



Ris.mun. 8687 del 26 gennaio 2016

11 maggio 2016

Rapporto preliminare del Municipio

sulla mozione del 12 marzo 2014 presentata dal Consigliere comunale Tiziano Fontana sul tema "Togliamo dalla zona edificabile un'area verde pregiata di proprietà del Comune: un primo esempio virtuoso di quartiere giardino"

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

Ai sensi dell'art. 67 cpv. 2 lett. a LOC, il Municipio deve trasmettere il proprio preavviso sulla mozione citata, presentata in data 12 marzo 2014 e demandata per esame alla Commissione della Pianificazione, in occasione della seduta di Consiglio comunale del 7 aprile 2014.

Il Municipio ha demandato la mozione al Dicastero Pianificazione per esame e preavviso tramite la relazione di un rapporto preliminare previsto dall'art. 67 LOC.

Il Dicastero Pianificazione, in data 28 gennaio 2016 ha rilasciato il proprio preavviso evidenziando quanto segue:

Premessa

Il Comune di Mendrisio è proprietario del fondo n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio di complessivi circa 9'680 mq sito in località Vignalunga.

Assecondando la richiesta del Consiglio di Stato in sede di approvazione della revisione del PR 97, il Municipio di Mendrisio ha elaborato una variante intesa a scorporare l'area EAP (destinata ad asilo e campo giochi) dalla superficie destinata ad appartamenti d'interesse pubblico (zona residenziale intensiva R5).

La modifica (scheda di variante no. 19), è stata approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 5384 del 21 ottobre 2008.

In seguito, lo studio di un progetto di massima per la realizzazione di 42/44 appartamenti d'interesse pubblico, considerando il forte dislivello del terreno, ha evidenziato l'esigenza di approfondire l'inserimento paesaggistico delle nuove residenze.

Le successive verifiche progettuali hanno dimostrato che per un più razionale uso del fondo, tenuto conto della complessa morfologia del terreno e del rispetto dei parametri di zona (in particolare dell'indice di sfruttamento e delle distanze da confine), si rendeva necessaria una maggiore superficie edificabile da sottrarre alla confinante area EAP sita sullo stesso fondo.

L'interesse pubblico di tale modifica era determinato dalla destinazione d'uso della zona (appartamenti d'interesse pubblico) e dalla necessità di utilizzare in modo razionale e parsimonioso il suolo.

Infatti, la riduzione di ca. 400 mq di terreno destinato per l'asilo e per il parco giochi, non avrebbe compromesso la possibilità di realizzare quest'ultimi. Ciò è stato confermato da un approfondimento sul fabbisogno futuro di aree da destinare alle scuole per l'infanzia, che ha dimostrato che, per i quartieri nord di Mendrisio, il numero di sezioni di scuola dell'infanzia da realizzare sul fondo n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, poteva essere ridotto a sole 4 unità.

Il Dipartimento del territorio in data 16 febbraio 2009 ha approvato tale modifica.

I dati edificatori del fondo attualmente sono:

- parte in zona R5 – Intensiva (mq 5'235);
- parte in zona AEP Asilo (mq 3'835).

In seguito è stata elaborata la domanda di costruzione, la quale è stata pubblicata agli albi comunali nel periodo compreso dal 14 giugno 2012 al 28 giugno 2012. Durante tale periodo non sono giunte opposizioni.

Il 7 dicembre 2012 è stata rilasciata la relativa licenza edilizia per l'edificazione di due stabili residenziali per 46 appartamenti d'interesse pubblico (rispetto della norma SIA 500: costruzioni senza ostacoli; l'accessibilità e gli spazi interni rispettano le prescrizioni per motulesi) coordinata con la richiesta di posa di 16 sonde per lo sfruttamento della geotermia. Sono inoltre previsti 69 posteggi interrati e 6 esterni. Il progetto dispone di una certificazione Minergie.

