



Rapporto di minoranza Commissione della pianificazione

22.05.2019

MM N. 66 /2018

**Revisione del Piano regolatore Città di Mendrisio
/Quartiere di Besazio**

Gentile Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri,

la Commissione ha effettuato un sopralluogo a Besazio durante il mese di novembre, visitando alcuni luoghi interessanti o delicati del quartiere, ha rivolto numerose domande al Municipio e ha discusso il messaggio nel corso di più riunioni.

Premessa

La Revisione del PR di Besazio è nel complesso un buon progetto: essa contiene infatti proposte che, per chi ha a cuore la tutela del paesaggio e del territorio agricolo, vanno nella giusta direzione. Il tortuoso iter seguito da questa revisione ha il merito, a nostro parere, di aver portato a scelte che preservaranno dall'edificazione alcune zone rilevanti come i comparti Vendemiée, Cios e Sanc.

Come spesso capita con i PR, nemmeno quello ora in discussione accontenta tutti e comprendiamo delusione e arrabbiatura di chi non è d'accordo con quanto prevede la Revisione, ad esempio, per Via Rosc, strada per la quale non è stata trovata una soluzione, o per il mappale n.73, sul quale è stato istituito un Piano di quartiere che propone di concentrare le possibilità edificatorie nella parte nord del comparto a ridosso del nucleo, escludendo la possibilità di edificazioni ipogee sul terreno tra il nucleo e la strada.

Anche chi, come noi, condivide in gran parte la proposta, non può non rilevare qualche aspetto critico che andrebbe corretto in favore della comunità (vedi il passaggio pedonale sul mappale 226) e della conservazione del nucleo (vedi l'edificazione prevista dal PQ2). Aspetti sui quali entreremo nel merito più avanti.

1. Breve cronistoria

Quella della revisione del PR di Besazio è una storia lunga: è infatti del novembre 1998 la richiesta del Municipio di Besazio al Consiglio comunale di un credito per la revisione di alcune parti del PR risalente al 1980. Lo studio fu affidato all'ing. P. Früh. Nel corso dei lavori, ci si rese conto della necessità di ampliare le basi e gli obiettivi della revisione. Questo, assieme ai progetti di insediamento della Hugo Boss e di

edificazione del Sanc, è tra le cause dei ritardi nell'avanzamento della revisione del PR. Ritardi sui quali il Cc del vecchio comune aveva a più riprese interpellato e sollecitato il Municipio.

Finalmente nel marzo 2013 il Consiglio comunale dell'ex-Comune di Besazio vota l'adozione della Revisione di PR, che viene però annullata da un ricorso.

A ragion veduta meglio così: questo ha portato Mendrisio a rivedere il documento tenendo conto delle modifiche legislative intervenute nel frattempo, l'incarico è stato affidato a Planidea, che ha integrato nella Revisione alcuni aggiornamenti puntuali voluti dal Municipio della Città.

2. Accenno alle modifiche legislative

2.1. Nuova legge cantonale

Il 1. gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova **Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst)**. Con questa nuova legge il Cantone ha voluto gettare le basi per un nuovo approccio nell'ambito della pianificazione del territorio, tra le cui finalità spiccano la salvaguardia e la promozione del paesaggio. I Comuni sono tenuti, tra le altre cose, ad applicare il principio dell'inserimento ordinato e armonioso nell'esame delle domande di costruzione. Principio purtroppo spesso disatteso da parte di molti comuni, anche da Mendrisio, si veda l'esempio fotografato qui sotto.



Arzo, gennaio 2019

2.2. Modifica legge federale

Il 3 marzo 2013 i cittadini e le cittadine hanno approvato in modo massiccio in votazione popolare la revisione parziale della **Legge federale sulla pianificazione territorio (LPT)**. La nuova normativa è entrata in vigore il 1° maggio 2014. Questa revisione mira in primo luogo a contenere il consumo poco oculato del suolo e la dispersione degli insediamenti.

Anche questa nuova legge, la relativa ordinanza e le direttive tecniche sulle zone edificabili, sono importanti per la revisione di questo Pr e lo saranno per quelli degli altri quartieri.

2.3. Modifica della legge cantonale relativa alla compensazione di vantaggi e svantaggi

Il 10 febbraio 2015 è entrata in vigore la modifica della LST relativa alla compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione. Questa modifica legislativa, permetterà di creare dei fondi che potranno essere utilizzati per eventuali risarcimenti in caso di esproprio.

