

Quartiere di Genestrerio

Piano particolareggiato di **PIAZZA BARAINI**

Atti per il Consiglio Comunale

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

INDICE

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE	pag. 3
1. Introduzione	pag. 4
1.1 Premessa	pag. 4
1.2 Situazione pianificatoria	pag. 4
2. Necessità per istituire il Piano particolareggiato di Piazza Baraini	pag. 5
2.1 Progetto di riqualifica unitario della Piazza	pag. 5
2.2 Integrazione del PP 93 nel Piano particolareggiato di Piazza Baraini	pag. 5
2.3 Arredo di Piazza Baraini e moderazione del traffico	pag. 5
2.4 Necessità formali	pag. 5
2.5 Coordinamento con altri interventi previsti sulla Piazza	pag. 5
3. Piano regolatore in vigore	pag. 6
3.1 Piano delle Zone	pag. 6
3.2 Piano del Traffico	pag. 6
3.3 Piano del Paesaggio	pag. 6
3.4 Piano Particolareggiato 93	pag. 6
4. Osservazioni dell'esame preliminare del Dipartimento del Territorio	pag.7
4.1 Sintesi dell'esame preliminare del Dipartimento del Territorio	pag. 7
4.2 Presa di posizione del Municipio sull'esame preliminare del Dipartimento del Territorio	pag. 8
5. Proposta pianificatoria: Piano particolareggiato di Piazza Baraini	pag. 9
5.1 Perimetro	pag. 9
5.2 Obiettivi	pag. 9
5.3 Piano Particolareggiato di Piazza Baraini	pag. 9
6. Modifiche al Piano Regolatore	pag. 10
6.1 Piano delle zone	pag.10
6.2 Piano del traffico	pag.10
6.3 Piano particolareggiato 93	pag.10
6.4 Norme di attuazione	pag.10
7. Finanziamento delle opere	pag. 11
8. Informazione e partecipazione pubblica	pag. 12

ALLEGATI

Piano del traffico in vigore	scala	1:1'000
Piano delle zone in vigore	scala	1:1'000
Piano Particolareggiato PP93 in vigore	scala	1'500
Piano delle zone – Piano del traffico - Variante	scala	1:1'000
Piano Ipotesi di intervento	scala	1:500



**CITTÀ DI
MENDRISIO**

Quartiere di Genestrerio

Piano particolareggiato di **PIAZZA BARAINI**

Atti per il Consiglio Comunale

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

1. INTRODUZIONE

1.1 Premessa

Il progetto per la riqualifica di Piazza Baraini ha seguito un iter relativamente lungo.

Nel 2005 è stato votato dall'Onorando Consiglio Comunale di Genestrerio il credito necessario, sia per l'acquisizione dei fondi no. 57 e no. 142 RFPD Genestrerio destinati all'edificazione dell'autosilo pubblico, sia per il progetto definitivo di Piazza Baraini (ridisegno della pavimentazione delle strade e della piazza).

Nel 2006 è stato votato il credito per la riorganizzazione di Piazza Baraini e un ulteriore credito per una variante riguardante il posteggio coperto.

In seguito l'autosilo è stato edificato nel 2010, mentre il progetto di riqualifica della Piazza non ha mai seguito alcuna procedura di autorizzazione.

Con l'aggregazione tra l'ex-Comune di Genestrerio e la Città di Mendrisio, avvenuta nel 2009, il tema di riqualifica di Piazza Baraini è tornato di attualità, presentando l'occasione di ripensare l'intero comparto attraverso la proposta di un ridisegno urbanistico unitario.

Il 19 giugno 2010, con risoluzione n. 2492, il Consiglio di Stato ha approvato il perimetro del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale e ha chiesto al Comune di rinunciare al Piano particolareggiato 93, che disciplina i fondi n. 148, n. 51 e n. 52 all'interno del perimetro del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale, ritenendo più coerente disciplinare l'intero comparto con un unico strumento pianificatorio e confermando l'intenzione del Municipio di Mendrisio di voler ripensare all'intero comparto.

Per i contenuti del Piano particolareggiato di Piazza Baraini, diversi da quelli del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale, si ritiene corretto proporre un Piano particolareggiato separato e che inglobi oltre alla Piazza, anche la strada cantonale e i mappali adiacenti (Piano particolareggiato 93), necessari alla definizione dello spazio pubblico e bisognosi di un altro disciplinamento pianificatorio.

Si evidenzia che l'approfondimento del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale sarà intrapreso il più presto possibile, non appena sarà disponibile la mappa digitale.

La scelta di procrastinare l'approfondimento del nucleo è ulteriormente supportata dall'avvio dell'elaborazione del Piano Direttore comunale (Messaggio approvato dall'On.do Consiglio Comunale nel 2016), all'interno del quale sarà anche inserito l'obiettivo di uniformare l'impianto normativo di tutti i nuclei della Città di Mendrisio.

1.2 Situazione pianificatoria

Il Piano regolatore generale del Comune di Genestrerio è stato approvato dal Consiglio di Stato con la risoluzione n. 3974 del 28 agosto 2001 e successivamente sono state approvate le decisioni sulle parti sospese con risoluzione n. 3098 del 25 giugno 2002 e le varianti di adeguamento al PR con risoluzione n. 2492 del 19 giugno 2010. In data 28 maggio 2014 con risoluzione no. 2584 è stata approvata la variante all'art. 45 NAPR.

Il Piano particolareggiato 93 che riguarda i fondi n. 148, n. 51 e n. 52 è stato approvato dal Consiglio di Stato il 9 novembre 1993 con risoluzione n. 9878.

2. NECESSITA' PER ISTITUIRE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PIAZZA BARAINI

L'istituzione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini persegue i seguenti obiettivi:

2.1 Progetto di riqualifica unitario della Piazza

L'istituzione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini, del Quartiere di Genestrerio – Città di Mendrisio permetterà di riqualificare urbanisticamente lo spazio della Piazza, della strada cantonale e dello spazio ad essa adiacente attraverso una proposta che possa considerare allo stesso tempo, sia la definizione spaziale della Piazza attraverso la composizione di tutti i suoi fronti, sia la sistemazione del comparto viario.