La licenza edilizia è attualmente valida.

Richiesta della mozione

La mozione chiede che il mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio sia inserito parzialmente in zona agricola e nella parte restante in zona AP /EP con destinazione verde-svago.

La richiesta è sostenuta in particolar modo dalle seguenti argomentazioni:

- a. Il PR del quartiere di Mendrisio è sovradimensionato e ciò va a scapito degli spazi verdi residui.
- b. Il dezonamento del fondo n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio di proprietà pubblica non genererebbe costi espropriativi.
- c. Il fondo è inserito nell'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) quale area privilegiata.

Si rileva che in data 18 giugno 2015 è stata presentata alla Cancelleria comunale la Petizione "Salviamo un'area verde pregiata di Mendrisio", sottoscritta da 918 cittadini.

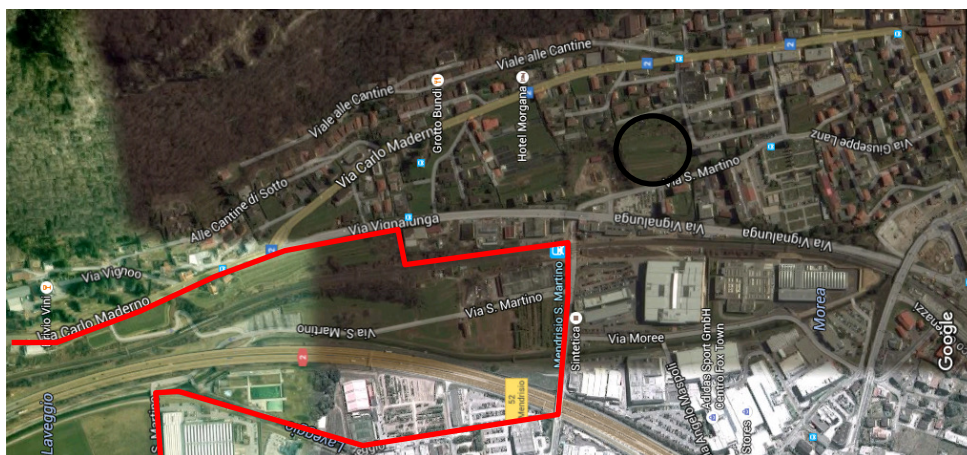
Il Municipio, con il presente rapporto preliminare, prende posizione anche sulla Petizione, in quanto quest'ultima presenta le medesime richieste della mozione.

Posizione del Municipio

- a. Il Municipio di Mendrisio rileva che solo al termine dell'elaborazione del compendio sullo stato dell'urbanizzazione si potrà riflettere sulla riserva (entità e qualità) degli spazi ancora presenti destinati all'edificazione.

A tal proposito si ricorda che in data 30 settembre 2015 e in conformità alle richieste della Sezione dello sviluppo territoriale del Cantone, è stato dato mandato per l'allestimento del compendio sullo stato dell'urbanizzazione per tutti i quartieri della Città.

Il Municipio non condivide inoltre quanto ritenuto nel testo della mozione, e più precisamente: "Il fondo n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio si inserisce in un'area densamente abitata caratterizzata da diversi palazzi i cui abitanti necessitano di conseguenza di un'area libera verde, che unisca la funzione di svago a quella agricola". Il mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio (cerchio nero nell'immagine) è situato infatti in posizione periferica rispetto al nucleo e alla zona densamente abitata di Mendrisio e conseguentemente tale zona non necessita, in modo preponderante, di area verde libera. Ciò anche in considerazione della presenza del vicino comparto di San Martino (l'accesso al comparto è situato a meno di 200 m dal mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio), che offre un'ampia area a disposizione, sia per lo svago, sia per l'agricoltura (perimetro rosso nell'immagine). Si evidenzia inoltre, al contrario di quanto sostenuto dal mozionante, che il previsto allargamento della strada in Via Penate e la costruzione della strada industriale e dell'autosilo del Fox Town, saranno l'occasione per migliorare la fruibilità di tale comparto e non costituiranno una limitazione per gli scopi sopracitati.



