

Palazzo amministrativo 3
Via Franco Zorzi 13

telefono 091 814 26 00/01
091 814 25 27
fax 091 814 25 59
e-mail dt-sgg@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio



Funzionario incaricato Angelo Arizzoli

**Servizi generali
6501 Bellinzona**

telefono 091 814 04 18
e-mail angelo.arizzoli@ti.ch

Municipio del Comune di Mendrisio
6850 MENDRISIO

Bellinzona
5 febbraio 2016



Ns. riferimento AA
Vs. riferimento

Avviso cantonale n. 94604

Comune / Sezione: Mendrisio-Mendrisio
Mappale: 767
Zona: ZE/Piazza del Ponte comparto speciale e)
Oggetto: Demolizione stabile "ex Jelmoli"
Istante: Comune di Mendrisio Municipio di Mendrisio, , 6850 Mendrisio

Signor Sindaco,
signori Municipali,

con riferimento alla domanda di costruzione in oggetto, richiamati l'art. 7 della Legge edilizia e il Regolamento sulle deleghe di competenza decisionali, chiediamo, che la licenza edilizia sia sottoposta alle condizioni di diritto cantonale e/o federale delegato, formulate dalle seguenti istanze cantonali:

Ufficio della pianificazione locale:

Secondo il Piano regolatore in vigore, l'area oggetto dell'intervento è ubicata in zona edificabile, più precisamente in Volumetria assegnata del Comparto speciale e).

Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo:

Protezione dell'aria

Fase di cantiere

Allo scopo di rispettare le norme di protezione dell'aria, per la fase di cantiere è in vigore la direttiva "Protezione dell'aria sui cantieri edili - direttiva aria cantieri" pubblicata dall'Ufficio federale dell'ambiente, e consultabile seguendo il percorso: www.ti.ch/aria > basi legali > protezione dell'aria sui



cantieri edili, che regola nel dettaglio i provvedimenti necessari. In particolare, viste le caratteristiche del cantiere (ubicazione, durata, grandezza), esso viene classificato nel gruppo A, per il quale vanno adottate integralmente le misure previste dalla direttiva aria cantieri sottoelencate:

- Preparazione e controllo dei cantieri: misure V1.
- Processi di lavoro meccanici: misure M1, M4, M11, M12, M15.
- Processi di lavoro termici e chimici: misure T1, T2, T3, T4, T5, T6, T8, T9, T10, T12, T13.
- Requisiti di macchine e apparecchi: misure G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9.
- Bandi di concorso: misure A1.
- Esecuzione dell'opera: misure B2 e B4.

In particolare va rimarcato che:

- a partire dal 1° gennaio 2009, tutte le macchine e gli apparecchi con una potenza superiore a 18 kW e i relativi filtri antiparticolato devono soddisfare, rispettando il periodo di transizione, i requisiti di cui all'articolo 19a e all'allegato 4 cifra 3 OIAt. Fanno eccezione le macchine e gli apparecchi con motore a combustione utilizzati per lavori sotterranei (misura G8);
- sui cantieri del gruppo di provvedimenti A per macchine e apparecchi con motori a combustione con potenza inferiore a 18 kW, la periodica manutenzione dev'essere documentata, per es. con un adesivo di manutenzione (misure G3);
- tutte le macchine e tutti gli apparecchi con motori a combustione con potenza maggiore o uguale a 18 kW devono essere identificabili, venire controllati periodicamente giusta l'Allegato 2 ed essere muniti di un corrispondente documento di manutenzione del sistema antinquinamento e di un adeguato contrassegno dei gas di scarico (misura G4);
- nelle disposizioni particolari e nell'elenco delle prestazioni dei bandi di concorso tutti provvedimenti della Direttiva aria cantieri di cui sopra vanno formulati concretamente (misura A1);
- è vietato bruciare materiale di scarto (legname, carta, plastica ecc.).

Prevenzione dei rumori

Fase di cantiere

Per regolare e limitare i rumori provenienti dal cantiere e dal traffico indotto dovrà essere rispettata, durante tutte le fasi dei lavori, la Direttiva sul rumore dei cantieri del 2 febbraio 2000, aggiornata al 24 marzo 2006, edita dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM).

