



## Rinnovo licenza edilizia comunale

concessa a

Città di Mendrisio

1. Data della domanda di costruzione: **3 settembre 2015**  
Data rilascio licenza edilizia: **23 febbraio 2016**
2. Genere della costruzione o degli impianti:  
**demolizione stabile "ex Jelmoli" al mappale n. 767 RFD Mendrisio in Piazza del Ponte**
3. Condizioni particolari della licenza:  
quelle vincolanti contenute nell'avviso cantonale n. 104691 (rinnovo incarto n. 94604) rilasciato in data 17 aprile 2018 dal Dipartimento del territorio Bellinzona:
  - l'avviso cantonale n. 94604 del 05.02.2016 richiama il preavviso dell'Ufficio della natura e del paesaggio il quale riteneva che dal profilo urbanistico e paesaggistico, la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli andrebbe immediatamente accompagnata da una nuova costruzione e da una riqualifica dell'intera piazza.  
Inoltre nel caso in cui l'Autorità comunale non potesse aspettare l'esito del concorso, la quale ha espresso l'intenzione di promuovere un concorso a breve, viene ammessa la demolizione purché sia perlomeno presentato un 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.
  - In data 21 marzo 2018, unitamente alla richiesta di rinnovo, è stato trasmesso al DT il progetto di sistemazione temporanea dell'area oggetto di demolizione e della Piazza.
  - L'Ufficio della natura e del paesaggio, nell'avviso cantonale del 17.04.2018, preavvisa favorevolmente questa soluzione sostenibile in quanto temporanea.  
Dal profilo urbanistico e paesaggistico, viene ribadito che la demolizione dell'edificio ex Jelmoli deve essere accompagnato in tempi sostenibili da una riqualifica dell'intera piazza del ponte.
4. I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'autorità di ricorso. L'inizio dei lavori deve essere notificato al Municipio 15 giorni prima, informandolo sul nominativo dell'impresa esecutrice, sui modi di esecuzione dei lavori, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dai rumori (art. 23 cpv. 2 RLE).

In riferimento all'entrata in vigore della Legge sulle imprese artigianali (LIA) si richiama espressamente l'art. 10 "obblighi di notifica per del committente", secondo cui il committente di un'opera soggetta a licenza edilizia è tenuto a notificare alla Commissione di vigilanza LIA il nominativo di ogni impresa artigianale attiva sul cantiere. Inoltre dovrà essere trasmessa, di regola ogni tre mesi o al momento dell'assunzione di nuove ditte e artigiani, all'Ufficio tecnico comunale la relativa lista aggiornata di tutte le imprese e degli artigiani operanti sul cantiere.

./.

5. La presente licenza ha la durata di due anni, calcolati a partire dal 23 febbraio 2018. Trascorso tale periodo senza che i lavori siano stati iniziati, la licenza non può più essere utilizzata prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 LE e art. 21 RLE).
6. Il rilascio del certificato di collaudo sarà possibile unicamente una volta che il Municipio avrà verificato se lo stesso rispetta i piani approvati (art. 49 cpv. 2 LE).
7. La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.
8. Tassa: **esente**  
(art. 19 LE e 29 RLE)
9. Contro la presente decisione è dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di 30 giorni dalla sua notificazione.

Per il Municipio

Avv. Samuel Maffi  
Vice-Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga  
Segretario

Data della notificazione:

⇒ 9 MAG. 2018

Copia

Dipartimento del Territorio, Ufficio domande di costruzione, 6501 Bellinzona

Progettista:  
Comal.ch, Via Cereghetti 10, 6834 Morbio Inferiore

Municipio / UTC / AIM

Palazzo amministrativo 3  
Via Franco Zorzi 13  
telefono 091 814 25 27  
fax 091 814 25 59  
e-mail dt-sg@ti.ch



Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

Funzionario  
incaricato Armando Rathey

Servizi generali  
6501 Bellinzona

telefono 091 814 04 18  
e-mail armando.rathey@ti.ch

Raccomandata  
Municipio del Comune di Mendrisio

6850 MENDRISIO

Bellinzona  
17 aprile 2018



Ns. riferimento Vs. riferimento  
AR

## Avviso cantonale n. 104691

*Rinnovo domanda di costruzione n.94604*

Comune / Sezione: Mendrisio-Mendrisio  
Mappale: 767  
Zona: Comparto Piazza del Ponte  
Oggetto: Demolizione stabile ex Jelmoli  
Istante: Città di Mendrisio , Via Municipio 13, 6850 Mendrisio

