamento conservativo integrale, riattamento conservativo semplice, nuovo tassello)
- il progetto sia particolarmente meritevole dal punto di vista qualitativo e dell'inserimento nel contesto
- siano esplicitate le motivazioni delle diverse soluzioni progettuali.

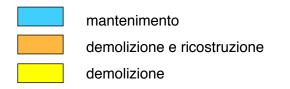
Sintesi delle categorie d'intervento:

Categoria d'intervento	Campo di applicazione	Interventi ammessi	Indicazioni specifiche
Riattamento conservativo integrale	- tutti gli edifici tutelati - edifici con caratteristiche di inserimento urbanistico, architettoniche o estetiche determinanti per la struttura complessiva del nucleo e di particolare valore architettonico intrinseco	manutenzione ordinaria riattamento conservativo	 cambiamento di destinazione ammesso mantenimento volumetrie: di norma esclusione dell'ampliamento conservazione aperture esistenti o loro riordino per una migliore armonia delle facciate divieto di formazione di nuove sporgenze sulle facciate ed eliminazione di quelle esistenti se perturbanti riattamento degli elementi costitutivi delle facciate e dei corpi di maggiore valore formale (portali, rivestimenti,) con modalità e materiali originali degli elementi in esame mantenimento delle caratteristiche e altezze dei tetti e divieto di formazione di nuove aperture sui tetti
Riattamento conservativo semplice	- edifici con caratteristiche di inserimento urbanistico, architettoniche o estetiche determinanti per la struttura complessiva del nucleo ma privi di particolare valore architettonico intrinseco	 manutenzione ordinaria e straordinaria ristrutturazione anche con ampliamenti (indicati nelle schede analitico-normative) demolizione e ricostruzione a titolo eccezionale se garantiscono migliori soluzioni funzionali, architettoniche ed ambientali 	 cambiamento di destinazione ammesso sistemazione di volumetrie e altezze per migliorare l'inserimento nel contesto: ampliamenti limitati e particolari conservazione aperture esistenti o loro riordino per una migliore armonia delle facciate. Possibilità di aggiunta di nuove aperture all'interno dell'armonia complessiva delle facciate. divieto di formazione di nuove sporgenze sulle facciate ed eliminazione o riordino di quelle esistenti se perturbanti trattamento degli elementi costitutivi delle facciate e dei corpi di maggiore valore formale (portali, rivestimenti,) con modalità e materiali propri del linguaggio tradizionale divieto di formazione di nuove aperture sui tetti; eccezioni ammesse per particolari esigenze funzionali.
Nuovo tassello	- nuovi edifici previsti dal PRP	- nuova costruzione	- uso del linguaggio architettonico tradizionale

EDIFICIO PRINCIPALE



EDIFICIO SECONDARIO



ELEMENTI COMPLEMENTARI

Corti / Altri spazi pavimentati

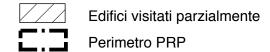
tutela sistemazione

Orti / Giardini

tutela sistemazione

Elementi d'arredo da tutelare

muri



COMUNE DI MERIDE Revisione di PR - Rapporto intermedio		
Figura 18	Planimetria nucleo con categorie	

3.3. LE SCHEDE ANALITICO-NORMATIVE

Le schede analitico-normative ed il Piano di sintesi delle categorie d'intervento hanno carattere vincolante e specificano i contenuti generali delle categorie d'intervento principali. Inoltre le schede riprendono i punti trattati dagli articoli di NAPR (di cui il cap. 3.4 contiene una proposta) e li specificano, indicando eventuali eccezioni o particolarità rispetto alla norma generale.

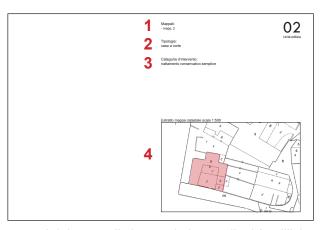
Le schede mappale per mappale costituiscono il fascicolo allegato "Nucleo storico - Schede analitico-normative". Queste schede sono il risultato dell'analisi dell'edificato del nucleo storico dalla scala urbana a quella della singola particella.

Questa analisi è guidata in particolare dalla <u>lettura tipologica</u> illustrata al Cap. 2.4:

- 1. <u>Insediamento:</u> il nucleo di Meride costituisce un insediamento di case a corte ben conservato e riconoscibile. Gli interventi proposti alle diverse scale mirano quindi alla sua conservazione e valorizzazione.
- 2. <u>Unità edilizia:</u> nel presente studio si intende per "unità edilizia" l'unità tipologica (casa a corte) o l'aggregazione di più di una casa a corte se queste risultano strettamente connesse a livello di allineamenti (verso corte o su strada) e continuità degli spazi aperti (passaggi fra corti,..).
 - Ad ogni scheda dell'unità edilizia possono corrispondere quindi una o più schede mappale per mappale
- 3. <u>Mappale:</u> i mappali sono le unità costitutive delle unità edilizie / tipologiche riferite al regime di proprietà del suolo. Il mappale costituisce la scala di dettaglio alla quale si riferisce la singola scheda analitico normativa.

Nei paragrafi successivi vengono spiegate la struttura e le modalità di lettura del fascicolo.

Schede delle unità edilizie



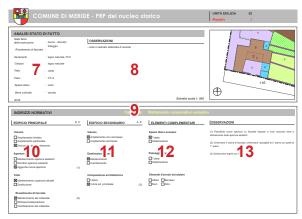
1. Mappali:

- numeri dei mappali che costituiscono l'unità edilizia
- 2. Tipologia:
- -casa a corte: se l'unità edilizia è costituita da una sola unità tipologica
 -case a corte: se l'unità edilizia è costituita da più d'una unità tipologica
- 3. Categoria:
- categoria d'intervento prevista per i mappali in esame
- 4. Estratto rilevamento: tipologico
- estratto della pianta piano cucine tratto dallo studio tipologico "La costruzione del territorio nel cantone Ticino"

Schede mappale per mappale







5. Foto da terra:

riprese fotografiche dei singoli subalterni raccolte tramite rilievo diretto.

6. Foto aeree:

riprese aeree degli edifici del nucleo storico. La stessa documentazione fotografica è importante per consentire l'elaborazione e quindi la valutazione dei singoli progetti e viene messa a disposizione dei cittadini interessati.

ANALISI STATO DI FATTO

7. Caratteristiche principali:

stato fisico della costruzione

principali caratteristiche del costruito e degli spazi aperti

beni culturali: si specifica se si tratta di:

- bene tutelato a livello cantonale
- bene tutelato a livello locale
- bene tutelato in parte a livello locale (stemma, affresco,...)
- bene solamente censito

8. Osservazioni:

precisazioni riguardanti lo stato di fatto

INDIRIZZI NORMATIVI

9. Categoria d'intervento:

categoria generale di intervento:

- riattamento conservativo integrale
- riattamento conservativo semplice
- nuovo tassello

10. Edificio principale:

interventi ammessi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del PRP. In particolare per quanto riguarda il volume si prevedono:

- ampliamento limitato: ampliamenti di ridotte dimensioni (nell'ordine di 2-3 decine di centimetri e che non snaturino l'edificio) finalizzati alla regolarizzazione delle volumetrie dell'edificio
- ampliamento particolare: sopraelevazione di cui vengono specificate le dimensioni massime all'interno della scheda. Si tratta in generale di sopraelevazioni per determinare la continuità delle linee di gronda e di colmo.
- esclusione dell'ampliamento

11. Edificio secondario:

interventi ammessi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del PRP.

12. Elementi complementari:

interventi ammessi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del

PRP.

13. Osservazioni:

precisazioni riguardanti gli interventi ammessi.

Si precisa inoltre che:

- Gli ampliamenti, le modifiche e aggiunte alle aperture, i cambi di destinazione,... si intendono ammessi fermo restando il rispetto degli altri regolamenti e normative vigenti.
- Il numero dei piani è riferito al piano della strada da cui avviene l'accesso principale al mappale. Se l'ingresso avviene attraverso edificio secondario, il numero di piani si calcola invece sull'edificio principale.
- Il riordino aperture esistenti può comprendere, fermo restando il rispetto di ritmo e allineamenti delle aperture originali:
 - eliminazione di aperture costruite in epoca successiva a quella dell'edificio e che ne compromettano l'armonia generale;
 - riapertura di aperture originariamente presenti;
 - aggiunta di nuove aperture se necessarie per completare gli allineamenti originali
- In riferimento alle case a corte, si considerano "facciate interne" quelle rivolte verso corte e "facciate esterne" quelle rivolte verso strada o verso gli orti a monte o a valle.
- In riferimento agli edifici secondari si indicano le possibilità di composizione architettonica "come edificio principale" o "libera". In entrambi i casi deve essere utilizzato il linguaggio architettonico tradizionale; nel caso della composizione architettonica "libera" tuttavia le soluzioni architettoniche possono essere diverse da quelle presenti nell'edificio principale.

3.4. GLI INDIRIZZI PIANIFICATORI PER IL NUCLEO STORICO

3.4.1. Insediamenti (NS)

3.4.1.1. Edifici principali

1. Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenza
- attività compatibili con la residenza (commerci, uffici, artigianato non molesto)

Inoltre si ammette la trasformazione, ovvero il cambio di destinazione.

2. Demolizione e ricostruzione

In linea generale nei nuclei non sono possibili demolizioni.

Esse sono ammesse solo nei seguenti casi:

<u>Demolizione senza ricostruzione:</u>

- per edifici o parti di edifici deturpanti e non significativi né per l'immagine architettonica né per il tessuto edilizio;
- per recuperare lo stato originario dell'insediamento attraverso la demolizione di parti di edifici estranee alle costruzioni d'origine.

<u>Demolizione con ricostruzione:</u>

 per edifici o parti di edifici per i quali sia comprovata l'impossibilità tecnica di mantenere la struttura esistente.

Nel caso di ricostruzione l'approccio da adottare è quello dell'uso del linguaggio architettonico tradizionale.

Gli edifici del nucleo infatti presentano un notevole valore architettonico, storico e urbanistico sia singolarmente sia a livello di insieme.

Pertanto l'introduzione di un linguaggio diverso da quello della preesistenza comporta il rischio di una perdita di identità e di riconoscibilità della preesistenza stessa.

• La *reinterpretazione*, ossia l'uso di un linguaggio architettonico contemporaneo come rivisitazione dell'architettura tradizionale non è quindi di norma ammessa.

Interventi particolarmente meritevoli dal punto di vista qualitativo potranno tuttavia essere oggetto di valutazione da parte del Municipio ed eventualmente essere ammessi con deroga. In questo caso le scelte progettuali che si discostano o si contrappongono all'architettura tradizionale devono essere dettagliatamente motivate in sede di relazione tecnica allegata al progetto.

Queste motivazioni devono evidenziare il rapporto - di analogia o di contrapposizione - fra il nuovo intervento e l'architettura tradizionale in particolare a livello di:

- allineamenti del nuovo volume in pianta e in altezza
- proporzioni e dimensioni del nuovo volume
- materiali e tecniche impiegati
- composizione delle facciate
- caratteristiche del tetto

-

3. Volume - ampliamenti

Il PR prevede alcune principali categorie di intervento sul volume degli edifici esistenti, ossia la possibilità edificatoria aggiuntiva per ogni mappale.

In generale le modifiche volumetriche devono inoltre rispettare i seguenti principi:

- non devono alterare le qualità estetico architettoniche degli edifici modificandole sostanzialmente (in particolare le proporzioni)
- nel caso di edifici senza particolari qualità estetico architettoniche devono contribuire a migliorarne l'aspetto
- devono permettere un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto urbanistico di contorno
- non devono compromettere le condizioni di insolazione e vista degli edifici vicini.

Come nel caso delle ricostruzioni anche gli ampliamenti devono di norma utilizzare il linguaggio architettonico tradizionale.

Ampliamento limitato

Questa categoria di intervento prevede ampliamenti limitati sia orizzontali (in pianta) sia in altezza (sopraelevazioni) che presentano le seguenti caratteristiche:

- scopo dell'ampliamento: migliorare le condizioni di abitabilità dei locali sotto-tetto
 - realizzare un migliore inserimento estetico architettonico con gli edifici vicini.
- condizioni per l'ampliamento: rispetto degli allineamenti storici esistenti
 (gronde e facciate di edifici contigui)
 - rispetto della natura e della struttura originaria dell'edificio
 - rispetto delle distanze seguenti:

verso un fondo aperto:	a confine se senza aperture
	a 1.50 m se con aperture
verso un edificio senza aperture:	in contiguità se l'edificio è a confine
	a 3.00 m se l'edificio non è a confine
verso un edificio con aperture:	a 4.00 m

Queste distanze non si applicano ad edifici prospicienti separati dall'area pubblica.

Deroghe sono concesse dal Municipio se l'applicazione di distanze inferiori consente il migliore inserimento dell'edificio nel contesto.

Questi ampliamenti non sono segnalati graficamente ma sono indicati come possibili nelle singole <u>schede analitico - normative</u>.

Ampliamento particolare

Questa categoria di intervento prevede <u>le sopraelevazioni</u>; gli ampliamenti in pianta rientrano invece nella categoria dei "nuovi tasselli edilizi".

Presentano le seguenti caratteristiche:

- scopo dell'ampliamento: completare l'assetto volumetrico del nucleo
- condizioni per l'ampliamento: rispetto degli allineamenti storici esistenti (gronde e facciate di edifici contigui).

Questi ampliamenti sono segnalati graficamente nel Piano d'assieme e indicati nelle singole schede analitico - normative.

- segno grafico piano d'assieme:- asterisco per sopraelevazioni

Esclusione dell'ampliamento

Sono esclusi ampliamenti di volume degli edifici classificati nella categoria "riattamento conservativo".

In particolari casi sono esclusi ampliamenti di volume anche di edifici non sottoposti a riattamento conservativo.

Si tratta degli edifici privi di un particolare valore storico-architettonico ma che rispettano gli allineamenti storici di cui sono parte integrante.

Pertanto, la sopraelevazione o l'ampliamento in pianta di questi edifici comprometterebbe la compattezza del fronte o il regolare assetto volumetrico.

L'esclusione dell'ampliamento non è segnalato graficamente ma è indicato nelle singole schede analitico - normative.

Nuovo tassello edilizio

Eventuali nuove edificazioni devono essere giustificate a livello urbanistico dal recupero di allineamenti storici o dalla necessità di completazione coerente con la struttura del nucleo stesso.

In ogni caso le nuove edificazioni devono utilizzare il linguaggio tradizionale pur rimanendo distinguibili dall'edificazione storica.

Come nel caso delle ricostruzioni di edifici privi di particolare valore architettonico, storico o urbanistico, l'approccio da adottare è dunque quello dell'imitazione.

In questo caso le scelte progettuali che si discostano o si contrappongono all'architettura tradizionale devono essere dettagliatamente motivate in sede di relazione tecnica allegata al progetto (vedi par. Demolizione con ricostruzione) e sono ammessi solo in casi eccezionali con deroga.

La libertà interpretativa che caratterizza questi interventi deve comunque portare a nuovi edifici che si inseriscono in modo corretto nel contesto di nucleo dai punti di vista estetico, architettonico e urbanistico.

I nuovi tasselli sono segnalati graficamente nel Piano d'assieme e indicati nelle singole schede analitico - normative.

- segno grafico piano d'assieme: - colore rosso per ampliamenti in pianta (nuovi tasselli)

All'interno delle <u>schede analitico - normative</u> viene indicata per ogni edificio principale la categoria ammessa (ampliamenti, esclusione dell'ampliamento o nuovo tassello).

Questa valutazione si è basata su un rilievo da terra ed uno aereo del nucleo storico.

Questi rilievi hanno fornito riprese aeree degli edifici del nucleo storico.

La stessa documentazione fotografica viene messa a disposizione del pubblico per consentire l'elaborazione e quindi la valutazione dei singoli progetti.

4. Tetto

I tetti sono una delle componenti architettoniche che concorre a formare l'immagine distintiva dell'insediamento storico.

La cura della loro esecuzione (pendenza e copertura) rappresenta dunque una condizione indispensabile per la protezione del nucleo.

Attualmente il nucleo di Meride è caratterizzato da una certa unitarietà nella vista dall'alto. Obiettivo del PRP è quello di salvaguardare questa unitarietà, valorizzarla e completarla laddove risulta compromessa da coperture in cattivo stato o che entrano in contrasto con il contesto di nucleo a livello cromatico o tipologico.

a) Materiale

La copertura dei tetti deve essere prevista come segue:

- coppi vecchi o coppi nuovi con le caratteristiche di quelli vecchi per la categoria del riattamento conservativo
- coppi vecchi, coppi nuovi con le caratteristiche di quelli vecchi o tegole rosse per le altre categorie

b) Pendenza

La pendenza minima delle falde dei tetti in coppi deve essere del 25%, quella dei tetti in tegole deve essere compresa fra il 30%-40%.

In caso di rifacimento di tetti esistenti per motivi statici, di usura o in seguito a sopraelevazione il nuovo tetto deve presentare di norma pendenza analoga a quella del tetto preesistente.

c) Gronde

Le gronde devono avere una sporgenza di circa 60-80 cm e devono essere costituite da assito e travi di legno in vista. Nel caso di rifacimento del tetto le tipologie di assito e travi nuovi devono riprendere quelle preesistenti o in ogni caso tipologie originali presenti nel nucleo.

