

## **CITTÀ DI MENDRISIO**

### **COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE – rapporto di maggioranza**

Mozione :

"TOGLIAMO DALLA ZONA EDIFICABILE UN'AREA VERDE PREGIATA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE: UN PRIMO ESEMPIO VIRTUOSO DI QUARTIERE GIARDINO".

---

Gentile Signora Presidente,  
Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione della pianificazione ha analizzato negli scorsi mesi in modo approfondito la mozione in oggetto, nonché il rapporto preliminare del Municipio dell'11 maggio 2016.

#### **Osservazioni generali sulla mozione**

Nel testo presentato il 12 marzo 2014, suddiviso in 3 punti, i mozionanti ritengono dapprima come il PR presenti aree edificabili troppo estese e dunque, quale scelta dovuta, dovrebbe essere modificata la destinazione pianificatoria di aree rilevanti, situate oggi in zona edificabile.

I mozionanti espongono in seguito i motivi per cui il mappale 565 RFD di Mendrisio, ritenuto strategico, potrebbe essere tolto dalla zona edificabile: il dezonamento non comporterebbe indennizzi, essendo il mappale già di proprietà comunale; il fondo si troverebbe in un'area densamente abitata, nella quale i residenti necessiterebbero di area libera verde. Il fondo si troverebbe in zona AEP e la sua destinazione sarebbe parzialmente quale scuola dell'infanzia (zona R5) e parzialmente quale parco giochi. I mozionanti chiedono che il fondo sia inserito parzialmente in zona AP/EP e parzialmente in zona agricola. Secondo l'ISOS, il mappale in oggetto si inserirebbe nella categoria "b", il cui obiettivo di protezione imporrebbe la preservazione *"delle caratteristiche essenziali per la definizione del rapporto tra le componenti dell'insediamento"*.

#### **Rapporto preliminare del Municipio**

Nel proprio rapporto preliminare, il Municipio ricorda dapprima come la part. 565 RFD Mendrisio sia stata oggetto di una variante, approvata dal Dipartimento del territorio nel 2009. Attualmente il fondo sarebbe dunque inserito parzialmente in zona R5 – intensiva

(mq 5'235) e parzialmente in zona AEP asilo (mq 3'835). In seguito è stata elaborata una domanda di costruzione, per la quale è stata rilasciata una licenza edilizia per la costruzione di 46 appartamenti d'interesse pubblico. La licenza è ancora valida.

A mente del Municipio, il mappale 565 RFD Mendrisio sarebbe inserito in posizione periferica rispetto al nucleo e alla zona densamente abitata e tale zona non necessiterebbe in modo preponderante, di area verde libera.

Il dezonamento non comporterebbe costi espropriativi, ma costituirebbe una perdita di valore del terreno e conseguentemente una perdita economica per l'Ente pubblico.

La nuova LST non prevede più la possibilità di effettuare nuovi azzonamenti, se non compensati da dezonamenti della stessa superficie. Il Municipio ritiene strategico il mantenimento del potenziale edificatorio.

Per quanto attiene l'ISOS, il Municipio rileva come il mappale n. 565 RFD Mendrisio si situi ai margini della zona già edificata. Non potendo attuare in modo omogeneo l'obiettivo di salvaguardia "b" su tutta la zona XIII, il Municipio ritiene che gli argomenti dell'ISOS in merito al comparto siano da relativizzare e non possano essere perseguibili così come proposti.

Il Municipio informa infine di essere intenzionato a riprendere la ricerca di soluzioni per permettere alla cittadinanza di poter fruire di appartamenti a pigione, nell'ottica di favorire insediamenti abitativi intergenerazionali e aperti a persone con bisogni particolari. Il Municipio chiede che la mozione sia respinta.

#### **Osservazioni della maggioranza della commissione della pianificazione**

La maggioranza della commissione della pianificazione sostanzialmente concorda con le conclusioni del Municipio nel suo rapporto preliminare.

Si rileva dapprima come il 14 marzo 2014, due giorni dopo l'inoltro della mozione, il mappale 565 RFD di Mendrisio è stato frazionato con la creazione del nuovo mappale 3500 RFD Mendrisio. Sostanzialmente, il nuovo mappale 565 RFD di Mendrisio (mq 5239) si trova in zona R5, mentre il nuovo mappale 3500 RFD Mendrisio (mq 3846) si trova in zona AEP.

Il fatto che le particelle n. 565 RFD Mendrisio e n.3500 RFD Mendrisio siano già di proprietà comunale non significa che il loro dezonamento sia un'operazione neutrale nel suo aspetto economico. Il Comune è infatti attualmente proprietario a tutti gli effetti di una superficie di 5'239 mq in zona R5 – intensiva, oltre alla superficie inserita in zona AEP asilo

(mq 3'846), e la perdita di questo potenziale costituisce innegabilmente una riduzione di valore dei beni comunali.

Non è inoltre escluso, ma appare anzi probabile, che il Municipio voglia ripresentare un messaggio municipale per la realizzazione di appartamenti a pigione, nell'ottica di favorire insediamenti abitativi intergenerazionali e aperti a persone con bisogni particolari. Il futuro messaggio dovrà in ogni caso essere valutato da questo Consiglio comunale, ma un'accettazione della mozione priverebbe da subito la possibilità di edificare questa tipologia di appartamenti.

Pare inoltre opportuno, a livello strategico, il mantenimento di questa superficie edificabile, che potrebbe restare quale riserva nel caso il Comune volesse costruire in futuro uno stabile con scopo pubblico fuori zona edificabile: un nuovo azzonamento sarebbe possibile unicamente a seguito di compensazione di una pari superficie in zona edificabile e ciò significherebbe, nel caso non vi fossero particelle di proprietà comunale da dezonare, dover procedere a costosi espropri.

La commissione della pianificazione invita tuttavia il Municipio a voler considerare in futuro maggiormente quanto previsto dall'ISOS. L'obiettivo di salvaguardia "b" prevede, come indicato dal Municipio, *"l'attribuzione alle aree importanti specifiche destinazioni o particolari restrizioni d'uso"*. Anche se l'applicazione omogenea della salvaguardia è oggettivamente difficoltosa, ciò non deve comunque portare sempre a ritenere ininfluenza quanto previsto dall'ISOS, in quanto apparentemente non perseguibile.

In generale si può pure osservare che non è sensato dezonare terreni situati in prossimità dei trasporti pubblici, in particolare in questo caso dove a poche centinaia di metri si trova la Stazione Tilo.

### **Conclusioni**

La maggioranza della commissione della pianificazione chiede pertanto di respingere la mozione.

**Per la maggioranza della commissione della pianificazione**

I commissari

Andrea Carri, relatore

~~Alessio Allio~~ *Benjamin Albertelli*

Vera Bosshard

Grazia Bianchi

Marcella Bianchi

Vincenzo Crimaldi

Francesca Luisoni

Cesare Sisini

Patrick Valtulini

Mendrisio, ~~20 settembre 2016~~

*24 novembre 2016*