Si dovranno pertanto adottare in particolare i seguenti provvedimenti atti a contenere nella massima misura possibile la molestia:

- lavori edili rumorosi => provvedimenti gruppo B
- lavori edili molto rumorosi => provvedimenti gruppo B
- trasporti edili => provvedimenti gruppo A

Le limitazioni delle emissioni devono essere inasprite se è certo o probabile che gli effetti, tenuto conto del carico inquinante esistente, divengano dannosi o molesti (art. 11 cpv. 3 LPAmb).

Deve inoltre essere rispettata anche l'Ordinanza federale del DATEC sul rumore delle macchine all'aperto del 22 maggio 2007 (ORMAp, 814.412.2). Essa riprende la direttiva europea in materia (2000/14/CE), in base alla quale per le macchine e per gli apparecchi equipaggiati secondo lo stato riconosciuto della tecnica valgono i valori limite d'emissione fonica indicati nell'Ordinanza stessa.

Protezione dalle vibrazioni

Dal profilo legale la protezione dalle vibrazioni è retta dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), ed in particolare dall'art. 11 che riguarda la limitazione preventiva delle emissioni.

Per i danni su strutture si fa riferimento alla norma svizzera VSS/SN 640312 che regola gli effetti delle vibrazioni sulle costruzioni, fissando dei valori indicativi di velocità massima. Essa permette di limitare al massimo il rischio di danni a manufatti o edifici adiacenti alla sorgente vibrante.

Per quanto riguarda il disturbo alle persone, si fa riferimento alla norma tedesca DIN 4150-2 "Erschütterungen in Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (aggiornata a giugno 1999). Il progetto prevede dei lavori di costruzione che potenzialmente potrebbero generare vibrazioni o rumori trasmessi per via solida.

Durante l'intera fase di costruzione devono pertanto essere rispettati i valori limite fissati dalle normative citate in precedenza.

A tal scopo si richiede che si proceda anche con un monitoraggio continuo delle vibrazioni e del rumore per via solida nei punti più esposti e più sensibili attorno al cantiere.

Al fine di prevenire eventuali danni agli edifici o disturbi alla popolazione si richiede, inoltre, nell'ambito della fase esecutiva del progetto di adottare i seguenti provvedimenti:

- per gli edifici maggiormente esposti alle immissioni causate dalle vibrazioni eseguire precauzionalmente le necessarie prove a futura memoria;
- i metodi di lavorazione devono essere adeguati alla situazione in modo da limitare nel limite del possibile la produzione di scosse o vibrazioni moleste;
- in caso di necessità dovranno essere intraprese adeguate misure di contenimento atte a ridurre immissioni moleste;
- l'impresa di costruzione dovrà procedere con la necessaria informazione agli abitanti interessati sui periodi di lavoro durante i quali potranno verificarsi disturbi causati dalle vibrazioni.

In conclusione si invita l'istante a fare in modo che tutte queste condizioni e tutti i provvedimenti necessari al rispetto delle normative sopraelencate siano concretizzati ed inseriti nei capitolati d'appalto.

Gestione dei rifiuti

Concetto di smaltimento dei rifiuti di cantiere

Si preavvisa favorevolmente il concetto di smaltimento dei rifiuti di cantiere alla seguente condizione:

- i rifiuti non inerti (il legno usato, le finestre, ecc.) non possono essere depositati in discarica per materiali inerti ma devono essere conferiti presso un'impresa di smaltimento autorizzata. L'elenco delle imprese di smaltimento autorizzate è consultabile sul sito www.rifiuti.ch.
- lo smaltimento di materiali contenenti amianto dovrà avvenire conformemente alle condizioni poste sulla perizia amianto presentata.

Al termine dei lavori, nell'interesse della committenza, la direzione lavori dovrà controllare i certificati di smaltimento compilati dall'impresa esecutrice e esibirli su richiesta all'autorità.

Gestione dei rifiuti

Perizia amianto

Gli approfondimenti specifici forniti (perizia "Demolizione palazzo Jelmoli" del 28.06.2012 redatta dallo studio Consulenze Geologiche e Ambientali Sagl di Morbio Inferiore) hanno permesso di identificare la presenza di materiali con amianto e di catalogarli ai sensi della direttiva CFSL6503. In particolare, sono stati rilevati sia materiali con amianto in matrice fortemente agglomerata che materiali con amianto in matrice debolmente agglomerata.

