

## **CITTÀ DI MENDRISIO**

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

MM 102/2016: “Richiesta del credito di CHF 750'000.- per l'allestimento del Piano direttore comunale (PDc)”

---

Signora Presidente, gentili colleghe, egregi colleghi, la commissione ha esaminato il rapporto durante due sedute; alla prima, il 9 giugno, erano presenti il capo dicastero Piermaria Calderari e l'architetto Massimo Carmellini, dell'UTC. I commissari hanno inoltre trasmesso numerose domande alle quali è stata data risposta scritta.

#### **Premessa**

Uno degli argomenti, forse il più importante, a sostegno delle aggregazioni comunali è quello legato all'assetto territoriale e all'importanza di ridefinire Piani regolatori sovradimensionati e frutto di pianificazioni locali non coordinate.

Il Consiglio di Stato, nel messaggio che accompagnava il progetto aggregativo di Mendrisio del 2009, scriveva: “Da allora (anni '60) l'Alto Mendrisiotto ha letteralmente cambiato pelle a una velocità che non ha uguali nella storia. Una semplice istantanea sul fondovalle restituisce un'immagine nuova fatta di case, palazzi, assi di transito e edifici industriali e commerciali, dove a malapena si distinguono i confini politici dei diversi Comuni. (...) Il territorio è un bene raro, non solo perché unico nella sua bellezza ma anche perché esiguo. Esso è inoltre un fattore importante per lo sviluppo della regione e la qualità di vita della popolazione. Il modo con cui lo si utilizza è cruciale. Per garantirsi un futuro sostenibile i sei Comuni hanno bisogno di amalgamare i propri territori secondo una visione strategica condivisa. L'aggregazione costituisce lo strumento migliore per giungere a questo risultato”.

La trasformazione disordinata del nostro territorio negli ultimi anni non si è arrestata, anzi. Non si può dunque più prescindere dall'intraprendere con convinzione un lavoro di riordino e armonizzazione territoriale.

I PR di alcuni quartieri sono, o lo saranno tra pochi anni, datati e superati e nonostante la Lst dica che i PR hanno una durata indeterminata, l'art. 33 indica che andrebbero sottoposti a verifica di regola ogni 10 anni: l'adozione di una variante non può essere considerata una revisione.

Allestire un PR unico per i nove quartieri di Mendrisio potrebbe rivelarsi un esercizio estremamente lungo e macchinoso. Basti pensare al nuovo PR di Capriasca realizzato dopo l'aggregazione: il processo, costellato di lungaggini a causa di decine e decine di ricorsi, è durato 10 anni per un comune con meno di 5000 abitanti, poco più di 900 posti di lavoro e un territorio molto meno eterogeneo del nostro.

Un Piano direttore dovrebbe permettere, elaborando in tempi brevi linee direttive da applicare attraverso revisioni puntuali, maggior celerità rispetto a una revisione generale dei PR.

### **Nel merito**

Con il MM in esame il Municipio dà seguito all'articolo 127 del Regolamento comunale, approvato nel 2014 che prevede che il Comune adotti "lo strumento del Piano direttore allo scopo di meglio garantire la gestione del territorio".

Non riteniamo necessario riprendere nel dettaglio il MM che tutti/e avete potuto leggere, può nondimeno essere utile richiamarne alcuni aspetti e intenti.

L'elaborazione del PDC dovrà tenere conto di due strumenti sovra comunali, il Piano direttore cantonale e il Programma d'agglomerato del Mendrisiotto, come pure della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)<sup>1</sup> e della Legge federale sulla pianificazione del territorio (Lpt), la cui revisione è entrata in vigore il 1. maggio 2014<sup>2</sup>. La Lst non prevede espressamente che i comuni si dotino di un Piano Direttore comunale, ma consente

---

<sup>1</sup> Il 1. gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst). Con questa nuova legge il Cantone ha voluto gettare le basi per un nuovo approccio nell'ambito della pianificazione del territorio ed ha indicato i seguenti obiettivi (art. 1 Lst): a) promuovere un uso misurato del suolo ed uno sviluppo sostenibile; b) favorire insediamenti di qualità e garantire adeguate premesse alle attività economiche; c) individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente; d) preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago; e) valorizzare il paesaggio in quanto bene comune.

