



Comune di Castel San Pietro

Pianificazione Centro Paese

Presentazione ai Consiglieri Comunali





Comune di Castel San Pietro

Pianificazione Centro Paese

Alessia Ponti: Istoriatto e studi di base, gruppi di lavoro locali

Christian Rivola (atelier ribo+): I lavori dello studio di base

Alessia Ponti: Conclusioni, aspetto formale

Discussione



2017 - 2021

Nel **2017** è stato costituito un gruppo di lavoro interpartitico con lo scopo di:

- Definire le linee guida per la riqualifica dell'area pubblica adiacente al nucleo di Castel San Pietro
- Individuare eventuali aspetti da migliorare
- Identificare e valorizzare punti di forza e pregio del luogo
- Dare uno spazio a tutti i contenuti del programma



InComune
uno spazio per crescere



Gruppo di lavoro pianificazione centro paese

Metodo

Il Gruppo di lavoro composto da 2 municipali, 3 Consiglieri comunali designati dai rispettivi gruppi politici, 1 tecnico e 1 professionista ha ricevuto il mandato dal Municipio di ottenere il maggior consenso possibile sulle idee e sulle proposte per ridefinire e riorganizzare il comparto dell'Area Pubblica del centro paese.

Il gruppo di lavoro è stato seguito ed accompagnato in questa fase iniziale dall'arch. Fabio Giacomazzi, dello studio URBASS.

Questo studio iniziale è stato il punto di partenza fondamentale per i concetti pianificatori elaborati in seguito.

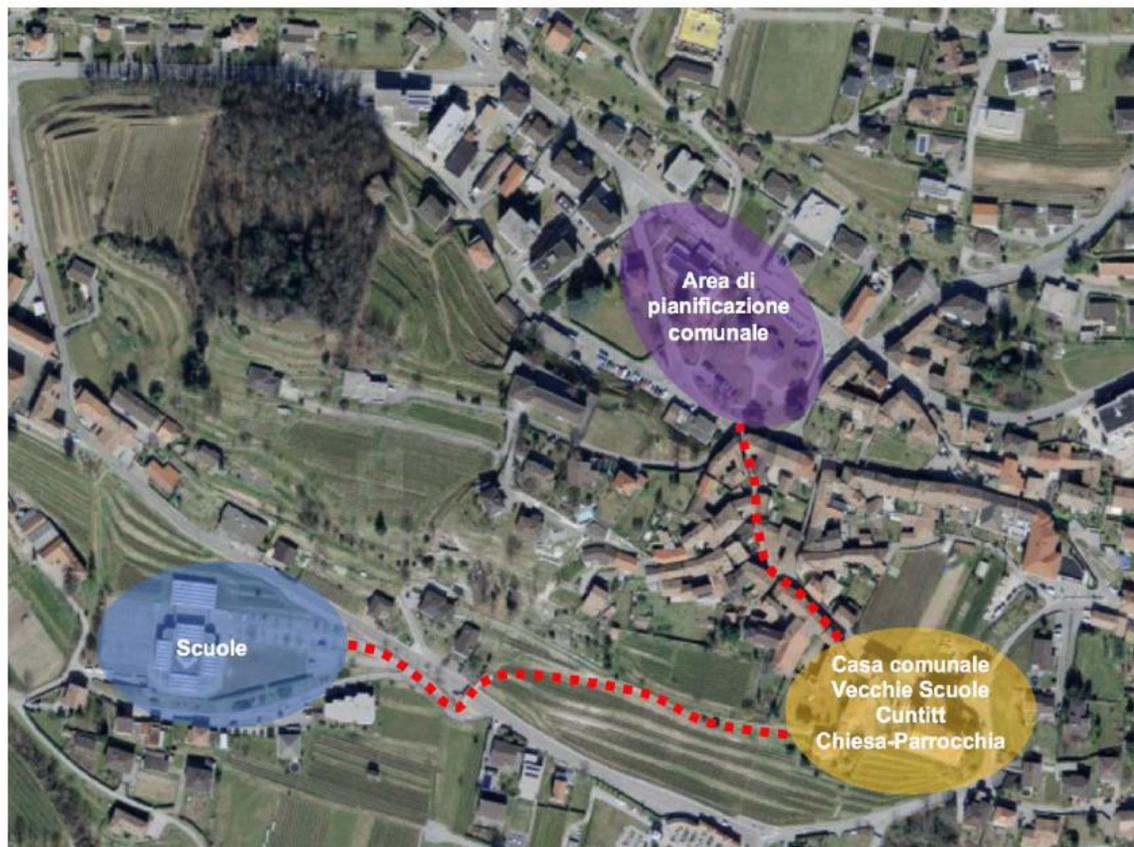


inComune
uno spazio per crescere



Gruppo di lavoro pianificazione centro paese

I tre poli di interesse pubblico che si allargano anche al Nebbiano



inComune
uno spazio per crescere



C.LAB

Gruppo di lavoro pianificazione centro paese

Il PR in vigore con in verde/giallo le proprietà comunali



Estratto nuovo PR in procedura di adeguamento (Piano delle zone)



