



Rapporto di maggioranza della Commissione della pianificazione

22 maggio 2019

MM N. 69 /2018

Adozione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini Città di Mendrisio /Quartiere di Genestrerio

Gentile Signora Presidente,
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

la Commissione della pianificazione ha avuto modo in questi diversi mesi di discutere e di chiedere al Municipio, approfondimenti sulla pianificazione in atto riguardante la Piazza Baraini nel Quartiere di Genestrerio.

La proposta di adozione che il presente messaggio municipale richiede al Consiglio Comunale, riguarda precisamente la riqualifica urbanistica della Piazza Baraini e di quanto gli sta attorno. Infatti le necessità principali che questo piano particolareggiato desidera introdurre riguardano due specifici interventi:

1. la riqualifica dello spazio pubblico (veicolare e pedonale) in relazione con le preesistenze e con le nuove edificazioni;
2. la definizione del fronte "mancato" della Piazza Baraini sui mappali nr. 53 e 148 RFPD Mendrisio /sezione Genestrerio.

Il documento pianificatorio si inserisce al centro del nucleo di Genestrerio, ha come limite le facciate del fronte edificato dello stesso nucleo. Si estende su tutta l'attuale piazza e la parte di strada cantonale che l'attraversa su via Campagna Adorna e su via Laveggio. Contempla pure i mappali nr. 148, 51 e 52 inseriti già nel Piano Particolareggiato 93 (approvato dal Consiglio di Stato il 9.11.1993) ora con l'aggiunta del mappale nr. 53 (sede dell'attuale ufficio postale).

Nello specifico atto procedurale, non vengono messe in discussione le norme pianificatorie del Piano Particolareggiato del Nucleo ma bensì la sua parte centrale, allargata, che si affaccia sull'entrata della Chiesa parrocchiale di Sant'Antonio Abate. In questo senso il concetto urbanistico prende riferimento proprio dall'asse della Chiesa, definendo in questo modo la futura via di transito cantonale, delimitata da un arredo urbano come riportato nel piano "Ipotesi d'intervento" dell'ottobre 2015, nella documentazione per il Consiglio Comunale.

L'importanza di questa ipotesi di arredo urbano, risponde alla richiesta dell'Esame preliminare cantonale del 2013, sulla quale il Dipartimento richiede una soluzione maggiormente vincolante volta a migliorare e caratterizzare meglio l'intera area e che definisca il nuovo assetto viario.

In modo da favorire l'utilizzo dello spazio pubblico sia ai pedoni, sia ai ciclisti.

A queste condizioni sarà possibile, in un secondo tempo, proporre alle Autorità Cantonali la richiesta di inserire su questa tratta una zona 30 km/h.

A seguito di quanto appena scritto della situazione viaria che taglia in due il Quartiere di Genestrerio, nonché al riguardo della discussione scaturita dalla seconda serata pubblica svoltasi il 1.12.2015 e dalla successiva consultazione agli albi della variante in oggetto, il Municipio ha deciso di approfondire la tematica viaria. Un mandato di studio sulle possibili fattibilità di una circonvallazione di Genestrerio. Questo rapporto esaustivo presente nella documentazione on-line, mette in evidenza differenti aspetti sulla rete stradale attuale. In un primo stadio, lo studio evidenzia il progressivo aumento di traffico su questa via di transito. Definisce come la gerarchia stradale pianificata dal PAM, si concentri su pochi assi viari. In particolare la superstrada A394 Mendrisio-Stabio, quale via principale di collegamento tra l'Italia e la Svizzera. Ribadendo il concetto sulla quale l'attraversamento di Genestrerio non ha alcuna funzione di collegamento. Questa strada di rango inferiore potrà così essere oggetto di moderazione del traffico e di interventi volti a recuperare una maggiore vivibilità, tramite un recupero urbanistico (il senso dell'ipotesi d'intervento proposto dal MM 69 /2018).

Proseguendo la lettura dello studio, lo stesso valuta ben 7 ipotesi di aggiramento della Piazza Baraini. Tra queste sono riportate anche 2 varianti con tracciati in galleria.

