

RAPPORTO di minoranza - relatore: Tiziano Fontana, capogruppo dei VERDI

sul MM 49/2014 Adozione della Variante al Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2 o PPVA)

Prima di analizzare la proposta di variante del piano particolareggiato è necessario fare una premessa culturale e pianificatoria.



*Villa Argentina, fine XIX s., Archivio Storico Mendrisio
(a sinistra, alle spalle della villa, si notano i terrazzamenti e i muri perimetrali del Belvedere)*

I. Come pianificare un'area «singolarmente connotata per la magnificenza»?

Il Piano particolareggiato di Villa Argentina (PPVA) ha il suo fulcro nella villa ottocentesca dalla quale prende il nome.

Se si vuole pianificare con cognizione di causa un'area che ha caratteristiche specifiche tali da renderla ancora oggi un unicum¹ si deve **comprendere il valore storico-artistico e paesistico della villa e del suo parco, nonché del contesto urbano in cui sono inserite.**

¹ malgrado la costruzione dello stabile Canavée 1 dell'Accademia di architettura irrispettoso dell'essenza di un Parco storico e che ha comportato la distruzione di strutture originarie che erano state poste sotto vincolo di protezione dal Cantone nel 1985.

Vi sono tre elementi principali che ci permettono di prendere coscienza di tale valore:

- Villa Argentina e il suo parco (46'172 mq) furono dichiarati monumenti storici e artistici dal Cantone nel 1985 e furono protetti ai sensi della Legge per la protezione dei monumenti storici e artistici (19.4.1966), allora in vigore;
- oggi, la villa e il parco (solo per la sua parte di proprietà pubblica, pari a 27'892 mq), sono un bene culturale protetto a livello cantonale giusta la Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC del 1997);
- la Confederazione, tramite l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere – ISOS (quello riguardante il nostro Cantone fu approvato dal Consiglio Federale il 1.1.1995), ha sottolineato il valore di grande pregio dell'area in questione: via Alfonso Turconi si caratterizza per la preziosità delle emergenze – Villa Torriani e Villa Argentina – che «trova adeguata cornice nei generosi e sontuosi parchi in cui si pongono», nonché dell'ex-Ospizio della Beata Vergine; inoltre sostiene che «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». Quest'area è inventariata come 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 storica e architettonica reputata ottima. Inoltre, a tale comparto l'ISOS attribuisce l'obiettivo di salvaguardia "A": si impone la conservazione della sostanza (conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi; eliminare gli elementi perturbanti; come ulteriori raccomandazioni di salvaguardia indica: divieto di demolizione e di nuove edificazioni; norme rigorose per i rifacimenti).

L'ISOS deve servire alla protezione dei siti nell'ambito della pianificazione del territorio.

Preso atto di questi atti normativi e strumenti d'analisi ne consegue che **pianificare questo comparto implica l'obbligo di porre l'elevato e irripetibile valore storico-artistico e paesistico dell'area in questione** – che deriva dai suoi edifici (Villa Argentina, Villa Torriani, ex-Ospedale della Beata Vergine, edifici minori del XIX s.) con relativi parchi e dal contesto – **come elemento fondante al quale qualsiasi altra considerazione e valutazione devono essere subordinate.**

La pianificazione di un'area di tale pregio e «singolarmente connotata per la magnificenza» (come scrive il Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare del 25 ottobre 2012, p. 9) deve quindi sottostare a criteri e a principi urbanistici, architettonici e paesistici di tutela stabiliti a livello internazionale e riconosciuti a livello federale e cantonale, tra i quali vi sono quelli enunciati nella Carta dei giardini storici (ICOMOS – IFLA), nei Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera (Commissione federale dei monumenti storici, CFMS) e nel documento Tutela del contesto dei monumenti storici (CFMS).

Voler pianificare senza tenere conto delle particolarità culturali del luogo e dei principi sopra enunciati, come propone invece il Municipio di Mendrisio nella variante elaborata dal pianificatore comunale Studi Associati SA e supportata/suggesta dallo studio

elaborato dalla professoressa dell'Accademia di architettura Martina Voser e dall'arch. Nicola Castelletti su mandato congiunto Municipio/Accademia, equivale a voler coscientemente ignorare la nostra storia e cultura e quindi a distruggere il nostro patrimonio storico-artistico e paesistico più pregiato: si tratterebbe di un atto di barbarie culturale e civile.

La proposta pianificatoria municipale rientra nell'**«urbanistica di colonizzazione»** (termine usato dall'arch. Tita Carloni in alcuni suoi scritti) perseguita a partire dagli anni Sessanta del Novecento e che ha portato alle devastazioni del paesaggio che viviamo quotidianamente.

Pertanto la proposta di variante dovrebbe essere respinta nella sua impostazione generale e nella sua attuazione pratica per quanto attiene alla zona edificabile A2, alla mancata estensione del perimetro di rispetto cantonale, alla mancata tutela delle ville site sui fondi mappali 1169-1170-1171 RFD Mendrisio, al mancato inserimento nel PP della porzione di terreno fondo mapp. 3043 confinante con l'Istituto per minorenni Torriani e per la mancata tutela di alcuni elementi caratteristici del PP, mentre merita tutela per la volontà di acquisire il fondo mapp. 3043 permettendo così di ricostituire il parco nella sua estensione storica.

Di conseguenza si impongono diversi emendamenti per rendere la variante del PP rispettosa del valore storico-artistico e paesistico dell'area in questione.



1933 – Fotografia aerea dell'area di via Alfonso Turconi – ©Ufficio federale di topografia ©CPVA

I.A La tutela del Cantone: decisa nel 1985 e revocata parzialmente nel 1989

È opportuno chiarire subito la questione della tutela cantonale poiché aspetto di primaria importanza culturale e pianificatoria.

I.A.1 Motivi e portata della tutela legale da parte del Cantone

Tramite risoluzione del 12 agosto 1985 il Dipartimento dell'ambiente ha dichiarato «*monumenti*» (ai sensi dell'allora vigente Legge sui monumenti storici) iscrivendoli nell'elenco dei monumenti storici e artistici del Cantone Ticino: «*Villa Argentina, al numero di mappale 1166 A, in Via Largo Bernasconi a Mendrisio, con i subalterni B (cucina), C (bagno), D (lavanderia), E (veranda), F (casa di abitazione), G (garage), R (padiglione), che fanno parte integrante dell'edificio principale; il parco annesso, nella sua totalità, ai subalterni v, w, x, y, z, a 1, b 1, c 1, d 1*».

La risoluzione sopracitata così motivava la decisione: «*considerato che la villa Argentina di Mendrisio, realizzata attorno al 1872, seguendo la tradizione palladiana e talune caratteristiche delle costruzioni coloniali, dall'architetto Antonio Croci di Mendrisio, e il parco circostante, raro esempio integro di spazio disegnato dell'Ottocento nel Mendrisiotto, costituiscono una testimonianza storica e artistica meritevole di protezione*».

I.A.2 La rinuncia alla tutela della parte alta del parco: una questione di convenienza

Il fondo no. 1166 comprendente Villa Argentina e il suo parco, avente un'estensione di 46'172 mq, fu acquistato da un privato, nel 1988, agli ultimi proprietari, gli eredi Bernasconi.

Dopo trattative, nell'aprile 1989, il Comune di Mendrisio comprò la Villa e una parte del suo parco (27'892 mq).

Rimasero in mano privata 18'280 mq, corrispondenti alla collina e alla parte pianeggiante retrostante, che costituirono il nuovo mappale no. 3043.

Questa nuova situazione ebbe una conseguenza diretta sulla tutela posta dal Cantone: i 18'280 mq di proprietà privata furono tolti dal vincolo di monumento storico.

È indispensabile chiarire la ragione di tale, a prima vista, inspiegabile e ingiustificabile cambiamento.

Con decisione 18 dicembre 1989 il Dipartimento dell'ambiente modificò la sua precedente decisione di tutelare tutta l'area di Villa Argentina. «*Il Dipartimento dell'ambiente (...) preso atto delle transazioni immobiliari per la particella nr. 1166 (Villa Argentina) in Mendrisio e delle conseguenti mutazioni; considerato che l'iscrizione è tuttora valida, ma necessita di precisazione in ordine alle mutazioni intervenute a Registro Fondiario; su proposta della Commissione cantonale dei monumenti storici, decide: 1. La decisione dipartimentale del 12 agosto 1985, relativa alla declaratoria di monumento storico per la Villa Argentina, al numero di mappale 1166A, in Via Largo Bernasconi a Mendrisio, è confermata per i subalterni: B (cucina), C (bagno), D (lavanderia), E (veranda), F (casa di abitazione), G (garage); il parco annesso, nella sua totalità, ai subalterni v, x, z, a 1, b 1, c 1, d1; di proprietà del Comune di Mendrisio; 2. Sono stralciati dal vincolo di monumento storico i*

subalterni R, w, y, ora assegnati al nuovo numero di mappale 3043 liberato nella sua totalità».

All'origine di tale cambiamento non vi fu una riconsiderazione del valore culturale del Parco, come dimostrano i verbali dell'epoca, ma una questione di transazione immobiliare. Infatti, il Comune di Mendrisio volendo acquisire Villa Argentina optò per un compromesso, come riportato nel rapporto 24 maggio 1988 del Capo dell'Ufficio tecnico comunale:

«20.05.1986: La Commissione P.R. propone di intavolare trattative con i proprietari per l'acquisizione della Villa e del parco annesso. Ritiene opportuno indire un incontro con l'Ufficio Monumenti Storici (prof. Donati) per verificare le possibilità di recuperare una parte dell'area per destinarla all'edificazione. È convinzione unanime che il vincolo di monumento storico preclude l'edificabilità prevista dal P. R.;

05.06.1986: (...) Il prof. Donati dichiara che non si deve lasciarsi sfuggire quest'occasione [vale a dire l'acquisto di Villa Argentina]. (...) Ritiene giustificato il fatto di concedere l'edificabilità della parte superiore (pianoro) in modo da rendere finanziariamente accettabile l'acquisizione da parte del Comune.

Il Cantone, per permettere che la trattativa in corso tra il Comune e il privato che aveva acquistato tutto il comparto di Villa Argentina si concludesse positivamente, tolse il vincolo di protezione: in questo modo si permise di concentrare le possibilità edificatorie sul pianoro retrostante la collina.

In un primo tempo (1985) l'autorità cantonale – alla quale la legge assegna il compito istituzionale di tutelare il patrimonio culturale del Cantone – riconobbe correttamente il valore eccezionale di Villa Argentina e del suo Parco e conseguentemente li pose sotto tutela tramite un vincolo legale; in un secondo tempo (1989), tale tutela fu parzialmente revocata, per uno scopo contingente, in contrasto con la motivazione del 1985.

Oggi, a trent'anni di distanza e mutata radicalmente la situazione, il Consiglio di Stato dovrebbe, se rimanesse coerente con la valutazione che portò alla tutela nel 1985 e rispettasse il mandato conferitogli dalla legge, ripristinare d'ufficio il vincolo di protezione su tutta l'area storica del Parco per impedire un'edificazione estranea ai principi che governano la tutela dei parchi storici.

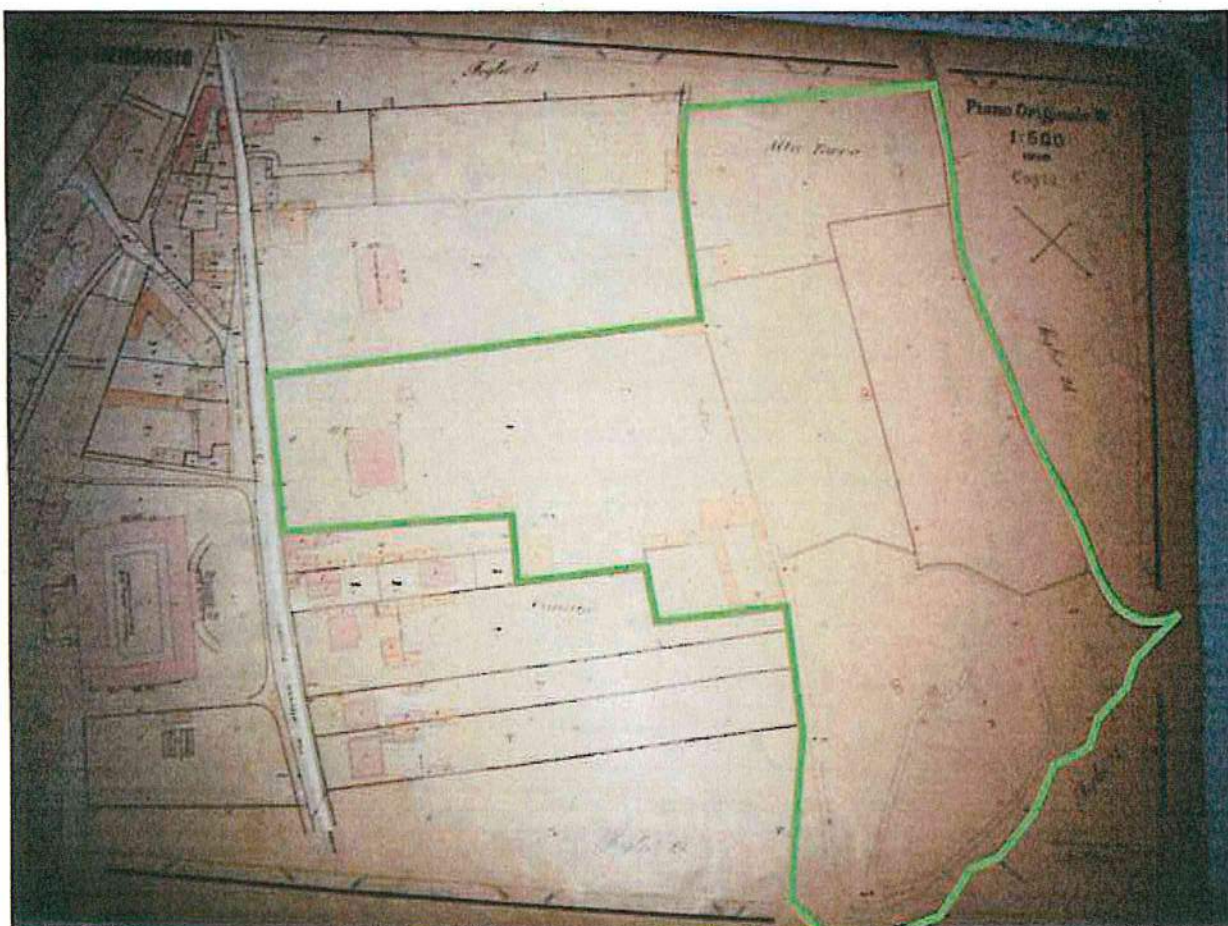
I.B Villa Argentina e il suo Parco: un esempio sapiente nel solco di una tradizione secolare

