



Municipio, 6850 Mendrisio

Municipio
Via Municipio 13
CH-6850 Mendrisio

058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch
mendrisio.ch
MR/mcar

Gentili Signore
Egregi Signori
Consiglieri comunali
Claudia Crivelli Barella,
Marion Bernardi, Daniela Carrara,
Monika Fischer, Jacopo Scacchi e
Andrea Stephani

20 giugno 2022

**Risposta
del Municipio di Mendrisio**

Interrogazione del 17 marzo 2022

Titolo **Misure urgenti per preservare il territorio?**

In merito alle singole richieste dell'interrogazione, il Municipio si pregia osservare quanto segue:

1. L'esaurimento delle superfici edificabili prima dell'entrata in vigore dei nuovi PR non rischia di rendere lettera morta la revisione della LPT del 2014?

In considerazione dei recenti approfondimenti riguardanti il territorio della Città¹, si ritiene che le superfici sensibili del paesaggio che andrebbero tutelate siano ancora molte e che quanto si prefigge la LPT sia ancora un tema molto attuale.

Gli sforzi del Municipio intesi a salvaguardare tali superfici sono cominciati con l'elaborazione del PDc, che funge anche da base per sviluppare le strategie di riduzione del potenziale edificatorio, attualmente in fase di analisi. Si pensa così possibile anticipare la richiesta del Cantone che chiede di elaborare il Programma di Azione Comunale (PAC) entro ca. 4 anni dall'entrata in vigore della scheda R6 e parallelamente di terminare la revisione dei PR.

¹ Mandati di studio in parallelo del PDc, dati compendio 2019 e successive analisi.

2. In occasione dell'esame di una domanda di costruzione, il Municipio verifica se il Piano regolatore di riferimento è desueto (verifica la conformità della domanda con i dispositivi del PD, legislazione superiore, nuovi indirizzi pianificatori, giurisprudenza, principi del PD comunale)? Questo avviene in particolare in presenza di opposizioni alle domande di costruzione?

Sì, si rende attenti che per poter sospendere eventuali domande di costruzione in evidente contrasto con gli indirizzi strategici di tutela del paesaggio, ma ancora permessi dai relativi PR, è necessario innanzitutto poter procedere in modo legittimo e non arbitrario. A tal proposito il Municipio sta impostando le strategie per ridurre il potenziale edificatorio dei propri PR con l'obiettivo principale di tutelare i comparti paesaggisticamente più sensibili in linea con le strategie del PDC e in attesa di ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale. Le domande di costruzione che riguardano questi comparti possono essere sospese per due anni in attesa dell'istituzione di una zona di pianificazione e della successiva procedura pianificatoria, che confermerà o meno la tutela. Questa verifica avviene senza considerare la presenza di eventuali opposizioni.

Secondo una recente sentenza del Tribunale Federale², quest'ultima ha negato una licenza edilizia basandosi sull'art. 21 cpv. 2 LPT e considerata l'assenza di una zona di pianificazione rinviando gli atti all'Autorità cantonale affinché riformuli il suo giudizio tenendo conto anche della questione relativa al potenziale edificatorio all'orizzonte 2036³ e degli alloggi vuoti recentemente autorizzati dall'Autorità comunale. In fase di procedura edilizia il potenziale sovradimensionamento di un Comune non sarebbe quindi l'unico criterio per negare una licenza edilizia, ma occorrerebbe anche valutare la posizione, l'urbanizzazione e il paesaggio tra gli interessi in gioco.

3. In presenza di un PR desueto, a fronte di una chiara sovra offerta di alloggi, il Municipio può negare la licenza edilizia? È già avvenuto?

Tale criterio non è mai stato utilizzato dal Municipio che però, alla luce della sentenza del Tribunale Federale citata al punto precedente, potrebbe considerarlo in futuro unitamente agli altri interessi richiamati.

