

Rapporto sul MM N. 75/2015

Adozione della variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio /Sezione Mendrisio - Comparto speciale "e" - Piazza del Ponte

Egregio signor Presidente,
Gentili ed Egregi Consiglieri Comunali,

la presente Commissione durante sei sedute ha proceduto nell'affrontare questo tema posto nel cuore della Città. Le sedute si sono svolte con una certa intensità a partire dal 5 novembre 2015. Durante l'incontro del 19 novembre 2015 abbiamo ospitato il Capo dicastero Piermaria Calderari e il suo collaboratore dell'Ufficio Tecnico l'arch. Massimo Carmellini. Tramite la loro presenza siamo potuti entrare in tema. A seguire vi sono stati altri incontri per discutere le domande e le risposte poste al Dicastero Pianificazione, nelle date del 3 dicembre 2015, del 18 gennaio 2016 e 18 febbraio 2016. Nonché il 2 marzo 2016 per la discussione sul rapporto e la firma dello stesso.

L'iter seguito dal Municipio per giungere a questa presentazione di variante del Piano regolatore, dedicato al comparto speciale su Piazza del Ponte, è stato senza dubbio molto lungo. Con ciò non s'intende portare particolari declamazioni, ma evidenziare quanto sia stato laborioso per le istituzioni (Comune e Cantone) operare nel percorso pianificatorio. A far partire l'iter istituzionale è stata la petizione "Per una Piazza degna di questo nome". Questa la molla che la popolazione tramite la raccolta di firme ha voluto indirizzare al Municipio.

Il periodo indicato è iniziato con la consegna nel 2007, della richiesta all'autorità comunale. Oggi abbiamo d'innanzi al Consiglio Comunale la variante pianificatoria definitiva per l'approvazione. Si può proprio dire che parecchia acqua è passata sotto la Piazza del Ponte e ne passerà ancora. Poiché per essere valevole la decisione, necessita l'approvazione del Consiglio di Stato, così da terminare e adottare la variante di PR sul Comparto speciale "e" - Piazza del Ponte.

Senza voler ripetere la cronistoria, si rimanda al MM a pag. 2 e 3, su queste pagine si può comprendere quanto è stato affrontato, sia per il tramite di un concorso di progettazione test, sia per la stesura della fase pianificatoria successiva.

L'interesse sulla Piazza del Ponte non è rimasto fine a se stesso. Nell'atto sono presenti anche altri obiettivi attorno alla piazza sulla variante pianificatoria: (si riporta il testo come a MM)

- A breve termine l'arredo e la sistemazione unitaria della superficie di tutta Piazza del Ponte unitamente allo spazio pubblico ricavato dalla demolizione dello stabile ex-Jelmoli.
- A lungo termine la ricucitura delle due parti del nucleo, tramite la realizzazione di un'edificazione di elevato valore urbanistico e architettonico sul sedime dello stabile ex-Jelmoli.
- La continuazione dell'edificazione lungo Via Lavizzari, fino al futuro parco pubblico.
- L'incremento della superficie di verde, attraverso la formazione di un parco pubblico.
- L'inserimento di un elemento di moderazione del traffico lungo l'asse stradale Via Lavizzari - Largo Soldini, estendendo la riqualifica su tutto l'asse di transito.

- L'insediamento di attività terziarie nel centro di Mendrisio, atte a sostenere le funzioni centrali.
- Apportare alle normative dei comparti speciali gli adeguamenti necessari per rendere effettivamente operativi gli intendimenti della pianificazione, eliminando disposizioni di difficile applicazione o incongruenti tra di loro.

Modifiche al Piano regolatore:

Nella documentazione inserita nel MM vi sono diversi atti che dovranno essere modificati e aggiornati. Il Piano delle Zone, il Piano del Traffico, il Piano dei Comparti speciali e il Piano Particolareggiato del Nucleo, come pure le rispettive Norme di attuazione.

Tramite questi aggiornamenti dei diversi Piani e delle Norme, si potrà permettere la realizzazione degli obiettivi descritti in precedenza.

In modo essenziale si descrivono alcuni aspetti:

