



Agosto 2016

Estratto del verbale del Consiglio comunale

Seduta del **21 marzo 2016 (seduta di aggiornamento)**
Composizione 60 membri
Presenti 52 Consiglieri comunali

[...]

VII. TRATTANDA

Adozione della variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio /Sezione Mendrisio - Comparto speciale "e" - Piazza del Ponte

Il Presidente richiama il MM N. 75 /2015 e i rapporti della Commissione della Pianificazione:

- di maggioranza che ne raccomanda l'approvazione;
- di minoranza che ne raccomanda la non approvazione.

Egli richiama pure i disposti dell'art. 186 cpv. 2 LOC: *"L'approvazione dei regolamenti deve avvenire mediante voto sul complesso; il voto avviene sui singoli articoli se vi sono proposte di modifica rispetto alla proposta municipale"*.

Il Presidente apre pertanto la discussione e prende la parola il Consigliere Fontana Tiziano.

Consigliere Fontana Tiziano:

Stasera il Consiglio comunale è chiamato a decidere su una nuova variante di Piano Regolatore, dopo quelle votate nel corso di questa legislatura riguardanti i nuclei di Mendrisio, Arzo, Tremona e il Piano Particolareggiato di Villa Argentina. Villa Argentina e Piazza del Ponte sono accomunate dalla richiesta popolare contenuta nelle rispettive petizioni che davano una chiara indicazione circa un nuovo modo di intendere il territorio urbano di Mendrisio. Da qui nascono le due seguenti domande: cosa chiede la petizione dedicata a Piazza del Ponte? come si pianifica il territorio e in particolare un nucleo storico?

La petizione "Per una Piazza del Ponte degna del suo nome"

La petizione "Per una Piazza del Ponte degna del suo nome" del novembre 2007 sottoscritta da più di 3'000 persone chiedeva in particolare:

«con questa petizione le cittadine e i cittadini di Mendrisio chiedono all'autorità comunale di farsi promotrice di un progetto di riqualifica di Piazza del Ponte che tenga in giusta considerazione le preesistenze storico-architettoniche. I sottoscritti firmatari chiedono pertanto al Comune di acquistare l'immobile ex Jelmoli e di provvedere alla sua demolizione, al fine di destinare l'intero sedime (attuale area destinata a posteggio e quella sulla quale sorge l'edificio in questione) alla creazione di uno spazio di incontro e di aggregazione capace nel contempo di valorizzare i beni culturali circostanti». Il Messaggio Municipale disattende quindi la doppia richiesta della petizione, visto che pone la base legale per costruire uno stabile avente un'altezza massima possibile pari a 26 metri. Ricordo che lo stabile attuale ex Jelmoli ha un'altezza massima di 16.5 metri (torrino compreso): questo edificio è già oggi ritenuto un "elemento perturbante" per la sua altezza e la volumetria dall'Inventario federale ISOS e dalla cittadinanza stessa: quindi da esperti di urbanistica e da persone comuni quali siamo tutti noi. Con la variante il Municipio propone quindi la possibilità di edificare uno stabile di 9.5 metri in più rispetto alla situazione attuale. Riprendo le due richieste della petizione:

1. Una piazza estesa all'attuale sedime occupato dall'ex stabile Jelmoli: questo tema pone una questione tecnica in merito alla demolizione dell'edificio.
2. Una piazza che valorizzi i beni culturali circostanti: questo secondo tema pone la questione centrale di come si pianifica il cuore di un nucleo storico.

In merito alla prima richiesta – estensione della piazza – mi riallaccio a quanto detto alla radio dal signor Nadir Sutter: come si può pensare di pianificare e costruire una vera piazza se non si affronta la questione di cosa sta sotto la superficie? È infatti evidente che ciò che sarà possibile progettare in superficie dipende dalla situazione del sottosuolo. Per capire questo aspetto tecnico ho chiesto informazioni al pianificatore Carmellini Massimo – che ringrazio per avermi dato una pronta risposta, come sempre - e altre informazioni si trovano nella Relazione tecnica della domanda di demolizione dello stabile ex Jelmoli visionata dal Gruppo Piazza del Ponte. Lo stabile ex-Jelmoli si sviluppa su 4 piani fuori terra e uno interrato, la relazione tecnica dice: "la fondazione dello stabile è una platea realizzata ad una profondità dal piano campagna che varia tra 3.30 e 4.80 m"; ora cosa ne sarà di questa platea? Dopo aver demolito i 4 piani fuori terra la Relazione tecnica indica i seguenti lavori: "puntellatura della soletta di copertura dell'interrato per il sostegno dei nuovi carichi di progetto; realizzazione dei cordoli di contenimento per il sostegno del riempimento; riempimento con materiale inerte; posa di una stuoia geotessile; riempimento con terreno vegetale per almeno 50 cm; semina a prato; (...) per garantire una superficie verde orizzontale i cordoli di contenimento sono caratterizzati da un'altezza variabile da 20 cm a 140 cm e per motivi di sicurezza l'area sarà dotata di un parapetto perimetrale ". Queste sono le condizioni tecniche che discendono direttamente dalla scelta pianificatoria di voler in futuro permettere di costruire un nuovo stabile; queste condizioni tecniche pongono chiare restrizioni al futuro progetto della piazza provvisoria: per esempio su questa parte di piazza sarà impossibile piantare alberi di medio o alto fusto visto la permanenza nel sottosuolo del piano interrato di circa 3.5 m di altezza e la profondità di soli 50 cm di terreno vegetale. La seconda richiesta della petizione – una piazza che valorizzi i beni culturali esistenti – ci conduce al secondo punto centrale: che tipo di pianificazione e visione urbanistica deve orientare i futuri interventi in questo luogo.