2.2 Integrazione del Piano particolareggiato 93 nel Piano particolareggiato di Piazza Baraini

L'integrazione del Piano particolareggiato 93 nel Piano particolareggiato di Piazza Baraini permetterà di riesaminarne l'impostazione, indipendentemente rispetto l'approfondimento del Piano particolareggiato del Nucleo storico, quest'ultimo procrastinato ad un secondo tempo.

2.3 Arredo di Piazza Baraini e moderazione del traffico

Il tracciato stradale viene corretto inserendo un angolo di curvatura più stretto rispetto a quello attuale, in prossimità della curva principale e il calibro stradale ridotto al minimo consentito (6m) per permettere la funzionalità della strada (passaggio veicoli pesanti e bus). Ciò permette di proporre la riduzione della velocità di transito e di inserire una zona a velocità 30 km/h (tale possibilità dovrà essere confermata dall'autorità cantonale). I marciapiedi, da un minimo di 1.5m presenti lungo Via Campagna Adorna e Via Laveggio, vengono inglobati gradualmente nella pavimentazione della Piazza.

La moderazione del traffico sarà integrata in un concetto unitario di riqualifica urbanistica di tutta la Piazza. In questo modo si potranno migliorare le relazioni dello spazio della Piazza a prevalenza pedonale con le adiacenze, così come la percezione di sicurezza e di gradevolezza da parte dei pedoni.

2.4 Necessità formali

Il Piano regolatore in vigore mostra delle sovrapposizioni e delle scollature tra il Piano delle Zone, il Piano del traffico e il Piano particolareggiato 93 (mappali 51, 52, 148).

Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini permetterà di chiarire i limiti di zona fra i vari strumenti.

2.5 Coordinamento con altri interventi previsti sulla Piazza

Si segnala che le opere di riqualifica della Piazza potranno avvenire in concomitanza con le opere previste nel Piano di Gestione per lo Smaltimento delle acque (approvato nel 2016) del Quartiere di Genestrerio.

3. PIANO REGOLATORE IN VIGORE

Il Piano regolatore del quartiere di Genestrerio, nel comparto di Piazza Baraini presenta i seguenti elementi:

3.1 Piano delle Zone

I fondi edificabili limitrofi a Piazza Baraini e prossimi agli imbocchi delle strade che vi si immettono (Via Campagna Adorna, Via Laveggio, Via Campagnola e Via al Pero), sono tutti inseriti in Zona Nucleo tradizionale.

La destinazione principale è la residenza, mentre sono tollerati contenuti artigianali e commerciali per piccole manifatture non molesti e compatibili con la destinazione residenziale principale.

Gli interventi di rivitalizzazione e riqualificazione della sostanza edilizia e gli spazi comunitari pubblici e privati vanno promossi.

Lungo la strada di raccolta che attraversa il nucleo è auspicata, nel rispetto della tradizione, la costruzione a confine con l'area pubblica.

3.2 Piano del Traffico

Lo spazio veicolare di Piazza Baraini è definito nel Piano del traffico con l'indicazione "Interventi particolari – Riorganizzazione viaria Piazza Baraini".

Via Campagna Adorna e Via Laveggio sono definite come strade di raccolta da/ fino all'imbocco con la Piazza, mentre Via Campagnola e Via al Pero sono definite come strade di servizio.

È previsto il passaggio di autobus su Via Campagna Adorna, su Via Laveggio e su Via al Pero (quest'ultima solo a senso unico).

È vincolata la formazione di 35 posteggi (di cui 24 coperti) sul mappale n. 57 (attuale autosilo) e 6 posteggi sul mappale n. 46 (Piazza).

3.3 Piano del Paesaggio

Il Piano del paesaggio identifica due elementi protetti situati ai lati di Piazza Baraini:

- il Complesso della Chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate (MC1), comprendente la Chiesa e la casa parrocchiale (fmn 54) d'interesse cantonale;
- le facciate contigue delle case coloniche che delimitano il fronte strada a sud del nucleo tradizionale principale (MC2) d'interesse locale.

Si segnala che tutto l'intero comparto del Piano particolareggiato si trova all'interno del perimetro di rispetto del bene culturale d'interesse cantonale costituito dal Complesso della Chiesa di S. Antonio Abate.

Il villaggio di Genestrerio è considerato di interesse locale nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

3.4 Piano particolareggiato 93

Il Piano particolareggiato 93 si situa all'interno della curva di Via Campagna Adorna – Via Laveggio su un sedime ancora libero da costruzioni e riguarda i fondi RFPD n. 148, 51 e 52. Esso definisce i contenuti (residenza primaria con il 20-30% di spazi commerciali e amministrativi), i parametri edificatori (3 piani fuori terra (h. max alla gronda = 351.50 m.s.m., colmo = 355.50 m.s.m) e linee di arretramento) e le modalità realizzative. È definita una superficie utile lorda (SUL) massima pari a 3'600 m² e un numero di posteggi interrati compreso tra i 50 e i 60 posti auto.

4. OSSERVAZIONI ALL'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

4.1 Sintesi dell'esame preliminare del Dipartimento del Territorio

In generale il Dipartimento del Territorio ritiene che sussistano le premesse per legittimare l'approfondimento pianificatorio dell'area centrale del nucleo del villaggio. Infatti l'area del Piano particolareggiato di Piazza Baraini può essere soggetta ad un disciplinamento autonomo, in considerazione del fatto che non pregiudica o determina condizioni particolari all'assetto pianificatorio delle aree limitrofe, che saranno sviluppate con il Piano particolareggiato del nucleo, di prossimo approfondimento.

In particolare il Dipartimento del Territorio accoglie con favore le finalità della proposta, ovvero 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 Piano particolareggiato 93 vigente (fondi RFPD n. 148, 51 e 52), anche il fondo n. 53 RFPD Genestrerio 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.