Signor Sindaco,  
signori Municipali,

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

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

#### Protezione dell'aria

##### *Fase di cantiere*

Viste le caratteristiche del cantiere, sono da adottare i provvedimenti di base di buona prassi di cantiere per la riduzione di polveri e di altre emissioni nell'aria (provvedimenti del gruppo A), secondo la direttiva "Protezione dell'aria sui cantieri edili (Direttiva aria cantieri), UFAM, 2016" (consultabile su: [www.ti.ch/aria](http://www.ti.ch/aria) > basi legali).

---

## 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.

### Inquinamento luminoso

Richiamate le raccomandazioni sulla prevenzione delle emissioni luminose redatte dall'Ufficio Federale dell'Ambiente, delle Foreste e del Paesaggio nel 2005, le linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso redatte dal Dipartimento del Territorio del Cantone Ticino nel 2007, la giurisprudenza in materia (cfr. BGE 1C\_602.2012 e BGE 1C\_250.2013) e l'art. 11 della Legge federale sulla Protezione dell'Ambiente, gli impianti d'illuminazione previsti devono rispettare i contenuti e i principi delle suddette norme e sentenze e in particolare:

- gli impianti devono essere debitamente schermati in modo che l'illuminazione si limiti a ciò che s'intende illuminare e non venga dispersa ai lati e l'orizzonte oltre misura;
- l'intensità dell'illuminazione deve essere limitata al minimo indispensabile a rendere visibile ciò che si desidera illuminare.

### 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](http://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.

#### *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](http://www.ti.ch/reteinfoamianto), [www.suva.ch](http://www.suva.ch) e [www.ti.ch/rifiuti](http://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 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 seguita da una proposta di sistemazione temporanea, datata 18 dicembre 2017, degli spazi che ne deriveranno.

Quest'ultima propone a nostro avviso una soluzione sostenibile, ma unicamente in quanto temporanea: paesaggisticamente e urbanisticamente resta problematico l'effetto del nuovo fronte che si creerà con gli affacci degli edifici ubicati ai fondi 762 e 3149. Va tuttavia sottolineato che il Municipio ha manifestato l'intenzione di voler procedere in tempi relativamente brevi, per il tramite di un concorso, alla sistemazione dell'intera piazza, compresi dunque gli spazi ricavati dalla demolizione richiesta dalla presente domanda.

---

Dal profilo urbanistico e paesaggistico, si appoggia tale proposito, ribadendo che la demolizione dell'edificio ex Jelmoni vada accompagnata in tempi sostenibili da una riqualifica dell'intera piazza del Ponte.

La demolizione e la relativa sistemazione temporanea vengono quindi preavvisate favorevolmente.

---

### **Ufficio dei beni culturali**

Abbiamo esaminato l'incartamento che prevede la demolizione dello stabile Ex-Jelmoli e la sistemazione temporanea dello spazio vuoto risultante ubicato in un comparto di pregio (v. scalinata monumentale, torre romana, monumento a Luigi Lavizzari, chiesa parrocchiale).

Tenuto conto dell'assenza di particolari vincoli e di pregi legati alla qualità dello stabile Ex-Jelmoli esprimiamo preavviso favorevole in merito alla demolizione dello stabile fino alla quota del terreno; in merito alla sistemazione temporanea prevista rimandiamo alle considerazioni dei colleghi dell'Ufficio della natura e del paesaggio che condividiamo; per quanto ci riguarda quanto previsto è in ogni modo sostenibile e non va a ledere il significato storico, spaziale e monumentale del comparto.

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. Da parte nostra ribadiamo che tale comparto merita la massima attenzione e dal punto di vista storico occorrerebbe costruire, possibilmente in tempi brevi e in corretta relazione con i vari elementi esistenti.

### **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.

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 Direttore aggiunto:

avv. L. Matasci

Il Capo dell'Ufficio  
domande di costruzione:

ing. M. Giovagnoli

Incarto di ritorno

