

PIANO REGOLATORE DI MENDRISIO

*Quartiere di Genestrerio*

**Variante di PR**  
**“Comparto di Piazza Baraini /**  
**Chiesa S. Antonio Abate”**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**  
**con modifiche ai piani e alle norme di PR e PPPB**

**ATTI PER L'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**

**aprile 2026**



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

**studio habitat.ch**

---



## INDICE

<b>I</b>	<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>I</b>
<b>2</b>	<b>MOTIVAZIONE E INTERESSE PUBBLICO</b> .....	<b>2</b>
2.1	Attuazione dello sviluppo centripeto insediativo di qualità .....	2
2.2	Continuità e coerenza con la pianificazione precedente .....	2
2.3	Approccio mirato alla "Città spugna" .....	3
<b>3</b>	<b>ANALISI</b> .....	<b>4</b>
3.1	Analisi paesaggistica .....	4
3.2	Analisi urbanistica e degli spazi liberi.....	6
3.3	Analisi del suolo sigillato/impermeabile, temperatura.....	7
3.4	Il concetto di bosco urbano .....	8
<b>4</b>	<b>SITUAZIONE DEL PR IN VIGORE</b> .....	<b>11</b>
4.1	Pianificazione superiore .....	11
4.2	Situazione del PR e PP-PB vigente.....	12
4.2.1	Perimetro di studio e situazione fondiaria .....	12
4.2.2	Cronistoria delle procedure.....	13
4.2.3	Assegnazioni del nucleo di Genestrerio .....	13
4.2.4	Prescrizioni delle NAPR e NAPP-PB.....	13
<b>5</b>	<b>PROPOSTA PIANIFICATORIA</b> .....	<b>15</b>
5.1	Modifiche ai piani di PR e PP-PB.....	15
5.2	Modifiche alle NAPR e NAPP-PB.....	17
5.3	Posteggi.....	21
5.4	Contenibilità.....	21
5.5	Programma di realizzazione.....	21
<b>6</b>	<b>PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI</b> .....	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>ATTI DI VARIANTE</b> .....	<b>23</b>

## ALLEGATI

A1	Zona di pianificazione ai sensi della scheda PD-R6
A2	PAM 5 - Scheda della misura P 2.1 Riqualfica paesaggistica del quartiere di Genestrerio: nuovo bosco urbano
A3	Documentazione fotografica
A4	Piano particolareggiato di Piazza Baraini (PP-PB)



## I INTRODUZIONE

Si tratta di apportare una modifica al Piano Regolatore del quartiere di Genestrerio in vigore approvato dal Consiglio di Stato il **28.08.2001 con ris. 3974**. Nello stesso comparto oggetto di questa variante, si è svolta precedentemente una procedura di piano particolareggiato “PP Piazza Baraini” approvata dal Consiglio di Stato il 20.10.2021 con ris. 5236.

La Variante tocca i fmn 16, 46, 51, 52, 53, 54, 57, 130, 137, 140, 141, 148, 234, 811 e mira a conferire un assetto pianificatorio definito e compiuto al “Comparto di Piazza Baraini / Chiesa S. Antonio Abate” al contempo rispettoso della sostanza storica e lungimirante nel rispondere alle sfide future.

La presente variante di PR è trattata secondo la procedura ordinaria ai sensi dell’art. 25 LST. Il Municipio rinuncia a sottoporre la presente proposta per Esame preliminare al Dipartimento del territorio, essendo in questo contesto facoltativo (v. art. 25 cpv. 2 LST).

L’incarto di Variante datato aprile 2026 è costituito dal presente Rapporto di pianificazione contenente le proposte di modifica alle norme e ai piani allestiti in formato geodati.

Gli atti di Variante vengono pertanto esposti per informazione e partecipazione, quindi, in considerazione delle osservazioni che perverranno, sarà avviata la procedura d’adozione del Consiglio comunale e successivamente d’approvazione del Consiglio di Stato.

Le modifiche ai piani e in generale agli atti di PR avvengono dal 1.1.2023 in formato geodati e digitale tramite il portale cantonale di pubblicazione dei PR ed è questo che avrà validità formale al termine della procedura.

La fase d’informazione e partecipazione è svolta attraverso la consultazione dei documenti cartacei.

## 2 MOTIVAZIONE E INTERESSE PUBBLICO

La variante pianificatoria persegue i seguenti obiettivi:

- riqualifica paesaggistica e urbanistica a favore dello sviluppo centripeto insediativo di qualità nella Sezione di Genestrerio;
- potenziamento dell'offerta degli spazi pubblici;
- valorizzazione e sicurezza dello spazio stradale, copertura del fabbisogno di posteggi pubblici nel comparto e rafforzamento della maglia dei collegamenti pedonali/ciclabili;
- risanamento ambientale secondo il concetto di Città spugna, ciò a favore anche della biodiversità urbana;
- uso razionale e funzionale delle zone edificabili interne.

### 2.1 Attuazione dello sviluppo centripeto insediativo di qualità

L'esame di plausibilità del dimensionamento del PR da parte della SST (12.06.2025), conferma un sovradimensionamento del Comune di Mendrisio pari al 117%, appena al di sotto della soglia del 120% che impone di adottare misure di salvaguardia. Ciononostante, il Municipio ha emanato una zona di pianificazione (ris. nr. 2820 del 17.06.2025), che concerne 7 comparti, nella convinzione che le strategie di riduzione del potenziale edificatorio debbano innanzitutto servire per salvaguardare la qualità del paesaggio ancora presente sul territorio della Città (misura qualitativa), e non limitarsi ad una riduzione di indici generalizzata sui comparti edificabili per rientrare nei parametri richiesti (misura quantitativa). Alcuni terreni, oltre a una sensibilità paesaggistica, presentano pure un notevole interesse a favore della fruibilità pubblica e possono situarsi anche all'interno delle zone insediative. Questo è il caso della presente variante, la prima che mette in pratica gli esposti obiettivi; seguiranno gli altri comparti che rientrano nella zona di pianificazione.

Si ricorda che già era stato attestato il sovradimensionamento del PR dell'ex-comune di Genestrerio nell'ambito della Revisione del PR (ris. nr. 3974 del 28.08.2001). Basandosi sulla visione paesaggistica contenuta nel Piano Direttore comunale di Mendrisio, sono stati pertanto individuati i siti particolarmente sensibili tra cui i fmn 53 e 148 nel nucleo di Genestrerio (vedi Allegato A1). Qui si intendono formulare i presupposti per lo sviluppo centripeto insediativo di qualità ai sensi della scheda PD R6: si tratta di ridurre la zona edificabile a favore di nuove zone per scopi pubblici e nuove aree verdi per migliorare la qualità di vita negli insediamenti, valorizzando il patrimonio storico e monumentale.

### 2.2 Continuità e coerenza con la pianificazione precedente

Con questa procedura, dovrebbe giungere a compimento un iter pianificatorio lungo e complesso proprio per la delicatezza e importanza del contesto del nucleo di Genestrerio e in particolare della piazza Baraini. I nodi da sciogliere vertono proprio sulla destinazione dei fmn 53 e 148, da identificare come parte integrante del cuore dell'abitato e per cui l'edificazione prefigurata in passato con un Piano

di quartiere è stata dissuasa dal Cantone: “questo settore, rimasto ineditato nell’evoluzione dell’insediamento storico di Genestrerio, costituisce un tassello significativo del nuovo disegno urbanistico. Pertanto la nuova edificazione giocoforza modificherebbe gli equilibri spaziali tra vuoto e costruito presenti, ragione per cui la stessa deve garantire la sua sostenibilità urbanistica con riferimento al disegno complessivo dell’intero assetto della piazza” (pag. 10 ris. CdS n. 5236 del 20.10.2021). Questa decisione del CdS ha portato il Municipio a sviluppare un concetto alternativo per questo importante comparto urbano, quindi coerentemente a decretare la zona di pianificazione ai sensi della scheda PD R6 a salvaguardia del necessario riorientamento delle sue destinazioni d’uso.

### **2.3 Approccio mirato alla “Città spugna”**

L’esemplare progetto del Parco del Laveggio ha fornito i presupposti per la gemmazione del concetto esposto nello studio di fattibilità per piazza Baraini dal titolo “Accompagnamento paesaggistico area centro, piazza e collegamenti pubblici” (Officina del paesaggio, 6.12.2022). L’eredità del Parco del Laveggio, frutto prezioso di diverse generazioni precedenti di Programma d’agglomerato, ha fatto sì che una misura di “Paesaggio” sia dedicata al comparto oggetto di variante nel PA di quinta generazione (PAM 5) nella scheda denominata “Riqualifica paesaggistica del quartiere di Genestrerio: nuovo bosco urbano” (Allegato A2). Gli interventi descritti dalla relativa scheda P 2.I consistono nella conversione di piazza Baraini e delle aree adiacenti, attualmente adibite a posteggio e nella valorizzazione dei mappali 53 e 148 come bosco urbano, rinunciando alla zona edificabile.

Si tratta di un progetto lungimirante che affronta in modo concreto le sfide climatiche (raffrescamento) e sociali (spazio pubblico) secondo il concetto di “Città spugna”. Con ciò si intende la conservazione o il ripristino della permeabilità del suolo che agisce sull’immagazzinamento dell’acqua piovana, limitando i rischi di allagamento, riducendo l’effetto delle isole di calore, nonché migliorando il microclima urbano. Questa gestione più equilibrata del suolo e delle risorse idriche, a vantaggio della qualità della vita e della sostenibilità ambientale; infatti, offre nuovi spazi pubblici d’incontro attrattivi, funzionali e accoglienti, anche durante le giornate calde e crea oasi di quiete. Ma non solo, l’intervento di riqualifica con l’accurata scelta delle piante contribuisce a promuovere la biodiversità e l’assorbimento di anidride carbonica a favore di un clima pulito. Il progetto di piazza Baraini e dell’adiacente bosco urbano offre risposte a varie sfide, connette l’insediamento di Genestrerio al Parco del Laveggio e va a caratterizzare i suoi limiti con il grande paesaggio del fondovalle centrale del Mendrisiotto. È rilevante citare la relazione con la scheda della misura di PAM5 P 3.I “Recupero e tutela del Paesaggio centrale del fondovalle”, che è definito quale comparto paesaggistico di alto valore e, nel contempo assai vulnerabile all’attività antropica, in cui bisogna coniugare la cura per la funzione produttiva del Paesaggio centrale del fondovalle – caratterizzata dalla componente agricola e vitivinicola – con le nuove forme interne alle aree insediate quali le foreste produttive urbane e gli orti condivisi e con la funzione protettiva delle componenti naturalistiche del territorio.

## 3 ANALISI

### 3.1 *Analisi paesaggistica*

Il paesaggio fluviale del Parco del Laveggio che dalla foce sul Ceresio si estende fino a Stabio, includendo il comparto Valera e, formando nell'insieme un cordone verde che valorizza e protegge anche le componenti naturalistiche di questa parte del fondovalle, costituisce il nesso tra il quartiere di Genestrerio e il resto del comune.

La rinaturazione del fiume che nasce a Stabio e sfocia nel Lago Ceresio ha molteplici risvolti: naturalistici, paesaggistici, ambientali. In particolare, il suo confluire anche nelle aree densamente edificate ha un effetto ordinatore che crea le premesse per uno sviluppo degli insediamenti più sostenibile, equilibrato fra costruito e aree verdi permeabili con vegetazione, fondamentali per contribuire a contrastare le isole di calore. Il paesaggio ha la forza di risolvere errori commessi sulla spinta della crescita economica nei decenni scorsi, ristabilendo un ordine di priorità diverso capace di dare al vuoto del prato centrale del nucleo di Genestrerio il significato dell'opportunità da cogliere a beneficio della collettività piuttosto che l'ennesimo sfruttamento edilizio non necessario e avulso al contesto storico, a maggior ragione se ciò comporta l'abbattimento dell'edificio postale senza alcun particolare pregio architettonico. Questo tassello verde ai fmn 53 e 148 su una superficie di ca. 3'300 mq completa una rete naturale ed ecologia più ampia; non si tratta quindi di una bizzarria isolata, al contrario s'inserisce in un discorso articolato e giustificato sulla scala del fondovalle naturale e agricolo del Mendrisiotto che rivendica la propria storica predominanza sull'insediamento diffuso.