1. Quale approccio bisognerebbe seguire per pianificare un centro storico ?

La petizione, è bene ricordarlo, risale al novembre 2007 e quindi s'inserisce all'interno di un percorso pianificatorio precedente, che ha visto vari Municipi chinarsi sulla possibile sistemazione di quest'area del nucleo storico. Il Municipio ha sempre seguito un approccio di tipo architettonico che trova la giustificazione nel Messaggio Municipale in discussione laddove leggiamo che vi è la volontà di «insediare un edificio emergente dal forte

carattere rappresentativo». Altro approccio è suggerito dalla petizione che s'ispira a una visione urbanistica quindi a una visione d'insieme e quindi di dialogo con le preesistenze storico-artistiche. Si tratta di seguire l'indicazione del prof. Settis che cito all'inizio del rapporto: «Fra il corpo della Città e il corpo del cittadino c'è un rapporto di proporzioni, di misura.» È proprio questa misura che viene a mancare con la proposta di variante perché quest'ultima conferma la zona edificabile R5, che s'incunea all'interno del nucleo storico: questo azionamento è un retaggio della pianificazione elaborata trent'anni fa a partire da uno sviluppo urbano precedente che risale agli anni 1957 – 1958, come ho cercato di mostrare nel rapporto con i dati richiesti all'Ufficio tecnico, per l'area che coinvolge l'ex stabile Jelmoli e i due mappali confinanti. Ora, cari colleghe e colleghi, non ritenete che nel 2016 si possa e si debba seguire un'altra visione urbanistica e ripensare l'azionamento scelto oltre trent'anni fa abbandonando l'approccio prettamente architettonico di questa variante che rimane ancorata alla zona R5 e anzi si spinge fino a proporre un R7 per il mappale ex Jelmoli. Non si tratta di contrapporre una visione architettonica diversa rispetto a quella del Municipio – per esempio in merito alla forma o all'altezza del futuro possibile stabile sul fondo 767 – bensì si tratta di rivedere la zona R5 che coinvolge la doppia fascia di mappali ai piedi del nucleo storico e in particolare i mappali direttamente affacciati su Piazza del Ponte, tra cui il sedime ex Jelmoli e la casa dove nacque Lavizzari con i due fondi confinanti così come i mappali che giustamente il Municipio propone di considerare quale area verde. È proprio questa forma di misura che caratterizza i nuclei storici invocata dal prof. Settis e da molti altri studiosi di urbanistica e storia dell'arte e dell'architettura a invitare tutti noi a pensare diversamente la pianificazione di questo comparto e di conseguenza a respingere il Messaggio Municipale.

Questa decisione non blocca la demolizione dello stabile ex-Jelmoli che sarà possibile quando sarà licenziato e approvato il relativo Messaggio Municipale la cui presentazione sarà annunciata presumibilmente questa sera al momento della risposta dell'interpellanza dei Consiglieri Rossi Davide e Danielli Paolo del 2 febbraio 2016.

Fatte queste premesse, invito a respingere il Messaggio Municipale in modo che il prossimo Municipio potrà pianificare l'area abbandonando la visione pianificatoria vecchia di oltre trent'anni.(trascrizione del testo originale)

Consigliere Carri Andrea:

Il Messaggio Municipale N. 75 /2015 è il risultato di un lungo percorso, che ha preso avvio quasi 9 anni fa con l'iniziativa dal titolo "per una piazza degna di questo nome", che chiedeva l'acquisto e l'abbattimento dello stabile ex-Jelmoli per destinare lo spazio all'incontro e all'aggregazione. Il Messaggio Municipale in oggetto è pertanto il risultato della volontà popolare di riqualificare Piazza del Ponte tramite l'abbattimento dell'edificio ex-Jelmoli senza condizionarlo alla immediata edificazione di un nuovo edificio. Con questo Messaggio Municipale il Municipio ha pure rinunciato al vincolo di formazione di un autosilo sotterraneo di 100 posti; ciò che ci apprestiamo a votare permette finalmente di abbattere lo stabile ex-Jelmoli, senza l'obbligo di edificare immediatamente un nuovo stabile e lasciando quindi uno spazio vuoto che per il momento resterà tale. Inoltre non autorizza ancora l'abbattimento dello stabile ex-Jelmoli, che sarà oggetto di un separato testo, né tantomeno decideremo tra poco cosa costruire nella nuova piazza del Ponte che sarà creata con l'abbattimento del vecchio stabile. Le norme di attuazione permetteranno però di avere una riserva edificatoria, concedendo in futuro la possibilità di costruzione di uno stabile più alto degli altri nella medesima zona, ma con il vincolo del piano terreno con funzioni a carattere pubblico e l'ultimo piano con contenuti utilizzabili per il pubblico, lasciando quindi i piani edificabili non gravati da vincoli analoghi a quelli della zona R5 a cui appartengono i fondi vicini. Con il Messaggio Municipale in oggetto sono pure attribuiti i fondi inclusi nel comparto speciale "e" alla nuova zona edificabile "mista centrale", rispondendo alla necessità di insediare attività terziarie, senza precludere peraltro il contenuto residenziale. Le norme saranno adeguate pure per quanto riguarda il piano del traffico, che introduce una nuova zona 20/30 km/h su via Lavizzari tra Piazza del

Ponte e Corso Bello; i posteggi in Piazza saranno a lungo termine soppressi. La soluzione proposta dal Municipio permette pertanto di rispondere alle richieste della popolazione per quello che riguarda Piazza del Ponte, valorizzando il resto del fronte edificato e ampliando il parco esistente ai margini della zona nucleo. Non si conviene, al contrario, con il rapporto di minoranza per quanto attiene la zona R5 che sale lungo via Lavizzari. Le costruzioni sorte negli anni '50 - '60 hanno risposto alle esigenze e allo sviluppo del Borgo in quegli anni, dopo la copertura del fiume Morée. Gli stabili sono costruiti da 50 anni e ovviamente beneficiano della garanzia dello stato di fatto, per cui non si comprende come si potrebbe modificarne il potenziale edificatorio, ritenuti pure i costi espropriativi che potrebbero derivarne.

