



Ris.mun. 3179 del 28 marzo 2017

4 aprile 2017

MM N. 26 /2017

Risposta alla mozione del 12 marzo 2014

“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,

PREMESSA

Durante la seduta del Consiglio comunale del 7 aprile 2014 il Consigliere comunale Tiziano Fontana ha presentato una mozione sul tema “Togliamo dalla zona edificabile un’area verde pregiata di proprietà del Comune: un primo esempio virtuoso di Quartiere Giardino”.

Ai sensi dell’art. 67 cpv. 2 LOC, in data 19 gennaio 2016 il Municipio ha formulato il proprio rapporto preliminare all’indirizzo della Commissione della Pianificazione. L’iter della mozione è retto dall’art. 67 LOC. Allo stadio attuale della procedura l’Esecutivo deve applicare il cpv. 6 ed esprimersi in forma scritta.

I CONTENUTI DELLA MOZIONE

La mozione chiede al Municipio di intraprendere una variante pianificatoria atta ad inserire il fondo mappale n. 565 RFD Mendrisio in parte in zona agricola e in parte in zona AP/EP con destinazione verde-svago.

La richiesta è sostenuta in particolar modo dalle seguenti argomentazioni:

1. Il PR del quartiere di Mendrisio è ritenuto sovradimensionato e ciò va a scapito degli spazi verdi residui;
2. Il dezonamento del fondo mappale n. 565 RFD Mendrisio è già di proprietà pubblica e quindi non genererebbe dei costi espropriativi.
3. Il fondo mappale n. 565 RFD Mendrisio si inserisce in un'area densamente abitata caratterizzata da diversi palazzi i cui abitanti necessiterebbero di un'area libera verde;
4. L’azzonamento proposto del fondo mappale n. 565 RFD Mendrisio fungerebbe da compenso per la perdita di terreno destinato alla costruzione della strada industriale e dell'autosilo del FoxTown.
5. Si tratterebbe di un'area privilegiata anche secondo l'inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS).

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 avente le medesime richieste della Mozione.

IL RAPPORTO DEL MUNICIPIO

Situazione attuale:

Il Comune di Mendrisio è proprietario dei fondi n.ri 565, 3500 e 3501 RFD Mendrisio di complessivi circa 9'680 mq siti in località Vignalunga (quando è stata presentata la mozione nel 2014, i fondi erano raggruppati in un unico fondo n. 565 RFD Mendrisio).

Attualmente il mappale n. 565 RFD Mendrisio è inserito in zona residenziale intensiva R5, il mappale n. 3500 RFD Mendrisio è inserito in zona EAP, mentre il mappale n. 3501 RFD Mendrisio è destinato a strada di servizio. La suddivisione delle zone è avvenuta, a seguito della richiesta del CdS (approvazione PR 97), con l'elaborazione di una variante per scorporare l'area EAP, destinata ad asilo e campo giochi, dalla superficie destinata ad appartamenti d'interesse pubblico. Questa modifica (scheda di Variante n. 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 (ca. 400 mq). 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, mentre la riduzione 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 (ora 3500 RFD), 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.

Posizione del Municipio:

- a. Il Municipio di Mendrisio rileva che all'inizio del 2016 è stato elaborato il compendio sullo stato dell'urbanizzazione (in conformità alle richieste della SST) riguardante l'intera Città che fornisce dati sulla riserva (entità e qualità) degli spazi ancora presenti destinati all'edificazione. Quest'ultimi non sono di semplice interpretazione e saranno approfonditi nell'elaborazione del Piano Direttore comunale, dove saranno indicate le strategie da adottare e le relative riserve edificabili necessarie per il futuro sviluppo della Città. Senza questa visione è prematuro pronunciarsi su qualsiasi dezonamento.

Il Municipio non condivide inoltre l'affermazione "Il fondo n. 565 RFD 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".

I fondi (cerchio nero) sono situati 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 200m dal fondo), 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 FoxTown, saranno l'occasione per migliorare la fruibilità di tale comparto e non costituiranno una limitazione per gli scopi sopraccitati.



- b. Mal si comprende la motivazione per la quale bisognerebbe dezonare i fondi in quanto ciò non genererebbe costi espropriativi. Tale dezonamento costituirebbe infatti 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 dall'On.do Consiglio comunale, che in particolare prevede l'acquisito del mappale n. 3043 RFD Mendrisio, per un importo superiore agli 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 Legge sullo sviluppo del territorio (Lst) non prevede 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. I fondi si trovano inseriti in zona XIII, che l'ISOS descrive con "Area in piano con resti di vigna e cimitero, assediati da condomini della 2° 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 sono inseriti anche i mappali in questione. Quest'ultimi sono situati 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. 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.