inComune
uno spazio per crescere



Gruppo di lavoro pianificazione centro paese

Il concetto d'indirizzo presentato al Consiglio comunale il 09.09.2019



in Comune
uno spazio per crescere



- 1 La Piazza
- 2 Il verde pubblico
- 3 Il viale alberato
- 4 La Scuola dell'infanzia
- 5 Ampliamento Scuola dell'infanzia
- 6 Il giardino della Scuola dell'infanzia
- 7 La nuova edificazione complementare
- 8 La villa con il parco
- 9 Autorimessa interrata
- 10 Posteggi all'aperto di breve sosta
- 11 Fermata autostatale

Altri punti fondamentali autorizzati dal Consiglio comunale

2018 ampliamento della scuola dell'infanzia

2020 acquisto dello stabile Diantus e concede il credito di progettazione e adeguamento del PR alla Legge sullo sviluppo territoriale

2021 elaborazione del Programma d'Azione per uno sviluppo centripeto di qualità (PAC)



Pianificazione 2019 - 2021

Pianificazione – atelier ribo+



inComune
uno spazio per crescere



Nel **2019** si è dato mandato all'architetto Christian Rivola dell'atelier ribo+ di sviluppare i contenuti emersi dal lavoro del gruppo di pianificazione, in particolare pensare alla problematica legata agli stalli comunali, riflettere sul concetto di piazza e centro paese, nonché viabilità e commerci.

Rivedere il centro paese rendendolo attrattivo, vivibile, luogo di incontro, con una forte attenzione al territorio.

Lavoro accompagnato da un gruppo tecnico politico.

È stato uno studio di base del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 18 cpv 2 LST (anticipo lavoro PAC)

Risultati e conclusioni

Obiettivo di questa serata aperta ai consiglieri comunali è quello di presentare a tutti il progetto già condiviso all'interno del gruppo di lavoro, raccogliere opinioni, se necessario apportare correttivi o modifiche.

Tra le conclusioni positive del gruppo di lavoro a questo progetto troviamo:

- Progetto sostenuto dal municipio e dai rappresentanti dei partiti
- Il progetto dà una risposta alla necessità di organizzare il comparto del centro paese
- Il progetto propone una realizzazione a tappe
- Pone le basi per un futuro sviluppo del centro paese
- Offre soluzioni ai problemi legati alle manifestazioni in centro paese



InComune
uno spazio per crescere





Comune di Castel San Pietro

Piano Particolareggiato inComune

Studio di base ai sensi dell'art.18 cpv.2 Lst



Lo studio di base



COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

PIANO PARTICOLAREGGIATO | COMPARTO CENTRO PAESE

Studio di base ai sensi dell'art.18 cpv.2 Lst

VERSIONE PER IL MUNICIPIO

02 giugno 2020

L'importanza strategica del comparto

In prossimità del nucleo storico di Castel San Pietro e sulla via di comunicazione principale che collega il paese a Mendrisio, la pianificazione comunale ha individuato un comparto, composto da fondi di proprietà pubblica e privata, con l'obiettivo di riqualificare l'ingresso al nucleo e dotarlo dei servizi che non può accogliere.

L'importanza strategica e geografica del comparto rendono la sua pianificazione un'opportunità per valorizzare il paese intero e garantirne un posizionamento come comune di pregio e attrattivo.

Il presente documento, ai sensi dell'art.18 cpv.2 Lst, ha come obiettivo gettare le basi condivise per la pianificazione del comparto (Piano Particolareggiato) e, in parallelo, contribuire alla creazione del PAC (programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità).

