

Rancate, 31.08.2010

Samuel Maffi  
(primo firmatario)  
Via Molino Nuovo 20  
6862 RANCATE

Spettabile  
Municipio di Mendrisio  
6850 MENDRISIO

Anticipata via fax: +41 (0)91 640 31 19  
Segue posta A

### **INTERROGAZIONE**

#### **Domanda di costruzione per stabile amministrativo-commerciale sui fondi n. 1396, 2416 e 2976 RFD Mendrisio**

L'istante della domanda di costruzione, come appreso dalla stampa, intende realizzare un immobile di quattro piani fuori terra più due interrati a destinazione amministrativo-commerciale. I fondi oggetto della domanda si situano in via Giorgio Bernasconi, a poca distanza dall'ex Foft e dalla stazione ferroviaria. La parte commerciale dell'immobile dovrebbe essere data in gestione al dettagliante di generi alimentari Coop. Per i clienti del supermercato, verranno creati 57 posteggi. Altri 59 verranno messi a disposizione dei dipendenti del complesso. In totale, l'insediamento sfiorerà gli ottomila metri quadri di superficie utile lorda. Il grande magazzino al pianterreno disporrà di 1.700 metri quadri circa. Verranno inoltre inseriti uffici.

Come si evince dalla domanda di costruzione stessa, i fondi considerati dalla domanda di costruzione, come rileva lo stesso istante, si trovano **«ad essere su di uno snodo cittadino di notevole importanza»**, ossia «sulla strada cantonale che collega Mendrisio con l'Italia sia verso Bizzarone a sud sia verso Chiasso via Balerna a est».

Gli scriventi consiglieri comunali vedono di buon occhio iniziative del genere che, oltre a creare indotto economico (per es. nuovi posti di lavoro), possono altresì portare a una riqualifica urbana di qualità dell'intero quartiere.

**L'investimento è senza dubbio alcuno positivo per la Città di Mendrisio** e i paesi limitrofi. Infatti è molto importante che Mendrisio disponga di superfici di vendita di alimentari con un offerta sufficiente e variegata; soprattutto **che limiti gli spostamenti verso gli altri centri urbani (con relativa migrazione delle superficie di vendita verso poli commerciali esterni)**, con un risparmio di tempo e energia. Pertanto, un investimento da 22 milioni è un segno tangibile di voler investire nella Città di Mendrisio e nei suoi

cittadini.

Questo investimento deve essere pertanto visto nell'ottica di medio-lungo termine. Le esternalità negative vanno analizzate in modo proattivo in modo da procrastinare gli interventi a livello di traffico e mobilità dell'intero comparto oggetto dell'investimento.

In particolare nascono alcune perplessità nel merito degli effetti negativi che un'edificazione simile potrebbe comportare, soprattutto a livello di mobilità, e sicurezza del traffico. Al fine di evitare errori già avuti in passato, occorrerà pertanto pianificare e verificare in dettaglio lo sviluppo della nuova edificazione, nel contesto viario e pianificatorio comunale.

Il nuovo insediamento aumenterà senza dubbio le esigenze sul piano della mobilità. Ricordiamo la presenza di un importante incrocio viario (intersezione Via Giorgio Bernasconi e Via Campo Sportivo) già oggi congestionato dal traffico locale e specialmente transfrontaliero proveniente dai valichi di Bizzarrone e dalla Montagna.

### **Un grande generatore di traffico?**

La Scheda R8 del Piano Direttore cantonale, al punto 2.1 definisce cosa è un grande generatore di traffico (GGT). “Sono considerati Grandi generatori di traffico (GGT) edifici e impianti – come pure il loro ampliamento o l'eventuale cambiamento di destinazione – che a causa del traffico che generano, incidono fortemente sul territorio e sull'ambiente. In particolare i GGT corrispondono alle seguenti tipologie: centri commerciali, mercati specializzati, factory outlets, ecc.; stadi e impianti sportivi simili; centri turistici attrezzati; attrezzature di svago intensive, attrezzature per il tempo libero e parchi di divertimenti; cinema multi-sala; altri edifici e impianti che generano grandi flussi di traffico e sollecitano fortemente la rete viaria. In particolare sono ritenuti GGT edifici e impianti la cui superficie utile lorda (SUL) è uguale o maggiore a 1'500 m<sup>2</sup>. o generano un traffico giornaliero medio nei giorni di apertura (TGM-apertura) uguale o maggiore a 1'000 movimenti/giorno.

