



Rapporto della Commissione della Pianificazione

26 settembre 2024

MM N. 84 /2024

Variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio / Quartiere di Rancate – Ampliamento Pinacoteca Züst

Egregio Signor Presidente,
Gentili Colleghe, egregi Colleghi,

PREMESSA

Nel 2016, la Sezione della logistica del Dipartimento delle finanze e dell'economia ha affidato all'architetto Jachen Könz l'incarico di allestire uno studio di fattibilità, aggiornato nel 2019, per l'ampliamento della Pinacoteca Züst, ubicata al mapp. 202 RFD Mendrisio, Sezione Rancate. L'ampliamento in questione si rende necessario per poter dare risposta alle accresciute esigenze museali, sia dal punto di vista della fruibilità degli spazi, che da quello tecnico.

La Pinacoteca cantonale Giovanni Züst è nata grazie alla generosità di Giovanni Züst (1887-1976), che ha deciso di legare il suo nome a quello dell'allora Comune di Rancate, dove aveva vissuto per anni. Trasferitosi in Ticino per lavoro, Züst ha deciso di trasformare la sua villa, costruita nell'Ottocento in stile russo dagli architetti Botta, in precedenza attivi presso la corte degli zar, in un museo privato. L'edificio, di indubbio pregio, è al beneficio di una tutela quale bene culturale di interesse locale. Oltre ai dipinti dal XVII al XX secolo, donati allo Stato nel 1966, la sua collezione personale includeva anche argenti antichi, lasciati al Museo Storico di San Gallo, e oggetti d'arte etrusca e greca, donati invece all'Antikenmuseum di Basilea.

Presso la Pinacoteca Züst, che rientra a pieno titolo nelle eccellenze museali del nostro Cantone, sono principalmente presenti opere del XIX secolo, ma anche una notevole collezione di dipinti di Giuseppe Antonio Petrini, figura di spicco del Settecento ticinese e lombardo. Tuttavia, le tele più famose sono i tre capolavori caravaggeschi di Giovanni Serodine, considerato uno dei più grandi pittori del Seicento italiano. Nonostante la sua breve carriera e il numero limitato di tele autografe conosciute, Serodine è considerato tra i maggiori pittori europei del XVII secolo. Le collezioni della Pinacoteca continuano a crescere attraverso acquisizioni, donazioni e depositi che, nel tempo, hanno concorso e concorrono a valorizzare questa splendida realtà museale.

Lo studio di fattibilità elaborato dall'autorità cantonale è sfociato nella scelta di prevedere la costruzione di un nuovo edificio articolato su due/tre piani fuori terra ed uno interrato che si estende sui fondi confinanti, di proprietà della Città di Mendrisio. Da parte dell'autorità cantonale è quindi giunta all'indirizzo del Municipio del Comune di Mendrisio la richiesta di valutare una modifica del Piano Regolatore (PR) finalizzata a rendere possibile l'ampliamento della Pinacoteca Züst.

L'Esecutivo comunale ha deciso di accogliere la richiesta e di darvi seguito per il tramite del Messaggio qui oggetto di disamina.