Invito pertanto questo lodevole Consiglio comunale ad approvare questo importante Messaggio Municipale, così come proposto. (trascrizione del testo originale)

Consigliera Meroni Monica:

Il mio intervento vuole essere un invito ad una riflessione diversa, un invito a considerare che per quanto riguarda il Comparto "Piazza del Ponte" potrebbero non esserci solo 2 soluzioni possibili. Stasera siamo chiamati a decidere se vogliamo accettare la proposta del Municipio con la variante di Piano Regolatore che prevede, oltre alla demolizione dell'edificio "ex Jelmoli", una sistemazione e l'arredo della piazza a tempo "indeterminato", soluzione 1, e la seconda proposta, quella che si riferisce al rapporto di minoranza, il quale suggerisce una piazza riqualificata dove in futuro non saranno assolutamente possibili nuove edificazioni. Francamente mi va un po' stretto il fatto di dover scegliere "o questo, o quello"! Non pretendo una "terza via", ma in questi anni, dove stiamo concependo un nuovo concetto di Città, mi sembra assolutamente necessario non pensare in piccolo e non pensare a breve termine. Entrambe le proposte, dal mio punto di vista, non contemplano né una visione coraggiosa né una visione a lungo termine. La parola d'ordine dovrebbe essere *progettualità* e in queste proposte io non la intravedo. A pochi passi da Piazza del Ponte stiamo realizzando "La Filanda", un unicum a livello cantonale che sicuramente fungerà da polo culturale aggiunto, un progetto in cui Mendrisio sta investendo non solo denaro, ma energie, speranze e aspettative. Per dare coerenza a questi investimenti e per affermare una vera responsabilità politica, non serve a mio modo di vedere, indire un concorso di architettura per sistemare la piazza in modo probabilmente solo provvisorio. Forse sono esagerata o provocatoria ma probabilmente un bravo giardiniere paesaggista riuscirebbe a svolgere egregiamente questo compito, mentre invece questo semplice esercizio ci costerà più di 2 milioni. Nel rapporto di maggioranza leggo: "una nuova sfida nel convivere in uno spazio vuoto più grande. Una nuova Piazza del Ponte più grande". Esattamente; uno spazio vuoto, un altro spazio vuoto, quando poco distante, a Piazzale alla Valle, abbiamo un altro spazio che facciamo fatica a riempire. Una piazza vuota, aperta, sì, ma aperta su cosa? Cosa c'è che potrebbe invitare i passanti a fermarsi? Pochi commerci, nessuna attività, l'Ufficio postale è stato chiuso, il secolare bar Commercio tristemente lasciato all'abbandono lo spazio pubblico va alimentato. Non può funzionare se i metri quadrati di vuoto sono l'unico criterio per la sua concezione. Piazza significa incontro, scambio. Una terza via, sì. A me piacerebbe una terza via; non un concorso di progettazione, ma un concorso d'idee, qualcosa che davvero possa distinguersi per una progettualità a lungo termine e su scala urbana, che tenga maggiormente in considerazione gli aspetti socioeconomici, la storia e le peculiarità del Magnifico Borgo ed la visione del futuro della Città. Possediamo gli strumenti giuridici per intraprendere questa strada con la Legge cantonale sulle commesse pubbliche e il relativo Regolamento di applicazione, con il Concordato intercantonale per gli appalti pubblici e infine con i Regolamenti della Società ingegneri e architetti Sezione Ticino. Un concorso d'idee potrebbe essere la risposta a una situazione confusa in cui abbiamo probabilmente perso la bussola, concepire lo spazio pubblico è difficile ma non improvvisiamo risposte a un problema molto serio, lo spazio pubblico è lo specchio della società o viceversa non possiamo permetterci di cadere nella banalità quando intendiamo costruire una nuova

identità. Ci vantiamo, e con ragione, di ospitare nella nostra Città l'Accademia di architettura: quale miglior interlocutore con cui preparare una strategia? Approfittiamone e mettiamo nelle mani degli specialisti una situazione che sta diventando caotica e pericolosa. Il mio desiderio e il mio auspicio sarebbe quello di potersi proiettarsi aldilà delle elezioni di aprile perché Mendrisio ha una grande opportunità. Il mio sarà un voto di astensione.

Il numero dei Consiglieri è asceso a 51.

Consigliere Sisini Cesare:

