

**CITTA' DI MENDRISIO
COMMISSIONE DELLE PETIZIONI**

RAPPORTO DI MINORANZA

**MM 149/2012 Adozione del Piano Particolareggiato del quartiere di Tremona (PPN) –
Adozione della Variante di Adeguamento al PR "posteggio CIV"**

Rancate, 5 dicembre 2013

Egregio Signor Presidente
Gentili colleghe, egregi colleghi,

La commissione al completo si è riunita in data 10 luglio, 23 luglio e il 17 settembre 2013, con la presenza, in alcune sedute, del tecnico comunale Michele Raggi, Massimo Carmellini ufficio tecnico e del capo dicastero pianificazione Piermaria Calderari.

La commissione si è nuovamente ritrovata in data 3 dicembre 2013 per una rilettura dei due rapporti. Ai concetti già esposti l'arch. Carmellini ha fatto rilevare che solo Arzo ha una protezione ISOS a livello Nazionale per sottolineare la differenza di protezione con Tremona.

È un'affermazione irrazionale per i seguenti motivi:

ISOS

L'affermazione che solo Arzo è meritevole di protezione ISOS e non Tremona e quindi che quest'ultimo quartiere può essere demolito e ricostruito a piacimento è impropria.

L'ISOS attribuisce importanza Nazionale ad Arzo (come anche a Mendrisio, Ligornetto, Meride, Rancate).

Mentre è attribuita importanza REGIONALE (quindi CANTONALE) a Tremona come pure a Besazio, Capolago e Salorino.

Si tralascia di dire che l'ISOS in merito a Tremona attribuisce al nucleo del villaggio lo scopo di conservazione A "conservare integralmente tutti gli edifici; eliminare gli elementi perturbanti"

Ci si dovrebbe attenere agli "scopi di conservazione" raccomandati dall'ISOS (poco importa se di interesse nazionale o regionale). Questi ex Comuni ora quartieri dovrebbero godere di una protezione generalizzata.

Gli obiettivi principali del PPN sono:

la salvaguardia delle particolarità del nucleo, la contiguità, la sua rivitalizzazione, la trasformazione ed il recupero degli edifici esistenti. Definire l'arredo degli spazi pubblici e trovare soluzioni relative allo stazionamento delle autovetture. Questi obiettivi sono totalmente condivisibili.

La verifica da parte della commissione al PPN di Tremona (come pure per quello del quartiere di Arzo – MM150/2012) è stata effettuata su concetti generali della pianificazione, non di dettaglio tralasciando la lettura articolo per articolo.

Le norme di attuazione del PPN di Tremona, sono molto meno dettagliate ed esaustive rispetto a quello di Arzo. Anche a livello di numero di articoli; Tremona ne conta 28 contro i 42 presenti ad Arzo. Fatto strano considerato che lo studio di pianificazione è il medesimo.

Entrando nel merito del PPN di Tremona e in particolar modo al piano d'edificabilità e delle sue norme di attuazione (NA-PPN) si evidenziano i seguenti articoli non condivisibili.

Art.9 Superficie edificabile vincolata

Per nulla accettabile è la concessione di un bonus edificatorio data a 5 mappali con la possibilità di ampliare le costruzioni esistenti. Per queste proprietà non vi è alcuna necessità concreta e giustificabile di concedere questo bonus edificatorio perché hanno volumetrie di tutto rispetto e che non necessitano di ulteriore superficie abitativa.

Unica possibilità edificatoria condivisa è quella concessa sull'area del futuro spazio espositivo Antiquarium di proprietà comunale. Edificio che accoglierà i reperti degli scavi ritrovati nel sito archeologico preistorico e medioevale in zona Tremona/Castello a nord del nucleo.