I.B.1 La tradizione rinascimentale

Per la visione urbanistica e pianificatoria che ci ispira e che sosteniamo con questo rapporto commissionale è importante sottolineare l'aspetto rilevato dall'arch. Fabio Reinhart (e confermato, in particolare per quanto attiene al legame villa-parco, dall'arch. del paesaggio Niccardo Righetti), vale a dire l'appartenenza di Villa Argentina alla tradizione plurisecolare dell'architettura di villa (iniziata con le dimore rinascimentali italiane) che ha influenzato anche l'evoluzione dell'architettura del paesaggio, europeo e mondiale, dal tardo Quattrocento fino all'inizio del Novecento².

² «Nell'Italia del Rinascimento si dette vita a una nuova architettura residenziale extra-urbana che ha determinato l'atteggiamento verso la costruzione di case in campagna (e nelle periferie urbane) fino ai

Nell'evoluzione di questa tradizione un punto di svolta è costituito dai modelli sviluppati, da una parte, da Giuliano da Sangallo e da Lorenzo de' Medici e, dall'altra, da Raffello Sanzio, che si ispirarono alle ville dell'antica Roma coi loro giardini, all'architettura classica e ad autori di quel periodo, tra cui Plinio il Giovane. **Andrea Palladio** si inserisce in questa evoluzione acquisendone le innovazioni che unisce alle tradizioni architettoniche dei luoghi in cui opera. Come ricordato dalla professore emerita di architettura del paesaggio Maniglio Calcagno «*gli architetti, che sempre più frequentemente intervennero nella sistemazione degli spazi che circondavano la villa, concepirono il giardino non come una organizzazione di elementi diversi, prevalentemente vegetali, indipendenti dall'abitazione, ma come il prolungamento all'esterno della struttura formale dell'edificio, come un complesso architettonico paesistico unitario e coordinato, in cui realizzare il collegamento tra il volume della villa e l'ambiente*». Da quel periodo storico la residenza fu collegata alla campagna circostante, con gli spazi coltivati, orti e frutteti.



Il perimetro di Villa Argentina e del suo parco nell'estensione visibile sulla mappa del geometra Maderni (1926) (Archivio storico di Mendrisio).

giorni nostri, facendo della villa uno strumento primario di auto-rappresentazione sia per i proprietari sia per gli architetti» (Howard Burns, La villa italiana del Rinascimento, Angelo Colla, p. 37).

Il progetto di Villa Argentina dell'architetto Antonio Croci si inserisce consapevolmente e sapientemente in questa secolare tradizione.

I.B.2 Il legame tra Villa Argentina, Parco e intorno naturale

Villa Argentina costituisce un significativo esempio di dimora borghese ottocentesca e un unicum in Ticino; essa fu progettata nel 1873 ed edificata negli anni 1876/1878³ dall'architetto Antonio Croci (1823-1884). Inserita in una proprietà avente un'estensione pari a 46'725 mq nel 1910, all'epoca situata ai margini del Borgo di Mendrisio, «*Villa Argentina rappresenta un tentativo perfettamente riuscito di fondere la **tradizione palladiana** con il principio della veranda caratteristico delle costruzioni coloniali (...)*»⁴.

Alla villa si unisce inscindibilmente il suo Parco, una ricercata composizione architettonica e botanica che accosta elementi tipici dello stile rinascimentale dei giardini all'italiana (assialità, delimitazioni, scenografia e rapporto con la campagna) allo stile inglese (ampi prati verdi con vialetti e gruppi d'alberi secolari). **Il Parco si compone di un giardino ornamentale e di diletto, nella parte pianeggiante attorniante la villa, e di una parte collinare, agricola, composta dai terrazzamenti coltivati in passato a frutteto, vigna e orti, nella quale sono inserite le strutture architettoniche scenografiche costituite dai muri di contorno e dal belvedere con le ali laterali a pergolato** (queste strutture sono state in gran parte manomesse e versano in stato precario).

Vi sono più elementi che mostrano l'inscindibile legame esistente tra Villa Argentina e il suo Parco: «*l'assialità, la delimitazione, la scenografia e il rapporto con la campagna. L'accentuata assialità ricercata dal Croci nell'edificazione della Villa viene ripresa e dilatata al suo esterno. Sul fronte d'entrata, tramite il posizionamento del cancello principale, dell'aiuola circolare e del tracciato del viale d'accesso che attornia quest'ultima e che prosegue parallelamente ai lati della costruzione principale. Sul fronte retrostante dal cortile verso le scuderie [demolite nei primi decenni del '900] disposte a specchio e aventi un'apertura centrale e dalla sequenza: grotta, cancello, rampe incrociate, berceau. [...] La descritta sequenza assiale è parzialmente ripresa da modelli di parchi rinascimentali e barocchi ed è **particolarmente vicina alle sistemazioni esterne delle ville di tipo palladiano sparse per la campagna veneta (...)***»⁵.

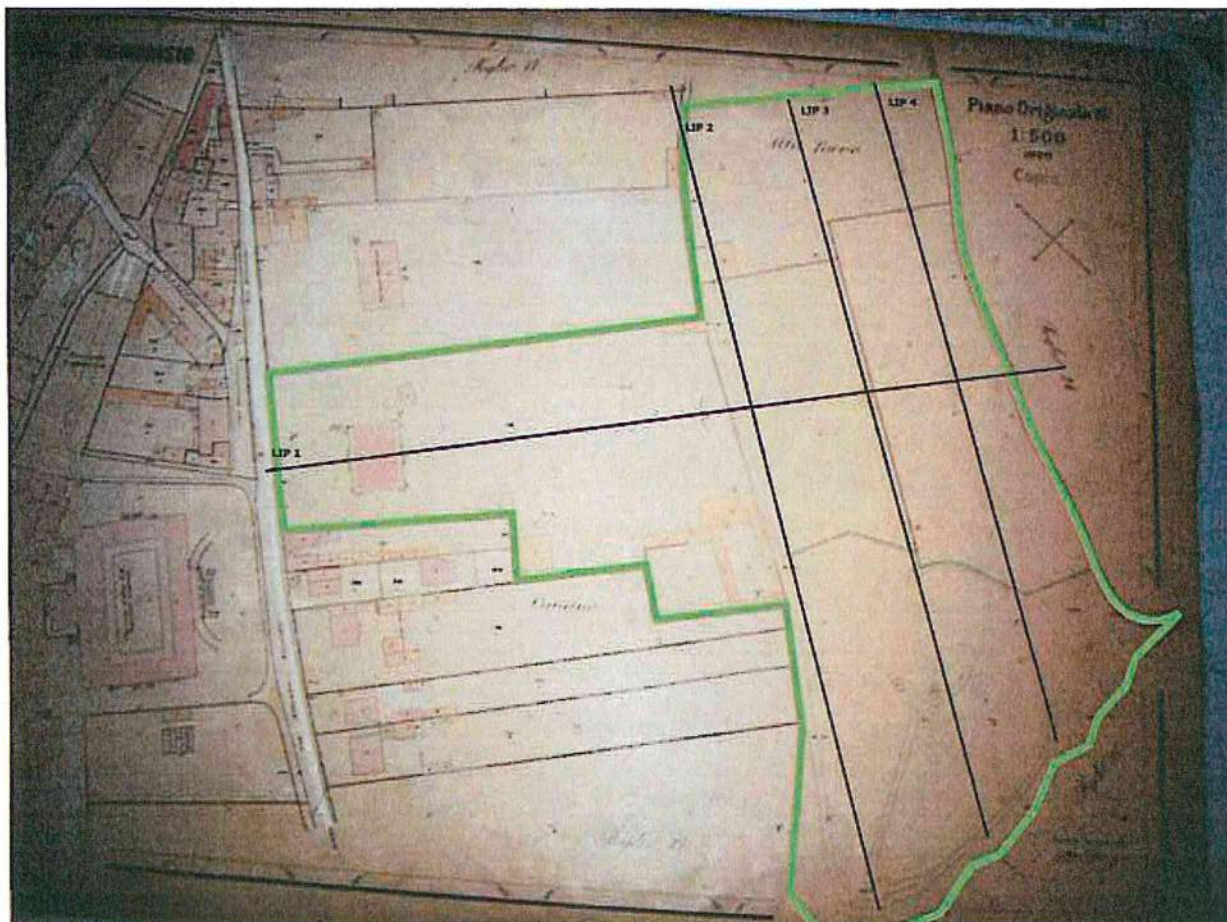
All'assialità principale, che coinvolge la villa e il belvedere (da via Alfonso Turconi alla collina), si uniscono perpendicolarmente le linee di incardinamento che coinvolgono l'asse selva castanile – Monte Generoso. Innanzitutto vi sono i viali che conducono nella selva castanile e che la percorrono al suo interno (ancora oggi sono visibili oltre al viale asfaltato una fontana, i resti di un viale acciottolato – in stato deplorabile per mancanza di

³ Date proposte dall'arch. Graziella Zannoni Milan sulla base dei documenti reperiti in vista della stesura del dottorato dedicato all'arch. Antonio Croci.

⁴ Bruno Reichlin e Fabio Reinhart, «Antonio Croci Architetto (1823-1884)», I Nostri Monumenti, XXIII, 1972, 4, pp. 214-215; articolo allegato alla relazione *In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina a Mendrisio* redatta dall'arch. Fabio Reinhart, Lugano, 20 settembre 1988.

⁵ Arch. Niccardo Righetti, *Parco di Villa Argentina e del Ricovero Torriani - Relazione sulla proposta di massima per la sistemazione esterna*, pag. 23.

manutenzione – e di una grotta nella parte della selva castanile che affianca il terrazzamento sotto il belvedere) fino ad arrivare alla struttura architettonica del belvedere e al pianoro retrostante. Inoltre vi è il viale che esisteva a lato del muro del belvedere, sotto il pergolato (quest'ultimo oggi non è più esistente poiché smantellato; non è chiaro chi sia stato il responsabile di questo atto vandalico).



Linee di incardinamento prospettico: LIP 1 asse via Alfonso Turconi-villa-grotta-terrazzamenti-belvedere/collina; LIP 2 viale confinante con il muro della parte bassa – Monte Generoso; LIP 3 viale parte boschiva-selva castanile – pergolato – Monte Generoso; LIP 4 viale area selva castanile – pianoro - Monte Generoso.

Questi assi di incardinamento prospettico, strutturazione paesaggistica di radice rinascimentale, sono elemento culturale preminente anche per il Parco di Villa Argentina; il rapporto con la campagna e con la natura sono uno degli obiettivi perseguiti e sapientemente raggiunti dal progetto dell'arch. Antonio Croci.

Da qui l'attualità straordinaria del Parco di Villa Argentina, «*raro esempio integro di spazio disegnato dell'Ottocento nel Mendrisiotto*». Infatti questo progetto ottocentesco assume un'esemplarità per il mondo contemporaneo poiché si contrappone all'urbanistica dominante, preda di titanismo⁶ e di speculazione. Questi ultimi elementi, altamente distruttivi del tessuto urbanistico precedente, stanno

⁶ Maurizio Spada, L'altro architetto, Giampiero Casagrande editore.

creando realtà urbane alienanti, sia per le dimensioni degli edifici, sia per il rapporto di estraneità con la natura, sia per le prospettive visive limitate e limitanti cui ci costringono.