Interviene specificando come la discussione di questa sera riguardi una parte importante di questi ultimi tre anni; i riferimenti su Piazza del Ponte sono esattamente quanto emerge dalla discussione e dai rapporti che sono oggi in discussione. Una piazza con varie diramazioni interne e molte attese: attraversare il nucleo, risiedervi, vivere i commerci e le attività di artigianato porta con sé la vita del paese. Con questa premessa intende appoggiare il Messaggio Municipale oggi in votazione, che sostiene la petizione che dal 2007 attendeva una risposta, proprio per avere un diritto di riferimento, una pianificazione che permetta di proseguire l'attività. Desidera riprendere alcuni riferimenti, riportati nel rapporto di minoranza e legate alle attività degli anni 60 che hanno portato all'edificazione di Via Lavizzari, quindi a tagliare in due il nucleo storico e a cambiare proprio la natura di Piazza del Ponte. Nelle attuali norme le decisioni già prese hanno portato difficoltà e con questo Messaggio Municipale le nuove permettono una migliore correzione di queste proprietà. Ancor più sullo stabile ex Jelmoli, dove il Municipio intende focalizzare un punto importante di riferimento: la torre scaturita dal progetto Sergison a un concorso di più idee. Altro punto interessante, che riprende dal rapporto di minoranza, riguarda le diverse carte che sono presenti a livello internazionale, varie convenzioni che tendono a valorizzare il nucleo e le sue costruzioni in determinate parti. Come con il documento ISOS, che può essere ripreso dal Dicastero e valutato puntualmente per quanto è di spettanza sul territorio, così da ampliare l'aspetto decisionale riguardante le future edificazioni. In contrapposizione alla piazza "aperta" (Piazza del Ponte) vi è anche una "piazza chiusa", (Piazzale alla Valle), dove in entrambi i casi sono attuate manifestazioni, attrazioni, attività differenti tra loro; caratteristiche queste che permettono un'unione e un mantenimento delle attrattive turistiche di pubblico, che permette di vivere questo nucleo e tutta l'attività che il Borgo promuove.

Consigliere Ferrari Mario:

Una piazza non un vuoto!

Nel 2008 aveva organizzato con Metropoly e con il sostegno dei Comuni di Mendrisio e Chiasso, tre serate poste sotto il titolo: *"lo spazio come bene comune, architettura come terapia dello spazio, architettura come pratica sociale"*. Il sottotitolo dell'iniziativa era ambizioso: *corso di filosofia applicata per la gente e per gli amministratori comunali*. Le riflessioni scaturite possono rappresentare un filo conduttore per riflettere attorno al tema della piazza di Mendrisio, essendo stato lanciato un referendum contro la decisione del Consiglio Comunale.

La piazza come bene comune

L'iniziativa sottoscritta da 3'212 cittadini: *"Per una piazza degna di questo nome"* rappresenta un segnale, un richiamo forte a riconquistare un bene pubblico, la piazza, che, come dice il Municipio nel Messaggio Municipale, era stata *"ridotta in pratica ad un parcheggio, risultato dalla spinta del boom economico degli anni Cinquanta e Sessanta, che ha portato allo sventramento del nucleo e all'insediamento di grandi commerci (Jelmoli), di banche, di farmacie e della Posta"*. La dinamica messa in atto è stata senza dubbio positiva e ha dimostrato come sia importante vivere la dimensione della cittadinanza come cittadinanza attiva e quindi propositiva. Giovanni Moro, nella sua

conferenza del mese scorso a Mendrisio, ha ben dimostrato come questa dimensione sia parte costitutiva della democrazia e complemento delle logiche istituzionali.

Architettura come terapia dello spazio

Qui seguo la collega Meroni Monica nel suo interessante intervento e alcune parti del rapporto di minoranza. Ritengo che i rapporti commissionali debbano essere presentati alla Commissione per poterne discutere; così non è una procedura democratica e non c'è confronto. Questo modo di agire sconcerta anche gli altri colleghi commissari. Il dibattito e il confronto con gli organismi dipartimentali sull'edificazione immediata d'un nuovo corpo rappresenta un secondo elemento di grande interesse su cosa significa realizzare una piazza. È sufficiente un vuoto o invece c'è bisogno di curare questo spazio? L'architettura, se rispettosa e di qualità, dovrebbe permettere di progettare e costruire uno spazio curandolo, non aggredendolo o come è capitato mercificandolo. L'Ufficio della Natura e del Paesaggio, la Commissione del Paesaggio e la Commissione dei Beni Culturali ritengono inaccettabile la mancata e immediata sostituzione del volume oggi occupato dallo stabile ex Jelmoli, mentre l'Ufficio della Pianificazione locale e l'Ufficio dei Beni Culturali, pur condividendo la tesi suesposta, aprivano a soluzioni transitorie. Infatti il Dipartimento afferma: "La demolizione, senza ricostruzione, porterebbe all'alterazione di un equilibrio urbanistico attualmente esistente. A maggior ragione in considerazione dell'apertura, visto che si creerebbe verso le costruzioni esistenti dietro lo stabile ex Jelmoli che non hanno né la forza né la volumetria per sopportare una posizione preminente all'interno della piazza." La mia riserva deriva da questa presa di posizione che condivido pienamente, ma se ci fossero state le risorse finanziarie o investitori privati anche il Municipio avrebbe pur condiviso. Ora, i vincoli pianificatori votati, mantengono l'idea della torre, pur con qualche flessibilità verso il basso. A suo parere, una più ampia flessibilità, permettendo edificazioni sotto i 21 m, lasciando in futuro spazio a soluzioni architettoniche più compatibili con gli altri edifici e rispettosi di quel concetto di misura di cui ha parlato il Consigliere Fontana Tiziano. In questo condivido alcune proposte e riflessioni del rapporto di minoranza tanto che presenteremo due emendamenti.