Art. 7.3 Principi di intervento sugli edifici

Art. 12 Prescrizioni particolari per stabili di valore ambientale

*"Gli edifici assegnanti a questa categoria non hanno un valore storico e architettonico particolare, ma hanno una funzione importante nel definire la struttura compatta del nucleo. **Questi stabili sono spesso delle costruzioni accessorie o rurali, oppure sono piccoli volumi trasformati in abitazioni con elementi architettonici impropri.** Per queste costruzioni è **ammesso il mantenimento, come pure la demolizione e riedificazione, entro le volumetrie preesistenti e nel rispetto degli spazi esterni.**"*

Buona parte di questi edifici sono tutt'altro che "costruzioni rurali o piccoli volumi trasformati in abitazioni". Si tratta di costruzioni abitative, in parte recentemente ristrutturate con volumi importanti, di sicuro non accessorie né tantomeno rurali. (Vedi foto allegate)

Ci si aspetterebbe che tale norma riguardasse un numero esiguo di costruzioni particolarmente deturpanti e non il 40% degli edifici. Soprattutto il fronte ovest può essere demolito e ricostruito. In pratica l'edificazione ex novo di una così ampia fascia d'abitazioni, mal si sposa con gli obiettivi di salvaguardia sopra elencati.

Purtroppo nel nucleo di Tremona su circa 60 abitazioni, ben 24 hanno questo status, in totale contraddizione con la citazione delle premesse che affermano *"Il nucleo di Tremona è da considerarsi fra quelli importanti, sia a livello regionale, sia a livello cantonale"*

Sempre a confronto con il PPN di Arzo le costruzioni che possono essere demolite e ricostruite sono 10 su un totale di oltre 110 case. (ca. 10%)

Art. 25 Posteggi

"In ragione delle finalità di conservazione e promozione dei valori storico-ambientali del nucleo storico, la formazione di nuovi posteggi non è, di principio, ammessa. Deroche possono essere concesse, a titolo eccezionale, per eventuali autorimesse, così come posteggi sotterranei...."

Uno degli obiettivi di tutti i PR cantonali è quello di eliminare nel limite del possibile il flusso veicolare all'interno dei nuclei. Purtroppo l'art. 25 di fatto sposa solo in parte questa tesi in quanto permette deroghe addirittura per "posteggi sotterranei" non compatibili con gli accessi e le strade di ridotte dimensione tipiche del nucleo storico. È auspicabile che deroghe di questo tipo non siano possibili, nel rispetto degli obiettivi prefissati e nella certezza del diritto.

Siamo pure chiamati a votare la Variante di Adeguamento al "Posteggio CIV".

Questa variante è intesa ad aumentare dagli attuali 28 a 72 posti auto, inserendo un piano sopraelevato. Con l'incremento di 44 posti auto, non si colma il deficit di posteggi teorico, ma di sicuro porterà un grosso beneficio viario al nucleo. Questa variante è necessaria e persegue gli obiettivi di riduzione del traffico nel nucleo.

Petizione

La presentazione del PPN alla popolazione nella serata pubblica del 18 giugno 2012, ha dato origine ad una raccolta firme di ben 107 firmatari, contrari al bonus edificatorio al mappale 28 ed alla possibilità di concedere deroghe per la formazione di posteggi ed autorimesse all'interno del nucleo. Il Municipio "...*demanda la decisione definitiva all'autorità cantonale.*" I contenuti della petizione sono condivisibili ma uniformati per tutto il nucleo con l'eliminazione totale dei bonus edificatori.

Armonizzazione per tutti i PR del comune di Mendrisio.

L'obiettivo del Municipio di uniformare i piani regolatori dei vari quartieri è condivisibile.

Si può affermare per contro che l'esercizio legato all'adozione del PPN dei quartieri di Arzo e Tremona è a dir poco scadente. Troppe le discrepanze nelle "Norme di attuazione NA-PPN" tra i due paesi storicamente e qualitativamente simili.

Ancor meno comprensibili perché attuate dal medesimo studio di pianificazione.

Il confronto e l'analisi dettagliata dei singoli articoli metterà in evidenza queste differenze.

Norme d'attuazione PPN Tremona

Beni culturali art. non presente

Nelle norme d'attuazione del PPN non vi è alcun articolo che ne definisca la protezione, sono semplicemente evidenziati sul Piano d'Edificabilità.

Nel PPN di Arzo art. 11 si elencano i beni e gli effetti della protezione.