Rivestimenti in malta o stucco sono esclusi ad eccezione dei casi di rifacimento di rivestimenti in malta o stucco preesistenti.

d) Aperture sui tetti

Le aperture sui tetti sono escluse ad eccezione dei casi in cui le finestre sottogronda sulle facciate non permettono un'illuminazione adeguata dei locali sottotetto.

In tal caso è ammessa la formazione di lucernari, al massimo di uno per falda, della dimensione di circa 0.5 m2. Il colore del serramento deve mimetizzarsi con quello del materiale di copertura del tetto.

La formazione di squarci, di abbaini e di terrazze sui tetti è esclusa.

5. Aperture

Loggiati

I loggiati esistenti sono tutelati.

E' possibile la chiusura dei loggiati con vetrate arretrate dal filo della facciata; in ogni caso il sistema portante del loggiato stesso deve rimanere visibile e prioritario nel disegno complessivo della facciata.

Finestre

a) Modulo, dimensioni, allineamenti

Le finestre devono riferirsi al modulo dell'architettura tradizionale, ossia presentare forma rettangolare con sviluppo verticale.

Le finestre del sottotetto tuttavia possono essere quadrate o rettangolari con sviluppo orizzontale.

All'interno delle schede analitico-normative sono talvolta indicati il riordino o la possibilità di aggiunta di nuove aperture. In entrambi i casi il disegno finale della facciata deve essere equilibrato nel rispetto di dimensioni, allineamento e ritmo delle aperture originali.

Il riordino delle aperture può comprendere la riapertura di finestre originariamente esistenti.

b) Materiali e colori

Il materiale indicato per i serramenti è il legno naturale o tinteggiato.

Sono ammessi anche materiali sintetici (PVC) oppure il ferro o l'alluminio termo-laccato se si dimostra che le loro modalità di trattamento consentono il corretto inserimento nel contesto e al'interno della singola facciata.

Il colore impiegato deve essere di norma neutro e in armonia con la facciata e col contesto di nucleo; pertanto ne viene disposta la preliminare verifica da parte del Municipio.

Sistemi di chiusura

a) Tipologia

Il sistema di oscuramento indicato è costituito dalle gelosie.

E' tuttavia escluso il loro utilizzo al piano terreno verso l'area pubblica; i questo caso sono ammesse le inferriate in base alle tipologie esistenti nel nucleo.

b) Materiali e colori

Il materiale indicato per gli elementi di oscuramento é il legno naturale o tinteggiato.

Sono ammessi anche materiali sintetici (PVC) se si dimostra che le loro modalità di trattamento consentono il corretto inserimento nel contesto e al'interno della singola facciata. Il colore impiegato deve essere di norma neutro e in armonia con la facciata e col contesto di nucleo; pertanto ne viene disposta la preliminare verifica da parte del Municipio.

Sistemi di oscuramento

a) Tipologia

Sono inoltre ammesse le tende ai fini dell'oscuramento/ombreggiamento dei locali interni. Queste non devono essere aggettanti bensì verticali e essere posizionate all'interno del filo della facciata esterna dell'edificio.

b) Materiali e colori

Il materiale impiegato per le tende deve essere opaco e di norma neutro, in armonia con la facciata e col contesto di nucleo

Portoni d'ingresso

Portoni d'entrata in legno e le cornici in pietra esistenti di chiara origine storica devono essere mantenuti e se è il caso, restaurati. In caso di sostituzione devono essere realizzati in legno impregnati al naturale

In caso di necessaria sostituzione devono essere realizzati in legno impregnato al naturale secondo la tipologia caratteristica del nucleo.

6. Rivestimento di facciata

In generale devono essere utilizzati l'intonacatura ed il tinteggio al minerale (vietati i materiali a base plastica) secondo colorazioni tradizionali da presentare al Municipio per approvazione attraverso una prova-campione.

Facciate in pietra facciavista, rasa pietra o intonaco grezzo tradizionale possono essere conservate se mantenute in buono stato.

Sono vietate le decorazioni di tipo rustico (pietre o mattoni isolati in facciata, falsi ferri battuti, ecc.).

7. Elementi complementari

Comignoli

La sporgenza dal tetto dei comignoli deve essere definita in modo tale da inserirsi armoniosamente nell'insieme dei tetti circostanti, nel rispetto delle esigenze tecniche e delle normative in vigore.

I materiali e la forma possono sia riferirsi ai tipi esistenti tradizionalmente usati nella regione che a modelli innovativi di semplice disegno. Questi ultimi possono essere eseguiti in rame, od in altro materiale termolaccato marrone con copertura a "cappuccio" e non a "boccia". In ogni caso deve essere garantito il corretto inserimento nell'insieme dei tetti circostanti.

Sono escluse le canne fumarie sporgenti dalle facciate.

Eccezioni sono ammesse solo se risulta tecnicamente impossibile la realizzazione interna e solo per gli edifici sottoposti a riattamento non conservativo. In questo caso il Municipio può

indicarne posizione, forma ed aspetto compatibilmente con le esigenze tecniche e col corretto inserimento nel contesto.

Canali, pluviali, converse e scossaline

Canali, converse e scossaline devono essere eseguiti in rame.

I pluviali non devono ingombrare l'area pubblica; per questo motivo non devono sporgere dalle facciate se non ad un'altezza minima da terra di 4,50 m.

Balconi

Di regola la formazione di nuovi *balconi* sporgenti dalla facciata è esclusa.

La formazione di nuovi balconi è ammessa solo in caso di ripristino di uno stato originario adeguatamente documentato.

E' ammessa la formazione di balconi interni al filo facciata secondo la tipologia del loggiato con una balaustra in muratura o ferratine di fattura semplice solo in edifici sottoposti a riattamento non conservativo.

La dimensione delle aperture per i balconi interni deve essere conforme al disegno delle facciate di tipo tradizionale.

Parapetti

I parapetti originali devono esser mantenuti.

In caso di necessaria sostituzione o di nuova realizzazione si dispone l'utilizzo di parapetti metallici o lignei di semplice disegno. In particolare è auspicabile l'utilizzo di parapetto in metallo con tondini verticali di diametro pari a ca. 2 cm e distanziati di ca. 10 cm.

Giardini d'inverno

La formazione di giardini d'inverno è esclusa.

Antenne paraboliche

E' da valutare con la collaborazione di specialisti la possibilità di installare un'unica antenna parabolica per nucleo a cui gli utenti possano allacciarsi contemporaneamente.

In caso contrario, le antenne paraboliche sono ammesse nella misura di un impianto collettivo per fabbricato, esclusi gli edifici della categoria tutelati o sottoposti a riattamento conservativo.

La posa è ammessa solo sui tetti in modo da non risultare visibili da luoghi pubblici nei dintorni e dalle principali strade di accesso.

Il colore deve essere scelto in modo da mimetizzarsi col colore della copertura del tetto.

Antenne per la telefonia mobile

La posa di antenne per la telefonia mobile è esclusa.

Pannelli solari

La posa sui tetti dei singoli edifici del nucleo dei collettori per acqua calda e dei pannelli solari fotovoltaici è esclusa.

Considerata l'importanza della tematica energetica, nel presente rapporto viene affrontato a titolo preliminare il tema di un parco solare di ca. 5'000 m2 nella zona alta di Sigurée. In questo "parco" verrebbero collocati i pannelli solari sufficienti per la produzione d'acqua calda da distribuire negli edifici dell'intero nucleo storico e nelle nuove unità residenziali della zona di espansione.

Armadietti di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi tecnici in facciata

Armadi di comando elettrico, cassette delle lettere ed altri corpi simili devono essere di dimensioni limitate, non devono sporgere dal filo della facciata.

Possono essere realizzati con materiali (alluminio, ferro, PVC o nello stesso materiale della facciata) e colori tali da armonizzarsi con il disegno complessivo della facciata.

3.4.1.2. Edifici secondari

1. Volume - ampliamenti

Sono previste le seguenti possibilità:

- ampliamento non ammesso: questa categoria comprende gli edifici secondari di cui non è possibile aumentare la volumetria (in azzurro nel piano d'assieme). Se specificato nelle osservazioni all'interno della scheda, questa categoria può prevedere la demolizione (in arancio) dell'edificio secondario e l'eventuale possibilità di ricostruzione (in giallo) con volumetria uguale all'esistente.
- ampliamento ammesso: questa categoria comprende gli edifici secondari che possono essere ampliati. Il nuovo ingombro in pianta deve inserirsi in modo corretto nel contesto.

Rientrano in questa categoria gli edifici secondari indicati in azzurro nel piano d'assieme e per i quali la scheda analitico-normativa prevede l'ampliamento. L'altezza dell'ampliamento deve essere pari a quella esistente.

2. Destinazione d'uso

Sono previste le seguenti possibilità:

- mantenimento della destinazione d'uso
- cambiamento della destinazione d'uso. Nel caso di cambiamento, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per la residenza primaria ove non specificato nelle osservazioni della scheda.
- All'interno delle singole schede analitico normative è indicata la possibilità di cambiamento di destinazione per ogni edificio secondario.

3. Composizione architettonica

La costruzione di nuovi edifici secondari e la trasformazione in edifici primari sono di norma esclusi.

Eccezioni sono ammesse per nuovi edifici secondari negli spazi liberi (ad eccezione delle corti) solo sottoforma di piccole sostre o depositi o tettoie o pergole in posizione marginale in modo da non compromettere l'integrità dello spazio libero originale.

In caso di ricostruzione o sistemazione di un edificio secondario può essere adottata:

- composizione architettonica libera: l'edificio secondario ricostruito (ove previsto) o
 esistente può presentare caratteristiche estetico architettoniche diverse rispetto a
 quella dell'architettura tradizionale. In particolare è ammesso nelle ricostruzioni l'uso di
 materiali e tecniche contemporanee se risulta garantito il corretto inserimento nel
 nucleo ed in particolare rispetto al relativo edificio principale.
- composizione architettonica come l'edificio principale: l'edificio secondario ricostruito
 (ove previsto) o esistente deve presentare caratteristiche estetico architettoniche
 proprie dell'architettura tradizionale. In particolare queste caratteristiche devono essere
 riprese dal relativo edificio principale (ad esempio tetto in coppi, muratura in sasso a
 vista,...)

All'interno delle singole schede analitico – normative è indicata la tipologia di composizione architettonica da adottare.

3.4.1.3. Spazi liberi

La presenza di spazi aperti di diversa natura (corte/orto/giardino/vigneto) spesso posti su livelli diversi contribuisce, all'interno dei mappali privati, a quella ricchezza spaziale che si riscontra anche nelle parti pubbliche del territorio comunale.

Inoltre, questi spazi liberi "verdi" quali orti, giardini e vigneti posti a nord fra l'edificato e la parte montana, a sud fra l'edificato ed il panorama a valle, segnano il passaggio graduale tra il nucleo costruito e l'intorno naturale ("intorni circoscritti" definiti dall'ISOS).

1. Giardini / orti / vigneti

Gli spazi liberi naturali indicati nel piano del paesaggio vanno mantenuti e trattati come superfici verdi. In particolare le superfici ad orto e vigneti devono essere mantenuti nella loro destinazione d'uso.

Per i giardini devono essere garantiti la cura ed il taglio dell'eventuale vegetazione; in caso di presenza di materiali di deposito e altri elementi deturpanti si dispongono la pulitura ed i riordino.

Giardini / orti / vigneti (in verde) sono distinti nel piano d'assieme in base alla necessità della loro sistemazione (retinatura piena) o della loro tutela (tratteggio sovrapposto alla retinatura piena).

2. Corti

Le **corti storiche** sono tutelate nella loro dimensione e forma ed al loro interno non possono in linea di principio essere eretti né edifici principali (sottoforma di ampliamenti di quelli esistenti) né edifici secondari.

La pavimentazione deve essere realizzata in acciottolato con materiale naturale locale ed in continuità con le strade ed i percorsi pedonali del nucleo storico.

Deroghe possono essere ammesse dal Municipio in casi eccezionali per l'utilizzo di materiali artificiali; questi devono inserirsi in modo corretto nel contesto ed in particolare con la pavimentazione tradizionale.

Le corti (in viola) sono distinti nel piano d'assieme in base alla necessità della loro sistemazione (retinatura piena) o della loro tutela (tratteggio sovrapposto alla retinatura piena).

3. Passaggi coperti

I passaggi coperti risultano integrati sia allo spazio libero della corte sia agli edifici presenti sui mappali.

I passaggi coperti si possono trovare o in corrispondenza di volumi autonomi separati dal volume dell'abitazione principale oppure all'interno di un'ala del volume principali.

In entrambi i casi è importante preservarne le caratteristiche originali sia a livello architettonico (pareti, archi, volte di copertura) sia a livello di pavimentazione.

In linea di principio la pavimentazione deve essere in continuità con la pavimentazione della corte, quindi in acciottolato con sasso locale.

I passaggi coperti non vengono distinti in legenda nel piano d'assieme in quanto compresi all'interno degli edifici.

Come per gli spazi liberi annessi, nelle schede analitico - normative si dispone per ogni passaggio coperto la tutela ovvero la sistemazione.

4. Strade e piazze

In questa categoria rientra l'intero sistema dei percorsi pedonali e carrabili pubblici e aperti al pubblico; la via Peyer è compresa anche nell'Inventario dei giardini storici svizzeri ICOMOS. Il trattamento unitario della pavimentazione dei percorsi risulta fondamentale per restituire al nucleo l'immagine forte e riconoscibile data dall'utilizzo dei materiali naturali locali ed in particolare dell'acciottolato. Questa pavimentazione deve risultare in continuità anche con la pavimentazione delle corti.

I percorsi trasversali di accesso e di uscita dal nucleo e a fondo cieco di accesso alle corti private risultano già in parte pavimentate in acciottolato.

Tuttavia la manutenzione risulta talvolta carente; la strada centrale est-ovest e la piazza centrale invece risultano ad oggi asfaltati.

La scelta è quella di ripristinare l'acciottolato in tutto il sistema dei percorsi, raccordando i tratti oggetto di nuovo intervento con i tratti già pavimentati in modo consono al nucleo. Inoltre gli interventi di realizzazione della pavimentazione, anche se attuati per fasi, dovranno essere pianificati in modo unitario.

Questo potrà consentire anche la realizzazione di nuove sottostrutture o la sistemazione di quelle esistenti ove necessario.

Pertanto nel piano d'assieme la strada principale, le strade laterali e la piazza sono indicati tutte col bianco.

Non sono presenti le schede analitico - normative relative ai mappali di strade e piazze in quanto gli interventi ammessi saranno normati a livello di NAPR.

5. Elementi di arredo

Gli spazi aperti si caratterizzano anche per la presenza di elementi di arredo quali muri, piante rampicanti,....

La loro tutela implica non solo la conservazione dell'elemento ma anche la sua manutenzione e cura.

Nel caso di elementi di particolare importanza o pregio all'interno delle schede analitico - normative si dispone la loro tutela.

3.4.1.4. Opere di cinta e di sostegno

I muri a secco non possono, di regola, essere demoliti.

La loro manutenzione spetta ai singoli proprietari.

Nuove opere di cinta o di sostegno possono essere realizzate con le modalità seguenti:

- muratura facciavista, rasapietra o intonaco; l'altezza deve essere valutata caso per caso secondo il criterio del corretto inserimento nel contesto, in qualsiasi caso l'altezza non deve superare 1,50 m per le opere di cinta ad eccezione dei muri di sostegno, che possono raggiungere i 2,00 m.
- in caso di necessaria sostituzione, le cancellate devono essere leggere, di semplice forma ed in ferro brunito o verniciato con corrimano e montanti verticali fini.

Le cinte con siepi sono di norma escluse; deroghe possono essere concesse in casi eccezionali dal Municipio per la realizzazione di cinte con siepi di altezza massima pari a 1,50 m.

I muri da proteggere sono segnalati nelle singole schede; dovranno nella fase conclusiva del presente studio essere confrontati con lo Studio naturalistico del territorio di Meride.

4. LA NUOVA ZONA EDIFICABILE DI SIGUREE

4.1. PREMESSA

Nell'ottica locale la necessità di predisporre una nuova zona insediativa appare giustificata. La zona edificabile d'interesse comunale introdotta con il PR precedente è infatti stata tutta sfruttata e sono state realizzate 10 case monofamiliari.

E' un'evidente dimostrazione che la domanda di nuovi insediamenti era esistente.

Non sussistono argomentazioni convincenti che potrebbero negare una simile domanda anche per il futuro. E ciò è facilmente spiegabile anche se ci si limita alla sola considerazione che l'ordine di grandezza degli investimenti per la riattazione di stabili nel nucleo storico è più elevata rispetto a quelli per una nuova edificazione.

Questa situazione è da considerare un elemento-quadro di riferimento anche per il futuro (durata del PR 10-15 anni; 2020/2025).

Se però si allarga il discorso alla prospettata aggregazione con Mendrisio il discorso potrebbe cambiare.