- d. Il mappale n. 565 RFD Mendrisio (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.

IL PREAVVISO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE – RAPPORTO DI MAGGIORANZA

La maggioranza della Commissione concorda sostanzialmente con le conclusioni del Municipio nel suo rapporto preliminare e in particolare ribadisce che:

- La perdita di potenziale edificatorio ai mappali n.ri 565 e 3500 RFD Mendrisio costituisce innegabilmente una riduzione di valore dei beni comunali;
- È probabile che il Municipio voglia ripresentare un Messaggio per la realizzazione di appartamenti a pigione per favorire insediamenti abitativi intergenerazionali e un'accettazione della mozione priverebbe da subito tale possibilità;
- Strategicamente è opportuno mantenere edificabili i mappali n.ri 565 e 3500 RFD Mendrisio, che potrebbero rimanere di riserva quale compensazione per l'eventuale azzonamento di altre superfici;
- Non è sensato dezonare terreni situati in prossimità dei trasporti pubblici, in questo caso prossimi alla stazione Tilo San Martino.

La maggioranza della Commissione della Pianificazione invita le colleghe e i colleghi Consiglieri comunali a respingere la mozione in oggetto.

IL PREAVVISO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE – RAPPORTO DI MINORANZA

La minoranza della Commissione rileva innanzitutto che durante gli ultimi 30 anni si è assistito ad un aumento esponenziale dell'urbanizzazione in tutti i quartieri di Mendrisio, così come nel resto della Svizzera, e che per questo motivo la Confederazione riconosce quale priorità della politica territoriale la preservazione di spazi liberi all'interno delle zone fortemente urbanizzate.

Essa aggiunge che la scelta di modifica della destinazione prevista dal PR attuale dovrebbe essere il risultato di una approfondita valutazione dello stato dei luoghi (mappale in questione e quartiere in cui si inserisce) e di una verifica della contenibilità del PR e delle possibilità edificatorie effettive, non solo nel Quartiere di Mendrisio, ma in tutti i 10 Quartieri. Quest'ultime valutazioni dovranno inoltre essere accompagnate da una verifica dell'offerta di appartamenti in affitto per i 10 Quartieri, dalle Linee guida della Confederazione così come dalle indicazioni dell'ISOS.

In particolare la minoranza della Commissione non concorda con le affermazioni del Municipio (indicate in corsivo):

1. *“I fondi sono situati 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”.*

I fondi si trovano in un comparto caratterizzato dagli azionamenti R5 e R4 e R3, in parte già abbondantemente edificati e in parte che lo saranno a breve.

2. *“Il vicino Comparto di San Martino, situato a meno di 200m dal fondo, offre un’ampia area a disposizione, sia per lo svago, sia per l’agricoltura”.*

L’area di svago caldeggiata dalla mozione risponde ad una funzione sociale diversa dalla zona di cui parla il Municipio, quest’ultima caratterizzata da fonti di inquinamento foniche e dell’aria, che aumenteranno con la costruzione della nuova strada industriale. L’area indicata dalla mozione deve essere raggiungibile anche da anziani e bambini in pochi minuti senza dover attraversare strade con forte traffico.

3. *“Il dezonamento costituirebbe una perdita di valore del terreno e conseguentemente una perdita economica per l’Ente pubblico”.*

Il valore di un’area verde con lo scopo sociale previsto della mozione è infinitamente superiore a quello monetario – contabile.

4. *“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”.*

Nella valutazione municipale non si riscontra la ponderazione seria di tutti gli interessi in gioco, fra cui l’ISOS.

La minoranza della Commissione della Pianificazione invita le colleghe e i colleghi Consiglieri comunali ad accogliere la mozione in oggetto.

IL PREAVVISO DEL MUNICIPIO

Il Municipio ha preso atto delle conclusioni espresse dalla Commissione della Pianificazione nei rapporti di maggioranza e di minoranza e accoglie integralmente il rapporto di maggioranza, mentre respinge quello di minoranza.

Si confida pertanto nel rigetto della mozione da parte di codesto Onorando Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

risolvere

- 1. È respinta la mozione "Togliamo dalla zona edificabile un'area verde pregiata di proprietà del Comune: un primo esempio virtuoso di Quartiere Giardino".**

Con osservanza.

Per il Municipio

Lic. oec. HSG Carlo Croci
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga
Segretario

Allegati:

- Mozione 12 marzo 2014 "Togliamo dalla zona edificabile un'area verde pregiata di proprietà del Comune: un primo esempio virtuoso di Quartiere giardino"
- Rapporto di maggioranza della Commissione della Pianificazione
- Rapporto di minoranza della Commissione della Pianificazione