2.4. Nuovo Piano Direttore cantonale (PD): in vigore dal 2013 è vincolante per le autorità dunque anche per i Comuni; contiene diversi elementi che interessano il territorio di Besazio (vedi pag. 4 del Rapporto di revisione) e che riguardano in particolare il patrimonio (aree protette, corridoio ecologico, superfici SAC, bosco) e la rete urbana (area di svago di prossimità Ligornetto-Meride, l'area edificabile residenziale).

3. Procedura e obiettivi della revisione del PR

3.1. Procedura

La Revisione del PR di Besazio avrebbe potuto essere conclusa secondo la procedura precedente l'entrata in vigore della LST, cioè secondo la LALPT.

Dopo l'aggregazione e il ricorso che ne aveva annullato l'adozione, il Municipio di Mendrisio ha però apportato delle modifiche al progetto di PR che, in accordo col DT, ha deciso di sottoporre per una verifica agli uffici cantonali. Ha poi organizzato una nuova informazione pubblica, dando la possibilità di inoltrare osservazioni alle persone interessate. Si è dunque optato per la procedura secondo la LST.

3.1. Obiettivi

Condividiamo gli obiettivi generali del PR in discussione, ne riportiamo gli aspetti salienti:

- salvaguardare gli spazi liberi di contorno dell'edificato, evitando che l'edificazione dei Quartieri di Besazio e Arzo, già uniti fra loro, si saldi con quella di Saltrio, Rancate, Tremona e Ligornetto; un sistema di spazi liberi che si connette con il sistema del Monte San Giorgio, determina un continuo paesaggistico di particolare pregio. Salvaguardare gli spazi liberi significa pure valorizzare il territorio agricolo e boschivo, in particolare mantenendo e valorizzando i vigneti esistenti, che costituiscono il tratto caratteristico del territorio collinare di cui Besazio è parte;
- promuovere le connessioni fra gli spazi liberi anche alla scala locale; dove l'edificazione risulta ormai continua, tali connessioni vengono garantite attraverso la formazione o il mantenimento di percorsi pedonali;
- mantenere e valorizzare il patrimonio storico e architettonico di Besazio, con particolare riferimento al nucleo storico, alle chiese e al cimitero. Anche l'edificazione di contorno dovrà tenere conto di questo aspetto, e sarà pertanto inclusa in una zona di protezione del paesaggio.

4. L'ISOS e l'IFP

4.1 L'Inventario federale ISOS

L'ISOS annovera Besazio tra i villaggi di importanza regionale e gli dedica una dozzina di pagine di testo e fotografie.

Dal momento della stesura sono trascorsi parecchi anni e qualche descrizione non corrisponde più. È comunque interessante leggerne la storia, la descrizione di insediamenti, territorio, strade e la segnalazione di conflitti.

Ci limitiamo qui a riportare le raccomandazioni contenute nel documento, per quanto riguarda in particolare il nucleo:

- per preservare l'equilibrio tra vecchio e nuovo, devono essere conservate tutte le parti stabili dell'insediamento: dagli orti alle mura di cinta di cortili e vigne, all'originaria pavimentazione di vie e cortili. Lo stesso vale anche per il paesaggio circostante l'edificazione (I-De I/II);
- sono da preferirsi riattazioni a costruzioni nuove, e devono essere tenute in conto le caratteristiche strutturali tradizionali e i materiali originali;

- particolarmente importante, risulta la conservazione del carattere murario dei fronti sui vicoli;

- per conservare la struttura storica dell'incantevole¹ insediamento, è necessario che il paesaggio a diretto contatto con l'edificazione rimanga libero da costruzioni. Il paesaggio antistante il nucleo, a lungo termine, sarebbe da liberare dalle costruzioni già esistenti, quello retrostante, da preservare dal pericolo dell'avanzata del bosco, data la sua vicinanza e l'abbandono dell'agricoltura.

4.2. L'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali IFP

Il territorio di Besazio è pure inserito nell'IFP come oggetto 1804 Monte San Giorgio e nella zona di protezione del paesaggio di importanza nazionale (Nr. UNP 187). Come si può leggere nel MM "Tale riconoscimento è dovuto alle caratteristiche del Monte San Giorgio, geologicamente molto interessante (...) Il paesaggio naturale è ancora intatto, con flora insubrica ricca di specie rare. (...) L'importanza di quest'area naturale è riconosciuta negli ambienti scientifici cantonali, federali ed internazionali. L'area è quindi protetta conformemente al diritto cantonale e federale. In particolare devono esser conservate le caratteristiche naturalistico-paesaggistiche descritte sopra.

