

CITTÀ DI MENDRISIO

COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE

Rapporto sul MM 49/2014 Adozione della variante al piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2 O PPVA)

Egregio Signor Presidente,
Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione della pianificazione ha analizzato negli scorsi mesi in modo approfondito il messaggio in oggetto. In particolare, dopo la sua seduta costitutiva, si è ritrovata:

- 3 dicembre 2014 per l'audizione di Paolo Poggiati, Capo sezione SST, che ha illustrato in termini generali le novità legislative (spec. LPT)
- 26 gennaio 2015 alla presenza del Capo Dicastero Piermaria Calderari e del pianificatore comunale arch. Massimo Carmellini
- 26 febbraio 2015 discussione commissionale
- 9 marzo 2015 discussione commissionale
- 25 marzo 2015 discussione commissionale
- 24 aprile 2015 alla presenza del Capo Dicastero Piermaria Calderari e del pianificatore comunale arch. Massimo Carmellini, incontro preceduto dal sopralluogo presso Villa Argentina
- 21 maggio 2015 discussione commissionale
- 18 giugno 2015 discussione del rapporto e firma del documento

OSSERVAZIONI GENERALI

Villa Argentina e il suo parco si inseriscono in un comparto unitario, quello lungo la Via Turconi, caratterizzato in entrata da due grandi ville – Villa Torriani e Villa Argentina – e dai loro imponenti e sontuosi parchi, oggi solo in parte ancora leggibili. Sull'altro lato della strada l'imponente palazzo Turconi, ora sede dell'Accademia di architettura e, a seguire, le tre ville (dell'odierno complesso F). Un comparto che si completava con la vecchia maternità (nel frattempo demolita) e che per la sua sontuosità e il suo pregio architettonico risulta oggi assolutamente degno di conservazione e valorizzazione, come per altro evidenza la specifica scheda ISOS.

Essendoci già una cronistoria dettagliata del tema nei rapporti sulla mozione "per una pianificazione rispettosa dei valori storici, culturali e paesaggistici del Parco di Villa Argentina", in questa sede si è deciso di non più soffermarsi su tali aspetti. Si ribadisce solo che il MM 49/2014 concretizza l'approvazione da parte del Consiglio comunale del MM 83/2011 (avvenuta in data 16 novembre 2009) con cui il Municipio aderiva alla mozione concernente l'avvio dello studio pianificatorio e l'elaborazione di una variante di Piano regolatore per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio da R2 in zona EAP, indicando l'intenzione

di non vincolare il comparto esclusivamente a zona verde-svago, ma lasciando possibilità edificatorie.

La variante di PR del Piano particolareggiato di Villa Argentina ha quale obiettivo l'estensione dell'area di utilizzo pubblico sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio, senza modificare l'assetto del parco storico e riducendo sostanzialmente le possibilità edificatorie della parte alta, lasciando comunque aperta la porta a una possibile estensione futura del campus universitario.

NEL MERITO DEL MESSAGGIO

Attualmente il Piano particolareggiato di Villa Argentina prevede, in particolare, il comparto A inserito in zona R2 (con superficie utile lorda limitata a 7'250 mq) e un comparto B inserito in zona EAP – Villa Argentina, con costruzioni e vegetazioni esistenti da conservare. Il perimetro del comprensorio riprende quello del Piano particolareggiato di Villa Argentina, variante agosto 1998 e la scheda n. 22 (Variante al PR 97) del marzo 2004.

Il Messaggio propone l'estensione delle zone EAP nella parte a monte, permettendo di ricostituire l'estensione originale, ricollegando l'area superiore con la villa e permettendone un suo recupero, in modo da integrarlo e farlo dialogare con il ricostituito comparto.

L'obiettivo del MM 49/2014 è dunque quello di ricostituire il parco "originale" di Villa Argentina, in modo che oltre a ridiventare parco, divenga una zona di incontro e di scambio, incentivando l'odierno dialogo tra questa zona (intesa come area insediativa in cui si trovano anche palazzo Turconi e l'Ospedale) e il comparto della stazione.

La variante pianificatoria in oggetto, che lascia aperta la possibilità di un'edificazione a margine del parco, verso l'Istituto Paolo Torriani, a parere della maggioranza dei membri della commissione è ammissibile per i seguenti aspetti:

- crea un comparto disponibile ad edificazione pubblica e congruente con le necessità edificatorie dell'Accademia;
- la realizzazione di un edificio sarà vincolata da approvazione cantonale e comunale e la sua progettazione scaturirà da un concorso d'architettura ;
- gli indici di edificazione sono stati ridotti da una prima indicazione del Municipio e mantenuti con possibilità restrittive;
- il comparto in questione non mette in discussione il valore urbanistico di Villa Argentina, ma completa la funzione di elementi edificati che gli stanno intorno;
- eliminando completamente gli indici edificatori si comprometterebbe definitivamente la possibilità di sviluppo del campus universitario all'interno di quel comparto, limitando di fatto lo sviluppo futuro dell'Accademia, ormai importante partner per il nostro Comune.

La riserva edificatoria permetterà pure al Municipio, qualora il campus universitario dovesse effettivamente necessitare di tale superficie edificabile, di recuperare almeno in parte l'investimento necessario per l'acquisto del mappale 3043 RFD Mendrisio.