<sup>2</sup> Una revisione con la quale si vuole contenere il consumo poco oculato del suolo e la dispersione degli insediamenti. "La revisione mira a una distinzione più chiara tra i comprensori edificabili e quelli non edificabili. Inoltre si prefigge uno sviluppo più compatto degli insediamenti, un migliore utilizzo delle aree dismesse presenti nelle zone edificabili e una riduzione dell'estensione delle zone edificabili sovradimensionate. Le dimensioni delle zone edificabili devono dipendere dal fabbisogno probabile per 15 anni. Già secondo la legislazione attuale le zone edificabili dovrebbero comprendere solo i terreni prevedibilmente necessari in tale arco di tempo. Tuttavia in alcuni Comuni le zone edificabili sono sufficienti per oltre 50 anni e quindi sono sovradimensionate." (cfr. Scheda informativa DATEC, 14.3.2013).

che essi elaborino studi di base che indicano visioni e indirizzi della pianificazione futura (Lst. art. 18 cpv. 2).

Il PDc è un documento strategico che darà gli indirizzi necessari alle modifiche dei PR. Esso sarà composto da concetti settoriali organizzati in due capitoli principali: "Insediamento e paesaggio" e "Risorse e mobilità". Il Municipio spiega di essersi basato sul Piano direttore cantonale per fare in modo che tutti i temi di carattere territoriale indicati nel Piano degli indirizzi rientrassero in una delle aree tematiche del PD cantonale.

Politiche, obiettivi e strumenti del PDc sono analoghi a quelli del PD cantonale dal quale si differenzia per l'assenza di una procedura di partecipazione pubblica: il PDc rientra nella competenza di adozione del Consiglio comunale. Il Legislativo verrà coinvolto nella discussione relativa alla definizione degli obiettivi dello sviluppo territoriale che permetteranno al Municipio la stesura delle rispettive schede operative. Schede che potranno portare a varianti di PR o a modifiche dei Regolamenti edilizi. Come noto le varianti di PR dovranno sottostare alla procedura di informazione e partecipazione pubblica prevista dalla legge.

Il PDc permette di "condividere politicamente gli obiettivi di visione generale per poi gestire i differenti PR con procedure diverse, mantenendo il coordinamento fra di loro anche con tempi differenti". Obiettivi a medio-lungo termine sono il coordinamento e l'armonizzazione di tutti i PR: "a quel punto sarà possibile anche adottare un PR unico".

Secondo gli intenti del Municipio il PDc sarà elaborato durante questa legislatura:

- **Modulo 1:** Concetti settoriali entro il 2017, discussione e voto in CC nel 2018
- **Modulo 2:** Schede operative prioritarie entro il 2019, altre schede entro il 2020

L'amministrazione comunale, responsabile del PDc, si avvarrà, per aspetti che richiedono competenze specifiche, della collaborazione di specialisti esterni.

L'allestimento del PDc comporterà costi per 750'000 franchi, il dettaglio della valutazione a pagina 11 del MM.

La Lst prevede un primo adattamento formale dei PR per quanto riguarda l'utilizzo di dati georeferenziati, l'integrazione nel nuovo piano delle zone degli attuali Piano del paesaggio e Piano degli AP-EP, l'elaborazione del nuovo Piano dell'urbanizzazione

(integrando all'attuale Piano del traffico, la rete di smaltimento delle acque e le reti di approvvigionamento idrico e di energie) e del nuovo programma d'urbanizzazione (comprensori e termini dell'urbanizzazione) come pure l'elaborazione del Regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

Il relativo finanziamento non è oggetto di questo messaggio ed è già stato inserito nel piano finanziario.

## **Conclusioni**

Il Piano direttore comunale è lo strumento che, come detto, dovrà condurre all'armonizzazione dei PR dei quartieri aggregati. Esso è vincolante per il comune non per i privati, i quali restano vincolati unicamente dai PR.

Tuttavia, già durante l'elaborazione dei contenuti del PDc, qualora si dovessero riscontrare contrasti con i PR in vigore (o con parti di essi), andrà elaborata una "scheda operativa" che proponga l'avvio di una procedura di variante pianificatoria. L'avvio della modifica pianificatoria determina, ancor prima dell'approvazione della stessa, la base legale comunale per sospendere l'approvazione di progetti edilizi che contrastano con la pianificazione in divenire (blocco edilizio, sospensione, zona di pianificazione).

Convinta che il Piano direttore comunale contribuirà a una migliore gestione del territorio, la maggioranza della Commissione della pianificazione, vi invita ad accogliere il MM 102/2016.

## **I/le commissari/e**

Grazia Bianchi, relatrice

Alessio Allio

Vera Bosshard

Marcella Bianchi

Andrea Carri

Vincenzo Crimaldi

Francesca Luisoni

Cesare Sisini

Patrick Valtulini