

# Comune di Mendrisio

---

## **Rapporto di minoranza della Commissione della Pianificazione**

22 aprile 2019

**a sostegno della Mozione *Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio* del 29 settembre 2017 redatta da Tiziano Fontana, i Verdi.**

Egregio signor Presidente,  
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

con il presente rapporto di minoranza si chiede l'accoglimento della mozione. Nella premessa indico l'indirizzo urbanistico e culturale che ha portato a elaborare la mozione e a proporre una pianificazione del territorio innovativa per Mendrisio. Nei capitoli successivi motivo le proposte.

### **Premessa di ordine culturale e pianificatorio**

Gli esperti della Confederazione, estensori dell'Inventario federale degli insediamenti da proteggere ISOS, descrivono il borgo di Mendrisio nei seguenti termini: «l'antico borgo longobardo conserva, incalzato dalla frenetica crescita del dopoguerra, eccezionali testimonianze di quartieri medievali e di epoche successive fino agli eccezionali viali di ville del secolo XIX».

Questa analisi avrebbe dovuto, già nel decennio passato, spingere le autorità politiche – comunale e anche cantonale – a salvaguardare queste «*eccezionali testimonianze*». A maggior ragione la loro salvaguardia dovrebbe avvenire ora, senza più alcun indugio, visto che il Piano regolatore in vigore risulta essere incapace di comprenderle e preservarle e che diverse domande di costruzione incombono su queste pregevoli aree.

**La mozione si propone di introdurre una visione di pianificazione territoriale più vicina alla storicità dello sviluppo urbano avvenuto al di fuori del centro storico del borgo di Mendrisio, in particolare tenendo conto, grazie all'analisi dell'ISOS, di alcuni quartieri di particolare pregio urbanistico e storico-architettonico sviluppatisi tra Ottocento e prima metà del Novecento, che ancora oggi mantengono una cifra architettonica prevalentemente omogenea e coerente e un impianto urbanistico caratteristico.**

L'analisi del Piano regolatore in vigore permette di identificare due caratteristiche principali che lo contraddistinguono:

1) la lettura del territorio comunale suddiviso tra un'area occupata dal centro storico, assoggettato a norme abbastanza restrittive in merito all'edificato, e il resto del territorio trattato quale area edificabile "moderna", soggetta ad azionamenti con indici di sfruttamento e norme di attuazione (NAPR) che non tengono conto né dello sviluppo storico dei vari quartieri e vie, né dell'edificazione preesistente;

2) su una concezione dei beni culturali quali singoli oggetti posti a "macchia di leopardo" sul territorio (concezione superata dal 1997, anno di entrata in vigore della Legge sulla protezione dei beni culturali).

La mozione si propone quindi di rompere con questo modello pianificatorio, incapace di comprendere la ricchezza di Mendrisio dal profilo urbanistico e spaziale e cieco dal profilo storico-culturale, che ha condotto a inserire zone R4 e R5 in comparti dell'Ottocento di pregio, che meritano invece di essere pianificati con molta più cura, pari alla loro qualità urbanistica, e quindi salvaguardati a beneficio di tutta la popolazione.

## **1. L'Inventario ISOS e Mendrisio**

La mozione prende ispirazione proprio dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere ISOS e da considerazioni di studiosi di storia dell'arte e di architettura.

L'inventario ISOS annovera 137 insediamenti di importanza nazionale nel Cantone Ticino, 17 dei quali si trovano nel Mendrisiotto (il 12.4% del totale cantonale). Mendrisio è tra questi (risulta essere tra i tre classificati come cittadina/borgo della regione).

Il metodo seguito dagli esperti dell'ISOS *«si basa sull'individuazione di insiemi edilizi omogenei che possono essere considerati come parti di un insediamento poiché sono sorti nella stessa epoca, rappresentano un'unità spaziale e sottostanno agli stessi criteri di salvaguardia»*.

Gli esperti della Confederazione che hanno allestito l'ISOS hanno analizzato città e borghi svizzeri con criteri scientifici validi per tutta la Svizzera, riconoscendo al borgo di Mendrisio il valore di insediamento nazionale.

Per valutare come intervenire a livello di Piano regolatore per salvaguardare le aree più pregiate non ancora snaturate in massima parte è utile partire dalla valutazione che gli esperti dell'ISOS hanno fatto per procedere alla qualificazione della cittadina nell'ambito regionale; in particolare essi riconoscono a Mendrisio:

1) *«Eccezionali qualità storico architettoniche nella leggibilità dell'evoluzione del borgo dall'epoca medievale in poi e alla possibilità di individuare insiemi omogenei per i diversi periodi: quelli medievale e postmedievale e, soprattutto, le parti a cavallo tra Ottocento e Novecento, in particolare quelle ordinate in assi ampi e spaziosi cui fanno riferimento imponenti ville e parchi di prestigio. Ottime qualità per il quartiere omogeneo di ampie dimensioni delle cantine; per la possibilità di leggere il tipo di edificio a corte nella sua evoluzione dall'epoca medievale fino alla sua definizione più tarda e nelle sue varianti volumetriche e di*

*prestigio degne di una grande città. Eccezionali qualità grazie alla rappresentatività di singoli edifici, sia religiosi che civili, pubblici e privati, abitativi e industriali, dall'epoca medievale fino alla numerosa rappresentanza del Liberty»;*

*2. «Ottime qualità spaziali nelle parti di origine medievale, conservanti ancora l'originario movimento e definizione dei vicoli in stretta dipendenza dalla topografia; ottime qualità anche nel contrasto di questi con i regolari assi ottocenteschi pianificati e nella tematizzazione del terreno in pendio che realizza l'imponente scalinata tra chiesa monumentale in alto e la piazza, cardine spaziale dell'insediamento. Ottime qualità, infine, grazie ai due assi di sviluppo a cavallo del secolo XIX lungo la continuazione dei percorsi dei nuclei più antichi e divaricanti verso l'esterno, quasi raccordati dall'asse in piano con la stazione»;*

*3. «Buone qualità situazionali per la sua posizione leggermente elevata ai margini della pianura del Laveggio, in particolare i nuclei più antichi, a formare un arco sopra un solco vallivo; il nucleo di Torre dominante su un colle in posizione di borgo fortificato; gli allineamenti delle cantine ai piedi di un ripidissimo pendio; il tutto sminuito dalla proliferazione edilizia che in parte cancella, a una vista d'insieme, il rapporto tra edificazione storica e contesto naturale e gli stacchi fra gli insiemi».*

Queste qualità riconosciute al borgo, ormai cittadina, sono minacciate da un Piano regolatore che non ha saputo leggerle, integrarle e salvaguardarle.

