



---

**Ris.mun. 7179 del 1° settembre 2015**

10 settembre 2015

## **MM N. 75 /2015**

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

Al Lodevole Consiglio comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

### **Preambolo**

Il presente Messaggio è il risultato finale dell'iter pianificatorio generato dall'iniziativa, firmata da 3'212 cittadini, dal titolo «Per una Piazza degna di questo nome».

Questa iniziativa, lanciata nel 2007, chiedeva al Comune l'acquisto e l'abbattimento dell'immobile ex-Jelmoli per destinare l'intero sedime alla creazione di uno spazio d'incontro e d'aggregazione, capace nel contempo di valorizzare i beni culturali circostanti.

L'iniziativa nasceva dalla volontà di ridare a Piazza del Ponte la giusta dignità in relazione al contesto urbano nella quale è inserita; infatti oggi Piazza del Ponte è ridotta in pratica ad un parcheggio, risultato della spinta del boom economico degli anni Cinquanta e Sessanta che ha portato allo sventramento del nucleo e all'insediamento di grandi commerci (Jelmoli), di banche, di farmacie e della Posta.

Oltre all'importanza di Piazza del Ponte nel contesto urbano, è chiaramente altrettanto assodato il valore storico, sociale ed emozionale di cui è carica.

Quest'ultimo aspetto rende ancor più delicati i tentativi d'intervento, perché ogni soluzione individuata deve essere condivisa con la soggettività e l'affettività dei cittadini, oltre che con le esigenze legate alla viabilità e all'accessibilità del nucleo storico.

Infatti, in seguito alla procedura di consultazione della variante pianificatoria, l'Esecutivo comunale ha deciso di elaborare il presente Messaggio seguendo innanzitutto la volontà popolare, anziché le condizioni poste dal Dipartimento del territorio del Cantone in fase di esame preliminare, che chiedeva principalmente di condizionare la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli alla contemporanea edificazione di un nuovo edificio (rinuncia alla fase transitoria).

Il presente Messaggio riassume la proposta di variante che prevede principalmente la riqualifica di Piazza del Ponte e dei suoi dintorni, tramite l'abbattimento dell'edificio ex-Jelmoli senza subordinarlo alla simultanea edificazione di un nuovo edificio.

La variante pianificatoria dà quindi la possibilità di lasciare inedito il sedime sul quale sorge l'edificio ex-Jelmoli a tempo indeterminato, così come l'opportunità di edificare in futuro.

Il Municipio coglie l'occasione per annunciare che parallelamente alla trasmissione a codesto Onorando Consiglio comunale del presente Messaggio, ha inoltrato la domanda di costruzione per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli, in conformità sia con il PR 97 che con la variante qui proposta.

Il Messaggio per la richiesta del credito necessario per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli verrà licenziato dal Municipio al momento in cui verrà rilasciata la licenza edilizia e la stessa sarà cresciuta in giudicato.

Sarà inoltre compito dell'Esecutivo comunale indire un concorso di architettura per la sistemazione e l'arredo di Piazza del Ponte per il periodo durante il quale l'area ex-Jelmoli resterà priva della possibile edificazione indicata a PR.

## **Cronistoria**

L'intenzione di riqualificare Piazza del Ponte e il relativo comparto risale al 1986, quando fu lanciato un concorso d'idee dal Municipio, che vide vincitore il progetto «Il Tuffo» di Luigia Carloni e Roberto Nicoli. L'intervento proposto era radicale e prevedeva la costruzione di un grande edificio che avrebbe creato una nuova Piazza inclinata. Il progetto fu abbandonato poiché presupponeva, sia la demolizione di diversi edifici circostanti, sia un investimento eccessivo.

Un ulteriore progetto fu commissionato nel 2005 all'Architetto Mario Botta, ma il previsto abbattimento del muro dietro il monumento del Lavizzari e la ridefinizione della scalinata della chiesa non raccolsero il dovuto consenso.

Nel 2007 fu lanciata l'iniziativa «Per una Piazza degna di questo nome» che chiedeva al Comune l'acquisto e l'abbattimento dell'immobile ex-Jelmoli per destinare l'intero sedime alla creazione di uno spazio d'incontro e d'aggregazione.