5. Nel merito di alcune proposte

5.1. Comparto Vendembiée

Il precedente PR destinava questa ampia area coltivata a vigna, situata a sud del paese, ad installazioni sportive. Per mancanza di un reale interesse da una parte e di risorse finanziarie dall'altra il Municipio di Besazio aveva incautamente deciso di destinare il comparto alla zona residenziale.

Con l'Esame preliminare del 2009, il DT aveva, fortunatamente, dato parere negativo a tale proposta sia per motivi ambientali (non erano rispettati gli obiettivi di tutela del paesaggio) sia perché le previsioni di sviluppo demografico non dimostravano il reale bisogno di una nuova zona residenziale (condizione posta dal PD cantonale e ora anche dalla LPT per ammettere l'ampliamento delle zone edificabili).

Non possiamo che salutare positivamente la decisione di non azzonare il comparto e di assegnarlo alla zona agricola, mantenendo così spazi liberi attorno all'abitato.

5.2. Comparto Cios

Anche in questo caso ci soddisfa pienamente quanto proposto nella Revisione del PR. L'ex Municipio di Besazio aveva cercato di favorire l'edificazione di questo bel terreno, situato sopra il nucleo a poca distanza dalla chiesetta di Sant'Antonino, istituendo un Piano di quartiere. Durante la procedura di informazione pubblica, il Gruppo Rosso Verde aveva chiesto che quel terreno non venisse azzonato, tanto più che i diversi proprietari non si erano mai accordati per edificare. Fortunatamente (di nuovo) il Cantone, sostenne la proposta di non azzonamento e il Municipio vi si adeguò, assegnando il comparto alla zona agricola.

5.3. Comparto Sanc

Il Sanc è un fondo che comprende la ex Villa Battaglini e un ampio terreno, destinato in parte a giardino con un faggio monumentale, in parte a prato che arriva fino alla strada cantonale. Il PR in vigore prevede la possibilità di costruire una "stecca" di case contigue a monte del viottolo che dalla cantonale porta al nucleo. Quel terreno è stato oggetto di trattative lunghe e infruttuose da parte del vecchio Municipio che

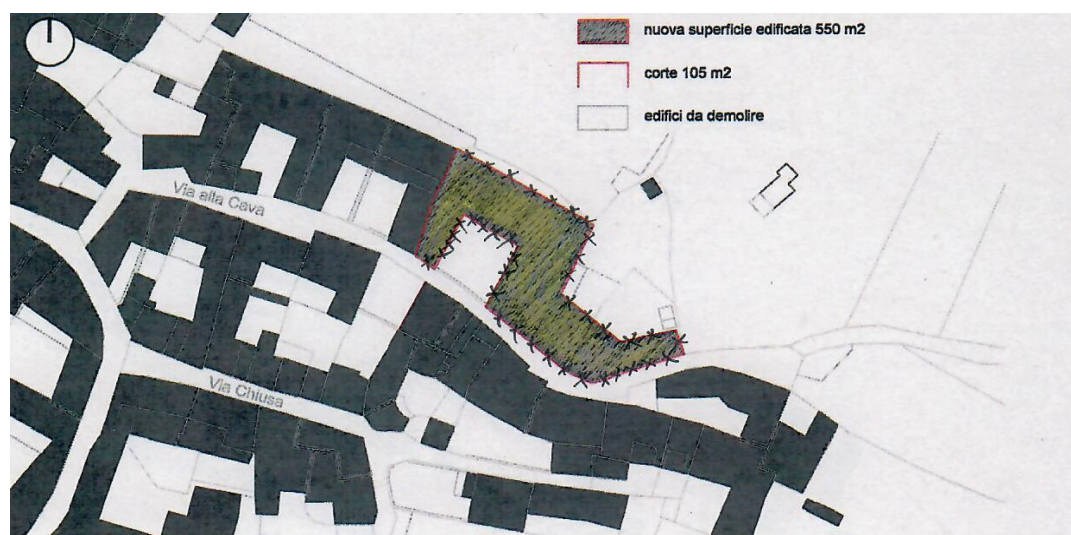
¹ purtroppo parte del carattere "incantevole" del nucleo è andato perso a causa di interventi poco rispettosi e francamente di cattivo gusto, occorre vigilare affinché le cose non peggiorino ulteriormente.

voleva acquisirne la parte più a ovest. Trattative in seguito riprese da Mendrisio e che sembrano aver avuto esito migliore, tanto che ora si pensa, previo accordo del Cc, di acquistare parte dei mappali 51 e 529 per la realizzazione di un autosilo interrato: un progetto che contribuirebbe a risolvere la carenza di posteggi per chi abita nel nucleo. Si potrebbero così eliminare i parcheggi dalla piazza della Chiesa parrocchiale che potrebbe diventare pedonale. L'autosilo servirebbe anche chi utilizza la Sala multiuso, una struttura molto apprezzata per attività e eventi non solo dagli abitanti di Besazio. Sulla copertura dell'autosilo verrebbe inoltre realizzato un parco pubblico con alberi e panchine.