Il Piano Direttore indica anche le aree dove possono insediarsi i GGT. In queste zone i comuni sono invitati, se non tenuti, a specificare nel piano regolatore quali sono realmente questi perimetri. Il Consiglio Comunale di Mendrisio, dopo il collasso viario del comparto Fox Town, ha votato nella scorsa legislatura la variante di piano regolatore San Martino – Penate – Rime / Brech con la quale si cercava di risolvere il problema urbanistico e viario causato dai centri commerciali della zona. Per assurdo ora a San Martino i GGT sono regolamentati, mentre in molte altre zone, dove non si vorrebbe una seconda San Martino, è ancora possibile insediare GGT.

Il comparto dove dovrebbe sorgere la nuova edificazione è potenzialmente a rischio perché vicino al futuro nuovo svincolo autostradale. Il comune dovrebbe da subito munirsi degli strumenti per evitare che sia vengano a creare nuove potenziali problematiche, ossia dovrebbe definire a piano regolatore, quelle zone dove è possibile inserire dei GGT, così come caldeggiato dalle autorità cantonali.

L'insediamento di un centro commerciale in una nuova area del Comune, per ora non ancora servita da questo tipo di servizio è, da sé, un fatto positivo. C'è solo da sperare che non si presentino i problemi già avuti in passato e che la politica aziendale di Coop non sia quella di chiudere il centro Coop ora situato nella parte centrale di Mendrisio. Se così fosse, dopo quella di Manor, sarebbe un'altra partenza eccellente da un centro che ha bisogno di un rilancio, anche alla luce degli importanti investimenti presenti e futuri del Comune per il centro di Mendrisio. In ogni caso il Comune di Mendrisio non deve perdere, a favore di poli commerciali esterni alla Nuova Città, importanti superfici di vendita di generi alimentari.

La prospettata edificazione prevede pure la demolizione di 1 o 2 stabili abitativi (numerosi appartamenti in locazione), ove vi sono presumibilmente inquilini con pigioni moderate. Si chiede che Municipio valuti la possibilità o meno, per quanto di sua competenza ed in caso di necessità, di intervenire in aiuto di chi dovrà trovare una soluzione abitativa alternativa.

Con riferimento a quanto sopra enunciato siamo a cortesemente interrogare il Municipio sui seguenti quesiti:

- Il progetto di nuova edificazione sui mappali n. 1396, 2416 e 2976 RFD Mendrisio, è da intendersi, secondo le norme di piano regolatore comunale, quale un Grande Generatore di Traffico (di seguito GGT)?
- Il Comune ritiene necessario a Mendrisio un altro comparto GGT oltre a San Martino?
- Il Comune intende indicare nel piano regolatore il perimetro di tutte le zone dove è possibile inserire dei GGT? Per tutte le altre zone il comune intende a piano regolatore vietarne esplicitamente la costruzione?
- Sono previsti degli interventi da parte del Comune di Mendrisio, in concerto con il Cantone, al fine di prevenire eventuali situazioni negative a livello di traffico e mobilità?
- Esistono statistiche in merito ai transiti di veicoli nell'area interessata alla nuova edificazione?
- Ci sono degli studi sui flussi di traffico all'interno del citato quartiere?
- A fronte di un importante investimento privato che certamente porterà ad una positiva riqualificazione urbana del quartiere (occasione unica) il Municipio intende mobilitare/investire risorse, richiedendo anche la collaborazione del Cantone e degli investitori privati, per migliorare la mobilità lenta nel comparto, oggi sicuramente con diverse lacune sul piano della sicurezza (ev. introduzione zona 30) e dell'urbanistica (mancanza di strisce pedonali), applicando eventualmente il concetto di Restyling, oggetto di una recente mozione?
- La strada di accesso alla nuova prospettata edificazione è già oggi molto trafficata. Il progetto relativo alla domanda di costruzione come intende risolvere l'ingresso al nuovo centro? La soluzione è compatibile con l'attuale piano viario?

Ringraziando per la collaborazione, porgiamo i nostri massimi ossequi.

Samuel Maffi – consigliere comunale PLR, anche in rappresentanza dei signori:

Rezio Sisini – consigliere comunale gruppo Insieme a Sinistra

Masismiliano Bordogna – consigliere comunale PLR

Giovanni Poloni – consigliere comunale PLR

Samuele Cavadini – consigliere comunale PLR