EMENDAMENTI RICHIESTI

La maggioranza della commissione ritiene di dover proporre alcuni emendamenti, in parte prettamente formali e in parte di contenuto :

- L'art. 2 cpv. 1 delle NAPR PP2 riporta un vecchio numero di riferimento attualmente non più in vigore il "N. 920/2". Si propone quindi di eliminare questa indicazione poiché non più pertinente.
Nuova formulazione art. 2 cpv. 1: *"Il PP2 è delimitato dal perimetro indicato nel Piano di edificabilità dei comparti"*.
- L'art. 3 NAPR PP2 indica la scala del piano di edificabilità dei comparti 1:1000. Il rispettivo documento porta nel suo titolo la corretta scala di rappresentazione, si propone quindi la sua modifica.
Nuova formulazione dell'art. 3, seconda frase: *"Piano d'edificabilità dei comparti (1:2000)"*.
- Valutando il comparto F si è maturata la convinzione che le ville presenti sui map-pali 1169, 1170 e 1171 siano parte integrante del contesto urbano di questo comparto e quindi come tali vadano tutelate a livello locale in modo che non possano essere demolite ma esclusivamente ristrutturate (come per altro suggerito dal Dipartimento del Territorio e dalla scheda ISOS). A tal proposito si invita il Municipio ad allestire l'elenco dei beni degni di protezione locale nell'ottica di garantire una migliore e più agile tutela del proprio patrimonio storico, architettonico e culturale. La maggioranza della commissione propone di stralciare in toto la seguente frase: "Qualora il mantenimento risulti funzionalmente, tecnicamente o finanziariamente insostenibile gli edifici possono essere demoliti e ricostruiti con i seguenti parametri:". Di conseguenza deve essere pure stralciata la frase: "Le loro caratteristiche architettoniche come pure la loro tipologia sono da mantenere anche in caso di nuova costruzione.".

La nuova formulazione dell'art. 7.7 cifra 1 sarebbe la seguente :

"edifici residenziali.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti, ristrutturati o ampliati, con i seguenti parametri:

 - *indice di sfruttamento massimo: 0,7*
 - *indice di occupazione massimo: 30%*
 - *altezza massima: ml 10,60*
 - *distanza minima dai confini: ml 4,00*

Gli edifici devono presentare una testata allineata lungo la linea di costruzione, con uno sviluppo massimo di ml 14,00. Eventuali sporgenze sono tenute in considerazione come alla Legge Edilizia cantonale."
- Correggere il tracciato del perimetro del PPVA nell'estremità superiore, estromettendo dal piano la superficie della part. 3043 RFD di Mendrisio che si estende sulla stradina di accesso (sull'incrocio a confine con le part. 3239 RFD di Mendrisio, part. 2697 RFD Mendrisio e part. 2685 RFD Mendrisio), e meglio come risulta dal nuovo piano allegato al presente rapporto.

CONCLUSIONI

La maggioranza della commissione chiede pertanto di approvare il messaggio municipale, con gli emendamenti indicati in precedenza.

Accanto agli emendamenti proposti, la maggioranza della commissione invita il lodevole Municipio a far sue alcune problematiche che le stanno particolarmente a cuore e che sono state a più riprese oggetto di discussione in sede commissionale.

In particolare si invita il Municipio a:

- Inserire la superficie rettangolare della part. 3043 RFD Mendrisio a confine con la part. 1686 RFD Mendrisio nel PPVA in oggetto nell'ambito di una prossima revisione di PR (la superficie in questione attualmente non risulta essere inserita nel PPVA).
- Inserire tra i beni da proteggere il muro che separa la casa per anziani Torriani con la stradina che divide il parco della villa. Dopo attenta analisi e sopralluogo siamo convinti che l'accesso al comparto edificabile con i mezzi di soccorso non debba mettere in discussione quel muro essendoci spazio sul lato opposto della carreggiata.
- I passaggi di transito, sulla mappa raffigurati in verde, dovranno servire solo per garantire un passaggio legale, ma che vengano attuati solo in caso di reale necessità.
- Si invita il Municipio ad avviare al più presto sull'intero territorio comunale la procedura di variante di PR che preveda il censimento e la tutela dei beni culturali di importanza locale.

In conclusione si ricorda, come sottolineato dal Dipartimento del territorio (che qui citiamo), che "nella realizzazione del progetto futuro occorrerà elaborare una visione urbanistica e architettonica coerente, che tenga conto delle necessità funzionali del campus universitario, pur avendo come fulcro la valorizzazione e l'uso corretto dei beni culturali esistenti, compresi i parchi e i giardini ancora esistenti in questo comparto".

Non si tratta in sostanza di acquisire solo un pezzo di prato verde, ma di mettere le basi per la valorizzazione e la tutela di un'intera area. Centro di quest'area le ville con il loro parco la cui fruizione e valorizzazione dovrà essere studiata e progettata in base anche alla loro importanza storica e architettonica.

Per la maggioranza della commissione della pianificazione

I commissari

Andrea Carri, relatore

Francesca Luisoni, relatrice

Manuel Aostalli

Massimo Borella

Vera Bosshard

Stefano Fattorini

Mario Ferrari (con riserva)

Mendrisio, 25 giugno 2015