



PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI TENERO-CONTRA

Varianti di PR “5. tappa CST”
alla ris. CdS no. 508 del 4 febbraio 1998
e successive Varianti

**MODIFICHE DELLE NORME D’ATTUAZIONE
DEL PR (NAPR)**

Art. 53 –Zona sportiva particolare (ZSP) con
nuovo Allegato 3

Art. 52 – Edifici e attrezzature pubbliche (EAP) con
modifica Allegato 2

ATTI PER L’ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTI DI PUBBLICAZIONE
adottati dal Consiglio comunale il 15.06.2015
senza modifiche

novembre 2014

Il Sindaco
Paolo Galliciotti

Il Segretario
Vittorio Scettrini



architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch

Piano di Variante “CST 5. tappa – zona ZSP”



Piano sciolto da inserire dopo questa pagina

Piano delle zone, del traffico e EAP, del paesaggio
in scala 1:2'000 / novembre 2014



MODIFICHE NAPR

Oss. : in grassetto risp. barrato sono evidenziate le modifiche proposte
in rosso corsivo figurano osservazioni esplicative complementari

Art. 53

Aggiornamenti diversi dei cpv. 1, 2 e 3 e aggiunta del nuovo Allegato 3 (Piano delle altezze)

Zona sportiva
particolare ZSP

1. La Zona sportiva particolare d'interesse pubblico é destinata ad accogliere le infrastrutture del Centro sportivo nazionale della gioventù (CST) e altri contenuti che concorrono alla sua promozione.
Essa si suddivide come segue:
 - a. settore principale di edificazione
 - b. settore attrezzato alloggi temporanei
 - c. settore infrastrutture sportive e di servizio
 - d. settore parcheggi**
 - e. area speciale di progettazione**
 - f. zona agricola e settore con prescrizioni particolari
2. Valgono le seguenti prescrizioni per settore:
 - a. Settore principale di edificazione
Nuovi volumi edificati vanno inseriti ortogonalmente rispetto all'asse principale di sviluppo della zona ZSP che si estende alla riva lago alla strada A 13.
Le distanze da confine corrispondono a quelle delle rispettive zone limitrofe, risp. dall'aera pubblica; in mancanza di indicazioni verso fondi privati vale una distanza minima di ml 6.00. Verso il limite a contatto con la passeggiata a lago va rispettata una distanza minima delle costruzioni di ml 10; la fascia entro questa profondità va arredata e gestita in modo che possa svolgere una funzione cuscinetto rispetto alla ZPN.
**In questo settore vale il grado II di sensibilità ai rumori.
Per lo sfruttamento edificatorio vale un massimo di 340'000 mc ; vengono considerati i volumi d'edificio fuori terra, computati ai sensi della norma SIA 416.**
~~Per il resto valgono i seguenti parametri edificatori:~~
 - ~~— indice di edificabilità l.e. = 1.5 mc/mq fuori terra~~
 - ~~— altezza massima = quota 210.50 m.s.l.m.~~
 - ~~— eccezione d'altezza: per lo stabile Sasso Rosso (mapp. 965 / oggetto 4714 BB) è ammessa una sopraelevazione in base alla pianta dello stabile esistente fino ad una quota di 223.50 m.s.l.m.~~
 - b. Settore attrezzato alloggi temporanei
E' concessa l'edificazione di edifici di servizio per la stagione estiva volti a consentire la gestione di un'offerta di alloggi temporanei con tende fino a ca. 500 posti letto.
Le costruzioni vanno concentrate sul lato sud lungo il limite esterno del settore.



**In questo settore vale il grado II di sensibilità ai rumori.
Per lo sfruttamento edificatorio vale un massimo di
10'000 mc; vengono considerati i volumi d'edificio fuori
terra, computati ai sensi della norma SIA 416.**

Valgono i seguenti parametri edificatori:

- Indice di edificabilità I.e. = 1 mc/mq fuori terra
- altezza massima = quota 204.50 m.s.l.m.

E' ammessa l'edificazione a confine senza aperture. Le distanze da confine corrispondono a quelle delle rispettive zone limitrofe, rispettivamente dall'area pubblica; in mancanza di indicazioni, verso fondi privati vale una distanza minima di ml 6.00.

c. Settore infrastrutture sportive e di servizio

Sono ammessi nuovi interventi di sistemazione in superficie. Sono esclusi nuovi volumi fuori terra, salvo per piccole strutture di servizio, da contenere entro il volume minimo funzionalmente necessario, riservato il rispetto delle prescrizioni di distanza valide per le costruzioni accessorie o, se non applicabili, vale la distanza minima di ml 6.00 da confine.