Per le modalità di rimozione e bonifica dovranno essere rispettate le prescrizioni della SUVA, quelle date dalla direttiva CFSL 6503 e dagli art. 60 e 60 a-c dell'Ordinanza sui lavori di costruzione (OLCostr). Nel caso in cui, per esempio durante i lavori, si dovessero rinvenire ulteriori materiali particolarmente pericolosi, sarà necessario interrompere i lavori e avvisare il committente (art. 3 cpv. 1bis OLCostr).

I rifiuti speciali con amianto secondo l'Ordinanza sulle liste per il traffico di rifiuti (OLTRif) dovranno essere ritirati e smaltiti in linea con l'Ordinanza sul traffico dei rifiuti (OTRif). Altri rifiuti con amianto in matrice fortemente agglomerata dovranno essere conferiti ad una discarica per materiali inerti autorizzata. Il gestore della discarica per materiali inerti dovrà essere preliminarmente informato del previsto apporto di lastre in cemento-amianto.

Al termine dei lavori di bonifica dei materiali contenenti amianto in matrice debolmente agglomerata, nell'interesse della committenza, la direzione lavori dovrà presentare al municipio e alla SPAAS copia dei rapporti di bonifica (analisi dell'aria a posteriori, certificati di smaltimento dei materiali, ecc.). Per le analisi dell'aria va considerata la necessità in funzione della natura e delle quantità dei materiali da bonificare secondo la tabella Suva "Lavori su materiali contenenti amianto: misure di protezione". Maggiori informazioni sul tema sono disponibili sui siti della ReteInfo Amianto, della SUVA e dell'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati (www.ti.ch/reteinfoamianto, www.suva.ch e www.ti.ch/rifiuti).

Attenzione: contrariamente a quanto indicato in alcune schede tematiche SUVA, nel rispetto delle direttive cantonali, **i serramenti (finestre) contenenti amianto o parti di esse, non possono essere conferiti presso le discariche per materiali inerti e neppure presso l'Impianto Cantonale di Termovalorizzazione dei Rifiuti (ICTR)**, ma devono essere consegnati, dai proprietari degli immobili o dagli artigiani incaricati dell'esecuzione dei lavori, ad imprese di smaltimento autorizzate a ricevere rifiuti edili contenenti amianto (codice 17 06 05 [rs] ai sensi dell'OLTRif) per il corretto smantellamento nel rispetto della salvaguardia delle persone e dell'ambiente.

Ufficio della natura e del paesaggio:

Abbiamo esaminato la domanda in oggetto, che prevede la demolizione dello stabile ex Jelmoli e la sistemazione del vuoto lasciato da quest'ultimo, alla luce degli artt. 102 e ss. della Legge sullo sviluppo territoriale (artt. 92 e ss. sino alla modifica BU 2015/44) e relativo Regolamento di applicazione (artt. 99 e ss.).

L'edificio ex Jelmoli, sebbene non presenti un'architettura di pregio, delimita e definisce urbanisticamente parte della piazza del Ponte, si relaziona con le preesistenze storiche del comparto e funge da fondale per l'affaccio che si gode dalla Chiesa dei Santi Cosma e Damiano. La sua demolizione, senza una immediata sostituzione con un nuovo edificio, avrà come conseguenza un assetto urbanistico modificato; in particolar modo il vuoto urbano assumerà una diversa forma e gli edifici esistenti, attualmente in secondo piano dietro l'ex Jelmoli, andranno ad affacciarvisi generando quindi una situazione urbanisticamente debole (retri che diventano fronti).

A livello pianificatorio questo tema è stato correttamente affrontato individuando una soluzione che prevede la sostituzione dell'edificio, accompagnata da una riqualifica dell'intero comparto. La domanda

di costruzione in esame affronta tuttavia un unico tema: quello della demolizione accompagnata da una proposta di sistemazione temporanea, degli spazi che ne deriveranno. Quest'ultima prevede un semplice prato rialzato, circoscritto da un muro in cemento armato e sommontato da un parapetto metallico. Una soluzione di certo non qualificante, avulsa dal delicato contesto storico in cui si situa e incapace di perlomeno tamponare l'effetto poco ordinato del nuovo fronte che si creerà con gli affacci degli edifici ubicati ai fondi 762 e 3149. Va tuttavia sottolineato come il Municipio abbia manifestato l'intenzione di voler successivamente procedere, per il tramite di un concorso, alla sistemazione dell'intera piazza, compresi dunque gli spazi ricavati dalla demolizione.

