Città di Mendrisio

Via Municipio 13
6850 Mendrisio
058 688 31 10
cancelleria@mendrisio.ch

Ris. mun. 6084 del 10 novembre 2026
16 novembre 2026

MM N. 73 /2026

Variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio Quartiere di Genestrerio – Comparto di Piazza Baraini / Chiesa S. Antonio Abate

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Premessa

La presente variante ha l'obiettivo di dare una nuova identità paesaggistica al Quartiere di Genestrerio, ripensandone il rapporto tra edificato, spazi aperti e territorio circostante. Dopo diversi anni di riflessione, l'Esecutivo ha deciso di rivedere in maniera sostanziale il precedente concetto pianificatorio, ponendo le basi per un nuovo approccio maggiormente orientato alla qualità degli spazi pubblici e alla valorizzazione del verde.

La proposta mira in particolare alla creazione di spazi aggregativi verdi, attrattivi e facilmente fruibili, capaci di favorire la socializzazione e di migliorare la qualità di vita degli abitanti. Al contempo, il nuovo assetto intende rispondere in modo più adeguato alle sfide climatiche attuali e future, promuovendo la presenza di vegetazione, aree ombreggiate e superfici permeabili, elementi sempre più importanti per garantire condizioni di comfort e resilienza. Un ulteriore elemento qualificante della variante è il rafforzamento della connessione tra il tessuto edificato ed il Parco del Laveggio. L'obiettivo è quindi quello di costruire una relazione più forte e continua tra gli spazi abitati ed il paesaggio, attraverso una rete di spazi verdi e percorsi capaci di dare al Quartiere una nuova identità ed una maggiore qualità urbana.

Si tratta inoltre del primo atto pianificatorio con cui il Municipio dà seguito alle richieste formulate dal Consiglio di Stato nell'ambito dell'attuazione del Piano Direttore cantonale (PD), segnatamente della scheda R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*, entrata in vigore il 17 ottobre 2022 a seguito dell'approvazione del Consiglio Federale. Tale scheda impone ai Comuni di adeguare il dimensionamento delle zone edificabili agli obiettivi di crescita previsti per l'orizzonte dei successivi 15 anni. In questo contesto la Città di Mendrisio, coerentemente con il proprio Piano Direttore comunale (PDc), è andata ad individuare dei comparti in cui ridurre l'edificabilità tra i quali figurano anche alcuni dei terreni oggetto di questa variante.

La presente variante recepisce inoltre quanto disposto dal Consiglio di Stato nella decisione relativa alla precedente variante concernente Piazza Baraini[1], con la quale non aveva approvato il Piano di Quartiere relativo ai mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio che ne prevedeva l'edificabilità, e contestualmente aveva indicato un diverso orientamento pianificatorio, che prefigurava una riduzione del potenziale edificatorio.

Muovendo da un diverso paradigma, ma mantenendo il medesimo concetto urbanistico volto a definire e qualificare i limiti della Piazza, questa proposta sostituisce il volume edificato previsto dalla precedente pianificazione con un elemento verde di forte valenza urbana e paesaggistica: il "*bosco urbano*", azzerando al contempo la contenibilità edificatoria del comparto coinvolto e andando a creare dei nuovi luoghi di fruizione all'interno del Quartiere.
Per l'elaborazione della visione paesaggistica d'insieme, sulla quale si fonda la presente variante pianificatoria, il Municipio ha coinvolto lo Studio Officina del Paesaggio, Lugano. La stessa è stata presentata alla Commissione di Quartiere il 12 giugno 2023 e, il giorno successivo, alla cittadinanza.

Nel complesso l'obiettivo perseguito dall'intero progetto è la realizzazione di una rete di spazi pubblici mediante una riqualifica paesaggistica che rafforzi la relazione con il fiume Laveggio, elemento strutturante individuato anche dal PDc quale elemento strategico per la connessione degli spazi pubblici della Città. Tale impostazione consente di mantenere una visione unitaria degli interventi, rendendone allo stesso tempo possibile l'attuazione per fasi e secondo modalità differenziate, in funzione delle opportunità che si presenteranno.

La variante contribuisce inoltre a rafforzare la presenza del verde urbano quale importante misura per combattere le isole di calore, dando attuazione ai principi del concetto della *Città spugna*. L'incremento delle superfici verdi e la gestione più equilibrata del suolo e delle risorse idriche favoriscono infatti la qualità degli spazi urbani, la sostenibilità ambientale ed il benessere della popolazione, contribuendo allo stesso tempo alla riduzione delle isole di calore ed al miglioramento della capacità del territorio di trattenere e gestire le acque meteoriche.