Per quanto riguarda l'effetto scenografico l'arch. Righetti rileva nel disegno globale di Croci *«una perfetta organizzazione teatrale dello spazio. Così se la facciata posteriore di Villa Argentina diventa palco di visione verso il parco, il cortile ne diventa platea, le scuderie con il vistoso passaggio centrale arco scenico, i manufatti laterali alle scuderie e le scuderie stesse prima quinta scenica, la vegetazione retrostante seconda quinta scenica, il grande declivio a prato la vera scena e la scarpata con al suo culmine il berceau con le ali a pergolato il ciclorama di chiusura. Che dire d'altro se non semplicemente: geniale!»*⁷.

A proposito del belvedere l'arch. Righetti afferma: *«completamente originale, ma purtroppo in uno stato decisamente precario, si presenta il belvedere (berceau) con le sue ali laterali a pergolato. L'intera struttura metallica presenta un finissimo disegno di ricami in lamiera intagliata di rara ricercatezza così come lo sono i dettagli della costruzione metallica portante. L'importanza di questo manufatto nel concetto spaziale/architettonico voluto dal Croci è evidente: sia come elemento di chiusura del parco sia come punto d'arrivo dell'asse principale assume infatti un'importanza scenografica unica. La struttura centrale del berceau così come il muro di sostegno retrostante sono riportati sul piano catastale del 1883. Alcuni documenti precedenti ne comprovano comunque l'esistenza già a partire dal 1880»*⁸.

Infine, per quanto concerne il rapporto con l'ambiente circostante: ***«con la sistemazione esterna di Villa Argentina l'arch. Croci dimostrò infatti un consapevole rapporto con la campagna che non viene negata od esclusa, ma che viene direttamente coinvolta nell'essere stesso del parco: che ne sarebbe infatti di quest'ultimo se la scarpata a monte fosse stata trasformata in bosco e non fosse rimasta frutteto/vigneto? È con questa sensibile attenzione, che sfocia in un raffinato quanto oscuro gioco intellettualistico, che il Croci ha forse voluto confrontare i fruitori o comunque estimatori del parco con una domanda alla quale non si potrà mai dare risposta completa: sapere cioè fino a che punto è l'urbano a imporre la sua civiltà e la sua estetica alla campagna, e fino a che punto è il rurale, la norma faticosamente creata dall'esperienza, a influenzare l'artificiosa natura del giardino.***

Con la morte dell'edificatore [l'arch. Antonio Croci muore nel 1884] e del committente [nel 1889] di Villa Argentina si chiuse quindi un primo ciclo nella sistemazione esterna di Villa Argentina, sicuramente il ciclo più ragionato e di maggior valore storico-culturale, che fonda il suo essere stesso nelle radici rinascimentali o comunque barocche del tipico giardino all'italiana del primo Ottocento.⁹

Le considerazioni formulate dall'arch. del paesaggio Righetti permettono di avere una buona base di partenza per comprendere il valore del Parco e della Villa Argentina con

⁷ Ibid., pag. 24.

⁸ Ibid., pag. 20.

⁹ Ibid., pag. 24.

una visione allargata alla confinante villa Torriani. Esse dovrebbero essere comunque approfondite con uno studio specifico sul Parco, la Villa Argentina e il contesto¹⁰.

Partendo dagli studi degli architetti Reinhart e Righetti e volendo approfondire le ipotesi di **valorizzazione filologica e restuaro conservativo** del Parco di Villa Argentina, nell'autunno del 2012 il Comitato Parco di Villa Argentina diede mandato all'arch. del paesaggio FSAP Heiner Rodel, responsabile dell'elenco dei giardini storici ICOMOS-FSAP per il Cantone Ticino, di allestire un progetto di massima che permettesse di tenere conto dell'elevato valore storico-artistico e paesistico dell'area in questione e, contemporaneamente, di un uso moderno del Parco: **unire la storicità alla modernità** questa era la sfida alla quale il Comitato voleva rispondere. Il progetto¹¹ fu presentato pubblicamente nel marzo 2013 e in seguito a una delegazione del Municipio di Mendrisio. L'arch. Rodel disse nell'intervista apparsa nell'opuscolo *Uno storico parco per la nuova Mendrisio* edito dal Comitato che «*il parco è da considerare un insieme di notevole valore culturale e ritengo importante un approfondimento della ricerca sulla sua storia in modo da poter trovare valide soluzioni ed escludendo così imperdonabili errori*».

Questi elementi storici, artistici, architettonici e paesistici devono orientare e porre i limiti all'azione pianificatoria, in particolare a quella riferita alla Villa Argentina e al suo Parco.

Non farlo costituisce una consapevole operazione di incultura territoriale e di distruzione del patrimonio architettonico e paesistico di pregio che qualsiasi città degna di questo nome, andandone fiera, dovrebbe, al contrario, rispettare, proteggere e valorizzare con un restauro conservativo.

II. La variante pianificatoria del Piano Particolareggiato di Villa Argentina

II.A La richiesta della popolazione tramite la petizione «Un Magnifico Parco per il Magnifico Borgo» e la mozione «Ricostituiamo il Parco di Villa Argentina»; la presa di posizione del Municipio.

Nell'autunno del 2008 sul pianoro del fondo mappale no. 3043 furono erette le modanature corrispondenti all'ingombro di sei palazzine, facendo seguito al taglio di tutti gli alberi secolari presenti sul fondo avvenuto durante l'inverno 2008-2009 con anche il parziale abbattimento dei muri perimetrali e perfino di una parte di quello del belvedere, protetto a livello di Piano particolareggiato.

Per contrastare questo progetto speculativo e per chiedere la ricostituzione del Parco nella sua estensione massima originale si costituì nel gennaio 2009 il **Comitato Parco di Villa Argentina**, che promosse la **petizione «Un Magnifico Parco per il Magnifico Borgo»**,

¹⁰ Nell'opuscolo ICOMOS *Elenco dei giardini storici della Svizzera* si può leggere che un parco censito nell'elenco deve essere sottoposto a un approfondimento e a una ricerca scientifica mirata in tema di storia dell'arte dei giardini per poter essere inserito in un inventario.

¹¹ Un riassunto del progetto dell'arch. Rodel è stato pubblicato nel numero 316, aprile-giugno 2013, della rivista della Società ticinese per l'arte e la natura *Il Nostro Paese*.

che raccolse, tra marzo e aprile del 2009, 2'870 adesioni di cittadini dei vari Quartieri del Comune di Mendrisio; essa chiedeva al Municipio di Mendrisio di «istituire immediatamente una zona di pianificazione volta ad impedire l'edificazione del fondo n. 3043, di elaborare una variante di Piano Regolatore per inserire questo terreno in una zona di svago e, nei tempi e nei modi più opportuni, di acquistarlo per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata di svago, unitamente al resto del Parco di Villa Argentina».

Per dare ulteriore forza alle richieste contenute nella petizione, nell'autunno 2009 l'avv. Rossano Bervini presentò la **mozione «Ricostituiamo il Parco di Villa Argentina»** che fu sottoscritta dai capigruppo di tutti i partiti rappresentati in Consiglio comunale; essa riprendeva nella sostanza la richiesta della petizione, chiedendo in particolare di «inserire il fondo mappale 3043 RFD di Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata unitamente al resto del Parco di Villa Argentina già di proprietà pubblica».

Il Municipio con **Rapporto preliminare sulla mozione «Ricostituiamo il parco di Villa Argentina»** datato 6 maggio 2010 scrisse le seguenti considerazioni: «(...) Di certo vi è la magnificenza, la bellezza e l'attaccamento della popolazione per il Parco e la Villa Argentina la cui integrità non è mai stata minacciata o contestata [1]. Prova ne sia che l'elenco dei giardini storici della Svizzera (ICOMOS) supportato anche dal Dipartimento del territorio (...) descrivono e censiscono dettagliatamente solamente il "vero" parco che circonda la Villa (esclusa quindi la parte alta, oggetto della recente domanda di costruzione). Ad ulteriore comprova di questo fatto, anche la rappresentazione grafica, sia del parco di Villa Argentina, che della Casa Torriani, indica il limite del parco lungo il primo muro retrostante gli edifici. Per la parte di sedime a monte del muro di delimitazione sul retro degli edifici non viene spesa una sola parola di menzione che la possa mettere in relazione con il parco, anche solamente in misura secondaria. (...). Questa disquisizione non vuole negare a priori la possibilità di mantenere verde quest'area, ma semplicemente di valutarla come tale, senza sovrapporre il "pathos" del parco di Villa Argentina e tantomeno dell'opera dell'arch. Croci. Fatta questa operazione di onestà intellettuale si può valutare quest'area con i criteri e i parametri di una comune area verde ed interrogarsi, senza sensi di colpa e patemi d'animo, sull'effettivo valore concreto e sulla qualità di questo sedime come semplice area di svago»; «sarebbe fuorviante da un lato attribuire un valore storico artistico, botanico o turistico che sia a un lembo di sedime che non lo ha mai avuto (...); i parchi di Mendrisio sono le aree verdi del Monte Generoso e del Monte San Giorgio, ben visibili da ogni punto della città e facilmente raggiungibili anche a piedi in una manciata di minuti».

La posizione municipale mostra due cose: in primo luogo la confusione tra un elenco (semplice fotografia fisica di un bene culturale in un preciso momento storico) e un inventario (studio approfondito e scientifico svolto da un esperto del settore, nella fattispecie uno storico dei giardini), come specificato nella nota 10 e oltretutto la scheda dell'elenco nulla dice su «"vero" parco» e il Dipartimento del territorio aveva protetto tutto il Parco nel 1985; in secondo luogo non solo la scarsa conoscenza del patrimonio storico-artistico esistente nel quartiere di Mendrisio ma anche una deliberata volontà da parte del Municipio di non prendere in considerazione i documenti in suo possesso – decreto 1985 del Dipartimento dell'ambiente di tutela dell'intero Parco quale monumento storico, Relazione dell'arch. Reinhart del 1988 e due relazioni con documentazione fotografica (scomparsa!) dell'arch. Righetti del 1993 – e richiamati sia dal Comitato Parco di Villa Argentina sia dall'avv. Rossano Bervini nella sua mozione.

È necessario avere presenti queste considerazioni municipali poiché aiutano a comprendere la variante in esame; infatti se nella variante pianificatoria 2014, ora sottoposta all'esame del Legislativo, il Municipio sembra formalmente sposare la necessità di preservare un parco di valore, nella sostanza il concetto «sedime come semplice area di svago» rimane ben presente e fa da architrave al Messaggio municipale, portandolo a sostenere l'opportunità di inserire edifici (universitari, ma anche se fossero di altro genere non avrebbe alcuna importanza).

L'esame della mozione Bervini fu demandato a una Commissione ad hoc il cui rapporto di maggioranza (5: PLR, laS, Lega UDC e indipendenti, Verdi), relatore il Presidente della Commissione stessa Massimo Borella, fu favorevole alle richieste della mozione, mentre quello di minoranza (3: PPD) chiese il rigetto della stessa.

A seguito di questo inaspettato risultato il Municipio licenziò il MM no. 83 del 27 maggio 2011 che così motivò la posizione parzialmente favorevole alla mozione: *«Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio. Infatti, questo elemento favorisce il riequilibrio ambientale delle Città. Questi obiettivi sono pure presenti nelle linee guida dello sviluppo della città ed in particolare nelle linee strategiche Comune città viva e Comune attento all'ambiente. L'auspicabile conservazione del parco si pone quindi, quale elemento di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità di vita. Le aree verdi devono proporsi come oasi entro gli ambiti urbani (...). I giardini storici sono culturalmente connessi con lo sviluppo delle Città e testimoni del passato. Costituiscono un elemento di grande valore del nostro patrimonio storico-culturale e di conseguenza vanno anche correttamente tutelati e gestiti.*

La Città come tale, al suo centro, richiama l'opportunità di esaminare la necessità di estendere il parco urbano (...). La possibile estensione del parco di Villa Argentina risponde a diversi obiettivi: 1. garantire la conservazione di un parco unico nel suo genere; 2. estendere uno spazio verde all'interno di un comparto centrale ad alto contenuto pubblico.

In caso di accettazione dell'atto parlamentare, il Municipio dovrà dare avvio ad una variante di Piano regolatore per poter inserire il bene da tutelare quale AP-EP. Prendendo spunto dalla discussione generale avvenuta durante l'esame della mozione da parte della Commissione ad hoc e rilevabile dai verbali di seduta; riferita in particolare alla differenziazione dei possibili usi di tale superficie, nonché della volontà di valorizzare l'area anche con possibili soluzioni (ottimali) che vadano al di là della semplice operazione di costituzione di un parco, il Municipio ritiene a questo punto di poter sostenere parzialmente i contenuti della mozione.

L'Esecutivo suggerisce pertanto che la variante del Piano particolareggiato di Villa Argentina dovrà essere oggetto di attento studio e ponderazione circa l'opportunità di permettere su tale area anche la costruzione, almeno parzialmente, di edifici a contenuto pubblico, vista la sua particolare ubicazione e la pianificazione unitaria della zona. Le nuove norme dovranno tenere in debita considerazione gli studi specialistici già effettuati dall'Arch. Fabio Reinhart in merito alle possibilità e ai modi di edificazione dell'area di Villa Argentina con interventi architettonici arricchenti l'area nel suo insieme e che sappiano mettere in risalto la destinazione e fruizione a carattere pubblico del parco e di tutto il comparto oggi dedicato all'istruzione. In questo senso, sarebbe poco opportuno limitarsi fin dall'inizio ad una pianificazione avente quale unico scopo, l'utilizzo quale area verde. L'Esecutivo ritiene pertanto opportuno che la variante pianificatoria debba rispondere ai sopraccitati aspetti, allo scopo di garantire la massima fruibilità e integrazione del parco pubblico e allo stesso tempo tener in debita considerazione

eventuali esigenze di sviluppo sul lungo termine del comparto, dove sono insediati l'Accademia di architettura e una sede del nostro Istituto scolastico».