Quale dimensione sociale per la piazza

Il tema della piazza è un tema intrigante e legittimamente si può riflettere su come impostare il tema delle piazze a Mendrisio. Sarà questa l'unica vera piazza del Borgo, sempre comunque piagata da un traffico di transito? Forse una valutazione sulla funzione che ha avuto e che ha piazzale della Valle poteva aiutare la riflessione sulla pianificazione di questo comparto. D'altra parte è giusto chiederci cosa diventerà la piazza antistante l'Ospedale dopo la costruzione della nuova ala e dopo l'abbattimento della biblioteca dell'USI? E di fronte alla stazione cosa nascerà? In altre parole, la vita dove si coagulerà? La socialità dove si esprimerà? Questo per dire che creare una piazza, bisogna addobbarla di vita in un contesto, quello del centro di Mendrisio, che, da questo punto, soffre di difficoltà reali. Di sicuro la Filanda potrà essere un elemento da ben interpretare anche in funzione della piazza. Ci vorrà dunque creatività, fantasia, utopia concreta da parte delle istituzioni, ma in primo luogo da parte dei cittadini e dell'associazionismo locale. Dietro il dibattito che c'è stato, dietro le varie proposte c'è di certo la necessità di riconoscersi, di condividere, di scambiare ragioni e in fondo d'averne un centro. Oggi che è il giorno internazionale della poesia voglio terminare con una piccola poesia di Leonardo Zanier "Anche gli Achilpa/ di una tribù Arunta/ australiani da molto prima/ che arrivassero laggiù i Kennedy da Letterfrak/ il loro grande palo di acacia, spostandosi lungo le stagioni, sui loro sentieri segreti verso un nuovo luogo, o un altro pascolo/ lo tenevano vicino/ e fermandosi/ lo piantavano/ e attorno al palo e a loro/ si ricreava il mondo, si appoggiava il cielo, si definiva il centro." Auguri dunque alla piazza, ma non potrà essere solo un vuoto. (trascrizione del testo originale)

Consigliere Rezzonico Nicola:

Interviene rilevando come il collega Sisini Cesare abbia portato l'adesione del Partito Liberale Radicale al Messaggio Municipale e ne abbia illustrati i motivi. Da parte sua desidera sottolineare due aspetti, uno dei quali è stato ripreso in parte dall'intervento del collega Ferrari Mario, che lo interpreta in un diverso modo: è soddisfatto che il Comune sia riuscito ad imporre la sua autonomia nel pianificare Piazza del Ponte, senza l'obbligo di dover costruire subito dopo la demolizione dello stabile. Crede che soprattutto nei giorni nostri l'autonomia comunale debba essere in qualche modo sottolineata e in questo caso Mendrisio è riuscito a far sentire la sua voce al Cantone e questo è importante. L'altro aspetto che desidera far rilevare è che comunque con questo Messaggio Municipale, e concorda di nuovo con il consigliere Ferrari Mario sul fatto che certi temi si potevano discutere prima di arrivare in Consiglio comunale (si riferisce alle suggestioni del collega Fontana Tiziano), esistono a suo avviso le basi legali per creare una piazza a Mendrisio: se il Messaggio Municipale sarà approvato, le basi legali ci saranno. Tutti gli interventi hanno portato l'attenzione sulla famosa torre Sergison: ricorda però che questo progetto prevede l'edificazione di uno stabile su metà della superficie attuale e quindi l'altra metà diviene piazza. Inoltre spariscono i posteggi, che occupano un terzo della superficie e quindi torna a piena disposizione. Ritiene che questa sia la vittoria di chi ha firmato la petizione. Afferma che sull'altezza dello stabile si può discutere: esistono mille idee di architettura, di urbanistica o di materia simile; ricorda che il concetto della torre era di segnare il centro del paese, come un campanile che indica il centro del villaggio. In questo caso la torre segna il centro della Città. Si tratta di un terreno pubblico: sarà quindi il legislativo a decidere l'altezza di un eventuale stabile e quindi non necessariamente a 26 metri. L'unico rischio che vede è che questa piazza rimanga provvisoria per tanto tempo: bisogna con ciò apportare una progettazione e una costruzione della Piazza che sia veramente bella, magari investendo anche maggiori risorse finanziarie. Desidera chiedere al Municipio riguardo ad un aspetto puntuale e la definizione della zona grigia sulla mappa nel comparto "e", in particolare riferito ai mappali 1063 e 2632 che sono appunto la casa Lavizzari. Questa sera è importante che l'Esecutivo confermi che le facciate sul lato lungo di Corso Bello e la facciata su Piazza del Ponte siano mantenute tali e che non si prestino a un'edificazione in futuro di stabili moderni. Si tratta di un aspetto fondamentale poiché questi due fondi non sono stati inseriti nella zona nucleo tradizionale, ma rimangono nella zona Comparto "e", in discussione questa stasera. Un punto questo che sta loro a cuore, ovvero che tutte le facciate sul Corso Bello rimangano tali.

Il numero di Consiglieri è asceso a 52.

Consigliere Maffioletti Tito:

Ho valutato attentamente il Messaggio Municipale, il rapporto di maggioranza, favorevole al Messaggio Municipale, e il rapporto di minoranza, che invece propone il rigetto dello stesso. In quest'ultimo rapporto vi sono delle critiche che possono essere condivise e nell'ultima parte il testo indica alcune linee direttrici, che dovrebbero essere tenute in considerazione per il rifacimento del Piano Particolareggiato. Partendo da questo spunto e trovando comunque nel Messaggio Municipale delle proposte condivisibili, (vedi l'ampliamento del parco pubblico tramite esproprio del mappale 3100, il collegamento pedonale tra la piazza e il parco, la diversa gestione del traffico, zona 30 e poi 20 all'altezza della piazza), mi permetto di proporre due varianti. La prima, che ritengo più importante, anche perché tocca dei fondi privati, è quella di inserire i due mappali 2632 e 1063 (casa di Luigi Lavizzari e lo stabile confinante) nel comparto nucleo storico togliendoli dal Comparto "e" Piazza del Ponte. Questo perché, pur non essendo forse degli stabili di grande pregio, sono quelli che determinano l'imbocco di Corso Bello e ne caratterizzano il fascino "retrò". Permettere al loro posto la costruzione di stabili moderni cambierebbe e snaturerebbe completamente la natura dello stesso e di tutta la piazza. Ricordiamoci che con la demolizione dello stabile ex Jelmoli queste case saranno a diretto