Sono stati riscontrati carenti i seguenti aspetti codificati nel Piano particolareggiato:

1. Il grado di indeterminazione del progetto di sistemazione viaria che assume carattere indicativo negli atti in esame.

Il Dipartimento richiede una soluzione maggiormente vincolante nei suoi aspetti essenziali, 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 Piano particolareggiato del 93.

In particolare si condivide e si auspica una pavimentazione unitaria, nel limite del possibile con un livellamento delle quote mediante l'eliminazione dei marciapiedi e la realizzazione di una superficie complanare su tutta l'area pubblica. Si ritiene però che l'impostazione presentata non sia 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. Inoltre anche la proposta di inserire un filare alberato non può essere avallata, in quanto quest'ultimo è considerato un elemento avulso rispetto ad una soluzione globale condivisa.

Si chiede di trovare una soluzione che preveda la riqualifica della Piazza assicurando nel contempo la funzione della strada di raccolta.

2. L'insufficiente approfondimento degli aspetti a giustificazione della sostenibilità urbanistica della nuova edificabilità sui fmn 53 e 148 e le modalità di utilizzo degli strumenti del Piano particolareggiato e del Piano di quartiere.

Il Dipartimento del Territorio ritiene che la rigidità dell'impianto proposto non sia supportato da un confacente approfondimento atto ad attestarne la sua sostenibilità. Infatti, considerando la notevole mole volumetrica del settore in confronto alla sostanza edificatoria del nucleo, si dovrebbe scongiurare il pericolo di consentire l'insediamento di strutture poco consone, ma che tuttavia rispettano le norme.

Il Dipartimento del Territorio richiede degli approfondimenti planovolumetrici che permettano la valutazione della pertinenza del potenziale edificatorio in funzione degli obiettivi urbanistici prefissati.

Il Dipartimento del Territorio auspica inoltre delle destinazioni d'uso al piano terreno, quali ristoranti o piccoli commerci, che concorrano a rendere maggiormente attrattiva e vitale la piazza antistante.

Il Dipartimento del Territorio ritiene che ci debba essere un grado di approfondimento maggiore per permettere di imporre dei precisi vincoli urbanistici (linee di costruzione, alberature, ...)

3. Si richiede una giustificazione per la riduzione del numero dei posteggi pubblici rispetto al PR in vigore, che si basi sul calcolo del fabbisogno. Allo stesso tempo è condivisa l'eliminazione del vincolo di posteggio dal fmn 46.

Il Dipartimento ritiene che siano possibili due modalità operative per concretizzare la pianificazione in atto:

- a. Definire un progetto qualificante che interessi l'intera area oggetto del Piano particolareggiato, attraverso la possibilità di indire un concorso d'architettura;

- b. Limitare il Piano particolareggiato 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 di quartiere, di cui vanno definiti criteri qualitativi e quantitativi.

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.

Per l'area stradale il Piano particolareggiato, oltre a demarcare l'area oggetto di 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 Piano particolareggiato.

4.2 Presa di posizione del Municipio sull'esame preliminare del Dipartimento del Territorio

1. Si rileva che durante l'approfondimento dell'attuale procedura (dopo l'esame preliminare dipartimentale), i proprietari del mappale no. 148 RFPD Genestrerio, hanno palesato l'interesse per una futura edificazione sul loro fondo.

Con questo presupposto, tra le modalità operative proposte dal Dipartimento, il Municipio ha scelto l'ipotesi b). È stato quindi allestito un progetto preliminare che ha inglobato anche il mappale no. 53 RFPD Genestrerio (edificio postale).

Il progetto preliminare (proposta planovolumetrica non sottoposta ora a procedura di approvazione) ed inserito negli atti di variante, ha permesso di visualizzare il rapporto dell'edificio con Piazza Baraini, di verificare la volumetria ammessa e l'estensione dell'area soggetta a PQ, così come gli accessi principali all'edificio.

Contestualmente all'elaborazione del progetto di massima, sono stati sviluppati i criteri da rispettare per l'elaborazione del futuro arredo del comparto della Piazza, che dovranno relazionarsi all'asse della Chiesa.

Contrariamente a quanto richiesto dal Dipartimento del Territorio, che proponeva di non inserire vincoli pianificatori al Piano di Quartiere, è parere del Municipio inserire quelli che consentono la concretizzazione del progetto preliminare.

2. La fattibilità dell'assetto stradale è stata verificata da uno studio d'ingegneria e sarà oggetto di un progetto successivo ai sensi della Legge strade.

Si rileva che, come richiesto in Esame preliminare si propone di differenziare Via Campagna Adorna e Via Laveggio dal resto del comparto pubblico, garantendo così la funzione di strada cantonale. Quest'ultima è determinata dal suo inserimento nel PAM3, alla quale non assegna nessuna funzione di collegamento. Il resto della Piazza, a prevalenza pedonale, sarà dotata di una pavimentazione unitaria con un livellamento omogeneo delle quote.

La sistemazione della Piazza con il relativo arredo, sarà anch'essa inserita nel progetto di sistemazione complessivo ai sensi della Legge strade.

Non viene più proposta una riduzione del numero dei posteggi e nemmeno il loro posizionamento, che sarà precisato nel progetto successivo (Legge strade).

Gli approfondimenti sono stati accompagnati e coordinati fra loro dai responsabili dell'Ufficio Tecnico Comunale della Città di Mendrisio.

5. PROPOSTA PIANIFICATORIA: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI PIAZZA BARAINI

5.1 Perimetro

Il perimetro del Piano particolareggiato di Piazza Baraini segue il limite del fronte edificato del nucleo tradizionale affacciato su Piazza Baraini, su Via Campagna Adorna e su Via Laveggio. Esso include il Piano particolareggiato 93 con i fondi n. 148, 51, 52, e il fondo n. 53 sul quale sorge l'attuale ufficio postale. Il perimetro include il relativo comparto stradale comprendendo il fondo n. 57 sul quale è posto l'autosilo pubblico.

5.2 Obiettivi

Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini ha come obiettivo principale la riqualifica urbanistica della Piazza e dei suoi immediati dintorni.

