

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

vista la formale richiesta del 31 luglio 2012 presentata dal Municipio per l'esame preliminare della variante di PR del Comune di Mendrisio – Sezione di Genestrerio concernente l'istituzione del Piano particolareggiato Piazza Baraini;

si esprime, con il presente rapporto, in applicazione dell'articolo 25 della legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Questo documento riassume e coordina le suggestioni e le osservazioni scaturite dai preavvisi dei servizi amministrativi consultati nella procedura d'esame preliminare, precisando gli aspetti che necessitano di essere ridefiniti e/o formulando dei suggerimenti all'attenzione del Municipio affinché questi, disponendo delle indicazioni essenziali, possa accedere alla fase d'affinamento della proposta progettuale da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

1. OSSERVAZIONI D'ORDINE FORMALE

1.1 Variante oggetto d'esame

La documentazione relativa alla variante sottoposta per l'esame preliminare dipartimentale si compone dei seguenti atti:

- Estratto Piano delle zone in vigore scala 1:1000, datato 10 maggio 2012;
- Estratto Piano del traffico in vigore scala 1:1000, datato 10 maggio 2012;
- Piano particolareggiato PP93 in vigore scala 1:500;

- Rapporto di pianificazione PP Piazza Baraini datato 24 luglio 2012;
- Estratto Piano delle zone – Piano del traffico PP Piazza Baraini
scala 1:1000, datato 24 luglio 2012;
- Piano di edificabilità e di arredo PP Piazza Baraini
scala 1:500, datato 24 luglio 2012;
- Piano ingombri veicolari PP Piazza Baraini
scala 1:500, datato 24 luglio 2012.

1.2 Preavvisi dei servizi amministrativi dello Stato

Nell'ambito del compito di verifica d'ordine generale della pianificazione che la Lst affida al Dipartimento del territorio, i seguenti servizi cantonali competenti hanno formulato le proprie osservazioni sulla documentazione in esame nelle date indicate.

- a) Ufficio della natura e del paesaggio21.02.2013;
- b) Ufficio dei beni culturali.....07.02.2013;
- c) Sezione della mobilità / Divisione delle costruzioni 16.11.2012.

Le osservazioni dei servizi consultati hanno contribuito alla formulazione della proposta di esame preliminare allestita dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

2. **CONSIDERAZIONI D'ORDINE GENERALE SULLA VARIANTE IN OGGETTO**

La revisione del PR di Mendrisio – Sezione di Genestrerio è stata approvata dal Consiglio di Stato in data 28 agosto 2001 con risoluzione governativa n. 3974. Successivamente il PR è stato completato con la decisione sulle parti sospese (ris. CdS n. 3098 del 25 giugno 2002) e con l'approvazione delle varianti d'adeguamento (ris. CdS n. 2492 del 19 maggio 2010).

I fmn 148, 51 e 52 sono regolamentati da un Piano particolareggiato (PP1) approvato dal CdS con la ris. n. 9378 del 9 novembre 1993.

Con la decisione del 19 maggio 2010 il Consiglio di Stato, nell'approvare la ridelimitazione del perimetro del Piano particolareggiato del nucleo tradizionale, ha chiesto al Comune di rinunciare al PP1 in quanto incluso di fatto nell'area subordinata all'allestimento del PP sopraccitato. Così facendo si otterrebbe una soluzione coerente, con una regolamentazione del nucleo di Genestrerio unitaria e basata su un unico strumento pianificatorio.

Con la variante in oggetto l'ente pianificante propone l'abbandono del PP1 a favore di un Piano particolareggiato di Piazza Baraini (PPPB), che comprende un'area più estesa rispetto a quella soggetta al PP istituito nel '93. Essa include la piazza, i tratti viari che si innestano sulla stessa, l'area dinanzi alla Chiesa sulla quale è sorto nel frattempo l'autosilo e il settore edificabile esteso ad una superficie precisamente delimitata e concernente i fmn 51, 53 e 148.