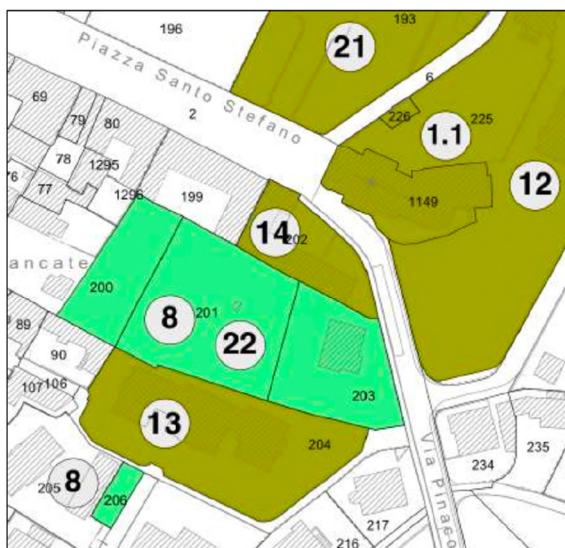
I LAVORI COMMISSIONALI

In data 05.06.2024 la Commissione della Pianificazione, nella sua seduta costitutiva, ha iniziato la trattazione del Messaggio in oggetto. Analisi continuata durante la seduta del 19.06.2024, durante la quale la Commissione ha svolto un sopralluogo presso gli spazi esterni della Pinacoteca Züst, accompagnata dalla Capa Dicastero Pianificazione, Signora Francesca Luisoni, successivamente ricevuta in audizione commissionale, e dal segretario della Commissione della Pianificazione, signor Massimo Carmellini.

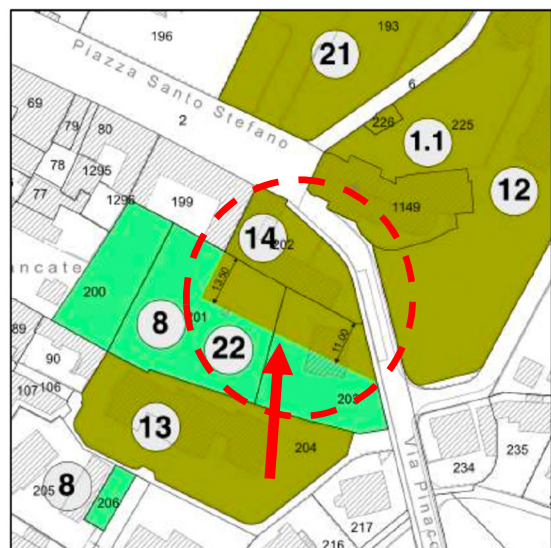
In seguito, la Commissione si è ritrovata in data 04.09.2024 per la discussione finale e la votazione sul presente Messaggio, che ha raccolto l'adesione unanime di tutti i gruppi.

NEL MERITO

L'assetto pianificatorio che disciplina attualmente il comparto è entrato in vigore nel 2013 (ris. gov. nr. 6761 del 17 dicembre 2013). La variante qui in discussione, che coinvolge i soli mappali 201 e 203 RFD Mendrisio, Sezione Rancate, confinanti con la Pinacoteca Züst (mapp. 202 RFD Mendrisio, Sezione Rancate), prevede l'ampliamento della zona EP14 destinata alla Pinacoteca Züst per una superficie supplementare massima di 550 mq, corrispondente ad una fascia di larghezza variabile tra gli 11.00 ml e i 13.50 ml.



PR Rancate in vigore



PR Rancate variante

(Estratto delle immagini riprodotte a pag. 4 del Messaggio municipale, con evidenziata l'area interessata dalla modifica pianificatoria)

Il costo complessivo della sistemazione (integralmente a carico del Cantone) è stimato in circa CHF 2.5 Mio e comprende anche i lavori per gli adeguamenti ed i miglioramenti dell'accessibilità dello stabile attuale ai disposti della Legge sulla disabilità.

La Commissione – superata un'iniziale *impasse* informatica – ha richiesto ed ha ottenuto di poter prendere visione dello studio di fattibilità elaborato dall'architetto Jachen Könz e della Lettera d'intenti sottoscritta dal Cantone e dalla Città ad inizio ottobre 2020.

Le Commissarie ed i Commissari sono inoltre stati informati sulle modalità e le tempistiche del Concorso d'architettura indetto dalla Sezione della logistica del DFE, tramite un iter che prevede un concorso di progetto a una fase per gruppo interdisciplinare con procedura libera.

Per quanto qui di interesse, si ritiene importante richiamare l'attenzione in merito al fatto che la variante, sulla scorta di quanto indicato dall'Ufficio dei beni culturali nella fase di esame preliminare, prevede altresì l'inserimento nel Piano regolatore del nuovo perimetro di interesse archeologico S. Stefano, attorno alla chiesa parrocchiale e all'annesso sagrato-cimitero. Il tutto come risulta dalle immagini che seguono, estratte dal rapporto di pianificazione.