Dal profilo urbanistico e paesaggistico, la demolizione dell'edificio ex Jelmoni andrebbe dunque immediatamente accompagnata da una nuova costruzione e da una riqualifica dell'intera piazza del Ponte. Preso tuttavia atto della ferma volontà espressa dal Municipio, sostenuta da richieste in tal senso dell'opinione pubblica locale, di procedere in tempi brevi con la demolizione dello stabile, e considerata l'intenzione della stessa autorità di promuovere, in tempi altrettanto brevi, un concorso d'architettura per la riqualifica paesaggistica dell'intera piazza del Ponte, si ritiene di poter preavvisare favorevolmente la demolizione dell'edificio. Si chiede tuttavia che, nel limite del possibile, la stessa sia immediatamente accompagnata dalla sistemazione scaturita dal concorso, che andrebbe dunque attivato in tempi brevi. Qualora l'autorità comunale non volesse o non potesse aspettare l'esito del concorso si ammette la demolizione purché sia perlomeno presentato un nuovo piano di sistemazione temporanea che sia maggiormente adeguato all'importanza del contesto storico e urbanistico rispetto a quello presentato e che sia elaborato con il supporto di un architetto.

Ufficio dei corsi d'acqua:

Rendiamo attenti i progettisti e l'istante che sul mappale oggetto della domanda scorre un riale intubato. Per il caso in esame non vi sono, a nostra conoscenza, elementi che possono far ipotizzare una rimessa a cielo aperto in un futuro prossimo. I nuovi interventi non dovranno danneggiare e pregiudicare la funzionalità idraulica della sotto-struttura esistente.

Area dell'esercizio e della manutenzione:

Preavviso favorevole.

Ufficio dei beni culturali:

Tenuto conto dell'assenza di particolari vincoli e di pregi legati alla qualità dello stabile ex Jelmoni esprimiamo preavviso favorevole in merito alla demolizione dello stabile fino alla quota del terreno (la parte interrata rimane).

Suscita invece forti perplessità la prevista sistemazione del sedime risultante ad area verde pubblica con la costruzione di un nuovo muro in calcestruzzo armato (ad altezza variabile) e la creazione di una sorta di giardino (prato) pensile circoscritto da un parapetto metallico con la possibilità di altri elementi atti a garantire l'accesso (eventuale scalinata in acciaio).

A nostro giudizio l'intervento e il contesto d'azione devono essere accompagnati da un'accurata sistemazione dello spazio pubblico e non ledere il significato storico, spaziale e monumentale del comparto (scalinata monumentale, torre romana, monumento a Luigi Lavizzari, chiesa parrocchiale).

Quanto previsto, al contrario, appare piuttosto banale ed erroneo dal punto di vista urbanistico e spaziale anche in relazione alla citata sostanza monumentale che non è sufficientemente valorizzata dal previsto intervento (v. affaccio del "nuovo portico del mappale 2863 e dell'edificio al mappale 3149 con le relazioni spaziali risultanti - rif. sezione A-A). Ne risulta uno spazio urbano, per certi versi residuo, debole che non dialoga in nessun modo con lo spazio attuale e porta ad una soluzione transitoria ma di fatto potenzialmente definitiva (il calcestruzzo armato lo è per sua natura) che potrebbe prolungarsi e caratterizzare per molto tempo un vuoto urbano indefinito in un contesto di alto pregio.

A titolo abbondanziale e in ordine a precedenti prese di posizione (v. varianti di PR) si ricorda che in quel punto non è mai esistito uno spazio vuoto bensì un edificio contiguo. Salvo errore non vi sono norme che gestiscono la gestione degli spazi risultanti da demolizioni ed è possibile procedere alla prevista demolizione. Da parte nostra ribadiamo che tale comparto merita la massima attenzione e dal punto di vista storico occorrerebbe costruire, possibilmente immediatamente e in corretta relazione con i vari elementi esistenti.

Opposizione (art. 8 LE)

L'opposizione che ci avete trasmesso non concerne norme di applicazione di diritto cantonale e/o federale delegato e deve pertanto essere evasa dal Municipio.

Vi rammentiamo che a norma dell'articolo 51 RLE, la vostra decisione dovrà essere notificata ai Servizi generali del Dipartimento del territorio - Ufficio delle domande di costruzione.

Vogliamo gradire l'espressione della nostra stima.