In questo settore vale il grado II di sensibilità ai rumori.

Verso il limite a contatto con la passeggiata a lago va rispettata una distanza minima delle costruzioni di ml 10 ; la fascia entro questa profondità va arredata e gestita in modo che possa svolgere una funzione cuscinetto rispetto alla ZPN. Ristrutturazioni dei volumi esistenti e ev. piccole aggiunte sono ammessi quando risultassero giustificabili per esigenze tecniche o sanitarie.

d. Settore parcheggi

E' ammessa la formazione di posteggi al servizio del CST in corrispondenza dell'entrata veicolare principale posta sul lato ovest lungo Via Brere risp. sull'altro lato della strada in prossimità dello svincoli A13. Gli stessi vanno adeguatamente strutturati, arredati a verde e alberati in modo da assicurare una coerente sistemazione ed inserimento paesaggistico. Lungo Via Brere, lato ovest, va assicurata una percezione di spazio libero verso il lago (permeabilità visiva) considerando anche un adeguato angolo di visuale ad altezza d'uomo.

Va predisposto il necessario deflusso nel suolo delle acque meteoriche.

Possono essere inserite piccole strutture di servizio funzionali alla destinazione del settore.

e. Area speciale di progettazione

Modalità di definizione dei contenuti

Questa zona edificabile deve essere oggetto di Concorso di architettura ai sensi della norma SIA-142 nell'ambito della realizzazione della futura Casa dello Sport. Entro l' "area speciale di progettazione" va precisato il tracciato della nuova Via Naviglio come pure l'arredo delle fasce adiacenti, considerando che questo asse stradale fungerà da nuovo limite fra i comparti del CST e quello a lago.



Elenco dei contenuti

La parte di "area speciale di progettazione" posta a sud risp. a est della nuova Via Naviglio va considerata quale "settore principale di edificazione"; la destinazione dell'area posta sull'altro lato della nuova strada verso nord risp. ovest (in direzione del lago), sarà precisata tramite la procedura pianificatoria concernente il comparto a lago.

Parametri di concorso da riprendere e sviluppare nel bando

Via Naviglio dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- calibro tipo di ml 7.00 (SS6 in base al Piano del traffico), quale strada di servizio ai sensi delle norme VSS;
- considerato l'abbandono di Via Roncaccio al mapp. 30, adeguata sostituzione delle funzioni di servizio per i mappali privati adiacenti;
- collegare in continuità l'incrocio con Via delle Ressighe e l'estremità verso il lago;
- linea di arretramento di ml 4.00 su ambo i lati.

Queste caratteristiche tecniche e i criteri urbanistici e funzionali di inserimento del nuovo tracciato stradale andranno precisati nel bando di concorso da parte della Confederazione; questa parte del bando deve essere approvata anche dal Municipio.

e. f. Zona agricola e settore con prescrizioni particolari

La zona agricola è regolata dall'art. 23 NAPR. Nelle parti definite "settore con prescrizioni particolari" è ammesso il livellamento del terreno anche per uso a campi da gioco e di svago, ciò con modalità atte a mantenerne il valore pedologico antecedente l'intervento.

Sono escluse edificazioni di ogni genere. Quelle esistenti, se funzionalmente giustificate, possono essere mantenute e ristrutturate.

Per il settore con prescrizioni particolari vale il grado II di sensibilità ai rumori.

3. Valgono le seguenti prescrizioni generali:

a. Altezza degli edifici

Fa stato il Piano delle altezze riprodotto quale Allegato 3 delle presenti NAPR.

a.b. Pavimentazioni e sistemazione del verde

La pavimentazione è limitata allo stretto necessario. Ovunque possibile il metodo di pavimentazione deve consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche.

Nelle aree non costruite, per la sistemazione del verde è consentito unicamente l'uso di piante indigene. **In generale l'arredo a verde deve considerare adeguatamente la permeabilità visiva in direzione del lago.**



Le alberature di arredo indicate dal PR possono lasciar posto o essere integrate con altri elementi di arredo nell'ambito di un concorso di progettazione, purché detti elementi presentino un'adeguata integrazione nel contesto dato e rispetto alle misure di arredo previste dal PR nel complesso della zona ZSP. La soluzione alternativa andrà condivisa dal Municipio quale base per la procedura edilizia.

b.c. Interventi naturalistici sostitutivi

Qualora, per motivi tecnici, fosse necessaria l'eliminazione di elementi quali siepi, boschetti o singoli alberi, si dovrà procedere alla sostituzione degli stessi nelle immediate vicinanze.

