



Rapporto di maggioranza della Commissione della pianificazione

22 maggio 2019

MM N. 66 /2018 Revisione del Piano regolatore Città di Mendrisio /Quartiere di Besazio

Gentile Signora Presidente,
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

la Commissione della pianificazione ha avuto modo in questi diversi mesi di discutere e di chiedere al Municipio approfondimenti sulla pianificazione in atto riguardante la revisione del Piano Regolatore del quartiere di Besazio. Qui di seguito si procede a riassumere la revisione prospettata e l'esito delle discussioni in seno alla commissione.

1. Introduzione

Occorre innanzitutto ricordare brevemente, come esposto dettagliatamente nel messaggio 66/2018, che la presente revisione del Piano regolatore era già stata avviata, nel 1999, dall'allora Comune di Besazio; la revisione di PR, adottata dal Legislativo nel 2013, è stata annullata a seguito di un ricorso, da parte del CdS, con sentenza del 2 novembre 2013.

Il Municipio ha scelto volontariamente di concludere la presente revisione secondo la nuova Legge sullo sviluppo territoriale. Il Municipio ricorda inoltre di aver voluto rispettare quando già deciso dal precedente legislativo, operando tuttavia alcune modifiche di merito.

2. Esame preliminare del dipartimento del territorio.

Il Dipartimento del territorio conclude che la revisione aggiornata del PR di Besazio è favorevole, formulando solo alcune osservazioni di dettaglio, riprese del resto dal Municipio nel messaggio in discussione. Il Dipartimento del territorio sottolinea in particolare che il Municipio ha assicurato in modo adeguato le esigenze di adeguamento agli indirizzi di politica territoriale fissati dalle nuove disposizioni federali e cantonali.

3. Lavori commissionali

La commissione della pianificazione ha analizzato in modo dettagliato e approfondito il messaggio 66/2018. Dopo una prima analisi e discussione circa la revisione del PR, la

commissione ha formulato al Municipio tutta una serie di domande, alle quali è stata data risposta verbalmente nell'ambito di un sopralluogo avvenuto proprio nel quartiere di Besazio (il Municipio ha in seguito formalizzato le proprie risposte con scritto 14 novembre 2018).

Il suddetto sopralluogo in loco è stato particolarmente utile ai lavori commissionali; questo ha infatti permesso ai membri della commissione di prendere conoscenza della reale situazione, e poter formulare le rispettive domande all'esecutivo direttamente in loco.

Si esporranno qui nel seguito le principali modifiche di merito della revisione aggiornata del PR di Besazio così come contenuta nel messaggio 66/2018, approfondendo unicamente le modifiche che hanno comportato discussioni e/o richieste di chiarimenti in seno alla commissione.

Comparto Sanc

Come ampiamente esposto in sede di messaggio, sui mapp. 51 e 529 il Municipio ha deciso la costruzione di un autosilo interrato, con un'area verde soprastante. Nella presente revisione di PR è pertanto istituito un vincolo di zona per scopi pubblici in tal senso. Gli investimenti necessari alla realizzazione di tale opera (costi di esproprio e realizzazione autosilo) sono già stati inseriti nel POP.

La commissione non ha avuto alcuna discussione circa il principio dell'istituzione del vincolo a PR per la realizzazione del predetto autosilo. La commissione ha solo richiesto al Municipio raggugli circa il calcolo delle esigenze di posteggio a Besazio, la copertura e l'accesso al futuro autosilo. Il Municipio ha fornito le risposte richieste, e la discussione in relazione al comparto Sanc non è proseguita ulteriormente, in assenza di ulteriori aspetti da chiarire. La commissione concordava infatti con la proposta del Municipio.

Mappali no. 22, 23 e 24 (piano di quartiere 2)

Le suddette proprietà si trovano a monte e al margine del nucleo. Il Municipio ha voluto mantenere l'edificabilità di tali proprietà al fine di sostanzialmente completare il tessuto edilizio del nucleo, garantendo al contempo un complesso edilizio di qualità capace di integrarsi in modo armonioso nel tessuto del nucleo storico. Il principio è stato pure condiviso dal Dipartimento del territorio.

