



Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
segreteria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
Funzionario incaricato
Massimo Carmellini

Municipio, 6850 Mendrisio

Alla spettabile
Commissione della Pianificazione

8 febbraio 2017

Egregi signori,

Io scrivente Municipio, preso atto delle domande espresse dalla Commissione della Pianificazione in riferimento alla seduta del 12 gennaio 2017, si prega osservare quanto segue:

1. PLR, On. Sisini

1. In merito al "Perimetro di rispetto - Complesso dei beni culturali del nucleo storico". Quali ricadute provocheranno sulle proprietà coinvolte?
Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).
2. Non tutte queste proprietà, sono di fatto contenute nel PR del Nucleo Storico del Borgo di Mendrisio. Su queste restanti proprietà vi sono già dei vincoli scritti?
Il PR indica eventuali vincoli (es.: edifici originari, volumetria consolidata, volumetria assegnata, ...) e le NAPR (o NAPPSC) ne disciplinano l'uso. In particolare:

<i>Mapp.759:</i>	<i>In parte Volumetria assegnata</i>
<i>Mapp.760:</i>	<i>Volumetria assegnata</i>
<i>Mapp. 766:</i>	<i>Superficie stradale</i>
<i>Mapp. 767:</i>	<i>Volumetria assegnata</i>
<i>Mapp. 768:</i>	<i>Superficie stradale</i>
<i>Mapp. 870:</i>	<i>Superficie stradale</i>
<i>Mapp. 1062:</i>	<i>Edifici originari</i>
<i>Mapp. 1063:</i>	<i>Edifici originari</i>
<i>Mapp. 2632:</i>	<i>Edifici originari</i>
<i>Mapp. 2863:</i>	<i>Volumetria assegnata</i>
<i>Mapp. 3039:</i>	<i>In parte EAP e in parte Volumetria assegnata</i>

Volumetria assegnata (art.42 NAPR) = È concessa la realizzazione di una quantità edificatoria corrispondente ad una quota percentuale del volume compreso tra le linee di edificazione assegnate e la quota massima concessa per la gronda, nel rispetto degli indici di sfruttamento.

Edifici originari (art. 6 e art. 16 NAPPCCS) = È obbligatorio rispettare le strutture e le volumetrie originali.

3. Ampliare il limite del Nucleo Storico, quali ricadute dovranno sopportare le proprietà coinvolte?
Nel nucleo non sono ammesse nuove edificazioni e ricostruzioni (salvo eccezioni), mentre nelle altre zone del PR generalmente si (nel caso non sussistano vincoli particolari).
4. Inserire delle proprietà private in AEP, equivale a chiederne l'esproprio. Vi è la necessità di procedere in questo senso sulla proprietà no. 2863?
È da ponderare con la variante di PR.
5. Ci sono altre potenziali proprietà private da inserire in AEP?
È da ponderare con la variante di PR.
6. Cosa comporta alle proprietà no. 766, 767, 768 e 870 il vincolo AEP "con destinazione piazza/area di svago" ?
*I mappali no. 766 768, 870 nel PR in vigore sono destinati al comparto stradale. Quest'ultimo è equivalente ad un vincolo EAP (attrezzature e/o edifici pubblici). Un loro inserimento in zona EAP sarebbe ridondante.
Il mappale no. 767 è già di proprietà del Comune e le decisioni per il suo utilizzo vengono prese dall'On.do CC. Un suo inserimento in zona EAP sarebbe una formalizzazione dell'uso pubblico nel PR.*
7. Su queste proprietà, su quali sarà possibile l'edificazione?
*Sui mappali no. 766 768, 870 già ora non è possibile edificare.
È volontà del Municipio promuovere una variante che elimini la possibilità di edificazione anche dal mappale 767 (dopo il concorso).*
8. Su queste proprietà, vi saranno delle esenzioni per la viabilità veicolare?
È volontà del Municipio del Municipio promuovere una variante che limiti la viabilità sui mappali no. 766 768, 870 (dopo il concorso).
9. Nelle richieste dei mozionandi, al riguardo di un ampliamento del limite del PR Nucleo Storico, il Municipio condivide la richiesta di non mantenere un perimetro compatto, date dalle proprietà no. 761, 762 e 3149 (queste proprietà creano un buco nel futuro PR Nucleo Storico)?
È da ponderare con la variante di PR.
10. Oltre al perimetro dato dalle proprietà del Comune (nel definire la nuova area Piazza del Ponte), quali altri indirizzi deve dare il Municipio nel caratterizzare la futura pianificazione?
È da ponderare con la variante di PR.
11. E per quanto riguarda il futuro concorso di progettazione?
È da ponderare con l'allestimento del bando di concorso.
12. Dal Rapporto preliminare, prima delle conclusioni viene definito l'iter dei lavori. La demolizione dell'ex Jelmoli, il concorso di progettazione e la nuova pianificazione in discussione. È confermato questo iter?
Sì.