Nel 2009, in seguito all'iniziativa, il Municipio ha lanciato un concorso di progettazione test, che riguardava la sistemazione della piazza, lo spazio urbano che la circonda e Via Lavizzari. Il concorso prevedeva un mandato di studio in parallelo a 5 gruppi interdisciplinari di progetto (architetti, urbanisti, ingegneri civili e ingegneri del traffico), scelti tramite un collegio di esperti. Il vincitore del concorso è stato il team Sergison Bates architekten di Londra.

Nel 2010 i risultati di questa progettazione scaturita dal concorso sono stati sottoposti a un gruppo di accompagnamento formato da cittadini e da una delegazione del comitato promotore della petizione «Per una Piazza del Ponte degna del suo nome». In seguito sono stati presentati pubblicamente alla serata del 30 agosto 2010 e presso l'aula magna dell'Accademia di architettura, come pure documentati sul numero autunnale della rivista comunale "Memore".

## **1. QUADRO PIANIFICATORIO**

### **1.1 Perimetro**

Il perimetro interessato dalla variante di Piano regolatore riguarda i fondi compresi nel Comparto speciale "e" Piazza del Ponte.

### **1.2 Pianificazione vigente**

Il Piano regolatore generale della Città di Mendrisio /Sezione Mendrisio è stato approvato dal Consiglio di Stato con le Risoluzioni n. 4779 del 2 novembre 2000 e n. 3072 del 26 giugno 2001.

### **1.3 Iter procedurale**

La documentazione della variante pianificatoria è stata inviata per l'esame preliminare dipartimentale (EP) il 4 ottobre 2012.

Il Dipartimento del territorio ha trasmesso il proprio preavviso all'attenzione del Municipio in data 15 maggio 2013.

In data 1° ottobre 2013 è stata chiesta una presa di posizione al Dipartimento del territorio sull'affinamento della variante, che ha risposto in data 22 ottobre 2013 (vedi punto 4.2.1).

In data 11 marzo 2014 è stata chiesta un'ulteriore presa di posizione al Dipartimento del territorio sull'affinamento della variante, che ha risposto in data 15 maggio 2014 (vedi punto 4.2.1).

La variante di Piano regolatore e i risultati dell'esame preliminare sono stati presentati in serata pubblica il giorno 17 settembre 2014 e in consultazione pubblica presso gli albi comunali dal 22 settembre 2014 al 21 ottobre 2014. Le osservazioni pervenute sono state considerate (vedi punto 4.2) e integrate nel rapporto di pianificazione.

## **2. OBIETTIVO DELLA VARIANTE PIANIFICATORIA**

L'obiettivo della variante è la riqualifica urbanistica di Piazza del Ponte e dei suoi dintorni, secondo i seguenti concetti:

- 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.

### 3. CONTENUTI PRINCIPALI DEGLI ATTI DI VARIANTE

Gli obiettivi di riqualifica di Piazza del Ponte, segnalati al punto precedente, sono stati conseguentemente codificati negli atti di variante pianificatoria. I principali aspetti vengono esposti qui di seguito.

#### 3.1 Piano delle zone

- Riduzione dell'estensione della zona R5 posizionata tra la zona AEP 31.3, il nucleo, Via Lavizzari e Piazza del Ponte, ai soli fondi n.ri 767, 2863, 3149, 762, 760 e su una piccola porzione del fondo n. 759, in funzione dell'ingombro degli edifici previsti.

*Con questa misura si garantiscono maggiori distanze di rispetto verso il nucleo retrostante e si aumenta la superficie utile della piazza.*

- Attribuzione dei fondi inclusi nel Comparto speciale "e" Piazza del Ponte alla nuova zona edificabile "mista centrale" (cfr. NAPR 45<sup>ter</sup>).

*Il Comparto speciale "e" Piazza del Ponte si trova in pieno centro di Mendrisio e in particolare fa parte delle "aree centrali" individuate nel contesto del concetto di organizzazione territoriale del Programma d'agglomerato del Mendrisiotto (PAM2), per le quali sono auspicati l'incremento dell'intensità insediativa laddove esiste un buon servizio con i trasporti pubblici, la cura della qualità urbanistica e una politica attiva dello sviluppo insediativo. L'ubicazione nel contesto dell'agglomerato e le dimensioni raggiunte dal Comune mediante le recenti aggregazioni comunali determinano la necessità di potervi insediare delle attività terziarie in grado di sostenerne la centralità. Si osserva che la zona mista non preclude che vi possa comunque essere un'eventuale preponderanza di contenuti residenziali e che le altre zone edificabili nelle aree centrali di Mendrisio garantiscono un importante insediamento della residenza, così come previsto dallo scenario auspicato del PAM2.*

- Estensione della zona AEP 31.3 su tutto il fondo n. 3039, sul fondo n. 3100 e sulla parte inferiore del fondo n. 996.