Per i Servizi generali

Il Capo Staff:

avv. L. Matasci

Il Capo dell'Ufficio
domande di costruzione:

ing. M. Giovagnoni

Incarto di ritorno

telefono
fax
e-mail

Palazzo amministrativo 3
Via Franco Zorzi 13
091 814 26 41
091 814 26 49
dt-dstm@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento del territorio

Funzionario
incaricato

**Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità
6501 Bellinzona**

telefono
e-mail

Lodevole
Municipio di Mendrisio

6850 Mendrisio

Bellinzona

22 ottobre 2013



Ns. riferimento

Vs. riferimento

Concerne: Assetto pianificatorio del comparto speciale "e" Piazza del Ponte
Richiesta di presa di posizione cantonale sull'affinamento della proposta pianificatoria da sottoporre al legislativo comunale per adozione

Signor Sindaco, signori Municipali,

nell'incontro avvenuto in data 1° ottobre 2013, da voi promosso per illustrarci alcuni aspetti riguardanti l'affinamento della variante di PR concernente la modifica dell'assetto pianificatorio del comparto speciale "e" Piazza del Ponte, ci avete richiesto una presa di posizione sulla possibilità di contemplare una fase temporanea con la demolizione dello stabile ex Jelmoli e l'utilizzo del fmn 767 per la realizzazione di 20 posteggi volti a riorganizzare le possibilità di stallo sulla piazza.

Quale documento ci avete fornito il fascicolo denominato "*Variante di piano regolatore, Piazza del Ponte, Rapporto di pianificazione – Incarto per l'adozione da parte del Consiglio comunale, Documento per approvazione del Municipio versione: 28 agosto 2013*".

Teniamo innanzitutto a precisare che ci esprimiamo in questa fase per fornire la consulenza al Municipio nel campo d'applicazione dei disposti della Lst. Ci preme quindi sottolineare che il nostro parere non può assurgere a preavviso formale o decisione. In particolare esso non sostituisce l'avviso cantonale in ambito di procedura formale, né vincola o pregiudica in alcun modo l'istanza cantonale chiamata a pronunciarlo, né tanto meno le autorità di ricorso.

La scrivente Divisione, dopo aver consultato i propri servizi interessati dal tema (Ufficio pianificazione locale, Ufficio della natura e del paesaggio e l'Ufficio beni culturali) esprime le seguenti considerazioni in merito al quesito puntuale da voi sottopostoci.

Rispetto al Piano d'indirizzo della variante di PR oggetto dell'esame preliminare dipartimentale, sono ora contemplati alcuni nuovi elementi, più precisamente:

- creazione di un vuoto urbano concernente il fmn 767;
- inserimento nel disciplinamento dell'assetto pianificatorio del fmn 767 di una fase temporanea, associata alla demolizione dello stabile ed alla realizzazione di 20 posteggi pubblici.

Inoltre è emerso con maggiore evidenza un aspetto già presente nel PR in vigore che è legato alla possibilità di demolizione, non combinata con la immediata ricostruzione, che caratterizza le volumetrie assegnate riguardanti i comparti speciali regolati dai piani di dettaglio.

Considerata l'importanza del luogo, fortemente marcata dalla presenza del complesso monumentale costituito dalla Chiesa parrocchiale dei Santi Cosma e Damiano (bene culturale d'interesse cantonale) e dalla particolare ubicazione e importanza della Piazza all'interno del contesto cittadino (area inserita nel perimetro di rispetto per il complesso dei beni culturali all'interno del nucleo storico), la creazione di un vuoto urbano al posto dello stabile ex-Jelmoli è un intervento, che va a modificare in maniera radicale l'attuale assetto urbano, come pure quello prefigurato dalla variante esaminata preliminarmente dal Dipartimento del territorio. Una simile ipotesi ha suscitato forti obiezioni presso i Servizi consultati, in ragione del fatto che la stessa, benché comprensibile nelle sue finalità di miglioramento della situazione attuale, è priva di quegli approfondimenti che permettano di verificarne la sostenibilità, come pure la compatibilità con gli interventi prospettati nella visione definitiva prevista a medio-lungo termine.

In considerazione che questo assetto rischia di prolungarsi nel tempo, in quanto, come da voi esposto, la realizzazione di un nuovo edificio sul fmn 767 dalla forte connotazione pubblica potrebbe non avvenire che a lungo termine, la codifica a livello pianificatorio della prima fase deve essere a sua volta sostenuta da un approfondimento che dia delle garanzie sulla pertinenza urbanistica degli interventi prospettati con riferimento al comparto allargato oggetto della variante di PR.