4. Quante opposizioni e ricorsi a domande di costruzione sono stati interposti (annualmente, dal 2014) che invocano l'inadeguatezza del PR in essere con i principi pianificatori derivanti dalla modifica della LST del 2014 (vedi elenco alla domanda 2)?

Il Municipio non dispone di questi dati fino al 2020. Per quanto riguarda le opposizioni ricevute nel corso del 2021, nessuna conteneva censure al riguardo.

5. Quante di queste (domanda 4) sono state accolte?

Vedi risposta precedente.

² Canton Vaud, Comune di Roche: 1C_190/2020 Arrêt du 9 février 2021.

³ Orizzonte di riferimento del PD Canton Vaud.

6. Quando sarà disponibile il Programma di azione comunale? Modifiche e revisioni dei Piani regolatori saranno avviate solo una volta approvato il PD comunale? O anche prima, vista l'approvazione da parte del Gran consiglio della scheda R6 (vedi pag. 29 del MM 156, PD comunale)?

Con l'entrata in vigore nel settembre 2021 della scheda R6 del PD, tutti i Comuni sono chiamati a:

- verificare il dimensionamento dei propri PR entro 2 anni dall'entrata in vigore della stessa;
- elaborare le strategie di riduzione entro 2 anni dalla verifica del Dipartimento del territorio sul punto precedente, istituendo le misure di salvaguardia del territorio (zona di pianificazione) al tempo stesso;
- per i Comuni con i PR largamente sovradimensionati è chiesto di concludere le relative procedure di PR entro 3 anni dalla verifica del Dipartimento del territorio sul primo punto.

In considerazione che dalle prime verifiche sembrerebbe che i PR di Mendrisio siano sovradimensionati (compendio 2019), il Municipio ha già cominciato a riflettere su come impostare le strategie di riduzione delle riserve edificatorie, cercando di anticipare così i tempi brevi richiesti dal Cantone per le varie procedure. Tali scelte devono però essere in tutti i casi approvate dal Consiglio Comunale, così come gli obiettivi del PDc, che sono la base concettuale sulla quale sono fondate.

7. Premesso che la pianificazione del territorio deve tenere conto di tutte le attività di incidenza territoriale (residenziale, artigianale, industriale, di svago, ecc.), che la revisione della LPT impone uno sviluppo centripeto di qualità, che vi sono quindi anche obiettivi qualitativi e che nuovi strumenti sono stati appena recepiti dalla Legge sullo sviluppo territoriale, a prescindere dalla vetustà delle norme del piano regolatore, il Municipio ritiene di essere in grado di riordinare/riequilibrare la sostanza edificata in tempi brevi, così da soddisfare gli obiettivi e di fatto tenere anche conto delle aspettative di ogni settore economico e/o sociale, evitando così di essere superato dagli eventi? Il PD comunale è lo strumento che permetterà di avviare questo processo?

Il PDc è lo strumento di carattere strategico che permetterà di orientare le politiche future con incisione territoriale della Città verso una maggiore tutela e riqualifica del proprio paesaggio.

In considerazione che il territorio della Città ha subito un'urbanizzazione non sufficientemente controllata, il Municipio è conscio che un riordino del paesaggio sarà possibile solo a lungo termine. Ciononostante ritiene doveroso intervenire il più presto possibile per salvaguardare le zone più sensibili e sviluppare il concetto di sviluppo centripeto.

8. Laddove vi fossero progetti in contrasto con il PD comunale, il Municipio non ritiene di adottare una zona di pianificazione restrittiva, se del caso adottando puntuali varianti di PR, in attesa delle modifiche sostanziali o meno del PR?

Il Municipio ritiene corretto istituire una zona di pianificazione contestualmente alla trasmissione al DT del documento relativo alle strategie di riduzione del potenziale edificatorio (PAC), che devono essere ponderate sull'intero territorio. Procedere senza una visione unitaria determinerebbe il rischio di incappare in scelte arbitrarie e per tanto non appare perseguibile.

Sperando di avere evaso esaustivamente le richieste, cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 3 ore lavorative.

Copia
Dicastero Pianificazione /UTC