*Suggerimento della forza del Parco del Laveggio nel paesaggio del fondovalle in cui si innesta il comparto oggetto di variante (rappresentazione propria su immagine recente 3D di map.geo.admin.ch)*



*Vecchio nucleo di Genestrerio nella campagna, ortofoto del 1950 da map.geo.admin.ch*

Ancor prima del sopraggiungere del fenomeno dell'edificazione diffusa, il paesaggio rurale della metà del secolo scorso inizia ad essere eroso da una rete di strade pavimentate fino ad attraversare gli antichi nuclei. La propagazione capillare della pavimentazione con asfalto in Ticino comincia con la costruzione

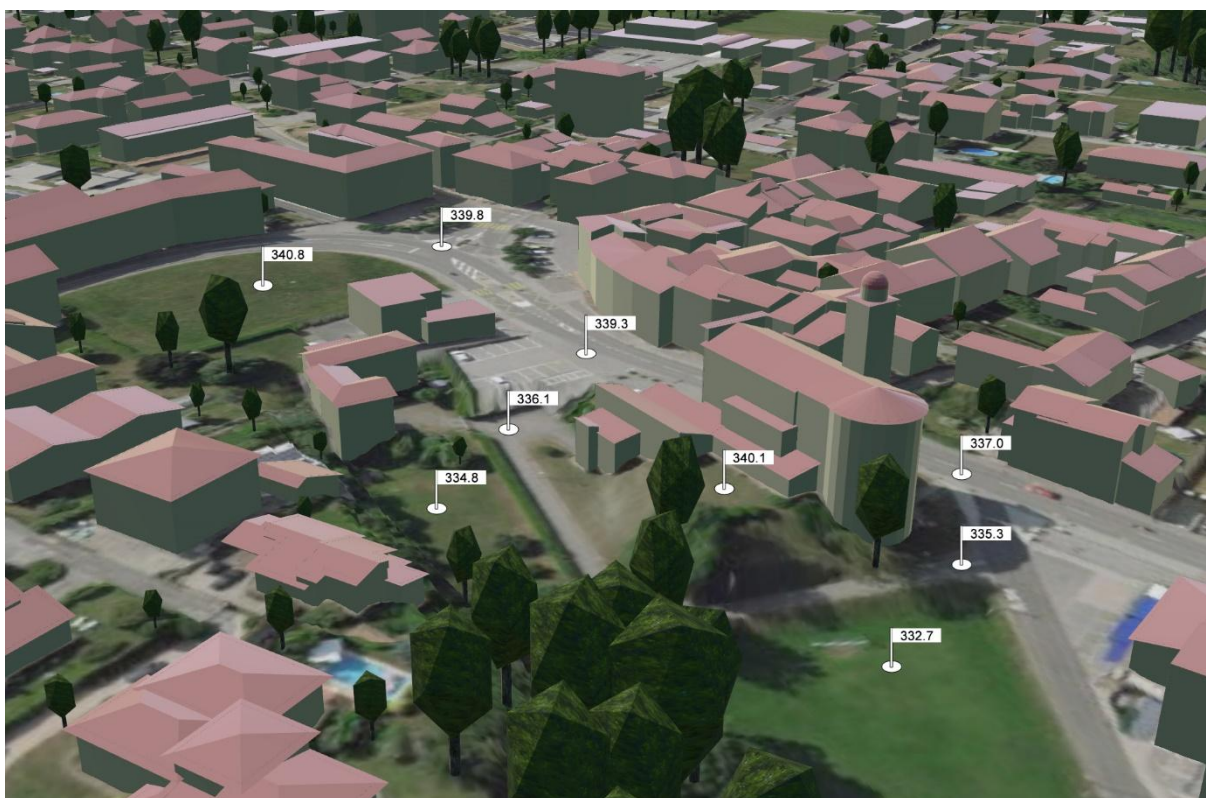
dell'autostrada nel Dopoguerra. Nel 1966 anche su piazza Baraini compare uno svincolo: la strada prende il sopravvento sulla sostanza storica, sancendo una cesura temporale.



*Le automobili attraversano il nucleo di Genestrerio nel 1966, ortofoto da map.geo.admin.ch*

### 3.2 Analisi urbanistica e degli spazi liberi

Il nucleo di Genestrerio si caratterizza per un equilibrio riuscito di elementi tradizionali e contemporanei, come la facciata di Mario Botta della Chiesa dei Sant’Antonio Abate completata nel 2003. L’impronta del passato rurale è evidente nelle abitazioni a corte esistenti che ricordano edifici plurifunzionali dette “masserie”, tipiche del paesaggio agricolo del Mendrisiotto. Questa identità è viva e presente nei diversi appezzamenti ancora oggi coltivati che fanno da contorno al nucleo. Il prato al centro del nucleo (fmn 148) non ha svolto e non svolge una funzione prettamente agricola, in questo caso si riconosce a pieno la definizione di spazio non edificato e perciò rimasto libero, anche dal traffico (vedi Allegato A3). Da menzionare i giardini storici inventariati da ICOMOS degli edifici ai fmn 42 e 43 (sul primo vige la zona di pianificazione per i beni culturali) che contribuiscono a connotare l’insieme di pregio di piazza Baraini.



Il promontorio su cui sorge la chiesa di Sant’Antonio Abate suggella la transizione dai meandri del corso d’acqua, in passato paludosi e mefitici, all’antico agglomerato di masserie, simbolo di civiltà, che l’edificio sacro protegge e difende dai pericoli della natura. Non per nulla il perimetro di rispetto del monumento si estende fino al fiume Laveggio a nord e ingloba tutto il PP di Piazza Baraini a sud.



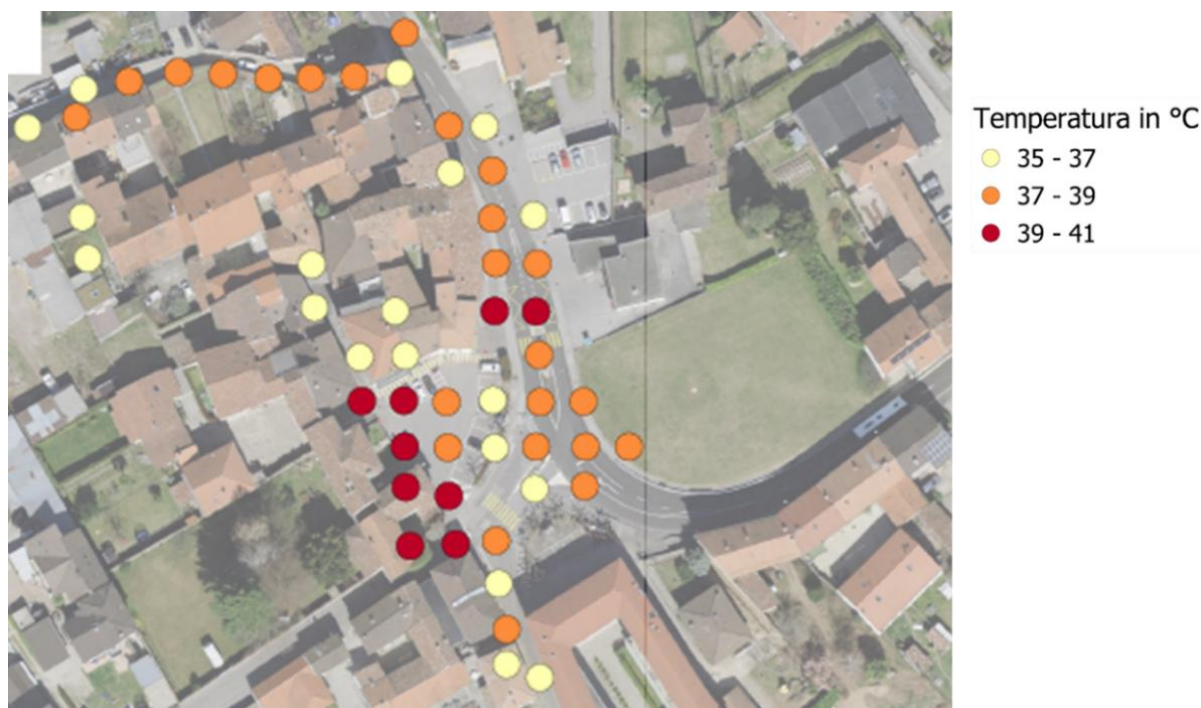
### 3.3 Analisi del suolo sigillato/impermeabile, temperatura

Nell'ambito dello studio commissionato dal Comune di Mendrisio sulle isole di calore (CSD ingegneri, 10 maggio 2023) è stato prestato un approfondimento anche per piazza Baraini, come si vede sotto sono state riscontrate temperature elevate correlate ad area pavimentate e senza sufficiente presenza di vegetazione, a cui l'approccio di questa variante vuole porre rimedio.

[mq]	PR vigente	PR variante	$\Delta$
Superfici pavimentate	6'315	4'876	-1'439
Superfici permeabili	7'378	8'817	+1'439
	13'693	13'693	



Estratto dello studio CSD sulle isole di calore in città (rilievi con i droni), 10.05.2023



### 3.4 Il concetto di bosco urbano

L'idea progettuale del bosco urbano è di connettere il villaggio al Parco del Laveggio, riqualificando paesaggisticamente gli spazi pubblici con maggiore occupazione di suolo permeabile, alberi ed altra vegetazione, migliorando le opportunità di svago di prossimità e favorendo una maggiore integrazione degli spazi naturali nel contesto urbano. Gli interventi previsti per piazza Baraini nel nucleo di Genestrerio sono volti a conservare le esistenti aree non sigillate e a restituirne altre che ora sono pavimentate per costituire un bosco urbano. Questi interventi sono intesi come una diramazione o congiunzione con l'arteria naturale di interconnessione, che è il fiume Laveggio, simbolo del disegno urbanistico scelto dal nuovo Comune di Mendrisio per mettere in rete i diversi quartieri secondo il Piano direttore comunale.

Alcuni esempi di bosco urbano rilevanti sono le 26 foreste messe a dimora a Lione nel 2021 con il metodo “Myawaki”: un metodo di bosco urbano che assicura una crescita rapida delle specie arboree (2-3 piante per mq) per un effetto di raffrescamento nel corto termine e non necessita più di manutenzione dopo i primi 3 anni, offrendo in capo a due decenni l'impatto ecosistemico di un bosco secolare. A Parigi è in corso il cantiere che trasformerà la *Place du colonel Fabien* in un bosco urbano di 1'400 mq con 79 nuovi alberi, alcune piste ciclabili e un'area pedonale di 1'000 mq. Ad una scala inferiore il progetto previsto per il nucleo di Genestrerio potrebbe rassomigliare a quelle che sono denominate “tiny forest”, di solito di ca. 200 mq per 400 piante, che rappresenta un'alta concentrazione

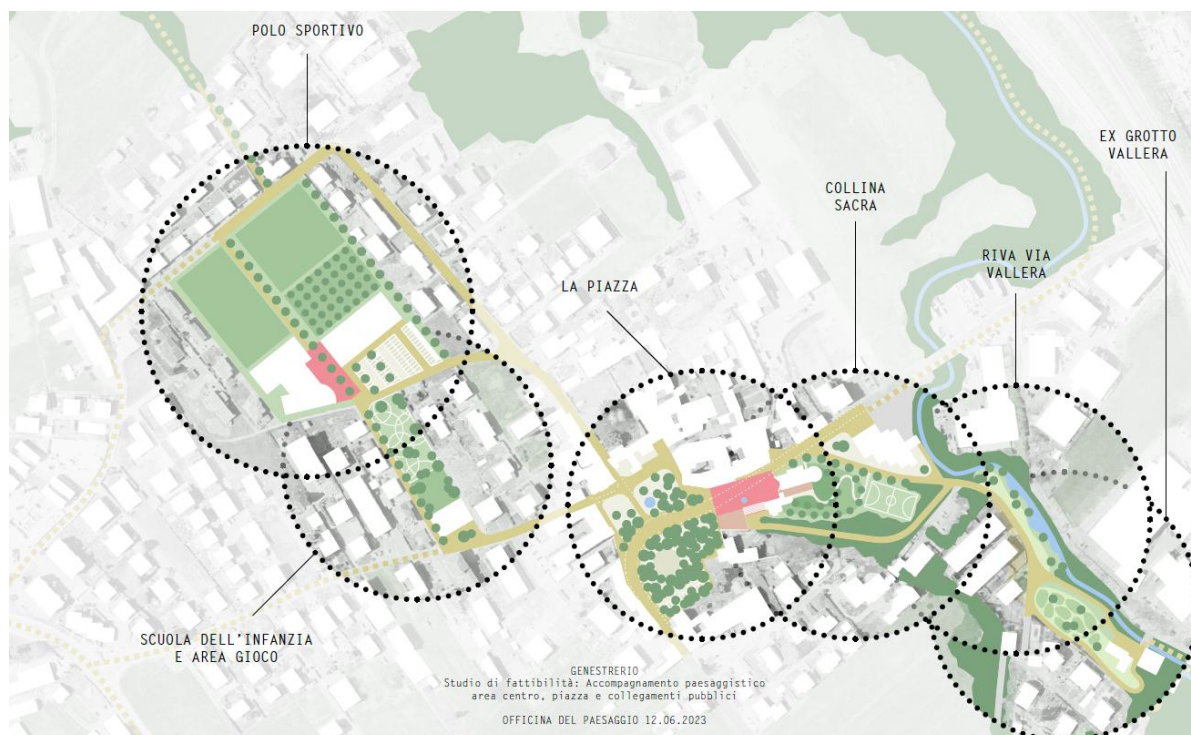


d'impianto (anche meno di 2 m a seconda della specie) rispetto alla distanza di piantumazione tradizionale di 3-10 m.

In sintesi l'intervento di bosco urbano, dirimpetto a Piazza Baraini, è inserito in una tendenza internazionale seppur ben commisurato alle peculiarità e alla realtà locale come si evidenzia nei seguenti estratti.

