

**Città di Mendrisio  
Commissione delle Petizioni**

**Rapporto sul MM 149/2012      Adozione del Piano Particolareggiato del Nucleo del  
Quartiere di Tremona (PPN) – Adozione della variante  
di adeguamento al PR “POSTEGGIO CIV”**

---

Egregio Signor Presidente,  
Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione delle Petizioni nella sua seduta del 10 luglio ha analizzato e discusso il contenuto del messaggio sopraccitato. Alla prima seduta hanno partecipato il Capo Dicastero Piermaria Calderari, il Direttore dell'Ufficio tecnico Ing. Michele Raggi e l' Arch. Massimo Carmellini che hanno fornito importanti informazioni e precisazioni sul messaggio in questione.

La complessità del messaggio ha reso necessaria anche una seconda riunione che si è tenuta il 23 luglio alla quale ha partecipato l'architetto Carmellini che ha risposto alle ulteriori domande sorte in commissione.

Dopo la presentazione del rapporto di minoranza, la commissione si è nuovamente riunita in data 3 dicembre 2013 per fare chiarezza su tutte le osservazioni presentate. All'incontro hanno partecipato il Capo dicastero Piermaria Calderari e l'architetto Massimo Carmellini, che hanno risposto in maniera esauriente e precisa su ogni punto contenuto nel rapporto di minoranza.

Partendo dall'approvazione del Piano regolatore da parte del CdS datata 2005, in cui è stata convalidata la necessità di dotare il nucleo di un piano particolareggiato, il Municipio dell'allora comune di Tremona ha optato solamente per una “scheda di edificabilità” di PR limitata agli spazi costruiti. Tenendo presente le osservazioni del Dipartimento del Territorio, sostanzialmente positive ma che riconfermavano l'esigenza di un piano particolareggiato, sempre elaborate nel 2006 e 2007, il Municipio di Mendrisio giunge a presentare questo PP del Nucleo, così come fatto per Arzo e Mendrisio.

Ad oggi il nucleo di Tremona non possiede un piano dedicato, con il presente messaggio la città viene dotata di uno strumento preciso e chiaro che offre una serie di indicazioni importanti e vincolanti allineando le norme a quelle già definite per i nuclei del borgo di Mendrisio e del quartiere di Arzo. In particolare, il PPN mira a preservare la caratteristica struttura di Tremona e la preziosa fascia naturalistica che la circonda.

Senza entrare nel merito di ogni singolo articolo, la commissione, sentite le precisazioni dei tecnici, ritiene che le norme concernenti ogni tipo di restauro, recupero, o nuova costruzione siano dettagliate e complete, anche i materiali vengono ben definiti per il mantenimento estetico del nucleo. Con l'aggiustamento e le verifiche plano volumetriche per facilitare il recupero di taluni edifici, si auspica di invogliare il privato ad intervenire con delle migliorie, in linea con le norme del PPN- che possano portare nuove famiglie nel quartiere.

Al momento della presentazione del piano particolareggiato del nucleo, sono state inoltrate una serie di osservazioni (7) a cui è stata data risposta in maniera esaustiva.

Una di queste osservazioni è stata firmata da 108 cittadini e riguarda il mappale 28. Gli osservanti si *“oppongono all'ampliamento del fronte del nucleo sul mappale 28, ritenendo sproporzionato l'intervento rispetto al contesto dato ed in rapporto alle possibilità edificatorie concesse agli altri proprietari”*. Sul tema la commissione si è chinata ed ha sentito in particolare le spiegazioni del responsabile dell'UTC Ing. Raggi. Le possibilità di ampliamento hanno lo scopo di promuovere un intervento che porti ad un miglioramento del fondo, tramite la ricostruzione di un nuovo fronte del nucleo, con diverse tipologie di facciate, in linea con le altre costruzioni tipiche del nucleo di Tremona. Gli ampliamenti possibili dovranno comunque rispettare le altezze (gronde) oggi presenti sugli stabili laterali, che ne limitano il numero di piani abitativi. Inoltre, l'eventuale progetto di costruzione che potrebbe essere inoltrato, dovrà superare l'analisi di impatto urbanistico ed architettonico dell'ente cantonale preposto e dell'apposita commissione.

La commissione ritiene valida la proposta pianificatoria sul mappale 28, e concorda con lo scopo di migliorare una situazione esistente assolutamente inadeguata per un nucleo considerato importante, sia a livello regionale, sia a livello cantonale. La commissione, nonostante le rassicurazioni dei tecnici, ritiene comunque potenzialmente incomplete le garanzie espresse dai tecnici circa l'impossibilità di edificazione di un fronte unico, e non frazionato in 4 o 5 tipologie di facciate diverse.

La commissione invita quindi il Municipio a vegliare affinché non si permettano interventi deturpanti o invadenti, specialmente dove si paventa l'intervento di costruzione su grandi superfici, per esempio su mappali privati con grandi volumetrie come nel caso del mappale in questione.

Durante la riunione supplementare del 3 dicembre, la commissione ha analizzato le tematiche presentate nel rapporto di minoranza. Le osservazioni hanno richiesto una discussione approfondita basata anche sulle risposte degli ospiti intervenuti. In alcuni casi le risposte dei tecnici e il contenuto delle stesse norme di attuazione hanno pienamente risposto alle domande del rapporto di minoranza. In altri casi le proposte presentate nel rapporto di minoranza, troppo dettagliate e limitative, sono invece state ritenute in contrasto con gli obiettivi del piano particolareggiato, ossia di pianificare e per il futuro, tramite la definizione di regole generali, attuabili nei prossimi 10-20 anni, che preservino il nucleo di Tremona senza imporre limitazioni eccessive. Sulla base delle discussioni avute, la maggioranza della commissione ritiene quindi di non dover proporre nessun emendamento al messaggio municipale.

Nella seconda parte del MM la commissione ha preso atto della variante del PR, scaturita dalla decisione del CdS del 2012, che non approvava la codifica della sopraelevazione del posteggio in località CIV. Il Municipio ha quindi elaborato una soluzione modificando il piano del traffico e il PR generale, che porta a sua volta una modifica formale del PR generale, tramite l'adeguamento del perimetro di validità del PPN.

Il calcolo dei posteggi necessari è di 190 unità, a fronte di una disponibilità attuale di 90. Ne consegue che il deficit di 100 posti auto giustifica l'aumento di capienza del posteggio con l'aggiunta del piano superiore non coperto.

La commissione concorda con il fatto che questi posteggi non servono ad "attirare" maggior traffico, ma sono a favore degli abitanti di Tremona e dei turisti che visitano il parco e l'Antiquarium.

Conclusioni:

Alla luce del contenuto del MM 149/2012 e delle osservazioni di cui sopra

**La Commissione delle Petizioni a maggioranza , si esprime favorevolmente al MM 149/2012, chiedendo al lodevole Consiglio Comunale di approvare il testo del dispositivo così come proposto dal lodevole Municipio.**

**La commissione invita inoltre il lodevole Municipio a vegliare affinché non si permettano interventi deturpanti o invadenti, in particolare sul mappale numero 28.**

Latini Edoardo (relatore)

Bianchi Marcella	Calderari Tiziano	Carri Andrea
Fitas Davina	Meroni Monica	Nava Giancarlo
Trento Fiorenza		