Con il Piano si vogliono creare le premesse per ottenere un insieme urbano omogeneo e unitario, attraverso due interventi principali:

- la riqualifica dello spazio pubblico (veicolare e pedonale) in relazione con le preesistenze e con le nuove edificazioni;
- la definizione del fronte "mancante" della Piazza sui mappali no. 53 e no. 148.

Conseguentemente agli obiettivi perseguiti è stato elaborato un progetto preliminare impostato sulla valorizzazione dell'asse della Chiesa. Su quest'ultimo si dovranno relazionare tutti i nuovi interventi, in particolare gli elementi di arredo dello spazio pubblico e l'edificazione del nuovo edificio.

5.3 Piano particolareggiato di Piazza Baraini

a1. Riqualifica dello spazio stradale

Il concetto per l'arredo dello spazio pubblico prende riferimento dall'asse della Chiesa e dal relativo sagrato. Gli elementi d'arredo, che struttureranno lo spazio pubblico, dovranno posizionarsi parallelamente e ortogonalmente all'asse della Chiesa, in modo da articolare lo spazio pubblico del sagrato e della Piazza e, insieme al progetto che sorgerà sui mappali n. 53 e 148, dare un'immagine unitaria a tutto il comparto, indipendentemente dalla presenza della strada cantonale che lo attraversa.

Le regole da rispettare per l'elaborazione del progetto per la sistemazione di Piazza Baraini sono il rispetto dell'ortogonalità e del parallelismo all'asse della Chiesa per il posizionamento degli elementi di arredo e per il disegno della pavimentazione, che non sarà tuttavia posta sulle aree veicolari che rimarranno di colore uniforme per differenziarle da quelle pedonali.

Il Piano "Ipotesi d'intervento" mostra il principio di tale concetto, mentre gli elementi d'arredo (alberature, lampioni, panchine, ...) verranno definiti dal futuro progetto.

La strada di raccolta verrà differenziata nella sua pavimentazione e sarà priva di ostacoli, così da rispettare le normative VSS in vigore. Si evidenzia che la decisione di rinunciare ad una pavimentazione unitaria su tutto il comparto viario è avvenuta a seguito delle indicazioni del Cantone contenute nell'esame preliminare.

Si propone comunque la modifica del tracciato stradale con un raggio di curvatura più stretto rispetto a quello attuale, in prossimità della curva principale. Il calibro stradale sarà variabile da un minimo di 6m per permettere il transito dei veicoli pesanti e dei bus in curva (velocità ridotta). I marciapiedi, da un minimo di 1.5m saranno inglobati nella Piazza.

Tale misura è coerente con l'inserimento della strada nel PAM3, alla quale non assegna nessuna funzione di collegamento.

a2. Posteggi

Il Piano particolareggiato prevede il mantenimento dei vincoli attuali (6 posteggi su Piazza Baraini e 35 posteggi nell'autosilo). Dato che la situazione rimane invariata, non si ritiene prioritario procedere al calcolo del fabbisogno. Quest'ultimo verrà eseguito contestualmente all'allestimento del Piano particolareggiato del nucleo storico.

b. Piano di Quartiere (PQ) impostato sul Progetto planovolumetrico allegato (mappali n. 53 e 148)

Il progetto propone una tipologia a corte, dimensionata sulla scala del nucleo di Genestrerio. Essa genera uno spazio intimo e raccolto, direttamente relazionato con quello ampio e pubblico di Piazza Baraini.

L'altezza della facciata, che si affaccia sulla Piazza, è analoga a quella degli edifici di fronte (4 piani), e permette di definire l'asse prospettico verso la Chiesa, mentre l'apertura del fronte pone in relazione i due spazi pubblici (piazza e corte), segnalando il punto di attraversamento pedonale della strada.

Il PQ propone il rispetto dell'altezza massima di gronda e l'allineamento verso la strada.

Il progetto prevede una superficie edificabile (SE) di ca. 1'400 m² e una superficie utile lorda (SUL) di ca. 4'800 m².

Il PQ vincola il rispetto della SUL, tra una massima di 5'200m² e una minima di 4'400m², per lasciare il margine di manovra necessario per la futura progettazione architettonica.

A titolo comparativo, si ricorda che il PP93 prevede una SUL pari a 3'600m². Quest'ultima, se sommata al potenziale del sedime dell'edificio postale (ca. 1'100m²) calcolato con lo stesso indice teorico dell'attuale PP93, porterebbe ad avere una SUL complessiva di ca. 5'400m². Ciò è in linea con quanto proposto con la presente variante.

La destinazione di zona proposta è pubblico-commerciale al Piano terreno (piccoli commerci, bar, ristorante), con lo scopo di attivare socialmente il nucleo, mentre è residenziale-amministrativa ai piani superiori.

L'accesso veicolare ai posteggi privati, che dovranno essere tutti interrati, dovrà avvenire direttamente dall'autosilo pubblico adiacente (Piano -1). Se in fase di approfondimento tecnico, ciò non fosse possibile, rimane vincolata la possibilità di formare un accesso veicolare da Via Campagna Adorna. Il numero dei posti auto necessario verrà calcolato secondo il RLst.

6. MODIFICHE AL PIANO REGOLATORE

6.1 Piano delle zone

- Inserimento del Piano Particolareggiato di Piazza Baraini.
- Modifica del limite di zona rispetto al comparto stradale per i mappali n. 53 e n. 148.
- Introduzione di un Piano di Quartiere obbligatorio sui mappali n. 53 e n. 148.

6.2 Piano del traffico

- Modifica del limite del comparto stradale rispetto al piano delle zone per i mappali n. 53 e n. 148.
- Piazza Baraini viene attribuita a spazio a prevalenza pedonale.
- Il tracciato veicolare della strada di raccolta Via Campagna Adorna e Via Laveggio viene corretto.
- I posteggi presenti nell'autosilo sono consolidati.
I 6 posteggi di superficie previsti sulla Piazza sono consolidati e dedicati ai fruitori dei contenuti amministrativi e commerciali presenti. I posteggi saranno di breve durata. L'ubicazione sarà definita dal futuro progetto.

6.3 Piano particolareggiato 93

- Abrogato.