Le considerazioni degli esperti della Confederazione, riprese nel capitolo successivo, dovrebbero spronare le autorità locali – Municipio e Consiglio comunale – ad agire in difesa dei luoghi – vie e quartieri – particolarmente significativi.

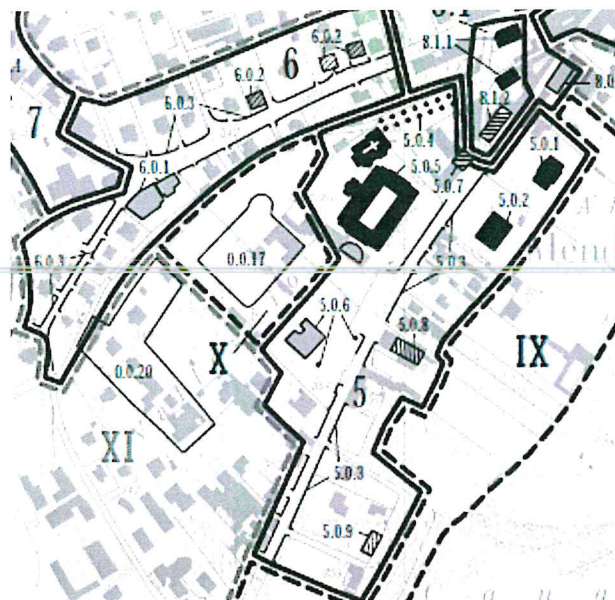
## **2. La mozione**

**Perché voler salvaguardare il *Perimetro edificato 5 (P5)* dell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) – che comprende una parte della Via Turconi – e il *Perimetro edificato 6 (P6)* che comprende l'intera Via Franchini e una parte della Via Motta quali beni culturali?**

Perché le «*eccezionali testimonianze di quartieri medievali e di epoche successive*» si riscontrano ancora oggi nel perimetro di territorio delimitato dagli esperti dell'ISOS comprendente queste tre vie: nella fattispecie si tratta del periodo a cavallo tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento.

### **2.1 L'Inventario ISOS e le sue indicazioni**

All'interno della cittadina di Mendrisio gli esperti dell'ISOS hanno individuato diverse aree di particolare pregio, tra le quali quelle oggetto della mozione, una parte di Via Turconi, Via Franchini e una parte di Via Motta, come da indicazioni seguenti:



**Inventario ISOS: P5 (una parte di via Alfonso Turconi) e P6 (una parte di via Motta e tutta la via Franchini) con la segnalazione di elementi eminenti e di elementi inadeguati, come da descrizione seguente:**

P	6	Quartiere di ville entro giardini lungo Via della Stazione; sec. XIX- inizio XX	A	/	/	X	A			
	6.0.1	Abitazione con torretta di stile industriale anni '40, e officina per auto, ridisegnante l'angolo di confluenza di due viali							o	
	6.0.2	Interruzioni dell'allineamento di ville di prestigio ad opera di demolizioni e inserimenti di condomini abitativi inadeguati							o	
	6.0.3	Recinzioni a muro, siepe, inferriate, con imponenti cancelli, di giardini di ville signorili, a cavallo sec. XIX (vedi a. 5.0.3)							o	
P	5	Edilizia monumentale pubblica e privata entro parchi, lungo la Via Turconi; sec. XIX- inizio XX e preesistenze	A	/	X	/	A			t
E	5.0.1	Villa Torriani, edificio signorile a sette assi, oggi -Casa per anziani-, recente anteposizione di veranda al piano terra; ca. 1870				X	A			2
E	5.0.2	Villa Argentina, monumentale, piani loggiati, copertura conclusa a tamburo; ultimo quarto sec. XIX (arch. A. Croci)				X	A			2
	5.0.3	Recinzioni a muro, siepe, inferriate, con imponenti cancelli, di giardini di ville signorili, a cavallo sec. XIX; (vedi a. 6.0.3)							o	t
E	5.0.4	Chiesa monastica di S. Giovanni e viale di tigli; sec. XVII				X	A			2
E	5.0.5	Accademia di Architettura della Svizzera italiana, già convento dei Cappuccini poi ospedale fino al 1980 circa; 1859 (arch. L. Fontana); aggiunta di padiglione 1997 circa				X	A	o		:
	5.0.6	Maternità, entro prato con imponenti aghifogli; primo trentennio sec. XX; aggiunta di un asse con grandi aperture							o	
	5.0.7	Condominio abitativo, iato stilistico, eccedente in altezza e in aggetto l'edificazione ottocentesca adiacente							o	
	5.0.8	Apertura di strada nella continuità delle recinzioni a parco e sostituzione di villa con condominio abitativo							o	
	5.0.9	Voluminosi condomini abitativi entro giardini di ville ottocentesche							o	

Più precisamente gli esperti della Confederazione descrivono nei seguenti termini questi perimetri edificati:

**a. una parte di via Turconi e Largo Bernasconi corrispondono al Perimetro edificato 5 dell'ISOS, «edilizia monumentale pubblica e privata entro parchi, lungo la Via Turconi; sec. XIX–inizio XX e preesistenze».**