*L'estensione della zona AEP permette contemporaneamente di ampliare le dimensioni del parco, di incrementare la distanza di rispetto tra il nucleo storico. L'edificio esistente sul fondo n. 3039 può essere abbattuto.*

*Ciò garantisce la possibilità di assicurare un collegamento pedonale sul fronte retrostante di Via Lavizzari, fino a Piazza del Ponte.*

### 3.2 Piano dei Comparti speciali

- Riduzione del limite della "volumetria assegnata" tra la zona AEP 31.3, il nucleo, Via Lavizzari e Piazza del Ponte, in corrispondenza dei fondi n.ri 760, 762, 767, 2863 e 3149.
- Sul fondo n. 3039 il limite della "volumetria assegnata" è modificato onde permettere una continuazione ideale dell'edificio contiguo ubicato sul fondo n. 760.
- Sul fondo n. 3100 (assegnato alla zona AEP) la "volumetria assegnata" dal Piano dei comparti speciali è soppressa, per permettere la realizzazione del parco.

*Con queste modifiche si vogliono definire delle volumetrie edificabili più chiare, maggiormente rispettose del nucleo ed evitare l'assegnazione di volumetrie edificabili che de facto non sarebbero utilizzabili in quanto attribuite a frazioni di fondi.*

- Introduzione di una linea di costruzione con obbligo di continuità (art. 7 NAPR) lungo il limite dei fondi n.ri 767, 2863, 3149, 762 e 760 a contatto con Via Lavizzari e sul fronte verso Piazza del Ponte.
- Vincolo per la realizzazione di un portico (profondità minima 2.80 m) lungo il limite dei fondi n.ri 767, 2863, 3149, 762 e 760 a contatto con Via Lavizzari e sul fronte verso Piazza del Ponte.
- Gli edifici sui fondi n.ri 760, 762, 3149, 2863 possono avere una quota massima di 370 m.s.m. e devono avere una quota minima di 366 m.s.m.
- Gli edifici sul fondo n. 767 (sedime occupato attualmente dallo stabile ex-Jelmoli) possono avere una quota massima di 380 m.s.m. e devono avere una quota minima di 376 m.s.m.

*Questi limiti di altezza sono analoghi a quelli della zona R5 a cui appartengono i fondi. Inoltre questa altezza permette la realizzazione delle volumetrie auspiccate. Per il fondo n. 767 si prevede la possibilità di una costruzione di maggiore altezza, onde fungere da contrappunto urbanistico agli altri edifici che caratterizzano la piazza. L'edificazione del fondo n. 767 è vincolata alla condizione di avere il piano terreno occupato da funzioni a carattere pubblico e l'ultimo piano con contenuti utilizzabili per il pubblico (p.es. conferenze, esposizioni, esercizio pubblico, ecc.). Questi vincoli giustificano la concessione di una maggiore altezza dell'edificio, che è da interpretare come una sorta di garanzia della parità di trattamento nei confronti degli altri proprietari, nel senso che il numero di piani edificabili non gravati da vincoli è per tutti uguale.*

- Nel caso di una ricostruzione, alla volumetria edificabile sul fondo n. 3039 è assegnata l'altezza "H8", che richiama la quota Q8 dell'edificio adiacente sul fondo n. 759.

### 3.3 Piano del Traffico

- Piazza del Ponte (fondi n.ri 867, 870, 768, 766, e 65) viene attribuita agli spazi a prevalenza pedonale.

*In questo modo si evidenzia sia graficamente che gerarchicamente la funzione preminente di Piazza del Ponte quale luogo di aggregazione sociale.*

- Introduzione di una zona 20/30 Km/h su Via Lavizzari tra Piazza del Ponte e Corso Bello.
- A breve termine il riordino dei posteggi in Piazza.
- A lungo termine la soppressione dei posteggi in Piazza.
- Definizione della parte non edificabile dei fondi n.ri 762, 760 e 759 quale strada di servizio.