Inquadramento storico

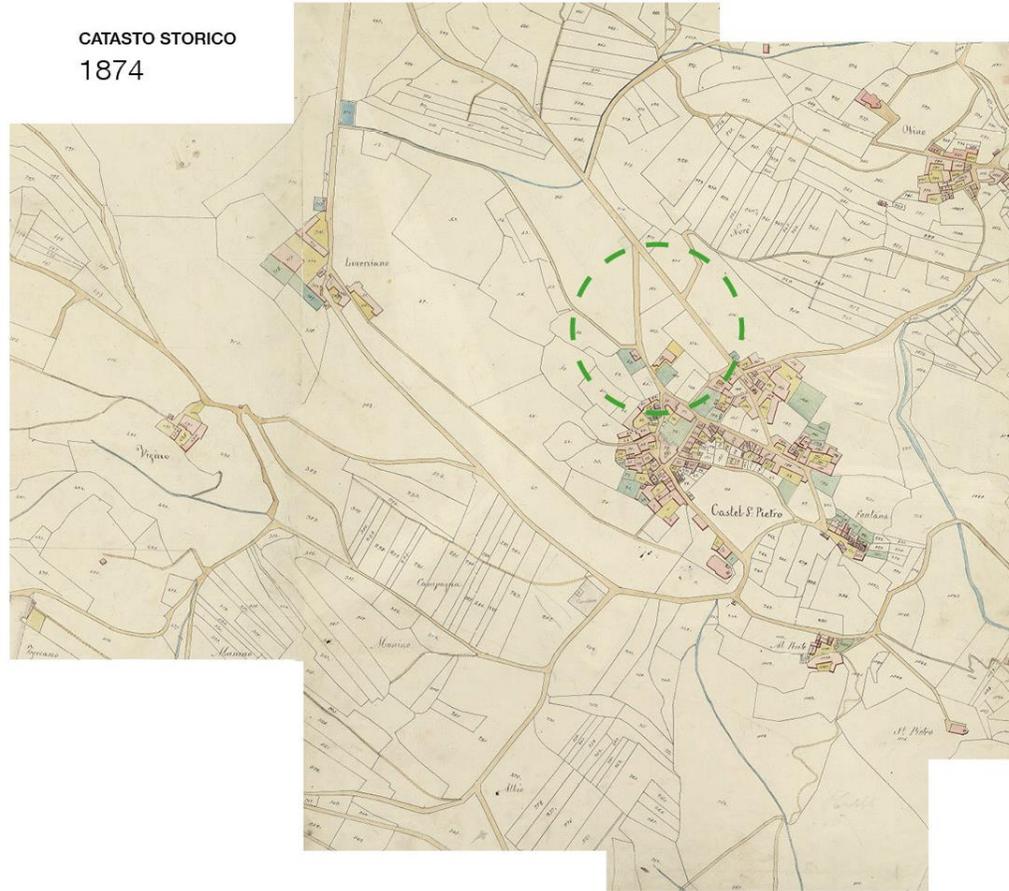
Alla base del presente studio di base vi è una ricerca storica riguardante il comparto, i suoi edifici e i percorsi che lo attraversano.

L'assetto urbano odierno del comparto è un'eredità dell'assetto storico del nucleo di Castel San Pietro, che è testimoniato dalla presenza di una via storica ad importanza locale IVS TI 2375.

Non sono stati individuati edifici protetti a livello cantonale o nazionale.