6.4 Norme di attuazione

La modifica dell'art. 40 NAPR cv.1 di Genestrerio, permette di inserire il capitolo relativo al Piano particolareggiato di Piazza Baraini.

7. FINANZIAMENTO DELLE OPERE

La superficie interessata dalle opere di riqualifica (Piazza, strada cantonale e sagrato) ammonta a ca. 4'300 m² e comprende ca. 460 ml di bordure. Si stima che un costo unitario pari a 500 CHF/m² per la superficie asfaltata e di 120 CHF/ml per le bordure, siano sufficienti a coprire le opere di pavimentazione, anche considerando l'integrazione di eventuali inserti in granito. Considerando anche l'arredo urbano (alberature, illuminazione, panchine) si stima che i costi complessivi generati dalla variante possano ammontare a ca. Fr. 2'400'000.-.

Si ricorda che i costi espropriativi per l'allargamento del campo stradale, saranno compensati dai contributi di plus valenza (aumento del potenziale edificabile).

8. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

La procedura di informazione e partecipazione pubblica è avvenuta ai sensi dell'art. 33 LALPT (sostituito dall'art. 26 Lst).

La variante di Piano particolareggiato di Piazza Baraini è stata presentata in serata pubblica una prima volta il 13 settembre 2011 e posta in consultazione agli albi comunali dal 19 settembre 2011 al 19 ottobre 2011.

In seguito è stata trasmessa il 26 luglio 2012 al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare di sua competenza, che si è espresso il 1 marzo 2013.

La variante è stata presentata in serata pubblica una seconda volta il 1 dicembre 2015 presso la sala multiuso del Quartiere di Genestrerio e posta in consultazione agli albi comunali dal 7 dicembre 2015 al 22 gennaio 2016.

Durante tale periodo sono giunte tre osservazioni:

1. PLR – Sezione di Mendrisio:

Valuta positivamente i contenuti in quanto rispondono alle aspettative generali, condividendo in particolare il collegamento visivo e architettonico fra Piazza e Chiesa – sagrato e la rivalutazione del tracciato della strada cantonale.

1a) Pone l'accento sul grave problema legato al traffico di attraversamento della Piazza lungo Via Campagnadorna e Via Lavaggio e chiede di introdurre la limitazione di velocità a 30 km/h o altre limitazioni del traffico.

1b) In riferimento al PQ, è stata valutata positivamente l'inclusione del mappale no. 53 RFD Genestrerio (proprietà Posta) e chiede di mantenere un'apertura della futura edificazione sulla Piazza, tuttavia ritiene che una corte interna non sia indicata per il recupero di un'area centrale del paese.

2. Verdi – Sezione di Mendrisio:

2a) La scelta di separare la pianificazione della Piazza da quella del nucleo storico è infelice in quanto non è unitaria come indicato dalla disciplina urbanistica internazionale. Si chiede di integrare il Piano particolareggiato della Piazza con quello del Nucleo storico.

2b) La variante non risolve il problema del traffico di transito. Si propone di cercare una soluzione viaria alternativa per declassare la strada cantonale a strada comunale.

2c) Si chiede di dezonare i mappali no. 51, 53 e 148 RFPD Genestrerio, così da meglio valorizzare il contesto monumentale in considerazione del valore paesaggistico e culturale di tutta la Piazza.

2d) Le NAPR sono "piuttosto vaghe e poco incisive".

2e) Si chiede di incontrare l'autorità politica cantonale per trovare una soluzione al problema posto dalla strada cantonale che attraversa il nucleo storico.

3. Sig. Flavio Pozzi:

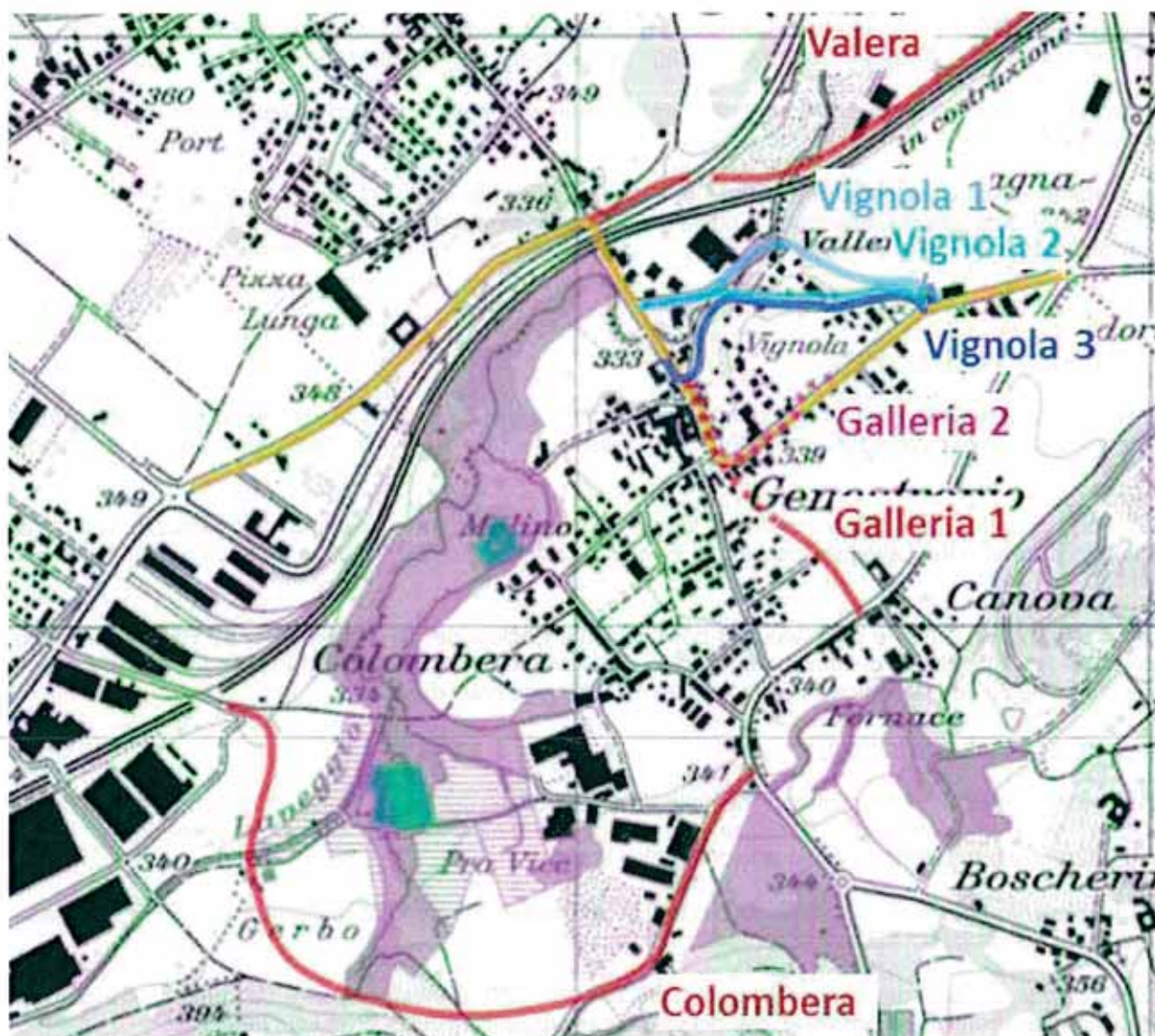
Al fine di risolvere il problema del traffico di transito passante per la Piazza, propone la circonvallazione del nucleo attraverso la formazione di un nuovo collegamento passante da Via Vallera e da Via Ponte Laveggio (Ligornetto).