Al fine di preservare l'importanza urbanistica del nucleo, il Comune ha previsto l'istituzione di un vincolo di Piano di quartiere, come del resto suggerito dal Dipartimento del territorio.

Il presente piano di quartiere (sia il principio dell'edificabilità delle proprietà in discussione, che la possibilità di formare dei nuovi parcheggi) ha dato adito a molteplici discussioni in seno alla commissione. La maggioranza della commissione ha in ogni caso condiviso l'impostazione e la scelta dell'esecutivo, segnatamente in quanto lo stralcio del PQ2 comporterebbe un'area abbonata a se stessa ai margini del

nucleo, mentre la proposta del Municipio mira proprio a completare il nucleo, cercando di tutelare la sua natura paesaggistica. Gli indici di edificabilità previsti nella revisione mirano infatti a permettere la continuità del nucleo.

Inoltre, anche se in concreto (giuridicamente parlando) si è in presenza di un non-azzonamento, un'indennità per esproprio materiale, stralciando il PQ2, non può essere del tutto esclusa. Anche in caso di non-azzonamento, in condizioni del tutto particolari, l'ente pubblico può essere chiamato a versare un'indennità a titolo di esproprio materiale.

Infine, circa la possibilità di prevedere dei parcheggi sulle proprietà in discussione, la maggioranza della commissione ha ritenuto che concedendo il potenziale edificatorio occorre pure permettere ai proprietari la creazione di parcheggi, comunque ben regolamentata nell'allegato Regolamento edilizio RE. Questo allegato prevede infatti che *“i posteggi devono essere sotterranei o integrati negli edifici principali”* e che *“la formazione di posteggi all'aperto non è ammessa”*.

Stralcio del vincolo di passo pubblico iscritto al mapp. 226 RFD Besazio.

Tramite il messaggio 66/2018, il Municipio intende eliminare il vincolo di passo pubblico attualmente iscritto al mapp. 226 RFD Besazio. Il Municipio giustifica tale scelta in quanto tale passo non è stato (ancora) iscritto a Registro Fondiario, e il proprietario del fondo ha ottenuto regolare licenza edilizia per la posa di un cancello e di due barriere che impediscono il transito pedonale. Inoltre, l'esecutivo ritiene che a seguito dell'aggiornamento della rete dei sentieri, il passaggio pedonale in oggetto sia ormai privo di qualsiasi utilità.

Sin dalle prime discussioni, l'integralità dei commissari si sono detti dubbiosi sull'eliminazione di tale vincolo. Si è in particolare sottolineato che, in assenza del marciapiede a lato dell'integralità della strada cantonale, tale collegamento garantirebbe un passaggio pedonale sicuro tra la “bassa” Besazio e il nucleo storico.

La commissione ha inoltre ricevuto uno scritto del 19 aprile 2019 da parte del Gruppo abitanti Besazio, sottoscritto da 19 cittadini, i quali hanno richiesto il mantenimento del passo pedonale tra la Besazio “bassa” e la Besazio “alta”, sostanzialmente per le medesime motivazioni già discusse dalla commissione.

La commissione ha pertanto concordato all'unanimità circa la necessità di mantenere il presente vincolo iscritto a PR. Non si tratta infatti di procedere con l'iscrizione di un nuovo vincolo, ma semplicemente di mantenere un vincolo già iscritto. Le ragioni adottate dal Municipio a sostegno della cancellazione non sono state infatti condivise dalla commissione.

Per questi motivi, la Commissione chiede di emendare la proposta del Municipio:

Proposta di emendamento: mantenere il vincolo di passo pedonale inserito a PR sul mappale no. 226 RFD Besazio. A completezza di produrre un estratto dell'attuale PR dove risulta graficamente il percorso pedonale in discussione (allegato 1/.).