*Estratti dallo studio di fattibilità "Accompagnamento paesaggistico area centro, piazza e collegamenti pubblici" (Officina del paesaggio, 6.12.2022 e 12.06.2023)*





Ci si potrebbe chiedere il perché di un bosco urbano al centro di un insediamento storico:

- il bosco urbano sta al nucleo di Genestrerio come i rigogliosi e curati giardini storici inventariati da ICOMOS connotano l'insieme di pregio degli edifici ai fmn 42 e 43 (sul primo vige la zona di pianificazione per i beni culturali).
- Il bosco urbano simboleggia il legame antico tra l'abitato originale e i meandri del fiume Laveggio che si snoda ai piedi del lieve promontorio su cui capeggia l'edificio sacro.
- Già esiste un boschetto ancorato nel PR in vigore al fmn 598 simile a quello urbano proposto in questa variante.
- Il bosco urbano è un riferimento della convivenza tra essere umano e natura che è sempre stata alla base della vita nei villaggi rurali.
- Il bosco urbano è oggi - e lo sarà in futuro per i suoi benefici ecosistemici - tanto necessario nell'edificazione densa (come quella di matrice secolare del nucleo) quanto in passato era essenziale per un insediamento e i suoi abitanti disporre della campagna per garantire la sussistenza.
- Si calcola che un albero con una chioma di 5 mq può immagazzinare fino a 5 tonnellate di CO<sub>2</sub>.

In conclusione, l'intervento proposto in questa variante non è avulso dalla storia e dal contesto del nucleo di Genestrerio. A tutti gli effetti risulta filologica la diramazione del fiume Laveggio che lambisce e penetra l'antico insediamento ricostituendo il paesaggio centrale del fondovalle. Dall'altra parte la scelta di un metodo riconosciuto internazionalmente nell'adattamento climatico permette di coniugare sapientemente passato e futuro.

## 4 SITUAZIONE DEL PR IN VIGORE

### 4.1 Pianificazione superiore

#### Piano Direttore cantonale

Oltre che nei precetti della scheda PD R6 (vedi cap. 2.1), le caratteristiche del comparto oggetto di variante s’inseriscono pienamente nel solco definito dalla scheda PD R10 “Qualità degli insediamenti” con le seguenti indicazioni:

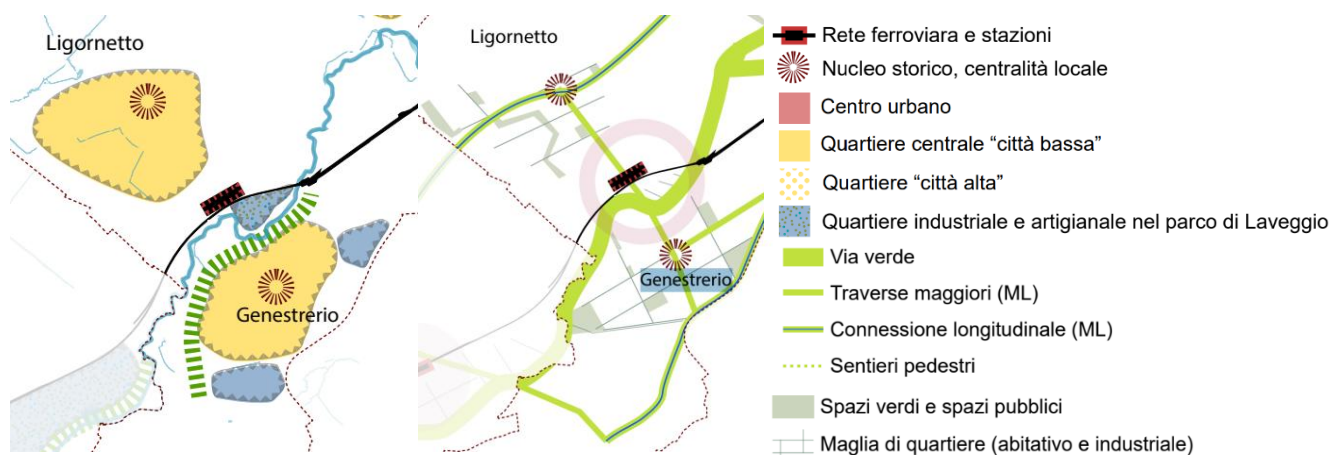
*“la predisposizione di una rete di spazi pubblici e di spazi naturali, nonché di percorsi dedicati alla mobilità lenta quale ossatura per la definizione del tessuto costruito, permette il movimento, l’incontro e lo scambio fra persone, lo sviluppo della natura e della biodiversità in ambito urbano, promuovendo quindi un ambiente più sano e quindi il benessere psicofisico, oltre che un senso di comunità. La tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito – dai grandi monumenti alle piccole testimonianze del passato (come ad esempio muri a secco e fontane), dai parchi pubblici ai giardini, le alberature e le residenze su suolo privato – permettono di far emergere la storia e l’identità dei luoghi, incrementando quindi il senso d’appartenenza e la cura di chi ci abita, oltre che l’attrattiva verso chi li visita. La mescolanza funzionale nei quartieri permette la vicinanza e la raggiungibilità facilitata di attività e servizi quotidiani, incrementando gli spostamenti a piedi e in bicicletta invece di quelli in auto. La mescolanza sociale e generazionale sostiene i rapporti fra persone e semplifica i processi di aiuto reciproco. Questi aspetti sono emersi con forza durante la pandemia da Covid. La progettazione urbanistica delle strade di attraversamento degli insediamenti che persegue la convivenza di diversi utenti (trasporti pubblici, automobili, pedoni e ciclisti), incrementa la qualità fisica, sociale ed ambientale di tali spazi”.*

#### Programma di agglomerato di quinta generazione

Il PAM 5 dedica al comparto oggetto di variante la misura P 2.1 “Riqualifica paesaggistica del quartiere di Genestrerio: nuovo bosco urbano” che prevede la codifica degli aspetti pianificatori di priorità B, quindi nel periodo dal 2032 al 2035, in cui si sviluppa la presente variante.

#### Piano Direttore comunale

Il Piano Direttore comunale della Città di Mendrisio prevede nei quartieri centrali della città bassa come Rancate, Genestrerio, Ligornetto e Capolago (in minor misura), di mantenere la vocazione residenziale laddove siano ben serviti dai trasporti pubblici, di rafforzare le centralità attraverso la valorizzazione degli spazi aperti e di potenziare i servizi e le funzioni d’interesse pubblico e/o la riqualifica di spazi pubblici (vedi estratti seguenti).





## 4.2 Situazione del PR e PP-PB vigente

### 4.2.1 Perimetro di studio e situazione fondiaria

Nel perimetro approfondito la struttura fondiaria indica che una buona parte dei fondi sono di proprietà pubblica ed ecclesiastica.



## 4.2.2 Cronistoria delle procedure

Il Consiglio di Stato con ris. nr. 2492 in data 19 giugno 2010 ha approvato il perimetro del Piano particolareggiato del Nucleo tradizionale includendo i fmn 51, 52, 148, che precedentemente erano soggetti al PPI (ris. CdS n. 9378 del 9.11.1993). Eminentemente si tratta dell'area più ampia non edificata in zona del nucleo tradizionale, antistante la piazza Baraini. Una successiva variante approvata con ris. CdS n. 5236 del 20.10.2021 ha istituito il PP di Piazza Baraini (PP-PB) integrante solo una piccola parte centrale del nucleo che comprende la piazza, i tratti viari che si innestano sulla piazza, l'area dinanzi alla chiesa con l'autosilo. In questa procedura, a seguito della non approvazione delle proposte del Comune, i fmn 53 e 148 sono risultati assegnati a vuoto pianificatorio. Il Piano del traffico vincola 6 posteggi su piazza Baraini e 35 sopra e nell'autosilo realizzato tra la chiesa e l'edificio postale.

## 4.2.3 Assegnazioni del nucleo di Genestrerio

Il perimetro di variante include i fmn 16, 46, 51, 52, 53, 54, 57, 130, 137, 140, 141, 148, 234, 811.  
Per facilitare la lettura del PR e del PPPB, non sono riportati limiti d'immissione fonica (OIF) lungo la strada di raccolta e il perimetro di rispetto della Chiesa di Sant'Antonio Abate, bene culturale d'interesse cantonale (n. SIBC A6708) in vigore (cfr. piano sotto).  
La siepe e boschetto codificata ai piedi del promontorio della chiesa non è più esistente ed anzi al suo posto è stata realizzata la strada di accesso all'autosilo. Nell'ambito di un futuro ripensamento della zona sarà opportuno ripristinare questo vincolo.

## 4.2.4 Prescrizioni delle NAPR e NAPP-PB

Nel perimetro di variante vigono l'art 41 NAPR “Zona nucleo tradizionale” e le norme di attuazione del Piano particolareggiato di Piazza Baraini (NAPP-PB), tranne la lettera b riferita al PQ che non è stata approvata.

Per gli allegati grafici citati si veda l'Allegato A4.



#### **Art. 41 Zona nucleo tradizionale**

<sup>1</sup> La zona definita nucleo tradizionale comprende gli insediamenti tradizionali di Genestrerio paese e di Colombera. Per il nucleo tradizionale di Genestrerio paese la Città di Mendrisio elabora un Piano particolareggiato generale (PP), ai sensi degli artt. 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 di Piazza Baraini.

[omissis]

#### **Norme di attuazione del 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 artt. 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. (stralciato: CdS 2021)

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.

## 5 PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 5.1 Modifiche ai piani di PR e PP-PB

La progettazione iniziata con lo studio di fattibilità di *Officina Paesaggio (2023)* si è nel frattempo precisata fino a costituire con il progetto di massima un'equivalente di un piano di edificabilità e arredo che in genere è richiesto nell'ambito di un piano particolareggiato. A queste premesse il piano particolareggiato non è più ritenuto uno strumento necessario e se ne propone lo stralcio; infatti, per la realizzazione degli scopi prefissati a suo tempo è sufficiente la codifica a PR delle zone base con un esplicito riferimento ai principi e al tenore del progetto paesaggistico in fase avanzata di elaborazione. I fmn 16, 46, 51, 52, 53, 55, 57, parz. 130, 148, 234 che erano regolamentati dal PP trovano una determinazione con la presente variante, per lo più senza modifiche sostanziali rispetto al PR in vigore, tranne per il vuoto pianificatorio, che diventa zona per attrezzature pubbliche 12 “Bosco urbano”. Il perimetro del PP del nucleo non subisce modifiche; esso rimane incompiuto e sarà ripreso in un secondo tempo in funzione delle priorità pianificatorie che andranno stabilite nell'ambito della Revisione generale del PR del Comune di Mendrisio.

La variante pianificatoria propone una modifica di azionamento che rispecchia gli obiettivi del Comune di voler potenziare l'offerta degli spazi pubblici inclusivi, mediante i quali promuovere anche la riqualifica paesaggistica e urbanistica a favore dello sviluppo centripeto insediativo di qualità nella Sezione di Genestrerio, nonché favorire un risanamento ambientale. In concreto la proposta è di assegnare alla zona per attrezzature ed edifici pubblici (EAP):

- Chiesa di S. Antonio Abate, autosilo e area di svago – art. 62 cpv. 5;
- Piazza Baraini – art. 62 cpv. 11;
- Bosco urbano – art. 62 cpv. 12.

Il nuovo azionamento va così a caratterizzare il Piano delle zone e anche a livello raffigurativo spicca l'intento del Comune di creare un ampio “Ampio comparto d'interesse pubblico” che dal nucleo si dirama fino a lambire l'area naturalistica e ricreativa del Parco del Laveggio integrandosi quindi in rete con l'ordine superiore concepito dal Piano Direttore comunale. A rafforzare quest'idea di continuità e coesione di spazi pubblici è anche la normativa (art. 41 cpv. 2) che pone le basi per promuovere un progetto unitario.

Alla zona EAP si va a sovrapporre la misura urbanistica di creare uno “Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale” e, similmente a quanto prevedeva il PP-PB, gli spazi aggregativi della Piazza Baraini e del Segrato, unitamente alla superficie al di sopra dell'autosilo, potranno distinguersi e stringere una relazione più forte che va a mitigare l'effetto di cesura della strada di raccolta.



Coerentemente con il progetto di massima elaborato da Officina Paesaggio, la variante propone una riorganizzazione dei posteggi e delle fermate dei bus esistenti, come pure un adeguamento dell'estensione delle siepi alberate rispetto alla situazione esistente.

Le principali modifiche che sono state descritte concernono soprattutto il Piano delle zone e il Piano del traffico e solo puntualmente il Piano del paesaggio.