In realtà il rapporto di maggioranza chiedeva di accogliere la mozione e quindi la sua richiesta essenziale: «*inserire il fondo mappale 3043 RFD di Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata unitamente al resto del Parco di Villa Argentina già di proprietà pubblica*», altro che «*volontà di valorizzare l'area anche con possibili soluzioni (ottimali) che vadano al di là della semplice operazione di costituzione di un parco*», come è scritto nel MM, che stravolge l'esito del lavoro commissionale.

II.B. Il mandato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 5 settembre 2011 e il suo mancato rispetto da parte del Municipio

Come sopra riportato la premessa contenuta nel messaggio municipale no. 83 consisteva nel fatto che «*(...) la variante del PP di Villa Argentina dovrà essere oggetto di **attento studio e ponderazione** circa l'opportunità di permettere su tale area anche la costruzione, almeno parzialmente, di edifici a contenuto pubblico, vista la sua particolare ubicazione e la pianificazione unitaria della zona. Le nuove norme dovranno tenere in **debita considerazione** gli studi specialistici già effettuati dall'arch. Fabio Reinhart in merito alle possibilità e ai modi di edificazione dell'area di Villa Argentina con interventi architettonici arricchenti l'area nel suo insieme (...)*».

Pertanto il Consiglio comunale approvando il MM ha conferito un chiaro mandato al Municipio: la variante avrebbe dovuto essere il risultato di un «**attento studio e ponderazione**» circa la possibilità di lasciare edificare o no.

Inoltre, durante il dibattito in CC i rappresentanti di Verdi e PLR specificarono che si concepivano edifici/attrezzature unicamente al servizio dell'uso di Parco (coerentemente col rapporto di maggioranza della Commissione ad hoc).

Ora, per rispettare questo mandato e per pianificare un'area pregiata che ingloba un Parco definito monumento storico e artistico, il Municipio avrebbe dovuto incaricare uno specialista (storico dei giardini) per approfondire gli studi di valenza storico-artistica, botanica, paesaggistica e pianificatoria elaborati dagli architetti Righetti e Reinhart, come da loro stessi suggerito e come chiese il Comitato Parco di Villa Argentina.

Ciò non è avvenuto e quindi è venuto meno il rispetto della premessa contenuta nel MM che convinse tutti i gruppi a sostenerlo, pur con i distinguo sopra citati.

II.C. Il mandato attribuito dal Municipio al pianificatore comunale

In realtà, il Municipio di Mendrisio ha voluto mantenere prioritariamente le possibilità edificatorie e sostenere la strategia di sviluppo dell'Accademia:

- lo evidenzia l'**Esame preliminare** del Dipartimento del territorio: «*l'obiettivo prioritario della variante in esame è quello di sostenere la strategia di sviluppo del Campus universitario di Mendrisio*»;

- lo testimonia il **Rapporto di pianificazione** (settembre 2014) della Studi Associati SA, in cui si può leggere: «**la necessità di crescita del Campus universitario offre l'opportunità di riconquistare l'estensione originale [del parco] ricollegando le superfici a monte con la Villa definendo contemporaneamente la direzione dello sviluppo del Campus universitario stesso**» (p. 21);
- lo confermano le decisioni del Municipio in merito al conferimento del mandato pianificatorio alla Studi Associati SA; la risoluzione municipale no. 6791 del 27.9.2011 (richiesta in sede commissionale) così recita:

«Dicastero Ambiente e Territorio/ Conferimento mandato Studi Associati SA Lugano per elaborazione variante Piano Particolareggiato di Villa Argentina (PPVA)

Si prende atto che il Municipio con risoluzione municipale n. 6322 del 26 luglio 2011 e su proposta Dicastero Ambiente e Territorio, ha deciso di dare avvio alla procedura di variante del Piano Particolareggiato di Villa Argentina necessaria all'ampliamento del Campus dell'Accademia.

Su richiesta della Direzione dell'Ufficio tecnico comunale, gli Studi Associati SA di Lugano hanno quantificato una spesa di onorario forfetario di fr. 15'000.- (IVA inclusa) per l'elaborazione della variante.

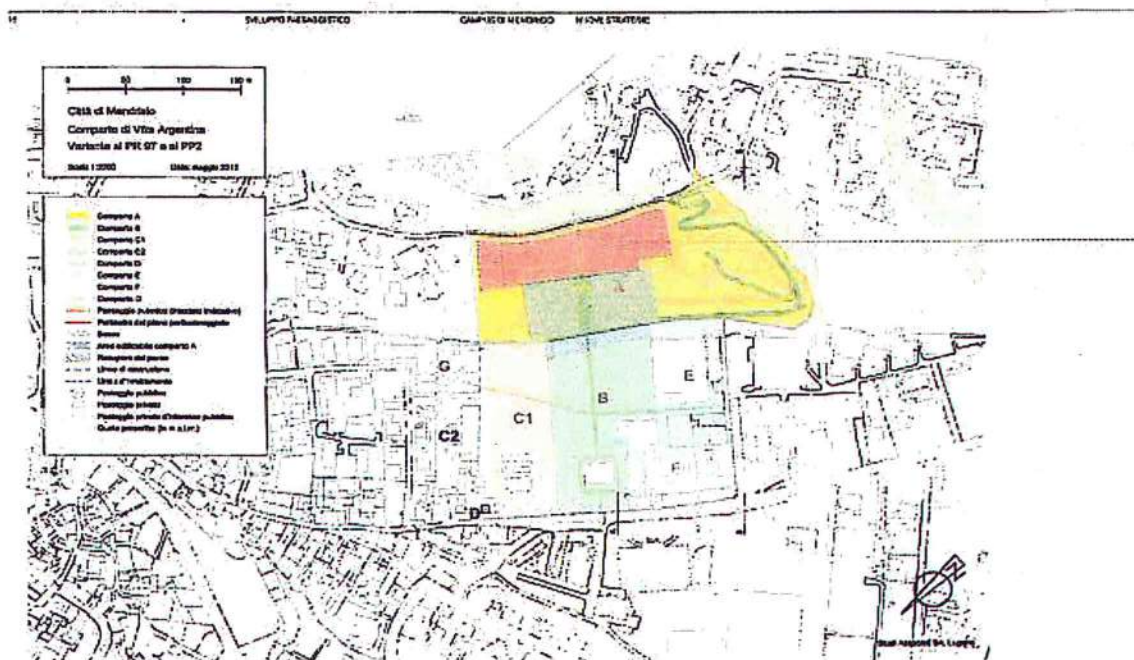
Su preavviso del Dicastero Ambiente e Territorio, si risolve di conferire il mandato, procedura ad incarico diretto, agli Studi Associati SA di Lugano per l'elaborazione della variante al Piano Particolareggiato di Villa Argentina, per un onorario forfetario di complessivi fr. 15'000.- (IVA compresa). La spesa viene addebitata alla gestione corrente, voce contabile n. 600.318.061 "Spese adeguamento PR"».

Da questa risoluzione municipale emergono due dati essenziali:

- 1. Il Municipio aveva deciso di dare avvio alla variante pianificatoria del PP di Villa Argentina per sostenere lo sviluppo del Campus dell'Accademia prima ancora che il Consiglio comunale decidesse il 5 settembre 2011 di approvare il MM no. 83;
- 2. Il conferimento alla Studi Associati SA deliberato il 27 settembre 2011 non conteneva alcuna indicazione circa la necessità di procedere a un «attento studio e ponderazione circa l'opportunità di permettere su tale area anche la costruzione, almeno parzialmente, di edifici a contenuto pubblico».

II.D La prima proposta pianificatoria (maggio 2012) del Municipio

Di questa proposta ci preme sottolineare solo alcuni aspetti rivelatori della visione municipale, già analizzata nelle pagine 10-11.



In rosso l'area edificabile proposta; in blu l'estensione del Parco

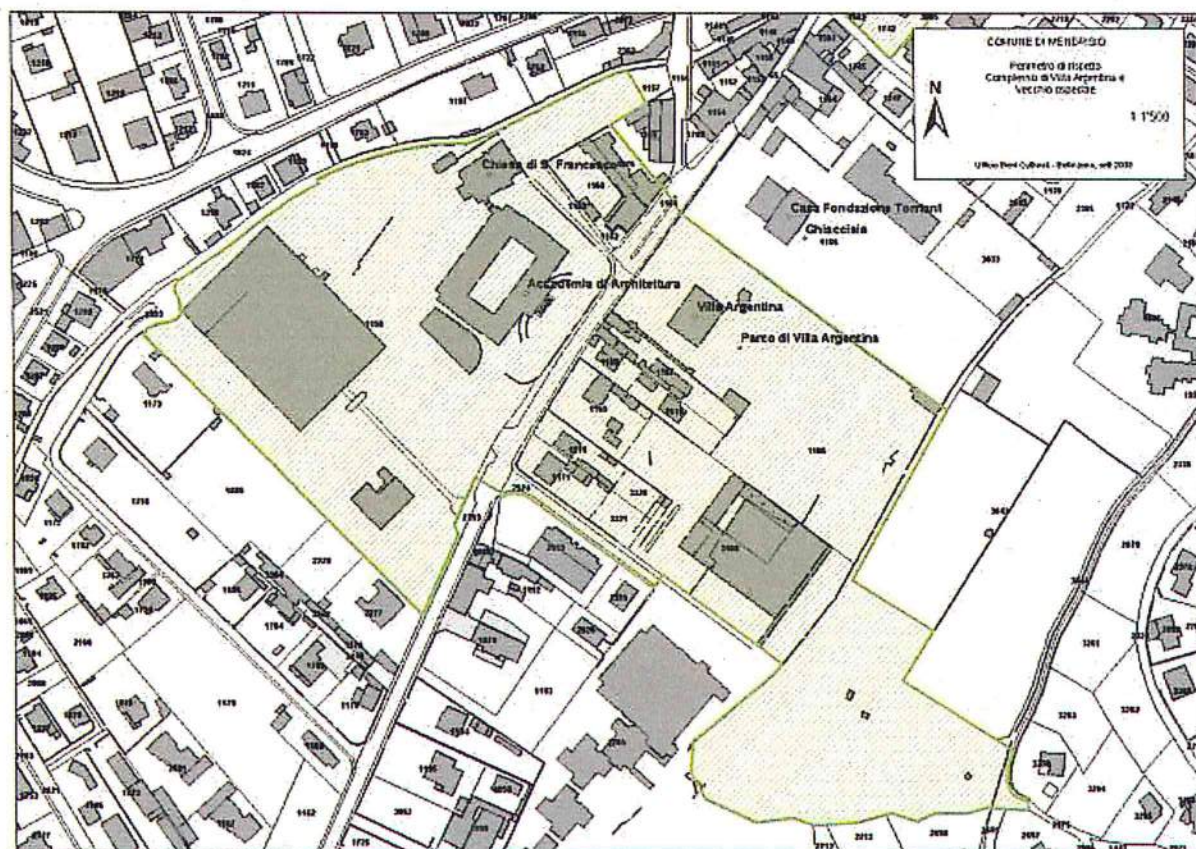
Come si evince dal piano riprodotto l'Esecutivo intendeva mantenere il potenziale edificatorio pari a 7'250 mq di SUL, da svilupparsi all'interno di un settore edificabile delimitato, più precisamente sul pianoro che si sviluppa nella parte alta del fondo mappale 3043, con la possibilità di trasferire parzialmente gli indici dal comparto A ai comparti C2, E, F e G nella misura massima del 50%. Inoltre era prevista una nuova struttura – atelier di 3'000 mq di SUL richiesta dall'USI a fianco del palazzo Canavée con un'altezza massima per la struttura pari a 27 metri. In terzo luogo l'area definita "Recupero del Parco" era ridotta alla porzione del terreno collinare costituito dai terrazzamenti posti al di sotto del muro del belvedere. Il Rapporto di pianificazione redatto dalla Studi Associati SA risultava così generico e privo di serie giustificazioni e motivazioni circa i nuovi indirizzi per buona parte dei comparti da risultare irrispettoso delle esigenze imposte dalla legislazione pianificatoria vigente, segnatamente per quanto attiene ai piani particolareggiati. Lo studio MAVO-Castelletti, che avrebbe dovuto colmare le insufficienze riscontrate dal Dipartimento del territorio, non fornisce le informazioni richieste dall'Autorità cantonale.

Sia il potenziale edificatorio, sia l'altezza di 27 m della torre per lo stabile dell'Accademia (in contrasto con le indicazioni contenute nello Studio dell'arch. Fabio Reinhart del 1988 – citato in modo parziale dal Municipio in più occasioni –), sia l'area definita "Recupero del Parco" sono un'ulteriore dimostrazione della mancata volontà di considerare il Parco nella sua valenza ed estensione storica secondo il progetto dell'arch. Croci. Questi elementi denotano l'incultura urbanistica della variante.

