



Tesserete, 3 dicembre 2024

Ris. mun. n° 1325 del 02.12.2024

Risposta all'interpellanza di Marco Rudin denominata: Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità

Egregio Signor Rudin,

la presente in risposta all'interpellanza pervenuta il 7 ottobre scorso mediante la quale ci interpella in merito al tema in oggetto.

Di seguito le puntuali domande con le relative risposte.

1. *Il Municipio ha già pensato, o deciso, le modalità con cui coinvolgere la collettività?*

Sì, il Municipio ha già delineato le modalità per il coinvolgimento della collettività nell'ambito dell'allestimento del Programma di Azione Comunale (PAC). Nel mese di settembre, è stato conferito il mandato allo studio Huberplan per sviluppare il PAC, che andrà a integrare il Masterplan di Tesserete, anch'esso curato dallo stesso studio.

Il PAC sarà suddiviso in cinque fasi:

1. **Analisi e valutazione preliminari.**
2. **Definizione delle strategie.**
3. **Fase partecipativa e di coinvolgimento.** Durante questa fase, l'Esecutivo intende organizzare una "tavola rotonda" che coinvolgerà:
 - I rappresentanti dei gruppi politici presenti in Consiglio Comunale.
 - I rappresentanti dei Patriziati.
 - I referenti dell'Arena Sportiva.
 - Altri portatori di interesse, come i presidenti dei comitati di quartiere (da definire).
4. **Definizione delle azioni.** Le osservazioni raccolte durante la fase partecipativa saranno integrate per aggiornare il documento.
5. **Presentazione pubblica.** Il documento conclusivo sarà illustrato alla popolazione durante una serata pubblica.

Questa suddivisione in fasi garantisce un coinvolgimento progressivo e strutturato della comunità, assicurando trasparenza e partecipazione attiva



2. *Non ritiene il Municipio che un qualsiasi messaggio su future modifiche del Piano Regolatore o Variante di Piano Regolatore (VPR), specificatamente del comparto Giascion (fondo mappale numero 1094, zona per attrezzature di interesse pubblico 5 e fmn 1076, bosco, terreno agricolo SAC - superfici per l'avvicendamento colturale, spazio riservato alle acque, e zona per attrezzature di interesse pubblico) debba attendere l'elaborazione definitiva del PAC?*

La pianificazione del comparto Giascion è attualmente in una fase avanzata. La documentazione è già stata aggiornata sulla base delle osservazioni emerse dall'Esame preliminare dipartimentale ed è stata condivisa dal Municipio.

Sebbene il Programma di Azione Comunale (PAC) rappresenti uno strumento strategico importante per il futuro sviluppo del territorio, il Municipio ritiene che le attività di pianificazione già avviate e in stato avanzato, come nel caso del comparto Giascion, possano procedere parallelamente, garantendo comunque coerenza con gli obiettivi generali del PAC.

Pertanto, il comparto Giascion sarà oggetto di un Messaggio municipale previsto per la prima parte del 2025.

3. *Se le risposte alle domande 1 o 2 fossero negative, vorrei sapere se la Popolazione, i Gruppi politici e il Consiglio Comunale potranno ancora aggiungere obiettivi, contenuti e vincoli al Piano Particolareggiato zona Giascion.*

Se, col Messaggio previsto a breve, nella VPR Giascion saranno già contenuti gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata, si potrà adottare il Piano Particolareggiato con la procedura semplificata senza l'approvazione del Consiglio Comunale. In tal caso, come si evince dal Rapporto VPR Giascion (Galfetti) potranno essere in seguito avviati il bando di concorso, la progettazione, il permesso di costruzione delle opere sportive, dell'ostello, del ristorante, del bar, della VIP Lounge, e potrà essere sottoscritto il contratto di sovvenzioni, obblighi e vincoli con gli investitori privati e con i gestori privati.

A mio avviso, nel comparto Giascion e nel PAC, sarebbero da aggiungere ulteriori contenuti a beneficio della popolazione oltre che i contenuti sportivi previsti.

Per esempio, una seconda palestra comunale adatta anche all'attrezzistica, all'artistica o alla ritmica con un'altezza superiore allo standard, ad uso gratuito per il Comune.

Nel futuro PR Giascion la costruzione di alloggi per gruppi (S 16a) e alloggi di supporto alle attività sportive (EP 3.3), e altre costruzioni, ed in generale tutte le future concessioni di terreno pubblico, dovrebbero essere vincolate da ulteriori concessioni edificatorie e vincoli, come per esempio:

- parco giochi per bambini e famiglie*
- appartamenti per anziani autosufficienti*
- appartamenti protetti*
- infermeria*
- mensa per gli anziani e la Popolazione tipo "Masseria di Cornaredo" o "Suppenküche" e Bar per incontri intergenerazionali ed eventi*
- appartamenti a pigione moderata*
- sale per riunioni delle associazioni*
- angolo per attività culturali - internet caffè - stampante - stampante 3D - officina di riparazione oggettoteca (già avviata da privati in zona Giascion che potrebbe essere potenziata)*
- una biblioteca comunale aperta anche alla sera (Filanda di Mendrisio)*
- attività di formazione protetta per chi è in disagio*