Qui in forma di ricapitolazione sintetica l'elenco delle modifiche ai piani di PR:

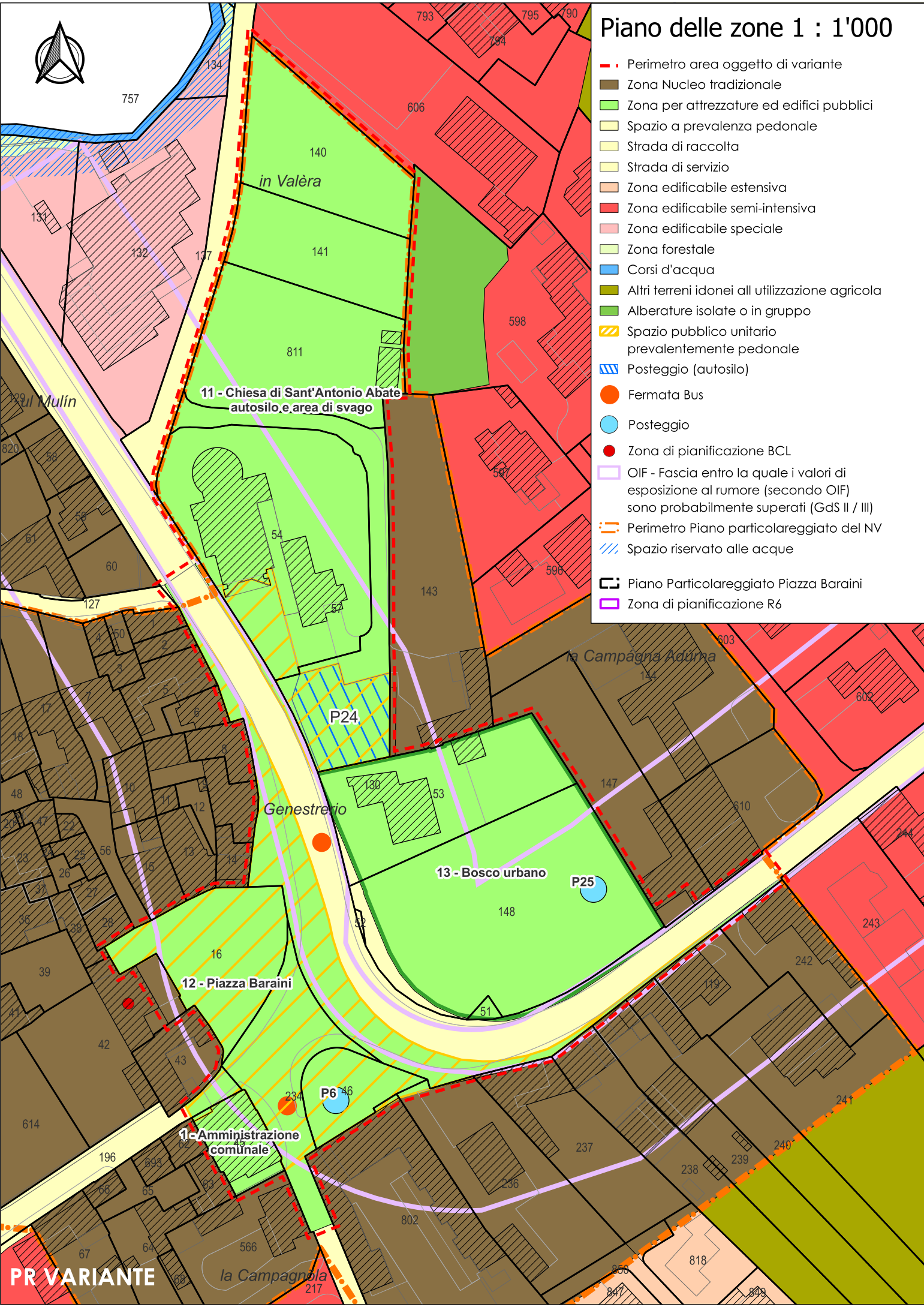
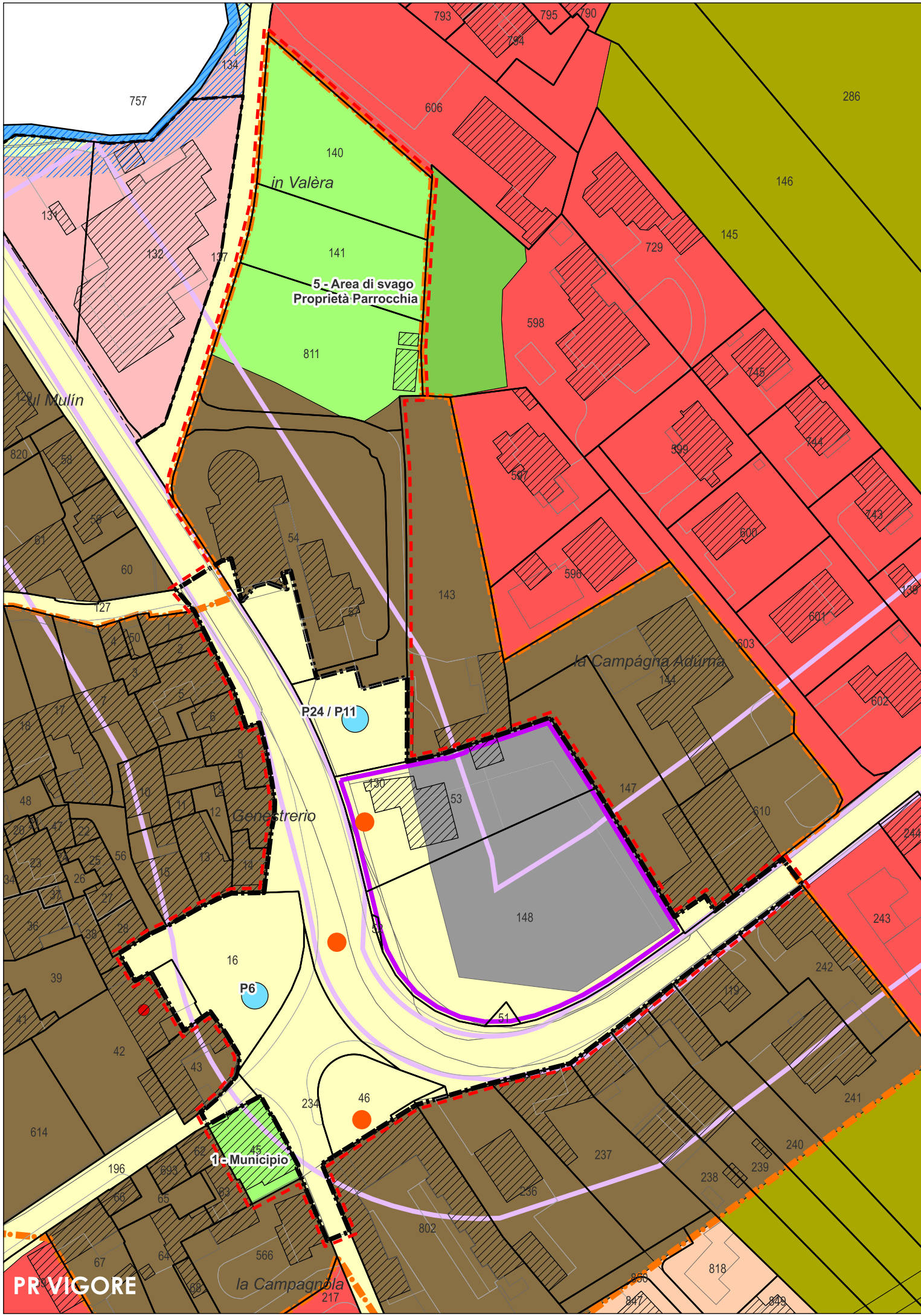
- stralcio del perimetro del PP della Piazza Baraini (PP-PB);
- codifica dello “Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale” quale tratteggio;
- assegnazione dei fmn 51, 53, 148 alla nuova zona per edifici ed attrezzature pubbliche 12-Bosco urbano;
- assegnazione della parte di zona nucleo tradizionale dei fmn 54, 57, 811 all'esistente zona per edifici ed attrezzature pubbliche 5 - Area di svago (propr. Parrocchia) con nuovo numero 11 nell'ordine;
- ridenominazione quale “1 - Amministrazione comunale” dell'ex zona per edifici pubblici del “Municipio”;
- riorganizzazione dei parcheggi e delle fermate del bus oggi presenti;
- nella zona per attrezzature pubbliche nr. 11 è ridefinito il vincolo di siepe e boschetto attorno al tracciato dell'accesso all'autosilo esistente.

Nelle seguenti pagine sono esposti gli estratti dei piani di PR

- Piano delle zone,
- Piano del traffico e degli edifici e attrezzature pubbliche e
- Piano del paesaggio

con la situazione del PR vigente e le modifiche proposte.

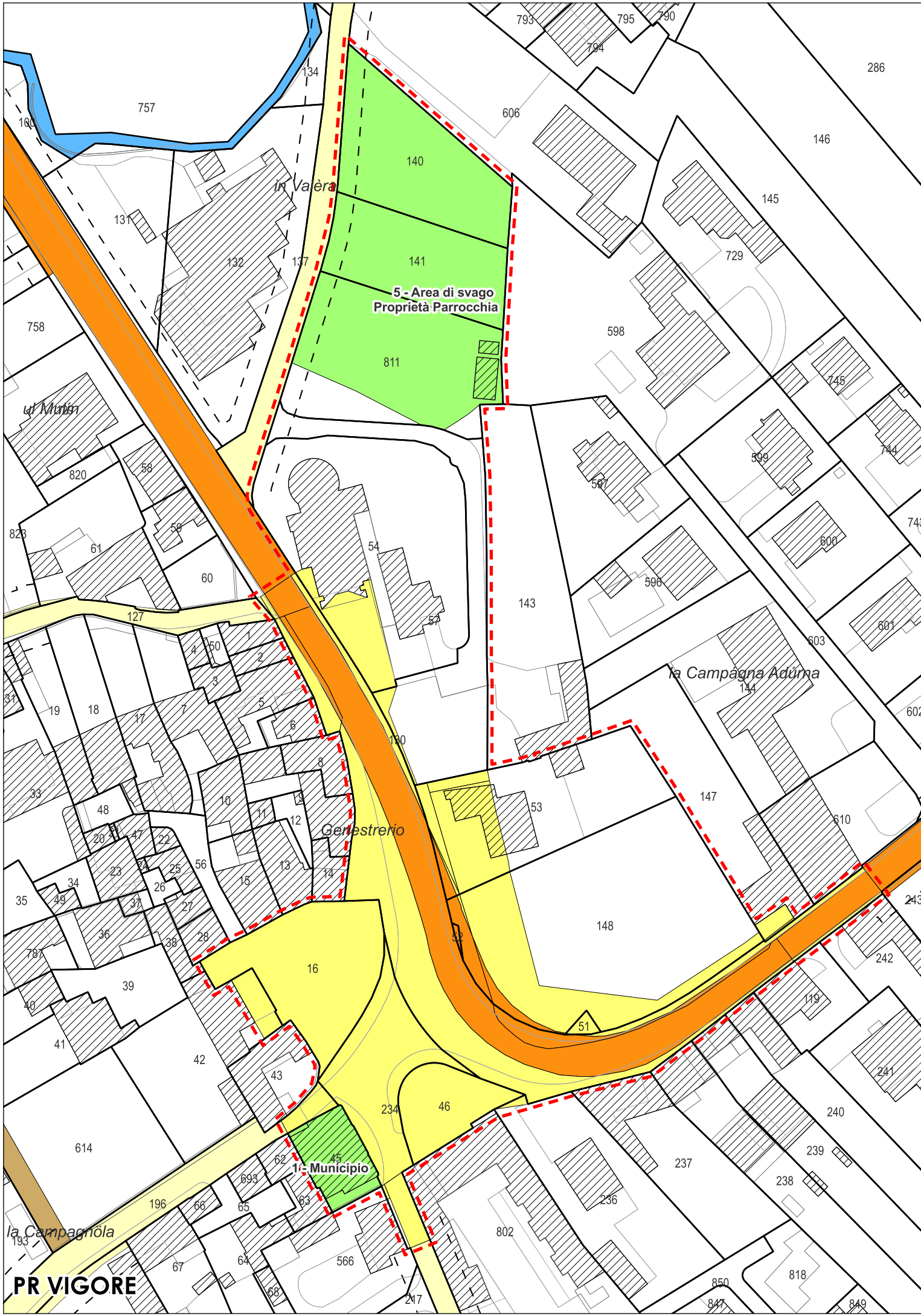
Si rammenta che in questo contesto si propone l'abrogazione del PP di Piazza Baraini.