II.E L'esame preliminare del Dipartimento del territorio

L'esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) ha evidenziato lacune pianificatorie da correggere e invitato il Comune a prendere alcune decisioni; mi limito alle principali. Il DT riassume gli intendimenti pianificatori del Municipio nelle sue considerazioni generali: «L'obiettivo prioritario della variante in esame è quello di sostenere la strategia di sviluppo del Campus universitario di Mendrisio [...] La volontà manifestata dall'ente pianificante è quella di modificare il Piano in maniera tale da estendere la destinazione pubblica del comparto nella sua parte alta, consentendo in primis lo sviluppo del Campus universitario a lungo termine e favorendo la fruizione pubblica di quest'area di pregio» (p. 2).

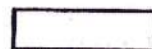
L'analisi dipartimentale evidenzia anche la «logica di carattere economico» (p. 5) che sorregge la volontà di confermare il potenziale edificatorio del comparto A; impone la necessità di giustificare e quantificare vincoli, destinazioni d'uso e potenzialità edificatorie dei comparti del PP. Inoltre, il Dipartimento del territorio «chiede al Comune (...) il completamento dell'elenco dei beni tutelati sul piano locale, come pure l'estensione del perimetro di rispetto per il Complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale» alla necessità di adeguare il piano particolareggiato per quanto attiene ai beni culturali – ville site sui fmn 1169, 1170 e 1171 –, alla modifica dell'art. 64 delle norme di attuazione e al perimetro di rispetto relativo al complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale: tale perimetro è un'ulteriore conferma che Mendrisio possiede un «comparto singolarmente connotato per la magnificenza» (pagina 9).



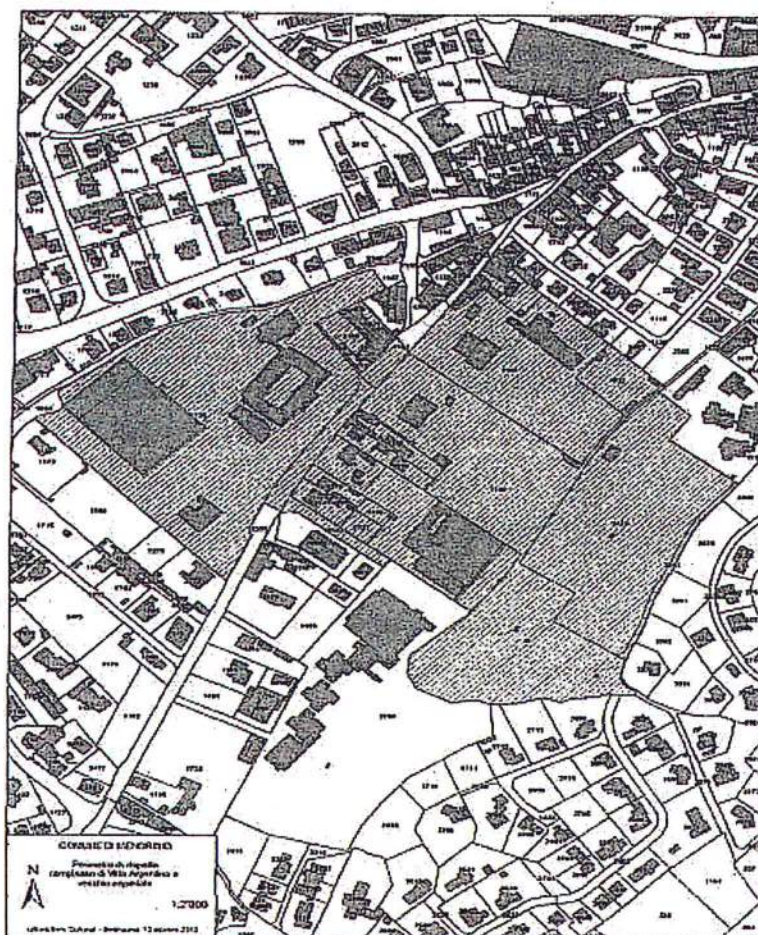
Perimetro di rispetto cantonale attuale

allegato n. 1

Estratto non in scala



Perimetro di rispetto complesso di
Villa Argentina e del vecchio
Ospedale



Perimetro di rispetto proposto dal Dipartimento del territorio

L'estensione del perimetro di rispetto, logica e rispondente ai criteri e principi di tutela dei beni culturali, così come l'inserimento delle ville ottocentesche nella lista dei beni culturali locali sono elementi essenziali di una vera pianificazione attenta alle caratteristiche urbanistiche di fine Ottocento del comparto messe in evidenza dagli specialisti dell'ISOS e pertanto devono essere recepite nella variante.

II.F La pubblicazione della variante 2012 e le osservazioni dei cittadini

Durante il periodo di pubblicazione della variante 2012 del Piano particolareggiato di Villa Argentina. 147 cittadini hanno presentato le osservazioni: 140 cittadini (comprese tre associazioni: Comitato Parco di Villa Argentina, Società ticinese per l'arte e la natura, Cittadini per il territorio) hanno preso posizione contro le possibilità edificatorie sul fondo mappale 3043 (limitandole al massimo ad attrezzature al servizio del Parco); solo tre i favorevoli alla proposta di variante (cfr. risposta 31 marzo 2014 del Capodicastero Calderari all'interpellanza 12 marzo 2014).

Nella storia politica di Mendrisio riteniamo che una simile partecipazione costituisca un dato eccezionale che avrebbe meritato di essere totalmente condiviso da parte del Municipio.

II.G Lo Studio «Campus di Mendrisio. Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura»

Tale studio è stato fatto allestire congiuntamente dal Municipio di Mendrisio (la quota parte pagata dal Comune di Mendrisio corrisponde a 30'000 franchi - IVA inclusa -, cfr. risoluzione Municipio 11127 del 20.3.2013) e dall'Accademia di Architettura.

Il Messaggio municipale 49/2014 contiene alcuni paragrafi copiati dallo studio (inizio capitolo 3.2 Strategie per il parco) e l'ispirazione di fondo delle concezioni pianificatorie più devastanti per il valore storico-artistico e paesistico del comparto. In esso si trovano elementi molto pericolosi per la salvaguardia del Parco storico poiché sono in totale opposizione alla Carta dei giardini storici ICOMOS e a una disciplina urbanistica rispettosa del patrimonio storico-artistico.

Per questi motivi lo studio impone un'analisi più dettagliata. Si citano alcuni passaggi rilevanti. Le parti sottolineate sono elementi interessanti che condividiamo (ma rimangono come semplici enunciati e non esplicano conseguenze positive e logiche); le parti in grassetto sono affermazioni che mostrano l'incapacità di accostarsi con rispetto alla pianificazione di un comparto connotato per la sua magnificenza.

(Pagina 2) 1. Introduzione

Scopo della presente ricerca:

- individuare possibili modalità di sviluppo del Campus AAM-USI, partendo dalla sue proprie peculiari caratteristiche e necessità, condividendo le scelte con la Città di Mendrisio; - individuare e rilevare l'esprit du lieu, ovvero lo specifico dei luoghi delle aree prese in esame

Modalità e metodologia:

- Lettura fisica dei luoghi al fine di individuare «strutture» che sottendono alla loro complessità spaziale;
- formulazione delle domande a cui riferirsi per poter in seguito rispondere con ipotesi verificabili a diversi livelli: 1. istanze non tanto di carattere paesaggistico quanto piuttosto di tipo urbanistico; 2. Istanze non solo in merito al posizionamento di una

possibile espansione del Campus AAM-USI ma anche riferite al miglioramento dei suoi possibili accessi

- analisi delle difficoltà proprie del sito dell'AAM-USI inserito in un preciso contesto storico la cui struttura deve convivere con le esigenze di carattere logistico dell'Accademia;

(pagina 13) 2. Il luogo

2.5 Parco e Villa Argentina

(...) Le componenti a monte, in cui venivano praticati l'agricoltura e l'allevamento, erano parte del disegno proprio del parco volto a integrarsi nel paesaggio circostante.

I muri di sostegno e i recinti definiscono in modo chiaro i comparti e il margine del parco.

(pagina 15) 2.6 Relazioni con il contesto paesaggistico: sguardi e vedute

Malgrado l'aumento della densità degli edifici nel paesaggio del fondovalle e nelle immediate vicinanze del nucleo, si sono conservati i rapporti visivi con la topografia e il paesaggio circostante. Alcuni luoghi attorno al Campus AAM-USI si trovano in posizione privilegiata e vengono valorizzati da questa caratteristica resa meno frequente dallo sviluppo edilizio.

(pagina 17) 2. Il Luogo – Le necessità

2.7 Piano regolatore per il comparto di Villa Argentina [vedere la mappa a pagina 14]

La variante del maggio 2012 propone di destinare il comparto A (area rossa) ad attrezzature ed edifici pubblici e il recupero dei comparti del parco sottostanti (comparto B e area tratteggiata blu). L'ulteriore definizione di una strategia permette di salvaguardare la relazione con la collina e di valorizzare tutti i comparti dell'estensione originaria del parco in relazione allo sviluppo della città e del Campus AAM-USI.

Il comparto A permette attualmente un insediamento residenziale che distrugge la parte superiore del parco e la relazione con la collina.

Una modifica del Piano regolatore in Zona per attrezzature e edifici pubblici (AEP) permetterebbe la valorizzazione di tutti i comparti del parco e la relazione con la collina.

2.8 – Nuovi assetti e pianificazione degli interventi necessari per la crescita del Campus AAM-USI

Il numero di iscritti presso l'Accademia di architettura è attualmente di 712 studenti e si stima una futura possibile crescita fino a raggiungere un tetto massimo di 750 studenti.

(pagina 26) 3. Possibili posizionamenti

3.3. Verifica delle ipotesi di posizionamento

Lo sviluppo del Campus AAM-USI consolida la struttura paesaggistica preponderante basata su recinti.

(pagina 27) 3.4 – Strategia generale

La strategia per lo sviluppo paesaggistico dell'Accademia definisce i posizionamenti che, rispettando l'identità del parco di Villa Argentina, chiariscono i rapporti e le funzioni tra gli edifici e i dintorni, garantendo nel contempo i collegamenti con la struttura esistente della scuola e con la città.

Riteniamo che, nel parco di Villa Argentina, la presenza di due edifici lungo i bordi destro e sinistro della parte a monte valorizzi la definizione dello spazio del parco stesso.

(pagina 28) 4.1 – Ridefinire il parco in tutte le sue componenti

L'attuale estensione del parco risulta orfana dei terreni a monte a causa dell'abbandono delle attività agricole a cui erano destinati. La necessità di crescita del campus universitario offre l'opportunità di riconquistare l'estensione originale ricollegando le superfici a monte con la villa definendo contemporaneamente la direzione dello sviluppo del campus universitario stesso

(pagina 29) 4. Strategie

4.2 Recinti, muri e terrazzamenti: identità di un territorio

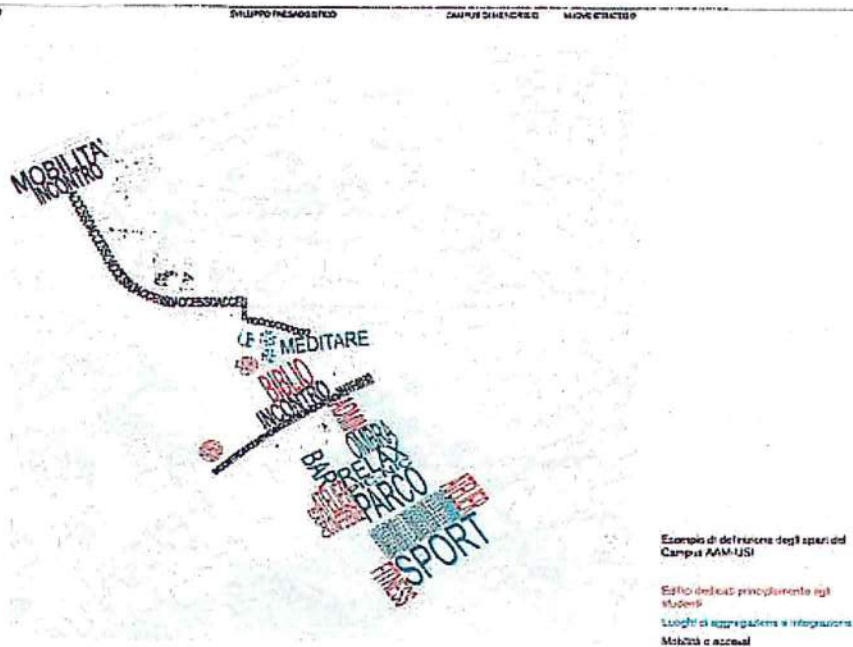
La definizione spaziale dei luoghi con recinti e muri è un carattere ricorrente del contesto paesaggistico di Mendrisio e costituisce uno strumento tipologico per la ricostruzione e ridefinizione degli spazi del parco e dell'intero Campus AAM-USI

In merito alle citazioni sopra riportate è necessario osservare succintamente che:

1. **la metodologia/modalità scelta denota un limite culturale che caratterizza tutto lo studio** poiché la scissione tra "istanze di carattere paesaggistico" e "istanze di tipo urbanistico" sono un **non-senso pianificatorio** come insegna – tra i molti altri – il prof. Salvatore Settis, ospite nell'anno accademico 2014-2015 dell'Accademia di architettura. Anche l'affermazione secondo cui *"un preciso contesto storico la cui struttura deve convivere con le esigenze di carattere logistico dell'Accademia"* andrebbe ribaltata se si comprende il valore storico-artistico e culturale del luogo particolarissimo che è il comparto di villa Argentina: **semmai le esigenze logistiche universitarie devono sottomettersi alle esigenze di rispetto della sostanza del patrimonio storico e paesistico del luogo.**
2. Che il semplice passaggio da ZE privata a zona AP/EP proposto dalla variante 2012 permetta di valorizzare i comparti e di salvaguardare la relazione con la collina è un **puro esercizio retorico** perché la valorizzazione dipende dalla modalità con la quale è fatta e dal suo contenuto.
3. Sostenere (3.4 Strategia generale) che la *presenza di due edifici lungo i bordi destro e sinistro valorizzi la definizione dello spazio del parco* significa non comprendere la **strutturazione spaziale e l'incardinamento prospettico di tipo rinascimentale** che l'arch. Croci ha progettato e realizzato nel Parco di Villa Argentina.
4. L'affermazione secondo cui *"la definizione spaziale dei luoghi con recinti e muri costituisce uno strumento tipologico per la ricostruzione e ridefinizione degli spazi"* è allarmante visto l'esito concreto che ha: **confondere muri ottocenteschi in sasso come quelli che delimitano parte del Parco aventi un'altezza massima di qualche metro con muri di almeno 10 metri di un edificio moderno con relativa volumetria è un'operazione intellettuale che suona come una presa in**

giro del buon senso, della storia dell'architettura, dell'urbanistica e della storia dell'arte dei giardini.