La descrizione completa della via si trova nel capitolo «Le ville sulla Via Turconi, l'Accademia un tempo convento»: «l'insieme lungo la via Turconi (5) viene introdotto all'estremità settentrionale da due ville di grandi dimensioni e di imponente monumentalità, sul lato sud orientale: la Villa Argentina, una delle principali realizzazioni dell'architetto Antonio Croci, e la maestosa Villa Torriani con un'imponente facciata a sette assi su quattro piani. La preziosità delle emergenze trova adeguata cornice nei generosi e sontuosi parchi in cui si pongono e che si prolungano verso i piedi del pendio (IX). E adeguato confronto architettonico offre sul lato opposto l'Ospizio riattato da Luigi Fontana, con la fronte a tempio dorico, oggi «Accademia di Architettura della Svizzera Italiana». Nessun'altra emergenza in questo insieme è paragonabile a queste, ma tutto l'insieme ha un che di grandioso nella coerenza stilistica frutto della pianificazione dell'intero asse, nel prezioso elemento di continuità e coesione dato dalle eleganti recinzioni e cancellate verso strada, tale da non riscontrarsi neppure nei centri urbani di maggiori dimensioni [...]».



**Via Alfonso Turconi – P5 ISOS – con recinzioni, giardino ed edificio ex OBV**



**Via Motta – P6 ISOS – con fronte di giardini e recinzioni a muro**

**b. una parte di via Motta (un tempo via alla Stazione) e tutta la via Franchini corrispondono al Perimetro edificato 6, «quartiere di ville entro giardini lungo Via della Stazione; sec. XIX–inizio XX».**

Gli esperti dell'ISOS descrivono il P6 nel capitolo *Le dimore a cavallo del secolo XIX lungo il Viale della Stazione* [oggi via Motta]: «confrontabile con questo [il P5], anche se diversamente caratterizzato, l'insieme lungo la Via della Stazione (6). Tra i due insiemi si interpone una superficie prativa in pendenza (X), in parte occupata dalla grande mole del nuovo ospedale (0.0.17). Questo insieme è tutto riferibile all'epoca a cavallo del secolo XIX, con edifici più modesti, ma comunque di prestigio – di tre o quattro piani, con piccole torrette, in parte caratterizzate da tratti liberty, in parte con forme neoclassiche – anch'essi entro parchi e giardini. La chiusura delle recinzioni ai giardini (6.0.3) è continua su entrambi i lati. Domina il carattere privato e soprattutto il lato sud orientale appare più chiuso e più appartato per la collocazione degli edifici a una notevole altezza rispetto al piano stradale. I muri di sostegno ai giardini verso strada, l'arredo verde stabiliscono uno stacco dal lato opposto, lungo il quale gli edifici poggiano quasi sempre sul livello della sede stradale e hanno recinzioni più aperte e trasparenti. Una grande officina per auto con una parte abitativa della prima metà del secolo e la grande parte vetrata a un piano (6.0.1) si inserisce nell'allineamento di ville, e sottolinea con buona sensibilità lo svolgimento spaziale dell'insieme, in forte evidenza là dove la strada si biforca e dove l'asse fiancheggiato da alberi scende in curva verso la stazione».

Le considerazioni degli esperti dell'ISOS permettono di capire il valore di queste aree urbane di Mendrisio e la necessità di salvaguardarle.

Infatti, l'Inventario ISOS attribuisce ai perimetri P5 e P6 la **categoria di rilievo "A", che presuppone una sostanza originaria**, vale a dire che la maggior parte degli edifici e degli spazi presentano tratti distintivi tipici di un'epoca o di una regione, con una qualità storico architettonica reputata generalmente ottima.

Inoltre, al P6 sono riconosciute buone qualità spaziali e storico-architettoniche nonché un ottimo significato; al P5 sono riconosciute buone qualità spaziali, ottime qualità storico-architettoniche e un buon significato.

Infine, **a questi due perimetri edificati l'ISOS attribuisce l'obiettivo di salvaguardia "A", per i quali si impone la conservazione della sostanza** (conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi; eliminare gli elementi perturbanti; ulteriori raccomandazioni di salvaguardia: divieto di demolizione e di nuove edificazioni; norme rigorose per i rifacimenti).

L'ISOS consiglia l'adozione, per i perimetri edificati che hanno l'*obiettivo di salvaguardia "A"*, dei seguenti provvedimenti adeguati:

- *Sensibilizzare l'opinione pubblica 1)*
- *Allestire un inventario dettagliato per approfondimenti su edifici e alberi da proteggere 2)*
- *Erogare sovvenzioni per rifacimenti e ripristini esemplari in accordo con le esigenze della protezione 7)*
- *Applicare in modo elastico le norme correnti in materia edilizia 8)*
- *Progettare l'edilizia pubblica rispettando la struttura edilizia preesistente 9)*
- *Fissare linee di arretramento e di costruzione 10)*
- *Prevedere misure di salvaguardia per edifici 11)*

1) *Sensibilizzare l'opinione pubblica: Mediante la pubblicazione di articoli su problemi specifici, o mediante mostre e visite guidate (in quelle parti che il profano spesso non riconosce come preziose). Mediante la formazione di giovani e adulti; inserimento di percorsi specifici nelle scuole professionali; formazione permanente del personale delle amministrazioni cantonali e comunali.*

2) *Allestire inventari dettagliati: Promuovere ulteriori studi e inventari di edifici singoli, coordinati con l'ISOS, perché la protezione mediante contratti di servitù e contributi pubblici (per es. per riattamenti e rifacimenti) dipende dal valore dell'edificio singolo e dal suo essere oggetto d'inventario.*

7) *Sovvenzionare riattamenti e rifacimenti esemplari, nel segno della tutela dell'insediamento: Mettere a disposizione di commissioni e consulenti edilizi comunali, speciali fondi o crediti annuali per progetti speciali (per es. finanziamenti per spese speciali di riattamento e di restauro o per interventi di manutenzione particolarmente costosi).*

8) *Concedere facilitazioni quanto alle norme edilizie correnti: Applicare in modo elastico le norme correnti in materia di igiene e antincendio al fine di conservare*

vecchi edifici o parti di essi. Concedere deroghe (in relazione alla qualità dell'intervento); accordare riduzioni d'imposta e crediti per interventi a tutela degli insediamenti.

9) Progettare l'edilizia pubblica nel rispetto della struttura preesistente: *Evitare, ogniqualvolta, gli ampliamenti stradali (in ambienti rurali limitare le dimensioni, evitare livellamenti, nonché i cordoni di marciapiedi troppo alti). Nei parchi pubblici e nelle piazze, mantenere le caratteristiche tipiche regionali, limitandosi ad un sobrio arredo (evitare elementi fuori scala o inadeguati ai tipi locali).*

10) Fissare linee di arretramento e di costruzione: *Scoraggiare demolizioni e nuove costruzioni mediante l'introduzione di criteri di allineamento. Scoraggiare la realizzazione di annessi o la chiusura delle superfici retrostanti mediante la definizione di linee di arretramento. Permettere rifacimenti e riattamenti a patto di non compromettere le qualità esistenti.*

11) Salvaguardare gli elementi eminenti: *Porre sotto tutela o offrire garanzie di tutela mediante iscrizioni a catasto o contratti di servitù.*



***Via Franchini con i giardini e le ville sui due lati (sopra e pagina seguente)***



Come visto, gli esperti della Confederazione hanno ampiamente descritto il valore spaziale e urbanistico di quest'area urbana a cavallo tra Ottocento e prima metà del Novecento.

Oltre a questo primo valore del comparto, vi è anche quello del suo patrimonio storico-architettonico, riconosciuto dalla Confederazione nel suo complesso e ora, significativamente, dal Cantone con il Censimento dei beni culturali.

## **2.2 I beni culturali di interesse cantonale (o locale) tutelati esistenti nei P5 e P6**

Il valore urbanistico dell'impianto complessivo e architettonico dei singoli edifici non è mai stato approfondito dal Comune di Mendrisio, che non possiede, a livello di Piano regolatore, un elenco aggiornato riguardante i beni culturali di interesse locale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 1997.

Allo stato attuale i beni culturali protetti sono pochissimi, due cantonali e uno locale:

bene culturale di interesse cantonale: 1) Villa Argentina con edifici di servizio e Parco (A3067 ecc.), fmn 1166; 2) ex Ospedale della Beata Vergine (ora Accademia di Architettura (A3062 ecc.), fmn 1158.

bene culturale di interesse locale: Casa Fondazione Torriani (A3075), fmn 1165.

Nell'ambito della modifica del Piano particolareggiato di Villa Argentina il Cantone propose, nell'Esame preliminare del 25 ottobre 2012, l'inserimento delle tre ville esistenti sui fmn 1169, 1170 e 1171 tra i beni culturali di interesse locale ma il Municipio e la maggioranza del Consiglio comunale non seguirono tale proposta, sostenuta unicamente dal gruppo de I Verdi.

Chiunque comprende che i beni culturali protetti presenti in questi due perimetri ISOS sono in numero assolutamente insufficiente se confrontati con il valore storico-architettonico degli immobili e dei giardini-parchi di pertinenza presenti, presi singolarmente e nelle loro relazioni spaziali.

### **2.3 Il PR di Mendrisio non è conforme alla Legge sulla protezione dei beni culturali**

Il Comune di Mendrisio ha un Piano regolatore non conforme alla Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 1997 poiché non possiede un elenco aggiornato riguardante i beni culturali di interesse locale.

Per ovviare a questa grave lacuna ho redatto la mozione *Per la protezione del patrimonio architettonico del nuovo Comune di Mendrisio* del 29 settembre 2013, tramite la quale il gruppo de I Verdi ha chiesto l'avvio di una variante pianificatoria per tutelare edifici meritevoli di protezione.

### **2.4 Il Censimento dei beni culturali (CBC)**

Dopo vicissitudini che non è qui il caso di riassumere, nel mese di febbraio del 2018 il Dipartimento del territorio ha inviato il Censimento dei beni culturali (CBC) al Municipio di Mendrisio. In data 3 aprile 2019 è stata formalmente costituita la «Commissione beni culturali», con il compito di accompagnare il lavoro dello studio di pianificazione e di architettura Fabio Giacomazzi incaricato di procedere alla selezione dei beni culturali.

È prematuro ipotizzare a quali risultati giungerà la Commissione in questione, che deve vagliare le oltre 1000 schede di proposte di protezione contenute nel CBC e, in seguito, la scelta che il Municipio proporrà al Consiglio comunale, ma nel frattempo è indispensabile valutare e approfondire i due P5 e P6 dell'ISOS prima che siano (in gran parte) sfigurati da interventi oggi possibili a causa del Piano regolatore in vigore.

La maggior parte degli edifici presenti nei P5 e P6 dell'ISOS sono censiti nelle schede tecniche che compongono il CBC e buona parte ha pure una scheda descrittiva allestita da uno specialista incaricato dall'Ufficio dei beni culturali.

### **2.5 Il confronto tra dati ISOS, CBC e PR**

Il confronto tra l'estratto dei P5 e P6 ISOS e la mappa dell'Ufficio della misurazione ufficiale sulla quale sono evidenziati in colore giallo gli edifici presenti con una scheda (e sovente con testo descrittivo) nel Censimento



Nella tabella che segue ho ricapitolato le informazioni riferite ai P5 e P6 e al CBC nonché al PR per meglio comprendere la situazione:

<b>Mapp. no.</b>	<b>ISOS Perimetro edificato</b>	<b>Censimento Beni Culturali (SIBC)</b>	<b>Periodo edificazione CBC (SIBC)</b>	<b>Via</b>	<b>Zona PR in vigore</b>
<b>1271</b>	<b>P6</b>	<b>23743 con scheda descrittiva</b>	<b>Fine XIX – primo quarto XX sec.</b>	<b>Franchini</b>	<b>R4 – residenziale semi-intensiva</b>
1272	P6	23742 con scheda d.	Fine XIX –ultimo quarto XX s.	Franchini	R4
1275	P6	23740 con scheda d.	Fine XIX – primo quarto XX s.	Franchini	R4
1285	P6	31172	Inizio XX s.	Franchini	R4
1286	P6	31173	Inizio XX s.	Franchini	R4
1287	P6	31174	Inizio XX s.	Franchini	R4
1288	P6	31175	Inizio XX s.	Franchini	R4
1289	P6	23741 con scheda d.	Fine XIX – primo quarto XX s.	Franchini	R4
<b>1777 Ex Garage Malacrida</b>	<b>P6</b>	<b>30047</b>	<b>Anni Trenta XX s. (Giuseppe Roncati)</b>	<b>Motta / Franchini</b>	<b>R4</b>
<b>1200</b>	<b>P6</b>	<b>23739 con scheda descrittiva</b>	<b>Fine XIX – primo quarto XX s.</b>	<b>Motta</b>	<b>R3 Residenziale semi-estensiva</b>
1217	P6	23738 con scheda d.	Fine XIX – primo quarto XX s.	Motta	R3
1216	P6	23737 con scheda d.	Fine XIX – primo quarto XX s.	Motta	R3
1212	P6	23736 con scheda d.	Fine XIX – primo quarto XX s.	Motta	R3
1211	P6	23735 con scheda d.	Fine XIX – primo quarto XX s.	Motta	R3
1721 villa Lina	P6	21572 con scheda d.	1901-1930 (decorazione 1932)	Motta	R3
1692	P6	31176	Anni '20 del XX s.	Motta	R3
1199	P6	31181	Anni '30 del XX s.	Motta	R3

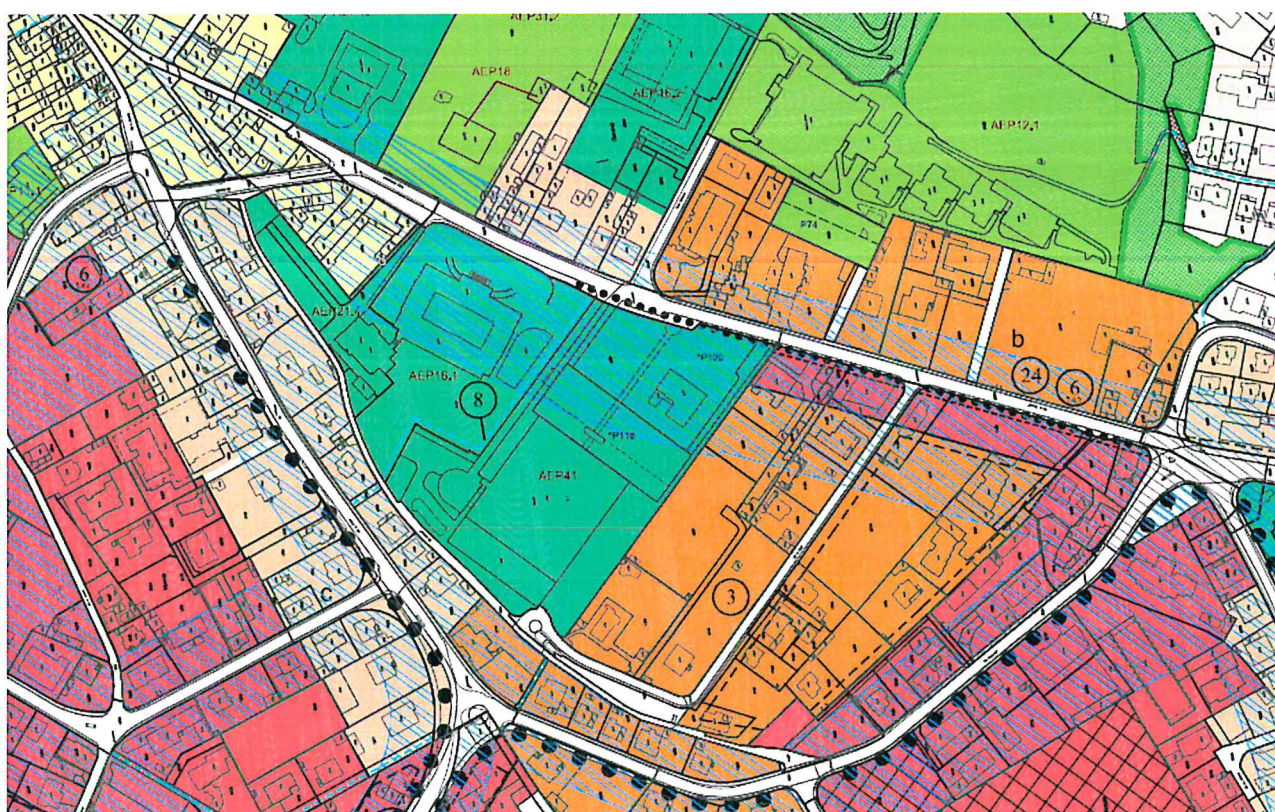
<b>Mapp. no.</b>	<b>ISOS Perimetro edificato</b>	<b>Censimento Beni Culturali (SIBC)</b>	<b>Periodo edificazione CBC (SIBC)</b>	<b>Via</b>	<b>Zona PR in vigore</b>
1703	P6	31177	Anni '40 del XX s.	Motta	R3
1197	P6	31178	Ante 1941	Motta	R3
1752	P6	31179	Anni '30 del XX s.	Motta	R3
<b>1165 Casa Anziani Torriani</b>	<b>P5</b>	<b>3075 con scheda descrittiva</b>	<b>XIX s.</b>	<b>Turconi / Largo Bernasconi</b>	<b>AP/EP Bene culturale di interesse locale</b>
3258/1166 Villa Argentina e parco	P5	3067 con scheda d.	1876-1878 Antonio Croci	Turconi	AP/EP Bene culturale di interesse cantonale
3228/1158 exOspedale Beata Vergine	P5	3062 (edificio) con scheda d. 18786 (giardino)	1853-1860	Turconi	AP/EP Bene culturale di interesse cantonale
<b>1167</b>	<b>P5</b>	<b>24928</b>	<b>Prima metà XIX sec.</b>	<b>Turconi</b>	<b>R3 Residenziale semi-estensiva</b>
1168	P5	24254 con scheda d.	Seconda metà XVIII – prima metà XIX sec.	Turconi	R3
1169	P5	23823 con scheda d.	Ante 1883	Turconi	R3
1170	P5	24927	Fine XIX – inizio XX s.	Turconi	R3
1171	P5	24926	Ante 1883	Turconi	R3
<b>1194</b>	<b>P5</b>	<b>23745 con scheda descrittiva</b>	<b>Fine XIX – primo quarto XX s.</b>	<b>Turconi</b>	<b>R4 – residenziale semi-intensiva</b>
1195 Casa Antonietta	P5	21570 con scheda d.	Inizio XX sec. Decorazione 1911	Turconi	R4
3053	P5	23746 con scheda d.	Inizio XX sec.	Turconi	R4
2277	P5	30101 con scheda d.	Anni '50 del XX s.	Turconi	R4
1176	P5	30102	XIX sec. ricostruzione 1990-2000	Turconi	R4

La tabella riprodotta nelle pagine precedenti mostra un dato significativo: la valutazione eseguita dagli esperti della Confederazione che hanno determinato il valore storico-architettonico, urbanistico e spaziale dei due perimetri edificati coincide in massima parte con l'analisi svolta dagli esperti che hanno allestito le schede del Censimento dei beni culturali e i commenti descrittivi in esso contenuti, secondo le disposizioni della Legge sulla protezione dei beni culturali.

### **3. Il Piano regolatore in vigore: una minaccia per le «eccezionali testimonianze di quartieri [ottocenteschi] fino agli eccezionali viali di ville del secolo XIX»**

A fronte di queste valutazioni di esperti ci troviamo con un azionamento che non tiene in massima parte conto delle «eccezionali testimonianze» dello sviluppo urbano a cavallo tra Ottocento e primo quarto del Novecento.

In dettaglio, la situazione pianificatoria determinata dal Piano regolatore in vigore è la seguente:



	R4	Residenziale semi-intensiva
	R5	Residenziale intensiva
	R3	Residenziale semi-estensiva
	RAR3	Residenziale artigianale

***Il PR in vigore: il Piano delle zone riferito alle vie Turconi, Motta e Franchini***

Via Motta, su entrambi i lati, è in zona R3 residenziale semi-estensiva, via Franchini è addirittura in zona R4 residenziale semi-intensiva, via Turconi è in parte in zona R5 residenziale intensiva, R4 residenziale semi-intensiva e R3 residenziale semi-estensiva.

Si tratta di azzonamenti contraddittori tra loro e profondamente irrispettosi dello sviluppo storico, della struttura urbana e spaziale e del valore culturale delle vie in questione.

Per comprendere gli effetti che l'attuale azzonamento ha sulle singole parti basta camminare lungo le vie e osservare quanto è in costruzione o quanto è in stadio di progettazione:



***Via Alfonso Turconi – P5 ISOS – con recinzioni a muro e inferriate; in lontananza un edificio (esterno al P5) che stona con la monumentalità della via, in zona R5 intensiva: tale azzonamento è un'aberrazione urbanistica del Piano regolatore in vigore.***



***Via Alfonso Turconi in prossimità dell'incrocio con Viale V. Foresta – R4 – residenziale semi-intensiva***





***Progetto di nuovo stabile nel parco di Villa Lina in via Motta con demolizione della recinzione sul lato laterale dell'entrata; R3 residenziale semi-estensiva***



Questa situazione pianificatoria non può essere condivisa poiché costituisce una minaccia gravissima per questi quartieri.

#### **4. Due esempi a Bellinzona: una via inventariata come bene culturale di interesse locale e un quartiere come bene culturale di interesse cantonale**

Il Comune di Bellinzona ha inserito nel Piano regolatore il quartiere di San Giovanni quale bene culturale di interesse cantonale, poiché caratterizzato da un edificato prevalentemente di fine Ottocento e del primo Novecento, con varie tipologie architettoniche, *«significativo per la solidità e razionalità dell'impianto urbanistico, per la qualità architettonica e la varietà degli edifici, dei manufatti (recinzioni) e degli spazi verdi (giardini) che lo compongono. Il quartiere costituisce un capitolo particolare e di pregio della ricca e variegata storia urbanistica ottocentesca della città di Bellinzona, che ha creato in questo quartiere [...] un'armoniosa e omogenea appendice della città medievale»* (tratto dalla scheda del Censimento dei beni culturali di Bellinzona).

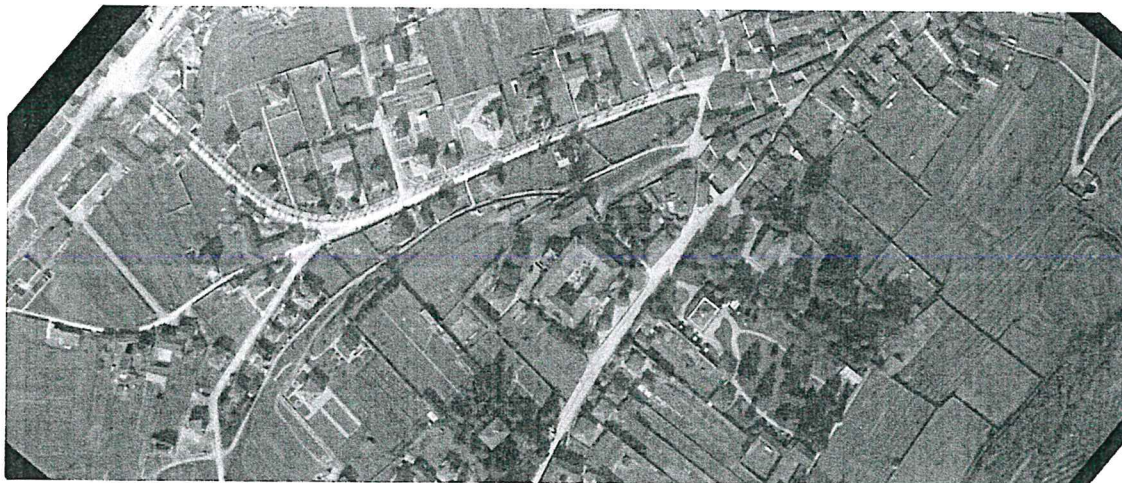
Inoltre, via Motta è nei suoi dieci fondi (mappali 624-633) un bene culturale di interesse locale, costituendo un complesso di case monofamiliari con giardini risalente agli anni Venti del Novecento.

Nel caso del quartiere di San Giovanni quattro fondi hanno subito danni irreparabili al tessuto edile storico, che è stato sostituito da edifici non degni di particolare protezione, secondo l'Ufficio dei beni culturali: per questi fondi valgono le vigenti norme del PR.

Sarebbe il medesimo caso per i fondi, in particolare in via Motta a Mendrisio, sui quali il tessuto edile storico è stato sostituito da palazzine che l'ISOS definisce inadeguate. Tale problema non si porrebbe per via Franchini né per il P5 (via Turconi e Largo Bernasconi).

#### **5. Conclusioni**

I due perimetri edificati P5 e P6 costituiscono uno sviluppo urbano armonioso del nucleo storico verso il comparto della stazione ferroviaria e verso Coldrerio-Balerna-Chiasso; sono caratterizzati da assi stradali attorno ai quali sono state edificate ville prevalentemente in stile liberty e neoclassico, tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento, con parchi e giardini – diversi dei quali sontuosi – racchiusi da recinzioni, cancellate e muri. Essi si sviluppano a monte e a valle della superficie prativa occupata anticamente dal convento dei Cappuccini e, in seguito, dall'odierno Ospedale regionale.



***Mendrisio, fotografia area del marzo 1933 con i tracciati stradali corrispondenti a Via Franchini, via Motta e Largo Bernasconi/Via Alfonso Turconi  
©Swisstopo***

Considerato quanto precede con il presente rapporto chiediamo al Consiglio comunale di accogliere la mozione citata a margine poiché costituisce una indispensabile modifica della concezione finora seguita in materia di pianificazione del territorio, così da permettere di salvaguardare un comparto urbanisticamente di pregio, riconosciuto dagli esperti della Confederazione, dando avvio a una variante pianificatoria che permetterà di ponderare le richieste di cui al petitum della mozione stessa previo approfondimento giusta la LBC.

#### **Per la Commissione della pianificazione**

**Il relatore: Tiziano Fontana**

Lo sottoscrivono: - Nadir Sutter

- Grazia Bianchi, con riserva

Allegate: Fotografie



**Allegato fotografico al Rapporto di minoranza a sostegno della mozione  
*Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio***

**Via Fanchini – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS**



Via Fanchini – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS – incrocio con via Campo sportivo





Via Fanchini – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS





Via Fanchini – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS – incrocio con via Diener



Incrocio tra Via Franchini e Via Motta - Perimetro edificato 6 (P6) ISOS



**Via Motta - Perimetro edificato 6 (P6) ISOS**





Via Motta – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS – incrocio con via Pollini





Via Motta – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS





Via Motta – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS





Via Motta – Perimetro edificato 6 (P6) ISOS:  
sopra palazzi definiti «elementi inadeguati» dagli esperti dell'ISOS;  
sotto, sul lato verso via Bolzani, elementi di pregio (ville, muri, giardini)



**Via Turconi / Largo Bernasconi, perimetro edificato P5 ISOS**



Largo Bernasconi – inizio perimetro edificato P5 ISOS –  
Casa Anziani Torriani bene culturale di interesse locale



Largo Bernasconi – Via Alfonso Turconi – perimetro edificato P5 ISOS – villa Argentina, bene culturale di interesse cantonale





Via Alfonso Turconi – perimetro edificato P5 ISOS – ex Ospedale Beata Vergine, bene culturale di interesse cantonale