Infatti nell'ambito del nuovo Comune l'offerta di nuove zone residenziali è presente in molti ex-Comuni non da ultimo nei Comuni di Arzo e Tremona vicini.

In questa prospettiva la necessità di una nuova zona edificabile a Meride diventerebbe perlomeno discutibile.

Il compendio sullo stato dell'urbanizzazione richiesto dal Municipio dimostra inoltre che le zone R2 offrono una riserva di ca. 6'320 m2 di SEN non ancora sfruttata.

Considerando un grado di attuazione del 70 % (4'424 m2 SEN), un I.s. pari a 0,50 (2'212 m2 SUL) ed una SUL per abitante pari a 50 m2/ab., la contenibilità stimata è pari a ca. 45 nuovi abitanti. Dal 1990 ad oggi a Meride si è verificato inoltre un aumento della popolazione pari a ca. 2-3 ab./anno; pertanto la riserva di SEN non ancora utilizzata costituisce una riserva per i prossimi 10-15 anni.

Questa considerazione preliminare dovrà essere oggetto d'approfondimento; si osserva inoltre che la disponibilità di nuove zone edificabili particolarmente attrattive potrebbe tuttavia rendere sottostimate le stime, riducendo il numero di anni di riserva.

4.2. LA TIPOLOGIA DI UNA NUOVA ZONA EDIFICABILE

E' evidente che la nuova zona edificabile dovrà essere tale anche nella realtà cioè che la stessa sia realmente edificata progressivamente nel tempo.

La forma giuridica deve pertanto rispondere alle finalità della zona residenziale d'interesse comunale (art. 85-92 LALPT) le cui modalità di realizzazione sono già state sperimentate nell'ambito della realizzazione del piano di quartiere Sigurée.

Si richiama al proposito il "Regolamento comunale per l'acquisizione e l'assegnazione dei fondi della zona residenziale d'interesse comunale" approvata dal Consiglio di Stato il 13.01.1992.

4.3. POSIZIONAMENTO DELLA ZONA

Il posizionamento della zona deve rispondere alle seguenti linee-guida:

- inserimento paesaggistico: non percezione dai punti di vista delle linee di forza del paesaggio attorno al nucleo storico
- possibile complemento organico alla zona edificabile esistente in modo da evitare la dispersione nel territorio
- conformità a criteri di economicità per la dotazione di opere d'urbanizzazione (strada, acquedotto, canalizzazioni) in modo da incidere il meno possibile sui costi dei terreni (prezzi di vendita delle particelle)

L'applicazione di questi 3 criteri in modo cumulativo fa decidere per l'ubicazione della nuova zona edificabile <u>in località Sigurée</u> dove già è stata realizzata la precedente zona edificabile d'interesse comunale.

4.4. L'UBICAZIONE DI DETTAGLIO DELLA ZONA

Per decidere sull'ubicazione della zona edificabile sono state esaminate alcune varianti con relativo confronto tra le medesime.

Uno dei problemi importanti emersi in tale analisi è quello, in particolare, della tenuta in considerazione di componenti soggettive relative ai residenti attuali nella zona residenziale d'interesse comunale.

E' evidente che, anche se altri criteri di confronto erano soddisfatti (in particolare il criterio economicità), si poneva il problema della crescita progressiva di una nuova zona in rapporto a ricadute negative sui residenti quali il disturbo nella fase di cantiere con relative immissioni di rumore e di polveri.

Tenuto conto di questo aspetto si è optato per l'ubicazione della nuova zona nella parte alta della zona edificabile di Sigurée cercando di essere attenti alla non invasione-perturbazione delle due proprietà costruite esistenti.

4.5. LE CARATTERISTICHE DELLA NUOVA ZONA EDIFICABILE D'INTERESSE COMUNALE

Le caratteristiche della nuova zona edificabile d'interesse comunale possono essere riassunte come di seguito:

- sviluppo dell'impianto insediativo come corona a monte seguendo lo stato morfologico dei luoghi (orientamento delle costruzioni nella conca senza grossi spostamenti di materiale)
- servizio della stessa con una strada autonoma dal sistema esistente (senza incidenza di immissioni sul quartiere esistente).
 - Nuovo passante stradale non a contatto con i fondi costruiti esistenti
- delimitazione dei margini della zona insediativa in modo organico e tale da formare un'edificazione complessiva ben circoscritta da margini esterni chiari

- impianto particellare volto all'utilizzazione ottimale dello spazio disponibile.
 E' possibile la realizzazione di 7 nuove case unifamiliari (lotto di pertinenza per singola costruzione ca. 350 m2)
- l'allineamento delle costruzioni sul versante è determinato dalla designazione dello spazio libero di pertinenza sul lato a valle delle singole costruzioni che definisce, a sua volta, uno spazio omogeneo per la localizzazione delle costruzioni (profondità di 20 m).
 In tal modo le singole costruzioni potranno essere inserite in modo confacente nell'andamento del terreno cercando di limitare gli scavi e i riempimenti.

A est della nuova zona edificabile si trovano i prati secchi di interesse nazionale e cantonale. Pertanto il limite orientale della nuova zona viene definito in modo tale da garantire la conservazione di guesta importante componente naturalistica.

4.6. LE CARATTERISTICHE TECNICO-FINANZIARIE

La nuova zona d'interesse comunale ha le seguenti caratteristiche-tecniche:

- estensione 3'950 m2

- frazionamento (lotti) 7

superficie media per lotto 560 m2

accessibilità veicolare da nuova strada

L'accessibilità della zona è prevista attraverso una nuova strada che si snoda sul versante e fa da elemento orientatore dell'edificazione.

Le caratteristiche tecniche della strada sono:

- sviluppo planimetrico ca. 190 m

- sviluppo altimetrico prima parte (ca. 60 m) con pendenza del 15% seconda parte (ca. 130 m) con pendenza del 2%

- larghezza 3.5 m (prima parte 4.5 m in modo da rendere possibile l'incrocio)

L'imbocco sulla Via Sigurée comprende un tratto di carrale che dovrà essere salvaguardato (specialmente con la ricostruzione delle murate laterali a secco) e dovrà essere ripristinato il raccordo con la parte alta della carrale.

La scelta di allargare la strada esistente verso ovest è motivata dalla morfologia del terreno e dalla situazione dei muri esistenti. A est la strada è infatti delimitata da un muro di contenimento in buone condizioni. Il muretto a ovest necessita interventi di ripristino; inoltre il dislivello a ovest fra la strada ed il mappale 122 risulta ridotto e consente di ridurre le modifiche all'andamento attuale del terreno.

Queste sono delle indicazioni preliminari di carattere architettonico da tener presente nella progettazione della strada.

La rete delle fognature e delle acque meteoriche nonché l'acquedotto possono essere previste sotto la nuova strada di progetto e raccordate alla rete esistente.

Da questo punto di vista non sussistono problemi riguardo alle opere d'urbanizzazione.

Di seguito sono presentate l'andamento planimetrico ed altimetrico della nuova strada (vedi Figura 20).

In conclusione la fattibilità delle opere d'urbanizzazione è dimostrata.

La sostenibilità finanziaria dovrebbe pure essere dimostrata se appena si valutano gli importi finanziari in gioco.

Valutazione del costo delle opere di urbanizzazione:

• sedime	885 m2	x 200Fr/m2	177'000 Fr.
• opera	885 m2	x 400Fr/m2	354'000 Fr.
muri di sostegno	2 x 30 m	x 800Fr/m	48'000 Fr.
sottostrutture (canalizzazioni, acquedotto)) 170 m	x 1'400Fr/m	238'000 Fr.
 raccordo con strada esistente 	100 m2	x 200Fr/m2	20'000 Fr.
Totale			837'000 Fr.

I costi d'urbanizzazione al m2 corrispondono a ca. 210.-- Fr/m2:

837'000.-- Fr. / 3'950 m2 = 212.-- Fr/m2

Se ipotizziamo contributi di costruzione e di miglioria pari al 70% del costo delle opere compreso il sedime (148.40 Fr/m2) - che è la percentuale minima per opere di urbanizzazione particolare, ai sensi dell'art 7 Lcm - nel caso di una parcellazione media di 560 m2 di superficie la partecipazione del privato ai costi d'urbanizzazione corrisponde a ca. 83'100.-- Fr. Questo ordine di grandezza può ritenersi difficilmente sostenibile in quanto, su un periodo di prelievo di 10 anni, corrisponderebbe a ca. 690.-- Fr/mese.

L'elevato costo d'urbanizzazione unitario (ca. 210.--Fr/m2) è causato principalmente dal ridotto numero di lotti della nuova zona edificabile.

Tuttavia in base ai criteri di scelta dell'ubicazione di questa nuova zona non è possibile ipotizzarne l'espansione (per la presenza a est dei prati secchi di importanza nazionale) né lo spostamento in contiguità alla zona già edificata a sud (per l'incompatibilità della fase di cantiere con la zona residenziale già abitata).

Di contro non si ritiene sostenibile dal punto di vista paesaggistico la formazione di nuove zone residenziali in altre ubicazioni.

Considerati i costi elevati dell'operazione, la nuova zona viene quindi inserita a PR come zona edificabile di interesse comunale (RCO) sul modello del quartiere RCO realizzato a valle. Il Municipio ritiene infatti questa una modalità valida al fine di garantire la completa realizzazione dell'operazione.

La nuova zona RCO è posta su terreni prevalentemente agricoli e a bosco.

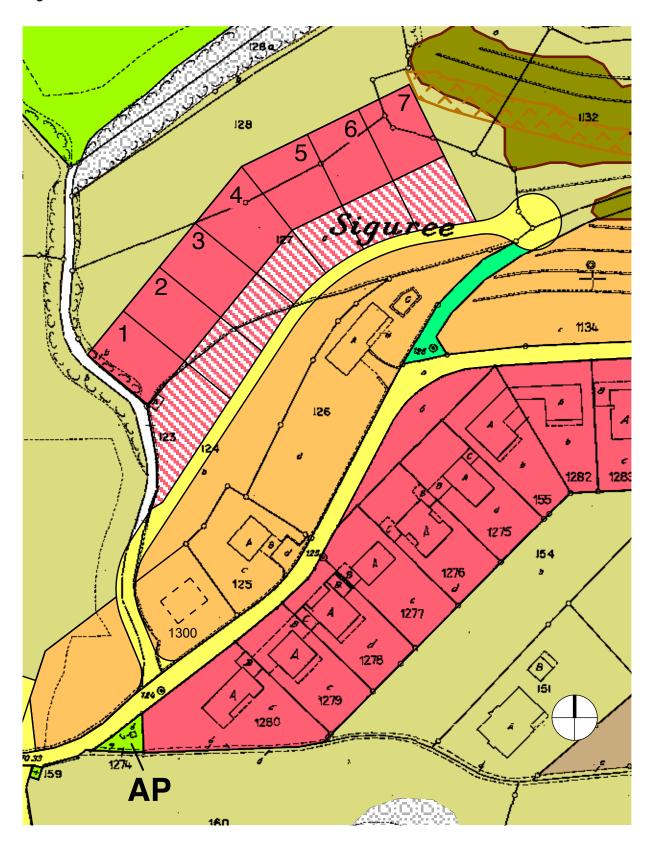
Si tratta di terreni privati che dovranno essere espropriati per consentire la realizzazione della nuova Zona edificabile di interesse comunale.

La superficie da espropriare è pari complessivamente a 3'950 m2.

Si tratta di una spesa a carico del Comune che si autofinanzierà con la successiva fase di vendita dei singoli lotti.

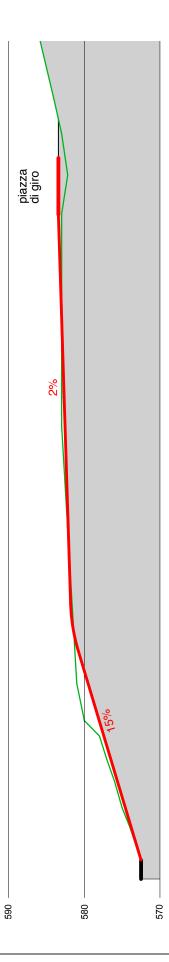
I costi relativi agli espropri potranno pertanto essere valutati nella fase successiva di pianificazione.

Figura 20 Planimetria della nuova strada e della nuova zona edificabile - scala 1:1'000



Profilo longitudinale - scala 1:1'000 / 1:500

Figura 21



PLANIDEA S.A - Canobbio

4.7. GLI INDIRIZZI URBANISTICI

Contrariamente all'esistente zona edificabile d'interesse comunale in cui erano previste delle regole ad hoc per l'edificazione (Condizioni per il piano di quartiere zona Sigurée) nel presente caso gli indirizzi urbanistici fanno parte delle norme d'attuazione del PR medesimo.

Si dovranno in particolare stabilire:

• gli indici

ed in particolare la superficie utile lorda per particella (ca. 200 m2 SUL). L'indice d'occupazione può essere soppresso perché sostituito dallo spazio libero di pertinenza dei singoli mappali.

 il posizionamento delle costruzioni all'interno del perimetro definito con colore pieno; possibilità di posizionare i posteggi ed autorimesse nella zona spazio libero a contatto con la strada ben inseriti nel terreno.

la distanza dal confine e tra fabbricati

dal confine 3.0 mtra fabbricati 6.0 m

sono pure ammesse costruzioni contigue nei limiti di un opportuno inserimento nel paesaggio del complesso edilizio.

- le componenti architettoniche

 di edifici devono essere curati nelle loro comi
 - gli edifici devono essere curati nelle loro componenti architettoniche come volume e disegno delle facciate
- l'altezza del fabbricato

7.50 m (misurata a valle)

l'altezza del colmo

9.5 m

i tetti

obbligo dei tetti a falde con colmi paralleli od ortogonali all'andamento del terreno (pendenza massima del 40%)

- i materiali di facciata
 - intonaco tradizionale dipinto al minerale o colorato
 - muratura di cotto sabbiato a faccia vista
 - muratura di BKS a faccia vista

Sono esclusi:

- gli intonaci plastici di tinteggi a dispersione
- le murature rivestite con mattoni di cotto smaltati con piastrelle o beole
- rivestimenti in lamiera o eternit
- i colori

colori a tinte chiare e toni caldi secondo indirizzi stabiliti dal Municipio

- le opere di cinta
 - siepi vive, muri in pietrame a vista, muri intonacati, blocchi BKS, fino ad un'altezza massima di 2 m.
 - La parte in muratura non può superare i 0.5 m
 - le opere di cinta devono essere omogenee nei settori di contatto tra proprietà.
- il finanziamento

ogni proprietario partecipa al finanziamento delle opere d'urbanizzazione secondo quanto stabilito dalla LCMi (Legge sui contributi di miglioria).

A titolo indicativo è stabilita una partecipazione del 70% dei costi d'urbanizzazione.

Analogamente a quanto sopra proposto per la nuova zona RCO, si ritiene possibile integrare all'interno delle NAPR le attuali norme di quartiere ad hoc ("Condizioni per il piano di quartiere zona Sigurée" - luglio 1993) utilizzate per la realizzazione della zona RCO a valle.

La scelta è quella di elaborare un'unica norma che regoli le due zone RCO.

In questa fase vengono messe in evidenza le disposizioni comuni fra le due zone RCO e quelle che caratterizzano esclusivamente l'uno o l'altro quartiere.

Nella successiva fase pianificatoria la norma di dettaglio verrà elaborata in base alle seguenti considerazioni e andrà a sostituire l'attuale art. 49 NAPR "Zona residenziale di interesse comunale RCO":

Disposizioni comuni:

- altezze
- tetti
- materiali
- colori
- muri di cinta e siepi
- procedura di approvazione e concessione licenze di costruzione

<u>Disposizioni particolari:</u>

		RCO esistente	RCO previsto
		Condizioni per il PQ zona	Proposta di variante
		Segurée	
		I.s. = 0,5	è fissata la SUL per particella pari
•	indici		a ca. 200 m2 .
		I.o. = 32 %	I.o. sostituito dallo spazio libero di
			pertinenza dei singoli mappali.
		linee di costruzione per edifici	edificazione all'interno del
•	allineamenti	principali e di arretramento per	perimetro definito con colore
		edifici accessori; ammesse alcune	pieno; possibilità di posizionare i
		eccezioni	posteggi ed autorimesse nella
			zona spazio libero a contatto con
			la strada ben inseriti nel terreno.
	-1!-4	- da confini privati esterni RCO in	- dal confine 3,00 m
•	distanze	base a NAPR in vigore	- tra fabbricati 6,00 m
		- da confini privati esterni RCO	sono pure ammesse costruzioni
		sono pure ammesse costruzioni	contigue nei limiti di un opportuno
		contigue e a confine	inserimento nel paesaggio del
		- servitù di posa per infrastrutture	complesso edilizio.
	eccezioni	deroghe alle linee di costruzione	deroghe ammesse per contiguità
•	eccezioni	solo per alcuni mappali	in relazione alla qualità
			dell'inserimento nel paesaggio
	finanziamento	costruzione nuova strada di	contributi di miglioria pari al 70%
•	finanziamento	servizio ad alcuni mappali con	dei costi d'urbanizzazione per
		spese a carico dei relativi	costruzione nuova strada.
		acquirenti	

Trattandosi di zone di interesse comunale e caratterizzate da omogeneità architettonica e urbanistica si ritiene opportuno mantenere la distinzione a livello normativo rispetto alla zona R2.