5. Infine l'esempio di definizione degli spazi del Campus riportato a pagina 32 dello studio – e che è riproposto qui sotto – rafforza tutte le critiche sopraelencate: il parco storico di Villa Argentina è un semplice spazio a disposizione dell'Accademia per la sua espansione.



Esempio di definizione degli spazi tratto da «Campus di Mendrisio. Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura»

L'incapacità di comprendere il valore storico-artistico, architettonico e paesistico del Parco permette a Municipio e Accademia di ridurlo a terra di conquista e a parcellizzarlo cancellando la memoria storica del progetto dell'arch. Antonio Croci che discende dalla secolare tradizione dei giardini e parchi rinascimentali.

II.H La proposta pianificatoria definitiva (2014) del Municipio: il fondamento teorico e le possibilità pratiche (potenzialità costruttive)

Nel MM in esame si legge a pagina 5: «Chiarire gli insiemi e le identità dei diversi luoghi, rafforzare il dialogo tra gli edifici e i loro spazi esterni, creare varietà, sono queste le parole chiave dell'azione pianificatoria».

Alla luce di quanto scritto nella parte I. Come pianificare un'area «singolarmente connotata per la magnificenza»? possiamo affermare che, sicuramente per la parte del Parco storico di Villa Argentina, l'azione pianificatoria risultante dai lavori svolti da Studi Associati SA e arch. Castelletti-Voser non ha saputo cogliere né l'essenza

né il valore culturale di quell'area che, di conseguenza, diviene spazio funzionale e utilitaristico per l'«urbanistica di colonizzazione» denunciata dall'arch. Tita Carloni.

Sulla volontà di acquisire il fm 3043 – fatto positivo ed essenziale – non si torna poiché pilastro della variante e questione già decisa dal CC nel 2011. Rispetto alla proposta 2012 questa del 2014 ha portato ad alcune importanti modifiche, in particolare con l'eliminazione della zona edificabile prevista sul pianoro dietro al muro del belvedere sul fm 3043. Su questo fondo il Municipio comunque propone la zona edificabile A2.

Le giustificazioni alla zona A2 sono presenti sia nel MM («senza modificare l'assetto del parco storico p. 4; dato il contesto storico è importante valutare la volumetria ammissibile in modo che questa non vada ad alterare l'immagine stessa del parco. Si propone quindi unicamente un comparto che permetta edificazioni di dimensioni contenute là dove, per ragioni di qualità, è sopportabile l'inserimento di nuove edificazioni, con lo scopo di rafforzare la struttura del parco p.4; inserimenti di edificazioni sono soggetti a concorso di architettura (...) gli edifici pubblici si insediano in maniera ordinata attorno al parco, p. 5; la definizione spaziale dei luoghi con recinti e muri è un carattere ricorrente del contesto paesaggistico di Mendrisio e costituisce uno strumento tipologico per la ricostruzione e ridefinizione degli spazi del parco (...) “Valorizzare” presuppone la cura delle strutture e della vegetazione esistenti ancora oggi e l'integrazione di elementi nuovi adatti alla restituzione spaziale del parco p. 6; la variante propone sia di estendere sia di recuperare il parco. L'analisi del parco esistente fatta dall'arch. Righetti (1993) è sempre d'attualità (...) lo studio dell'arch. Rodel (...) Questi sono da integrare con le segnalazioni degli architetti Voser e Castelletti (2013) che indicano ulteriori misure per le aree adiacenti. p. 6); sia nel Rapporto di pianificazione a pagina 19 e seguenti, nelle quali si fa esplicito riferimento allo studio Campus.

Ora, senza entrare nel merito di tutte le citazioni è opportuno sottolineare che è impossibile "integrare" gli studi degli architetti Righetti e Rodel con quello degli architetti Voser-Castelletti semplicemente perché partono da premesse opposte, come dettagliatamente spiegato: i primi due si fondano sui principi internazionali di tutela dei giardini storici e sul corpo dottrinale della storia dei giardini; il terzo si basa su una visione urbanistico-architettonica secondo la quale si valorizza il paesaggio costruendovi nuovi edifici (in pratica con quella che l'arch. Tita Carloni ha definito una moderna "colonizzazione").

È necessario soffermarsi su alcuni passaggi del Messaggio municipale; a pagina 7 vi è la giustificazione del potenziale edificatorio per il comparto A2:

«4.2 Valutazione del potenziale edificatorio

Si sostiene in questa sede l'idoneità del posizionamento del volume edificabile in base alle seguenti motivazioni:

- **in tale posizione il volume edificato forma un limite definito come segnalato e giustificato dallo studio degli arch. Nicola Castelletti e Martina Voser, in linea con la caratteristica del giardino storico;**
- **il luogo è stato edificato in precedenza;**
- **il volume previsto confina con l'adiacente area edificata;**

Il volume edificabile, rispetto ai terrazzamenti del parco di Villa Argentina, si colloca sull'edificazione esistente e riprende il contorno del muro esistente, avendo l'estensione e l'altezza analoga ai volumi esistenti e a quello realizzabile nel comparto G e offre solo un accesso pedonale da Via alla Torre per non stravolgere la caratteristica, l'uso e la centralità del parco.

Il posizionamento della nuova edificazione rispetto al giardino di Villa Torriani risulta essere più delicato perché racchiude il parco verso sud, creando un fronte quasi urbano, in un'area identificata con la presenza di diversi giardini di sontuose ville.

4.3 Un progetto integrato per i comparti A e B

Villa Argentina è un comparto di grande pregio e di alto valore storico e architettonico. La logica del Piano procede per comparti per fissare regole uguali per elementi simili. (...) In tale intorno potranno inserirsi le singole edificazioni, frutto di un concorso pubblico, valutato da una giuria competente che rappresenti tutte le capacità storiche, sociologiche, architettoniche e urbanistiche, atte a garantire un risultato che sia all'altezza della qualità del comparto.

8. Conclusioni

*Gli approfondimenti e la consultazione hanno permesso di elaborare la presente variante che permette di **non modificare l'assetto del parco storico** e di liberarlo dalle possibilità edificazione nella parte alta. In secondo luogo si è potuto evidenziare **il luogo appropriato all'estremità del parco**, per dare le premesse ad un'estensione futura del campus universitario».*

Le tre giustificazioni del potenziale edificatorio sono un non-senso pianificatorio:

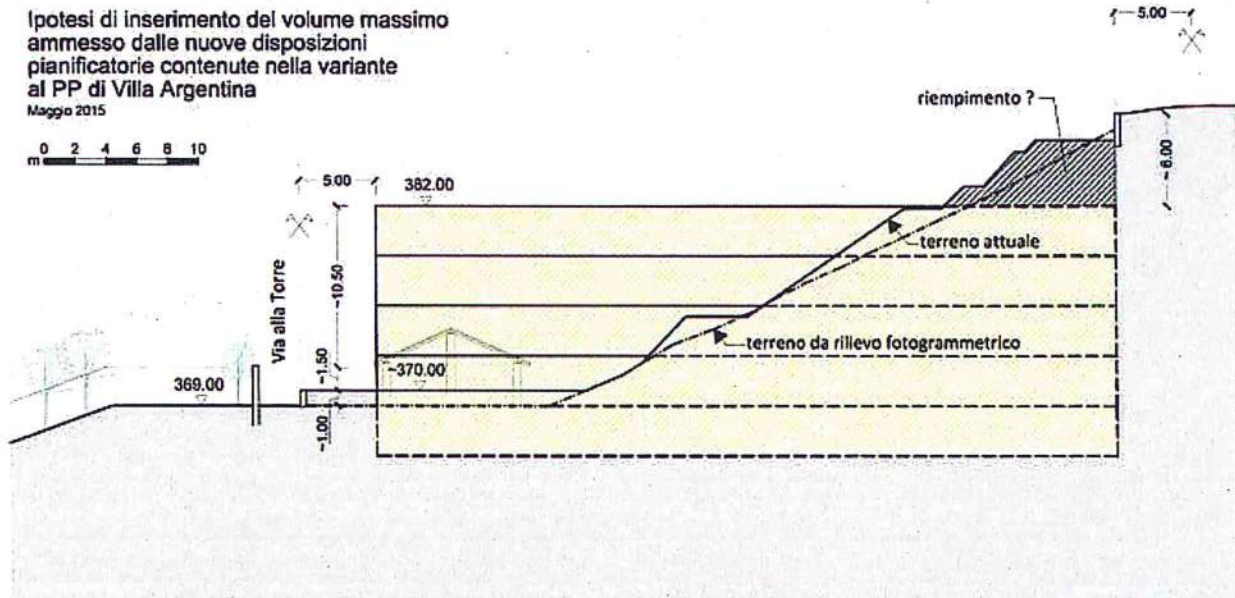
- 1. la volumetria concessa non ha nulla a che vedere con quella dell'edificio rurale oggi diroccato;**
- 2. il fatto che l'area adiacente sia edificata dovrebbe imporre, al contrario, di preservare il fmn 3043 da nuove costruzioni;**
- 3. sostenere che quanto proposto con la variante – segnalato e giustificato (!) dagli architetti Voser-Castelletti – «è in linea con la caratteristica del giardino storico» equivale a dire una falsità: un'autorità pubblica può propendere e proporre quanto di suo gradimento ma non può fare affermazioni che sono in contrasto con i principi basilari che si applicano nella fattispecie: la posizione del Municipio – sostenuta dallo studio citato – è in chiaro e assoluto contrasto con la storia dei giardini, la storia dell'architettura, le Carte internazionali riconosciute dall'UNESCO e i *Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera* che regolano questa materia.**

Dopo aver approfonditamente spiegato dal punto di vista della teoria urbanistica e della storia dell'architettura del paesaggio il contrasto della variante con una corretta pianificazione dell'area è necessario analizzare le conseguenze pratiche potenzialmente realizzabili se le norme di attuazione (NAPR) proposte con la variante dovessero entrare in vigore.

Per comprendere le possibilità edificatorie che la proposta del Municipio lascia sul comparto A2 abbiamo fatto elaborare le seguenti simulazioni che si fondano sui dati

contenuti nei documenti ufficiali del Messaggio municipale e sulle Sezioni trasversali allegare allo stesso.

La prima simulazione è una sezione trasversale che si fonda sull'altezza massima obbligatoria: l'altezza è prescritta, vale a dire, come è specificato nell'art. 5 della NAPR, «*rappresenta i punti lungo i quali deve **obbligatoriamente concludersi, in altezza, la parte più alta dell'edificio***». Bisogna immaginarsi l'impatto che la facciata e la parete laterale avranno dal punto di vista paesaggistico.