La variante, nell'ottica di conferire un disegno unitario alla piazza, ridefinisce l'edificabilità sancita dal PP1 includendo anche il fmn 53 e prevedendo nuove premesse edificatorie per questo settore. L'edificazione all'interno della superficie edificabile identificata sui fmn 51, 53 e 148 è subordinata allo strumento del Piano di quartiere; nel contempo sono imposte delle linee di costruzione su tre fronti, con l'obiettivo dichiarato da parte dell'ente pianificante di determinare un impianto compatto e consono allo spirito del nucleo, creando precise relazioni con la piazza e con la parte che si affaccia su Via Campagna Adorna. La regolamentazione riprende in linea generale quanto già sancito dal PP3 (destinazione d'uso, altezze, posteggi), mentre, per quanto riguarda le potenzialità edificatorie, il PQ prevede, quale condizione minima, una SUL pari a 3'500 mq (il cui ordine di grandezza corrisponde a quella massima pari a 3'600

mq prevista dal PP1 vigente) e, quale condizione massima, una SUL pari a 4'600 mq.

Per lo spazio veicolare di Piazza Baraini, attribuito nella quasi sua totale estensione nel PR in vigore a "Interventi particolari – riorganizzazione viaria," la variante di PR contempla la riqualifica mediante la moderazione del traffico (zona 20/30). La volontà manifestata dall'ente pianificante è di dotare l'area viaria di una pavimentazione unitaria da allestire con uno specifico progetto d'insieme, senza differenziare l'area veicolare da quella pedonale. La sistemazione dell'area viaria contemplerà pure la posa di alberature ed elementi di arredo.

Dal "Piano di edificabilità e di arredo" si deduce l'intenzione di adeguare il tracciato relativo al transito veicolare su Via Campagna Adorna e su Via Laveggio con l'adattamento della geometria del tracciato esistente all'opere di moderazione del traffico.

Per quanto concerne i posteggi è abbandonato il vincolo di 6 posteggi posto a sud di Piazza Baraini. Nel contempo è rivisto il vincolo di 35 posteggi (di cui 24 coperti) tra la Chiesa e l'edificio postale, prevedendo il consolidamento di 30 posteggi (di cui 19 coperti) che rispecchiano quelli esistenti ricavati dalla costruzione del recente autosilo.

Nel rapporto di pianificazione l'ente pianificante dichiara che l'approfondimento dell'intero Piano particolareggiato del nucleo tradizionale sarà intrapreso a breve termine.

Il Dipartimento, pur comprendendo la particolare situazione post aggregativa che caratterizza il Comune di Mendrisio e le difficoltà dell'ente pianificante nel procedere da subito all'allestimento dell'intero Piano particolareggiato del nucleo tradizionale nei limiti approvati dal CdS con la decisione n. 2492 del 19 maggio 2010, ribadisce la necessità di affrontare, al più presto, il disciplinamento del nucleo nella sua totale estensione ed in maniera unitaria.

Con riferimento alla variante in oggetto è di rilievo il fatto che essa consiste in un Piano particolareggiato che interessa un'area posta all'interno di un comparto allargato, pure subordinato all'allestimento di un PP. Sebbene questa situazione sia ritenuta anomala, il Dipartimento ritiene sussistano comunque le premesse per legittimare l'approfondimento pianificatorio dell'area centrale del nucleo di villaggio, in considerazione delle contingenze particolari sopradescritte e alla particolare natura del settore interessato dall'intervento pianificatorio. L'area oggetto del PP può essere infatti soggetta ad un disciplinamento autonomo, in considerazione del fatto che non pregiudica o determina costrizioni particolari all'assetto pianificatorio delle aree limitrofe che saranno sviluppate con il successivo PP. Infatti la struttura edificata contigua alla superficie viaria interessata dalla variante è da ritenersi consolidata, mentre l'edificabilità sui fmn 51, 53 e 148 va definita anche in funzione delle preesistenze limitrofe.

Ora, sebbene siano date le premesse per esaminare la variante in oggetto, anche in considerazione del tempo trascorso dall'approvazione del PP1 da parte del CdS, è ritenuto indispensabile che a corto termine il Comune si doti di un unico strumento pianificatorio che regoli l'intero PP del nucleo.

3. ESAME DI MERITO

Il Dipartimento formula innanzitutto alcune considerazioni su aspetti che influenzano il comparto interessato dalla variante di PR.