Non da ultimo, la variante intende favorire pure l'aggregazione e la coesione del Quartiere, rafforzandone il legame con il territorio e creando nuove opportunità di incontro e di fruizione collettiva. In questo senso, la proposta si pone in sintonia con l'esperienza della "Portineria al Cortiletto" e può costituire un ulteriore impulso allo sviluppo di progetti e iniziative di aggregazione sociale, contribuendo a consolidare una rete di luoghi e attività a servizio della comunità.

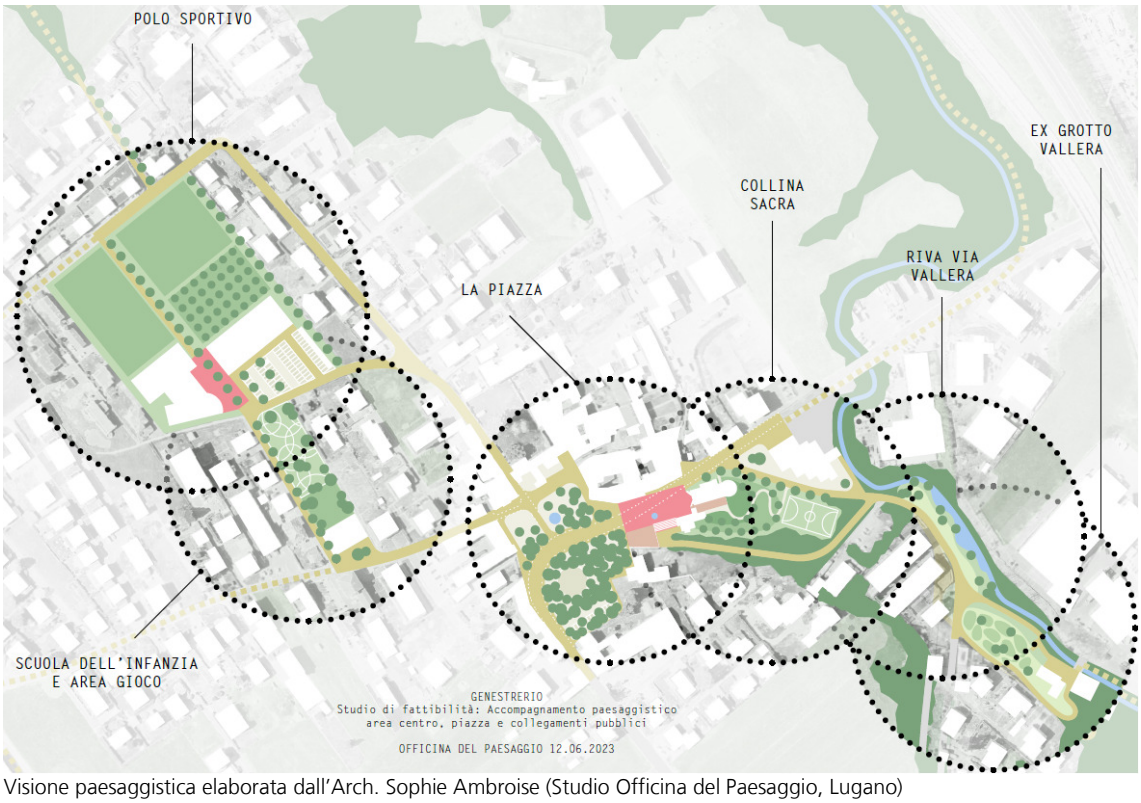
La variante risulta coerente con le Strategie 2035 della Città di Mendrisio e contribuisce in particolare al perseguimento dei punti strategici «Qualità residenziale», «Salvaguardia del paesaggio» e «Vivere lo spazio».

[1] Risoluzione del Consiglio di Stato no. 5236 del 20 ottobre 2021.

1. Visione strategica d'insieme del Quartiere di Genestrerio e progetto di massima

La variante pianificatoria si basa sullo studio elaborato dall'Arch. Sophie Ambroise (Studio Officina del Paesaggio, Lugano) che interessa il comparto compreso tra il fiume Laveggio, lo spazio retrostante la Chiesa, Piazza Baraini ed i terreni adiacenti alla sala multiuso.