Anche quanto proposto per questo comparto è positivo nell'ottica di salvaguardia delle zone adiacenti il nucleo.

5.4. Piano di quartiere 2

Discorso diverso per il PQ2 che riguarda i mappali 22-23-24, per i quali si “propone di inserire a PR una regolamentazione che consenta la realizzazione di nuovi edifici, con l'obiettivo di riqualificare la situazione esistente per quanto necessario, e mantenere allo stesso tempo i valori paesaggistici, urbanistici e storici esistenti”. Missione a nostro avviso impossibile: i due intenti sono decisamente in contrasto tra loro.



Ammettendo che abbia senso mantenere su quei mappali una zona edificabile, come previsto dal PR precedente, crediamo che essa debba essere commisurata al contesto e non a diritti edificatori precedenti (PR 1980). In questo senso vien da chiedersi come la proposta pianificatoria, così come concepita, possa comportare una riqualifica e soprattutto mantenere “i valori paesaggistici, urbanistici e storici esistenti”.

Il disegno, come si può vedere dall'immagine qui sopra (da noi contrassegnato in modo un po' rudimentale con delle crocette), comporta un incremento edificatorio, pari a quasi il raddoppio di quello esistente sul quel lato della Via Cava (fmn 13,14,16,18,19). In questo delicato contesto, e tenuto conto dell'accresciuta sensibilità della popolazione rispetto agli spazi dei nuclei (e a quanto prevede l'ISOS), ci si interroga sull'opportunità di permettere un'edificazione tanto ampia e, a nostro avviso, problematica rispetto alle preesistenze e ai rapporti volumetrici tra gli edifici posti sui due lati del vicolo.

Quanto proposto permetterebbe infatti di costruire edifici di 3 piani su buona parte dei fondi: le case poste sul lato opposto si troverebbero, a poco più di due metri dalle proprie finestre, un muro di 9 m che toglierebbe luce e vista sul pendio retrostante,

creando oltretutto un vicolo angusto. Per questo chiediamo che, pur mantenendo le altezze previste, sia ridotto di almeno la metà l'ingombro, ossia che non si costruisca a filo della strada ma che si lasci uno spazio libero, a beneficio anche delle eventuali nuove costruzioni che non si troverebbero le case esistenti a distanza ravvicinata.

Appare inoltre contraddittorio quanto ipotizzato a pag. 6, Allegato 4, ossia che "gli elementi identitari del nucleo, quali il muro di controriva sul confine stradale, devono essere mantenuti nella misura massima possibile", con quanto affermato nello stesso paragrafo: "Questo muro può essere demolito completamente o in parte se sostituito dal fronte dei nuovi edifici", nell'ambito di un progetto che si integra in modo armonioso con il fronte del nucleo storico. Lo scopo è quello di mantenere la continuità e la compattezza del costruito lungo la strada di nucleo".

Tale formulazione è ambigua, se non contraddittoria: se sono elementi di pregio, i muri di controriva vanno allora conservati come tali. Per contro è ammessa la completa demolizione!

La contenibilità del PR è indicata nel documento in 1480 unità insediative, lo sviluppo previsto per il 2030 è di 1081 UI (unità insediative = abitanti/turisti), il PR è dunque ampiamente dimensionato, non sussiste quindi la necessità di inserire 28 UI in un punto delicato del nucleo. Tanto più che per i mappali contigui 18 e 19 è in pubblicazione una domanda di costruzione per la riattazione di due vecchie case dove verranno ricavati 5 appartamenti .

Poco comprensibile è per noi pure la possibilità data di creare "posteggi sotterranei o integrati negli edifici principali. La formazione di posteggi all'aperto non è ammessa" (pag. 24). La foto mostra Via Cava, larga (o meglio sarebbe dire stretta) in quel tratto circa 2,40 m: a nostro parere la possibilità di realizzare posteggi dentro gli edifici si pone in contrasto rispetto alla salvaguardia degli elementi ritenuti di pregio nel comparto, come la continuità dei muri che andrebbero abbattuti.