Così come per l'assetto pianificatorio a lungo termine, che scaturisce dalle risultanze di un concorso d'architettura e da successivi affinamenti volti a codificare pianificatoriamente la soluzione più confacente, pure quello relativo alla fase intermedia deve essere conseguente ad un approfondimento progettuale, le cui modalità competono all'ente pianificante.

L'approfondimento richiesto dovrà fornire delle convincenti risposte a sostegno dell'impianto urbanistico caratterizzato dal nuovo vuoto urbano e dalle nuove dinamiche legate alla relazione di quest'ultimo con la sostanza edificatoria che si sviluppa lungo Via Lavizzari e con la Piazza. Ciò significa verificare alcuni aspetti relativi al disciplinamento del fronte edificatorio concernente i fmn 760, 762, 3149 e 2863 (edificazione a tappe, demolizione degli stabili esistenti associata alla immediata ricostruzione), così come identificare gli interventi necessari, da codificare nella variante di PR, atti a gestire il nuovo fronte che si creerà in funzione della ridefinizione della delimitazione della piazza. È inoltre indispensabile che la sistemazione dell'area che si libererà dalla demolizione dello stabile ex-Jelmoli sia integrata da subito in un disegno complessivo relativo a Piazza del Ponte.

Crediamo che l'affinamento in questi termini della variante di PR sia indispensabile, al fine di proporre alla popolazione e al Consiglio comunale una soluzione solida e priva di quella indeterminatezza che ne ostacolerebbe la condivisione.

L'approfondimento dovrà pure dare risposta all'ordine di grandezza dell'impegno finanziario di questa prima fase e dell'effettiva necessità e quantificazione dei posteggi pubblici da riorganizzare, come pure della loro compatibilità con la riqualifica auspicata.

Approfittiamo della presente occasione per segnalarvi che dal punto di vista formale il documento trasmesso non da chiare e complete risposte agli altri temi discussi durante l'incontro e sollevati dal Dipartimento del territorio con l'esame preliminare della variante di PR. In particolare riteniamo che le argomentazioni esaustive esposte nella riunione vadano compiutamente riprese anche nella documentazione che vorrete sottoporre al vostro legislativo per adozione.

Sperando di aver fornito il contributo richiesto, restiamo a disposizione, se necessario, per eventuali precisazioni e cogliamo l'occasione per porgervi cordiali saluti.

PER LA DIVISIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ

Il Direttore

Il Capo della Sezione dello
sviluppo territoriale:

R. De Gottardi

P. Poggiati

Cpc: Ufficio pianificazione locale
Ufficio natura e paesaggio
Ufficio beni culturali

compendiato l'incarto, trasmettendo una bozza della norma d'attuazione affinata secondo i nuovi intendimenti progettuali.

La scrivente Divisione si esprime dopo aver sentito i Servizi dell'Amministrazione interessati dal tema, vale a dire l'Ufficio dei beni culturali, l'Ufficio della natura e paesaggio e l'Ufficio della pianificazione locale.

La documentazione oggetto della presente presa di posizione è quella prodotta nella riunione dell'11 marzo 2014. A differenza di quanto preannunciato non ci è stata invece trasmessa la bozza della norma d'attuazione.

Il parere della Divisione relativo all'assetto pianificatorio del fmn 767, è da intendere quale complemento alle precedenti prese di posizione sulla variante di PR (esame preliminare dipartimentale del 15 maggio 2013 e lettera della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità del 22 ottobre 2013). Formalmente ci si esprime in questa fase per fornire la consulenza al Municipio nel campo d'applicazione della Lst. Ci preme quindi sottolineare che il nostro parere non può assurgere a preavviso formale o decisione. In particolare esso non sostituisce l'avviso cantonale in ambito di procedura formale, né vincola o pregiudica in alcun modo l'istanza cantonale chiamata a pronunciarlo, né tanto meno le autorità di ricorso.