L'obiettivo è quello di mettere in relazione questi spazi pubblici attraverso un progetto unitario di riqualifica paesaggistica e ambientale, volto a rafforzarne la continuità, la qualità e la fruibilità e a valorizzare il verde e il benessere nello spazio urbano.



Visione paesaggistica elaborata dall'Arch. Sophie Ambroise (Studio Officina del Paesaggio, Lugano)

Particolare attenzione è stata dedicata all'approfondimento dell'area antistante la Chiesa di S. Antonio Abate, del posteggio sovrastante l'autosilo, di Piazza Baraini con la limitrofa area verde e delle relative connessioni fino al fiume Laveggio, mediante l'elaborazione di un progetto di massima. Tale approfondimento è stato finalizzato all'individuazione di possibili interventi di riqualifica capaci di accrescere la qualità urbana, paesaggistica e l'attrattività dell'intero quartiere. L'analisi svolta ha consentito di mettere in evidenza i principali punti di forza e di debolezza del comparto, nonché le opportunità e le criticità che lo caratterizzano, fornendo le basi per la definizione di una visione progettuale condivisa.

Per l'area di Piazza Baraini e per i terreni adiacenti situati all'interno della curva della strada cantonale (mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio) è prevista la realizzazione di un bosco urbano. Questa proposta risponde a molteplici obiettivi: da un lato consente di ridefinire in modo unitario Piazza Baraini e lo spazio aperto racchiuso dalla curva stradale, rafforzandone la continuità spaziale e paesaggistica; dall'altro permette di creare un nuovo spazio pubblico a servizio del quartiere, capace di accogliere differenti modalità di fruizione.

In particolare, sul lato prospiciente il nucleo è prevista un'area maggiormente libera e flessibile, idonea a ospitare attività che richiedono ampi spazi aperti, mentre sul lato opposto della strada sono previsti spazi più raccolti e ombreggiati, destinati alla sosta e alla permanenza. La riqualifica del comparto prevede inoltre la messa a dimora di nuove alberature (da pensarsi anche nel contesto del cambiamento climatico), la realizzazione di superfici verdi e l'inserimento dei principali elementi di arredo urbano, quali panchine, punti d'acqua e illuminazione. È inoltre prevista la valorizzazione della copertura dell'attuale autosilo mediante la creazione di uno spazio pubblico maggiormente attrezzato, resa possibile dallo spostamento dei posteggi oggi presenti sul tetto verso il margine orientale del comparto (si evidenzia che il numero complessivo di posteggi non verrà diminuito).
La Piazza antistante la Chiesa di S. Antonio Abate sarà infine collegata in modo diretto e naturale al fiume Laveggio attraverso una sequenza continua di spazi pubblici riqualificati a verde. Il percorso prevede una nuova scalinata di collegamento con la quota inferiore, un viale alberato, utilizzato anche quale accesso veicolare all'autosilo, che costeggia il campo da calcio e, infine, più avanti la realizzazione di uno spazio pubblico sull'attuale sedime privato situato lungo la sponda del fiume (non oggetto della presente variante).



Progetto di massima elaborato dall'Arch. Sophie Ambroise (Studio Officina del Paesaggio, Lugano)

2. Bosco urbano, *Città spugna* e isole di calore

Il suolo costituisce una risorsa limitata e non rinnovabile. In un contesto caratterizzato da una crescente pressione sugli insediamenti e dagli effetti dei cambiamenti climatici, la tutela e la valorizzazione degli spazi verdi, la riduzione delle superfici impermeabilizzate e una gestione sostenibile delle acque meteoriche assumono pertanto un'importanza crescente nella pianificazione e nella riqualifica degli spazi urbani.

La realizzazione del *bosco urbano* si inserisce in questa prospettiva. L'intervento consente di riqualificare paesaggisticamente il comparto, incrementare le superfici permeabili e la presenza di alberature e vegetazione, migliorare le possibilità di svago di prossimità e rafforzare l'integrazione degli elementi naturali nel tessuto urbano. Le nuove superfici verdi e alberate contribuiscono inoltre all'ombreggiamento e all'evapotraspirazione, migliorando il microclima locale e concorrendo alla mitigazione delle isole di calore.
La Città di Mendrisio sta sviluppando, insieme al Comune di Stabio, un Piano d'indirizzo strategico "Città spugna", sostenuto dal programma federale Adapt+, volto a individuare le aree nelle quali tali misure possono generare i maggiori benefici e a orientare gli interventi secondo criteri di efficacia, sostenibilità e fattibilità. Pur essendo il Piano ancora in fase di elaborazione, il progetto relativo al comparto di Piazza Baraini recepisce già i principi che ne guidano l'allestimento, in particolare per quanto riguarda la gestione sostenibile delle acque meteoriche.