4. Una speciale convenzione permetterà al Comune di fruire delle attrezzature del CST.
5. La Zona sportiva particolare si trova in zona C di protezione delle Bolle di Magadino. Ogni qualsiasi intervento ai sensi della LE deve essere notificato, unitamente ai confinanti, alla Fondazione Bolle di Magadino.



Art. 52

Edifici e attrezzature
d'interesse pubblico

EAP

**ARTICOLO RIPORTATO A TITOLO INFORMATIVO:
è qui proposta unicamente la modifica dell'Allegato 2
(Ecocentro e posteggio d'uso pubblico CST)**

1. Definizioni
Per infrastrutture a carattere pubblico o di interesse pubblico si intendono:
 - gli edifici pubblici (amministrazione comunale, scuole pubbliche o private d'interesse pubblico, strutture per anziani, chiese ecc.)
 - le attrezzature pubbliche (campi da gioco, attrezzature sportive, cimiteri, magazzini, depositi ecc.)Gli edifici e le attrezzature pubbliche sono specificate nel relativo piano di PR.
2. Prescrizioni generali
Le destinazioni dei singoli oggetti sono specificate nell'Allegato 2. Il Municipio stabilirà le modalità d'intervento tenuto conto delle esigenze e delle disposizioni tecniche specifiche ad ogni tipo di edificio rispettivamente di attrezzatura.
Per i beni culturali fanno stato in complemento le prescrizioni dell'art. 35 NAPR e della relativa legge cantonale.
3. Parametri edificatori
Valgono i parametri edificatori definiti dall'Allegato 2.
Dove l'I.e. (indice di edificabilità) non è specificato, vale il principio di contenere le volumetrie fuori terra in funzione delle necessità tecniche ed economiche della struttura predisposta; in questo ambito sono ammesse piccole strutture di servizio funzionali alla stessa.
Per le distanze dall'area pubblica fa stato l'art. 6 cpv. 1, ritenuto che, ove indicate, valgono le linee d'arretramento stabilite dal PR. Il Municipio può concedere deroghe in zona EAP sulla base di valutazioni urbanistiche e di sicurezza della circolazione effettuate caso per caso.

no.rif.	destinazione di PR	mappale no.	l.e. *	parametri di PR		prescrizioni particolari	
				altezza massima	distanza max. dai confini privati		
EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO (EP)							
<u>Comunali</u>							
1a	Municipio e amministrazione comunale (Tenero)	112, 114p	3.5	16.50	6.00	prescrizioni zona NV	
1b	Casa comunale (Contra)	537					
2	Scuole elementari	75	2.5	13.50	5.00		
3	Nuovo asilo	809	2.5	13.50	5.00		
<u>Para-pubblici</u>							
10	Area per edifici d'interesse pubblico o ricreativa	281	3.0	10.00	4.00	bene culturale (NV) bene culturale (NV) bene culturale (NV) oggetto di Variante PP-Csp	
11	Casa di cura	864	2.5	9.00	5.00		
12a	Chiesa e casa parrocchiale (Tenero)	259					
12b	Chiesa parrocchiale (Contra)	538					
12c	Chiesa (Fraccia)	239					
13	Centrale telefonica TT	266					
ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (AP)							
<u>Comunali</u>							
20	Giardini pubblici	163		5.00	3.00	v. Variante ex-Cartiera	
21	Campo e attrezzature sportive (con bosco ricreativo)	15p, 50, 54		8.00	3.00		
21a	Ecocentro e magazzini comunali	51p	2.0	7.00			
22	Attrezzature per il tempo libero e lo svago	1887					
23	Spiaggia pubblica e centro attività acquatiche	7	0.5	5.00	4.00		
24	Attracco battelli, porto (ca. 30 posti barca)	57p, 841p					
25	Lido (totale)	841p			4.00		
26	Aree di svago a lago	38p					
27a	Cimitero (Tenero)	262					
27b	Cimitero (Contra)	613					
28a	Stazione pompaggio captazione acqua potabile Brere	892					
28b	Zona di protezione captazioni (zona I) Brere	45p					
28c	Zona di protezione acqua potabile Brere	893					
29a	bacino acqua potabile (Pasturone)	691					
29b	bacino acqua potabile (Mataröcch)	642					
29c	bacino acqua potabile (Fraccia)	423p					
30a	Impianti di servizio comunali	814p	2.0	4.00			
30b	Impianti di servizio comunali	824p	4.0	8.00			
<u>Para-pubbliche</u>							
40	Aree di svago a lago	2p, 3p, 8p, 21p 26p, 27p, 28p 39p, 57p, 743p 818p, 928p					
41	Posteggio d'uso pubblico (CST)	821					

* : è computabile l'indice di edificabilità per le volumetrie fuori terra