- Cambiamento d'estensione tra i comparti di alcune proprietà private.
Gli edifici posti sui fondi no. 759 e 761, passeranno dal Piano di Comparto speciale "e" al Piano Particolareggiato al Nucleo.
- Una seconda modifica riguarda l'ampliamento dell'attuale parco giochi.
Al fondo no. 3039 si aggiungerà parte della strada del fondo no. 997 e l'intero fondo no. 3100. L'inserimento interessa la zona AEP 31.3, ponendo quale possibilità edificatoria: *strutture di gioco e, con l'aggiunta della possibilità di ricostruzione dell'edificio, secondo le indicazioni del piano dei comparti speciali.* Questa possibilità interessa l'edificio contrassegnato con H8, del piano dei Comparti speciali.
- Modifica edificatoria per alcune proprietà.
I fondi no. 760, 762, 767, 2863 e 3149, situati tra il parco giochi e la Piazza del Ponte, dovranno rispettare diverse norme nel caso che gli edifici saranno ristrutturati o costruiti. Con obbligo di passaggio pubblico tramite un porticato, da linee di costruzioni con obbligo di continuità (art. 7 NAPR), con il rispetto di quota minima / massima per il tetto.
- Caratteristiche speciali.
Il fondo no. 767, di proprietà del Comune di Mendrisio, potrà usufruire di altezze maggiorate in virtù date dalle condizioni di carattere pubblico. *La quota minima e la quota massima danno gli estremi entro i quali poter concretizzare un futuro progetto, mantenendo una certa flessibilità e quindi senza voler dare indicazioni troppo rigide. La variante, per contenuti pubblici, permette di edificare sul mappale ex-Jelmoli (rispettando le quote minime e massime) almeno 2 piani in più rispetto alla zona generica di PR, ciò per meglio evidenziare l'emergere del futuro edificio pubblico rispetto alle proprietà private circostanti.*
- Nuovi passaggi pubblici.
Nel Piano del traffico è evidenziato un nuovo passaggio che andrà a sostituire l'attuale passaggio dell'ex-Posta Borgo. In questo modo a seguito della demolizione di parte dello stabile posto sul parco giochi e dei due accessori sul fondo no. 760, si aprirà un nuovo percorso senza dover costeggiare la via Lavizzari.
- Comparti speciali regolati da piani di dettaglio.
È quanto il nuovo art. 42 delle norme chiede nel ridefinire in modo più confacente l'applicazione dei parametri edilizi. La situazione attuale della norma non permette di dare chiarezza e ostacola l'approccio a una futura edificazione o ristrutturazione nel comparto. Così facendo viene sanata una situazione, dove le varie istanze di valutazione sulla pianificazione non avevano evidenziato questa problematica.

- Nuova zona MC, Mista centrale.
Il Comparto speciale “e” con questa norma all’art. 45 ter, avrà una nuova definizione al riguardo della zona mista. Questo permette di chiarire l’indirizzo edificatorio, così che non sarà possibile avere attività artigianali invasive bensì attività residenziali, di servizio, commerciali, turistiche, alberghiere e per il tempo libero non moleste. Caratteristiche applicabili al sedime ex-Jelmoli come allo stesso comparto.
- Zona con limite di velocità massimo di 30 km/h, zona d’incontro (20 km/h).
Ancora sul Piano del traffico, sarà possibile intervenire nell’agevolare i pedoni e i ciclisti nell’attraversamento della strada cantonale, moderando il traffico automobilistico di transito. Gli stessi intenti sono ripresi pure nelle nuove norme all’art. 46 bis.

Considerazioni sulle scelte del Municipio.

Rispetto la fase precedete sull’esame preliminare della variante pianificatoria, il Municipio ha apportato importanti cambiamenti.

- L’unanimità dei commissari sostiene la decisione nel procedere alla demolizione dello stabile ex-Jelmoli senza necessariamente intervenire con una nuova edificazione.
Nel frattempo si è già concretizzata la domanda di demolizione e rilasciata la rispettiva licenza edilizia. Per proseguire la realizzazione di questo intento, il Municipio dovrà sottoporre al Consiglio Comunale un MM specifico per la richiesta di credito necessario all’abbattimento dello stabile e nella sistemazione del nuovo spazio aperto.
- Altra scelta importante riguarda l’abbandono nell’inserimento nella variante di un autosilo, posto sotto il parco giochi.
A questo riguardo si commenta che la problematica posteggi, non è ancora risolta. La futura gestione della piazza tra l’impostazione di zona d’incontro e tra spazio pubblico, comporterà una chiara diminuzione di disponibilità di posteggi nel centro del paese.
- Tramite l’attuale proposta sarà possibile edificare un nuovo stabile sul fondo dell’ex-Jelmoli. L’intendimento di poter in un futuro costruire un nuovo edificio, ci pone la domanda nel chiederci chi sarà l’attore economico che realizzerà quest’opera.
Allo stato attuale mancando comunque ancora sia i contenuti, sia le risorse finanziarie per procedere in questo senso. *In tutti i casi sarà sempre il Municipio che deciderà sull’opportunità di un’eventuale edificazione, ovvero potrà sempre valutare se la proposta raggiungerà gli obiettivi del PR.*

Considerazioni generali.

Nel MM a pag. 12 sono riportate le future spese ipotizzate. A ogni adeguamento pianificatorio è necessario disporre d’una valutazione di massima sui costi dei progetti proposti. La somma di queste cifre porta un totale di 4'100'000 CHF. È evidente, ma comunque doveroso, porre al momento opportuno l’attenzione sul valore della spesa che si dovrà affrontare. Tanto più per le future espropriazioni, derivanti dalle nuove norme approvate.

Come considerazione finale si riporta in evidenza la prossima demolizione dello stabile ex-Jelmoli. In un colpo si avrà una nuova visione degli spazi. Tolta la presenza di questo immobile che da 50 anni, caratterizza il costruito nel centro del paese, si avrà al suo posto un vuoto. Non è sicuramente un pensiero di tristezza la sua mancanza, ma una nuova sfida nel convivere in uno spazio vuoto più grande. Una nuova Piazza del Ponte più aperta.

A conclusione di questo rapporto i commissari, a maggioranza, portano il loro consenso al dispositivo così come figura sul MM 75/2015.

Si raccomanda in questo modo alle colleghe e ai colleghi di Consiglio comunale, l'approvazione della variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio /Sezione Mendrisio - Comparto speciale "e" - Piazza del Ponte

Per la Commissione della Pianificazione

Sisini Cesare (relatore)

Mendrisio, 2 marzo 2016

Fattorini Stefano

Rezzonico Daniela

Aostalli Manuel

Bosshard Vera

Carri Andrea

Ferrari Mario (con riserva)