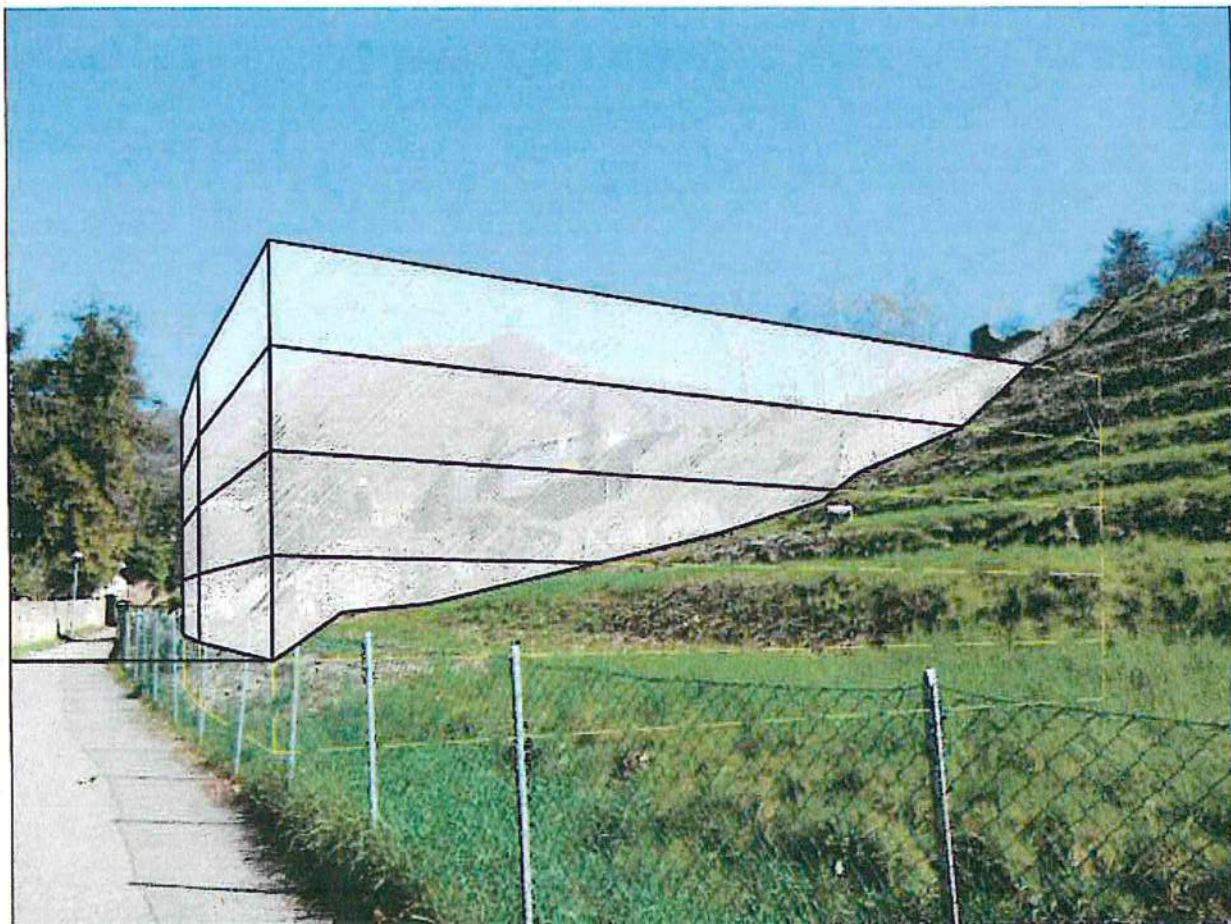


Inoltre, è evidente che, data la morfologia del terreno, sarà necessario uno sbancamento assai rilevante che avrà conseguenze sull'impatto paesaggistico complessivo e che condurrà a una modifica dei terrazzamenti o, per lo meno, di una fascia piuttosto larga attorno allo/agli stabile/i.

Si deve anche considerare che le linee di costruzione si sovrappongono al muro ottocentesco (parzialmente distrutto dagli attuali proprietari durante i lavori di pulizia a cavallo del 2008-2009) che sale fino al muro del belvedere. Alla domanda posta in Commissione circa il possibile abbattimento del muro storico di confine il Municipio ha risposto nel modo seguente: «*Il progetto definitivo dell'ampliamento del Campus definirà se il muro potrà essere mantenuto o no. Tale possibilità è contemplata nella variante in quanto si vuole dare la possibilità di edificare ai margini del comparto*». Ciò avverrà poiché, stando a quanto "teorizzato" nello studio degli architetti Castelletti-Voser e ripreso nel Rapporto di pianificazione, un edificio moderno costituisce una valida valorizzazione spaziale di un parco storico ... (!).

Infine, per garantire l'accesso ai mezzi previsti dalla legge – pompieri e ambulanze – sarà necessario creare una strada di almeno tre metri di larghezza: si imporranno mutamenti di sostanza all'immagine di quella parte di Parco.

Qui sotto riproduciamo la volumetria possibile usando i parametri pianificatori concessi con la variante.



Fotomontaggio usando il volume massimo ammesso dalle norme di attuazione del PP

È evidente il contrasto con l'incardinamento prospettico voluto dall'arch. Antonio Croci e quindi emerge con chiarezza l'incultura che orienta la volontà di lasciare edificare il comparto A2.

II.1 I lavori commissionali: due approfondimenti

Mi soffermo solo su due questioni per me rilevanti che denotano un certo modo di affrontare i temi di pertinenza della Commissione.

1. La Relazione dell'arch. Fabio Reinhart

Il Municipio cita a più riprese negli atti pianificatori la relazione **"In merito alle possibilità edificatorie e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina a Mendrisio"** del 20 settembre 1988 elaborata dall'arch. Fabio Reinhart su mandato del Municipio di Mendrisio. Nel MM 83/2011 si sostiene che «le nuove norme dovranno tenere in debita considerazione gli studi specialistici già effettuati dall'Arch. Fabio Reinhart in merito alle possibilità e ai modi di edificazione dell'area di Villa Argentina con interventi architettonici arricchenti l'area nel suo insieme».

L'arch. Fabio Reinhart, già prof. di architettura al Politecnico federale di Zurigo, è considerato – a giusto titolo – dal Municipio il massimo esperto dell'opera dell'arch. Antonio Croci e, pertanto, per verificare quanto affermato dal pianificatore comunale e dall'Esecutivo ho chiesto alla Commissione di organizzare un'audizione con l'arch. Fabio Reinhart: la stragrande maggioranza dei commissari si è opposta. Di conseguenza ho proceduto personalmente agli indispensabili approfondimenti architettonici e pianificatori incontrando l'arch. Reinhart.

Leggendo la Relazione e gli studi dedicati all'arch. Antonio Croci si comprende come l'autorità comunale abbia usato, per giustificare le sue scelte, stralci "selezionati" degli scritti dell'arch. Reinhart, snaturandone però il suo pensiero. Del resto, il Piano particolareggiato oggi in vigore non è rispettoso di quanto suggerito dall'arch. Reinhart nella sua Relazione. Ne riassumo alcuni punti poiché aiutano a comprendere aspetti rilevanti.

Quando l'arch. Reinhart ricevette il mandato da parte del municipio di Mendrisio, rispettivamente consegnò la relazione, Villa Argentina e il suo parco erano di proprietà di Mario Giudici (dal 17.3.1988). Lo scopo della sua relazione è precisato a pagina 1: *«La presente relazione espone i risultati di una analisi che ha come obiettivo quello di individuare questi problemi [urbanistici, pianificatori, architettonici], fornire una base disciplinare indispensabile alla trattativa d'acquisto e infine una strategia progettuale adeguata. In particolare risponde al problema più urgente: dove, quanto e come edificare»*.

Alla fine degli anni Ottanta l'arch. Reinhart fu incaricato di **fare una valutazione e trovare una soluzione pratica per favorire l'acquisto della Villa e permettere uno scambio col proprietario Giudici concentrando le possibilità edificatorie in una parte specifica del comparto**. L'arch. Reinhart comprese che il valore culturale del Parco e consigliò al sindaco di Mendrisio, avv. Pierluigi Rossi, di assegnare un mandato specifico all'arch. Niccardo Righetti per approfondire il valore storico-artistico e botanico (il cui lavoro sfociò in due rapporti, quello preliminare e quello definitivo).

È significativo constatare come le conclusioni cui giunse l'arch. Reinhart nella sua relazione siano una conferma della valutazione eseguita dall'Ufficio monumenti storici (UMS) o, rispettivamente, come le sue intuizioni siano state confermate dallo studio approfondito dell'arch. Righetti; in particolare per un paio di aspetti. Analizzando il valore di Villa Argentina, l'arch. Reinhart scrive che essa è **«adagiata in un ampio parco che si inerpica fin sulle pendici del monte retrostante (...)»** [Reinhart e Reichlin, *Antonio Croci, architetto (1823-1884)*, I nostri monumenti, XXIII, 1972, p. 214]: egli, sulla base della tipologia dei giardini e parchi storici rinascimentali o di quelli ottocenteschi che a essi si ispiravano, ha ritenuto che l'estensione del parco corrispondesse a tutto il comparto, come fece anche l'UMS. Del resto se si legge la relazione si comprende facilmente che l'arch. Reinhart è particolarmente attento al rapporto esistente tra l'intera composizione e lo scenario circostante, esattamente quello che fecero per secoli gli architetti che progettaron ville e parchi, dal Rinascimento in poi: questa attenzione nasce da una cultura e da una sensibilità che oggi mancano ai più (causa prima delle continue distruzioni del patrimonio culturale alle quali assistiamo).

L'arch. Reinhart per cercare di inserire nel modo meno invasivo possibile gli edifici concepì le testate degli edifici *"raccogliendo la lezione architettonica"* di Antonio Croci: esse "(...) saranno anche in grado di arricchire l'insieme del parco grazie al carattere scenografico, quasi onirico, della loro architettura e della loro posizione. Quasi fossero "maschere" architettoniche levitanti al di sopra della pergola che chiude il giardino, questi edifici rimandano, come detto, alla nobile tradizione dei parchi, trasformando quello di Villa Argentina in un suggestivo "teatro" o "museo" dell'architettura di Antonio Croci"¹². La proposta dell'arch. Reinhart si inseriva, con un'interpretazione moderna, nella tipologia rinascimentale-barocca dei giardini. Questo aspetto lo troveremo confermato nello studio dell'arch. Righetti.

Pertanto giustificare, come pretende il Municipio e il pianificatore comunale, le possibilità edificatorie nel comparto A2 fondandosi sulla Relazione dell'arch. Reinhart è scorretto.

Per pianificare tutta l'area l'arch. Reinhart ha presentato proposte coerenti e legate indissolubilmente le une alle altre: se fosse venuto meno il rispetto di una sola proposta evidentemente sarebbe caduto tutto il rigoroso quadro teorico e le altre coerenti soluzioni pratiche proposte, enunciate nelle prime pagine della sua relazione («Premesse teoriche» pagine 2-4 e «Criteri generali» pagine 5-7). Le principali proposte pratiche sono: le testate dei 5 palazzi e 1/3 di palazzo sul pianoro; il mantenimento di alcuni alberi secolari sul pianoro; i parametri edificatori del comparto E (p. 10). Tutte queste proposte sono state sistematicamente dimenticate dal municipio di Mendrisio quando è stato elaborato il Piano particolareggiato (e nelle successive modifiche). Pertanto la relazione dell'arch. Reinhart è stata tradita sia nelle *«premesse teoriche e motivazioni generali»* che nell'impostazione pratica *«proposta progettuale»*.

Vediamo come sono state "dimenticate" le proposte dell'arch. Reinhart:

- per mantenere due alberi secolari (cfr. tavola II e VI allegate alla relazione) l'arch. Reinhart proponeva l'edificazione di 5 palazzi + 1/3 di palazzo: mentre il Piano particolareggiato di Villa Argentina (PPVA) ne permette 6 e gli alberi secolari sono stati abbattuti nell'inverno 2007/primavera 2008;
- le testate degli edifici sul pianoro avrebbero dovuto rispettare il quadro teorico di Reinhart, che scrive: *«Ritenuta fondamentale la salvaguardia del parco perché parte integrante della architettura della Villa, si pone il problema di come intervenire nella zona soprastante il parco. L'idea fondamentale è quella di fare riferimento esplicito all'architettura di Antonio Croci, non tanto e non necessariamente riprendendone gli stilemi, quanto piuttosto raccogliendone la lezione architettonica. L'intervento posto a monte del parco fornisce una risposta valida a entrambi i problemi. In questo modo il parco non solo sarà salvaguardato, ma si arricchirà di una architettura coerente e in linea con la tradizione dei giardini e dei parchi europei e capace oltretutto di stabilire un rapporto adeguato con l'opera di Croci. Il rifiuto dell'unità stilistica rappresenta quindi una reale possibilità di interpretazione dell'architettura di questo "diletto figlio di Mendrisio" e del suo insegnamento rispondendo inoltre in maniera precisa al problema*

¹² Arch. Fabio Reinhart, *In merito alle possibilità edificatorie e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina a Mendrisio*, 20 settembre 1988, pag. 6

- della ridefinizione del parco. Le testate degli edifici proposti sul pianoro affermano la loro presenza rifiutando ogni tipo di mimetismo o di occultamento. Ma saranno anche in grado di arricchire l'insieme del parco grazie al carattere scenografico, quasi onirico, della loro architettura e della loro posizione. Quasi fossero "maschere" architettoniche levitanti al di sopra della pergola che chiude il giardino, questi edifici rimandano, come detto, alla nobile tradizione dei parchi, trasformando quello di Villa Argentina in un suggestivo "teatro" o "museo" dell'architettura di Antonio Croci¹³. Per capire meglio quanto esposto dall'arch. Reinhart bisogna guardare i piani allegati alla sua relazione (tavole II – VIII). L'idea di imporre delle testate concepite secondo quella precisa indicazione è stata totalmente lasciata cadere nel PPVA, che di fatto stravolge tutto il quadro teorico e quindi la ragione profonda dell'edificabilità del pianoro.
- Le possibilità edificatorie nella parte vicina alla Villa, definito comparto E nella Relazione, sono un ulteriore esempio dello stravolgimento operato dal PPVA; l'arch. Reinhart scrive: «La giacitura degli edifici progettati è dovuta in primo luogo alla volontà di costruire nel modo meno incombente verso il parco della Villa. Rispetto all'area del parco gli edifici saranno visibili soltanto di scorcio analogamente a quanto proposto per il pianoro superiore. Inoltre, in questo caso specifico, il progetto è chiamato a risolvere un nodo nevralgico dell'intera area, e cioè il passaggio della edificazione bassa nei pressi della villa a quella più alta sul lato opposto di viale Canavée» (pagina 10). Nella realtà non si è tenuto conto di questa proposta ed è sorto lo stabile dell'Accademia che non può essere considerato frutto della «volontà di costruire nel modo meno incombente verso il parco della Villa». Oltretutto sono stati tagliati alcuni alberi secolari, tra cui la maestosa *Picea abies pendula major*, per dare la vista sul Monte Generoso.