- *un ufficio per un ulteriore operatore di strada, sempre sul posto, per "prevenire minacce e turbamenti alla sicurezza e all'ordine pubblico", per la "diminuzione della criminalità", con due scopi di natura "dissuasiva e repressiva", per ottemperare al principio che "la videosorveglianza si giustifica segnatamente se una misura parimenti appropriata, ma più mite nell' "invasione della personalità, risulta insufficiente a garantire efficacemente lo scopo perseguito", per contrastare la violenza, il vandalismo e il disagio sociale e giovanile come purtroppo ben spiegato nel Messaggio Municipale no. 18/2022 e nei relativi Rapporti. E per "proteggere la vita, l'integrità fisica o sessuale di persone" come si legge purtroppo nel Messaggio Municipale no. 06/2011*
- *e molto altro...*

Prima di approvare la VPR Giascion e prima di allestire un Masterplan o il PAC, sarebbe inoltre auspicabile fare dei ragionamenti sui costi generati dalla concessione a privati del terreno pubblico.

Per esempio, l'affitto della palestra per il Comune, o l'uso di altri spazi del Giascion. Purtroppo, nel Rapporto Galfetti citato sopra ci sono solo due righe sui costi: "non ci sono costi per il Comune"

Da tenere in considerazione sarebbe anche l'uso esclusivo del campo di calcio per gli utenti del Giascion che faranno diminuire la fruibilità per la popolazione.

La Variante di Piano Regolatore (VPR) concernente il comparto Giascion è già stata sottoposta alla fase di informazione e partecipazione pubblica, come previsto dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Durante questa fase, i cittadini e gli enti interessati avevano la possibilità di consultare la documentazione e presentare osservazioni o proposte di modifica. È stata ricevuta un'unica osservazione da parte di confinanti.

La prossima fase prevede il licenziamento di un Messaggio municipale, che sarà sottoposto al Consiglio comunale per approvazione. Successivamente, la variante sarà pubblicata per 30 giorni, periodo durante il quale sarà possibile inoltrare ricorso al Consiglio di Stato.

La variante ha come obiettivo principale quello di destinare l'area a "Centro sportivo", prevedendo tuttavia una certa flessibilità nei contenuti, per poterli definire in base alle necessità future. Sono già stati stabiliti alcuni parametri edificatori, rivisti al ribasso a seguito dell'Esame preliminare, per ridurre l'impatto visivo e ambientale delle costruzioni.

L'attuazione della zona sarà subordinata all'elaborazione di un Piano Particolareggiato (PP), che rappresenterà l'autorizzazione a costruire ai sensi dell'art. 53 LST. Questo PP dovrà essere preceduto da una procedura concorsuale urbanistica che stabilirà vincoli qualitativi e soluzioni progettuali per garantire un inserimento armonioso nel territorio.

Il Municipio avrà pertanto margine per determinare i contenuti specifici e i volumi costruiti nella successiva fase di pianificazione. Eventuali proposte per ampliare gli obiettivi del progetto, come la realizzazione di strutture a beneficio diretto della popolazione, potranno essere discusse durante la definizione del Piano Particolareggiato o del PAC, qualora questi elementi siano ritenuti coerenti con la destinazione d'uso dell'area.

Infine, il Municipio considera con attenzione le implicazioni finanziarie e gestionali legate all'eventuale concessione di terreni pubblici. Sarà fondamentale assicurare che i costi e i benefici siano equamente distribuiti, salvaguardando gli interessi della popolazione e le risorse comunali.



4. *Il Municipio intende inserire nella VPR Giascion gli obiettivi, la destinazione e i parametri della pianificazione particolareggiata in modo da poter adottare il Piano Particolareggiato con la procedura semplificata'?*

La Variante di Piano Regolatore (VPR) Giascion stabilisce i parametri edificatori massimi per l'area interessata, lasciando tuttavia margine di manovra per eventuali modifiche (al ribasso) nella fase successiva. Tali parametri costituiscono un quadro di riferimento generale che sarà ulteriormente dettagliato nel corso della procedura concorsuale e nella pianificazione particolareggiata.

La Variante non vincola in modo definitivo gli obiettivi e i contenuti specifici dei volumi, consentendo all'Esecutivo di definirli più precisamente in base alle necessità emerse e ai progetti selezionati tramite il concorso. Pertanto, il Piano Particolareggiato potrà recepire eventuali ulteriori indicazioni di dettaglio senza contraddire quanto previsto dalla Variante.

Questa flessibilità permette al Municipio di garantire che le decisioni future tengano conto di esigenze concrete, riducendo l'impatto edificatorio e assicurando che le strutture siano pienamente integrate nel contesto territoriale e funzionale.

Cordiali saluti.

Per il Municipio

Francesco Canonica, **Sindaco**

Davide Conca, **Segretario**