

MESSAGGIO NO. 146 /2012

**ADOZIONE VARIANTI AL PIANO DI PROTEZIONE DEL
CENTRO STORICO DI MENDRISIO (PPCS)**

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

In considerazione del lungo periodo trascorso dall'inizio della pianificazione del Centro Storico della Città di Mendrisio (1993), delle procedure pianificatorie nel frattempo intercorse e dell'ultima decisione del Consiglio di Stato del 14 aprile 2010 (approvazione varianti), il Municipio ha chiesto di verificare l'impostazione pianificatoria del Piano di Protezione del Centro Storico (PPCS).

Lo scopo principale di questa procedura è stato quello di affinare e di aggiornare la catalogazione degli edifici accessori presenti nel Centro Storico e di adeguarne le rispettive normative.

Nel mese di gennaio 2010 si è perciò proceduto a vari sopralluoghi per verificare le indicazioni riportate nei piani in relazione ai singoli accessori.

Nel mese di dicembre 2010 la proposta è stata esaminata e avallata anche dalla Commissione Edilizia Nucleo Storico.

La documentazione relativa alla variante al PPCS è stata posta in consultazione pubblica nel periodo compreso fra il 18 aprile ed il 24 maggio 2011 e poi trasmessa per l'esame preliminare al Dipartimento del Territorio, il quale si è pronunciato in modo sostanzialmente positivo il 23 marzo 2012.

La variante, aggiornata secondo alcuni suggerimenti contenuti nell'esame preliminare dipartimentale, è stata nuovamente posta in consultazione pubblica dal 28 maggio 2012 al 2 luglio 2012.

Durante questo periodo gli interessati hanno inoltrato, in forma scritta, osservazioni o suggerimenti all'indirizzo del Municipio, il quale le ha valutate nella stesura dell'incarto definitivo qui sottoposto al Consiglio comunale per la sua adozione.



VARIANTI DEL PIANO DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO DI MENDRISIO (PPCS)

1.1 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Il Consiglio di Stato, con risoluzione n. 1746 del 14 aprile 2010, non ha approvato la formulazione dell'art. 13 delle NA-PPCS non condividendone il contenuto, e più precisamente la tematica relativa alla demolizione delle costruzioni accessorie in caso di interventi sugli edifici principali. Infatti l'analisi della sostanza edificatoria delle costruzioni accessorie evidenzia la loro eterogeneità e segnala una contraddizione tra l'applicazione della norma e la volontà comunale di riverificare i vincoli di demolizione.

In attesa dell'adozione della variante oggetto del presente Messaggio, le domande di costruzione presentate e concernenti edifici ubicati nel Centro Storico, sono state esaminate alla luce dell'art. 12 NAPR tuttora in vigore. Parallelamente sono state esperite le verifiche di tutti gli edifici accessori appartenenti al Centro Storico per una loro precisa catalogazione ad oggi inesistente. Le verifiche hanno evidenziato ulteriori imperfezioni grafiche inserite nel Piano in vigore e permesso la messa in atto dei necessari correttivi.

La nuova proposta di variante considera adeguatamente la diversità delle costruzioni accessorie e prevede una prima suddivisione tra gli stabili catalogati come "*edifici minori*" per i quali è ammesso il cambiamento di destinazione e che sono integrati nelle costruzioni di tipo "RP2" (Restauro parziale di tipo 2 - art. 8 NAPPCS) e le "*costruzioni accessorie*", a loro volta suddivise tra quelle da demolire in caso di intervento sull'edificio principale e quelle che possono essere mantenute senza cambiamento di destinazione.

1.2 PANNELLI SOLARI

Il Consiglio di Stato, nella sua decisione del 14 aprile 2010, ha ritenuto che il divieto assoluto di posa dei pannelli solari sui tetti e sulle facciate di edifici ubicati nel Centro Storico sia in contrasto con quanto stabilisce l'art. 18 a della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT) e ha invitato il Comune ad elaborare una variante che ne disciplini la posa. Al riguardo si segnala che il Dipartimento del Territorio ha di recente emanato delle linee guida finalizzate ad individuare dei criteri oggettivi e concreti per l'applicazione dell'art. 18 a LPT.

1.3 POSTEGGI

Il Consiglio di Stato, nella sua decisione del 14 aprile 2010, ha modificato d'ufficio l'art. 17 che regola i "posteggi" per adeguarlo alle prescrizioni contenute nella nuova Legge sullo sviluppo territoriale (ex - Regolamento cantonale dei posteggi privati).

Nell'articolo citato sono state inserite per analogia le motivazioni e le modifiche apportate all'art.49 NAPR secondo la Variante di PR 97 "Autorimesse e posteggi" elaborata nel giugno 2010.



2. ARTICOLI DELLE NAPPCS MODIFICATI

Qui di seguito sono illustrati gli adeguamenti alle NAPPCS.

Art. 5: RI - Restauro integrale (**edifici** colore azzurro, **manufatti tratteggio azzurro**)

Concerne gli edifici e i **manufatti** significativi dal profilo storico e architettonico, siano essi iscritti o meno nell'elenco dei "Beni culturali protetti". In questo caso il restauro è da condurre in modo rigoroso, attraverso ricerche ed indagini storico-architettoniche che permettano di ricostituire una situazione precisa nell'evoluzione della costruzione.

Ad ogni modo il restauro dovrà rispettare le disposizioni della legislazione cantonale in materia di protezione dei beni culturali e tener conto di quanto espresso all'art. 16 delle presenti norme.