Dal profilo urbanistico lo stabile ex Jelvoli costituisce un tassello determinante nell'attuale definizione della Piazza del Ponte, fungendo anche da fondale per l'affaccio che si gode dalla Chiesa dei Santi Cosma e Damiano. In quest'ottica la sua demolizione senza ricostruzione porterebbe all'alterazione di un equilibrio urbanistico attualmente esistente. A maggior ragione in considerazione dell'apertura della vista che si creerebbe verso le costruzioni esistenti dietro lo stabile ex Jelvoli che non hanno né la forza né la volumetria per sopportare una posizione preminente all'interno della piazza. La demolizione dello stabile ex Jelvoli richiederebbe dunque di essere seguita dalla ricostruzione immediata di un nuovo edificio. Su questa posizione si attestano, pur con sfumature diverse, l'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP), la Commissione del paesaggio (CP) e la Commissione dei beni culturali (CBC), che reputano inaccettabile la mancata immediata sostituzione del volume oggi occupato dallo stabile ex Jelvoli. Per contro l'Ufficio della pianificazione locale e l'Ufficio dei beni culturali, pur condividendo il principio di una sostituzione immediata, manifestano maggior aperture verso soluzioni di carattere transitorio.

La scrivente Divisione comprende le valutazioni critiche espresse in sede di consultazione interna all'amministrazione. Confermiamo, pertanto, quanto già emerso nell'esame della vostra precedente proposta, ovvero che il Municipio deve considerare con dovizia il risultato che si verrebbe a creare con delle soluzioni che non prevedono la costruzione immediata di un nuovo volume al posto dello stabile ex Jelvoli.

Ciò nondimeno riteniamo ragionevole e corretto entrare nel merito anche di soluzioni transitorie, che dovranno essere ben motivate e rispondere a criteri di qualità progettuali degne del contesto di Piazza del Ponte. In quest'ottica riteniamo dunque che la soluzione transitoria da voi proposta descritta come ipotesi 2, ovvero quella che prevede la struttura leggera alta e che ricalca la volumetria del progetto vincitore del concorso indetto dal Municipio nel 2009-2010, vale a dire quello dello studio Sergison Bates di Londra possa essere ulteriormente sviluppata.

Si tratta infatti di assicurare, nel limite del possibile, il principio volto a ridefinire in maniera consona lo spazio pubblico della piazza, completando il vuoto lasciato dallo stabile esistente con un elemento in grado di ridisegnare la quinta della piazza. In tal senso la costruzione nella fase transitoria deve assumere quelle caratteristiche, insite nell'assetto pianificatorio definitivo della variante di PR, che determinano il conseguimento dell'impronta urbanistica finale prospettata. La struttura effimera e gli interventi fiancheggiatori necessari, da attuare contestualmente all'edificazione del fmn 767, devono pure fornire sufficienti garanzie per la gestione della parte retrostante che si sviluppa lungo Via Lavizzari (fmn 2863, 3149 e 762). Le attuali edificazioni sui fmn 3149 e 762 presentano, infatti, un disegno poco qualificato e non possono pertanto costituire l'affaccio dalla Chiesa. L'intervento transitorio deve dunque scongiurare il pericolo che queste edificazioni assumano un ruolo urbanistico che non sono atte ad assolvere.

In conclusione, la costruzione di una struttura effimera alle condizioni sovraesposte, se condotta con la necessaria consapevolezza, con alti criteri di qualità e se accompagnata da un'accurata sistemazione dello spazio pubblico circostante (percorsi della piazza, nuova ubicazione e riordino dei posteggi) non è ritenuta lesiva del significato storico, spaziale e monumentale del comparto (scalinata monumentale, torre romana, monumento a Luigi Lavizzari, Chiesa parrocchiale). Le relative norme d'attuazione dovranno essere sviluppate in modo tale da garantire il conseguimento degli obiettivi e delle condizioni sovraesposte. Il Municipio dovrà pure garantire l'esecuzione di un progetto di qualità. A differenza di quanto richiesto dall'Ufficio beni culturali riteniamo che non sia il caso di fissare un termine perentorio entro il quale la struttura effimera dovrà lasciare il posto all'edificio definitivo: si chiede tuttavia al Municipio di fornire comunque delle previsioni di permanenza di tali strutture.

Ribadiamo infine che la proposta di intervento dovrà essere accompagnata da un attento esame di sostenibilità finanziaria, tenuto conto che l'onere derivante potrebbe essere non indifferente a dipendenza della scelta operata.

Con stima.

PER LA DIVISIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE E DELLA MOBILITÀ

Il Direttore

Il Capo della Sezione dello
sviluppo territoriale:

R. De Gottardi

P. Poggiati

Copia: Ufficio della pianificazione locale;
Ufficio della natura e del paesaggio;
Ufficio dei beni culturali.