contatto della piazza. La seconda riguarda il mappale 767 (ex Jelmoli) e la famosa torre Sergison che io personalmente non condivido, ma il progetto ha vinto un premio, è stato sviluppato e al momento non è della sua costruzione che stiamo discutendo. Saranno i Consiglieri comunali seduti su questi scranni fra una quindicina d'anni a dover decidere con la loro sensibilità cosa e se edificare su questo fondo. La mia proposta di variante va nel senso di non dover obbligatoriamente costruire uno stabile più alto degli altri ma di abbassare la quota minima a 366 m.s.m. come gli altri stabili del comparto, permettendo forse così una realizzazione meno invasiva. Ritengo ciò meno importante perché essendo il sedime di proprietà comunale, come i sedimi 3100 e 3039, per ogni intervento sugli stessi sarà necessario l'avvallo del Consiglio comunale, ed eventualmente anche della popolazione, e confido nella sensibilità delle future generazioni. (trascrizione del testo originale)

Il Consigliere comunale Maffioletti Tito, di conseguenza, formula il seguente emendamento:



Città di Mendrisio

Consiglio Comunale, 6850 Mendrisio

PROPOSTA D'EMENDAMENTO art. 28 cpv. 2 LOC

Seduta Consiglio comunale del: *21.03.2016*

Trattanda: *MM 75/2015 Adozione della variante di PR della Città di Mendrisio/Sezione Mendrisio – Comparto speciale "e" – Piazza del Ponte*

Proponente: *Tito Maffioletti*

Il suesposto Consigliere comunale propone:

- 1. di inserire i due mappali 1063 e 2632 (casa di Luigi Lavizzari e lo stabile confinante) nel comparto nucleo storico togliendoli dal comparto "e" Piazza del ponte**
- 2. di abbassare, per il mappale 767 (ex Jelmoli), la quota minima a 366 m.s.m. , come per gli altri stabili del comparto, in modo che non sia obbligatorio costruire uno stabile più alto degli altri**

Consigliere Fontana Tiziano:

Desidera replicare ad alcuni interventi. In merito a quanto detto dal Consigliere Carri Andrea afferma di non aver assolutamente chiesto di togliere dalla zona R5 tutti i mappali che si trovano lungo Via Lavizzari. Infatti, a pagina 20 del suo rapporto sono indicati i mappali in questione, tranne la casa Lavizzari, la casa vicina e lo stabile ex Jelmoli. Fa notare che i due mappali a prato sono da togliere dalla zona R5; inoltre segnala un errore per il mappale 762 (stabile ex-posta): non è da abbattere, ma si riferiva ai posteggi al mapp. 760 che meritano una riflessione per toglierli dalla zona R5. Per altri stabili, partendo dalla Banca Raiffeisen scendendo verso la Migros, non ha senso toglierli dalla zona R5. Ritiene comunque che vi sia stato uno sviluppo urbano riferito a quegli anni. La riflessione deve essere fatta dopo vari approfondimenti. Per quanto riguarda invece la questione sollevata dal Consigliere Ferrari Mario afferma di non accettare la sua critica, perché in tutti i temi pianificatori ha sempre esposto in dettaglio tutte le sue argomentazioni. Pensando a Villa Argentina e a tutte le sue osservazioni, la Commissione della Pianificazione ha preso in considerazione, nel rapporto di maggioranza, unicamente quella di non permettere di distruggere le ville e ricostruirle ex novo; per il resto sono state ignorate completamente le sue argomentazioni. Chiaramente ognuno è libero di scegliere le proprie posizioni. In merito a Piazza del Ponte ha posto delle domande quando erano presenti il Capo Dicastero Pianificazione e l'architetto Carmellini Massimo: afferma di aver ricevuto delle risposte che ha trovato insoddisfacenti. In seguito ha formulato una richiesta scritta riguardante alcune nuove domande. Le risposte ricevute sono state ulteriormente discusse in Commissione della Pianificazione, ed ha ribadito che trovava pertinenti alcune osservazioni, contenute nei tre documenti del Dipartimento del Territorio. Non vi sono state osservazioni. Fa notare che sono stati richiamati ancora da lui, quali acquisizione di atti. Afferma di non trovare corretto quanto detto dal collega Ferrari Mario, poiché l'unico aspetto nuovo contenuto nel rapporto, (del quale ha preso coscienza solo durante la stesura dello stesso), riguarda il fatto che la casa Lavizzari si trova nel comparto R5. Afferma di esserne rimasto colpito sin dall'inizio, osservando la doppia fascia di R5 che s'incunea all'interno del nucleo. Si rallegra che gli altri Consiglieri comunali ne abbiano preso coscienza leggendo il suo rapporto. Non accetta le affermazioni che riportano il fatto della sua mancanza di espressione approfondita e dettagliata durante le discussioni in Commissione della Pianificazione, perché le ritiene scorrette.

Consigliere Ferrari Mario:

Afferma che quanto detto è un'osservazione di carattere generale e non è legata solo a quest'ambito, bensì sollevata anche in altri casi. Il rapporto del Consigliere Fontana Tiziano è estremamente ben fatto e documentato, e di questo se ne complimenta. Sostiene che non si tratta di un problema di competenza; ritiene però che a volte il confronto in Commissione può trovare soluzioni condivise da tutti, a vantaggio del bene comune. E' dell'opinione che se non si desidera perseguire quest'obiettivo, vada seguita la strada del Consigliere Fontana Tiziano.