*Ciò permette di mantenere un collegamento di tipo pubblico da Piazza del Ponte a Via Lavizzari, senza dover transitare sul fronte stradale.*

- Soppressione dei percorsi pedonali sui fondi n.ri 762 e 2863 e nuovi percorsi pedonali sul fondo n. 996 (tra il nucleo e Via Lavizzari) e a cavallo dei fondi n.ri 3039 e 760, per collegare Piazza del Ponte con il parco pubblico e Via Lavizzari (cfr. Piano delle zone).

### **3.4 Modifica delle NAPR**

- art. 42 – Comparti speciali regolati da piani di dettaglio:
  - Attribuzione dei fondi inclusi nel Comparto speciale "e" Piazza del Ponte alla nuova zona edificabile "mista centrale" (cfr. Piano delle zone).

*Il Comparto speciale "e" Piazza del Ponte si trova in pieno centro di Mendrisio e le dimensioni raggiunte dal Comune mediante le recenti aggregazioni comunali determinano la necessità di potervi insediare delle attività terziarie in grado di sostenerne la centralità. La disponibilità di aree destinate alla residenza è garantita dalle zone edificabili più esterne e collinari.*

- Svincolo dal rispetto dei parametri edilizi per i fondi inclusi nel Comparto speciale "e" Piazza del Ponte, per i quali è prevista l'assegnazione di una volumetria.

*In questi fondi l'applicazione dei parametri edilizi è incompatibile e incongruente con la realizzazione delle volumetrie assegnate, impedendo di fatto l'edificazione dei fondi secondo gli intendimenti della pianificazione. In questi casi, una volta assegnati l'ingombro edificabile e l'altezza massima ammessa, la definizione degli altri parametri edificatori diviene superflua.*

- Segnalazione del vincolo per la realizzazione di un nuovo percorso pedonale sul fondo n. 760, per collegare Piazza del Ponte con il parco pubblico sul fondo n. 3039.
- Soppressione nel Comparto speciale "e" Piazza del Ponte del metodo di calcolo delle volumetrie assegnate.

*Le volumetrie assegnate sono definite unicamente dall'area edificabile del fondo e dal limite di altezza massima. Per i motivi menzionati sopra, l'assegnazione di altri parametri edificatori diviene superflua e potrebbe presentare degli elementi di incongruenza con l'obiettivo pianificatorio di realizzare dei volumi definiti.*

- Indicazione delle prescrizioni edificatorie particolari, quali le quote minime e/o massime degli edifici e il portico obbligatorio.

- art. 45<sup>ter</sup> Zona MC – Mista centrale
- Viene istituita una nuova zona edificabile mista adatta per l'area centrale del Comune, nella quale è possibile insediare attività residenziali, di servizio, commerciali, turistiche, alberghiere e per il tempo libero non moleste.
- L'edificazione del fondo n. 767 è vincolata alla condizione di avere il piano terreno occupato da funzioni a carattere pubblico e l'ultimo piano con contenuti utilizzabili per il pubblico (p.es. conferenze, esposizioni, esercizio pubblico, ecc.).

*Si fa capo all'istituzione di una zona edificabile specifica in quanto le altre zone miste contemplate dal Piano regolatore ammettono anche l'insediamento di attività artigianali potenzialmente conflittuali nel contesto specifico dell'area centrale del Comune.*

*Attraverso questa modifica si svincola il Comparto speciale "e" dalla limitazione sui contenuti amministrativi/commerciali.*

- art. 46 bis – Aree di circolazione veicolare e pedonale:
  - Aggiunta della categoria "aree a prevalenza pedonale" ai "Percorsi pedonali e ciclabili".
- Attraverso questa semplice modifica è possibile delimitare nel Piano regolatore le aree nelle quali lo spazio è prevalentemente destinato ai pedoni e ai ciclisti, ma che per ragioni funzionali o di sicurezza può essere eccezionalmente transitato anche da veicoli.*

#### **4. CONSIDERAZIONI DEL MUNICIPIO SULL'ESAME PRELIMINARE, SULLE OSSERVAZIONI DI AFFINAMENTO DELLA VARIANTE E SULLE OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE**

Nell'esame preliminare, il Dipartimento del territorio ha accolto con favore le finalità della proposta e ha condiviso la volontà di voler ridisegnare lo spazio urbano della piazza, dei veicoli che vi si immettono, la sostituzione edilizia dello stabile ex-Jelmoli e la valorizzazione del resto del fronte edificato, unitamente alla realizzazione di un'autorimessa accompagnata dall'ampliamento del parco esistente ai margini della zona nucleo.

Malgrado la condivisione di massima delle proposte in variante, il Dipartimento del territorio ha formulato alcune osservazioni, le quali hanno necessitato di una presa di posizione del Municipio. Le osservazioni principali sono qui di seguito riportate, con la rispettiva valutazione del Municipio.

##### **4.1.1 Verifica della contenibilità e potenzialità edificatorie**

Il Dipartimento del territorio ha ritenuto esserci un importante incremento delle potenzialità edificatorie, ottenuto tramite la soppressione dell'indice di sfruttamento all'interno dei "comparti speciali" in cui è assegnata una volumetria edificabile.

##### Valutazione del Municipio:

L'assetto pianificatorio, con l'assegnazione di volumetrie edificabili precise in comparti territoriali selezionati è già stato approvato dal Consiglio di Stato.

Tale scelta è determinata dalla volontà di porre degli accenti urbanistici mediante un'edificazione intensiva ed ordinata nei comparti strategici, ed è tuttora conforme alle direttive della Confederazione.

Nel caso specifico si tratta di un adeguamento della contenibilità agli intendimenti pianificatori. Infatti essendoci un ipotetico incremento di SUL rispetto al PR in vigore di ca. 8'050 mq, che corrisponde, in un caso estremo di sfruttamento altamente intensivo dell'edificazione (1 Unità Insediativa ogni 40 mq SUL), ad un incremento inferiore allo 0.5% sul totale comunale. Questa percentuale risulta irrisoria tenuto conto in particolare della centralità delle ubicazioni.

#### **4.1.2 Contenuti ammessi nel perimetro della variante**

Il Dipartimento del territorio ritiene che l'abbandono del vincolo inerente la quota minima di contenuti residenziali debba essere maggiormente motivato.

##### Valutazione del Municipio:

L'abbandono del vincolo, contrariamente a quanto sostenuto dal Dipartimento del territorio nell'esame preliminare, non significa l'esclusione della residenza o "svuotare le aree centrali dai contenuti residenziali", ma una maggiore libertà nella scelta a livello di singola licenza edilizia.

Una quota adeguata di contenuti residenziali all'interno delle aree centrali di Mendrisio è garantita dalle zone R5, R4, R3 e R2 destinate principalmente alla residenza, attraverso le quali è garantita la congruenza con gli intendimenti del Piano di Agglomerato del Mendrisiotto (PAM2).

#### **4.1.3 Contenuti e impostazione del fondo n. 767**

Il Dipartimento del territorio auspica che vengano considerati l'istituzione di un vincolo di fruizione pubblica del piano terreno; l'accompagnamento del vincolo di contenuti a forte valenza pubblica con l'indicazione specifica di una quota preponderante rispetto ai contenuti privati.

##### Valutazione del Municipio:

Si è deciso di abbandonare l'opzione di deroga all'altezza massima in caso di insediamenti a carattere pubblico, a favore della definizione di un'altezza maggiore, vincolata a contenuti e fruibilità pubblica del piano terreno e dei piani superiori.

#### **4.2 Presa di posizione del Municipio sulle osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione**

Le principali critiche contenute nelle osservazioni giunte dai cittadini vertevano sull'inserimento del vincolo chiesto dal Cantone di condizionare la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli alla contemporanea edificazione di un nuovo edificio (4.2.1) e sulla formazione di un nuovo autosilo pubblico sotterraneo (4.2.2).

In un'occasione è stata chiesta la riattivazione dello studio di fattibilità per la realizzazione di un passaggio veicolare sotterraneo sotto Piazza del Ponte (4.2.3).



Il Municipio, in considerazione delle osservazioni pervenute in fase di consultazione, ha deciso di seguire la volontà popolare e di rinunciare all'introduzione dei due vincoli, mentre ha confermato l'impossibilità di un inserimento del passaggio veicolare sotterraneo sotto Piazza del Ponte e quindi di rinunciare alla riattivazione dello studio di fattibilità.

#### **4.2.1 Rinuncia al vincolo di condizionare la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli alla contemporanea edificazione di un nuovo edificio**

In seguito alla presentazione del Municipio ad una delegazione del Dipartimento del territorio della variante di Piazza del Ponte elaborata dopo l'esame preliminare, è emersa la necessità di approfondire il tema del "vuoto urbano" che sarebbe stato lasciato dalla demolizione dell'edificio ex-Jelmoli. Infatti è stato spiegato che a fronte di motivi non direttamente legati alla variante pianificatoria (i contenuti pubblici dell'edificio principale non sono ancora definiti e mancano le risorse per il finanziamento dell'opera), la costruzione del nuovo edificio non sarebbe stata possibile se non con tempi relativamente lunghi (ca. 10 anni), mentre l'intenzione del Municipio sarebbe stata quella di procedere celermente alla demolizione dello stabile ex-Jelmoli.

Il Dipartimento del territorio ha quindi esplicitato la necessità di approfondire il progetto di Piazza del Ponte anche per la fase "intermedia" (lettera del 22.10.2013), ovvero per il periodo indeterminato che sarebbe intercorso tra l'abbattimento dell'edificio ex-Jelmoli e la costruzione del nuovo edificio a carattere pubblico, in modo che si potesse dare, anche per questo periodo, la stessa qualità urbanistica dell'opera finita. Infatti il Dipartimento del territorio ritiene che *"dal profilo urbanistico lo stabile ex-Jelmoli costituisce un tassello determinante nell'attuale definizione di Piazza del Ponte, fungendo anche da fondale per l'affaccio che si gode dalla Chiesa dei Santi Cosma e Damiano. In quest'ottica la sua demolizione senza una ricostruzione porterebbe all'alterazione di un equilibrio urbanistico attualmente esistente"*.

Il Municipio, recependo le osservazioni del Dipartimento del territorio, ha quindi elaborato un progetto anche per la fase intermedia (1° tappa), che potesse dare risposta alle richieste del Cantone.

Nella fattispecie si è proposto un edificio composto da una struttura metallica che ricordasse l'ingombro dell'edificio definitivo (2° tappa), con al piano terreno uno spazio pubblico dedicato al sostegno e all'organizzazione di manifestazioni in Piazza. In questa fase era pure prevista una prima sistemazione della pavimentazione della Piazza, così come un riordino provvisorio dei posteggi, che sarebbero stati allontanati definitivamente solo in 2° tappa con la realizzazione dell'autosilo (vedi punto 4.2.2).

Il Dipartimento del territorio ha condiviso preliminarmente questa proposta (lettera del 15.05.2014) e il Municipio l'ha inserita nel rapporto di pianificazione posto in consultazione pubblica alla popolazione.

Le osservazioni pervenute dalla popolazione sono state molto critiche nei confronti di questa proposta e hanno in definitiva portato il Municipio a rinunciare alla realizzazione dell'edificio provvisorio (1° tappa).

Si segnala infine il progetto promosso da un comitato di cittadini ed elaborato dall'Arch. E. Radaelli e dallo scenografo N. Castoldi, presentato al Municipio in data 8 maggio 2015. In particolare si rileva che questo progetto prevede la sistemazione del sedime pubblico della Piazza con uno spazio "vuoto", senza prevedere la sostituzione dell'edificio ex-Jelmoli.

Questo progetto potrà essere parzialmente ripreso in occasione del concorso di architettura per la sistemazione e l'arredo di Piazza del Ponte (per il periodo durante il quale l'area ex-Jelmoli resterà priva della possibile edificazione indicata a PR) che sarà indetto dal Municipio non appena verrà rilasciata la licenza edilizia, e la stessa sarà cresciuta in giudicato, per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli.

Il Municipio ha quindi deciso di aderire alle richieste della popolazione, rinunciando al vincolo di condizionare la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli alla contemporanea edificazione di un nuovo edificio, e contemporaneamente di rivendicare la propria autonomia di ente pianificante nei confronti del Cantone.

Si ritiene infatti inadeguata la norma che condiziona l'abbattimento dell'edificio ex-Jelmoli ad una immediata riedificazione in quanto essa condiziona anche un tema di natura finanziaria, che deve essere collegato unicamente alla strategia sugli investimenti condotta dal Legislativo. Quest'ultima, e non la norma, deve determinare la tempistica degli interventi.

#### **4.2.2 Rinuncia al vincolo di formazione dell'autosilo pubblico**

Il documento sottoposto ad esame preliminare indicava la realizzazione di un posteggio sotterraneo di 100 posti, di cui 80 posteggi pubblici e 20 posteggi privati ad uso pubblico. Le osservazioni dei cittadini hanno evidenziato conflitti tra l'accesso al posteggio sotterraneo e gli accessi ai posteggi pubblici e privati esistenti sul Piazzale alla Valle. A fronte delle effettive difficoltà tecniche di realizzazione degli accessi al posteggio sotterraneo, come pure della presenza di altre strutture di posteggio indicate a PR nel raggio di influenza a piedi dal comparto in esame e dal nucleo di Mendrisio, il Municipio ritiene che si possa rinunciare al vincolo di realizzazione di 80 posteggi pubblici in questo comparto.

Si rileva la presenza dei seguenti autosili già in esercizio:

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| - Via Zorzi         | capacità: 216 posti |
| - Via Municipio     | capacità: 120 posti |
| - Via Turconi (OBV) | capacità: 116 posti |
| - Via Torriani      | capacità: 70 posti  |

Si ricorda che a Piano regolatore sono inoltre vigenti i seguenti vincoli di posteggio pubblico:

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - Via Carlo Pasta (San Giovanni)                 | capacità: 80 posti  |
| - Via Turconi (OBV - ampliamento dell'esistente) | capacità: 120 posti |

Al momento di comprovata necessità e attraverso una variante di PR, si potrà aumentare la capacità dell'autosilo di Via Zorzi di ca. 80 posti auto, o di una delle strutture sopra indicate.

Nella presente variante vengono quindi mantenuti solo i ca. 13 posteggi pubblici laterali lungo Via Lavizzari e i ca. 10 posteggi pubblici di Largo Soldini, oltre ai ca. 17 posteggi provvisori su Piazza del Ponte, che verranno integrati in un concetto di arredo generale dell'asse di attraversamento tra la rotonda di Piazzale alla Valle e la rotonda Filanda (asse moderato a 30 km/h con zona 20 nell'attraversamento di Piazza del Ponte).

### **4.2.3 Studio di fattibilità per la realizzazione di un passaggio veicolare sotterraneo sotto Piazza del Ponte**

In un'osservazione giunta si chiede di riattivare lo studio di fattibilità eseguito dall'Ing. Brenni per la realizzazione di un tunnel che avrebbe permesso di incanalare il traffico sotto la Piazza e quindi di garantire un collegamento fra le due parti del nucleo storico.

Si evidenzia che lo studio di fattibilità prevedeva una nuova carreggiata sotterranea con due corsie che, partendo da Via Lavizzari, proseguiva in sotterraneo lungo il tracciato attuale della strada cantonale, fino a riemergere in superficie su Via Industria, prima della diramazione della stessa con Via Pozzi.

Per garantire il passaggio di quattro corsie (due di accesso al tunnel e due di transito veicolare soprastante per il servizio al nucleo), il progetto prevedeva una larghezza minima di 17m nei punti di apertura del tunnel, a fronte degli attuali 11m misurati nel punto più largo. La conseguenza è che su Via Lavizzari si sarebbe formata una voragine che, partendo dall'entrata stradale di Piazzale alla Valle, sarebbe terminata in prossimità dell'edificio postale, mentre su Via Industria lo squarcio avrebbe occupato tutto il fronte dell'edificio dell'ex-Filanda.

Questa proposta non è stata in seguito approfondita, in quanto si è ritenuto fin da subito che la realizzazione non sarebbe stata sostenibile né urbanisticamente, a causa del forte impatto urbanistico e paesaggistico che avrebbe generato nei punti di apertura del tunnel, né finanziariamente, dato che i costi sarebbero stati superiori ai CHF 18'000'000.-- (stima Ufficio tecnico comunale).

Questa soluzione è considerata tuttora assolutamente improponibile e non si ritiene quindi necessario un approfondimento.

### **4.3 Proposta del Municipio e prossimi passi**

Preso atto della condivisione di principio espressa nell'esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio, delle ulteriori prese di posizione di quest'ultimo e soprattutto delle osservazioni giunte da parte della cittadinanza durante il periodo di consultazione, il Municipio ha deciso di sottoporre all'On.do Consiglio comunale una proposta di variante di Piano regolatore che ricalca, eccetto per il vincolo di formazione dell'autorimessa a cui ha rinunciato, il Piano d'indirizzo trasmesso al Dipartimento del territorio in data 4 ottobre 2012.