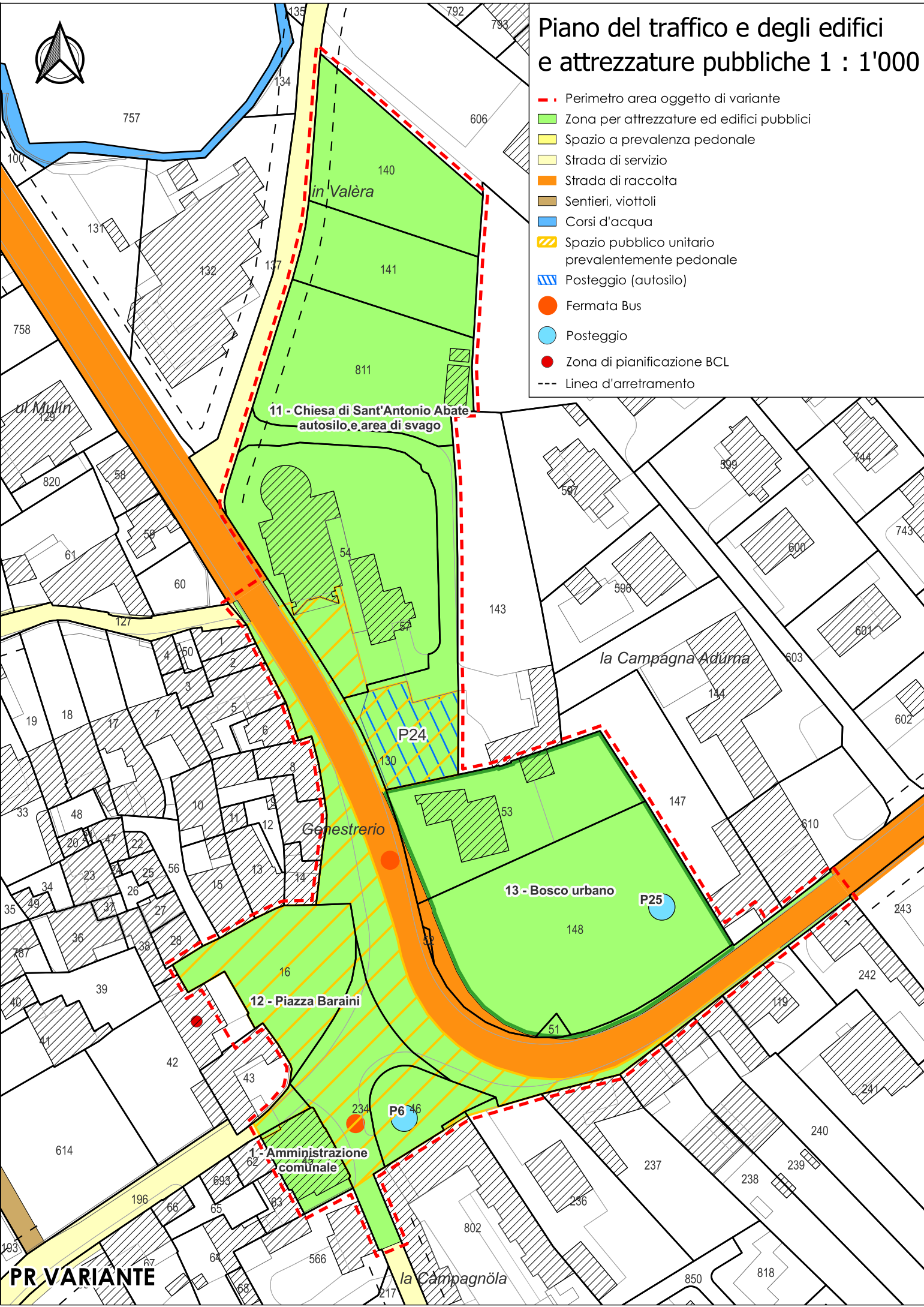
- ### Piano delle zone 1 : 1'000
- - - Perimetro area oggetto di variante
  - Zona Nucleo tradizionale
  - Zona per attrezzature ed edifici pubblici
  - Spazio a prevalenza pedonale
  - Strada di raccolta
  - Strada di servizio
  - Zona edificabile estensiva
  - Zona edificabile semi-intensiva
  - Zona edificabile speciale
  - Zona forestale
  - Corsi d'acqua
  - Altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
  - Alberature isolate o in gruppo
  - Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale
  - Posteggio (autosilo)
  - Fermata Bus
  - Posteggio
  - Zona di pianificazione BCL
  - OIF - Fascia entro la quale i valori di esposizione al rumore (secondo OIF) sono probabilmente superati (GdS II / III)
  - Perimetro Piano particolareggiato del NV
  - Spazio riservato alle acque
  - Piano Particolareggiato Piazza Baraini
  - Zona di pianificazione R6

# Piano del traffico e degli edifici e attrezzature pubbliche 1 : 1'000

- - - Perimetro area oggetto di variante
- Zona per attrezzature ed edifici pubblici
- Spazio a prevalenza pedonale
- Strada di servizio
- Strada di raccolta
- Sentieri, viottoli
- Corsi d'acqua
- Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale
- Posteggio (autosilo)
- Fermata Bus
- Posteggio
- Zona di pianificazione BCL
- - - Linea d'arretramento



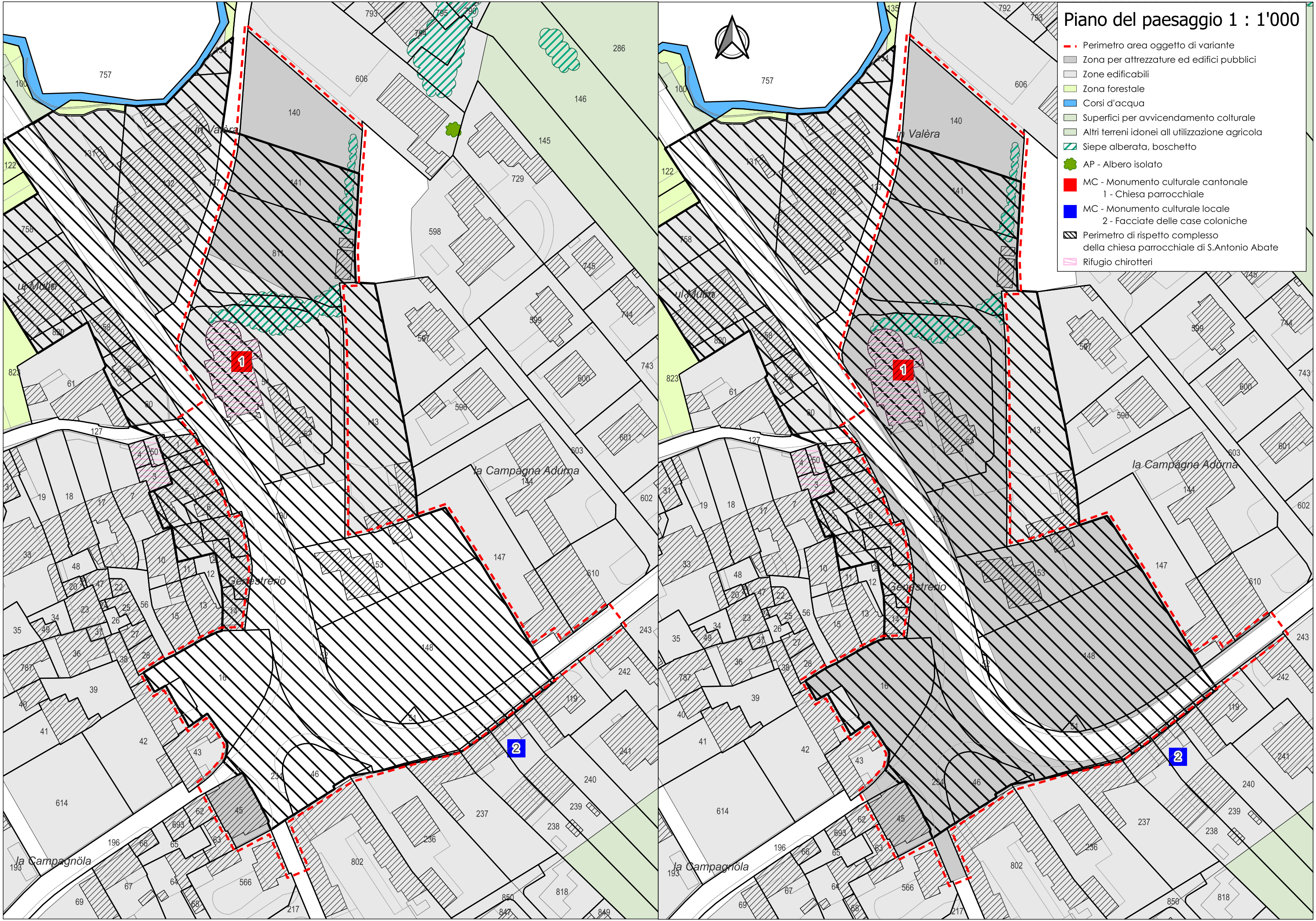
PR VIGORE



PR VARIANTE

# Piano del paesaggio 1 : 1'000

- - - Perimetro area oggetto di variante
- Zona per attrezzature ed edifici pubblici
- Zone edificabili
- Zona forestale
- Corsi d'acqua
- Superfici per avvicendamento culturale
- Altri terreni idonei all'utilizzazione agricola
- Siepe alberata, boschetto
- AP - Albero isolato
- MC - Monumento culturale cantonale  
1 - Chiesa parrocchiale
- MC - Monumento culturale locale  
2 - Facciate delle case coloniche
- Perimetro di rispetto complesso della chiesa parrocchiale di S. Antonio Abate
- Rifugio chiroterri





## 5.2 Modifiche alle NAPR e NAPP-PB

### a) Modifiche all’art 41 cpv. I NAPR-NV e stralcio NAPP-PB

Come proposto al cap. 5.1 si procede allo stralcio del Piano Particolareggiato di Piazza Baraini (PP-PB) e quindi di ogni suo riferimento all’art. 41 cpv. I NAPR e anche della norma di attuazione NAPP-PB, unitamente agli elaborati grafici.

### b) Nuovo cpv. 2, 2.1, 2.2, 2.3 all’art. 41 NAPR “Ampio comparto d’interesse pubblico”

All’interno del perimetro del PPN non ancora elaborato, si codifica la presenza di un “ampio comparto d’interesse pubblico” che comprende Piazza Baraini, la Chiesa di S. Antonio Abate l’adiacente area di svago, l’autosilo comunale con il suo accesso e il nuovo “Bosco urbano”.

La normativa al cpv. 2.2, data la straordinarietà di disporre un susseguirsi di spazi pubblici contigui che dal nucleo si diramano verso il Parco del Laveggio, richiede che per l’intero comparto venga elaborato un progetto unitario di riqualifica urbanistica, paesaggistica, ambientale e sociale attuando i principi di città spugna e d’inclusività, di cui se ne precisa l’applicazione.

Al cpv. 2.3 è definita quale misura di arredo l’obbligo di trattare come “Spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale” l’area della Piazza e del Sagrato, unitamente alle superfici più strette che affiancano la strada di raccolta e il fronte contiguo degli edifici del nucleo. Per queste aree è prescritto che deve prevalere l’uso a favore del pedone e, subordinatamente, sono da organizzare i posteggi e i tratti viari che si innestano sulla piazza. L’arredo urbano deve inoltre scaturire da un unico progetto d’insieme, che rispetti i principi sopra citati, e che vada a rafforzare la continuità degli spazi, mitigando l’effetto cesura della strada cantonale e, allo stesso tempo, mettendo in risalto l’identità di ogni singola parte; la piazza Baraini da valorizzare in quanto tale e il sagrato da concepire nel rispetto del monumento culturale cantonale della chiesa di S. Antonio Abate.

### c) Nuova numerazione dei vigenti cpv. I.1-I.9 dell’art. 41 NAPR

Tutte le disposizioni in vigore che regolano gli interventi edilizi ammessi sono raccolte nei nuovi cpv. 3.1-4.

### d) Modifiche all’art. 62 NAPR “Zona per attrezzature ed edifici pubblici (EAP)”

Il cpv. I.1 viene aggiornato sostituendo la denominazione “Municipio” con “Amministrazione comunale” (fmn 45).

L’attuale cpv. 5 viene rinominato “Chiesa di S. Antonio Abate, autosilo e area di svago”. L’aggiunta dell’autosilo con la strada d’accesso è importante poiché permette di definire un’unica area, in cui Parrocchia e Comune devono coordinarsi per gestire e garantire la qualità dello spazio pubblico alla quota del sagrato. Inoltre, ciò agevola in futuro le procedure nel caso s’intendesse modificare il



tracciato della strada d'accesso all'autosilo (sempre all'interno della stessa zona) allo scopo di ripristinare paesaggisticamente il promontorio su cui erge la chiesa. In quanto all'area di svago, si propone di non definire i parametri edificatori per piccole strutture di servizio e si rimanda quest'assegnazione in futuro nell'ambito dell'adeguamento delle NAPR alla LST; nel frattempo si ritiene sufficientemente adeguato stabilire che sono “ammesse attrezzature sportive e relative strutture provvisorie purché non interferiscano con il monumento culturale e le componenti naturalistiche.”

Al nuovo cpv. 12 viene riconosciuta “Piazza Baraini” come zona per attrezzature pubbliche 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 di raccolta”.

Il cpv. 13 è dedicato al nuovo “Bosco urbano” e ne regola gli utilizzi quale giardino pubblico in cui è inserito anche un posteggio e specifica i criteri da rispettare per una corretta piantumazione e gestione delle acque per creare un'oasi verde, fondamentale per favorire il risanamento ambientale e la biodiversità, nonché la congiunzione con il Parco del Lavaggio.

Qui di seguito i testi normativi proposti con evidenziate le modifiche in blu, in viola le note esplicative.

