

Tiziano Fontana
Claudia Crivelli Barella
Andrea Stephani
c/o T. Fontana
Via al Dosso
6850 Mendrisio

Raccomandata
Lodevole
Municipio di Mendrisio
Via Municipio
6850 Mendrisio

Mendrisio, 19 settembre 2016

OPPOSIZIONE

dei consiglieri comunali de i Verdi e cittadini del Comune di Mendrisio Tiziano Fontana, Claudia Crivelli Barella, Andrea Stephani, Daniela Carrara, Mendrisio, contro la domanda di costruzione presentata dalla Tarchini Fox Town SA, Manno, riguardante il cambiamento di destinazione da magazzino – deposito- a superfici commerciali di vendita (Centro San Martino) sulle particelle no. 328, 360 e 2877 RFD Mendrisio

in fatto e in diritto

I.

La domanda di costruzione è in pubblicazione dal 7 settembre al 21 settembre 2016. L'opposizione è presentata nel periodo di pubblicazione ed è pertanto tempestiva.

II.

La legittimazione a opporsi è data ai sensi dell'art. 8 LE, essendo gli opposenti sia in qualità di cittadini sia in qualità di consiglieri comunali direttamente e concretamente toccati dalla domanda di costruzione contestata, giusta la legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst) e la legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT).

III.

III.A

La domanda di costruzione è in contrasto con l'art. 44bis Zona LC - per attività lavorative intensive e commerciali, nella quale si trovano i fondi in questione; tale articolo prescrive che: «1. Disciplina fino alla realizzazione delle opere del GF3 del PTM e dell'autosilo pubblico (vedi seguente cifra 2) 1.1 *Fino alla realizzazione delle opere di ristrutturazione viaria di cui al Gruppo funzionale 3 (GF3) del Piano dei trasporti del Mendrisiotto e Basso Ceresio (PTM) riferite allo svincolo autostradale e alla nuova Via Penate - nonché dell'autosilo pubblico alle particelle n. 315 e 2877 RFD di Mendrisio, nella zona LC sono ammesse attività di produzione intensiva di beni, di fornitura di servizi e per il tempo libero; è in particolare ammessa l'attività del Casinò.*

Attività commerciali sono ammesse unicamente nella misura in cui direttamente legate alle citate attività (vendita sul posto di beni prodotti dall'azienda), limita-

tamente ad una superficie massima di mq 150 per unità produttiva, ed esclusa ad ogni modo la vendita e distribuzione di beni di bisogno quotidiano.

1.2 Sono in particolare escluse/i: - le attività commerciali, all'infuori di quelle ammesse secondo la precedente cifra 1.1 (...) - i Grandi generatori di traffico (GGT) come definiti nella pianificazione direttrice cantonale».

Il PD definisce nella scheda R8 i GGT come costruzioni che generano un traffico giornaliero medio di visitatori, nei giorni di apertura, di almeno 1'000 movimenti e costruzioni commerciali con una superficie utile lorda (SUL) di almeno 1'500 m².

Quanto previsto dalla domanda di costruzione rende il Centro San Martino un GGT poiché i limiti considerati dalla definizione di GGT del PD sono superati.

L'applicazione dell'articolo in questione alla fattispecie è del resto una logica conseguenza di quanto dichiarato dal capodicastero pianificazione del Municipio di Mendrisio durante la presentazione del MM 127/2008 del 13 ottobre 2008: fino alla costruzione dello svincolo autostradale non avrebbero potuto essere concesse autorizzazioni per nuovi GGT (L'Informatore 17 ottobre 2008). Il legame tra nuovi insediamenti e realizzazione di opere previste dal PTM è ribadito anche dal Consiglio di Stato, nella sua risoluzione del 30 novembre 2010 riguardante l'approvazione della variante di PR relativa ai comparti per attività San Martino – Penate – Rime Brecc: «le varianti, oltre a definire dei nuovi contenuti, parametri e indici urbanistici per le zone, sono per questioni di sostenibilità viaria e ambientale strettamente legate alle opere stradali previste dal Piano dei trasporti del Mendrisiotto e del Basso Ceresio (PTM) confluito nel PD cantonale».

Pertanto la domanda di costruzione deve essere respinta o il suo esame deve essere sospeso fino alla realizzazione delle opere citate nell'articolo 44 bis.

III.B Traffico

Dai documenti della domanda di costruzione risulta che il traffico giornaliero medio indotto secondo proiezioni relative allo scenario 2030 è quantificabile in 1'400 movimenti giornalieri di veicoli leggeri e in 7 di mezzi pesanti.

Una delle condizioni poste dal Consiglio di Stato nell'approvazione delle varianti di PR riferite ai comparti San Martino, Penate e Rime/Brecc è stata di porre il vincolo del tetto massimo di veicoli al giorno pari a 20'000 unità: già nel 2009 si raggiungeva la soglia di 19'000 unità. Prendendo per buono questo dato – che andrebbe comunque aggiornato alla situazione attuale – con il numero di movimenti giornalieri previsto dalla domanda di costruzione in questione si andrebbe oltre la soglia legale stabilita dal Consiglio di Stato.

III.C Posteggi

Il numero di posteggi massimo di riferimento indicato nella domanda corrisponde a 327, ma con la riduzione in base alla qualità del trasporto pubblico prevista dalla Lst / Regolamento cantonale sui parcheggi privati si arriva a 194 posteggi che a detta dell'istante sono soddisfatti con il posteggio Park&ride che dovrebbe sorgere poco distante.

Il Consiglio di Stato ha fissato come tetto massimo di posteggi privati a uso pubblico il numero di 2'450 stalli per il comparto in questione. A tutt'oggi però non si conosce il numero preciso di stalli autorizzati esistenti nel comparto.

Nel *Rapporto sul piano del traffico* del 26 settembre 2008, documento allegato all'incarto della variante al PR per i comparti San Martino, Penate, Rime Brecch, si indicava il numero di 485 alla voce *Parcheggi esterni o abusivi (stato: 2005)*.

A seguito degli approfondimenti richiesti dal Dipartimento del territorio nel 2014 il numero di posteggi privi di licenza edilizia nella zona industriale e commerciale del Comune di Mendrisio è risultato essere pari a circa 3'000 (Corriere del Ticino del 28 agosto 2014 sulla base di dati forniti dal Cantone); non si sa quanti di questi sono riferiti all'area del comparto San Martino, quanti nel frattempo sono stati regolarizzati e quanti soppressi.

Si ritiene che, fino a che non sarà chiarito il numero autorizzato di posteggi esistenti all'interno del comparto San Martino, non sia possibile autorizzare la formazione di nuovi posteggi.

Inoltre l'art. 50 ter NAPR non prevede solo l'obbligo di prelievo di una tassa di stazionamento per l'uso di posteggi da parte di clienti/visitatori nella zona LC, nella quale si trovano i mappali in questione, ma anche un sistema integrato di segnaletica avanzata: tale sistema deve essere implementato prima di autorizzare la formazione di nuovi posteggi.

V. Conclusione

Per i motivi sopra esposti si chiede che la domanda di costruzione in questione sia negata o, in via subordinata, sospesa in attesa degli accertamenti necessari, rispettivamente della conclusione dei lavori definiti nell'art. 44 bis NAPR.

Tiziano Fontana

Claudia Crivelli Barella

Daniela Carrara

Andrea Stephani