- b. Mal si comprende la motivazione per la quale bisognerebbe dezonare il mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in quanto non genererebbe costi espropriativi. Infatti tale dezonamento costituirebbe sempre una perdita di valore del terreno e conseguentemente una perdita economica per l'Ente pubblico. Tale scelta dovrebbe essere argomentata comunque con opportunità strategiche (interesse pubblico) e non finanziarie.

A titolo di paragone, si ricorda il MM N. 49 /2014 (PPVA) adottato recentemente dall'On.do Consiglio comunale, che in particolare prevede l'acquisto del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, per un importo superiore a CHF 8'000'000.--. In questo caso, la forte riduzione dell'edificabilità prevista, è motivata dall'interesse pubblico presente (salvaguardia del Parco storico), assente nel presente contesto.

A titolo abbondanziale si ricorda che la nuova Legge sullo sviluppo del territorio (Lst) non prevede più la possibilità di effettuare nuovi azzonamenti, se non compensati da dezonamenti della stessa superficie. Conseguentemente il Municipio ritiene strategico mantenere il potenziale edificabile sui propri terreni.

- c. Il mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio si trova inserito in zona XIII, che l'ISOS descrive con "Area in piano con resti di vigna e cimitero, assediati da condomini della 2a metà sec. XX" e gli attribuisce l'obiettivo di salvaguardia "b" – Assegnare un'adeguata destinazione d'uso al fine di proteggere l'area dal pericolo di sovra edificazione.

Si evidenzia che l'obiettivo di salvaguardia "b" è riferito ad un vasto comparto (vedi zona XIII nell'immagine) nel quale è inserito anche il mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. Quest'ultimo è situato ai margini di una zona già edificata.

Coerentemente con quanto segnalato dall'ISOS, bisognerebbe attuare la misura di tutela "b" a tutto il comparto XIII e non solo al mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio. Il Municipio ritiene che l'obiettivo di salvaguardia "b", che in particolare prevede "l'attribuzione alle aree importanti specifiche destinazioni o particolari restrizioni d'uso (per es. l'impedimento di installare edifici a vista o costruzioni interrato in aree agricole)", non possa essere attuato in modo omogeneo su tutta la zona XIII.

Il Municipio ritiene che, in ponderazione degli interessi pubblici presenti, gli argomenti dell'ISOS riferiti a questo comparto siano da relativizzare e che così come proposti non possano essere perseguibili.



Ulteriore considerazione del Municipio

Il mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio e in particolare la zona R5 – Intensiva (mq 5'235) con destinazione d'uso per appartamenti d'interesse pubblico, approvata dal Consiglio di Stato nel 2008, è stato oggetto di un Messaggio Municipale, ritirato nel dicembre 2015 per essere aggiornato. Il Municipio è intenzionato a riprendere la ricerca di soluzioni per permettere alla cittadinanza di Mendrisio di poter fruire di appartamenti a pigione nell'ottica, ormai consolidata a livello nazionale e sempre più a livello cantonale, di favorire insediamenti abitativi intergenerazionali e aperti a persone con bisogni particolari. Il comparto in oggetto, con le caratteristiche proprie sopra elencate, rimane uno dei luoghi in cui concretizzare le risposte che la comunità e l'autorità politica devono saper elaborare a vantaggio della cittadinanza, con una visione che sappia prevedere e preparare le strutture utili anche per una popolazione variegata e confrontata con le difficoltà dell'alloggio.

Conclusione

Il Municipio, per i motivi esposti precedentemente, ritiene che non ci siano i presupposti per un dezonamento del mappale n. 565 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

Il Municipio non condivide le proposte della presente mozione e chiede che sia respinta.

Con distinta stima.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario