

Comune di Mendrisio

Rapporto di minoranza della Commissione della Pianificazione

2 luglio / 27 agosto 2019

sul MM N. 69 /2018

Adozione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini, Città di Mendrisio /Quartiere di Genestrerio

Egregio signor Presidente,
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

con il presente rapporto si chiede di approvare il MM in oggetto con l'emendamento proposto al punto 4 così da correggere un aspetto pianificatorio negativo presente nella proposta di variante, come si dirà in seguito.

1. Premessa pianificatoria

Preliminarmente si propone una riflessione introduttiva poiché la variante in questione deve essere inquadrata nella politica pianificatoria del nuovo Comune di Mendrisio e in una scelta antidemocratica compiuta recentemente dal Municipio in materia pianificatoria.

Il Comune di Mendrisio nasce dall'aggregazione di dieci Comuni autonomi che, in più fasi, si sono uniti perseguendo alcuni obiettivi essenziali, tra i quali avere finalmente una pianificazione territoriale dettata da una visione unitaria.

Malgrado questo obiettivo, che aveva convinto molti scettici a sostenere il processo aggregativo, sistematicamente da anni il Municipio prosegue con revisioni parziali dei PR dei singoli ex-Comuni o di comparti che, in molti casi, prevedono aumenti di UI (unità insediative). Queste revisioni mancano sempre di una visione d'insieme riferita alla contenibilità dei PR dei dieci ex-Comuni e, quindi, complessivamente del nuovo Comune di Mendrisio. Proprio per avere sotto controllo la contenibilità dei PR la legge federale prevede che qualsiasi cittadino possa accedere al compendio dello stato dell'urbanizzazione, menzionato nell'articolo 31 dell'*Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (OPT)*, che prevede: «Art. 31 *Compendio dello stato dell'urbanizzazione* 1 *L'ente pubblico stende un compendio dello stato dell'urbanizzazione necessario all'adempimento dei compiti d'urbanizzazione giusta il diritto federale e il diritto cantonale.* 2 *Il compendio indica le parti della zona edificabile che, sulla base della pianificazione e urbanizzazione concluse, sono pronte all'edificazione o che, continuando in modo mirato le prestazioni finora fornite, potranno presumibilmente essere pronte all'edificazione entro cinque anni.* 3 *L'ente pubblico segue lo sviluppo edilizio, rileva le riserve d'utilizzazione nel comprensorio già edificato in larga misura e aggiorna il compendio.* 4 *Il compendio può essere consultato da chiunque*».

Questo strumento inteso per i dieci ex-Comuni è negato ai consiglieri comunali: «*il Municipio ritiene infatti che i dati del Compendio, senza le opportune chiavi di lettura (considerazione della soglia di saturazione secondo le indicazioni del Cantone) e oltremodo superati, possano prestarsi a interpretazioni fuorvianti*» – e aggiunge che «*si rileva inoltre che anche a seguito delle numerose edificazioni avvenute durante il periodo intercorso dall'elaborazione del compendio 2015 (principalmente nei Quartieri che presentano zone R3, R4 e R5), i dati di quest'ultimo non sono più da considerarsi aggiornati*» (citazione tratta dalla risposta del Municipio 8.2.2019 alla mia interrogazione «Accesso ai dati per comprendere la contenibilità e le riserve effettive dei dieci Piani regolatori del Comune di Mendrisio» del 31.12.2018).

Il compendio è uno strumento indispensabile per avere una visione complessiva del territorio e delle potenzialità edificatorie dei dieci ex-Comuni; non volerlo fornire ai consiglieri comunali significa impedire loro di deliberare con responsabilità. Il diniego dell'accesso al compendio pone un problema politico rilevante poiché è il processo democratico di pianificazione del territorio, stabilito dalla legge federale sulla pianificazione del territorio e dall'ordinanza federale sulla pianificazione del territorio, che viene messo in crisi da questo atto di censura deciso dal Municipio di Mendrisio in violazione dell'OPT.

Questa situazione dovrebbe spingere i consiglieri comunali a respingere o, per lo meno, a tenere in sospenso qualsiasi variante pianificatoria fino alla possibilità di consultare il compendio dello stato dell'urbanizzazione per i dieci ex-Comuni così da avere, finalmente, una visione d'insieme dell'auspicato sviluppo demografico, sociale e urbano del nuovo Comune di Mendrisio in ossequio ai principi della pianificazione del territorio. Visto però che gli altri gruppi politici difendono la politica di revisione puntuale dei PR degli ex-Comuni, è opportuno comunque entrare nel merito del messaggio municipale sull'Adozione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini.

2. Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini

La variante si compone di due elementi, come si legge nel messaggio municipale: «*1. la riqualifica dello spazio pubblico (veicolare e pedonale) in relazione con le preesistenze e con le nuove edificazioni; 2. la definizione del fronte "mancante" della Piazza sui mappali n.ri 53 e 148 RFPD Mendrisio /Sezione Genestrerio*».

Se positiva è l'intenzione di voler riqualificare la piazza moderando il traffico e favorendo i pedoni, è però negativo il piano di quartiere con gli indici concessi. Proprio quest'ultimo non permette di raggiungere lo scopo della variante che è la "valorizzazione di Piazza Baraini", per due motivi.

1. Come già scritto nelle osservazioni 22 gennaio 2016 presentate da Romano Mastrobattista e dallo scrivente a nome dei Verdi, inoltrate durante la pubblicazione degli atti pianificatori, la variante presenta alcuni elementi critici e urbanisticamente negativi, vale a dire l'edificabilità e parametri edificatori concessi ai fondi 51, 53 e 148 RFD Genestrerio.
2. Nel corso delle discussioni commissionali si è cercato di trovare un compromesso riferito agli indici edilizi riguardanti il Piano di quartiere comprendente i fondi 51, 53 e 148: la proposta formulata dalla collega Bianchi in una bozza di rapporto,

discussa durante la riunione della Commissione della pianificazione del 22 maggio, non è stata sostenuta dagli altri gruppi politici ad eccezione del gruppo dei Verdi. La maggioranza dei commissari ha manifestato la volontà di sostenere il MM così come presentato.

Il gruppo dei Verdi ha di conseguenza comunicato che, rendendosi impossibile il compromesso, avrebbe allestito un rapporto contenente un emendamento riguardante il piano di quartiere riferito ai mappali 51, 53 e 148, chiedendo di togliere dalla zona edificabile, sovradimensionata a Genestrerio, il fmn 148.

In data 2 luglio, per mail, la collega Bianchi ha ritirato la sua bozza di rapporto.

Questi due aspetti inducono il gruppo dei Verdi ad allestire il presente rapporto di minoranza con l'emendamento di cui al punto 4, a pagina 14. In caso di mancato accoglimento dello stesso il gruppo dei Verdi voterà contro il MM in oggetto.

2.1 Il contesto: la piazza, la chiesa e l'area verde

L'area del *Piano particolareggiato di Piazza Baraini* in esame si inserisce all'interno di quella del *Piano particolareggiato del nucleo storico*: questo fatto è assai raro da un punto di vista pianificatorio. A nostro parere la scelta del Municipio, che giustifica con la necessità di accelerare l'iter pianificatorio per la piazza, di separare la pianificazione di Piazza Baraini da quella del nucleo storico è infelice, poiché la disciplina urbanistica, da decenni a livello internazionale, indica che il disciplinamento edificatorio riguardante i nuclei storici deve essere unitario, coerente e inteso alla protezione e alla pianificazione degli interventi sull'insieme storico-architettonico. Questa osservazione, presentata già durante la consultazione del 2016, è stata evasa nel MM, che rimanda al Rapporto di pianificazione, con una motivazione che riteniamo inconsistente dal profilo urbanistico e contraddetta dalle indicazioni dell'ISOS.

Il PP di Piazza Baraini avrebbe dovuto essere integrato nel Piano Particolareggiato del Nucleo storico e non disgiunto da esso con la proposta di due Piani particolareggiati, che rischiano di non rispondere al criterio di conservazione del nucleo storico con la relativa valorizzazione della Piazza. Il Dipartimento del territorio nel suo Esame preliminare ha consigliato di procedere a un affinamento della proposta pianificatoria così che possa rispondere a una *«più pregnante analisi dell'evoluzione storica del comparto (...) a un disegno urbanistico maggiormente organico che tenga in debito conto le emergenze monumentali e il patrimonio edificato esistente»*.

Nella variante definitiva sottoposta al Consiglio comunale tale esercizio è assente. Questo punto di partenza errato ha conseguenze urbanistiche negative presenti nella proposta in esame che, se non sono modificate, porteranno a uno sfregio mastodontico nel cuore di Genestrerio.



Piano Particolareggiato (PP) del nucleo storico e PP di Piazza Baraini

LEGENDA

- Limite comparto Piano Particolareggiato Piazza Baraini
- - - Limite Piano Particolareggiato Nucleo (PPN)
- ▨ Area soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio - PQ (fondi n. 51, 53, 148)
- Linee di costruzione (verso il fondo no. 130)
- Linee di arretramento (verso i fondi no. 57, 143, 147)
- ⌢
P ipotesi accessi posteggi privati Piano di Quartiere
- Zona Nucleo tradizionale (NV)

Come si può leggere nei documenti allegati al MM, il Complesso della Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate, comprendente la Chiesa e la casa parrocchiale è un bene culturale di interesse cantonale e le facciate contigue delle case coloniche che delimitano il fronte strada a sud del nucleo tradizionale principale sono beni culturali di interesse locale. Inoltre, l'intero comparto del Piano particolareggiato si trova all'interno del *perimetro di rispetto del bene culturale d'interesse cantonale costituito dal Complesso della Chiesa di S. Antonio Abate.*

Quattro elementi sono in relazione e dialogo/confitto nel perimetro del nucleo storico: la chiesa, la strada principale, la struttura insediativa tradizionale e l'area verde corrispondente al fmn 148.

Per meglio comprendere il valore della Piazza e degli spazi costruiti e di quelli ineditati è opportuno riflettere sull'analisi proposta dagli esperti della Confederazione che hanno redatto l'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

2.2 L'Inventario ISOS e le sue indicazioni

Gli esperti della Confederazione hanno valutato approfonditamente l'insediamento di Genestrerio nell'ambito della regione secondo le tre categorie:

«Certe qualità situazionali per essere situato in mezzo a una vasta pianura un tempo libera, oggi purtroppo in vaste parti edificata; per l'effetto di visibilità a distanza, oggi ancora intuibile da due lati, e per una silhouette dominata dalla chiesa sull'orlo della pianura sopra la discesa verso il fiume.

Certe qualità spaziali, migliorabili con interventi appropriati, sono riscontrabili nella forma dell'edificazione ad anello quasi chiuso intorno a una grande piazza centrale d'incrocio ulteriormente ampliato da uno spazio libero interno; nella disposizione di lunghe facciate di case con la gronda sullo stesso piano formanti un fronte dominante ad angoli retti su piazza e strade; infine, nella posizione di marca terminale della chiesa.

Certe qualità storico architettoniche grazie alla leggibilità, anche se ridotta, della crescita organica dell'insediamento nel corso dei secoli XVI-XVIII e la lenta trasformazione del suo carattere rurale in artigianale-industriale durante il sec XIX».

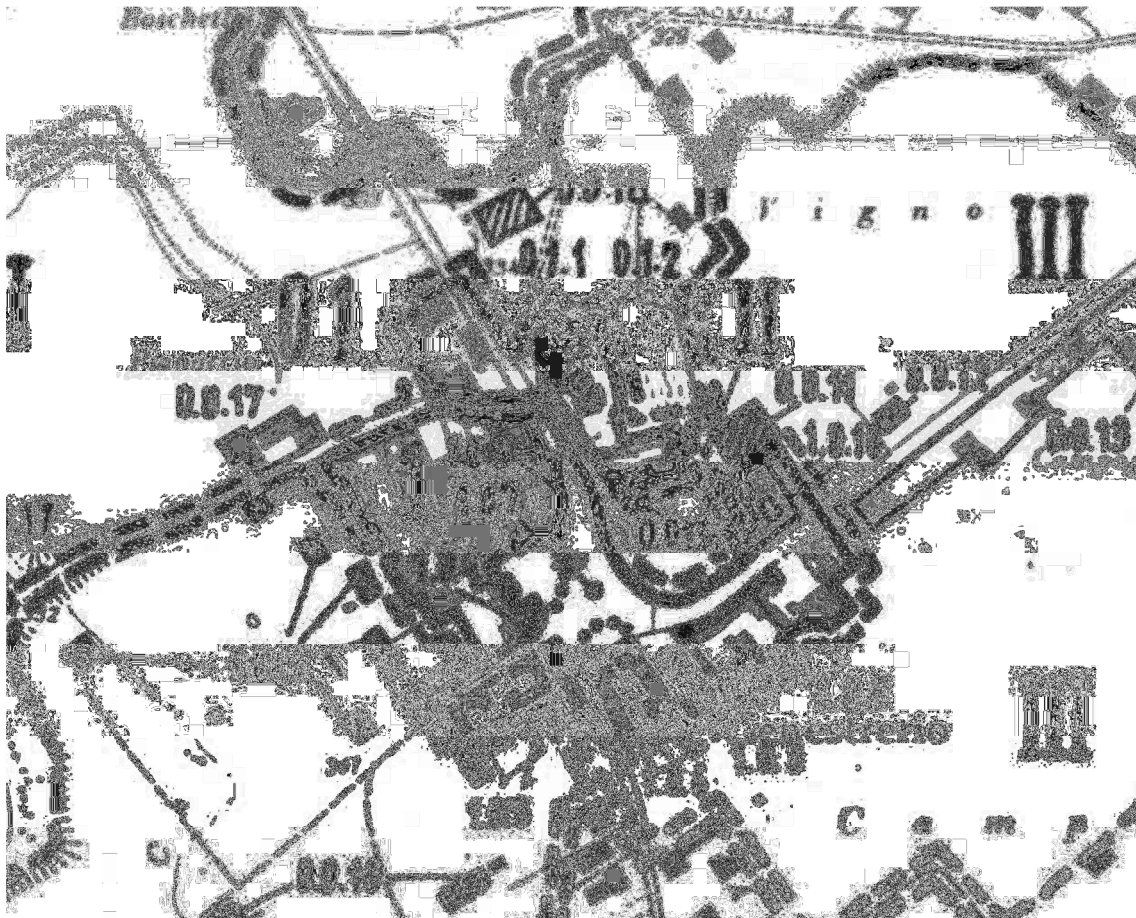
Vale al pena riprendere alcuni passi dell'ISOS. Gli esperti della Confederazione descrivono l'evoluzione di Genestrerio con le seguenti parole: *«il piccolo insediamento si situa sul lato destro del Laveggio in un'ampia pianura a campi (I-De II, I-De IV). Il contatto visivo con Ligornetto è impedito solo da un'alta macchia che si pone come schermo tra le due aree di insediamento nel prato a nord (I-De I), lievemente digradante verso il fiume. Si è sviluppato in corrispondenza dell'imbocco ad angolo retto della strada proveniente da Balerna in un'altra che, passando per Ligornetto e Genestrerio, collega i villaggi sulle colline ai due lati della valle. L'incrocio è aperto a immensa piazza (1.0.7) intorno alla quale si raggruppano gli edifici del nucleo storico (P 1), originariamente con una forma ad U aperta versa est (E 1.0.3, 1.0.6).*

Tale forma era ancora rilevabile alla fine dell'800 come mostra la Carta Siegfried del 1894, dove l'edilizia appare nettamente staccata dalla pianura circostante (I-De II, I-De V). Nel corso del secolo scorso fino all'inizio di questo il nucleo si è ingrandito lungo le strade per Balerna e Ligornetto assumendo una forma ad anello quasi chiuso che contiene uno spazio molto ampio dove si stende non solo la piazza d'incrocio ma anche un'area prativa che oggi si affianca alla piazza e che, un tempo, faceva parte dell'area coltiva circostante (I-De II). Il nucleo più vecchio, con una caratterizzazione agricola almeno nella parte interna, è dato dal quadrilatero nord dell'insediamento dove giunge con i suoi orti cinti da muri, fino a che il terreno pianeggiante si interrompe e cala al fiume (I-De I). È servito da un vicolo angusto e breve che da un angolo della piazza si spinge dentro alla compatta e densissima edilizia di case a corte. Lungo la strada per Ligornetto le parti abitative delle corti agricole si allineano in un lungo e compatto fronte (E 1.0.3) che, con la sua forma convessa verso la strada, accompagna questa fin dentro la piazza fornendone la delimitazione a nord. Questo fronte, come impianto, risale al XVI-XVII secolo, ma è stato trasformato a più riprese, nel tempo, fino al XIX secolo. Il fronte ovest della piazza è a carattere più propriamente borghese e risale al XVIII secolo (E 1.0.4) appare, a un tempo, come continuazione della strada che arriva da sud e come barriera tra il nucleo vecchio e un cortile a giardino sul retro del fronte stesso, di notevoli dimensioni. Vivacemente ritmato da volumi sporgenti e da rientranze questo fronte è interrotto da un vicolo che si diparte dalla piazza in direzione sud ovest [...].

Dal vicolo per i campi fino all'uscita dalla piazza della strada per Ligornetto si tende, in ampio arco, una fila di alberi piantati molto accostati che ritaglia a nord una zona tranquilla isolandola dal grande vuoto e dalla strada a grande traffico. A garantire il legame tra tutte le parti del vuoto contribuisce a sud, all'angolo più basso della piazza, l'edificio della Casa comunale e Scuole (E 1.0.5), un volume semplice, allungato, del tardo 1800, che prolunga il fronte ovest del vuoto e accompagna, per un tratto, la strada che se ne diparte per il lato opposto della valle. Questa strada si continua in maniera perfettamente allineata col vicolo senza uscita che serve la parte più vecchia dell'edificazione così che è facile supporre che, in origine, si trattasse di una via di attraversamento, chiusa in seguito, probabilmente, solo quando venne realizzata la carrozzabile per Ligornetto, segnata già sulla Carta Siegfried. Il fronte sud della piazza è dominato da una grande casa doppia fine 1800 - inizio 1900 (E 1.0.6), larga quanto tutto il semicerchio di alberi che davanti ad essa ritagliano una parte tranquilla della piazza anche verso sud, isolandola dall'intenso traffico. Probabilmente questo grande volume è stato ridimensionato di un asse come sembra dimostrare l'attuale particolare distribuzione asimmetrica delle aperture. Questo intervento ha determinato un effetto negativo sulla piazza per il resto unitaria. Si è venuto a determinare, infatti, un'interruzione del fronte sulla piazza e sulla strada verso est a risanare la quale non è bastata certo la costruzione di una minuscola casa unifamiliare (1.0.8), troppo bassa e arretrata rispetto all'allineamento del fronte così che risulta accentuato lo scompenso spaziale.

Questa parte, insieme alla chiesa (E 0.1.1), dovrebbe corrispondere all'incirca alla consistenza globale dell'edilizia di Genestrerio intorno al 1800. La chiesa, leggermente ad angolo rispetto al nucleo, si collocava allora in un prato ancora libero da costruzioni, all'ingresso all'insediamento e formava un portale d'ingresso al nucleo; inoltre, diversamente da oggi, doveva partecipare alla definizione della grande piazza

come punto terminale. Fino all'inizio del secolo scorso la crescita della popolazione fu lenta ma continua (ca. 120 abitanti nel 1600, 220 nel 1800 ca.), cosa che si è riflessa nella lenta crescita organica dell'impianto base. Questo svolgimento è evidente soprattutto sulla piazza dove le regolari schiere di abitazioni a tre piani con poche finestre, con altezze unitarie di gronda danno un'idea di grande unitarietà. Dell'antico modo di vita prevalentemente rurale - la pianura veniva coltivata a mais e cereali - non si avverte invece più niente. Questo è forse da ricondurre al fatto che nel corso del XIX secolo l'agricoltura tradizionale è stata in parte abbandonata per dare luogo a colture di tabacco che veniva trasformato in loco in sigari, dapprima in maniera artigianale nelle singole case coloniche, in seguito in piccoli laboratori come quelli intorno alla chiesa (G 0.1) oppure quelli sul sentiero per il mulino (0.0.17) infine a livello industriale in fabbriche come quella (1.0.10) che è stata allargata nel tardo 800 inizio 900 con un ampio capannone (0.0.11), e che contribuisce a configurare, insieme alla fila di edifici ottocenteschi (E 1.0.9) sull'altro lato della strada, in posizione sfasata, l'ingresso storico a est.



Inventario ISOS

A parte gli edifici già citati che completano l'edificazione intorno alla piazza sulla strada per Balerna è da citarsi la piccola espansione edilizia sulla strada per Ligornetto (G 0.1), due piccoli agglomerati abbastanza disordinati di abitazioni e laboratori su entrambi i lati della chiesa che a causa di queste costruzioni ha perso il suo effetto dominante sul grande vuoto principale e di punto terminale più settentrionale dell'insediamento. Nonostante l'industrializzazione sia rimasta modesta [...] essa ha

lasciato le sue tracce anche nel vecchio nucleo in una evidente riconversione degli edifici utilitari agricoli in edifici aziendali-industriali e delle case coloniche in case borghesi (p.es. E 1.0.4, E 1.0.6) da un lato e in abitazioni di operai dall'altro (p. es. E 1.0.3, E 1.0.9).

Ma solo lo sviluppo edilizio della seconda metà di questo secolo è riuscito a spezzare l'unitarietà dell'insediamento. Una nuova caotica area edilizia si spinge oggi lungo la strada d'accesso da sud, come un cuneo verso l'ingresso storico all'insediamento ed estende il suo effetto negativo fino dentro la piazza (I-De IV). Inoltre taglia la pianura un tempo continua in due aree (I-De III, I-De V), interrotte anche verso est e ovest da altre zone edilizie recenti, anche queste ad edificazione disordinata, per cui, solo a fatica si riesce a intuire la vastità originaria del paesaggio naturale circostante l'insediamento. Ma anche all'interno di queste stesse aree sono sorte costruzioni che disturbano soprattutto nella parte ovest, dove numerosi piccoli volumi (0.0.16) si accostano al margine del nucleo storico compromettendone l'immagine d'insieme. Leggermente migliore è la situazione ad est dove singoli edifici seguono la strada d'accesso, se non proprio in maniera regolare, almeno in modo tale da potersi prevedere, con opportuni inserimenti ritmati, un eventuale allineamento lungo strada (0.0.13). L'altro lato della strada dove una recente abitazione (0.0.12) si impone negativamente all'occhio davanti all'ingresso storico al nucleo del XIX secolo deve comunque restare assolutamente libero per permettere la lettura dell'insediamento storico e della sua forma circolare.

A lungo termine deve essere demolita anche l'officina meccanica a grande sviluppo orizzontale (0.0.20) costruita da pochi anni: si pone, per chi venga da nord, davanti all'abside circolare della chiesa del XIX secolo che, prima di questo inserimento alterante, marcava il punto terminale dell'insediamento e si ergeva sul prato circostante alto verso il cielo. Anche l'edificio dove si trova la posta e che ospita anche abitazioni ed altri uffici (0.0.19), un grossolano edificio estraneo per struttura al contesto, arretrato rispetto alla strada, si impone nel grande spazio interno (I-De II) e volge verso il vuoto un piazzale asfaltato e una brutta bassa aggiunta, simile a un capannone. Dovrebbe essere sostituito da una nuova costruzione meglio inserita nell'insieme. Effetto negativo sul vuoto interno ha anche l'ingrandimento recente della vecchia fabbrica di sigari, un grande volume in vetro e cemento in contrasto con l'edilizia storica, con sottolineatura dell'orizzontalità (0.0.11). Questo volume estraneo, emergente negativamente dal tutto, disturba anche quando si arrivi da est. Un nuova soluzione sarebbe richiesta per la casa parrocchiale, una costruzione a un piano a copertura piana (0.1.2.) che è incollata lateralmente alla chiesa con la cui emergenza si confronta miseramente».

Questa descrizione permette di leggere lo sviluppo storico urbano, di comprendere gli interventi che squalificano il nucleo e la piazza nonché le possibilità di intervento per salvaguardare quanto rimane di qualificante.

Più in particolare, l'ISOS fornisce le seguenti categorie di rilievo e lo scopo di conservazione:

Perimetri edificati, gruppi edifici, intorno definiti, intorno orientati ed elementi singoli

Numero	Denominazione	Categorie di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico-archit.	Significato	Stato C. di conservazione	Riferimenti	Foto-Na																				
									AB	A	B	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q
P	I	Edilizia rurale e borghese del sec. XVII-XIX						1-20, 24-27, 29, 30																				
G	0.1	Edifici abitativi e ad attività artigianale intorno alla chiesa; sec. XVII						21-23, 25, 26, 29																				
I-De	I	Riva a prato, un tempo a vigna, intorno al gruppo della chiesa						28, 29																				
I-De	II	Spazio prativo interno, vicino alla piazza principale						3, 5, 6, 10																				
I-De	III	Pianura a prati e campi con abitazioni e opifici, sulla strada per Balerna						2, 30																				
I-De	IV	Piano a prato e campi, parzialmente edificato, vicino alla strada che conduce sul lato opposto della valle						1																				
I-De	V	Piano a prati e campi con diffusi recenti edifici abitativi e opifici						-																				
I-De	VI	Riva prativa con capannoni tra Laveggio e la linea ferroviaria						-																				
E	0.1.1	Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate, citata nel 1599, trasformata in stile barocco negli anni '70 del XVII sec.; absida del 1842						4, 5, 23, 25, 28																				
E	0.1.2	Casa parrocchiale giustapposta recentemente alla chiesa, a un piano, a copertura piana						4, 5																				
E	1.0.3	Schiera ad arco di edifici sulla strada per Ligornetta con la convessità verso strada e sul lato nord della piazza; sec. XVII-XIX						4-7, 13, 18-19																				
E	1.0.4	Schiera di edifici del XVIII sec. con cubi sporgenti sul fronte ovest della piazza						7-9, 12, 15																				
E	1.0.5	Municipio/scuole; volume 'neoclassico di campagna' in un angolo della piazza; seconda metà del XIX sec.						8, 11, 14, 17, 19																				
E	1.0.6	Imponente casa colonica/borghese sul fronte sud della piazza; XVIII-inizio XIX sec.						8, 11, 18, 19																				
	1.0.7	Grande piazza principale, aperta verso est, con file di alberi a semicerchio intorno all'incrocio stradale centrale						1, 4, 7-9, 11-15, 17, 19																				
	1.0.8	Abitazione recente, tipologicamente estranea al fronte storico di edifici su piazza e strada in cui si inserisce						11																				

Il nucleo - Perimetro edificato 1 - è considerato come categoria di rilievo «AB»: la categoria di rilievo A presuppone una sostanza originaria: «la maggior parte degli edifici e degli spazi presentano tratti distintivi tipici di un'epoca o di una regione»; la categoria di rilievo B presuppone una struttura originaria: «permane il rapporto storico tra edificazione e spazi liberi; i tratti distintivi sono tipici di un'epoca o di una regione»; lo scopo di conservazione attribuitogli è «A»: «si impone la conservazione della sostanza: conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi; eliminare gli elementi perturbanti. Inoltre valgono le seguenti raccomandazioni

di salvaguardia: – divieto di demolizione e di nuove edificazioni; – norme rigorose per i rifacimenti».

Il fondo inedito n. 148 di cui al PQ rientra nell'*Intorno definito II (I-DE II)* per il quale vale la categoria di rilievo «ab»: a: «*parti irrinunciabili dell'insediamento: superfici inedificate o caratterizzate da edifici adeguati alle caratteristiche originarie dell'area*» e b: «*parte significativa dell'insediamento minacciata di sovraedificazione*»; lo scopo di conservazione è «a»: vale a dire «*si impone la preservazione della destinazione dei terreni, coltivati e no: conservare la vegetazione importante per l'insediamento e la vecchia edificazione; eliminare i fattori perturbanti. Inoltre valgono le seguenti raccomandazioni di salvaguardia: – divieto di edificazione; – rigide norme architettoniche per edifici vincolati; – norme dettagliate per interventi su vecchi edifici*».

Queste importanti analisi degli specialisti della Confederazione, che dovrebbero finalmente essere recepite nei Piani regolatori come prevede la scheda P10 del Piano direttore, ci permettono di comprendere l'insensatezza dell'edificabilità del fmn 148, anche alla luce del sovradimensionamento del PR di Genestrerio, stabilito dal Consiglio di Stato nel 2001.



Genestrerio: Fotografia aerea Edizioni Alfa Locarno © Archivio Giuseppe Haug



Nucleo di Genestrerio © Archivio Giuseppe Haug

2.3 Il Piano di quartiere: una scelta urbanistica sbagliata

Stando al MM con il Piano di quartiere «*si vogliono creare le premesse per ottenere un insieme urbano omogeneo e unitario, attraverso due interventi principali: - (...); - la definizione del fronte "mancante" della Piazza sui mappali no. 53 e no. 148*».

Ora, questo "fronte" non è storicamente mai esistito: in aggiunta alle mappe storiche presenti nell'ISOS riferite all'Ottocento e al Novecento, anche le fotografie della prima metà del Novecento mostrano che sull'attuale fmn 148 non era presente alcuna costruzione.

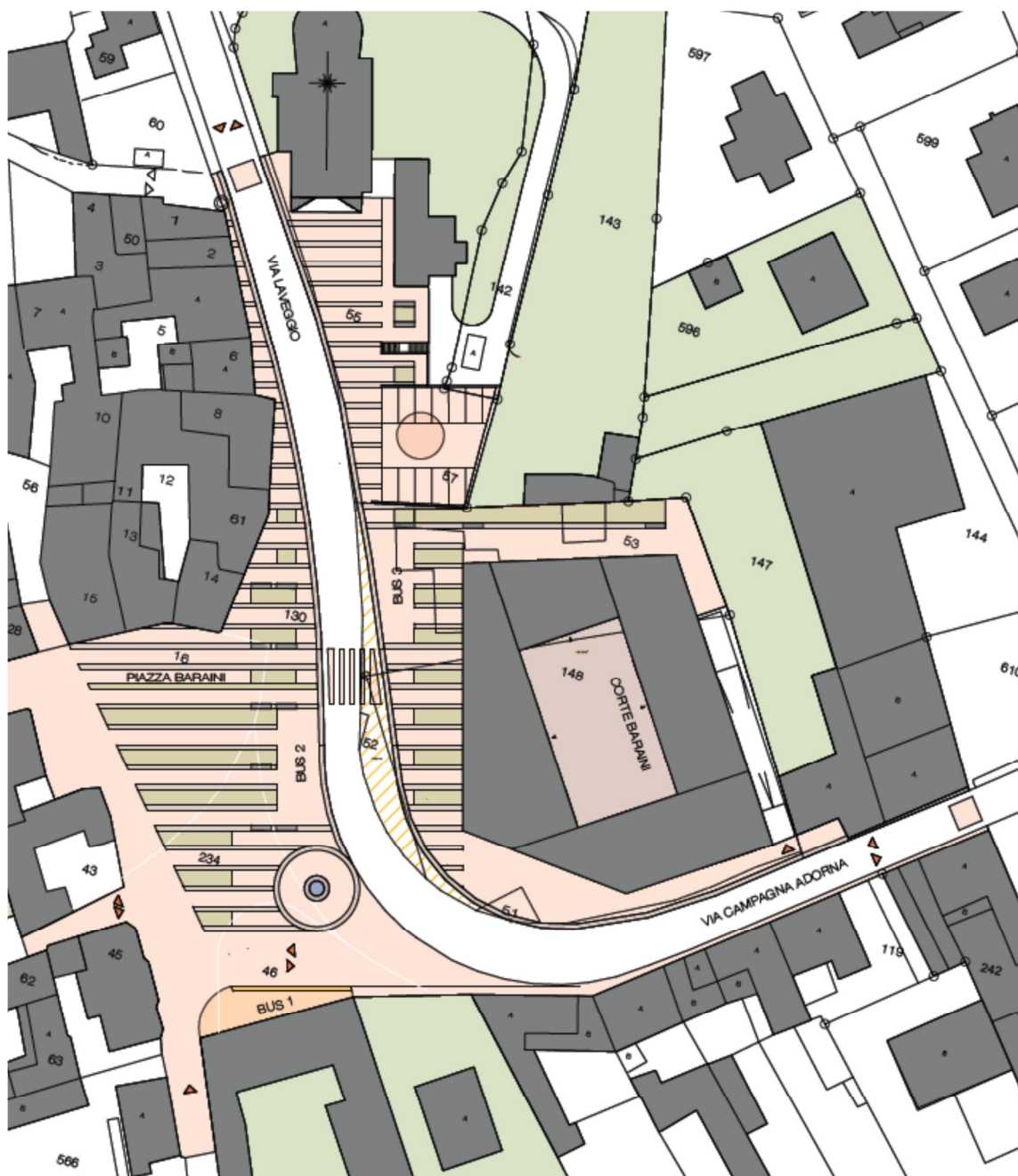
Il nucleo storico del villaggio si è sviluppato attorno alla piazza e ha sempre incorporato un'area verde laddove il MM vorrebbe, confermando il Piano particolareggiato 93 (PP 93), lasciare edificare un presunto «*fronte mancante*».

Se il PP 93 era sbagliato nella sua impostazione, ancora peggio fa il Piano di quartiere proposto con il MM in discussione poiché aumenta la SUL massima, impone linee di allineamento su tre lati per il nuovo imponente ingombro volumetrico con un angolo vivo rivolto sulla curva stradale, permette la non contiguità lungo le linee di edificazione (linea di costruzione e linea di arretramento) e quindi le possibilità di edificare un corpo completamente estraneo alla tipologia architettonica del resto del nucleo: queste norme permetterebbero di distruggere quanto rimane dell'assetto urbanistico e spaziale di quest'area.

Infatti, a proposito del potenziale edificatorio del piano di quartiere non riteniamo giustificabile l'aumento della SUL massima a 5'200 mq (SUL max) per il perimetro compreso nei tre mappali 51, 53 e 148 (quest'ultimo mappale è da sempre area non edificata).

Il fmn 148 merita al contrario di rimanere non edificato, in considerazione del valore paesaggistico e culturale di tutta la Piazza, così da meglio valorizzare il contesto monumentale.

Le NAPR così come formulate e come indicato anche dal Dipartimento del territorio nel suo Esame preliminare sono «piuttosto vaghe e poco incisive»: vista la delicatezza dell'area si deve procedere a un approfondimento non disgiunto dal Piano particolareggiato del nucleo, come detto in precedenza.



Documento ripreso dal Messaggio municipale: impressiona negativamente l'impatto volumetrico della possibile costruzione sul fmn 148.

L'analisi di tipo urbanistico e storico-architettonico degli esperti della Confederazione permette di capire il valore di questa area e la necessità di salvaguardarla.

S'impone quindi una decisione coraggiosa da parte del Legislativo di Mendrisio per evitare di approvare norme di attuazione che permetterebbero di erigere un corpo estraneo rispetto al resto dell'edificato. Il rendering creato partendo dalle possibilità concesse dagli indici edificatori e allegato al MM è la dimostrazione di quanto si sostiene: le possibilità edificatorie proposte dal MM permetterebbero di commettere uno scempio.

Le NAPP con la concessione di un'altezza di 15.5 metri, di una SUL di 5'200 m² come massimo, della possibilità della non contiguità lungo le linee di edificazione sono la premessa per un intervento fuori scala e fuori contesto.

I parametri edilizi che regolano il PQ permetterebbero la costruzione di edifici la cui mole e la cui tipologia architettonica distruggerebbe la struttura urbanistica e la sostanza storica di Piazza Baraini.

Confrontando le osservazioni e le raccomandazioni degli esperti dell'ISOS con le considerazioni contenute nei documenti allegati al MM si ritiene che non vi siano né una valida motivazione né una seria analisi urbanistica e storico-architettonica a sostegno della necessità di "completare" il nucleo edificando il fmn 148.

La pretesa necessità di procedere a una densificazione, per giustificare i parametri edificatori riferiti al fmn 148, in un contesto quale è quello di Piazza Baraini viene meno e risulta essere infondata.

Inoltre, dalle verifiche effettuate in Commissione risulta che i fondi 51, 52 e 148 non sono stati oggetto di domande di costruzione in passato. Questo aspetto deve essere tenuto debitamente in considerazione per una valutazione di eventuali indennizzi nel caso si togliesse dalla zona edificabile il fmn 148, come si chiede esplicitamente, tanto più se si considera che il PR di Genestrerio è sovradimensionato.

3. Il Piano regolatore di Genestrerio è sovradimensionato: si impone la necessità di dezonare

Il dezonamento del fmn 148 è auspicabile dal punto di vista storico-urbanistico come si evince dall'ISOS e rientra nella legalità pianificatoria che obbliga a ridimensionare le zone edificabili per tutti i PR sovradimensionati.

Infatti, il Piano regolatore di Genestrerio è **sovradimensionato** come indica il Consiglio di Stato nella decisione di *Approvazione del Piano regolatore (revisione 1998)* del 28 agosto 2001.

Nella stessa, il Consiglio di Stato scrive che «**si manifesta quindi un'incongruenza con i principi della pianificazione, segnatamente con gli articoli 15 LPT e 24 LALPT e con il Piano Direttore Cantonale, cui occorre porre rimedio escludendo a priori gli ampliamenti della zona edificabile e promuovendo dei dezonamenti laddove consentito dalla situazione insediativa, infrastrutturale e territoriale. Si osserva che anche la giurisprudenza ha ribadito che le zone**

edificabili sovradimensionate non solo sono inopportune, ma sono di fatto illegali [...]. Il previgente Piano regolatore è stato concepito ed adottato alla fine degli anni settanta, con una situazione legislativa e dinamiche territoriali e demografiche sostanzialmente differenti da quelle attuali. **Oggi giorno [la decisione del Consiglio di Stato è del 28 agosto 2001!] **si dispone di strumenti legislativi e pianificatori di ordine superiore, che devono essere considerati dalla pianificazione locale. Per questi motivi, l'insieme del territorio destinato agli insediamenti deve essere oggetto di particolare esame ai fini di una sua più corretta delimitazione, fondata sui principi pianificatori enunciati nella LPT e nella LALPT nonché sulle misure pianificatorie contenute nel PD».****

È pertanto conforme alla Legge federale sulla pianificazione del territorio, anzi imposto dalla stessa, procedere a dezonamenti quando si è in presenza di un PR con zone edificabili sovradimensionate, quindi illegali. Riteniamo che il dezonamento richiesto con il presente rapporto sia fondato vista la particolare importanza urbanistica che il fondo in questione ha, alla quale potrebbe affiancarsi una funzione sociale, una volta destinata l'area verde in questione a luogo pubblico a disposizione della popolazione.

4. Emendamenti proposti:

Dalle argomentazioni precedenti discende la proposta dei seguenti emendamenti: in **rosso** le parti da stralciare, in **blu** le parti da aggiungere.

NORME DI ATTUAZIONE

Si propone la modifica dell'art. 40 NAPR cv.1 Zona nucleo tradizionale, al fine di inserire le Norme di attuazione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini:

*1. La zona definita nucleo tradizionale comprende gli insediamenti tradizionali di Genestrerio paese e di Colombera. Per il nucleo tradizionale di Genestrerio paese ~~il Comune~~ **la Città di Mendrisio** elabora un Piano particolareggiato generale (PP), ai sensi dell'art. 54 della LALPT **degli art. 51 e 52 Lst**, salvo per i fondi n. **16, 46, 51, 52, 53, 55, 57, parz. 130, 148, 234** in cui fa stato il Piano particolareggiato ~~privato in vigore dal 9 novembre 1993~~ **Piano particolareggiato di Piazza Baraini.***

Norme di attuazione Piano particolareggiato – Piazza Baraini

a. Disposizioni generali

Art. 1 Base legale, comprensorio

1. La base legale del Piano particolareggiato di Piazza Baraini è costituita dagli art. 51 e 52 Lst.

2. Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini disciplina l'uso della parte del territorio comunale delimitata dal PR con tale denominazione.

3. Per questa zona vale in via principale il Piano particolareggiato di Piazza Baraini e subordinatamente, in quanto applicabili le norme d'attuazione del PR; restano riservate le pertinenti disposizioni del diritto federale.

Art. 2 Scopi, effetti

1. Accanto agli obiettivi generali propugnati dal PR, il Piano particolareggiato di Piazza Baraini ha lo scopo di riqualificare il comparto da un profilo urbanistico e sociale.

2. Con la sua approvazione il Piano particolareggiato di Piazza Baraini crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.

Art. 3 Componenti

Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini è composto da:

- piano delle zone e del traffico in scala 1:1000

- rapporto di pianificazione
- le presenti norme d'attuazione

b. Interventi edilizi

Art. 4 Piano di Quartiere

~~Per il fondo n. 53 e n. 148 vale l'obbligo di allestire un Piano di Quartiere. L'obbligo è completato con l'indicazione di condizioni particolari da osservare per la progettazione.~~

~~Tutti i fondi inclusi nel Piano particolareggiato di Piazza Baraini soggiacciono all'art. 40 NAPR Zona nucleo tradizionale.~~

~~Il fondo n. 148 sarà oggetto di una variante pianificatoria intesa a toglierlo dalla zona edificabile, da allestire cresciuto in giudicato il PP di Piazza Baraini.~~

~~1. Destinazioni d'uso~~

~~La destinazione principale è la residenza.~~

~~Si ammettono contenuti amministrativi e di servizio limitatamente al massimo del 40 % della SUL, purché non moleste e non in contrasto con la vocazione principale della zona. I contenuti residenziali e amministrativi sono ammessi esclusivamente ai piani superiori.~~

~~La ristorazione, così come la vendita e la distribuzione di beni di bisogno quotidiano sono ammesse esclusivamente al Piano terreno. La superficie di vendita massima per singolo negozio non deve superare indicativamente i 200 m².~~

~~2. Criteri qualitativi~~

~~Il piano di quartiere deve tener conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:~~

~~- il concetto urbanistico, qualitativamente significativo, deve essere riferito ad una lettura approfondita e motivata dello spazio specifico di contorno;~~

~~- il posizionamento e la volumetria dell'edificio con i rispettivi spazi liberi di complemento devono essere collocati entro un disegno qualificato dello spazio di progetto. Si dovrà in particolare tener conto delle percorrenze pedonali. Gli spazi liberi dovranno essere disegnati ed arredati;~~

~~- la tipologia architettonica deve essere sostenuta e motivata da un preciso riferimento di carattere urbanistico. Le forme, i materiali ed i colori sono altrettante componenti dell'espressione architettonica.~~

~~3. Condizioni particolari~~

~~Le condizioni particolari (volume, allineamenti, altezze e accessi dell'edificio), sono state desunte dal progetto allegato alle presenti Norme.~~

~~a. Linee di edificazione~~

~~Si distinguono le seguenti linee di edificazione:~~

~~- linea di costruzione: allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni~~

~~- linea di arretramento: limite fino al quale è possibile costruire~~

~~Lungo le linee di edificazione non è dato l'obbligo di contiguità.~~

~~Non sono ammessi corpi o elementi sporgenti oltre le linee di edificazione.~~

~~b. Altezze:~~

~~La quota massima per il tetto è vincolata a +355.00 m.s.l.m. e corrisponde a quattro piani abitabili (piano terreno incluso).~~

~~c. Quantità edificatorie:~~

~~La superficie utile lorda massima (SUL_{max}) concessa è di 5'200 m², la minima (SUL_{min}) è di 4'400 m².~~

4. Posteggi

Tutti i posteggi sono da prevedere interrati.

~~L'accesso dovrà essere unico e avvenire dall'autosilo pubblico adiacente (Piano -1) o se questa ipotesi non è fattibile tecnicamente, da Via Campagna Adorna.~~

~~Il numero dei posteggi è calcolabile secondo il RLst.~~

~~5. Edificazione a tappe~~

~~Il progetto dovrà essere unitario. La procedura di approvazione del progetto dovrà essere unica.~~

~~L'edificazione a tappe di principio non è permessa.~~

c. Arredo degli spazi pubblici

Art. 5 Area a prevalenza pedonale

Il disegno della superficie, il suo trattamento, e la posa di elementi d'arredo così come di alberature presuppone l'allestimento di uno specifico progetto d'insieme.

Gli elementi d'arredo, così come il disegno della pavimentazione, dovranno allinearsi e/o essere ortogonali all'asse della Chiesa in modo da dare un'immagine unitaria al comparto.

~~Il Piano "Ipotesi d'intervento" illustra il principio di tale concetto.~~

Anche il Piano delle zone e del traffico deve di conseguenza essere adattato alla modifica del PQ.

Parallelamente all'approvazione del MM emendato va avviata una variante di PR per togliere dalla zona edificabile il fmn 148 RFD Mendrisio sezione Genestrerio.

5. Conclusioni

Pur considerando:

1. contraria a una seria politica di pianificazione del territorio la volontà di continuare a proporre varianti puntuali dei Piani regolatori degli ex-Comuni, senza avere una visione d'insieme della contenibilità dei dieci ex Comuni;
2. antidemocratico il diniego di accesso al compendio sullo stato dell'urbanizzazione dei dieci ex-Comuni che compongono oggi il Comune di Mendrisio;
3. **il PR di Genestrerio è sovradimensionato**

il gruppo dei Verdi voterà a sostegno del messaggio sulla revisione del PR se il Consiglio comunale approverà il contenuto dell'emendamento proposto nel presente rapporto poiché nella variante emendata vi sono alcuni elementi positivi.

Il nucleo storico di Genestrerio, segnatamente l'area di Piazza Baraini, malgrado determinati interventi inopportuni, anche recenti, rimane nella sua struttura e nella sua sostanza storica un'area che merita di essere preservata da nuove costruzioni fuori misura.

Considerato quanto precede con il presente rapporto chiediamo al Consiglio comunale di accogliere gli emendamenti proposti e il messaggio municipale conseguentemente modificato.

Per la Commissione della pianificazione

Il relatore: Tiziano Fontana

Lo sottoscrive: Grazia Bianchi, con riserva