Di contro si osserva che i parametri della zona R2 sono confrontabili con quelli della zona RCO. Ciò garantisce il corretto inserimento dei nuovi edifici all'interno dei comparti di espansione già edificati.

Parametri zona R2 (art. 48 NAPR in vigore):

l.s.	0,4
l.o.	30%
Altezza max gronda	7,5 m
Altezza max colmo	9,5 m
Distanza minima da confine	3,0 m

Figura 22 Località Sigurée: zona residenziale e zona edificabile di interesse comunale (RCO) – scala 1:2'000

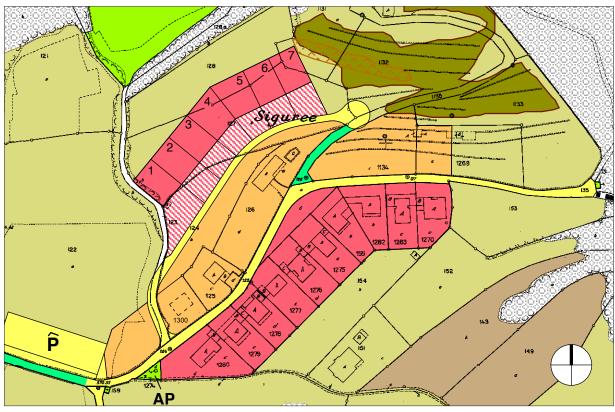


Figura 23 Fotografia aerea



5. LE NUOVE ZONE DI INTERESSE PUBBLICO

5.1. "PARCO" SOLARE

A titolo preliminare si è individuata una zona (zona alta di Sigurée) in cui potrebbe trovare posto la formazione di un parco di pannelli solari per la produzione d'acqua calda da distribuire negli edifici del nucleo storico e nelle nuove unità residenziali.

E' evidente che la posa di una condotta per l'acqua calda pone dei problemi, oltre che tecnici (dispersione minima del calore sulla distanza) anche di fattibilità operativa soprattutto nel nucleo storico.

L'esecuzione della posa del teleriscaldamento come elemento singolo ed a sé stante non è sostenibile dal punto di vista finanziario.

Qualora invece si decidesse per il rifacimento delle sottostrutture lungo il percorso principale (canalizzazioni, acquedotto, cavi diversi) combinato con la messa in loco della posa di un acciottolato allora anche le condotte per il teleriscaldamento potrebbero entrare in linea di conto.

E' evidente che questa problematica implica un approfondimento tecnico e finanziario specifico. Un simile progetto potrà essere allestito ad hoc qualora il Comune lo ritenesse un obiettivo irrinunciabile di politica energetica.

A titolo preliminare si è dunque scelto il sito idoneo per la posa di pannelli solari (parco) (vedi <u>Figura 24 e Figura 25</u>).

L'estensione di questa zona è pari a ca. 5'000 m2.

Si ipotizza la posa di pannelli solari rivolti a sud con il massimo di resa energetica (pendenza di ca. 45° della superficie dei pannelli).

In questo caso la superficie di collettori è di ca. 10 m2 per unità insediativa il che porta a concludere che sarebbe possibile servire, con un simile impianto, ca. 500 unità abitative (alloggi).

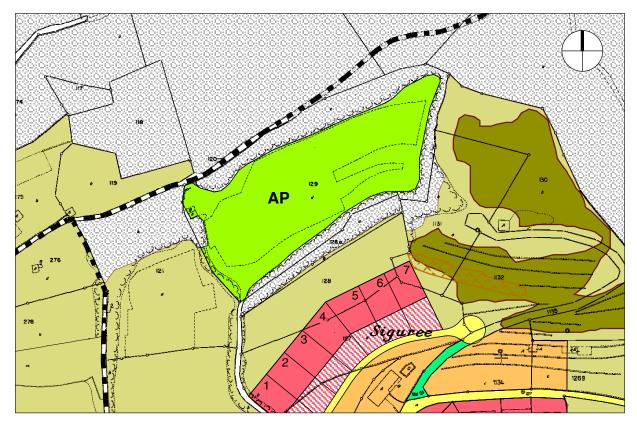
Nel 2005 il numero di alloggi era di 218 ragione per la quale il potenziale parco di pannelli solari potrebbe soddisfare il fabbisogno di produzione d'acqua calda per più del doppio delle unità abitative esistenti attualmente.

Questa valutazione è fatta tenendo conto di collettori piani vetrati.

Nel caso di utilizzo di tubi "vaacum" la superficie può essere ridotta, di regola, di 1/3.

Anche se le problematiche energetiche dovranno essere approfondite in modo specifico si può comunque affermare che, a titolo preliminare, un'ubicazione idonea per la formazione di un parco di pannelli solari esiste e la stessa è compatibile con gli obiettivi di tutela paesaggistica del nucleo storico e dintorni.

Figura 24 Sito per la posa di pannelli solari



scala 1: 2'000

Figura 25 Zona idonea per la posa di pannelli solari

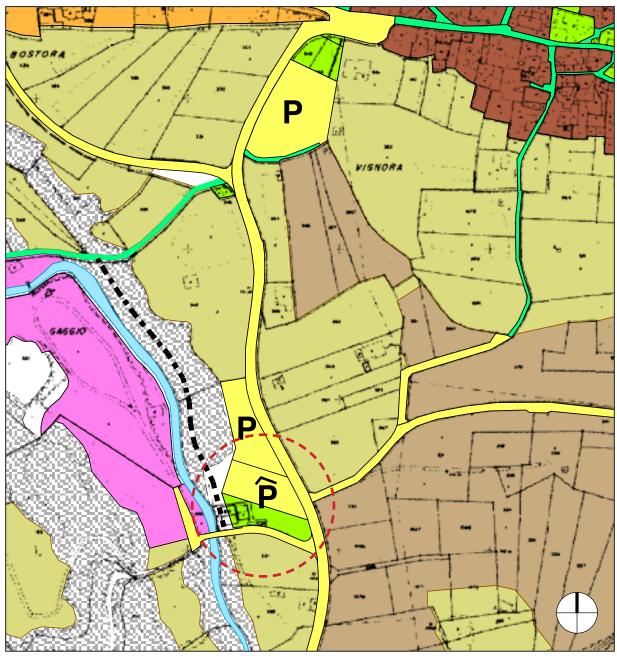




5.2. POSTEGGIO, ECOCENTRO E MAGAZZINO COMUNALE

La presente revisione di PR prevede l'inserimento sul territorio comunale di due nuove strutture di interesse pubblico: un nuovo posteggio e un Ecocentro con magazzino comunale annesso, previsti in località Gaggio (mapp. 218 e 219).

Figura 26 Ubicazione dell'area in località Gaggio - scala 1:5'000



Il posteggio pubblico

L'ipotesi di inserimento di un nuovo posteggio pubblico si basa sulle seguenti considerazioni:

1. Offerta di posteggi esistente

Attualmente l'offerta di posteggi sul territorio comunale è la seguente:

Oggetto	N° posteggi	
Posteggi effettivi sul territorio comunale (concetto di PR)		
Località:		
Vignora	40	
Zona "La Posta'	8	
Posteggio coperto "autosilo"	32	
Totale posteggi effettivi		80
Posteggi non a PR, ma autorizzati tramite segnaletica		
Piazza	6	
Totale posteggi autorizzati		6
Altre aree di parcheggio non a PR, ma ora utilizzate provvisoriamente		
Località:		
Gaggio	25	
Griago	7	
Totale altre aree di parcheggio		32
Totale aree di parcheggio utilizzate sul territorio comunale		

Il PR vigente prevede l'ampliamento dei posteggi effettivi esistenti da 80 a 125. Questo ampliamento risulta tuttavia di difficile realizzazione per i seguenti motivi:

Località Vignora: il posteggio esistente è collocato in posizione

paesaggisticamente delicata ed il suo inserimento non risulta

attualmente ottimale considerata la vicinanza al nucleo.

Risulta possibile l'ottimizzazione e la razionalizzazione dello

spazio a disposizione ma si esclude il suo ampliamento.

Zona "La Posta": risulta possibile un ampliamento molto limitato del posteggio

esistente che non consente un significativo incremento dell'offerta. La posizione risulta inoltre paesaggisticamente

delicata trattandosi dell'accesso al nucleo.

La sistemazione o eventuale eliminazione di questo posteggio entra in linea di conto nella sistemazione

complessiva dell'accesso ovest a I nucleo.

Posteggio coperto "autosilo":

l'ampliamento del posteggio coperto risulta difficoltoso in quanto si tratta di una struttura chiusa ben definita e inserita nel contesto.

L'ampliamento all'interno della struttura esistente comporterebbe l'eliminazione degli altri spazi di servizio presenti.

Inoltre le aree a posteggio utilizzate in modo provvisorio devono essere consolidate attraverso scelte pianificatorie, oppure devono essere eliminate.

Si tratta dei 32 posti-auto in località Gaggio e Griago.

Al fine di conservare e valorizzare i valori paesaggistici del territorio di Meride è auspicabile in particolare la rivalutazione del posteggio provvisorio in località Gaggio.

Nella fase pianificatoria successiva verranno approfonditi gli aspetti quantitativi di dettaglio dell'analisi domanda / offerta legata ai posteggi pubblici e privati.

In questa prima fase si constata tuttavia che la situazione attuale presenta un'offerta non completamente derivante da precise scelte pianificatorie.

Si osserva inoltre che il posteggio coperto "autosilo" costituisce un esempio virtuoso di soddisfacimento di una domanda ed allo stesso tempo di corretto inserimento nel paesaggio.

2. Il nuovo Museo dei fossili

È in corso la progettazione e la realizzazione della nuova sede del Museo dei fossili.

Questa struttura risulta fortemente rappresentativa della storia del territorio di Meride e ambisce ad assumere un'importanza a scala sovracomunale.

Nel quadro della generale valorizzazione della regione del monte San Giorgio ed in particolare della struttura museale già esistente, è prevedibile un aumento dei flussi turistici e di visitatori.

Nell'ipotesi che la domanda di posteggi legato alla residenza sia soddisfatto dai posti-auto esistenti (ipotesi da verificare), risulta tuttavia necessario soddisfare il fabbisogno generato dal nuovo Museo dei fossili.

Nella fase pianificatoria successiva verranno approfonditi gli aspetti quantitativi di questo fabbisogno. Tuttavia già in questa fase il Municipio stima la nuova offerta di posteggi necessaria per soddisfare lo sviluppo turistico - ricettivo del Comune pari a 60 - 70 posti auto e 3 - 4 autobus.

3. Il nuovo posteggio pubblico

In base alle considerazioni esposte si determina quindi l'esigenza di un nuovo posteggio pubblico.

L'ubicazione della nuova area a posteggio deve rispondere alle seguenti necessità:

- inserimento paesaggistico ottimale
- facile accessibilità dalla strada cantonale
- collegamento con la rete dei percorsi pedonali di accesso al nucleo
- soddisfacimento del fabbisogno di ca. 30 posti-auto stimato per il nuovo Museo.

In località Gaggio posta a valle del nucleo e che presenta le caratteristiche seguenti:

- posizione esterna rispetto alle aree paesaggistiche principali definite nella lettura paesaggistiche del territorio di Meride (vedi Cap. 1)
- pendenza del terreno che consente l'interramento del posteggio sfruttando il dislivello esistente. Si osserva inoltre che il terreno esistente ha già subito sistemazioni che ne hanno modificato la morfologia naturale
- accessibilità dalla strada esistente al mappale 220 che costituisce oggi l'accesso alla zona campeggio. Questa strada si stacca direttamente dalla strada cantonale
- posizione strategica per l'accesso al nucleo in quanto punto di convergenza dei percorsi pedonali da e per il nucleo stesso
- superficie sufficiente per garantire la previsione di:
 - 60 / 70 posti-auto
 - 2/3 autobus

Viene quindi identificata la nuova superficie a posteggio di estensione pari a circa 2'400 m2 (comprensivi di nuove strutture e parti di sistemazione terreno). Le superfici utili effettivamente utilizzate a posteggio sono pari a:

	Superficie	Capienza
quota + 534.00 m.s.m.	1'040 m2	29 posti auto
quota + 538.00 m.s.m.	1'040 m2	29 posti auto
quota + 542.00 m.s.m.	1'100 m2	6 posti auto + 4 autobus
TOT.	3'180 m2	64 posti auto + 4 autobus

L'interramento del posteggio viene realizzato sfruttando la differenza di quota esistente fra la strada esistente al mapp. 220 (533 m.s.m. circa) e l'area attualmente utilizzata a posteggio in località Gaggio (542 m.s.m. circa).

Le caratteristiche plano-volumetriche e l'inserimento nell'ortofoto del posteggio (e dell'Ecocentro) sono rappresentati alla <u>Figura 27</u> e alla <u>Figura 28</u>.

L'Ecocentro

E' stata studiata la localizzazione di un Ecocentro in località Gaggio sui mappali 218 e 219. La dimensione dell'impianto è relazionata a quella del Comune di Meride.

Nel caso di una funzione estesa ad altri Comuni fusionati o fusionabili si dovrà esaminare la possibilità di estensione della superficie riservata.

Le considerazioni preliminari riguardanti l'Ecocentro sono finalizzate a:

- definire la disposizione ideale delle infrastrutture dell'Ecocentro in particolare nell'ottica di un corretto inserimento nel paesaggio.
 - La disposizione terrà almeno in parte conto del sedime già oggi vincolato ed utilizzato come centro di compostaggio e della volontà di limitare la sottrazione di nuovo territorio agricolo; in particolare si eviterà l'occupazione di superficie SAC
- effettuare le prime considerazioni sul dimensionamento della struttura e sulla tipologia di sistemi di raccolta sulla base dei dati statistici di raccolta dei rifiuti del Comune di Meride

1. Scelta dell'ubicazione

Considerata la rilevanza storica, architettonica e paesaggistica del nucleo di Meride e del territorio nel quale si inserisce, condizione preliminare per l'inserimento di un Ecocentro è l'esistenza di un'area idonea.

Quest'area deve possedere le seguenti caratteristiche:

- facile accessibilità dalla strada cantonale e dal nucleo
- distacco dalle zone residenziali ed in particolare dal nucleo di Meride
- posizione tale da ridurre al minimo l'impatto visivo e ambientale della nuova struttura sul territorio

In base a queste esigenze è stata individuata per la realizzazione dell'Ecocentro un'area in località Gaggio.

Essa è situata alla distanza di circa 350 m dal nucleo ed è quindi ritenuta ottimale per l'uso da parte dei cittadini ed allo stesso tempo per evitare un impatto visivo deturpante sulla vista stessa sul e dal nucleo.

L'area è infatti situata nella fascia di territorio occidentale rispetto al nucleo, a sud di quella che è stata definita come "ala ovest" nella lettura paesaggistica (Cap. 1).

È inoltre posta ad una quota inferiore rispetto a quella del campo stradale e del terreno a nord e risulta quindi ben integrata dal profilo paesaggistico.

2. Dati statistici

Alfine di verificare in questa prima fase l'effettivo fabbisogno del Comune di Meride sono stati presi in considerazione i dati statistici della raccolta dei rifiuti forniti dalla banca dati cantonale³ relativi al 2007 (ultimo dato disponibile).

I dati sono i seguenti:

	abitanti al 2007: 330		
Rifiuti raccolti:	Valori assoluti	Valori unitari	
	q	(kg / ab)	
Rifiuti solidi urbani (RSU)	1009	305.8	
Carta e cartone	200	60.6	
Scarti vegetali	200	60.6	
Vetro	150	45.5	
Rifiuti ingombranti non riciclabili	49	14.8	
Legname	40	12.1	
Ferro e alluminio	3	0.9	
Ingombranti ferrosi	-	-	
Olii minerali/vegetali	-	-	
Batterie	-	-	
Apparecchi elettrici	-	-	
Prodotti chimici	-	-	
PET	-	-	
Plastiche varie	-	-	

Da una prima analisi dei quantitativi di rifiuti raccolti negli ultimi anni è possibile osservare che questi quantitativi sono pressoché invariati o in leggero aumento.

Alcuni quantitativi come quelli relativi ai rifiuti ingombranti non riciclabile hanno un andamento discontinuo.

_

³ Dati pubblicati sul sito http://www.ti.ch/dt/DA/SPAA/UffIDR/Temi/censimento.asp.

In generale si osserva comunque che i quantitativi - in termini di valori assoluti- dei rifiuti prodotti dal solo Comune di Meride risultano limitati.

In questi casi l'utilizzo di benne di notevoli dimensioni porterebbe al loro utilizzo parziale. Il numero limitato di vuotature annuali determinerebbe inoltre problemi a livello di gestione (costi sproporzionati rispetto alle effettive esigenze) e di compatibilità con le zone circostanti (formazione di sgradevoli odori) come la zona a campeggio.

I dati statistici raccolti forniscono la base per il dimensionamento dell'Ecocentro (numero di benne, vuotature, ecc.).