NAPP-PB	Proposta di variante NAPP-PB
Norme di attuazione del Piano particolareggiato – Piazza Baraini.	Stralcio del PP-PB e relative norme
NAPR in vigore	Proposta di variante delle NAPR
Art. 41 Zona nucleo tradizionale	
<p>I La zona definita nucleo tradizionale comprende gli insediamenti tradizionali di Genestrerio paese e di Colombera. Per il nucleo tradizionale di Genestrerio paese la Città di Mendrisio elabora un Piano particolareggiato generale (PP), ai sensi degli artt. 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 di Piazza Baraini.</p> <p>I.1 Sono ammessi riattamenti, trasformazioni ed ampliamenti degli edifici esistenti. Le demolizioni totali degli edifici principali sono di regola escluse. Nel caso la demolizione si rendesse necessaria per motivi di stabilità e sicurezza o per l'impraticabilità di un recupero economicamente sostenibile, dovrà essere realizzato un edificio sostitutivo. I volumi esistenti non si possono, in principio, sopraelevare. Possono essere concesse piccole aggiunte da limitare a reali bisogni tecnici o funzionali tali da non snaturare gli edifici e l'ambiente circostante.</p> <p>I.2 Va favorito l'utilizzo e riutilizzo abitativi, rispettivamente per piccole manifatture artigianali e commerciali, non moleste, compatibili con la destinazione residenziale. E' proibita qualsiasi forma di immissione molesta. Vanno promossi gli interventi di rivitalizzazione e riqualificazione della sostanza edilizia e gli spazi comunitari pubblici e privati.</p>	<p>I Zona nucleo e PPNV Genestrerio paese</p> <p>La zona definita nucleo tradizionale comprende gli insediamenti tradizionali di Genestrerio paese e di Colombera.</p> <p>Per il nucleo tradizionale di Genestrerio paese, il Piano delle zone delimita un perimetro di Piano particolareggiato generale (PPNV), che la Città di Mendrisio elaborerà ai sensi degli artt. 51 e 52 LST. <del>salvo per i fondi n. 16, 46, 51, 52, 53, 55, 57, parz. 130, 148, 234 in cui fa stato il Piano particolareggiato di Piazza Baraini.</del></p> <p>2 Ampio comparto d'interesse pubblico</p> <p>2.1 All'interno del perimetro PPNV vige un ampio comparto d'interesse pubblico che include:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la Chiesa parrocchiale con il sagrato di S. Antonio Abate (fmn 58), l'area di svago (fmn 140, 141 e 811) e la strada di accesso e l'autosilo comunale (fmn 57). Per questo insieme valgono le disposizioni di utilizzo dell'art. 62 cpv. 11;</li> <li>- il bosco urbano (fmn 51, 53 e 148), per cui vale l'art. 62 cpv. 12;</li> <li>- la Piazza Baraini (fmn 16, 42, 46 e 234), per cui vale l'art. 62 cpv. 13.</li> </ul> <p>2.2 Per questo comparto è richiesto un progetto unitario di riqualifica urbanistica, paesaggistica,</p>



<p>1.3 Va favorita la ricomposizione delle corti, liberandole da corpi accessori superflui e da rimesse per veicoli. È ammessa la contiguità dei corpi di fabbrica e delle recinzioni, nel rispetto dei diritti di proprietà quanto ad aperture, accessi, ecc... Il Municipio, per motivi di interesse generale, può imporre la contiguità dove ragionevolmente esigibile. Lungo la strada di raccolta che attraversa il nucleo è auspicata, nel rispetto della tradizione, la costruzione a confine con l'area pubblica. Valgono le seguenti distanze a confine:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verso un fondo aperto: a confine o a ml 1.50</li> <li>- Verso un edificio senza aperture: in contiguità o a ml 3.00</li> <li>- Verso un edificio con aperture: a ml. 4.00</li> </ul> <p>Per casi eccezionali, e per la salvaguardia degli allineamenti tradizionali in particolare, possono essere concesse distanze inferiori o superiori a quelle prescritte. Questo qualora non risultino lesi gli interessi dei terzi e previa autorizzazione da parte delle competenti autorità cantonali.</p> <p>1.4 Architettonicamente saranno ammessi solo interventi qualificanti gli spazi costruiti e quelli non costruiti dell'isolato. Le scelte tipologiche ed i materiali previsti vanno motivati per ogni domanda di costruzione, nella relazione tecnica e con disegni. Valgono in particolare le seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Il tetto deve essere a falde con un andamento coerente rispetto alle pendenze tradizionali e con copertura in tegole o coppi di laterizio di colore rosso naturale. Sono esclusi squarci e terrazze.</li> <li>b. Le chiusure di oscuramento di finestre e di porte devono essere di regola in legno o metallo. Sono escluse lamelle avvolgibili o simili.</li> <li>c. I parapetti dei balconi o dei loggiati devono essere eseguiti con materiali tradizionali e sono escluse lastre traslucide, silico calcarì o simili.</li> <li>d. Le facciate devono essere eseguite con intonaci civili a stabilità fine, tinteggiati con colori al minerale. I colori devono rispettare quelli esistenti e caratteristici presenti nei Nuclei. La prova campione di dimensione 50 cm x 50 cm dovrà essere approvata preliminarmente dal Municipio.</li> </ol> <p>1.5 Nuove edificazioni possono essere concesse se finalizzate alla ricostruzione della struttura antica del nucleo.</p> <p>1.6 Gli spazi liberi annessi alle costruzioni devono, di regola, essere salvaguardati ed adeguatamente sistemati ed arredati.</p> <p>1.7 Le opere di cinta devono essere conformi, per dimensioni, materiali, altezze e forma, alle caratteristiche architettoniche ed ambientali del nucleo tradizionale.</p> <p>1.8 Sono riservate le disposizioni sui beni culturali delle presenti norme.</p> <p>1.9 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).</p>	<p>ambientale e sociale attuando i principi di città spugna e d'inclusività.</p> <p>Va promosso un concetto di permeabilità del suolo (assorbire e immagazzinare localmente le acque piovane). La vegetazione deve essere correttamente scelta e dimensionata per avere impatti significativi sull'ambiente, sulla biodiversità, sull'assorbimento di CO<sub>2</sub> e la mitigazione delle temperature.</p> <p>In quanto ai contenuti e alla percorribilità degli spazi pubblici, essi devono essere inclusivi e infondere un senso di sicurezza in particolare nei confronti di donne, bambini/e, anziane/i e persone vulnerabili.</p> <p>2.3 Lo "spazio pubblico unitario prevalentemente pedonale" indica un'area d'incontro d'interesse collettivo in cui organizzare subordinatamente i posteggi di automobili e i tratti viari che si innestano sulla piazza. Il disegno della superficie, il suo trattamento, la posa di elementi d'arredo così come di alberature presuppongono l'allestimento di uno specifico progetto d'insieme che rispetti i principi enunciati al cpv. 2.2 Il risultato deve essere quello di rafforzare la continuità degli spazi mitigando la cesura data dalla strada di raccolta. Nel contempo ogni parte dovrà conservare una propria identità; la piazza Baraini in quanto tale e il sagrato da concepire nel rispetto del monumento culturale cantonale della chiesa di S. Antonio Abate.</p> <p>3 Interventi edilizi ammessi nella zona NV</p> <p>Seguono gli articoli in vigore con la nuova numerazione 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8.</p> <p>3.1 [omissis] 3.2 [omissis] 3.3 [omissis] 3.4 [omissis] 3.5 [omissis] 3.6 [omissis] 3.7 [omissis] 3.8 [omissis]</p> <p>4 In questa zona vige il grado II di sensibilità ai rumori e restano riservate le disposizioni dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).</p>
<p><b>Art. 62 Zona per attrezzature ed edifici pubblici</b></p>	
<p>MUNICIPIO</p>	<p>AMMINISTRAZIONE COMUNALE</p>



<p>1.1 Per questo immobile valgono le prescrizioni dell'art. 41 NAPR nucleo tradizionale.</p>	<p>1.1 Per questo immobile valgono le prescrizioni dell'art. 41 NAPR nucleo tradizionale.</p>
<p>AREA DI SVAGO (PROPRIETÀ PARROCCHIA)</p> <p>5.1 Questo sedime, situato presso la chiesa di St. Antonio, rimane di proprietà della Parrocchia e può essere utilizzato per scopi di interesse generale.</p> <p>5.2 Eventuali costruzioni possono essere realizzate solo se previste a questo scopo.</p> <p>5.3 Si applicano in particolare i parametri dell'Art. 24 NAPR, costruzioni accessorie.</p> <p>A titolo informativo è riportata l'altra zona per attrezzature pubbliche con la stessa numerazione 5 che rimane invariata e non è toccata da questa variante.</p> <p>AREA DI SVAGO (QUARTIERE CAMPAGNADORNA)</p> <p>5.1 La zona così definita non è soggetta a parametri edificatori specifici. Possono essere realizzati piccoli edifici quali la fermata dei mezzi pubblici di trasporto, un chiosco, i servizi igienici, ecc...</p> <p>5.2 Resta riservata l'applicazione dell'Art. 23 NAPR, accordi con privati.</p>	<p>CHIESA DI SANT'ANTONIO ABATE, AUTOSILO E AREA DI SVAGO</p> <p>11.1 Il monumento della chiesa e i suoi dintorni sono preservati per il loro valore culturale e paesaggistico.</p> <p>11.2 Presso l'area di svago sono ammesse attrezzature sportive e relative strutture provvisorie purché non interferiscano con il monumento culturale e le componenti naturalistiche.</p> <p>11.3 Al di sopra dell'autosilo (P24) l'area è riservata quale spazio pubblico da arredare in correlazione con il sagrato.</p> <p>11.4 Il tracciato d'accesso all'autosilo è permesso all'interno della zona e potrà in futuro essere ripensato nel rispetto del monumento culturale e allo scopo di ripristinare gli elementi paesaggistici e naturali vincolati.</p> <p>11.5 Sono da considerare le prescrizioni per un progetto unitario ai sensi dell'art. 41.</p> <p>PIAZZA BARAINI</p> <p>12.1 La piazza 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 di raccolta.</p> <p>12.2 L'arredo deve includere aree permeabili con vegetazione.</p> <p>12.3 Sono da considerare le prescrizioni per un progetto unitario ai sensi dell'art. 41.</p>
	<p>BOSCO URBANO</p> <p>13.1 Il Bosco urbano è inteso quale spazio di fruizione come giardino pubblico con annesso posteggio.</p> <p>13.2 La vegetazione deve essere correttamente scelta e messa a dimora per avere impatti significativi sull'ambiente, sulla biodiversità, sull'assorbimento di CO<sub>2</sub> e la mitigazione delle temperature.</p> <p>13.3 Per l'area di parcheggio è richiesto l'utilizzo prevalente di pavimentazioni permeabili con vegetazione adottando adeguate misure anche per la raccolta e la dispersione delle acque piovane.</p> <p>13.4 Sono da considerare le prescrizioni per un progetto unitario ai sensi dell'art. 41.</p>



### 5.3 Posteggi

Il numero totale di posti auto esistenti all'interno del perimetro di variante (sia in superficie sia interrati) rimane invariato pur essendo riordinato e riqualificato. Lo stesso vale per l'autosilo che continua a disporre di una capacità di 24 stalli, mentre in posizione al margine est del bosco urbano vengono raggruppati sotto le piante gli altri 25 posteggi di superficie.

Posteggi in superficie	Nr. di stalli in vigore	Nr. di stalli esistenti	Nr. di stalli di variante
<i>fmn 16</i>	6	16	0
<i>fmn 46</i>	0	4	6
<i>fmn 148</i>	0	0	25
<i>fmn 57</i>	11	11	0
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

### 5.4 Continenibilità

In sede di approvazione del PP di Piazza Baraini PP-PB (ris. CdS n. 5236 del 20.10.2021) al punto 5.1 il Consiglio di Stato lasciava intendere che “nell’ambito dei compiti che è chiamato a svolgere [il Comune] secondo quanto fissato nella scheda PD R6 (...), possa successivamente decretare misure maggiormente incisive sul comparto.” Così si è proceduto nel rilascio della zona di pianificazione in vigore che viene risolta con questa variante attuandone l’auspicio di contenimento della zona edificabile che in questo caso trova una soluzione qualitativa di tutela del patrimonio culturale e paesaggistico. Non vi è una riduzione di unità insediative in quanto nel calcolo del dimensionamento è stato considerato il vigente vuoto pianificatorio.

### 5.5 Programma di realizzazione

Per gli interventi costruttivi e di arredo da realizzare nel perimetro di variante si stima un investimento di ca. CHF 1'460'000. A piano finanziario sono considerati anche i costi di esproprio che toccano anche i fmn 53 e 148 qui non cifrati, ma valutati globalmente per tutto il Comune di Mendrisio in ca. CHF 26 milioni di franchi (gli importi effettivamente dovuti potranno scaturire probabilmente solo dalle decisioni dei tribunali che risulteranno coinvolti).