Il concetto di "Città spugna" mira, infatti, a trattenere e gestire quanto più possibile l'acqua piovana nel luogo in cui cade, favorendone l'infiltrazione nel terreno, rallentandone il deflusso e, laddove possibile, consentendone il riutilizzo. Ciò permette di ridurre il ruscellamento superficiale ed il carico sul sistema di smaltimento delle acque, aumentando allo stesso tempo la resilienza degli spazi urbani agli eventi meteorologici intensi e ai periodi di caldo.

La riqualifica prevista contribuisce pertanto non soltanto alla qualità paesaggistica del comparto, ma anche al miglioramento del comfort climatico e della fruibilità degli spazi pubblici, alla promozione della biodiversità e, più in generale, alla creazione di uno spazio urbano più resiliente e accogliente.

3. Forma e procedura della variante pianificatoria

La presente variante di Piano regolatore viene elaborata con il formato della Legge di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, coerentemente con quello del Piano regolatore di Genestrerio in vigore attualmente, seguendo la procedura ordinaria.

Il Municipio ha rinunciato a sottoporre la presente proposta all'esame preliminare del Dipartimento del territorio, in quanto, nel caso concreto, tale procedura è facoltativa ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 della Legge sullo sviluppo territoriale.
La rinuncia è altresì giustificata dal fatto che la proposta, mediante l'azzeramento del potenziale edificatorio, si spinge oltre quanto richiesto dal Consiglio di Stato nella decisione relativa alla precedente variante, con la quale non aveva approvato il Piano di quartiere concernente i mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio, che ne prevedeva l'edificabilità.

Come indicato in premessa, la visione paesaggistica che sta alla base della variante è già stata presentata, sia alla Commissione di Quartiere, che alla cittadinanza.

La procedura di adozione della variante prevede dunque le seguenti fasi:
- informazione alla popolazione, avvenuta dal 22 giugno 2026 al 24 agosto 2026;
- adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione;
- approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Si ricorda che a partire dal 1° gennaio 2023 l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei. La procedura di informatizzazione del Piano regolatore avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

4. Osservazioni della popolazione

Durante il periodo di informazione alla popolazione, avvenuta dal 22 giugno 2026 al 24 agosto 2026, è giunta una sola osservazione presentata dal Consigliere comunale Tiziano Fontana, come primo firmatario, unitamente ai Consiglieri comunali Antonia Bremer e Romano Mastrobattista per la Lista Civica.
In estrema sintesi, esprimono soddisfazione per la visione paesaggistica contenuta nella variante che condividono e approvano, invitando al contempo il Municipio ad integrare nelle riflessioni anche lo strumento rappresentato dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)[2].

Risposta del Municipio:
Pur trattandosi di un richiamo generale al Municipio a considerare in futuro l'ISOS nelle sue attività di pianificazione, si segnala che il nucleo di Genestrerio è inserito nell'ISOS in qualità di Insediamento d'importanza locale, che, in particolare, classifica i mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio come "Spazio prativo interno, vicino alla Piazza principale", con categoria di rilievo "ab"[3] e scopo di conservazione "a"[4]. Quanto proposto dalla variante, che in particolare prevede di mantenere liberi da edificazioni i mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio, anche se non espressamente richiesto dalla Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio (LPN), aderisce con quanto indicato dall'ISOS. Il Municipio ha comunque ritenuto opportuno aggiornare il rapporto di pianificazione, esplicitando il riferimento allo strumento ISOS e recependo così i suggerimenti formulati dagli osservanti.

Si segnala inoltre che in data 30 giugno 2026 è pervenuta un'interrogazione intitolata "Piazza Baraini quo Vadis" da parte del Gruppo UDC-UDF Mendrisio alla quale è seguita la risposta formale come da procedura prevista dalla LOC e alla quale si rimanda (Risoluzione municipale no. 5661 del 1° settembre 2026).