In merito all'evoluzione storica dell'insediamento si mette in risalto che la piazza di Genestrerio si è formata compiutamente nel corso della seconda metà del XIX secolo, con l'allargamento e la sistemazione della strada cantonale (vedi Piano catastale elaborato nel 1843 dal geometra G.B Barberini). Da quanto si può dedurre dagli atti esaminati la strada proveniente da Mendrisio sfociava direttamente su Piazza Baraini; il percorso verso Novazzano lambiva invece il fronte delle case, attraversava una strettoia per sboccare in un breve sagrato dinnanzi alla chiesa, in cui in tempi lontani sorgeva anche l'oratorio dei confratelli dedicato alla Madonna. Oggi gli spazi liberi e piazza Baraini, in parte utilizzati a posteggi, sono attraversati da una trafficata strada di raccolta.

Dal profilo pianificatorio si segnala che l'intero comparto oggetto del PP in esame si trova all'interno del perimetro di rispetto del bene culturale d'interesse cantonale costituito dal Complesso della Chiesa di S. Antonio Abate; questo vincolo è stato istituito dal Consiglio di Stato con la decisione d'approvazione delle varianti d'adeguamento del PR (ris. CdS n. 2492 del 19 maggio 2010). Il villaggio di Genestrerio è inoltre considerato di interesse locale nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS):

Per quanto concerne la classificazione delle strade si evidenzia che la strada cantonale che attraversa Piazza Baraini, collegando Via Campagna Adorna con Via Laveggio, è definita quale strada di raccolta dal Piano dei trasporti del Mendrisiotto (PTM). Questa classificazione è stata ripresa nel Programma d'agglomerato del Mendrisiotto di seconda generazione.

Entrando nel merito della variante di PR il Dipartimento accoglie con favore le finalità della proposta, vale a dire la definizione delle premesse pianificatorie per concretizzare un progetto unitario di riqualifica di questo importante comparto, da realizzarsi mediante il ridisegno dello spazio urbano della piazza e l'edificazione di un nuovo fronte unitario, che coinvolge, oltre ai fondi interessati dal PP vigente, anche il fmn 53 su cui sorge l'edificio postale. È pure condivisa la scelta di prevedere delle misure di moderazione del traffico volte a favorire l'utilizzo dello spazio pubblico da parte di pedoni e ciclisti.

Per contro la proposta formulata è considerata carente nei suoi aspetti codificati nel PP, in quanto non pone le basi per garantire una soluzione di qualità adeguata all'importanza del contesto. Le lacune riscontrate riguardano il grado d'indeterminatezza del progetto di sistemazione viaria che assume carattere indicativo negli atti in esame, l'insufficiente approfondimento degli aspetti a giustificazione della sostenibilità urbanistica della nuova edificabilità sui fmn 51, 53 e 148 e le modalità di utilizzo degli strumenti del Piano particolareggiato e del Piano di quartiere.

Per quanto riguarda l'assetto dell'area viaria il Dipartimento manifesta innanzitutto delle perplessità sul contenuto degli atti in esame. Infatti negli elaborati grafici è rappresentata la riorganizzazione della stessa sulla base di un disegno che verte su una differenziazione della pavimentazione, la posa di

Lst ?
Rst ?

alberature e di elementi di arredo. Nel contempo nella legenda dei Piani, nel rapporto di pianificazione e nelle norme d'attuazione (articolo 5 del punto c) è esplicitato che il ridisegno del campo viario sarà oggetto di uno specifico progetto d'insieme.

Il Dipartimento ritiene che, trattandosi di un Piano particolareggiato che si prefigge, tra gli obiettivi principali, la valorizzazione di Piazza Baraini, risulta fuorviante proporre una soluzione di cui non si comprende la reale intenzione comunale di implementare la stessa. Affinché ci si possa esprimere con cognizione di causa è necessaria la presentazione di una soluzione maggiormente vincolante nei suoi aspetti essenziali e che permetta di valutare la relazione che intercorre tra il ridisegno dell'area viaria con il tessuto insediativo esistente e con la ridefinizione dei disposti edificatori contenuti nel PP del 1993.

In merito alla soluzione di carattere indicativo rappresentata negli elaborati grafici, comprese le alberature e gli elementi di arredo, essa non è ritenuta confacente a valorizzare questo importante spazio pubblico su cui si affaccia il complesso della Chiesa parrocchiale, bene culturale d'interesse cantonale. Sebbene si concorda con l'intenzione di proporre una pavimentazione unitaria, auspicando nel limite del possibile un livellamento delle quote mediante l'eliminazione dei marciapiedi e la realizzazione di una superficie complanare su tutta l'area pubblica, l'impostazione presentata non è ritenuta consona a definire un corretto rapporto sia con il bene culturale protetto sia con la percorrenza veicolare che va garantita nella sua funzionalità e nella sua percezione.