## 6 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Il diritto dei proprietari privati ad edificare è sempre stato vincolato prima di tutto dal carattere della zona nucleo, in cui per legge e di prassi le nuove costruzioni sono possibili a strette condizioni, a maggior ragione per un sito centrale, a fianco del monumento della chiesa e per una superficie così ampia da inevitabilmente far emergere la nuova componente in possibile conflitto con il resto del patrimonio storico. Queste cautele emergono a specchio in ben 3 diversi piani particolareggiati: dal PP del 1993, diventato poi PPI e quale ultimo tentativo il PQ non approvato nel 2021 nell'ambito del PP di Piazza Baraini. In passato è quindi stato ampiamente ribadito che il diritto dei proprietari privati è subordinato alla salvaguardia del nucleo e alla valorizzazione della chiesa. Con la scheda PD R6 lo sviluppo centripeto insediativo di qualità diventa un tema di rilievo la maglia degli spazi pubblici che permette di equilibrare il tessuto densamente edificato in corrispondenza di servizi di prossimità, di sosta e di svago e del trasporto pubblico. Nell'interesse di offrire un'elevata qualità di vita, la scelta di non edificare i fmn 51, 52, 53 e 148 ha il potenziale di riversare diverse esternalità positive agli abitanti di Genestrerio, sia del nucleo che delle aree residenziali adiacenti, addirittura in termini di svago di prossimità si rivolge a tutto il Comune di Mendrisio lungo il Parco del Laveggio. Gli esempi di più di mezzo secolo di pedonalizzazioni nel nostro Cantone si contraddistinguono per obiettivi raggiunti di riqualificazione delle piazze (vedi la piazza S. Rocco a Lugano, il centro storico di Bellinzona e corso S. Gottardo a Chiasso), di riattivazione di circuiti economici locali e di miglioramento del valore immobiliare degli edifici adiacenti. Con questa variante si compie un ulteriore passo oltre la pedonalizzazione parziale verso un concetto all'avanguardia per obiettivi di adattamento climatico, permeabilità e biodiversità, non solo ad un livello di quartiere (quello di Genestrerio) bensì completando la rete di mobilità lenta e di connessione ecologica centrale per il Comune di Mendrisio costituita dal Parco del Laveggio.

L'interesse dei proprietari privati a sfruttare a scopo edilizio i loro fondi non prevale ed anzi risulta ampiamente in subordine rispetto agli interessi pubblici qui esposti.

La prioritizzazione degli interessi menzionati è riassunta di seguito:

<b>Priorità 1</b>	salvaguardia del nucleo, del monumento e del paesaggio	esigenze degli abitanti (posteggio, servizi di prossimità, sicurezza, qualità di vita)	preservare le funzioni del suolo (adattamento al cambiamento climatico)	permettere le connessioni ecologiche (biodiversità)	offrire un attraente spazio pubblico e favorire il trasporto pubblico e la mobilità lenta
<b>Priorità 2</b>	diritti dei proprietari privati				
<b>Priorità 3</b>	esigenze del traffico				



## 7 ATTI DI VARIANTE

Il PR comunale viene completato con le modifiche ai piani di PR contenute nel piano grafico esposto al Cap. 5.1.

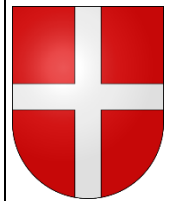
Le norme di attuazione del PR (NAPR) sono modificate agli artt. 41 e 62.

Il piano particolareggiato di Piazza Baraini (PP-PB) e le relative NAPP-PB sono stralciate.

Il rapporto di pianificazione del PR viene integrato con le considerazioni sopra esposte.



**Zona di pianificazione ai sensi della scheda PD  
R6**



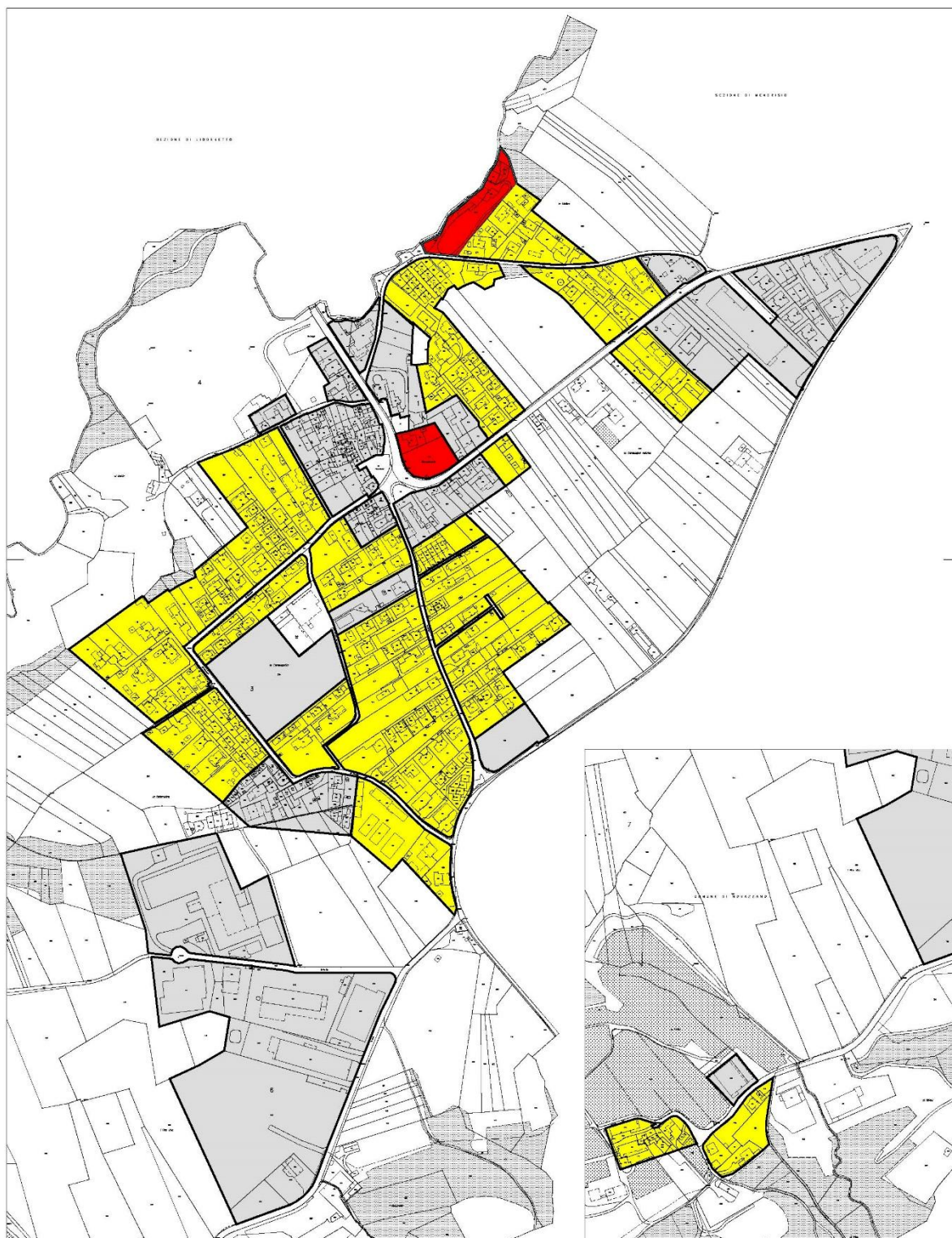
**AI**

ZP emanata in data 17.06.2025



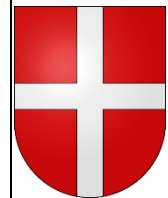
Zona di pianificazione:

 interesse fruizione e paesaggio





**PAM 5 - Scheda della misura P 2.1 Riqualfica  
paesaggistica del quartiere di Genestrerio: nuovo  
bosco urbano**



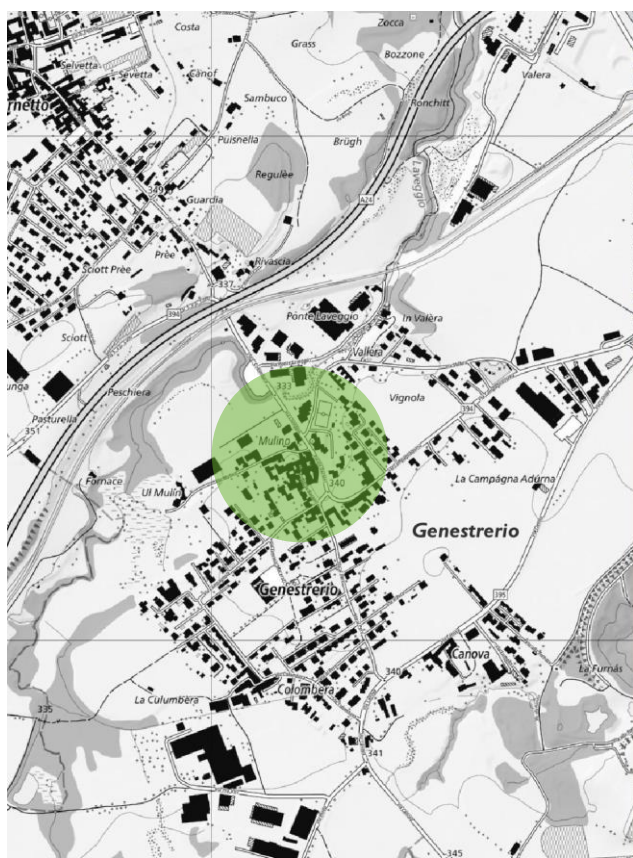
**A2**



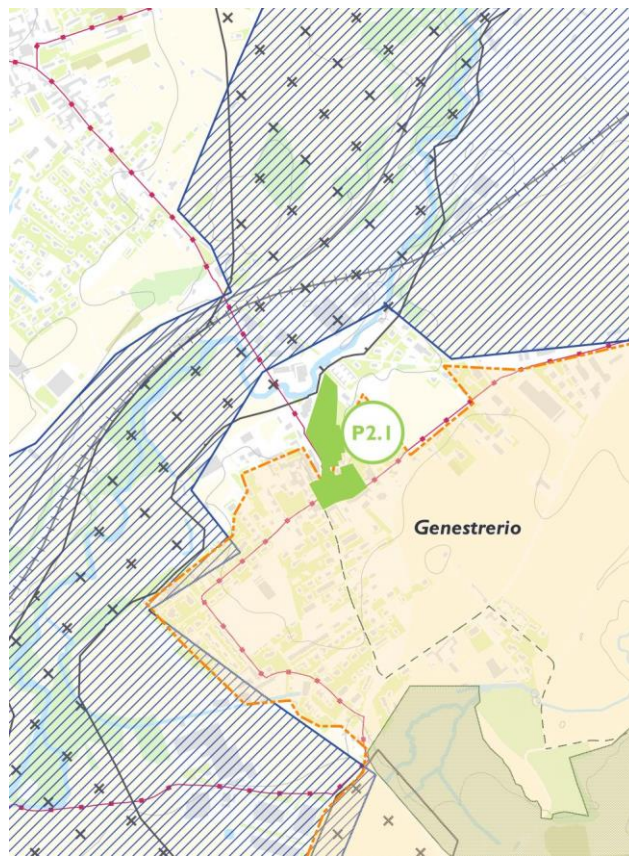
**Riqualfica paesaggistica del quartiere di Genestrerio: nuovo bosco urbano**

<b>Codice ARE:</b>	<b>Codice PA:</b>
-	P 2.1

<b>Strategia settoriale d'intervento</b>	Città spugna
<b>Pacchetto di misure</b>	P 2 Spazi pubblici verdi urbani
<b>Correlazione con altre misure</b>	
<b>Rapporto con PA precedente</b>	Nuova misura PAM5
<b>Ente responsabile</b>	<b>Mendrisio</b>
<b>Altri Enti coinvolti</b>	
<b>Priorità</b>	<b>B</b>
<b>Orizzonte di realizzazione</b>	<b>2032-2035</b>