Tuttavia, essi devono essere considerati come dati di partenza, che dovranno essere oggetto di verifiche nei primi 2-3 anni di esercizio dell'Ecocentro, per poter consentire eventuali correzioni delle ipotesi iniziali.

Nel corso degli anni si possono inoltre verificare eventuali aumenti dei rifiuti (aumento della popolazione) oppure aumento del numero dei Comuni serviti dalla stessa struttura.

Per questi motivi l'Ecocentro deve essere dimensionato in modo da consentire una certa flessibilità d'uso.

3. L'area dell'Ecocentro

L'Ecocentro viene collocato lungo la strada esistente al mapp. 220, che viene ampliata di circa 1 m per consentire l'accesso dei mezzi pesanti per il trasporto delle benne.

In base ai dati statistici conosciuti si propone in questa prima fase di dimensionare l'Ecocentro con le seguenti caratteristiche:

- spazio destinato alla posa di benne di raccolta dei principali rifiuti
- una tettoia dove organizzare la raccolta di rifiuti diversi (olii, batterie, PET ecc.) e degli
 ingombranti in buono stato riutilizzabili, nonché l'ufficio per il personale dell'Ecocentro
- un piazzale con dimensioni sufficienti a garantire la manovra dei mezzi pesanti (operazioni di carico/scarico delle benne) e consentire il posteggio dei veicoli degli utenti dell'Ecocentro

In base a tali ipotesi si è definita una superficie di ca. 250 m2, di forma rettangolare.

Considerati i limitati quantitativi di rifiuti prodotti dagli abitanti del solo Comune di Meride si ritiene che la loro raccolta sia gestibile con l'utilizzo di:

- benne di dimensioni ridotte (da 6 a 10 m3) per:
 - Carta e cartone
 - Scarti vegetali
 - Vetro
 - Rifiuti ingombranti non riciclabili
 - Legname
- contenitori posti sotto la tettoia per:
 - Ferro e alluminio
 - Ingombranti ferrosi
 - Olii minerali/vegetali
 - Batterie
 - Apparecchi elettrici
 - Prodotti chimici
 - PET
 - Plastiche varie
- La raccolta dei rifiuti solidi urbani non sarà centralizzata all'interno dell'Ecocentro, ma sarà mantenuta come raccolta puntuale dislocata (vedi cap. 5.3).

In caso di aumentato fabbisogno o dell'aggiunta di altri Comuni, la stessa superficie vincolata nella presente fase pianificatoria può consentire la disposizione di 4 benne di grosse dimensioni (20 m3 e più) oltre alla tettoia prevista.

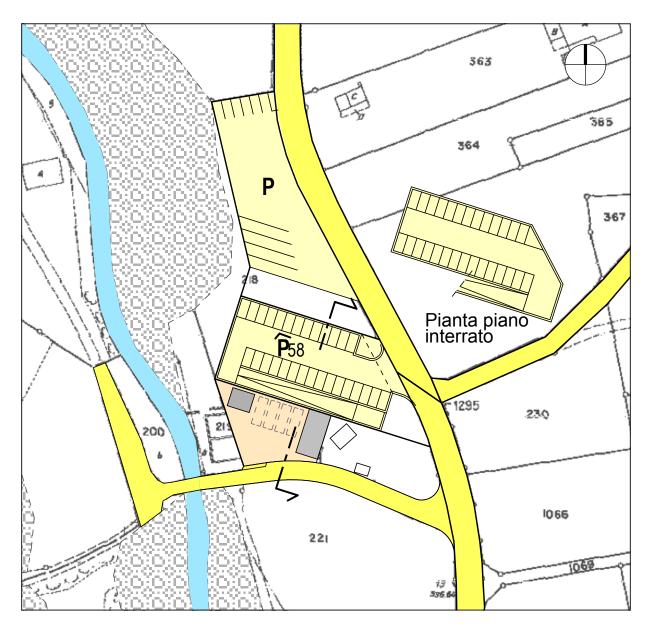
Le caratteristiche plano-volumetriche e l'inserimento nell'ortofoto dell'Ecocentro (e del posteggio) sono rappresentati alla <u>Figura 27</u> e alla <u>Figura 28</u>.

Il magazzino comunale

Nella nuova zona AP – CP si prevede anche l'inserimento del magazzino comunale.

Quest'ultimo utilizza il medesimo accesso dell'Ecocentro e presenta una SUL indicativa pari a ca. 75 m2 su un piano; in <u>Figura 27</u> e in <u>Figura 28</u> è rappresentata la possibile organizzazione planimetrica.

Figura 27 Pianta di progetto - scala 1:1000 e sezione di progetto - scala 1:500



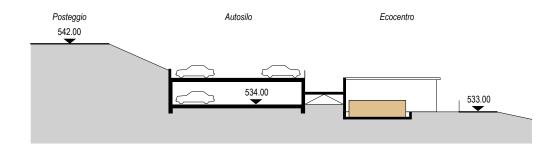


Figura 28 Inserimento paesaggistico - scala 1:1000



Costi indicativi

Di seguito vengono stimati i costi relativi alla realizzazione della zona a posteggio (comprendente autosilo e posteggio aperto) e della zona AP.

La morfologia del sito è caratterizzata dalla presenza di tre terrazzamenti posti su quote differenti per un dislivello complessivo di ca. 8,00 m che segue il pendio della strada principale.

L'ipotesi progettuale formulata sfrutta la presenza di questo dislivello per ottimizzare l'inserimento paesaggistico delle nuove strutture.

Di contro questa scelta comporta movimenti e sistemazioni del terreno i cui costi sono difficilmente stimabili in assenza di un rilievo esatto dello stato attuale.

Pertanto la stima che segue ha l'obiettivo di individuare in modo indicativo l'ordine di grandezza dell'investimento che dovrà essere verificato nel dettaglio.

La necessità di approfondimento è pure motivata dall'alto costo unitario dei posteggi coperti. Ciò non dovrebbe comunque a modificare le necessità di vincolo per quanto concerne le superfici indicate.

	quantità	unità	costo unitario	costo parziale
Autosilo				
posteggio (1 piano coperto + 1 piano aperto)	3'260	m3	700	2'282'000
rampa fra piani	675	m3	300	202'500
			TOTALE	2'484'500
	cos	sto unitar	io (Fr./posto auto)	42'836
Posteggio				
posteggio aperto	1'230	m2	400	492'000
			TOTALE	492'000
Ecocentro				
piazzale	840	m2	250	210'000
recinzione metallica + cancello d'entrata	-	ac	20'000	20'000
benne normali	3	pz	10'000	30'000
benna con pressa	1	pz	35'000	35'000
fosse ribassate di 70 cm rispetto al piazzale (per benne)	126	m3	100	12'600
tettoia	150	m3	250	37'500
			TOTALE	345'100
Magazzino				
edificio magazzino comunale	225	m3	700	157'500
			TOTALE	157'500
TOTALE				3'479'100

Osservazioni sui costi

L'importo più consistente è quello relativo alla realizzazione del nuovo autosilo.

Questa considerazione risulta evidente se si confrontano questi primi risultati con il margine di progettualità di PR calcolato al cap. 8.2.

Di contro è necessario tenere in considerazione quanto segue:

- l'aggregazione a Mendrisio porterà al cambiamento del quadro economico finanziario di riferimento oltre che delle esigenze del territorio
- il nuovo autosilo è funzionale prevalentemente al nuovo Museo dei fossili; quest'ultimo costituisce un nuovo importante polo attrattore per il turismo locale e sovra locale
- è possibile valutare l'autofinanziamento dell'autosilo tramite prelievo di tariffe orarie con l'uso di parchimetro, in modo che l'autofinanziamento risulti possibile e sostenibile in un opportuno arco temporale (ca. 10 anni).

Conclusioni

Le due strutture risultano a tutti gli effetti indipendenti; tuttavia la scelta di posizionarle nello stesso comparto costituisce la premessa per l'ottimizzazione dell'intervento e la razionalizzazione dei costi.

Particolare attenzione viene posta all'inserimento paesaggistico delle nuove strutture.

Le nuove strutture rispettano inoltre una distanza di 10 m dal riale (Gaggiolo) e 4 m dalla strada di collegamento.

La distanza dal bosco deve essere oggetto di ulteriori approfondimenti attraverso la verifica del perimetro di bosco accertato e di eventuali dissodamenti e rimboschimenti di compensazione.

Le suddette distanze e la posizione del posteggio e dell'Ecocentro consentono di mantenere una fascia libera di profondità costante lungo il riale che permetterebbe il rimboschimento della sponda orientale del Gaggiolo ed il <u>ripristino della continuità dell'area forestale</u> attualmente interrotta in corrispondenza dell'area in esame per la presenza del centro di compostaggio e della relativa strada a ridosso del riale stesso.

5.3. PUNTI DI RACCOLTA RSU

Al fine di consentire la distribuzione razionale dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani a servizio del nucleo stesso vengono fissati punti di raccolta secondari alternativi a quello principale dell'Ecocentro.

Si tratterà di contenitori interrati per RSU collocati in particolare:

- <u>ad est del nucleo</u>: all'estremità della zona RCO esistente dove già oggi si trovano contenitori fuori terra (ca. 70 m2)
- <u>ad ovest del nucleo</u>: nella parte nord della zona CP sala multiuso esistente (ca. 65 m2)

5.4. POSTEGGIO AL SERVIZIO DEL NUOVO HOTEL SERPIANO

Su richiesta del Nuovo Hotel Serpiano (situato sul territorio di Brusino Arsizio) il Municipio valuta la possibilità di inserire un nuovo posteggio da destinare completamente o in parte al servizio dell'Hotel.

La capienza richiesta è pari a ca. 100 posti auto.

<u>L'obiettivo</u> principale dei promotori del nuovo posteggio (Nuovo Hotel Serpiano) è quello di limitare il traffico sulla tratta Meride - Serpiano ai veicoli elettrici; in questo modo si evita il flusso del traffico all'interno dell'ampia area verde sul territorio di Meride che circonda l'Hotel aumentando di fatto la qualità dell'offerta.

<u>Le potenziali ubicazioni</u> valutate dal Municipio sono le seguenti (vedi <u>Figura 29</u>):

- 1. località Gaggio (ampliamento posteggio esistente)
- 2. località Visacco (fra la chiesetta di Visacco e l'ex zona discarica rifiuti "Al Mulin")località
- 3. Bressagh
- 4. località Campagna

Queste ubicazioni alternative vengono valutate in base ai sequenti principali criteri:

- inserimento paesaggistico
- compatibilità con altre previsioni di PR
- coerenza con l'obiettivo stesso della realizzazione del posteggio
- costi di realizzazione (valutazione qualitativa)

Figura 29 Possibili ubicazioni del posteggio a servizio del Nuovo hotel Serpiano



Di seguito vengono prese in considerazione e valutate le ubicazioni possibili per il nuovo posteggio. Considerazioni analoghe valgono per ubicazioni poste in prossimità di quelle individuate.

1. Località Gaggio (ampliamento posteggio esistente):

Nella valutazione dell'ubicazione in località Gaggio risulta determinante il confronto con le **altre previsioni di PR**. Come trattato al cap. 0 infatti, su questo sedime è previsto il nuovo posteggio pubblico a servizio del nucleo e delle attrazioni turistico - culturali di Meride (campeggio, sentieri escursionistici, nuovo Museo dei fossili,...).

Questa previsione e le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche del sito rendono di fatto impraticabile l'ulteriore ampliamento del posteggio in funzione delle esigenze dell'hotel.



2. Località Visacco (fra la chiesetta di Visacco e l'ex zona discarica rifiuti "Al Mulin")
Nella valutazione dell'ubicazione in località Gaggio risultano determinanti i fattori legati
all'inserimento paesaggistico ed ai costi di realizzazione (valutazione qualitativa).
Il sito individuato si trova di fronte ad un bene culturale d'interesse locale: l'oratorio
della Madonna di Visacco. Questo costituisce un primo elemento sensibile col quale la
nuova infrastruttura si dovrebbe confrontare.

Inoltre la morfologia del terreno in questo punto è caratterizzata da un forte pendio che termina con un muro di contenimento su strada. Ciò renderebbe necessari importanti movimenti di terra finalizzati all'interramento del posteggio, con conseguente aumento dei costi di realizzazione.



3. Località Bressagh

L'individuazione di questa possibile ubicazione per il nuovo posteggio è motivata dalla presenza ad oggi di alcuni edifici fuori zona che già caratterizzano l'area.

Si tratta di un comparto poco distante dal nucleo nel quale è possibile valutare l'inserimento di un posteggio coperto di capienza pari a ca. 80 posti auto.

Nell'eventualità di una possibile partecipazione del Municipio di Meride all'operazione è possibile considerare questa ubicazione attrattiva anche per la domanda turistica del Comune, considerata la vicinanza a importanti sentieri escursionistici del Monte san Giorgio.



4. Località Campagna:

L'intera località e le zone limitrofe ricadono entro la zona di protezione del pozzo di captazione; risulta pertanto una zona non favorevole all'edificazione.

Questa ubicazione risulta particolarmente sensibile anche dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico ed urbanistico. Si tratta infatti di una zona agricola ad oggi inedificata e delimitata da bosco.

Inoltre la posizione avanzata rispetto al nucleo di Meride comporterebbe lo spostamento del traffico sino all'interno dell'ampia zona verde di accesso all'hotel. Ciò contrariamente a quanto espresso nell'obiettivo iniziale di limitarne l'accesso ai soli veicoli elettrici.



Dall'analisi effettuata emerge che l'ubicazione in località Bressagh (no. 3) risponde nel modo migliore agli obiettivi ed ai criteri considerati.

Nel piano di sintesi viene quindi inserita la proposta di vincolo a posteggio, con una superficie pari a ca. 2'040 m2.

Questa proposta pianificatoria potrà essere approfondita nella fase successiva e accompagnata da prime indicazioni progettuali.

PROPOSTA DI SINTESI

6.1. IN GENERALE

Si può osservare che il territorio del Comune comprende numerose componenti che permettono di considerare l'assieme come un progetto di suolo complessivo.

Se per ragioni di metodologia (e prassi) i diversi argomenti sono trattati singolarmente, il "fil rouge" che lega le diverse componenti è l'idea-guida portante della revisione di PR.

Dal punto di vista metodologico si assume la classificazione prevista dalla LALPT per le diverse componenti del paesaggio, delle zone, di trasporti e delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico.

6.2. PIANO DEL PAESAGGIO

Il piano del paesaggio comprende le diverse destinazione d'uso (utilizzazioni) nonché le componenti paesaggistiche e di protezione naturalistica.

In sintesi le diverse <u>utilizzazioni</u> previste sono:

- l'area forestale; dove il limite del bosco non è stato accertato in quanto non in vicinanza di zone edificabili
- la zona agricola suddivisa in superficie per l'avvicendamento colturale (SAC) ed altri terreni idonei all'agricoltura
- i corsi d'acqua in superficie e quelli sotterranei (pozzi e sorgenti) con i relativi perimetri di protezione
- le zone di pericolo (caduta sassi; scivolamento superficiale)

Le componenti di <u>protezione</u> comprendono quelle di tipo paesaggistico e di tipo naturalistico:

paesaggistico

tutto il comprensorio del Comune è soggetto alla tutela delle componenti d'utilizzazione e della morfologia.

Nell'ambito del tema paesaggio sono soggetti a vincoli di tutela i beni culturali (d'importanza cantonale; locale; sia all'interno che all'esterno del nucleo storico con il complemento degli elementi architettonici decorativi)

naturalistico

dove sono istituite zone di protezione della natura (in particolare biotopi e siti di riproduzione degni anfibi) nonché gli elementi naturali protetti (prati secchi e rifugio di chirotteri.

Accanto a questa definizione delle componenti paesaggistica e naturalistica è degna di essere segnalata la zona di scavi paleontologici e la definizione del territorio patrimonio UNESCO.

Dall'analisi della situazione di fatto (del costruito e non) si può affermare che il territorio del Comune di Meride dovrebbe formare il settore di un parco (il cui carattere resta da definire) di dimensioni più estese che interessa sia la parte svizzera che quella italiana del S. Giorgio

In questo senso i contenuti del piano del paesaggio menzionati sono da considerare delle informazioni (non definitive) che dovrebbero concorrere alla definizione del parco del Monte S. Giorgio.

Quest'indicazione nel quadro del piano del paesaggio, con le richieste della definizione di un quadro giuridico di più ampia portata (parco) dovrà accompagnare la richiesta d'esame preliminare da parte del Cantone.

6.3. PIANO DELLE ZONE

Le zone edificabili previste sono:

• la zona <u>nucleo storico</u> ed adiacenze: per i dettagli si rimanda agli interventi urbanistici per il nucleo storico (Cap. 3).

La <u>zona R2</u>:

- la zona residenziale R2 in località Segurée viene ampliata per una superficie pari a ca. 1'150 m2 in seguito alla definizione della nuova zona RCO a monte
- il piano delle zone viene aggiornato con la nuova zona edificabile R2 (superficie pari a ca. 700 m2) compresa fra il posteggio coperto in località Busnone e la vicina zona R2 sul mapp. 122.
 - Il Consiglio di Stato ha infatti accolto parzialmente un ricorso (C. e Giuseppe Oldelli) contro il suddetto posteggio inserendo la nuova zona con modifica d'ufficio.
- la zona <u>residenziale di Sigurée</u> all'interno della quale è prevista una nuova zona edificabile d'interesse comunale RCO: per i dettagli si rimanda agli interventi urbanistici per la RCO di Sigurée (Cap. 4).