Per quanto riguarda la proposta di filare alberato, pur apprezzando la volontà di inserire un elemento qualificante di arredo urbano, in assenza di un progetto che possa attestarne la fondatezza, non può essere avallata la misura quale elemento avulso rispetto ad una soluzione globale condivisa.

Dal profilo viario, pur condividendo la moderazione del traffico e confermando che la messa in sicurezza e riqualifica di piazza Baraini a favore dei collegamenti ciclo-pedonali è una misura contemplata dal PAM2, si osserva che la funzione di strada di raccolta deve comunque essere garantita. È pertanto necessario individuare una soluzione che preveda la riqualifica della piazza assicurando nel contempo la funzione della strada.

Quale ulteriore indicazione riguardante il trasporto pubblico si segnala che con l'attuazione del PAM2 la linea 16 transiterà da Via al Pero e proseguirà su Via Laveggio. In tal senso va tenuto in considerazione l'ingombro dei veicoli anche per la svolta a sinistra da Piazza Baraini in direzione di Via Laveggio.

In merito alla ridefinizione dell'assetto pianificatorio del PP del 1993, caratterizzata principalmente dalla estensione dell'edificabilità al fmn 53, da nuove premesse urbanistiche su Via Campagna Adorna e Piazza Baraini, dalla imposizione di linee d'allineamento su tre lati per il nuovo ingombro volumetrico, dall'aumento della SUL massima, dalla possibilità di sviluppare un piano attico arretrato dalle facciate in sostituzione del tetto a falde obbligatorio e dall'assoggettamento dell'area allo strumento di Piano di quartiere, il Dipartimento ritiene che la rigidità dell'impianto proposto non è supportato da un confacente approfondimento atto ad attestarne la sua sostenibilità. Infatti, considerata la notevole mole volumetrica del particolare settore in rapporto alla sostanza edificatoria del nucleo, va scongiurato il pericolo di consentire l'insediamento di strutture poco consone ma che tuttavia rispettano le norme.

A mente del Dipartimento le norme d'attuazione proposte, ad eccezione del vincolo di piano di quartiere di cui non sono però esplicitati i criteri qualitativi, risultano infatti piuttosto vaghe e poco incisive. Non sono inoltre forniti approfondimenti planovolumetrici che permettano la valutazione della pertinenza del potenziale edificatorio (aumentato di 900 mq di SUL rispetto al PP del 1993) in funzione degli obiettivi urbanistici prefissati.

In assenza di un progetto qualificato che fondi la pertinenza dei vincoli urbanistici, pure le linee di costruzione obbligatorie qui proposte non sono sostenute da valide motivazioni e sollevano aspetti critici quali l'angolo vivo sull'attuale curva stradale e lo spazio residuale verso l'autosilo. Un ulteriore tema che merita una particolare attenzione è quello delle destinazioni d'uso al piano terreno; sarebbe infatti auspicabile la presenza di attività, quali ristoranti o piccoli commerci, che concorrano a rendere maggiormente attrattiva e vitale la piazza antistante.

Quale conseguenza alle osservazioni formulate il Dipartimento manifesta delle perplessità sulle modalità di utilizzo del Piano particolareggiato. Infatti, così come sviluppato, pur presentando delle informazioni relative al ridisegno dell'area viaria e all'edificabilità dei fmn 51, 53 e 148, non possiede un grado di approfondimento tale da permettere di imporre, con queste premesse, dei precisi vincoli urbanistici (linee di costruzione, alberature, ...).

Infine, con riferimento alla modifica del numero dei posteggi pubblici rispetto al PR in vigore, di cui è prevista la diminuzione di 11 stalli (da 41 a 30) è richiesta una giustificazione che si basi sul calcolo del fabbisogno di posteggi pubblici. Nel contempo si osserva comunque che l'eliminazione del vincolo di posteggio relativo al fmn 46 a favore di una miglior qualifica dello spazio urbano è condivisa dal profilo urbanistico.