In tutti i casi previsti, sia i costi di costruzione, sia l'entità delle importanti superfici coinvolte (zone edificabili, zone agricole e zone boschive) e non da ultimo le difficoltà di dover modificare la pianificazione attuale, al riguardo del Piano Direttore cantonale, ci si trova confrontati a difficoltà superiori rispetto al beneficio stesso di una nuova circonvallazione.

Il rapporto costo-benefici resta per tanto molto sconveniente, anche se per il Municipio la possibilità di una circonvallazione del nucleo non è in conflitto con la variante pianificatoria attuale sulla piazza. Mentre per la stessa Commissione della Pianificazione nessuna di queste ipotesi di studio, sono ragionevolmente accettabili.

La discussione più ampia in seno alla Commissione della Pianificazione si è manifestata in riferimento all'ampiamiento della contenibilità del Piano Particolareggiato 93.

Come già scritto in entrata la possibilità edificatoria sui mappali nr. 148, 51 e 52 è già effettiva 26 anni. Con la revisione in atto è stato aggiunto il mappale confinante nr. 53 (ufficio postale).

Riprendendo le valutazioni ricevute dall'Esame preliminare cantonale del 2013, sulle quali si chiede al Municipio di portare sufficienti giustificazioni della sostenibilità urbanistica di un comparto così ampio e vista 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. In oltre il Dipartimento del territorio richiede degli approfondimenti planivolumetrici che permettano la valutazione della pertinenza del potenziale edificatorio in funzione degli obiettivi urbanistici prefissati. Viene auspicato altresì, la destinazione d'uso al piano terreno, che concorrano a rendere maggiormente attrattiva e vitale la piazza antistante.

La valutazione dei pianificatori, approvata dal Municipio e sostenuta dalla maggioranza della Commissione della Pianificazione, ritiene sufficientemente approfondite le richieste

dal Dipartimento, partendo dall'abrogazione del PP93 e sostituendolo con un nuovo PQ. Grazie a norme più confacenti alle linee edificatorie sui rispettivi mappali nr. 53 e 148, risponde a una urbanizzazione del comparto giustificando la scelta contenuta nelle Norme di attuazione. La maggioranza della Commissione della Pianificazione ha in particolare ritenuto, nell'ambito delle discussioni commissionali, che:

- L'edificabilità del comparto si giustifica in quanto: i.) l'area, nonostante le sue dimensioni, si trova in un comparto largamente edificato e; ii.) l'area in oggetto risulta edificabile da 26 anni;
- La modifica degli indici edificatori è confacente all'obiettivo del comune di permettere di ricreare il fronte mancante della Piazza Baraini, e quindi di riqualificare tale spazio urbano; i vincoli contenuti nelle NAPR (di cui si riporta un estratto nel seguito) sono infatti chiari e specifici, e permetteranno solo un'edificazione rispettosa del contesto urbano, in linea con gli obiettivi prefissari dal Municipio.

Di seguito riportiamo un estratto delle Norme di PQ, in relazione a quanto richiesto dal Dipartimento.

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.

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 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 arretrati;*
- *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.*

Vi sono delle perplessità da parte dei commissari, in merito all'accesso ai posteggi privati al riguardo delle soluzioni proposte. Non è stata approfondita l'effettiva possibilità di accedere tramite il Piano -1 dell'adiacente autosilo pubblico. Mentre per l'alternativa di accesso su via Campagna Adorna, l'entrata/uscita si pone sul passaggio pedonale con scarsa visibilità.

Per quanto riportato in questo rapporto e per le documentazioni a disposizione a complemento del presente messaggio municipale, la maggioranza della Commissione della Pianificazione, ritiene pertinente e ancor più necessario procedere nell'approvazione del MM N. 69 /2018, in modo da permettere al Municipio di completare la procedura pianificatoria, così come presentata.

Per la maggioranza della Commissione della pianificazione

i relatori:

Luca Pestelacci

Cesare Sisini

i commissari:

Carri Andrea

Bosshard Vera

Pusterla Gianluca

Valtulini Patrick

Bianchi Marcella

Spadini Enrico

Sutter Nadir