In particolare si ribadisce che il Municipio ha deciso di non accettare la condizione chiesta dal Dipartimento del territorio di vincolare la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli alla contemporanea edificazione di un nuovo edificio,

ed è quindi intenzione del Municipio:

1. inoltrare la domanda di costruzione per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli (in conformità al PR 97 vigente e alla variante qui proposta) parallelamente alla trasmissione all'Onorando Consiglio comunale del presente Messaggio;

2. trasmettere il Messaggio per la richiesta del credito necessario per la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli a codesto Onorando Consiglio comunale al momento in cui verrà rilasciata la relativa licenza edilizia e la stessa sarà cresciuta in giudicato;
3. allestire un altro Messaggio contemporaneamente a quello precedente per la richiesta del credito necessario per il concorso di architettura per la sistemazione e l'arredo di Piazza del Ponte per il periodo durante il quale la Piazza resterà priva della possibile edificazione indicata a PR.

## 5. STIMA DI GRANDE MASSIMA DEI COSTI DELLA VARIANTE

Demolizione dell'edificio "ex-Jelmoli"		CHF	600'000.--
Sistemazione temporanea della Piazza e dei posteggi		CHF	350'000.--
Espropri (CHF 500.-- /mq)	fondo n. 760 (135 mq - strada di servizio)	CHF	400'000.--
	fondo n. 762 (147 mq - strada di servizio)		
	fondo n. 3100 (500 mq - AEP parco)		
Piazza del Ponte (CHF 500.-- /mq)	Sistemazione e arredo (2'200 mq)	CHF	1'100'000.--
Parco (CHF 250.-- /mq)	Sistemazione della superficie dei fondi n.ri 3039, 996 e 3100 (1'600 mq)	CHF	400'000.--
Via Lavizzari (CHF 500.-- /mq)	Nuovo arredo (2'500 mq) L'intervento che può essere realizzato in un secondo tempo	CHF	1'250'000.--
Edificazione fondo n. 767	I costi di realizzazione non sono da ascrivere agli investimenti relativi all'attuazione del Piano regolatore		

---

**Totale**

**CHF 4'100'000.--**

## **6. ATTI DEL PIANO REGOLATORE – COMPARTO SPECIALE “e” / PIAZZA DEL PONTE**

La variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio /Sezione di Mendrisio – Comparto speciale “e” – Piazza del Ponte contempla l’aggiornamento dei seguenti atti:

- Norme di attuazione;
- Piano delle Zone, scala 1:1'000;
- Piano del Traffico, scala 1:1'000;
- Piano dei Comparti speciali, scala 1:1'000;
- Piano Particolareggiato del Nucleo, scala 1:1'000;
- Rapporto di pianificazione.

## **7. CONCLUSIONI**

Vi ringraziamo per l’attenzione e restiamo volentieri a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni, che sono inoltre desumibili dall’intero incarto consultabile presso la Cancelleria comunale e sul portale della Città di Mendrisio.

Fatte queste premesse confidiamo nell’approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d’informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

### **risolvere**

- 1. E’ adottata la variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio /Sezione Mendrisio - Comparto speciale “e” - Piazza del Ponte, comprendente:**
  - a. Variante al Piano delle Zone, scala 1:1'000;**
  - b. Variante al Piano del Traffico, scala 1:1'000;**
  - c. Variante al Piano dei Comparti speciali, scala 1:1'000;**
  - d. Variante al Piano Particolareggiato del Nucleo, scala 1:1'000;**
  - e. Modifiche Norme di attuazione;**
  - f. Rapporto di pianificazione.**
  
- 2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d’approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).**

Il Messaggio viene demandato all’esame della Commissione Pianificazione.

Con osservanza.

### **Per il Municipio**

Lic. oec. HSG Carlo Croci  
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga  
Segretario

Allegati:

- Variante al Piano delle Zone, scala 1:1'000;
- Variante al Piano del Traffico, scala 1:1'000;
- Variante al Piano dei Comparti speciali, scala 1:1'000;
- Variante al Piano Particolareggiato del Nucleo, scala 1:1'000;
- Norme di attuazione.

Il rapporto di pianificazione è consultabile sul portale della Città di Mendrisio.