Ubicazione misura

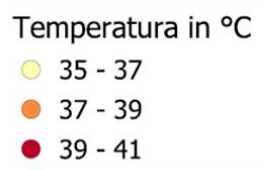
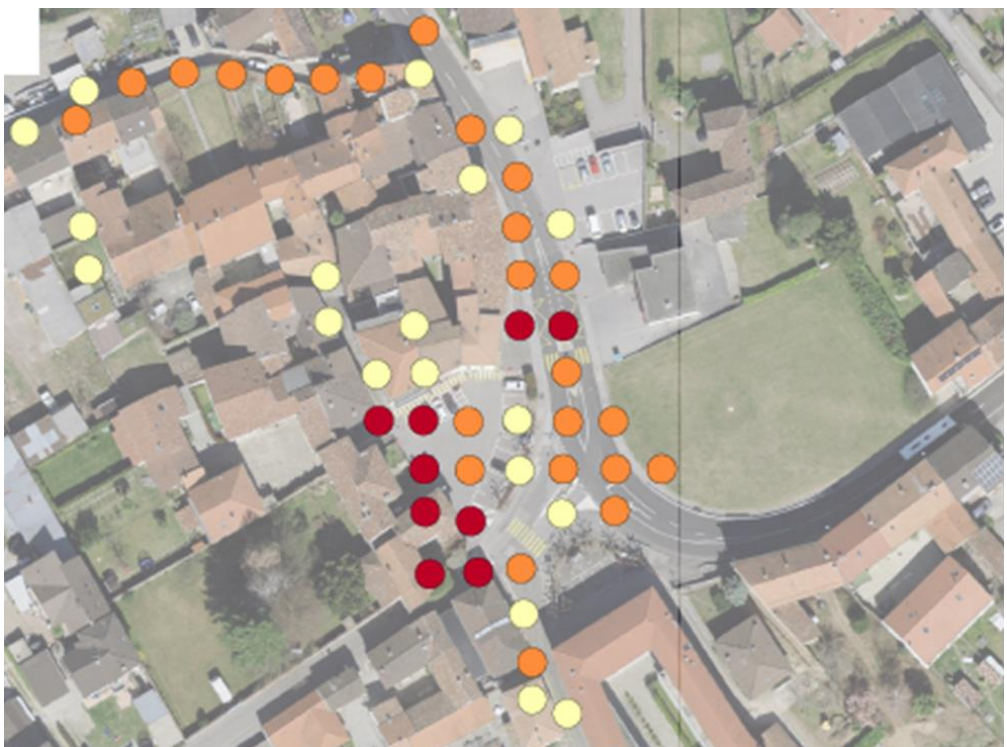
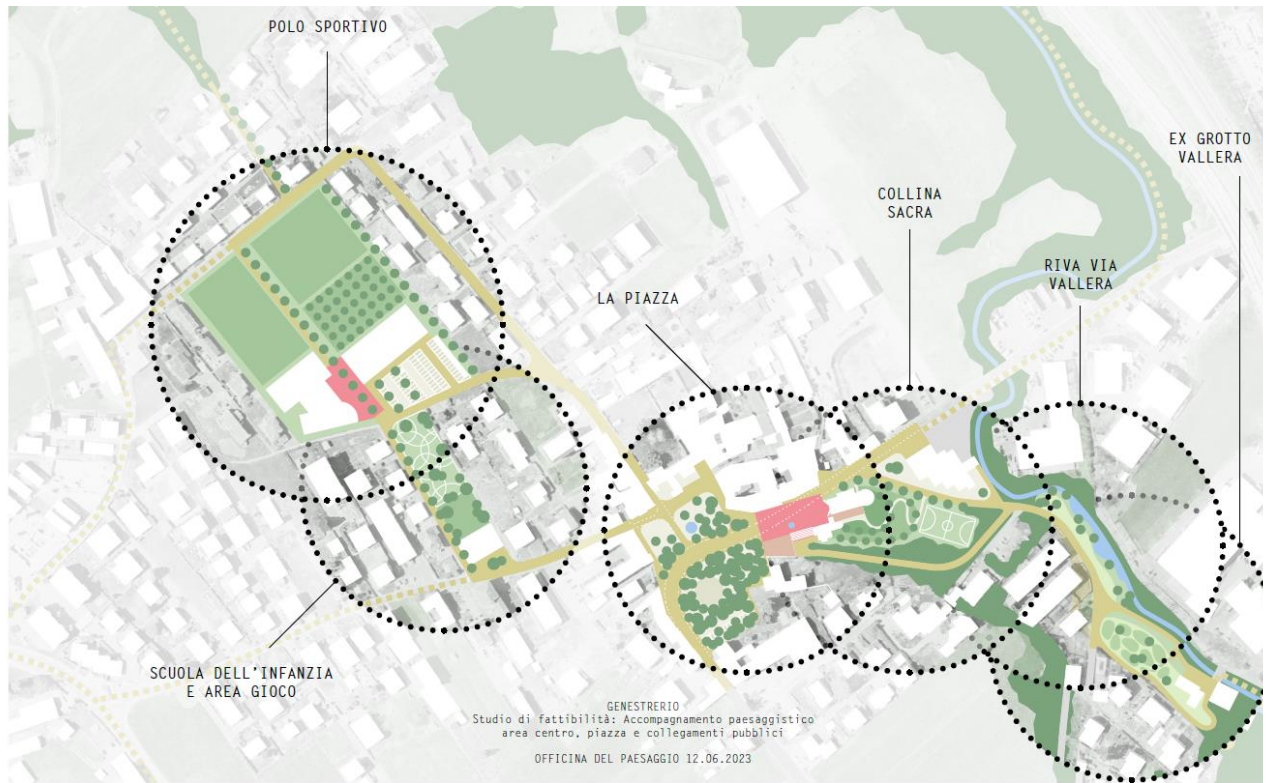


Estratto della Carta tematica

**DESCRIZIONE DELLA MISURA**

La misura consiste nella conversione di Piazza Baraini e delle aree adiacenti, attualmente adibite a posteggio, in un bosco urbano. Si tratta di un progetto esemplare che affronta in modo concreto le sfide climatiche (raffrescamento) e sociali (spazio pubblico). La misura concorre a rafforzare la strategia “città spugna”.

Il progetto si estende fino al campetto di calcio, collegandosi al fiume Laveggio mediante la misura P 1.1 (sottopasso in località “Piscine”). L’idea progettuale del bosco urbano è di connettere il villaggio al Parco del Laveggio, riqualficando paesaggisticamente gli spazi pubblici con maggiore occupazione di suolo permeabile e alberi con altra vegetazione.





Nuova misura PAM 5                      oppure                       Sviluppo dalla generazione precedente  
 Con riferimento alla misura: .....

**OPPORTUNITÀ E BENEFICI PER L'AGGLOMERATO**

La misura offre l'opportunità di valorizzare il Parco del Laveggio come un'importante arteria naturale di interconnessione tra i quartieri, estendendo questa funzione anche alle sue diramazioni che penetrano nel cuore degli abitati. Un esempio significativo è rappresentato da Genestrerio, dove un bosco urbano diventa il simbolo di una centralità riqualificata. La misura P 2.1 rappresenta un modello innovativo di sviluppo centripeto insediativo di qualità, reinterpretando i confini della zona edificabile di Genestrerio in armonia con il paesaggio centrale del fondovalle. Essa contribuisce al rafforzamento del concetto di "città spugna", promuovendo strategie efficaci per mitigare i cambiamenti climatici in atto. La connessione tra il quartiere di Genestrerio e il Parco del Laveggio, già misura centrale nei programmi d'agglomerato delle scorse generazioni, migliora le opportunità di svago di prossimità e favorisce una maggiore integrazione degli spazi naturali nel contesto urbano. Le azioni promosse dal concetto di "città spugna", integrate nei piani di agglomerato, offrono molteplici benefici: aiutano a gestire in modo sostenibile l'acqua piovana, riducono l'effetto delle isole di calore e migliorano il microclima urbano. Inoltre, tali interventi aumentano la resilienza delle aree densamente urbanizzate, limitando i rischi di allagamento e favorendo una gestione più equilibrata del suolo e delle risorse idriche, a vantaggio della qualità della vita e della sostenibilità ambientale.

**FASI DI ATTUAZIONE**

Sul concetto elaborato, si tratta di procedere con la definizione dell'assetto pianificatorio. Questa idea trova riscontro nel Piano direttore comunale. Una variante esemplare di come sia possibile ridurre la zona edificabile a favore di nuove zone per scopi pubblici e nuove aree verdi per migliorare la qualità di vita degli insediamenti.

**IMPATTO AMBIENTALE**

**Consumo di superficie**

Sì                       No

**Aumento della permeabilità**

È previsto il rinverdimento di superfici impermeabilizzate.

**Conflitti con la legislazione ambientale**

Sì  No

**Rilevanza con il piano direttore**

Non rilevante

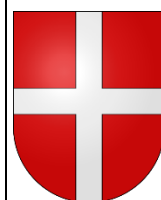
**DOCUMENTI DI BASE E FATTIBILITÀ**

Studio di fattibilità “Accompagnamento paesaggistico area centro, piazza e collegamenti pubblici”, Officina del paesaggio, 6.12.2022

Studio CSD sulle isole di calore in città (rilievi con i droni).



**Documentazione fotografica**



**A3**







Jean Corty 1939



**Piano particolareggiato di Piazza Baraini (PPPB)**




**A4**

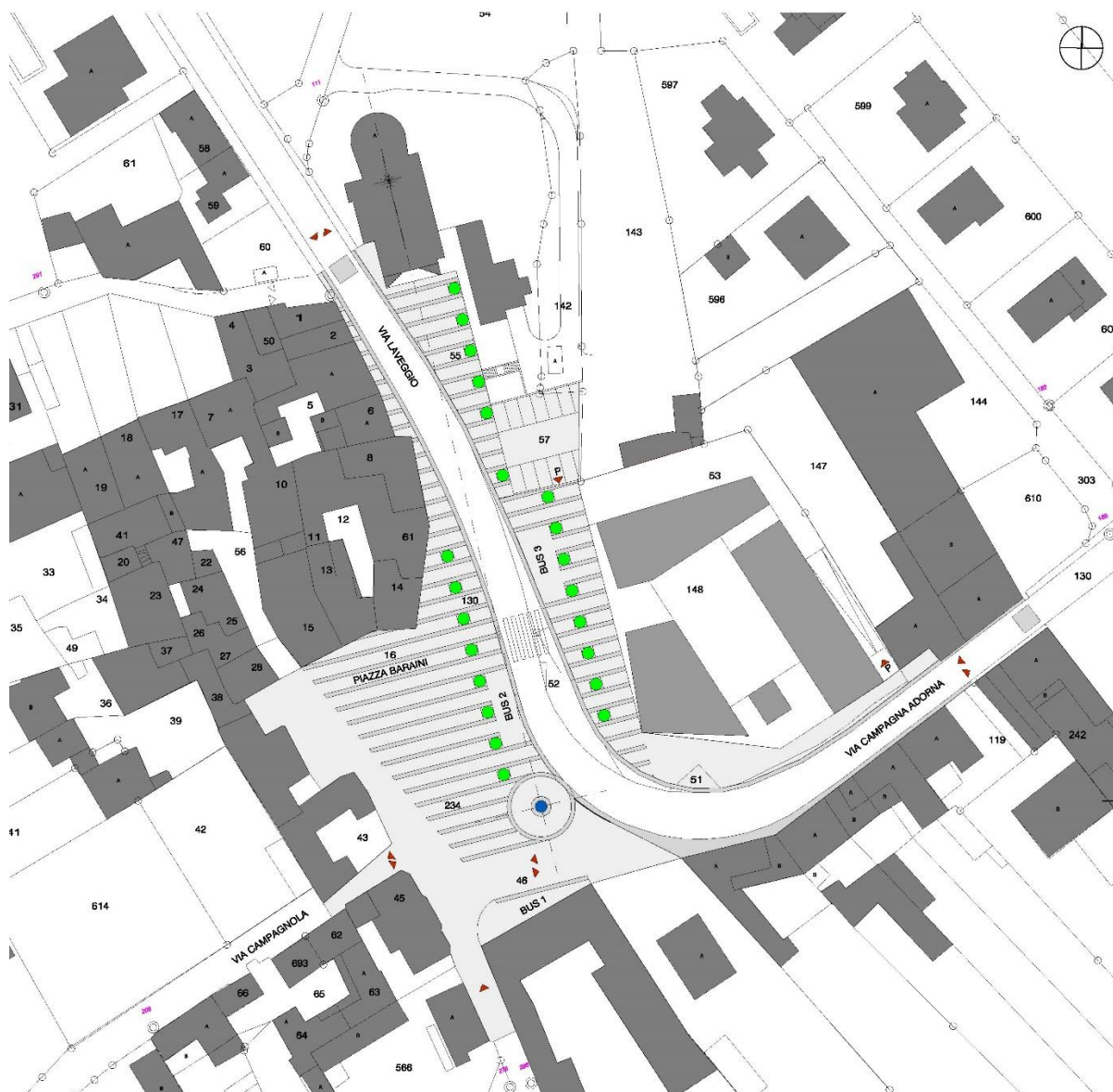
PPPB dell'ottobre 2015,  
approvato dal CdS ris. n. 5236 del 20.10.2021,  
tranne per il PQ ai fmn 51, 53, 148



- Limite comparto Piano Particolareggiato Piazza Baraini
- Limite Piano Particolareggiato Nucleo (PPN)

 Ipotesi accessi posteggi privati Piano di Quartiere





•••• Limite comparto Piano Particolareggiato Piazza Baraini

— — Limite Piano Particolareggiato Nucleo (PPN)

■ Edifici del nucleo

■ Nuova edificazione vincolata con Piano di Quartiere obbligatorio - PQ (fondi n. 51, 53, 148)

▲ P Ipotesi accessi posteggi privati Piano di Quartiere

▨ Spazio a prevalenza pedonale / Arredo stradale vincolato sull'asse della Chiesa

— — Asse della Chiesa

■ Inizio / Fine zona traffico moderato

●● Alberature e arredo stradale indicativi





## 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 m<sup>2</sup>.



## 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<sub>max</sub>) concessa è di 5'200 m<sup>2</sup>, la minima (SUL<sub>min</sub>) è di 4'400 m<sup>2</sup>.

## 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



architettura  
urbanistica  
territorio  
economia

tel +41 91 825 82 21

ch-6780 Airolo - via Olimpia 46 /cp 01

info@studiohabitat.ch  
www.studiohabitat.ch

Airolo, 30.04.2026

Francesca Pedrina  
Pianificatrice ETHZ-NDS

Lea Ferrari  
Pianificatrice ETHZ-MAS

**francesca pedrina**  
architetto ethz reg-a sia otia  
pianificatrice ethz-nds reg-a fsu

**fabio pedrina**  
economista lic. oec publ.  
pianificatore ethz-nds reg-a fsu