5. Variante di Piano regolatore

La variante pianificatoria propone una modifica di azzonamento che rispecchia gli obiettivi della Città di voler potenziare l'offerta degli spazi pubblici inclusivi, mediante i quali promuovere anche la riqualifica paesaggistica e urbanistica impostata sulla visione strategica d'insieme del Quartiere di Genestrerio, in modo coerente con Design for All, la prima conferenza svizzera dedicata all'abitare inclusivo, alla quale il Municipio ha partecipato.

---

[2] L'inventario enumera gli insediamenti di maggior valore in Svizzera. L'iscrizione di un oggetto nell'ISOS segnala che esso merita di essere conservato intatto o comunque di essere salvaguardato per quanto possibile. L'ISOS non prende in considerazione singoli edifici ma piuttosto agglomerati nel loro insieme.

[3] Categoria di rilievo "a" sono parti irrinunciabili dell'insediamento: superfici inedificate o caratterizzate da edifici adeguati alle caratteristiche originarie dell'area;
Categoria di rilievo "b": presuppongono una parte significativa dell'insediamento minacciata di sovra edificazione.

[4] Obiettivo di salvaguardia "a": si impone la preservazione della destinazione dei terreni, coltivati o no: conservare la vegetazione importante per l'insediamento e la vecchia edificazione, eliminare i fattori perturbanti.

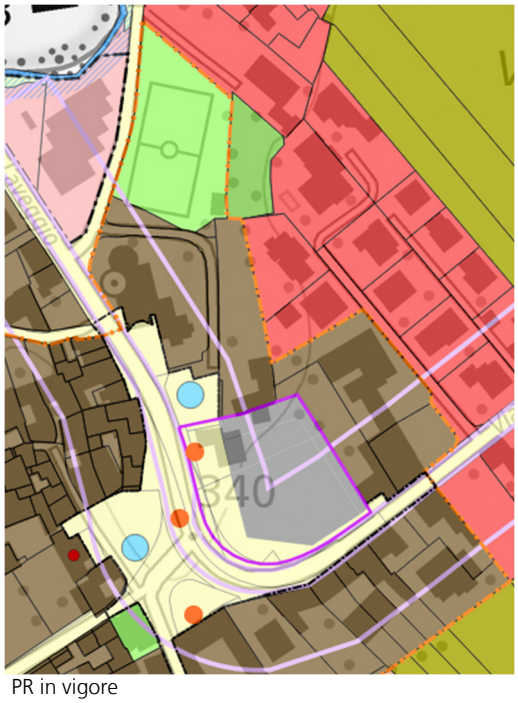
In concreto la proposta è di assegnare alla zona per attrezzature ed edifici pubblici (AEP) una vasta area del Quartiere (Chiesa di S. Antonio Abate, autosilo e area di svago, Piazza Baraini, Bosco urbano), ponendo le basi per:

- l'acquisizione dei mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio di proprietà privata, attualmente posti in un vuoto pianificatorio, per la formazione del bosco urbano (la superficie complessiva dei due mappali è di ca. 3'300 m2);
- il riposizionamento dei posteggi dell'intero comparto e la formazione di spazi pubblici di qualità laddove rimossi;
- la riqualifica dell'area del sagrato e di quella posta sopra l'autosilo con l'inserimento di un percorso pedonale a lato della Chiesa;
- la possibilità di riposizionare la strada di accesso all'autosilo;
- il risanamento ambientale del comparto secondo il concetto di "Città spugna".