- la zona riservata a <u>campeggio</u>: per questa zona si prevede la possibilità di ampliamento; quest'ultimo richiede tuttavia ancora un approfondimento da parte del Municipio in base alle reali esigenze della struttura e del territorio.
 - In questa fase viene inserita la proposta di ampliamento del perimetro di zona verso sud per una superficie pari a ca 2'750 m2; si tratta di una zona attualmente agricola compresa fra il Gaggio ed il limite del bosco, posta in continuità con l'attuale zona di campeggio.

La superficie complessiva del campeggio sarà quindi pari a ca. 12'550 m2.

Nella successiva fase pianificatoria verranno specificate le destinazioni e la capienza della zona di ampliamento per rapporto alla domanda turistica esistente e prevista.

Nello specifico di Meride l'interesse del TCS sezione Ticino è quello di riservare nuovi terreni a campeggio al fine di consentire nuovi investimenti mirati alla maggiore attrattività del'infrastruttura. A titolo esemplificativo si riportano alcuni interventi ipotizzati dal TCS:

- installazione di alloggi mobili prefabbricati tipo bungalow
- ammodernamento delle infrastrutture di servizio e di nuove parcelle (protezione dai rumori, impianti sanitari, posteggi per camper con allacciamenti alle acque luride, sviluppo delle attività ricreative).
- aggiornamento degli accessi al campeggio e dei posteggi necessari.
- A queste zone si aggiunge la <u>nuova zona turistica alberghiera speciale</u> in località Serpiano.

Si tratta del comparto caratterizzato oggi dalla presenza di una fattoria per la quale è possibile pensare ad uno sviluppo come struttura ricettiva.

La zona presenta ad oggi destinazione agricola ed un'estensione pari a ca 2'630 m2 In questa zona si dispone la conservazione della destinazione agricola esistente; la destinazione turistica risulta pertanto complementare a quella prevalente attuale.

Le attività rurali diventano in questo modo l'elemento di particolarità e qualificante l'offerta ricettiva stessa.

Esiste già in questo senso un interesse da parte del nuovo Hotel Serpiano.

6.4. PIANO DEL TRAFFICO

6.4.1. Rete stradale

L'attuale classificazione contenuta nel Piano del traffico presenta alcune differenze rispetto alla classificazione stabilita dalla normativa recente (Manuale per la redazione dei piani del traffico - dicembre 2002). Si procede pertanto all'adeguamento nel modo seguente:

PR in vigore	Variante di PR	
strada di collegamento locale	strada di collegamento	
strada di servizio	strada di servizio	
strada agricole o forestale	strada pedonale o compresa in zona agricola	
marciapiede	classificato come strada adiacente	
piazza di giro / piazza di scambio	classificato come strada adiacente	
piazza	strada pedonale	
sentiero principale	continue (continue (continue atorice (continue acquireistical	
sentiero secondario	sentiero (sentiero /sentiero storico / sentiero escursionistico)	

In base a questo adeguamento dovrà essere modificato l'art. 55 "Strade" delle NAPR.

Per le singole varianti si rimanda al Piano di sintesi allegato.

Il sistema viario del Comune di Meride risulta quindi costituito da:

- una <u>strada di collegamento</u> (via al Tiro / via Serpiano) che consente l'accesso da sud ed il collegamento all'autostrada attraverso i Comuni vicini (Arzo, Besazio, Rancate); questa strada prosegue a nord fino a Serpiano
- strade di servizio che si diramano dalla strada di collegamento:
 - a sud del nucleo per servire la zona est di espansione (Segurée)
 - all'altezza del nucleo come raccordo con la strada del nucleo e per servire la zona ovest di espansione
- <u>strade pedonali</u> come raccordo fra la strada del nucleo e le strade di servizio a valle, i sentieri escursionistici e storici a monte. La strada stessa del nucleo viene vincolata come strada pedonale.
- <u>sentieri</u> storici, escursionistici ed altri sentieri che consentono l'accessibilità pedonale e la fruizione del Monte san Giorgio e verso Serpiano

Gli interventi previsti sono i seguenti:

strade di servizio

Sulla rete stradale di sevizio si propone l'inserimento di una zona di moderazione del traffico (zona 30) che riduca i pericoli potenziali e consenta la convivenza sicura col traffico pedonale.

L'opportunità e le modalità per l'istituzione di questa zona a traffico moderato devono essere valutate con apposita perizia in base all'OZone 30 (Ordinanza concernente le zone con limite di velocità massimo di 30 km/h e le zone d'incontro - 28 settembre 2001).

In particolare l'area di accesso ovest al nucleo vincolata a PR come strada di servizio deve essere oggetto di approfondimento progettuale. Coerentemente alla riqualificazione generale del nucleo (obiettivi PRP nucleo) e dell'accesso est (posteggio interrato, pavimentazione in acciottolato) si prevede infatti la riorganizzazione di questo accesso.

Si prevedono elementi e funzioni legate alla mobilità ed all'arredo stradale coerenti col vincolo previsto dal Piano del traffico:

- riordino dei posteggi esistenti
- formazione di una fermata autobus con pensilina per l'attesa
- zona per la sosta di biciclette e ciclomotori
- spazi verdi e arredo urbano.

• <u>strade pedonali</u>

La strada di attraversamento del nucleo risulta ad oggi aperta al traffico e utilizzata come strada di servizio.

Si osserva tuttavia che:

- il nucleo di Meride è classificato dall'inventario ISOS come nucleo storico d'importanza nazionale; la strada di attraversamento è parte integrante di questo nucleo ed è definito dall'ISOS come elemento segnalato insieme alla piazza centrale. Questi due elementi costituiscono rispettivamente la spina dorsale dell'edificazione ed il fulcro spaziale dell'insediamento.
- dall'analisi di PRP nucleo è inoltre emersa l'opportunità della sua ripavimentazione in acciottolato in continuità con il trattamento delle corti interne private.
- La riapertura al traffico risulterebbe incompatibile con la posa della pavimentazione di pregio e la sua conservazione

- dal punto di vista geometrico la strada del nucleo presenta una sezione ristretta (in media ca. 3,50 m) delimitata da cortine edilizie storiche di pregio; questa caratteristica rende ad oggi difficoltoso l'incrocio fra autovetture, possibile in corrispondenza dei poche slarghi esistenti
- la rete di strade di servizio ed in particolare la strada a valle del nucleo costituiscono valida alternative per il traffico di attraversamento e per quello turistico raccolto dai posteggi pubblici esistenti e previsti.

Si conferma pertanto il vincolo di strada pedonale per il percorso del nucleo. L'accesso ai confinanti autorizzati potrà essere consentito grazie ad adeguate misure di polizia.

La posa di pavimentazione di pregio ed altre eventuali interventi di riqualificazione del nucleo e della zona di accesso ovest (vedi par. "Strade di servizio") consentiranno la riconoscibilità della zona pedonale evitando l'accesso improprio dei veicoli.

Nella fase di transizione fra l'entrata in vigore del vincolo di strada pedonale e la realizzazione degli interventi di riqualificazione sarà possibile regolare l'accesso con le seguenti misure:

- segnaletica di divieto di accesso eccetto confinanti autorizzati
- dissuasori mobili (intervento oneroso dal punto di vista economico).

sentieri

Al fine di potenziare la rete dei sentieri ed il ruolo del posteggio in località Gaggio come snodo fra le diverse percorrenze, viene inoltre inserito un nuovo sentiero.

Si tratta di un nuovo collegamento pedonale che il Municipio si impegna a realizzare fra il posteggio e la località Fontana, da dove partono altri sentieri escursionistici. In questa fase si individua sul Piano di sintesi allegato il tracciato indicativo del nuovo sentiero; questo si sviluppa lungo il torrente Gaggio attraversandolo ove necessario per la particolare morfologia del terreno.

Dal profilo geometrico di tratta di una linea; in base al Manuale per la redazione dei Piani del traffico (dicembre 2002) l'inserimento a PR pone la base legale per l'istituzione del diritto di passo pubblico.

Nella fase successiva e di progettazione il tracciato dovrà essere studiato nel dettaglio.

6.4.2. Posteggi

Le considerazioni preliminari e le prime linee di progetto relative al <u>nuovo posteggio pubblico</u> <u>in località Gaggio</u> sono trattate nel dettaglio al cap. 5.2. Questo posteggio si trova in un punto strategico di convergenza di itinerari pedonali da e per il nucleo storico.

Le considerazioni preliminari e le prime linee di progetto relative al <u>nuovo posteggio al</u> servizio del Nuovo Hotel Serpiano sono trattate nel dettaglio al cap. 5.4.

In questa fase pianificatoria viene vincolata la zona da destinare a posteggio, compresa fra una zona già edificata (edifici fuori zona) ed il bosco.

Nella fase successiva e di progettazione l'inserimento del nuovo posteggio dovrà essere studiato nel dettaglio.

6.5. PIANO DELLE ATTREZZATURE E COSTRUZIONI D'INTERESSE PUBBLICO

Le principali attrezzature d'interesse pubblico <u>previste</u> sono:

- posa di pannelli solari ("parco"):
 a servizio dell'intero nucleo e della nuova zona edificabile di Sigurée
- Ecocentro:
 - a servizio dell'intero territorio comunale e con un'area sufficiente a garantire in futuro l'ampliamento del "bacino" di raccolta dei rifiuti
- Magazzino comunale:
 - in contiguità alle nuove infrastrutture dell'Ecocentro e de posteggio coperto in località Gaggio.
- Punti di raccolta RSU:

a servizio del nucleo, ubicate in modo da garantire il corretto inserimento paesaggistico Le considerazioni preliminari e le prime linee di progetto sono trattate nel dettaglio ai cap. 5.2 e 5.3.

Viene inoltre eliminato il vincolo in vigore AP - parco giochi a valle del nucleo.

Si ritiene infatti che tale posizione non risulti favorevole per rapporto alla destinazione prevista. La pedonalizzazione del nucleo è finalizzata anche a determinare condizioni di sicurezza sulla strada ed in particolare in corrispondenza della piazza centrale. L'eliminazione dei posteggi esistenti su di essa consente inoltre di restituire spazi attrattivi ai pedoni che posso essere utilizzati in parte anche a scopi ludico - ricreativi.

7. NAPR

7.1. PREMESSA

Oltre alla norme specifiche relative alle nuove zone vincolate a PR, si aggiungono due proposte normative generali volte alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio e del caratteristico assetto urbanistico di Meride.

Questi aspetti risultano particolarmente rilevanti se si considera che il nucleo storico è classificato dall'ISOS quale nucleo di importanza nazionale.

Le proposte normative riguardano in particolare le seguenti tematiche:

- destinazione d'uso per residenza primaria
- giardini, prati e campi

7.2. ZONA NUCLEO DEL VILLAGGIO (NV)

Le NAPR in vigore non ammetto alcun tipo di posteggio o autorimessa all'interno del nucleo. L'art. 47 specifica inoltre che "per il finanziamento dei posteggi pubblici sostitutivi vedi art. 54".

Si osserva tuttavia che il contributo sostitutivo pari al 25 % del costo di costruzione del posteggio, ove ammesso, non è vincolato alla formazione di nuovi posteggi pubblici da parte del Municipio.

Si modifica pertanto come segue il punto riguardante posteggi e autorimesse del suddetto art. 47:

- Non sono ammessi posteggi ed autorimesse di nessun tipo; per il finanziamento dei posteggi pubblici sostitutivi pagamento del contributo sostitutivo vedi art. 54".

7.3. DESTINAZIONE D'USO PER RESIDENZA PRIMARIA

Le <u>NAPR in vigore</u> riportano le seguenti disposizioni in merito alla residenza primaria:

NAPR in vigore - Zone	Principio	Deroghe
art. 51 "Vincolo di residenza	divieto per le residenze secondarie	ammesse residenze
primaria"		secondarie solo con deroghe
		concesse per casi di rigore.
art. 47 "Zona NV"	- destinazioni ammesse: residenza primaria,	-
	attività artigianali e commerciali di dimensioni	
	ridotte compatibili con le strutture edilizie, gli	
	esercizi pubblici (bar, ristoranti, pensioni)	
	- restano riservate le destinazioni particolari	
	degli edifici d'interesse pubblico	
	- proibita qualsiasi attività molesta	
art. 48 "Zona R2"	zona riservata per la costruzione di abitazioni	ammesse eccezioni per casi
	primarie	di rigore e segnatamente per
		attività lavorative non
		moleste
art. 49 "Zona RCO" (esistente)	zona riservata dal Comune per la costruzione	-
	di abitazioni primarie	

Nel capitolo 2.8 si è visto come la designazione del Monte S. Giorgio, nel 2003, come patrimonio dell'umanità UNESCO abbia precise ricadute sul territorio di Meride; gli obiettivi di merito del Comune sono in particolare:

- esaminare le possibilità di strutture d'accoglienza
- dotare il Comune di spazi espositivi dove raccogliere e divulgare la storia del Monte san Giorgio (vedi nuovo Museo dei fossili in fase di realizzazione)

Per quanto riguarda le strutture di accoglienza, nell'ambito dei progetti individuati dallo studio Interreg III si prevede il potenziamento della ricettività nella regione del Monte san Giorgio con modalità sostenibili per rapporto alle caratteristiche paesaggistiche particolari (ostelli, agriturismi).

In questo senso si ritiene che un'offerta distribuita in modo omogeneo sul territorio e che utilizzi edifici esistenti costituisca una soluzione di qualità.

Ciò si traduce in tipologie di offerta turistiche compatibili con la residenza primaria, assimilabili a quella del "bed and breakfast", e non esclude quote limitate di residenza secondaria ammessi con deroga nei casi di rigore.

Si osserva tuttavia che la tipologia del "bed and breakfast" non risulta normata dalla Legge sugli esercizi pubblici (21 dicembre 1994) e relativo regolamento (3 dicembre 1996).

La tipologia ammessa dalle NAPR è dunque quella della "pensione privata di famiglia" o assimilabili.

Il Regolamento della Legge sugli esercizi pubblici definisce questa tipologia come segue:

Art. 16 Regolamento della Legge sugli esercizi pubblici "La pensione privata di famiglia è l'esercizio, condotto in modo famigliare e in locali non esclusivamente destinati ad esercizio, dove si servono cibi e bevande nelle ore usuali dei pasti soltanto alle persone che vi sono alloggiate, fino ad un massimo di nove pensionanti. La pensione privata di famiglia può esistere anche nella forma senza alloggio."

Si osserva che questa tipologia prevede un minimo di quattro pensionanti.

L'estensione a tipologie "assimilabili" è finalizzata ad ammettere anche strutture simili con 1 3 posti letto.

Il senso della nuova norma di PR è quello di vincolare le attività ricettive alla presenza nelle medesime strutture della residenza primaria nel rispetto dei sequenti obiettivi:

- garanzia della destinazione prevalente a residenza primaria
- valorizzazione del patrimonio edilizio esistente
- salvaguardia della vitalità del nucleo
- distribuzione dell'offerta sul territorio
- parità di trattamento tra cittadini.

Si propongono pertanto le seguenti varianti ai singoli articoli di NAPR:

NAPR in vigore - Zone	Principio	Deroghe
art. 51 "Vincolo di residenza	divieto per le residenze secondarie	residenze secondarie solo
primaria"		con deroghe concesse per
		casi di rigore (vedi di seguito
		Art. 51 modificato).
art. 47 "Zona NV"	- destinazioni ammesse: residenza primaria,	-
	attività artigianali e commerciali di dimensioni	
	ridotte compatibili con le strutture edilizie, gli	
	esercizi pubblici (bar, ristoranti, alberghi e	
	pensioni private di famiglia o assimilabili)	
	- restano riservate le destinazioni particolari	
	degli edifici d'interesse pubblico	
	- proibita qualsiasi attività molesta	
art. 48 "Zona R2"	- destinazioni ammesse: residenza primaria,	ammesse deroghe per casi di
	alberghi e pensioni private di famiglia o	rigore e segnatamente per
	assimilabili	attività lavorative non
		moleste
art. 49 "Zona RCO"	zona riservata dal Comune per la costruzione	-
(esistente e di progetto)	di abitazioni primarie, alberghi e pensioni	
	private di famiglia o assimilabili	

Di seguito viene formulata una proposta di modifica dell'articolo 51 NAPR; le parti aggiunte sono sottolineate, quelle eliminate sono barrate.

La modifica proposta risulta applicabile a tutte le zone edificabili di Meride.

Art. 51 Vincolo di residenza primaria

- 1. In tutte le zone edificabili del Comune di Meride sono proibite le residenze secondarie.
- **2.** Deroghe possono essere concesse <u>dal Municipio</u> per casi di rigore e segnatamente nel caso:
 - a) di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
 - b) di attività lavorative come ad es. artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici, stabilimenti di cura, ecc.