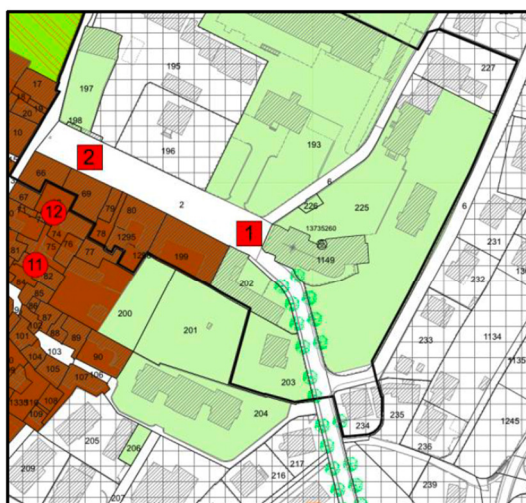


Immagine 3 Piano del paesaggio in vigore

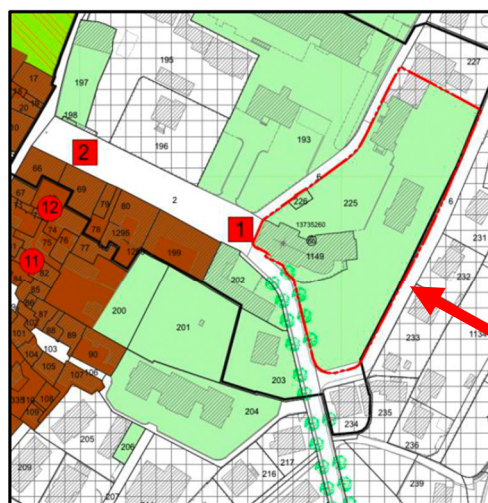


Immagine 4 Piano del paesaggio con nuovo perimetro di interesse archeologico S. Stefano

(Estratto delle immagini riprodotte a pag. 4 del Rapporto di pianificazione gennaio 2024)

Si rileva infine che, secondo i dati e le valutazioni esposti nel rapporto di pianificazione, l'autosilo previsto dovrebbe avere una dotazione complessiva di 50 parcheggi.

Nel complesso, la modifica pianificatoria qui in discussione è condivisa senza riserve da parte di tutti i membri della Commissione della Pianificazione. A risultare più controversi sono invece gli ulteriori intendimenti pianificatori che l'Esecutivo comunale ha tratteggiato nel testo del Messaggio municipale, in particolare per quanto attiene alle modalità di riqualifica

di Piazza Santo Stefano e al destino dei parcheggi attualmente presenti nel comparto. Non essendo oggetto del Messaggio, non si ritiene di doversi diffondere sulla questione specifica in questa sede. L'invito all'Esecutivo comunale è in ogni caso quello di voler prestare ascolto a tutte le diverse sensibilità e voler ricercare soluzioni equilibrate che possano, nel limite del possibile, ambire alla più ampia condivisione possibile.

CONCLUSIONI

Alla luce del contenuto del Messaggio municipale 84/2024 *"Variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio/Quartiere di Rancate – Ampliamento Pinacoteca Züst"* e delle considerazioni che precedono,

i Commissari e le Commissarie della Commissione della pianificazione, all'unanimità, invitano le colleghe ed i colleghi Consiglieri comunali ad approvare il Messaggio municipale 84/2024 così come presentato.

Per la Commissione della Pianificazione, i co-relatori:

Avv. Gianluca Padlina

Andrea Stephani

I commissari:

BIANCHI Orio
CAIMI Alessandra
CARRI Andrea
ENGELER Beatrice
LAZZARETTI Pietro
ROSSINI Simona
SISINI Cesare
TELA Marco
VALTULINI Patrick