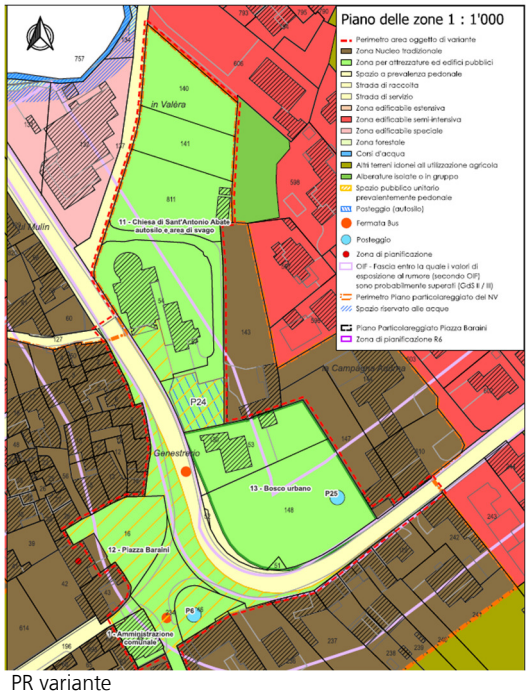
Le modifiche alle norme pianificatorie prevedono:
- lo stralcio del Piano Particolareggiato di Piazza Baraini (PP-PB) e della relativa norma di attuazione NAPP-PB;
- la codifica della presenza di un "ampio comparto d'interesse pubblico" (nuovo art. 41 NAPR, cpv. 2, 2.1, 2.2, 2.3) che comprende Piazza Baraini, la Chiesa di S. Antonio Abate e l'adiacente area di svago sul retro della Chiesa, l'autosilo comunale con il suo accesso, e il nuovo "Bosco urbano". Data la straordinarietà di disporre di un susseguirsi di spazi pubblici contigui che dal nucleo si diramano verso il fiume Laveggio, è richiesta l'elaborazione di un progetto unitario di riqualifica per l'intero comparto (urbanistica, paesaggistica, ambientale e sociale). È definito l'obbligo di trattare come "Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale" l'area della Piazza e del Sagrato;
- la modifica dell'attuale cpv. 5 dell'art. 62 NAPR rinominato "Chiesa di S. Antonio Abate, autosilo e area di svago". L'aggiunta dell'autosilo con la strada d'accesso permette di definire un'unica area, in cui Parrocchia e Città devono coordinarsi per gestire e garantire la qualità dello spazio pubblico alla quota del sagrato. Ciò agevola in futuro le procedure nel caso s'intendesse modificare il tracciato della strada d'accesso all'autosilo allo scopo di ripristinare il promontorio su cui erge la chiesa. Nell'area di svago si ritiene adeguato ammettere attrezzature sportive e relative strutture provvisorie purché non interferiscano con il monumento culturale e le componenti naturalistiche.
  Piazza Baraini viene riconosciuta come zona che funge da luogo aggregativo a carattere prevalentemente pedonale, in cui vanno integrati con attenzione le aste delle strade di servizio a connessione con la strada cantonale.
  Il nuovo "Bosco urbano" è regolato quale giardino pubblico in cui è inserito anche un posteggio con i criteri da rispettare per una corretta piantumazione e gestione delle acque.

Il nuovo azzonamento caratterizza il Piano delle zone a livello raffigurativo con un ampio comparto d'interesse pubblico, che in sintesi prevede le seguenti modifiche:
- lo stralcio del Piano particolareggiato di Piazza Baraini (PP-PB);
- la codifica dello "Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale" sovrapposto alla zona per edifici ed attrezzature pubbliche: 12 - Piazza Baraini;
- l'assegnazione dei mappali n.ri 51, 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio alla nuova zona per edifici ed attrezzature pubbliche: 13 - Bosco urbano;
- l'assegnazione della parte di zona nucleo tradizionale dei mappali n.ri 54, 57 e 811 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio all'esistente zona per edifici ed attrezzature pubbliche, con nuovo numero: 11 - Area di svago (proprietà Parrocchia);

- la ridenominazione quale "1 - Amministrazione comunale" dell'ex zona per edifici pubblici del "Municipio";
- la riorganizzazione dei parcheggi e delle fermate del bus oggi presenti;
- la ridefinizione del vincolo di siepe e boschetto attorno al tracciato dell'accesso all'autosilo esistente nella zona per attrezzature pubbliche nr. 11.



PR in vigore



PR variante

6. Posteggi pubblici

Per procedere con la variante pianificatoria è stato verificato il fabbisogno di posteggi a favore del nucleo; ciò ha dimostrato che il numero di posteggi attuale è sufficiente a coprirlo. Il numero dei posteggi presenti nel comparto rimane pertanto invariato. La variante pianificatoria non prevede infatti una riduzione del numero di posteggi, ma unicamente una loro ricollocazione ai margini dello stesso, alfine di liberare la Piazza per poterla riqualificare paesaggisticamente e dedicarla così ad un uso prevalentemente pedonale. 6 posteggi in Piazza, unitamente a 24 posteggi interni all'autosilo verranno mantenuti, mentre al margine est del bosco urbano verranno raggruppati sotto le piante gli altri 25 posteggi.

7. Viabilità

In occasione della precedente variante di Piano regolatore relativa al comparto di Piazza Baraini, erano state valutate diverse misure per ridurre e moderare il traffico sulla strada cantonale. Va tuttavia ricordato che, trattandosi di un asse di proprietà cantonale, ogni intervento è subordinato all'approvazione del Cantone.