- di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati rispetto a quelli necessari per un'edificazione a nuovo sostitutiva
- d) in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente
- e) in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- f) il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- g) <u>in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione</u> <u>ad esempio benemerenza per manifestazioni culturali o scientifiche di interesse</u> pubblico, attività socio-economiche di interesse locale o generale.
- 3. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute.
 In caso di alienazioni o interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo sulla destinazione a residenza primaria.
- **4.** A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

In questo modo è possibile rispondere alle nuove esigenze turistiche in modo compatibile al territorio ed al patrimonio edilizio di Meride.

Rimane esclusa da questa proposta normativa la questione delle residenze non primarie su territorio fuori zona edificabile per i quali valgono le modalità di intervento fissate nell'ambito degli inventari degli edifici FZE.

Inoltre la competenza del rilascio delle licenze edilizie in questo caso spetta all'Autorità cantonale e non sussiste l'obbligo di urbanizzazione da parte dell'Autorità comunale.

Pertanto l'eventuale limitazione delle residenze non primarie FZE dovrebbe essere approfondita con l'Autorità cantonale, una volta verificata la loro incidenza sul territorio comunale.

7.4. GIARDINI, PRATI E CAMPI

La qualità dei terreni che circondano il nucleo contribuisce in modo determinante alla valorizzazione del nucleo stesso.

Questo aspetto è evidente dalla lettura paesaggistica del territorio di Meride effettuata al cap. 1 "La lettura territoriale-paesaggistica".

Risulta pertanto necessaria la conservazione e la manutenzione in particolare dei terreni adiacenti al nucleo; si tratta di terreni SAC e di altri terreni destinati all'agricoltura che possono essere gestiti attraverso sfalci regolari.

L'art. 38 "Manutenzione delle opere" del Regolamento di applicazione della Legge edilizia cantonale (RLE) prevede che:

Art. 38 Edifici, impianti e ogni altra opera, compreso il terreno annesso, devono essere mantenuti in modo da non offendere il decoro e da non mettere in pericolo le persone e le cose.

Si propone l'inserimento dell'obbligo di mantenimento del "decoro" dei terreni adiacenti al nucleo specificando i contenuti dell'articolo RLE nell'ambito di una specifica norma di PR.

In particolare tale norma si applica a tutti i terreni di contorno al nucleo, edificati o liberi, definiti nella lettura paesaggistica come:

- anfiteatro
- schermo di fondo
- ala ovest e ala est
- chiesa di San Silvestro.

Per questi terreni si dispone quanto segue:

- manutenzione a carico dei proprietari che consenta la conservazione del decoro, dell'estetica, della salubrità e della sicurezza di questi terreni
- adozione a carico dei proprietari delle misure necessarie alla messa in sicurezza da pericoli e danni verso altre proprietà private e pubbliche: consolidamento di muri e terreno, manutenzione della rete di scolo delle acque, potatura delle piante,...

Sono comunque riservati i diritti dei terzi ai sensi della LAC (in particolare articoli 109, 118, 140).

 in caso di inadempienza del privato, il Municipio può provvedere agli interventi necessari agli scopi sopra descritti, previo avviso del proprietario e con spese a carico di quest'ultimo

Si sottolinea che queste disposizioni si applicano anche per i terreni compresi nella zona di nucleo storico. In particolare per i terreni compresi nel perimetro di PRP sono auspicabili anche gli interventi di tutela e sistemazione previsti nelle schede analitico - normative di dettaglio (vedi cap. 3.4.1.3 Spazi liberi).

8. REALIZZAZIONE DEL PR

8.1. PREMESSA

La Direttiva cantonale "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione" - giugno 2007 richiede la verifica finanziaria in caso di revisione di PR.

Per questa verifica la direttiva richiede, in fase di esame preliminare, solo la determinazione del potenziale di investimento netto su 15 anni del Comune.

Pertanto in questa fase gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi previsti vengono quantificati ove possibile in modo sommario o trattati dal punto di vista qualitativo negli altri casi.

Dall'analisi della situazione pianificatoria emerge che l'investimento possibile complessivo per il PR si aggira sui 1,2.-- Mio di Fr.

In seguito alla conferma ed alla definizione dei progetti proposti si potranno analizzare compiutamente le componenti di ordine economico-finanziario precisando gli investimenti complessivi, la loro realizzazione a tappe e le modalità di finanziamento (sussidi e contributi).

I risultati che si otterranno dal confronto fra il margine di progettualità del Comune di Meride ed i costi per la realizzazione di tutti gli interventi previsti avranno tuttavia validità relativa. L'aggregazione a Mendrisio porterà infatti al cambiamento del quadro economico – finanziario di riferimento oltre che delle esigenze del territorio.

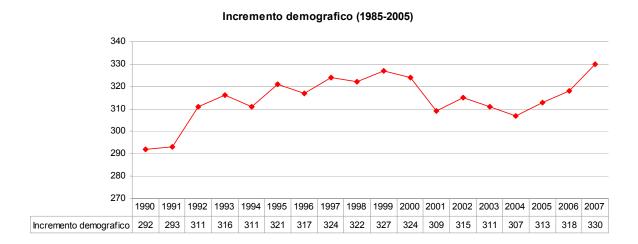
8.2. DETERMINAZIONE DEL POTENZIALE DI INVESTIMENTO

Di seguito si procede alla verifica preliminare del potenziale di investimento del Comune nel periodo di validità del PR (15 anni), allestita secondo quanto previsto dalla direttiva cantonale come verifica da eseguire al momento dell'elaborazione degli atti per l'esame preliminare.

Come ultimo anno di riferimento viene utilizzato il 2007 in base disponibili.

8.2.1. Evoluzione demografica

In base ai dati ricavati dall'Ustat e dagli uffici comunali, si determina come segue l'incremento medio annuo dal 1990 ad oggi.



Incremento medio annuo

	1990	1995	2000	2007	1990-95	1995-00	2000-07	1990-2008
					∆/anno	∆/anno	∆/anno	∆/anno
abitanti	292	321	324	330	5.8	0.6	1.2	2.2

fonte: Statistica dello stato annuale della popolazione (ESPOP), elaborazione Ustat

Considerando il ridotto incremento degli ultimi anni ed i limitati margini di sviluppo edilizio del Comune di Meride, al fine della previsione per i prossimi 15 anni si considera il dato dell'aumento medio annuo complessivo, cioè circa 3 abitanti/anno.

È così possibile ipotizzare un aumento nei prossimi 15 anni di ca. 45 unità, per raggiungere una cifra complessiva di ca. 375 abitanti.

Si prende in considerazione anche la nuova zona edificabile di Sigurée:

SUL per particella 200 m2
no. particelle 7
Totale SUL 1400 m2
SUL media / abitanti 45 m2 / ab.
Contenibilità teorica 30 ab.

Ipotizzando la completazione della nuova edificazione nell'arco di validità del PR, ai 375 abitanti previsti per i prossimi 15 anni devono essere aggiunti i 30 nuovi abitanti che si potranno insediare nella nuova zona di espansione residenziale.

Abitanti previsti 375 Abitanti nuova zona edificabile 30

Abitanti totali entro 15 anni 405

Nell'arco di 15 anni è quindi previsto un incremento della popolazione residente permanente pari a circa il 23 %.

8.2.2. Calcolo del potenziale di investimento

Si procede quindi al calcolo semplificato della sostenibilità finanziaria del PR previsto dalla Direttiva cantonale giugno 2007 per la fase di Esame preliminare.

In questa fase la Direttiva prevede il calcolo del potenziale d'investimento del Comune. I dati utilizzati sono quelli conosciuti al 31.12.2007:

popolazione finanziaria 318ab.

moltiplicatore d'imposta 100%

debito pubblico iniziale 2'214'552.-- Fr / 318 = 6'964.-- Fr

autofinanziamento strutturale medio degli ultimi 5 anni⁴ 124'647.-- Fr

autofinanziamento complessivo proiettato su 15 anni

124'647.-- Fr. x 15 anni = 1'869'705.-- Fr

⁴ Autofinanziamento degli ultimi 5 anni:

2003 127'187,24 2004 124'745,54 2005 110'603,88 2006 107'860,00 2007 152'836,16 Si considera, per la verifica preliminare della sostenibilità finanziaria alla fine dei 15 anni di durata del PR, una soglia di debito pubblico pro capite di 4'000.-- Fr./abitante, soglia massima imposta dalla direttiva cantonale della sostenibilità finanziaria.

Le ipotesi di sviluppo elaborate per il PR prevedono per i prossimi 15 anni un aumento di circa il 23% della popolazione odierna (comprensivi dei nuovi abitanti della zona di espansione di Sigurée).

Si procede quindi alla valutazione della soglia del debito pubblico finale:

390 abitanti⁵ x 4'000.-- Fr./abitante = 1'560'000.-- Fr.

Considerato che il debito pubblico finale si ottiene nel modo seguente:

Debito pubblico finale =

Debito pubblico iniziale

- + Investimenti netti su 15 anni
- Autofinanziamento su 15 anni

è possibile definire il potenziale di investimento netto del Comune calcolando il potenziale di investimento netto in base alla seguente formula:

Potenziale di investimento

netto su 15 anni =

Debito pubblico finale (soglia)

- Debito pubblico iniziale
- + Autofinanziamento su 15 anni (definizione del moltiplicatore)

⁵ Ai soli fini finanziari viene utilizzata la "popolazione finanziaria" che nel 2007 a Meride è pari a 318 abitanti. Si ipotizza un incremento della popolazione finanziaria pari all'incremento della popolazione residente.

Pertanto l'incremento del 23% della popolazione finanziaria iniziale (318 abitanti) porta in 15 anni ad una popolazione finale di 390 abitanti.

Il <u>potenziale di investimento netto</u> su 15 anni del Comune di Meride così calcolato ammonta a:

1'560'000.-- Fr.(soglia del debito pubblico finale)

- 2'214'552.-- Fr.(debito pubblico iniziale)
- + 1'869'705.-- Fr.(autofinanziamento complessivo su 15 anni)
 1'215'153.-- Fr.

Non sono presi in considerazione né gli investimenti residui necessari per completare le opere previste dal PR in vigore né gli eventuali investimenti al di fuori delle opere del PR. L'ammontare di questi investimenti e la loro attualità/fattibilità deve essere valutata da parte del Municipio.

In base ad una prima verifica preliminare risulta pertanto che il Comune di Meride ha un margine di progettualità per i prossimi 15 anni di circa 1,2 Mio. Fr..

Si tratta di un margine di progettualità non elevato, dovuto anche alla necessità di ridurre il debito pubblico pro capite odierno circa del 45% per rispettare il limite massimo imposto dalla Direttiva cantonale par la sostenibilità finanziaria.

Questo margine di progettualità non tiene conto del processo di aggregazione a Mendrisio, che potrebbe modificare il quadro economico – finanziario di riferimento.

Il calcolo viene riassunto nella tabella seguente:

Popolazione residente permanente 2007*	318	Popolazione residente permanente a fine PR	390
Moltiplicatore d'imposta 2006-07	100		
Debito pubblico iniziale 2007	2'214'552	Obiettivo:debito pubblico finale	1'560'000
Debito pubblico iniziale pro capite 2007	6'964	Obiettivo:debito pubblico finale pro capite	4'000
		sostenibile se <= di 4000 (direttiva Cantone)	
Autofinanziamento medio annuo**	124'647	Autofinanziamento su 15 anni	1'869'705
		Potenziale di investimento	1'215'153
		Margine di progettualità per nuovo PR***	1'215'153
Dato: vincolo da Direttiva cantor	nale giugno 200	7	
Dato: Comune			
Dato: elaborazione Planidea			

^{*} Popolazione finanziaria al 31-12-2007

^{**} L'autofinanziamento strutturale medio annuo è calcolato come media dell'autofinanziamento annuo 2003-2007 L'autofinanziamento annuo nel periodo di riferimento è fornito dal Comune

^{***}Non sono presi in considerazione né gli investimenti residui necessari per completare le opere previste dal PR in vigore né gli eventuali investimenti al di fuori delle opere del PR. L'ammontare di questi investimenti e la loro attualità/fattibilità deve essere valutata da parte del Municipio.

8.3. CONSIDERAZIONI SUI COSTI DEL PR

Gli interventi proposti devono essere oggetto di successivi e specifici approfondimenti.

Pertanto anche la stima dei costi riguardanti queste opere dovrà essere effettuata al momento della loro definizione a livello pianificatorio e progettuale.

Ove non specificato, i costi non comprendono le seguenti voci di spesa:

- costi di esproprio
- compensazione agricola
- onorari
- sottostrutture
- illuminazione.

Il calcolo dettagliato dei costi, che terrà conto dei costi di esproprio e di compensazione agricola, verrà effettuato in fase di approvazione del PR, ossia nella definizione della sostenibilità finanziaria coordinata con il programma di realizzazione (Direttiva cantonale giugno 2007 "La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione").

La prevista fusione del Comune di Meride a Mendrisio porterà inoltre ad un importante cambiamento degli interessi in gioco ed al quadro economico - finanziario di riferimento; questi cambiamenti potranno influenzare anche la pianificazione di livello locale.

La presente revisione di PR prevede i seguenti interventi:

- nuova zona edificabile di Sigurée
- nuova zona turistica alberghiera
- ampliamento zona campeggio
- "parco" solare
- ecocentro, magazzino comunale, posteggio
- punti di raccolta RSU
- posteggio località Gaggio
- posteggio località Bressagh
- sentiero località Gaggio / Fontana

Nuova zona edificabile di Sigurée

I costi di urbanizzazione relativi alla nuova zona edificabile di Sigurée sono stati approfonditi al cap. 4.

Si riportano in sintesi i costi stimati:

Totale per opere di urbanizzazione 837'000.-- Fr.

Costi al m2: 212.-- Fr/m2

Contributo di costruzione o di miglioria: 148.40 Fr/m2 (70 %)

Totale contributi di costruzione 585'900.-- Fr.

a termine edificazione

Nuova zona turistica – alberghiera in località Serpiano

Come il nuovo posteggio in località Bressagh, l'inserimento della nuova zona deve essere approfondito da parte del Municipio. Questo inserimento comporterebbe, oltre ai costi di sistemazione o ampliamento della struttura esistente, anche i costi di compensazione agricola (ca 2'630 m2).

Ampliamento zona campeggio

In questa fase viene inserita la proposta di ampliamento del perimetro di zona verso sud per una superficie pari a ca 2'750 m2.

Questo inserimento comporterebbe, oltre ai costi di realizzazione di nuove eventuali strutture, anche i costi di compensazione agricola.

"Parco" solare

Il "parco" solare è legato all'attuale e fondamentale tematica energetica che merita un approfondimento specifico di settore.

Nel capitolo specifico si è approfondito l'aspetto legato all'inserimento paesaggistico della nuova struttura.

Il preciso dimensionamento, il tipo di tecnologia impiegata e le eventuali opere connesse dovranno essere approfondite in una fase successiva.

Ecocentro, magazzino comunale, posteggio

- <u>Ecocentro e magazzino comunale</u>: le dimensioni e le caratteristiche devono essere rapportate al fabbisogno esistente oltre che al territorio nel quale viene collocato.
 - Nel capitolo specifico si è approfondito l'aspetto legato all'inserimento paesaggistico della nuova struttura.
 - In questa sede si è considerata la superficie necessaria ad ospitare una struttura a servizio del solo Comune di Meride.
 - L'aggregazione con Mendrisio potrebbe portare in tempi brevi ad una modifica delle esigenze da soddisfare e quindi della portata della struttura.
- <u>posteggio</u>: il nuovo posteggio posto a valle dell'accesso al nucleo storico è dimensionato tenendo conto della prevista realizzazione del nuovo Museo dei fossili. In base agli approfondimenti preliminari relativo all'utenza prevista dal nuovo museo, al generale potenziamento della vocazione turistica di Meride (progetti INTERREG III) ed alla sistemazioni dei posteggi esistenti ma non ufficiali, risulta necessaria nuova offerta di posteggi pari a ca 60 70 posti auto.

I costi di realizzazione relativi alle nuove infrastrutture sono stati approfonditi al cap.5.2. Si riportano in sintesi i costi stimati:

 Autosilo
 2'484'500.-- Fr.

 Posteggio aperto
 492'000.-- Fr/m2

 Ecocentro
 345'100.-- Fr/m2

 Magazzino comunale
 157'500.-- Fr/m2

 Totale
 3'479'100.-- Fr.

Come espresso al cap. 5.2, si ritiene possibile valutare l'autofinanziamento dell'autosilo tramite prelievo di tariffe orarie con l'uso di parchimetro, in modo che l'autofinanziamento risulti possibile e sostenibile in un opportuno arco temporale (ca. 10 anni).

Punti di raccolta RSU

Si propone il vincolo di due nuove zone AP poste rispettivamente a ovest e a est del nucleo. Si ipotizza in questa fase la posa di 3 contenitori interrati per ogni punto di raccolta, per un totale di 6 contenitori.

Stimando un costo per contenitore pari a ca. 12'000.-- Fr, i costi di realizzazione possono essere stimati come segue:

Totale per contenitori (no. 6) 72'000.-- Fr.