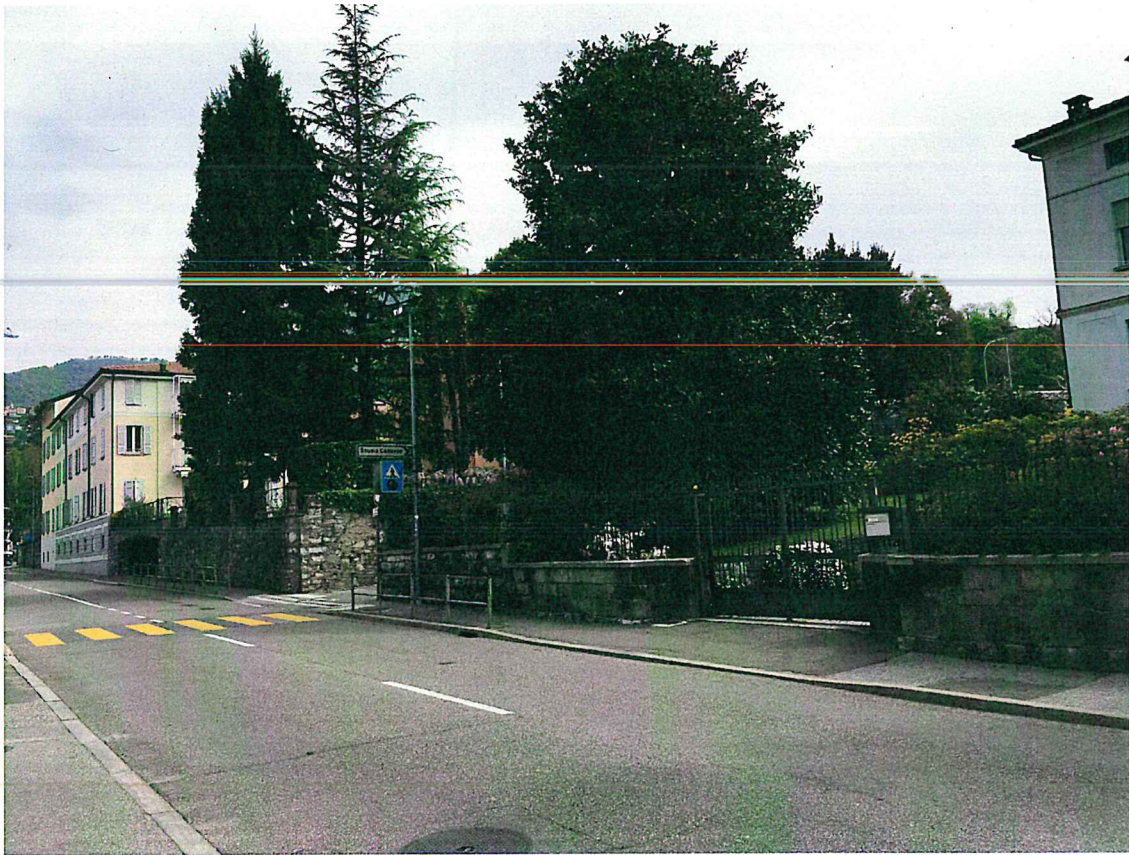
Via Alfonso Turconi – perimetro edificato P5 ISOS  
(ville proposte dal Cantone come beni culturali di interesse locale ma non protette  
su decisione di Municipio e maggioranza del Consiglio comunale)





Via Alfonso Turconi – perimetro edificato P5 ISOS



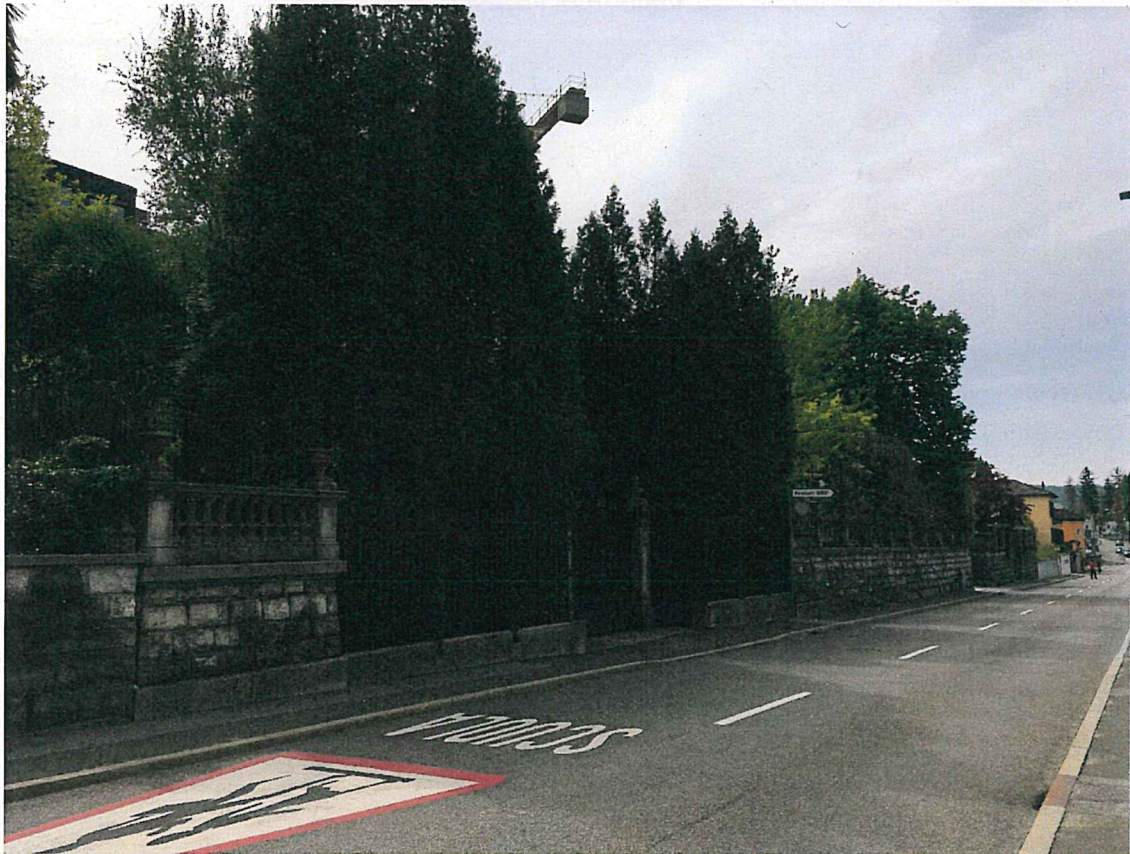


Via Alfonso Turconi – perimetro edificato P5 ISOS





Via Alfonso Turconi – perimetro edificato P5 ISOS





Via Alfonso Turconi – limite del perimetro edificato P5 ISOS verso l'incrocio con Viale Villa Foresta