Art. 13: A - Costruzioni accessorie

~~Queste costruzioni devono essere demolite al momento di interventi sostanziali all'edificio principale al quale le costruzioni accessorie si riferiscono.~~

Le costruzioni accessorie indicate sul piano si distinguono in due categorie:

- **A:** quelle che devono essere demolite al momento in cui vengono effettuati interventi sostanziali sull'edificio principale e non ricostruite,
- **A. m.:** quelle che possono essere mantenute e/o ricostruite senza cambiamento di volume e di destinazione.

Nel caso di ricostruzione, il nuovo edificio dovrà inserirsi armoniosamente nelle costruzioni limitrofe e contribuire a ricostituire il tessuto urbano. La demolizione delle costruzioni accessorie di categoria A è da effettuare al più tardi al momento in cui vengono effettuati interventi sostanziali sull'edificio principale.

Art. 16 Disposizioni particolari

....

2.3: Corpi sporgenti sui tetti

....

~~Pannelli solari: non sono ammessi né sui tetti né sulle facciate.~~

La posa di pannelli solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico ambientale nel complesso dell'edificazione:

- **i pannelli devono essere complanari e integrati nella falda del tetto e poggiare direttamente sopra la copertura;**
- **i moduli non devono superare i limiti dati dalle linee che delimitano la forma del tetto (colmo, gronda, ecc.);**
- **i pannelli nel loro assieme devono costituire una superficie regolare, generalmente di forma rettangolare;**
- **i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto. La superficie coperta dai pannelli non deve diventare l'elemento predominante, di regola essa non deve superare il 40% della falda;**
- **le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili.**

In casi eccezionali il Municipio può vietare la posa dei pannelli solari, segnatamente nel caso in cui vengano compromessi valori storici e paesaggistici importanti.

....



Art. 17: Posteggi

- 1) ~~Nuove autorimesse non sono di principio ammesse.~~
In ragione delle finalità di conservazione e promozione dei valori storico-ambientali del nucleo storico, la formazione di nuove autorimesse non è, di principio, ammessa.
Deroghe possono essere concesse, a titolo eccezionale, per eventuali autorimesse, così come posteggi sotterranei, possono essere realizzati solo nella misura in cui la situazione particolare lo consenta, ovvero quando essi possono essere inseriti convenientemente in relazione ad agli accessi e alle superfici utilizzate, e non incidono negativamente su elementi pregiati della proprietà interessata, come ad esempio corti o giardini e in generale, non sono lese le finalità di conservazione e promozione del nucleo.
- 2) Posteggi esterni non possono essere realizzati e demarcati all'interno di corti o giardini.
- 3) **In caso di nuove costruzioni, e ricostruzioni, rinnovazioni ampliamenti o trasformazioni, compresi i cambiamenti di destinazione, il proprietario è tenuto a:**
 - **procedere alla formazione di posteggi o autorimesse su area privata;**
 - **oppure in caso di applicazione del principio di cui al precedente cpv. 1 prima frase, o di impossibilità tecnica alla realizzazione, pagare un contributo sostitutivo, ai sensi dell'art. 30 RLst, in proporzione alle attività che si intendono insediare. In caso di ampliamenti o cambiamenti di destinazione sostanziali, tale obbligo vale per l'intero immobile.**
- 4) Il calcolo dei posteggi necessari viene effettuato sulla base dei seguenti parametri:
 - abitazioni 1 posto auto per appartamento
 - ~~- uffici e negozi 1 posto auto ogni 150 mq SUL~~
 - ~~- esercizi pubblici 1 posto auto ogni 20 mq SUL~~
 - **altre attività: secondo l'art. 42 Lst.**
- 5) ~~Qualora non risulti possibile allestire i posteggi necessari, il Comune preleverà un contributo sostitutivo ai sensi dell'art. 29 LALPT e 12 RLALPT, ritenuto un minimo di Fr. 2'000.-- per posto auto.~~
Il contributo **sostitutivo** va da un minimo di Fr. 2'000.-- a un massimo di Fr. 4'000.-- per posto auto.

3. ATTI DELLA VARIANTE DEL PIANO DI PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO

La variante del PPCS contempla i seguenti atti, la cui copia è allegata al presente messaggio.

- a. Rappresentazioni grafiche (in scala 1:1000):
 - 01 - PPCS Nucleo - Stato pianificatorio iniziale, maggio 2012
 - 02 - PPCS Nucleo - Aggiornamenti e correzioni, maggio 2012
 - 03 - PPCS Nucleo - Proposte di variante, maggio 2012
 - 04 - PPCS Nucleo - Stato pianificatorio definitivo, maggio 2012
- b. Modifica art. 5, art. 13, art. 16, art. 17 NA-PPCS
- c. Rapporto di pianificazione.



4. CONCLUSIONI

Vi ringraziamo per l'attenzione, restiamo volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni che sono inoltre desumibili dall'intero incarto consultabile in Cancelleria comunale.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci permettiamo, pertanto, proporvi Signori Presidente e Consiglieri di

R I S O L V E R E

1. **Le Varianti al Piano di Protezione del Centro Storico (PPCS) comprendente:**
 - a. **Rappresentazioni grafiche (in scala 1:1000):**
 - **PPCS Nucleo - Stato pianificatorio definitivo;**
 - b. **Modifica art. 5, art. 13 lett a, art. 16 cpv 2.3, art. 17 NA-PPCS;**
 - c. **Rapporto di pianificazione;**

sono approvate.
2. **Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: Riduzione PPCS - stato pianificatorio in vigore
Riduzione PPCS - stato pianificatorio oggetto di variante, maggio 2012 (no. 04)
Rapporto pianificazione