Questi sono alcuni fra gli elementi che confermano quanto la relazione dell'arch. Reinhart non sia stata recepita né teoricamente né praticamente dal PPVA in vigore: le citazioni della Relazione presenti nel Rapporto preliminare municipale del 2011 e negli atti seguenti risultano pertanto non corrette. È comunque importante leggere tutta la relazione dell'arch. Reinhart per farsi l'idea precisa dello studio articolato e coerente che unisce teoria e progetto pratico (entrambi non rispettati dal PPVA e dalle varianti) in un'unità d'intenti che nasce dall'unità paesaggistica e culturale del comparto di Villa Argentina. Interrogato dalla Commissione delle opere pubbliche nel 2014 circa la sua posizione odierna l'arch. Reinhart ha detto che è favorevole alla conservazione integrale del Parco senza possibilità edificatorie.

Evidentemente oggi le condizioni sono fundamentalmente cambiate e la necessità di aumentare gli indici edificatori concentrandoli in una determinata area così da permettere l'acquisto di Villa Argentina – questo era l'essenza del mandato ricevuto dall'arch. Reinhart – non sussiste più.

Pertanto l'area corrispondente al fm 3043 non deve più soggiacere a una visione utilitaristica – merce di scambio – ma deve essere riconosciuta per il suo inestimabile valore storico-artistico e paesaggistico.

¹³ Ibid., pag. 6

2. Il Dipartimento del territorio

Ho chiesto di chiamare in audizione i responsabili del Dipartimento del territorio per chiarire diversi punti del loro Rapporto preliminare assai complesso e articolato. Il Dipartimento ha accettato che la Commissione rivolgesse domande per iscritto e ha preso posizione in data 27 aprile 2015.

Dalle risposte emergono diversi elementi chiarificatori, alcuni sostanzialmente contrari a proposte puntuali avanzate dal Municipio; cito stralci delle tre principali posizioni dipartimentali: *«i principi cantonali adottati per il restauro di parchi e giardini storici nel nostro Cantone sono quelli enunciati nella Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze" del 21 maggio 1981. Essa è elaborata dal Comitato internazionale dei giardini storici ICOMOS-IFLA, peraltro menzionata nel documento Principi per la tutela dei monumenti storici edita dalla Commissione federale dei monumenti storici nel 2007»* (pagina 1), *«il Dipartimento ha espressamente chiesto al Municipio di modificare il perimetro nei sensi esposti e non si è limitato a formulare un suggerimento»* (pagina 3) e *«il Comune non ha solo la facoltà, ma anche l'obbligo di attuare, con il Piano regolatore, una vera ed efficace protezione delle costruzioni di importanza storico-architettonica»* (pagina 4).

Accogliamo e inseriamo nelle proposte di emendamento tali suggerimenti poiché rispecchiano la nostra volontà di avere un approccio globale per l'area da salvaguardare nelle sue caratteristiche architettoniche e urbanistiche.

II.L EMENDAMENTI PROPOSTI PER LE NAPR:

Dalle argomentazioni precedenti discende la proposta dei seguenti emendamenti: in **rosso** le parti da stralciare; in **verde** le parti nuove da aggiungere.

Art. 7 Edificabilità - quantità edificatorie

In tutti i comparti (A, B, C, D, E, F, G) i muri di cinta storici sono protetti quali bene culturale di interesse locale. Laddove sono stati manomessi sono ricostruiti secondo la medesima tipologia e con i medesimi materiali.

1. Comparto A (parco pubblico)

~~Il comparto A è suddiviso in A1 e A2.~~

1. Comparto A~~1~~ (Estensione del Parco pubblico)

1.1 Il comparto A~~1~~ è riservato all'utilizzazione pubblica: il parco è a disposizione della popolazione.

1.2 Gli elementi paesaggistici e architettonici qualificanti del parco devono essere conservati e valorizzati.

1.3 Il recupero e l'estensione del parco è da effettuare con un progetto complessivo che comprende pure i comparti B e C1.

In particolare per quanto attiene al belvedere, al muro esistente, al pergolato e al padiglione al limite del pianoro, essi devono essere conservati (o ricostruiti se non più esistenti) rispettando il disegno architettonico originario.

1.4 La costruzione di servizi che garantiscono la fruibilità del parco è permessa. Particolare attenzione deve essere riservata al loro inserimento paesaggistico, conformemente alla Carta dei giardini storici ICOMOS-IFLA.

1.5 Il diroccato (edificio a uso agricolo) esistente sulla parte bassa del fondo 3043, a confine con il passaggio pedonale di Via alla Torre, può essere ricostruito o sostituito da un altro edificio che riproponga le medesime volumetria e altezza massima. La sua destinazione è al servizio dell'uso di parco.

~~2. Comparto A2 (Estensione Campus universitario)~~

~~2.1 Il comparto A2 è edificabile unicamente all'interno dell'area tratteggiata (superficie edificabile) indicata nel piano. Il progetto deve comprendere tutto il comparto e l'esecuzione deve essere unitaria. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla conformazione ed al disegno delle facciate degli edifici rivolte verso il parco pubblico.~~

~~2.2 Il progetto non dovrà in ogni modo contrastare:~~

- ~~- con l'esistente struttura architettonica della Villa Argentina e del parco annesso;~~
- ~~- né con le caratteristiche di utilizzo pubblico del parco.~~

~~2.3 La superficie utile lorda massima è di mq 3'000.~~

~~L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 382.00 m.s.l.m.~~

~~2.4 La costruzione è soggetta a concorso pubblico d'architettura.~~

~~2.5 L'accesso veicolare può essere previsto unicamente dalla strada pedonale a valle e deve essere concentrato in un punto.~~

~~Le costruzioni previste sotto il livello del terreno devono essere all'interno delle linee di edificazione del comparto.~~

3. Comparto B (Villa Argentina con parco)

Il comparto B è riservato all'uso pubblico: il parco è a disposizione della popolazione, gli edifici sono destinati all'utilizzazione nell'ambito dell'istruzione e della cultura o al servizio della destinazione pubblica del parco.

Costruzioni e vegetazione esistenti sono, in linea generale, da conservare. Interventi di restauro possono essere effettuati unicamente rispettando la Carta dei giardini storici ICOMOS-IFLA, la Carta per il restauro e la conservazione di monumenti e siti e la Carta internazionale delle ville storiche.

~~Demolizioni, ristrutturazioni, ampliamenti, nuove costruzioni possono essere previsti unicamente sulla base di progetti approvati dalle Autorità competenti nell'ottica della rivalutazione dell'impianto; analoghi criteri devono ispirare anche gli interventi sulla vegetazione.~~

7. Comparto F (Comparto di salvaguardia)

Gli edifici esistenti e i muri di cinta presentano valori ambientali tali da giustificare di principio il loro mantenimento.

Questa zona è riservata alla residenza.

Sono ammesse anche destinazioni legate all'attività del Campus universitario la vicina Accademia di architettura.

1. Edifici residenziali.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti o ristrutturati salvaguardando le caratteristiche architettoniche esistenti, e ampliati, ~~nei limiti delle normative edificatorie indicate più sotto.~~

~~Qualora il mantenimento risulti funzionalmente, tecnicamente o finanziariamente insostenibile gli edifici possono essere demoliti e ricostruiti 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. Le loro caratteristiche architettoniche come pure la loro tipologia sono da mantenere anche in caso di nuova costruzione.~~

~~Eventuali sporgenze sono tenute in considerazione come alla Legge Edilizia cantonale.~~

2. Attività del Campus universitario

~~Per destinazioni legate all'attività del Campus universitario non sono applicati l'indice di sfruttamento massimo e l'indice di occupazione massimo.~~

Si applicano gli indici di sfruttamento massimo e gli indici di occupazione massima previsti nell'area.

La costruzione a confine è concessa a condizione che non ci siano aperture verso i fondi vicini e che gli edifici non superino le altezze dei muri di cinta esistenti. La distanza minima tra edifici sullo stesso fondo è di ml 6.

8. Comparto G (Alloggi di interesse pubblico Strutture a favore della popolazione anziana)
Il comparto G è edificabile secondo le indicazioni piano volumetriche segnalate nel piano particolareggiato.

Questa zona è riservata alle strutture a favore della popolazione anziana.

L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di ~~378~~ 373.00 m.s.l.m.

Visto il contesto paesaggistico di particolare pregio tutti gli edifici devono essere inseriti in modo ordinato e armonioso nel paesaggio.

E' obbligatoria la formazione di 70 posteggi pubblici sotterranei con accesso da via Paolo Torriani.

NAPR PR di Mendrisio

Art. 64 – Beni culturali protetti

Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv 2 della Legge sulla protezione dei beni culturali:

- Complesso di Villa Argentina e del Vecchio Ospedale

Il perimetro di rispetto riprende quello proposto dal documento "allegato n. 1" (pagina 12) dell'Esame preliminare 25 ottobre 2012 del Dipartimento del territorio.

Beni culturali protetti a livello locale nel PP di Villa Argentina

- In tutti i comparti del Piano particolareggiato di Villa Argentina – A, B, C, D, E, F, G – i muri di cinta storici sono protetti quali bene culturale di interesse locale. Laddove sono stati manomessi devono essere ricostruiti secondo la medesima tipologia e con i medesimi materiali (ricostruzione e restauro di tipo conservativo).
- Le ville site sui fmn 1169, 1170 e 1171 sono beni culturali protetti ai sensi della LBC.

II.M Conclusioni

Grazie all'approvazione degli emendamenti proposti in questo rapporto la variante pianificatoria in esame potrà rispondere correttamente ai principi internazionali riconosciuti e applicati per aree urbanisticamente e paesaggisticamente di valore così elevato e in particolare per i parchi storici.

Nel contempo le basi legali fondate sulla *Carta dei giardini storici* e sui *Principi per la tutela dei monumenti storici* permetteranno di valorizzare il Parco di Villa Argentina salvaguardando il suo elevato valore storico-artistico e garantendone nel contempo un uso moderno.

In tal modo il Consiglio comunale risponderà alla richiesta di 2'870 cittadini di Mendrisio che desiderano che il Parco di Villa Argentina sia ricostituito e messo a disposizione della cittadinanza quale area verde pregiata di svago, come richiesto dalla petizione *Un magnifico Parco per il Magnifico Borgo*.

Tiziano Fontana, capogruppo I VERDI

INDICE

I Come pianificare un'area «singolarmente connotata per la magnificenza»?	p. 1
I.A La tutela del Cantone: decisa nel 1985 e tolta parzialmente nel 1989	p. 4
I.A.1 Motivi e portata della tutela legale da parte del Cantone	p. 4
I.A.2 La rinuncia alla tutela della parte alta del parco: una questione di convenienza	p. 4
I.B Villa Argentina e il suo Parco: un esempio sapiente nel solco di una tradizione secolare	p. 5
I.B.1 La tradizione rinascimentale	p. 5
I.B.2 Il legame tra Villa Argentina, parco e intorno naturale	p. 7
II. La variante pianificatoria del PP di Villa Argentina	p. 10
II.A La richiesta della popolazione tramite la petizione «Un Magnifico Parco per il Magnifico Borgo» e la mozione del 2009»; la presa di posizione del Municipio	p. 10
II.B Il mandato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 5 settembre 2011 e il mancato rispetto da parte del Municipio	p. 13
II.C Il mandato attribuito dal Municipio al pianificatore comunale Studi Associati SA	p. 13
II.D La prima proposta pianificatoria (maggio 2012) del Municipio	p. 14
II.E L'esame preliminare del Dipartimento del territorio	p. 16
II.F La pubblicazione della variante 2012 e le osservazioni dei cittadini	p. 18
II.G Lo Studio «Campus di Mendrisio. Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura»	p. 18
II.H La proposta pianificatoria definitiva (2014) del Municipio	p. 21
II.I lavori commissionali: due approfondimenti	p. 25
II.I.1 La Relazione dell'arch. Fabio Reinhart	p. 25
II.I.2 Il Dipartimento del territorio	p. 29
II.L Emendamenti	p. 29
II.M Conclusioni	p. 32