L'Ufficio pianificazione e tecnica del traffico del Cantone aveva infatti rilevato che la strada cantonale era classificata come strada di raccolta nel "Programma d'agglomerato del Mendrisiotto" e che la sua funzione viaria doveva essere garantita. Pertanto, non erano autorizzabili interventi di moderazione.
Nell'ambito della stessa variante era stata tuttavia approvata una modifica del tracciato della strada cantonale, con un raggio di curvatura più stretto rispetto a quello attuale, misura che favorisce una naturale riduzione della velocità. Tale modifica è stata mantenuta anche nella presente variante pianificatoria.

Nel frattempo, la nuova carta tematica della rete viaria del "Programma d'agglomerato del Mendrisiotto", di recente approvazione, indica per la tratta in esame il "previsto declassamento". Ciò costituisce il presupposto per poter realizzare in futuro interventi di moderazione del traffico in Piazza Baraini, una volta completati gli interventi sulla rete stradale principale e formalizzato il declassamento. Ciò potrà avvenire sulla base del progetto di massima che prevede nella seconda fase subordinata all'acquisizione dei mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio, la realizzazione di uno spazio pubblico unitario in grado di rafforzare la percezione della Piazza come luogo di sosta e di attraversamento pedonale, contribuendo alla riduzione della velocità veicolare.

8. Compendio dello stato dell'urbanizzazione e contenibilità

L'esame di plausibilità del dimensionamento del PR da parte della Sezione dello sviluppo territoriale ha confermato un sovradimensionamento del Comune di Mendrisio pari al 117%. Il Municipio ha pertanto emanato una zona di pianificazione[5], che coinvolge anche i mappali n.ri 51, 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio, che presentano un notevole interesse per la fruibilità pubblica. La variante formula i presupposti per lo sviluppo centripeto insediativo di qualità, riducendo la zona edificabile a favore di nuove zone per scopi pubblici e aree verdi, migliorando la qualità di vita negli insediamenti e valorizzando il patrimonio storico e monumentale. In particolare, assegna alla zona AEP i citati mappali, attualmente posti in un vuoto pianificatorio[6]. La contenibiltà del Piano regolatore non si modifica in quanto nel calcolo del dimensionamento i fondi in questione sono stati considerati privi di riserve edificatorie.

9. Programma di realizzazione – costi delle opere

Per gli interventi costruttivi e di arredo da realizzare nel perimetro di variante si valuta un investimento di ca. CHF 1'460'000.-- stimati sulla base del progetto di massima. Nel Piano delle opere prioritarie (POP) della Città di Mendrisio sono inseriti CHF 850'000.-- per l'area di Piazza Baraini con orizzonte 2026-2030 e CHF 2'400'000.-- con orizzonte 2029-2032 per le restanti aree. In quest'ultimi sono contemplati anche i costi relativi al rifacimento delle sottostrutture, agli onorari, all'IVA e per eventuali riserve.

[5] La Zona di pianificazione è stata adottata dal Municipio con Risoluzione municipale n. 2820 del 17 giugno 2025 ed ha una durata di 5 anni.

[6] Con Risoluzione governativa no. 5230 del 20 ottobre 2021 i mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio sono stati inseriti in un vuoto pianificatorio ed è stata ordinata l'elaborazione di una variante di PR per definire la destinazione di zona.

A Piano finanziario sono pure considerati i costi di esproprio che toccano i mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio qui non cifrati, ma valutati globalmente unitamente agli altri inseriti in zona di pianificazione in ca. CHF 26 milioni e che riguardano la quasi totalità dei quartieri della Città. Si precisa che gli importi inseriti a Piano finanziario corrispondono ad una stima di grande massima in quanto, unicamente a seguito delle decisioni dei tribunali che saranno coinvolti, potranno essere precisati. Si ricorda che la metà di quest'importo sarà preso a carico dal Cantone al termine delle necessarie procedure (variante di Piano regolatore e procedura espropriativa).