L'idea stessa di incrementare il traffico veicolare in questa esigua arteria di nucleo è incomprensibile, non solo per i manufatti che verrebbero a crearsi al suo interno (posteggi sotterranei o integrati negli edifici principali, dimensionamenti volumetrici in funzione dello spazio di manovra veicolare ecc.) ma anche per l'impossibilità, data dal contesto, di gestire il traffico in entrata e in uscita da Via Cava.

Questa perplessità trova conferma a pag. 17 del Regolamento edilizio, dove si dice che nel nucleo la formazione di posteggi è ammessa "solo nella misura in cui la situazione particolare lo consenta, ovvero quando possono essere inseriti convenientemente in relazione agli accessi e alle superfici utilizzate". Chi ha partecipato al sopralluogo ha potuto rendersi conto che accedere con un'automobile a Via Cava non è propriamente agevole.

Oltretutto, come già accennato, è prevista la realizzazione di un autosilo che si troverà a circa 200 metri da Via Cava.

Alla luce di queste considerazioni riteniamo che nuovi posteggi non debbano essere ammessi in Via Cava, che i muri lungo la stradina vadano mantenuti, anche per questo,

eventuali edificazioni non sono da realizzare a filo della strada anche nel rispetto delle raccomandazioni ISOS, di cui ricordiamo gli aspetti principali:

1. per preservare l'equilibrio tra vecchio e nuovo, devono essere conservate tutte le parti stabili dell'insediamento: dagli orti alle mura di cinta di cortili e vigne, all'originaria pavimentazione di vie e cortili. Lo stesso vale anche per il paesaggio circostante l'edificazione;
2. sono da preferirsi riattazioni a costruzioni nuove, e devono essere tenute in conto le caratteristiche strutturali tradizionali e i materiali originali;
3. particolarmente importante, risulta la conservazione del carattere murario dei fronti sui vicoli.

Proporremo dunque due emendamenti volti a escludere la formazione di posteggi e a ridurre gli indici di sfruttamento e di occupazione previsti per il PQ2 di circa la metà. Infatti anche nel *Rapporto di pianificazione delle Nuove edificazioni a monte e a valle del nucleo* (pag 25) si può leggere che si rinuncia a fissare indici minimi diversi da zero perché “potrebbero impedire la realizzazione di interventi di minore entità, con impatto minore ed infine rispettosi del contesto ed in particolare degli spazi liberi”. In altre parole: sfruttando le possibilità massime non si rispetterebbero né il contesto né gli spazi liberi.

5.5. Passo pedonale mappale n. 226

Come correttamente affermato nel MM a pag.12, l'ex Municipio di Besazio aveva accordato nel 2003 la licenza edilizia per la posa di un cancello e di una barriera per impedire il passaggio sul passo pedonale che collega Besazio “alta” e Besazio “bassa”. Il Municipio di allora aveva sollecitato un incontro col proprietario del fondo allo scopo di chiedere che fosse garantito il passaggio dei pedoni, incontro mai avvenuto. È vero che gli abitanti di Besazio, che ora reclamano la possibilità di raggiungere su un percorso quasi rettilineo la Chiesa di S. Giuseppe di Ligorretto, avrebbero potuto attivarsi prima. Sapendo però che il passo era inserito a PR, speravano che con la revisione, si sarebbe potuto riaprire il passaggio. Ora Mendrisio non ritiene opportuno garantire il collegamento, che tra l'altro permetteva a chi abita in Via Cesmo di arrivare in paese in pochi minuti invece di avventurarsi sulla strada cantonale, priva di marciapiedi.

Noi sosteneremo dunque l'emendamento del rapporto di maggioranza che chiede che il passo sia mantenuto nel nuovo PR.

6. Conclusioni

Ribadiamo che la Revisione in discussione presenta più aspetti positivi che negativi, tuttavia non possiamo lasciare intentata la possibilità di apportare due correttivi relativi al PQ2.

Prima di formulare gli emendamenti ricordiamo quanto riportato nel Rapporto di pianificazione a pag. 8: “(...) il Tribunale Federale ha già più volte sentenziato che se il potenziale edificatorio attuale si fonda su di un PR non più conforme alla Lpt (come nel caso di Besazio), allora una riduzione anche importante del potenziale in essere non comporta esproprio materiale. Il TF ha trattato casi concreti di riduzioni di un terzo e anche della metà del potenziale edificatorio”.