2. PPD, On. Andrea Carri

13. La mozione chiede di inserire nel piano particolareggiato di protezione del centro storico alcuni mappali, attualmente inseriti in zona R5. Quali sarebbero dal lato pratico le modifiche per queste particelle, in relazione alla loro possibilità di utilizzo?

A titolo abbondanziale si evidenzia che la mozione chiede di inserire nel PPCS i mappali che sono attualmente inseriti nel Comparto speciale "e" Piazza del Ponte (non tutti sono in R5). I fondi sono attualmente inseriti così:

Mapp. 870:	comparto stradale
Mapp. 766:	comparto stradale
Mapp. 768:	comparto stradale
Mapp. 760:	R5
Mapp. 767:	R5
Mapp. 2863:	R5
Mapp. 759:	R5
Mapp. 3039:	EAP e R5
Mapp. 1063	(R5) con edifici originali normati dall'art. 6 e 16 del PPCS
Mapp. 2632	(R5) con edifici originali normati dall'art. 6 e 16 del PPCS
Mapp. 1062	(R5) con edifici originali normati dall'art. 6 e 16 del PPCS

Le modifiche avrebbero riscontro unicamente per i mappali no. 767, 2863, 759 e 3039 che non ammetterebbero più nuove edificazioni, mentre quelle esistenti verrebbero assegnate ad una categoria del nucleo. Per gli altri mappali non cambierebbe nulla (il comparto stradale rimarrebbe tale e gli edifici originali sono già normati dalle NAPPCS).

14. Questo inserimento in zona nucleo corrisponde ad una espropriazione materiale? Sarebbe possibile per i privati chiedere un indennizzo per tale operazione?

I proprietari dei mappali inseriti in zona R5 potranno richiedere un risarcimento per espropriazione materiale. Secondo la giurisprudenza vincoli che non permettono di mantenere almeno i 2/3 del potenziale edificatorio del mappale sono soggetti ad espropri (fonte: lettera DT del 28.8.2013 "Obblighi di indennizzo a seguito della protezione di beni culturali immobili"). La decisione rimane comunque di competenza del Tesp.

15. Il preavviso scritto del Municipio è da interpretare come adesione alla mozione, da concretizzare dopo il concorso di pianificazione?

Sì, le scelte di dettaglio verranno prese tramite la variante di PR.

16. Per quale motivo sarebbe preferibile per il Municipio procedere prima ad un concorso pubblico di progettazione e solo in seguito ad una modifica della pianificazione della zona?

I risultati del concorso potrebbero considerare dei nuovi elementi (es. elementi in dialogo con le preesistenze e/o che fungano da quinta (mascheramento) verso altri punti di vista). Quest'ultimi potrebbero essere in contrasto, sia con il PR in vigore, sia con quello proposto dalla mozione. Solo procrastinando l'avvio della variante pianificatoria a dopo l'esito del concorso per la sistemazione della Piazza, si potranno inserire eventuali nuove necessità progettuali, vincoli e altre norme.

3. Verdi, On. Fontana

17. Cosa intende il Municipio quando scrive nelle Conclusioni del suo Rapporto "(...) accogliere la mozione nei suoi principi"? Quali sono i "principi" accolti?

Il principio di non edificare la Piazza, a tale proposito l'Esecutivo è pronto a proporre al Consiglio comunale un'apposita variante di PR.

18. Per quale motivo il Municipio vuole attendere l'esito del "concorso di architettura per la sistemazione della piazza" prima di procedere a una variante di *Piano particolareggiato di protezione del centro storico* dal quale oggi sono esclusi fondi che sono naturalmente parte essenziale del centro storico, quali per esempio i mappali 870 o 768 ecc.? Le procedure non possono essere promosse parallelamente?

Vedi risposta 16.

In particolare i fondi 768 e 870 corrispondono al comparto stradale e non necessitano di essere inseriti nel PPCS (le strade sono inserite nel Piano Viario, il che corrisponde ad un vincolo equivalente all'EAP).

19. Nell'allestire il "concorso di architettura" il Municipio dovrà/dovrebbe indicare precise norme codificate a livello di Piano regolatore: saranno quelle previste dal PR in vigore? Se non fossero quelle, quali vincoli saranno posti?

Non è ancora chiaro quali saranno i limiti posti dal bando di concorso.

Si ribadisce che eventuali idee scaturite dal concorso potrebbero portare in seguito ad una modifica del PR (vedi risposta 16).

Con distinta stima.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Copia

Dicastero Pianificazione / UTC