Alla luce delle considerazioni sovraesposte il Dipartimento ritiene che l'affinamento della proposta pianificatoria debba rispondere ad una più pregnante analisi dell'evoluzione storica del comparto, ad una più approfondita valutazione dei contenuti e delle funzioni che si vogliono dare al comparto, a un disegno urbanistico maggiormente organico che tenga in debito conto le emergenze monumentali ed il patrimonio edificato esistente. A mente del Dipartimento sono possibili due modalità operative per concretizzare la pianificazione in atto, qui di seguito descritte:

- definizione di un progetto qualificante che interessi l'intera area oggetto del PP. A questo proposito si suggerisce la possibilità di indire un concorso, che determini un'ipotesi progettuale pragmatica d'ampio respiro.

Sulla base delle risultanze di questo approfondimento, che determini una confacente sistemazione dell'area viaria e le premesse edificatorie per il comparto ineditato che si affaccia sulla piazza pubblica, vanno vincolati nel Piano particolareggiato gli elementi cardini della proposta. In questo modo, sulla base di elementi oggettivi, il PP garantirà l'attuazione di una soluzione idonea all'importanza del luogo. Il potenziale edificatorio sui fmn 51, 53 e 148 dovrà essere commisurato all'implementazione della soluzione individuata o simile, garantendo in questo modo la sostenibilità urbanistica dell'intervento prospettato. Al fine di garantire un intervento di carattere unitario il Comune

può sovrapporre un vincolo di Piano di quartiere sul settore edificabile, i cui criteri (qualitativi e quantitativi) dovranno conformarsi e completare i principi stabiliti dal PP.

- limitare il PP alla definizione del perimetro, all'enunciazione dei principi d'intervento per la sistemazione dell'area stradale e per la parte edificabile ed all'identificazione dell'area soggetta al Piano di quartiere, di cui vanno definiti criteri qualitativi e quantitativi.

Per l'area stradale il PP, oltre a demarcare l'area oggetto dell'intervento, dovrà esprimere le finalità della sistemazione viaria, la quale sarà oggetto di un progetto successivo ai sensi della Legge strade. Il conseguente progetto che sarà elaborato ai sensi della Legge strade dovrà conformarsi con quanto statuito dal PP.

Per l'area edificabile subordinata al piano di quartiere non vanno previsti ulteriori vincoli pianificatori (linee d'allineamento o d'arretramento). Si consiglia di estendere il vincolo all'intero fmn 53. La definizione dei criteri qualitativi e quantitativi dovrà essere supportata da un approfondimento piano volumetrico di carattere indicativo atto ad attestare la sostenibilità della volumetria ammessa.

La prima possibilità sopradescritta è quella che il DT ritiene sia da privilegiare.

Il Dipartimento coglie l'occasione della presente procedura per invitare il Municipio a sanare una lacuna contenuta nella decisione del Consiglio di Stato d'approvazione delle varianti di PR, avvenuta con ris. n. 2492 del 19 maggio 19 maggio 2010. In quell'ambito, sebbene nei considerandi (pagina 11) sia stata specificata la necessità di includere nella lista dei beni culturali d'interesse cantonale la casa parrocchiale progettata dall'architetto Mario Botta negli anni 1961-63, l'articolo 38 delle NAPR non è stato conseguentemente modificato. Dunque il Municipio è invitato a modificare il cpv a del punto 3 dell'art. 38 delle NAPR, estendendo la protezione quale bene culturale d'interesse cantonale, oltre alla Chiesa parrocchiale di S. Antonio, alla casa parrocchiale. Si suggerisce la seguente formulazione: *"Complesso della Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate, , comprendente la Chiesa e la casa parrocchiale, fmn 54"*.

4. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'esecutivo comunale possa operare in maniera tale da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi con esso perseguiti.

Il Dipartimento coglie l'occasione del presente esame per richiamare la necessità di adottare il PR ai sensi della nuova Lst entro il 2017.

Viene inoltre ribadita la disponibilità del Dipartimento, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale), a voler illustrare e rispondere ad eventuali richieste di precisazioni che si rendessero necessarie per la conclusione della procedura.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:


M. Borradori

Il Direttore della Divisione dello
sviluppo territoriale e della mobilità:


R. De Gottardi

Intimazione: Municipio di Mendrisio

Copia :

- Sezione dello sviluppo territoriale (5), Residenza;
- Ufficio della natura e del paesaggio, Residenza;
- Ufficio dei beni culturali, Residenza;
- Sezione della mobilità, Residenza.