Consigliere Danielli Paolo:

Ritiene condivisibile la preoccupazione riguardante l'estensione della zona nucleo. Afferma che gli effetti dei due emendamenti possono essere deleteri sull'iter del Messaggio Municipale. Condivide la chiosa finale del Collega Rezzonico Nicola, poiché questa sera vi è la grande opportunità di procedere con la pianificazione di Piazza del Ponte, partita dai cittadini sulla spinta dell'iniziativa "Per una piazza degna di questo nome". Il carattere sostanziale dei due emendamenti rischia non solo di riportare il Messaggio Municipale in Municipio, ma di dover riprendere tutto l'iter compresa una nuova presentazione pubblica e compreso un nuovo esame delle Commissioni, quindi si allungherebbero di parecchio i

tempi. Si chiede se ne valga la pena, e se non sia il caso invece di approvare il Messaggio Municipale che la maggioranza del Legislativo ritiene necessario e opportuno e valutare la presentazione di una mozione che chieda al Municipio di determinare una procedura atta a ripensare e modificare la zona nucleo, comprendente i mappali citati in precedenza oppure se la richiesta del Consigliere Rezzonico Nicola è sufficiente ad avere una garanzia che queste facciate restino inalterate. Aggiunge che in questa legislatura è attiva la Commissione della Pianificazione, ed è stato portato da 9 a 11 il numero dei membri delle Commissioni del Legislativo. Cita il rapporto di maggioranza della Commissione della Pianificazione "le sedute si sono svolte con una certa intensità, sei incontri, abbiamo incontrato il Capo Dicastero Piermaria Calderari, l'architetto Massimo Carmellini ..." a suo avviso alcuni di questi argomenti potevano essere approfonditi meglio in sede commissionale, senza dover proporre in questa seduta degli emendamenti. Ritiene che in questo modo non si crei un dibattito che possa portare a soluzioni condivisibili da tutti. Annuncia che il suo Gruppo si oppone a questi due emendamenti.

Consigliere Poloni Giovanni:

Afferma che il Partito Liberale Radicale intende approfondire il tema, ma rileva che sono positivi riguardo alla realizzazione della piazza. Ritiene che i due emendamenti presentati, e le riflessioni che essi producono, richiedano maggior tempo di valutazione.

Le incognite sono molte e imprevedibili; è dell'opinione che rimandare ancora di un anno il Messaggio Municipale comporta un rischio troppo alto per il risultato finale. Sostiene che il suo Gruppo è a favore di un'eventuale mozione. Ritiene sia necessario comprendere il contenuto del vincolo imposto dal Dipartimento del Territorio, dove le versioni divergono. Quindi comprendere perché il Cantone abbia imposto la demolizione dello stabile ex-Jelmoli, per poi in un secondo tempo colmarne il vuoto.

Consigliere Fontana Tiziano:

Afferma che il suo Gruppo appoggerà gli emendamenti perché contengono alcuni punti del rapporto di minoranza, pur non sapendo se questi emendamenti, poiché sostanziali, possano mettere tutto in discussione.

Consigliere Maffioletti Tito:

E' dell'avviso che si tratta di emendamenti che portano a rifare parte della procedura, ma questo non pregiudica l'approvazione del comparto "e" Piazza del Ponte e quindi la realizzazione della piazza stessa.

Municipale Calderari Piermaria:

Interviene sottolineando come questo tema sia particolarmente sentito, trattandosi di un comparto centrale che lui ama definire "la futura Città di Mendrisio". Lo stesso forma un triangolo con l'altro comparto, con ordine paesaggistico e formativo, di Villa Argentina e con quello della stazione, dove vi è una parte approvata dal Consiglio di Stato e dove sorgerà la nuova SUPSI, mentre l'altra parte è ancora in formulazione a divenire, con tutte le difficoltà del caso, poiché ci si trova confrontati con un ente importante quale le Ferrovie Federali Svizzere. Questi tre comparti hanno in comune l'incontro, la socializzazione e la mobilità lenta, formando quello che sarà il fulcro di questa Città; un ambito che sarà fruibile per le nuove generazioni, visto che la sua pianificazione è prevista nel corso dei prossimi 15 - 20 anni. Questo Messaggio Municipale integra molte osservazioni, pervenute durante la consultazione ed il periodo di partecipazione previsto della Legge cantonale sullo Sviluppo Territoriale; ricorda che per esempio è stata tolta la realizzazione dell'autosilo: si è scelta la realizzazione di un Messaggio Municipale per andare incontro ai desideri della petizione. Ora, riguardo alla situazione cui si è confrontati, è stata inoltrata una domanda di costruzione per la demolizione dello stabile ex-Jelmoli, parallelamente all'inoltro del Messaggio Municipale. Con la trasmissione dello stesso al Consiglio comunale (nel quale si richiede un credito per la demolizione dello stabile ex-