10. Ponderazione degli interessi

In passato, il diritto dei proprietari privati ad edificare è stato subordinato agli interessi pubblici legati alla tutela del nucleo storico e alla valorizzazione della Chiesa. Con la scheda R6 del Piano Direttore assume ora particolare rilevanza un ulteriore interesse pubblico, rappresentato dalla realizzazione di una rete di spazi pubblici capace di riequilibrare un tessuto edificato, offrendo aree destinate ai servizi di prossimità, alla sosta, allo svago e all'interscambio con il trasporto pubblico. Nell'ottica di garantire un'elevata qualità di vita e di rendere più sostenibile la vita nei nuclei urbani, la scelta di non edificare i mappali n.ri 53 e 148 RFD Mendrisio /Sezione Genestrerio presenta un significativo potenziale di generare benefici a favore della popolazione di Genestrerio, sia del nucleo, sia delle adiacenti aree residenziali. Sotto il profilo dello svago di prossimità, tali benefici si estendono inoltre all'intera Città, grazie alla connessione con il Parco del Laveggio. La presente variante introduce una visione urbanistica innovativa orientata agli obiettivi di adattamento ai cambiamenti climatici, incremento della permeabilità dei suoli e promozione della biodiversità. I suoi effetti non si limitano al Quartiere di Genestrerio, ma contribuiscono al completamento della rete comunale di mobilità lenta e di connessione ecologica imperniata sul fiume Laveggio, rafforzandone la funzione strutturante per l'intero territorio comunale.
Alla luce di tali considerazioni, l'interesse dei proprietari privati a sfruttare i propri fondi a scopo edificatorio non prevale, risultando chiaramente recessivo rispetto ai preminenti interessi pubblici sopra illustrati.

11. Progetto definitivo di Piazza Baraini

Parallelamente alla stesura della variante di Piano regolatore è stato elaborato il Progetto definitivo per la riqualifica di Piazza Baraini in considerazione che, a differenza del resto del comparto, la base pianificatoria lo permetteva. Il progetto prevede due nuove isole pedonali all'interno della piazza, mediante l'abbandono di parte degli attuali parcheggi e con la riduzione del calibro dell'attuale via d'accesso dalla cantonale al nucleo del paese. La viabilità del comparto piazza verrà declassata a "Zona 20 - zona d'incontro" in modo che i pedoni avranno la possibilità di utilizzare l'intera area con precedenza rispetto ai veicoli.
In sintonia con la visione paesaggistica sulla quale poggia il progetto, per le nuove isole pedonali è stato proposto il concetto di "Città spugna". Grazie alle nuove piantumazioni e alla creazione di sottostanti fosse, l'acqua piovana viene in gran parte assorbita in loco per un suo riutilizzo. Il progetto prevede pure il rifacimento e una nuova sistemazione di tutte le infrastrutture presenti (sistema di smaltimento delle acque, acqua potabile, tracciati elettrico e illuminazione pubblica, telefonia).
L'inizio lavori per la riqualifica di Piazza Baraini è previsto nel corso del 2028.



Progetto definitivo di Piazza Baraini (Officina del Paesaggio, Lugano)

12. Conclusioni

La variante di Piano regolatore proposta rappresenta un'importante opportunità di valorizzazione ambientale e paesaggistica per il Quartiere di Genestrerio, rivestendo un significativo interesse pubblico, poiché crea le premesse per ampliare e qualificare gli spazi destinati alla fruizione collettiva, a beneficio dell'intera cittadinanza. La stessa ossequia i principi della "Città spugna" e risponde pure alle richieste poste dalla scheda R6 del Piano Direttore cantonale.

Ciò premesso, ricordiamo che il Municipio e la Cancelleria comunale rimangono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, e confidiamo pertanto nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Nel mentre vi proponiamo, Gentile Signora Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

1. **È adottata la variante di Piano regolatore e Piano particolareggiato "Comparto di Piazza Baraini / Chiesa S. Antonio Abate" comprendente:**
   - **lo stralcio del Piano particolareggiato di Piazza Baraini (PP-PB) e relative NAPP-PB;**
   - **le modifiche ai piani di PR;**
   - **le modifiche agli artt. 41 e 62 delle NAPR;**
   - **il rapporto di pianificazione,**

   secondo i geodati presenti sul portale cantonale dedicato.

2. **Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione dei diversi atti ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (LST).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Pianificazione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Il Sindaco	Il Segretario comunale
Samuele Cavadini *Economista aziendale SUP*	Massimo Demenga *Lic. rer. pol.*

Allegati:
La variante al Piano regolatore Quartiere di Genestrerio – Comparto di Piazza Baraini / Chiesa S. Antonio Abate è consultabile sul portale del Cantone al seguente link:

https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=2016&idOggettoVariante=ch088m2z075100000&idPubblicazione=1