Presenza di posizione del Municipio sul tema principale emerso durante il periodo di informazione pubblica:

Le osservazioni giunte chiedono principalmente di introdurre delle soluzioni per ridurre il traffico di transito della strada cantonale mediante misure di limitazione di velocità o la formazione di una circonvallazione del nucleo (2b e 3). Questo tema è stato inoltre l'argomento principale emerso durante la serata informativa pubblica.

Il Municipio ha deciso quindi di affidare un mandato ad uno specialista per approfondire la fattibilità di una circonvallazione del nucleo di Genestrerio.

In estrema sintesi lo studio ha ipotizzato sei tracciati per la circonvallazione del nucleo di Genestrerio, che vengono riassunti qui di seguito unitamente ad una valutazione per ciascun tracciato esperita dallo stesso specialista.



1. Colombera:

Collegamento della strada principale Stabio – Gaggiolo con la strada principale Mendrisio – Novazzano Brusata. A Stabio l'aggancio avviene sulla strada industriale di recente realizzazione compatibilmente anche con il futuro completamento della A394.

La nuova strada diverrebbe il collegamento naturale tra Stabio e le limitrofe zone italiane e Chiasso (Como) comportando un netto aumento del traffico attraverso Novazzano. Inoltre la forte componente del traffico di attraversamento data dalla direttrice Ligornetto / Clivio non verrebbe intercettata. Dal punto di vista ambientale, il tracciato si inserisce nel contesto estremamente delicato della zona palustre di importanza nazionale, va ad incidere sulle sorgenti del Laveggio e crea una netta cesura nel paesaggio naturale a scapito del collegamento ecologico tra la zona Prella e Valera.

Questo tracciato è ritenuto non idoneo allo scopo e assolutamente improbabile in quanto in conflitto con la protezione dell'ambiente

2. Galleria 1:

Sfruttando il dislivello naturale presente sulla S107 tra il Ponte sul Laveggio e la Chiesa, si ipotizza una galleria sotto la piazza che riemerge nei prati in zona Canova. La strada si innesta su quella principale Mendrisio – Novazzano Brusata. La viabilità locale rimane sulla piazza e via Vallera viene ricollegata alla piazza attraverso una nuova rampa che raggiunge la sommità del portale. Anche questa ipotesi comporta un notevole aumento dell'attrattività del collegamento Stabio – Chiasso via Novazzano.

Il collegamento dal nucleo verso il sottopasso FFS / Ligornetto si presenta particolarmente problematico a causa del portale della galleria e dello spazio ridotto.

L'ipotesi è possibile sul piano teorico ma molto problematica per l'effetto sulla viabilità regionale, il trasporto pubblico e la mobilità lenta. Non è interessante approfondire questa variante.

3. Galleria 2:

Il tracciato in galleria seguirebbe la strada esistente tra la zona Vignole fino alla Chiesa. Il portale est si situerebbe nella zona agricola prima dell'abitato. Il portale ovest sfrutterebbe il dislivello naturale tra la chiesa e il ponte sul Laveggio.

Questa ipotesi non è fattibile preservando gli edifici esistenti a causa dello spazio insufficiente per realizzare lo scavo.

4. Vignola 2:

Si ipotizza l'uso di Via Vallera. Essa è sita in zona residenziale ed edificata sui due lati con poco spazio tra gli edifici. Il traffico tolto dal nucleo è riportato in una zona abitata.

Ipotesi da non perseguire.

5. Vignola 3:

Si ipotizza l'utilizzo di Via Vallera, ma con un nuovo attraversamento del Laveggio per ricollegarsi alla strada industriale. Presenta i medesimi svantaggi dell'ipotesi Vignola 2.

Ipotesi da non perseguire.

6. Valera:

Provenendo da Stabio si immagina un prolungamento della strada cantonale lungo la ferrovia (sul lato ovest) attraverso il comparto ex-Petrimex, fino a raggiungere lo svincolo di Rancate. Questa ipotesi costituisce di fatto un doppiopiede della Superstrada.

Vista la scarsa attrattività si ritiene di non approfondire questa ipotesi.

7. Vignola 1:

Questa ipotesi, provenendo da Stabio, consiste nello staccarsi dal tracciato attuale prima del ponte sul Laveggio per inserirsi nella zona industriale. La strada correrebbe tra gli edifici e il fiume, il cui alveo deve essere risistemato e ampliato. All'altezza dell'ex Grotto Valera attraversa il fiume per raggiungere la zona del cimitero con ritorno sul tracciato esistente. L'ipotesi modifica solo localmente il tracciato e non ha conseguenze rilevanti sulla viabilità regionale.