Art.11 Prescrizioni particolare per gli stabili da conservare

Cpv. 2 Facciate

a) Materiali e colori

"...Lo stesso vale per i portoni, i serramenti, i davanzali e le soglie che vanno riproposti con materiali e colori tradizionali. In particolare non sono ammessi serramenti in PVC."

Non vi è alcun riferimento agli altri materiali di uso comune, tipo l'alluminio, il rivestimento in alluminio del legno. Nessun riferimento sui colori.

Arzo prevede un articolo (art. 18) che ne definisce non solo i materiali ma anche la posa e quant'altro.

c) Gelosie e avvolgibili

"...Le gelosie possono essere eseguite in legno (verniciato o smaltato) o in lamiera d'acciaio termolaccata. Non sono ammessi gli avvolgibili (lamelle, tapparelle)."

Sul mercato sono disponibili, in alternativa al legno, gelosie in alluminio termolaccato, non certo in lamiera d'acciaio che è materiale riferibile alle tapparelle.

Arzo, confronta art 18.

Per info, il Municipio di Tremona è munito di tapparelle/avvolgibili.

d) Logge e porticati

Capoverso poco esaustivo. Per le chiusure nessun riferimento ai materiali e colori. Arzo, confronta art. 13.

e) Balconi

"...Sono ammesse, opere preesistenti, solo coperture leggere (vetro su telaio in ferro, sporgenze sui lati max. 10 cm. Sistemazioni non conformi vanno adattare entro 5 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme."

Errore di battitura non "adattare" ma "adattate".

Vetro e telaio in ferro non sono certo materiali compatibili con il Nucleo tradizionale.

Si parla di coperture mentre si tralascia di definire le caratteristiche dei parapetti.

Arzo, confronta art. 14.

Cpv. 3 Tetti

Quello di Tremona è misero, ad Arzo ben 4 articoli ne definiscono le norme: art. 22, 23, 24 e 25.

Curiosa è l'obbligatorietà della copertura in coppi se la manutenzione interessa oltre il 50% del tetto.

Comporta eliminare tutte le tegole e rifare il sottotetto con una struttura in Eternit quale supporto ai coppi.

È una proposta anacronistica e costosa, tenuto conto che la maggior parte dei tetti esistenti è in tegole. Quindi da eliminare.

Art. 12 Prescrizioni particolari per stabili di valore ambientale

Di fatto anche l'art 12 riprende (?) le norme lacunose appena viste all'art. 11.

Errore di battitura al capoverso 2 C) Logge e balconi: "... adeguatamente inegrate..."
adeguatamente "integrate".

In generale, rispetto ad Arzo, non vi sono riferimenti normativi (o solo sommari) concernenti: portali e androni, inferiate e cancelli, canne fumarie, zoccoli, pluviali, converse, ecc...

Così come allestito il PPN del quartiere di Tremona è lacunoso e non garantisce gli obiettivi prefissati.

Considerato quanto sopra esposto, invito questo Consiglio Comunale a voler respingere il MM 149/2012 ritornandolo al Municipio per le seguenti correzioni:

1. Art. 9 - Abrogare tutti gli ampliamenti nel "Piano di edificabilità", eccezion fatta per quanto concerne l'EP1 Casa Comunale e spazio espositivo (Antiquarium).
2. Art. 12 cpv. 1.2 - Da abrogare.
3. Art. 25 - Stralcio della deroga che si attribuisce il Municipio intesa a concedere a discrezione la possibilità di costruire autorimesse e posteggi sotterranei all'interno del Nucleo;
4. Apportare le dovute correzioni dei vari articoli delle NA-PPN come sopra segnalate.

Per la commissione delle Petizioni

Giuliana PASTA



Mappale 15 di recente ristrutturazione Via dei Patrizi



Mappale 6 a destra

Mappale 7 a sinistra



Mappale 24



Mappale 57 di recente ristrutturazione



Vista da Via Barozzo



Mappale 35 Via Barozzo

Vista da Via St. Agata



Mappale 49 Via Antonio Rinaldi

Vista da Via St. Agata



Mappale 50 Via A. Rinaldi

Vista da Via Campagna Fronte sud



Mappale 42

Fronte ovest



Tutto il fronte Ovest si può demolire e ricostruire



Mappale 55 Fronte Ovest