Jelmoli e per la procedura di concorso per la sistemazione di Piazza del Ponte), crede che ci si stia avviando verso una possibile soluzione. Questa rivendicazione di autonomia pianificatoria ha incontrato diversi ostacoli e non è stato evidente ottenere quanto previsto dal Messaggio Municipale; oggi possiamo consegnare alle future generazioni la scelta urbanistica della futura piazza. Per quanto riguarda le facciate e gli edifici oggetto dell'emendamento risponde che quando si tratta di valutare su edifici che si affacciano sul nucleo storico e altre zone di Piano Regolatore, la facciata verso il nucleo riprende le norme del Piano Particolareggiato del nucleo storico. Gli emendamenti presentati sono di carattere sostanziale e una loro accettazione comporterebbe riprendere l'incarto pianificatorio, rielaborarlo e prevedere una nuova consultazione durante la serata pubblica. Pertanto questo richiederà molto tempo. Ricorda che il Consiglio comunale ad inizio legislatura ha approvato il Piano Particolareggiato del nucleo di Arzo e le varianti di adeguamento. Sono trascorsi tre anni e solo in questo periodo si stanno svolgendo le udienze pianificatorie volute dal Dipartimento del Territorio per decidere sui vari ricorsi. L'iter quindi richiede molto tempo, è complicato e dettato dai vari diritti di legge. Secondo l'Esecutivo ripartire daccapo significherebbe affossare tutto quanto portato in campo sino ad oggi. Questa sera sono stati presentati diversi interventi interessanti: il tema della pianificazione è vasto, s'interconnette con la problematica architettonica, urbanistica e con diverse visioni. Comprende le osservazioni proposte dal Consigliere Fontana Tiziano ma il Municipio non le condivide: sono concezioni che seguono un approfondito studio, si condivide il fatto che ci si trova con delle situazioni pianificatorie acquisite e da queste ultime bisogna ottenere delle soluzioni ottimali pianificando il territorio. Per quel che riguarda il discorso architettonico vi è sempre una diatriba: si può pianificare con un progetto oppure con le normative che in un secondo luogo permettono di poter presentare un progetto. La seconda soluzione può essere ritenuta più interessante poiché non è definitiva, ma permette a chi seguirà di poter disporre di questo territorio. Il Municipio caldeggia che questo Messaggio Municipale possa essere approvato.

Sindaco Croci Carlo:

Ringrazia per gli interventi giunti dalla sala, che hanno anche suscitato l'impressione che non siano legati a questo Messaggio Municipale, ma a quello che l'Esecutivo intende presentare domani in conferenza stampa. Sulla domanda di demolizione che il Municipio ha inoltrato al Dipartimento del Territorio per lo stabile ex-Jelmoli, nel preavviso governativo 94604 del 5 febbraio 2016 il Dipartimento ha scritto "*L'Ufficio della natura e del paesaggio ritiene che dal profilo urbanistico e paesaggistico la demolizione dell'edificio ex-Jelmoli andrebbe immediatamente accompagnata da una nuova costruzione e da una riqualifica dell'intera piazza. Nel caso in cui l'Autorità comunale non potesse aspettare l'esito di concorso la quale ha espresso l'intenzione di promuovere un concorso a breve viene ammessa la demolizione purché sia presentato un piano di sistemazione temporanea che sia maggiormente adeguato all'importanza del contesto storico*". Ritiene molto chiara la risposta del Dipartimento del Territorio. Risponde al Consigliere Rezzonico Nicola: nelle norme del nucleo si trova l'elenco di tutti i mappali con le varie protezioni, le particelle 1063 affacciate verso Piazza del Ponte e Corso Bello. Le facciate sono protette dalle attuali norme.

Conferma che il Municipio chiede al Legislativo di approvare il Messaggio Municipale così come presentato e di respingere i due emendamenti. Ne riconosce comunque la loro validità, ma allo stato attuale delle cose chiede che sia approvato il MM N. 75 /2015 così come presentato.

Consiglio Ferrari Mario:

Chiede al Presidente del Consiglio comunale una verifica giuridica, riguardante il motivo per cui una modifica di variante di Piano Regolatore proposta da una Commissione del Legislativo oppure da un membro del Consiglio comunale rimetta in gioco tutto l'iter procedurale. Ritiene che a questo punto sia inutile portare davanti al Legislativo e alle sue

Commissioni il suo esame poiché non è mutabile. Si rimetterebbe inutilmente in moto tutto l'iter di discussione.

Presidente Stanga Daniele:

Afferma sarà eseguita una verifica giuridica. Mette in votazione gli emendamenti:

1. di inserire i due mappali 1063 e 2632 (Casa di Luigi Lavizzari e lo stabile confinante) nel comparto nucleo storico togliendoli dal comparto "e" Piazza del Ponte
2. di abbassare, per il mappale 767 (ex Jelmoli), la quota minima a 366 m.s.m, come per gli altri stabili del comparto, in modo che non sia obbligatorio costruire uno stabile più alto degli altri.

Fontana Tiziano:

Afferma che è il suo Gruppo appoggia il punto 1 dell'emendamento ma non il secondo, perché significherebbe edificare sul mappale 767.

Il Presidente mette in votazione gli emendamenti presentati dal Consigliere Maffioletti Tito che sono respinti con **12 voti favorevoli, 37 contrari e 3 astenuti.**

Non chiedendo la parola nessun altro Consigliere, il Presidente mette quindi in votazione le conclusioni del MM N. 75 /2015, **che sono accolte con 35 voti favorevoli, 4 contrari e 13 astenuti.**

Resta pertanto deciso:

1. **E' adottata la variante di Piano regolatore della Città di Mendrisio /Sezione Mendrisio - Comparto speciale "e" - Piazza del Ponte, comprendente:**
 - a. **Variante al Piano delle Zone, scala 1:1'000;**
 - b. **Variante al Piano del Traffico, scala 1:1'000;**
 - c. **Variante al Piano dei Comparti speciali, scala 1:1'000;**
 - d. **Variante al Piano Particolareggiato del Nucleo, scala 1:1'000;**
 - e. **Modifiche Norme di attuazione;**
 - f. **Rapporto di pianificazione.**
2. **Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).**

All'unanimità è approvata la verbalizzazione della risoluzione, nonché l'esito della votazione sul MM N. 75 /2015.

[...]

Il verbale completo del Consiglio comunale del 14 e del 21 marzo 2016 è disponibile sulla piattaforma ufficiale www.mendrisio.ch/legislativo.