La variante aggira le zone residenziali, ma presenta comunque dei contatti in prossimità del cimitero e dopo il ponte sul Laveggio dove lambisce la zona residenziale (pur essendo separata dal fiume). La zona del Laveggio ottiene lo spazio di pertinenza prescritto dalla legge (fascia di 22m per allargamento), ma dal punto di vista paesaggistico, dello svago e della natura la nuova strada porterebbe una chiara perdita di qualità.

La strada attraverserebbe, da est verso ovest:

- La zona agricola SAC sottraendo superficie agricola per 3400mq
- Una zona boschiva (valletta), dissodamento di circa 3000mq
- Il corridoio ecologico del Lavaggio (importanza cantonale) e lo spazio di pertinenza del corso d'acqua
- Una zona a rischio alluvionamento, per la quale è previsto un risanamento;
- La zona artigianale di Ligornetto, con impatto significativo su alcune Costruzioni esistenti.

A livello qualitativo generale si può affermare che la strada seguirebbe un tracciato piuttosto naturale, ma costituirebbe un'ulteriore cesura, con un impatto sul paesaggio in una zona di pregio ambientale e agricolo. Si può ipotizzare una riduzione del traffico sul vecchio tratto dell'80-90%, per contro si assisterebbe ad un aumento di attrattività della S107 (strada cantonale: incrocio di Croce Grande - Croce Campagna Stabio) quale alternativa alla superstrada. Questo effetto è di difficile quantificazione, essendo fortemente dipendente dalla congestione generale del traffico, che porta gli utenti a ricercare percorsi alternativi. I costi totali per la realizzazione sono quantificati in ca. CHF 8'000'000.--.

Il tracciato è maggiormente realistico rispetto alle altre ipotesi ma si pone comunque in contrasto con i seguenti aspetti:

- Protezione delle zone agricole SAC;
- Protezione delle foreste;
- Rispetto dello spazio di pertinenza dei corsi d'acqua;
- Obiettivi del Piano direttore cantonale;
- Ubicazione vincolata per la zona agricola (l'approvazione di una strada in zona agricola è possibile soltanto se sorretta da un chiaro e preminente interesse pubblico e solo se nessun'altra soluzione è fattibile);
- Conflitti con interessi privati (esproprio di 3'300 mq di superfici edificabili);
- La variante deve essere attuata in coordinamento con la sistemazione del Lavaggio;
- La variante andrebbe a beneficio di ca. 250 cittadini (Genestrerio ha 1125 abitanti);
- Il nuovo tracciato non è privo di disturbo per la zona residenziale, se non con l'utilizzo di accorgimenti supplementari quali pareti antirumore.

Lo studio oltre a proporre delle ipotesi di circonvallazione, richiama le opere previste nel PD e nel PAM non ancora terminate, che avranno per conseguenza anche uno sgravio del traffico passante per il nucleo di Genestrerio. Quest'ultime sono legate tra loro da una precisa strategia, che esplica i suoi effetti soltanto una volta giunta a compimento.

Si evidenzia inoltre che trattandosi di una strada cantonale la questione va coordinata con le Autorità cantonali, discutendo l'eventuale integrazione del nuovo tracciato della circonvallazione negli obiettivi e nelle schede del PD.

Il Municipio propone di attendere che le misure contenute nel PAM siano attuate prima di avviare un eventuale approfondimento della variante "Vignola1" quale circonvallazione del nucleo di Genestrerio. È importante rilevare già sin d'ora che l'ipotesi di circonvallazione proposta dallo studio, anche se da un punto di vista di fattibilità tecnica risulterebbe percorribile, si pone in contrasto, sia con gli obiettivi pianificatori del Cantone, sia con le leggi federali e cantonali vigenti (LPN, OPAC, LCfo), che rende di fatto impraticabile questa proposta.

Dal momento che la riqualifica di Piazza Baraini (e le relative moderazioni) non risulterebbe comunque in conflitto con un'eventuale futura circonvallazione del nucleo, ma ne sarebbe un logico completamento, il Municipio propone quindi di procedere con la variante pianificatoria del Piano particolareggiato di Piazza Baraini.

Risposta del Municipio alle osservazioni puntuali:

La proposta di variante non è stata modificata rispetto a quanto presentato in informazione pubblica; di seguito le risposte alle osservazioni che ne spiegano i motivi:

1a) Nella progettazione definitiva si valuteranno tutte le possibilità per inserire delle moderazioni del traffico efficienti nel rispetto delle leggi vigenti e in accordo con l'autorità cantonale, e in considerazione di un progetto unitario.

1b) La tipologia a corte proposta per il PQ genera uno spazio intimo e raccolto direttamente relazionato e complementare a quello ampio e pubblico di Piazza Baraini. La tipologia a corte è una caratteristica del nucleo, che vale anche per tutti gli altri quartieri della Città di Mendrisio. Non è quindi estranea al nucleo, non compromette la vivibilità della Piazza antistante e viene riconfermata.

2a) I motivi per procedere con un Piano particolareggiato, separato da quello del nucleo, sono spiegati in premessa del presente rapporto e hanno già trovato il consenso dell'autorità cantonale (EP).

2b e 3) Vedi capitolo precedente: *"Presenza di posizione del Municipio sul tema principale emerso durante il periodo di informazione pubblica"*.

2c) La necessità di densificare il centro di Genestrerio viene ribadita, in quanto tale proposta è in sintonia con la pianificazione di ordine superiore (PAM 2 e 3), che auspica una crescita insediativa negli spazi urbani, così come un elemento indispensabile per la definizione dello spazio urbano della Piazza. Inoltre mal si comprende perché in caso di edificazione, i monumenti storici presenti sarebbero penalizzati; è infatti anche attraverso un'edificazione rispettosa delle preesistenze che si può valorizzare, sia il contesto monumentale, che quello paesaggistico.

2d) Le NAPR sono state impostate al fine di poter realizzare gli intendimenti della variante e volutamente lasciano il margine di manovra necessario per l'affinamento progettuale.