Comparto Ciòs e Vendemiée

Il Municipio ha deciso di ridurre notevolmente i nuovi comparti edificabili, rinunciando ad azionare i comparti “Ciòs” e “Vendemiée”, e questo contrariamente a quanto era previsto nella precedente ipotesi di revisione di PR elaborata dall’allora Comune di Besazio.

Tale scelta è pienamente condivisa dalla Commissione in quanto pienamente conforme alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale.

Beni culturali protetti

Segnaliamo come in questa revisione del Piano regolatore per la prima volta viene effettuata una rilettura del territorio della Città di Mendrisio sul Quartiere di Besazio, sotto la lente i beni culturali a livello locale. Mentre per quanto riguardano i beni culturali a livello cantonale, essendo già censiti in precedenza non vi sono nuove segnalazioni.

Al riguardo dei beni culturali locali, il Municipio ha accolto parte delle proposte di protezione dei seguenti beni culturali trasmesse dal Dipartimento con documento di esame preliminare del ed in seguito rivisitate con il documento del 16 giugno 2016.

Restano in quest’ambito ritenuti meritevoli i seguenti bene:

- Croce stazionale, mapp. 4
- Fonte battesimale, mapp. 6
- Casa (Villa ottocentesca, parti e strutture esterne), mapp. 51

Inoltre, segnaliamo pure il nuovo “art. 35 c) Contributo finanziario alla conservazione” del Regolamento edilizio, volto a dare un regolamento ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d’interesse locale, previo esame del progetto d’intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

4. Sostenibilità finanziarie

Il Piano delle Opere Prioritarie (POP) della Città di Mendrisio pianifica gli investimenti fino all’anno 2024. Per le opere previste oltre questa data non viene definito un termine per l’investimento ma solo l’importo.

Fino al 2024 il volume d’investimenti per l’intera Città di Mendrisio è di ca. CHF 230 mio, per quelli che vanno oltre questa data è di ca. CHF 60 mio.

Gli investimenti principali previsti dal PR sono inseriti nel POP, ovvero l’esproprio del terreno necessario per la realizzazione del parco e dell’autosilo interrato al comparto Sanc, (CHF 1'300'000.-- nel 2020), Via Crusagh (CHF 300'000.-- nel 2019) e Via Rubiana (CHF 150'000.-- oltre il 2024) mentre gli altri interventi previsti dal PR, lo saranno

quando quest'ultimo sarà approvato e cresciuto in giudicato. Infatti in base all'art. 156 cv. 4 LOC, il POP va aggiornato ogni qual volta vi siano delle modifiche di rilievo ed in ogni caso dopo 2 anni.

Si evidenzia che gli interventi previsti dal PR sono esigui rispetto alla capacità di investimento della Città e quindi sono facilmente sostenibili nell'arco di validità del PR.

5. Conclusioni e proposta di delibera

La maggioranza della commissione pianificazione, alla luce di tutte le considerazioni che precedono, ha quindi deciso di proporre al Consiglio comunale di accogliere il messaggio 66/2018 così come presentato, eccetto per quanto riguarda lo Stralcio del vincolo di passo pubblico iscritto al mapp. 226 RFD Besazio, per il quale si formula formale emendamento al fine di mantenere iscritto tale vincolo.

Visto tutto quanto sopra,

La maggioranza dei commissari della Commissione della Pianificazione invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali ad accogliere il messaggio 66/2018 con il seguente emendamento:

È mantenuto il vincolo di passo pubblico iscritto al mapp. 226 RFD Besazio, e meglio secondo il tracciato come risulta dall'allegato 1/.

Per la maggioranza della Commissione della pianificazione

i relatori:

Luca Pestelacci

Cesare Sisini

Per i commissari

Carri Andrea

Bianchi Marcella

Valtulini Patrick

Bosshard Vera

Pusterla Gianluca

ALLEGATO 1/.