Totale per sistemazione piazzali: 14'000.-- Fr/m2

Totale 86'000.-- Fr.

Posteggio località Bressagh

Si tratta di una proposta legata al Nuovo Hotel Serpiano, in corso di valutazione da parte del Municipio di Meride; si ipotizza pertanto che i costi siano a carico dei promotori (Hotel).

È ipotizzabile un accordo di partecipazione fra Hotel e Municipio; se del caso in base a tale accordo sarà possibile definire i costi a carico del Municipio.

Questo inserimento comporterebbe, oltre ai costi di realizzazione, anche i costi di compensazione agricola (ca. 2'860 m2).

Rete viaria

La ripavimentazione del nucleo con posa delle sottostrutture e la realizzazione di eventuali interventi di moderazione del traffico sulla rete stradale di servizio devono essere oggetto condivisi da parte del Municipio e quindi oggetto di progetti di dettaglio.

In base agli approfondimenti di merito sarà possibile effettuare la stima dei costi.

Sentiero località Gaggio / Fontana

Si tratta di un sentiero di notevole interesse paesaggistico e di fruizione del territorio. Il vincolo a livello di PR si configura come diritto di passo pubblico su terreni privati.

Il Piano di sintesi riporta il tracciato indicativo del nuovo sentiero (lunghezza pari a ca. 1'030 m) che dovrà essere verificato e se del caso modificato nell'ambito di un progetto di dettaglio.

I costi indicativi vengono pertanto stimati in modo indicativo come segue.

Si considera una larghezza media pari a ca. 1,50 m per una lunghezza pari a ca. 1'030 m.

 Diritto di passo
 30.-- Fr/m
 30'900.-- Fr.

 Costi di realizzazione
 400.-- Fr/m
 412'000.-- Fr

 Totale
 442'900.-- Fr

Si tratta di approfondimenti che devono essere valutati nella successiva fase pianificatoria e che dovranno essere inseriti nello scenario sovra locale in evoluzione.

9. CONCLUSIONI

I prossimi passi della procedura di consolidamento politico e d'adozione della revisione del PR sono:

- a) esame da parte della Commissione PR degli atti di revisione del PR
- b) decisioni della Commissione PR da introdurre come modifiche negli atti pianificatori (aggiornamento atti PR)
- c) prima serata informativa sulla revisione del PR
- **b)** eventuali modifiche agli atti pianificatori (aggiornamento atti PR)
- d) trasmissione atti al Cantone per esame preliminare
- e) rapporto al Municipio su esame preliminare del Cantone con decisioni da parte del Municipio in merito
- **f)** esposizione pubblica degli atti per 30 giorni dando la facoltà agli interessati d'introdurre osservazioni
- g) presa di posizione del Municipio sulle osservazioni
- h) seconda esposizione pubblica degli atti aggiornati in base alle osservazioni ed all'esame preliminare
- i) procedura d'elaborazione del Messaggio Municipale sulla revisione del PR e trasmissione al Consiglio Comunale per adozione

A dipendenza della procedura di consultazione decisa dal Municipio si potrà coinvolgere, già dall'inizio (punti a-b) la Commissione PR del Consiglio Comunale rispettivamente eventuali consulenti che si ritenesse importante coinvolgere per particolari conoscenze o altre motivazioni.

Canobbio, giugno 2010/SR-cr

Allegato 1

Premessa:

Nel presente allegato viene riportato l'elenco dei beni culturali al momento solo censiti. Questo elenco viene suddiviso in base a due criteri principali:

- posizione rispetto al nucleo storico: interno o esterno
- presenza di parti dell'edificio censito sottoposte a tutela: edifici sottoposti o meno a tutela parziale

Elenchi:

- 1. Beni culturali all'esterno del nucleo storico
- 1.1 Edifici solo censiti
- 2. Beni culturali all'interno del nucleo storico
- 2.1 Edifici solo censiti
- 2.2 Edifici sottoposti anche a tutela locale parziale

- 1. BENI CULTURALI ALL'ESTERNO DEL NUCLEO STORICO
- 1.1 Edifici solo censiti

Cimitero (A16375) mapp. 307

Roccolo (A12116) mapp. 160

2. BENI CULTURALI ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO

2.1 Edifici solo censiti

Casa (A11682)	mapp. 2
Casa (A11733)	mapp. 3
Casa (A15648)	mapp. 7
Casa (A12183)	mapp. 11
Casa (A12185)	mapp. 12
Casa (A12149)	mapp. 14
Casa (A12148)	mapp. 15
Casa (A12146)	mapp. 18
Casa (A12145)	mapp. 20
Casa (A12147)	mapp. 24
Casa (A12141)	mapp. 31
Casa (A11922)	mapp. 37
Casa (A11878)	mapp. 43
Casa (A12121)	mapp. 51
Casa (A12120	mapp. 52
Casa (A11881)	mapp. 63
Casa (A11882)	mapp. 64
Casa (A11876)	mapp. 69
Casa (A11877)	mapp. 71
Casa (A11873)	mapp. 73
Casa (A11871)	mapp. 82
Osteria San Giorgio (A11868)	mapp. 82
Casa (A11867)	mapp. 83
Casa (A11875)	mapp. 92
Casa parrocchiale (A17380)	mapp. 95
Casa (A11866)	mapp. 104
Ristorante (A11864)	mapp. 108
Casa (A11849)	mapp. 112
Casa (A11742)	mapp. 113
Casa (A11880)	mapp. 1095
Casa (A11921)	mapp. 1106
Casa (A11862)	mapp. 1111
Casa (A11863)	mapp. 1113

2.2 Edifici sottoposti anche a tutela locale parziale

Casa (A8989)	mapp. 9
Casa (A11852)	mapp. 13
Casa (A12144)	mapp. 23
Casa (A11923)	mapp. 39
Casa (A11924)	mapp. 44
Casa Scacchi, già Fossati (A4687)	mapp. 45
Casa della Casa (A3208)	mapp. 67
Casa Tettamanti (A3087)	mapp. 94
Casa Monti, già Roncati (A4686)	mapp. 103
Casa (A11865)	mapp. 106
Casa (A11857)	mapp. 110
Casa della Posta (A3081)	mapp. 114
Casa (A12150)	mapp. 1090
Casa (A11879)	mapp. 1094
Casa (A12143)	mapp. 1129

Allegato 2

Progetti individuati dallo studio INTERREG III

	,
1	Valorizzazione delle gole di Meride
2	Candidatura del Monte San Giorgio all'European Geoparks Network
3	Informazione ed azioni/interventi sulla protezione dei prati secchi
4	Informazione ed azioni/interventi sulla protezione dei pipistrelli
5	Messa in sicurezza delle aree di dissesto idrogeologico a carattere trasfrontaliero e locale
6	La selvicoltura fra scienza e tecnica: una disciplina antica per la gestione sostenibile del territorio del Monte San Giorgio, produzione di strumenti divulgativi per la sua conoscenza
7	Recupero transfrontaliero del paesaggio
8	Adotta un castagneto da frutto
9	Valorizzazione delle foreste del Monte San Giorgio
10	Promozione del settore agricolo ai fini degli obiettivi del Monte San Giorgio
11	Aree PIC-NIC
12	Promozione e sviluppo dell'agriturismo
13	Recupero energetico di biomassa e gestione forestale integrata (stoccaggio Co2) per centrale consortile e moduli famigliari
14	Biennale internazionale del cinema paleontologico (Festival del film paleontologico)
15	Allestimento archivio e biblioteca della fondazione e museo dei fossili del Monte San Giorgio
16	Progetto di pubblicazioni didattiche e di divulgazione scientifica
17	Pubblicazione di un volume fotografico storico sulle miniere/scavi scientifici del Monte San Giorgio
18	Realizzazione di una guida ai beni culturali del Monte San Giorgio
19	Portale archeologico di Tremona
20	Allestimento di una collezione petrografica didattica e di riferimento relativa alla geologia del Monte San Giorgio
21	Valorizzazione dei portali in pietra nei nuclei dei paesi del Monte San Giorgio
22	Recupero storico-industriale, conservazione architettonica e valorizzazione "museale-didattica" della "fabbrica dello spinirolo" nel Comune di Meride
23	Informazione territoriale (esterna ed interna) riferita al Monte San Giorgio
24	Messa in rete dei musei culturali
25	Promozione e sviluppo degli ostelli nell'area del Monte San Giorgio
26	Albergo Serpiano: contestualizzazione dell'Albergo nell'ambito dei progetti di valorizzazione del Monte San Giorgio
27	Impianti sportivi ricreativi (ISR)
28	Realizzazione di un visitor center del Monte San Giorgio a Meride ed istituzione di un Ente gestore (Fondazione)

50

29	Integrazione dei grotti e dei ristori nell'ambito della valorizzazione del Monte San Giorgio
30	Valorizzazione dell'area forestale: con la realizzazione di tartufaie o il ripristino di quelle abbandonate
31	Coordinamento di studi, seminari, tesi e progetti realizzati a livello universitario nel campo della pianificazione, dell'economia e del turismo
32	Riattazione e recupero degli edifici "fuori dalle aree edificabili (fuori zona)"
33	"Vocazione" dei Comuni nell'ambito della gestione dell'area UNESCO del Monte San Giorgio
34	Realizzazione di punti panoramici (panorami UNESCO)
35	Realizzazione di un sentiero tematico per la conoscenza dei boschi del Monte San Giorgio
36	Percorso di archeologia industriale
37	Sentiero geologico:una storia di 350 milioni di anni
38	Conservazione strada storica del Monte San Giorgio
39	Sentiero vitivinicolo
40	Realizzazione di un percorso d'arte ed architettura moderna
41	Realizzazione di un percorso storico-militare
42	Sentiero dell'acqua
43	Sentiero minerario e d'archeologia industriale (circuito di Serpiano / Meride e di Besano)
44	Recupero dell'ex-sentiero didattico-naturalistico del Monte San Giorgio: sistemazione del tracciato, aggiornamento dell'informazione
45	Sentiero paleontologico: "Sentiero dei fossili"
46	Realizzazione di un percorso panoramico
47	Realizzazione di percorsi in mountain bike
48	Viabilità e coordinamento con accessi
49	Funivia Brusino Arsizio / Serpiano: contestualizzazione e possibilità di sviluppo nell'ambito dei progetti del Monte San Giorgio
1	

Strada di collegamento tra l'abitato di Meride e la località di Serpiano (Comune di Brusino Arsizio)

Allegato 3

Compendio sullo stato dell'urbanizzazione

INDICE

- 0. Premessa
- 1. Procedimento
- 1.1 Situazione attuale
- 1.2 Situazione prevista
- 2. Commento ai risultati

0. Premessa

Il Municipio di Meride da dato mandato a Planidea S.A. per la revisione del PR comunale.

L'art. 21 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) del 28 giugno 2000 sancisce l'obbligo da parte dei Comuni di elaborare un "Compendio dello stato dell'urbanizzazione" (vedi Allegato 3).

Il presente rapporto ha in particolare lo scopo di fornire al Municipio gli strumenti ed i dati necessari per valutare la possibilità e l'opportunità dell'individuazione di nuove zone edificabili all'interno del territorio comunale.

Questi dati devono essere valutati anche in relazione all'aggregazione a Mendrisio prevista entro il 2012.

1. Procedimento

1.1 Situazione attuale

La tabella relativa alle zone edificabili attualmente previste dal PR è la seguente:

Zo	ona edificabile	Totale SEN	TERRENI EDIFICATI	TERRENI NON EDIFICATI	
		m2	m2	m2	
PRP	Nucleo tradizionale	29'000	29'000	0	
R2*	Zona residenziale estensiva	16'070	9'750	6'320	
RCO	Zona residenziale estensiva	6'400	6'400	0	
	Totale	51'470	45'150	6'320	

^{*} Comprensivi zona R2 su mappale 122

Ponendo le seguenti ipotesi di base:

- all'interno del perimetro di PRP del nucleo storico tutti i terreni sono stati edificati
- tutte le particelle della zona residenziale estensiva di interesse comunale (RCO) nella zona bassa di Sigurée sono già state edificate

si osserva che esiste una riserva di 6'320 m2 di terreni posti in zona edificabile non ancora edificati.

1.2 Situazione prevista

1. Al fine di confrontare la contenibilità teorica del PR con l'incremento demografico previsto si procede alla stima dell'incremento demografico previsto nei prossimi 10 anni .

	1990	1995	2000	2008	1990-95	1995-00	2000-08	1990-2008
					Δ/anno	Δ/anno	Δ/anno	Δ/anno
abitanti	292	321	324	335	5.8	0.6	1.4	2.4

fonte: Statistica dello stato annuale della popolazione (ESPOP), elaborazione Ustat

In base a questa analisi ed all'approfondimento contenuto nel Rapporto intermedio di Revisione del PR (Cap. Evoluzione demografica), è possibile stimare un aumento medio annuo della popolazione pari a circa <u>3 ab. / anno.</u>

In base a questa stima si calcola che nell'arco di 10 anni (2008-2018) la popolazione passerà da 335 a circa 365 abitanti.

- **2.** È quindi possibile stimare la riserva in anni relativa a:
- zona residenziale estensiva già prevista da PR ma non ancora attuata
- eventuale nuova zone edificabile di interesse comunale (ZEIC) in zona alta di Sigurée.

Per questa stima si considera quindi un incremento annuale medio di 3 abitanti / anno.

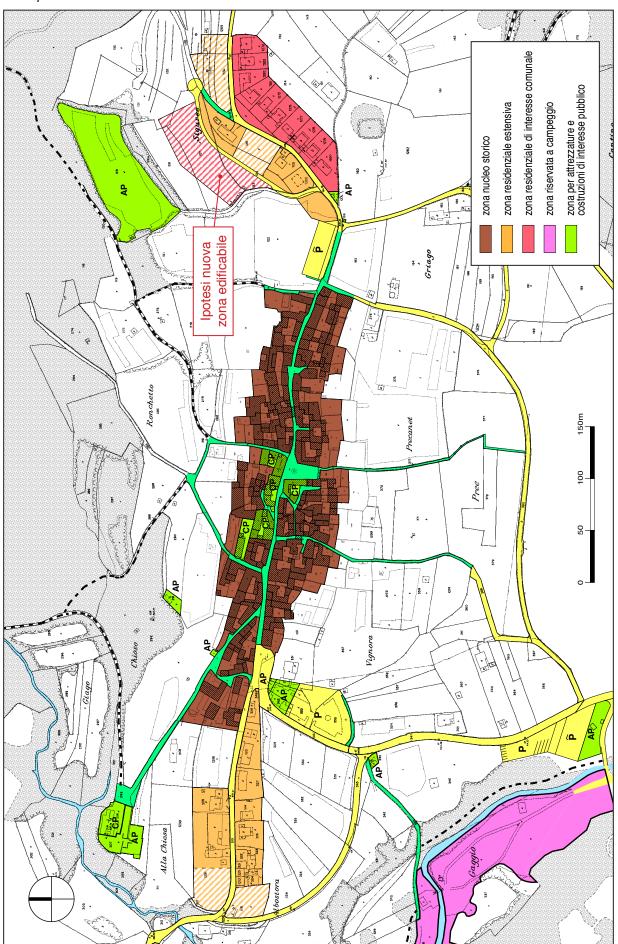
Zona	Riserva SEN	G.A.	Riserva SEN attuata	l.s.	SUL	Rapporto m2/ab.	Contenibilità
	m2	%	m2		m2	m2/ab.	ab.
R2	6320	70%	4424	0.50	2212	50	44
nuova RCO	3950	70%	2765	0.50	1383	50	28

Riserva in anni
(aumento
3 ab. / anno)
no. anni
15
9

Nella figura seguente è rappresentato il piano relativo al compendio:

- col colore pieno sono indicate le zone edificabili già edificate
- col tratteggio sono indicate le zone edificabili ancora libere.
 La zona edificabile in zona alta di Sigurée è indicata con un'etichetta sul piano stesso.

Compendio dello stato dell'urbanizzazione



2. Commento ai risultati

In base ai dati risultanti dal piano e dalle tabelle riportati ai paragrafi precedenti si può osservare che:

- complessivamente i terreni edificati rappresentano ca. il 90% (ca. 45'150 m2) della superficie edificabile complessiva di tutto il Comune (ca. 51'470 m2) già prevista dal PR vigente;
- i <u>terreni liberi</u> ammontano a 6'320 m2 e rappresentano ca. il 10% della superficie edificabile complessiva già prevista dal PR vigente; questa percentuale sale al 40% se si esclude il nucleo storico consolidato (29'000 m2).
 Ipotizzando l'incremento medio annuo della popolazione pari a 3 ab./anno si osserva che questi terreni liberi già previsti dal PR costituiscono una riserva di terreni sufficienti per <u>15 anni</u>;
- utilizzando lo stesso parametro per l'incremento della popolazione (3 ab./anno), la nuova zona edificabile ipotizzata in zona alta di Sigurée costituisce una riserva di terreni sufficiente per ulteriori <u>9 anni</u>.
- la disponibilità di nuove zone edificabili particolarmente attrattive potrebbe tuttavia rendere sottostimato l'incremento medio annuo considerato, riducendo il numero di anni di riserva.