Si evidenzia che sarà sempre il Municipio ad affidare il mandato per il progetto di sistemazione della Piazza, così come avrà sempre potere decisionale per il rilascio della futura licenza edilizia per l'edificazione inerente il PQ. Il Municipio manterrà sempre il controllo sulle future scelte progettuali.

2e) Non si ritiene opportuno incontrare l'autorità politica cantonale in quanto si è già potuto ampiamente discutere con i servizi preposti.

Il pianificatore:

arch. M. Carmellini, UTC Mendrisio

Mendrisio, aprile 2017



**CITTÀ DI
MENDRISIO**

Quartiere di Genestrerio

Piano particolareggiato di **PIAZZA BARAINI**

Atti per il Consiglio Comunale

NORME DI ATTUAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

Si propone la modifica dell'art. 40 NAPR cv.1 Zona nucleo tradizionale, al fine di inserire le Norme di attuazione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini:

1. La zona definita nucleo tradizionale comprende gli insediamenti tradizionali di Genestrerio paese e di Colombera.
Per il nucleo tradizionale di Genestrerio paese il ~~Comune~~ **la Città di Mendrisio** elabora un Piano particolareggiato generale (PP), ai sensi dell'~~art. 54 della LALPT~~ **degli art. 51 e 52 Lst**, salvo per i fondi n. **16, 46, 51, 52, 53, 55, 57, parz. 130, 148, 234** in cui fa stato il ~~Piano particolareggiato privato in vigore dal 9 novembre 1993~~ **Piano particolareggiato di Piazza Baraini.**

Norme di attuazione Piano particolareggiato – Piazza Baraini

a. Disposizioni generali

Art. 1 Base legale, comprensorio

1. La base legale del Piano particolareggiato di Piazza Baraini è costituita dagli art. 51 e 52 Lst.
2. Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini disciplina l'uso della parte del territorio comunale delimitata dal PR con tale denominazione.
3. Per questa zona vale in via principale il Piano particolareggiato di Piazza Baraini e subordinatamente, in quanto applicabili le norme d'attuazione del PR; restano riservate le pertinenti disposizioni del diritto federale.

Art. 2 Scopi, effetti

1. Accanto agli obiettivi generali propugnati dal PR, il Piano particolareggiato di Piazza Baraini ha lo scopo di riqualificare il comparto da un profilo urbanistico e sociale.
2. Con la sua approvazione il Piano particolareggiato di Piazza Baraini crea il vincolo di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste dalle sue componenti costitutive.

Art. 3 Componenti

Il Piano particolareggiato di Piazza Baraini è composto da:

- piano delle zone e del traffico in scala 1:1000
- rapporto di pianificazione
- le presenti norme d'attuazione

b. Interventi edilizi

Art. 4 Piano di Quartiere

Per i fondi n. 53 e n. 148 vale l'obbligo di allestire un Piano di Quartiere. L'obbligo è completato con l'indicazione di condizioni particolari da osservare per la progettazione.

1. Destinazioni d'uso

La destinazione principale è la residenza.

Si ammettono contenuti amministrativi e di servizio limitatamente al massimo del 40 % della SUL, purché non moleste e non in contrasto con la vocazione principale della zona. I contenuti residenziali e amministrativi sono ammessi esclusivamente ai piani superiori.

La ristorazione, così come la vendita e la distribuzione di beni di bisogno quotidiano sono ammesse esclusivamente al Piano terreno. La superficie di vendita massima per singolo negozio non deve superare indicativamente i 200 m².

2. Criteri qualitativi

Il piano di quartiere deve tener conto degli obiettivi e criteri generali di progetto seguenti:

- il concetto urbanistico, qualitativamente significativo, deve essere riferito ad una lettura approfondita e motivata dello spazio specifico di contorno;
- il posizionamento e la volumetria dell'edificio con i rispettivi spazi liberi di complemento devono essere collocati entro un disegno qualificato dello spazio di progetto. Si dovrà in particolare tener conto delle percorrenze pedonali. Gli spazi liberi dovranno essere disegnati ed arredati;
- la tipologia architettonica deve essere sostenuta e motivata da un preciso riferimento di carattere urbanistico. Le forme, i materiali ed i colori sono altrettante componenti dell'espressione architettonica.

3. Condizioni particolari

Le condizioni particolari (volume, allineamenti, altezze e accessi dell'edificio), sono state desunte dal progetto allegato alle presenti Norme.

a. Linee di edificazione

Si distinguono le seguenti linee di edificazione:

- linea di costruzione: allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni
- linea di arretramento: limite fino al quale è possibile costruire

Lungo le linee di edificazione non è dato l'obbligo di contiguità.

Non sono ammessi corpi o elementi sporgenti oltre le linee di edificazione.

b. Altezze:

La quota massima per il tetto è vincolata a +355.00 m.s.l.m. e corrisponde a quattro piani abitabili (piano terreno incluso).

c. Quantità edificatorie:

La superficie utile lorda massima (SUL_{max}) concessa è di 5'200 m², la minima (SUL_{min}) è di 4'400 m².

4. Posteggi

Tutti i posteggi sono da prevedere interrati.

L'accesso dovrà essere unico e avvenire dall'autosilo pubblico adiacente (Piano -1) o se questa ipotesi non è fattibile tecnicamente, da Via Campagna Adorna.

Il numero dei posteggi è calcolabile secondo il RLst.

5. Edificazione a tappe

Il progetto dovrà essere unitario. La procedura di approvazione del progetto dovrà essere unica. L'edificazione a tappe di principio non è permessa.

c. Arredo degli spazi pubblici

Art. 5 Area a prevalenza pedonale

Il disegno della superficie, il suo trattamento, e la posa di elementi d'arredo così come di alberature presuppone l'allestimento di uno specifico progetto d'insieme.

Gli elementi d'arredo, così come il disegno della pavimentazione, dovranno allinearsi e/o essere ortogonali all'asse della Chiesa in modo da dare un'immagine unitaria al comparto.

Il Piano "Ipotesi d'intervento" illustra il principio di tale concetto.

Il pianificatore:

arch. M. Carmellini, UTC Mendrisio

Mendrisio, aprile 2017