Inquadramento storico

CATASTO STORICO
1874



Il contesto

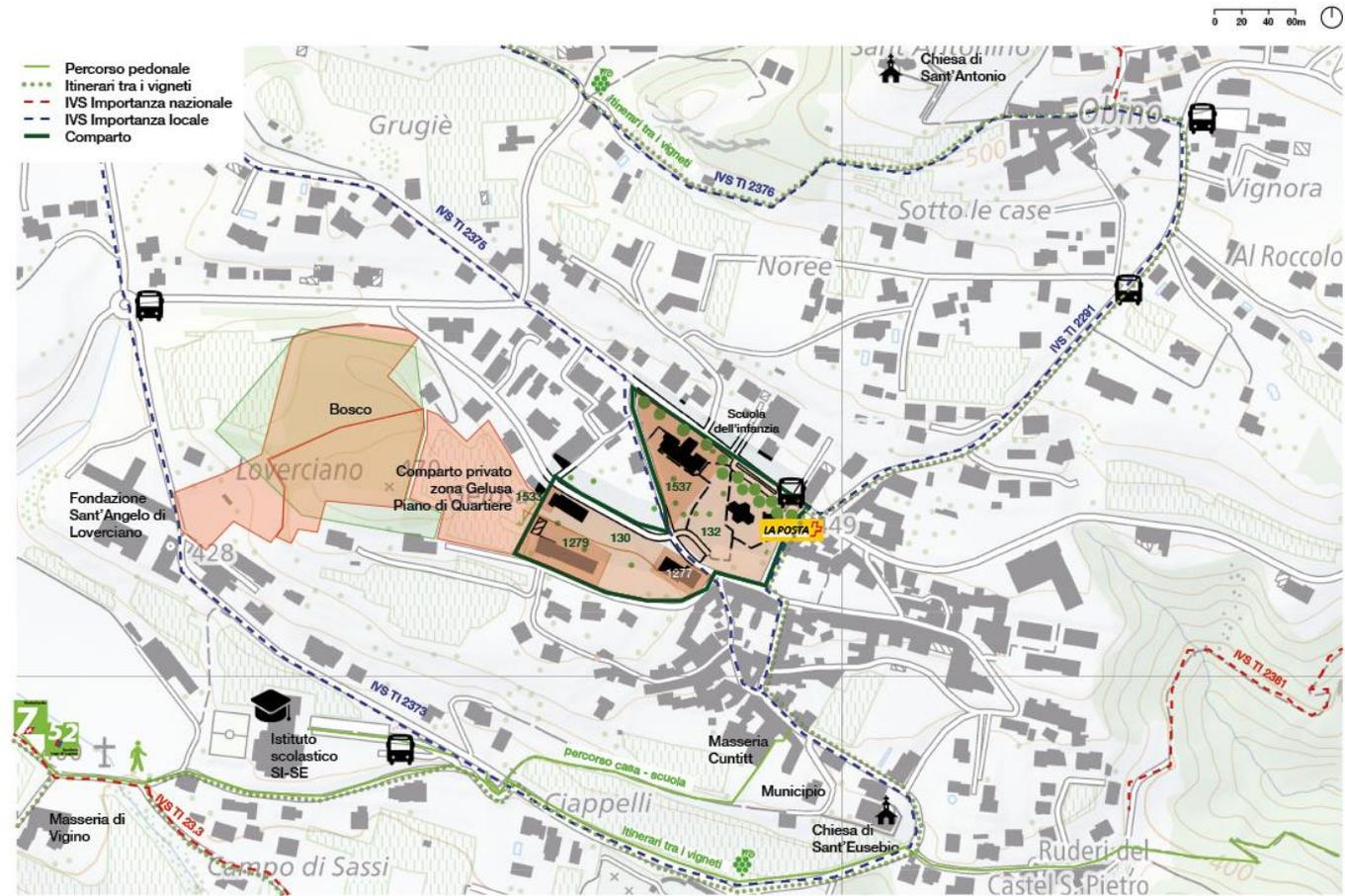
Il comparto identificato comprende al suo interno i seguenti servizi:

- una scuola dell'infanzia comunale, in fase di ampliamento al momento della redazione del presente documento;
- un ufficio postale;
- uno spazio a servizio delle associazioni locali;
- un punto vendita di una cooperativa locale;
- il magazzino comunale ed il centro di raccolta rifiuti.

In aggiunta, il comparto è caratterizzato dalla presenza della ex-fabbrica di orologi Diantus Watch, un'opportunità di riattivazione dello stesso in sinergia con il comparto intero.

Il comparto presenta al suo interno due importanti aree verdi, un parco giochi pubblico ed il parco pubblico sorto sul sedime di Villa Buenos Aires (demolita nel 1969).

Il contesto



Il rilievo fotografico e morfologico















Il programma



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi al beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...



AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi

Il concetto

A EDIFICATO INTENSIVO | IN COLLINA



Tipologia edile: idonea al programma

Sfruttamento delle aree non edificate: elevato

- ✓ Area libera maggiore e concentrata
- ✓ Percezione volume costruito minore

B EDIFICATO ESTENSIVO

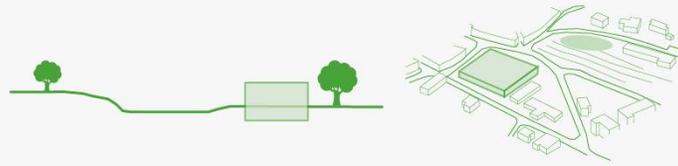


Tipologia edile: idonea al programma

Sfruttamento delle aree non edificate: medio

- ✗ Area libera minore e frammentata
- ✗ Percezione volume costruito media

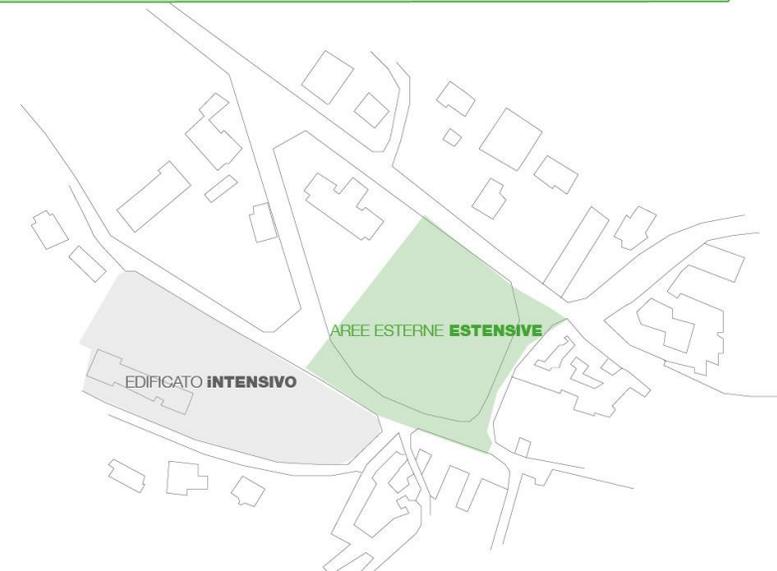
C EDIFICATO INTENSIVO | IN PIANURA



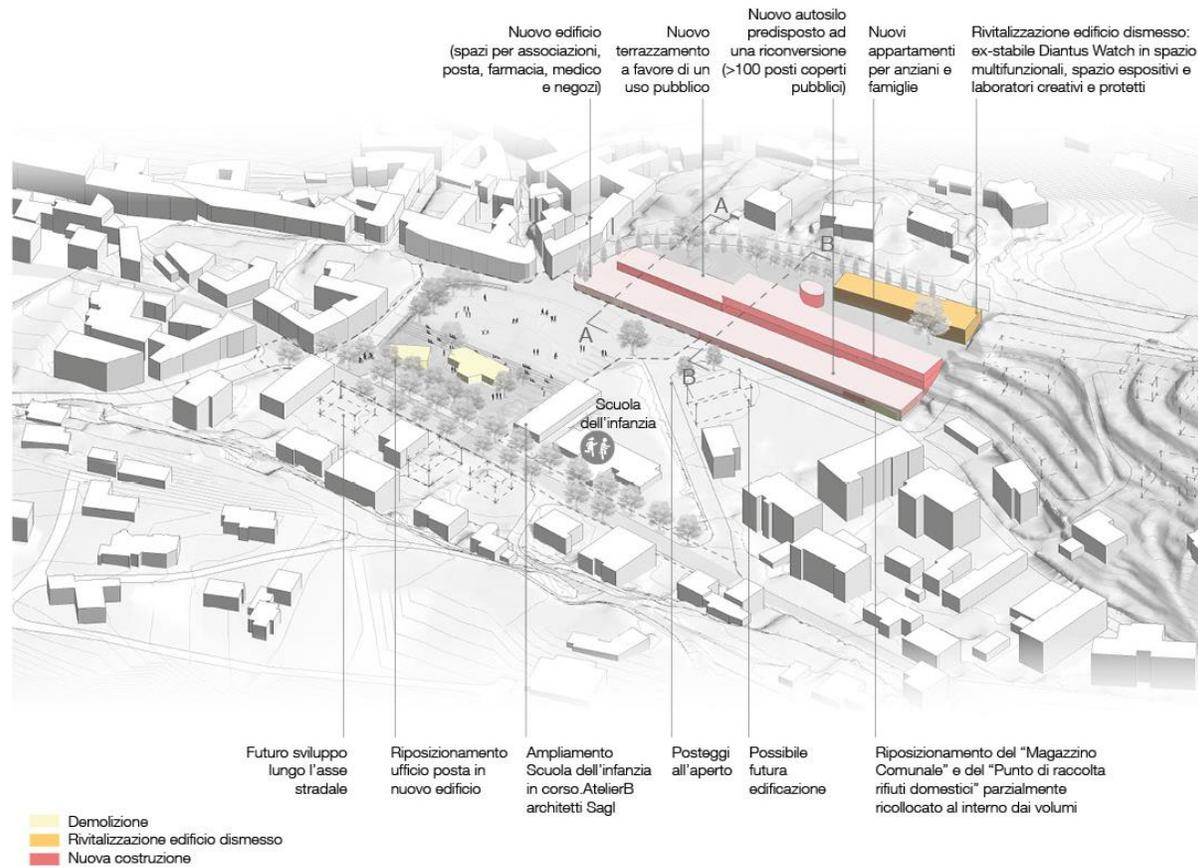
Tipologia edile: Non idonea al programma

Sfruttamento delle aree non edificate: basso

- ✗ Area libera limitata e in pendenza
- ✗ Percezione volume costruito elevata



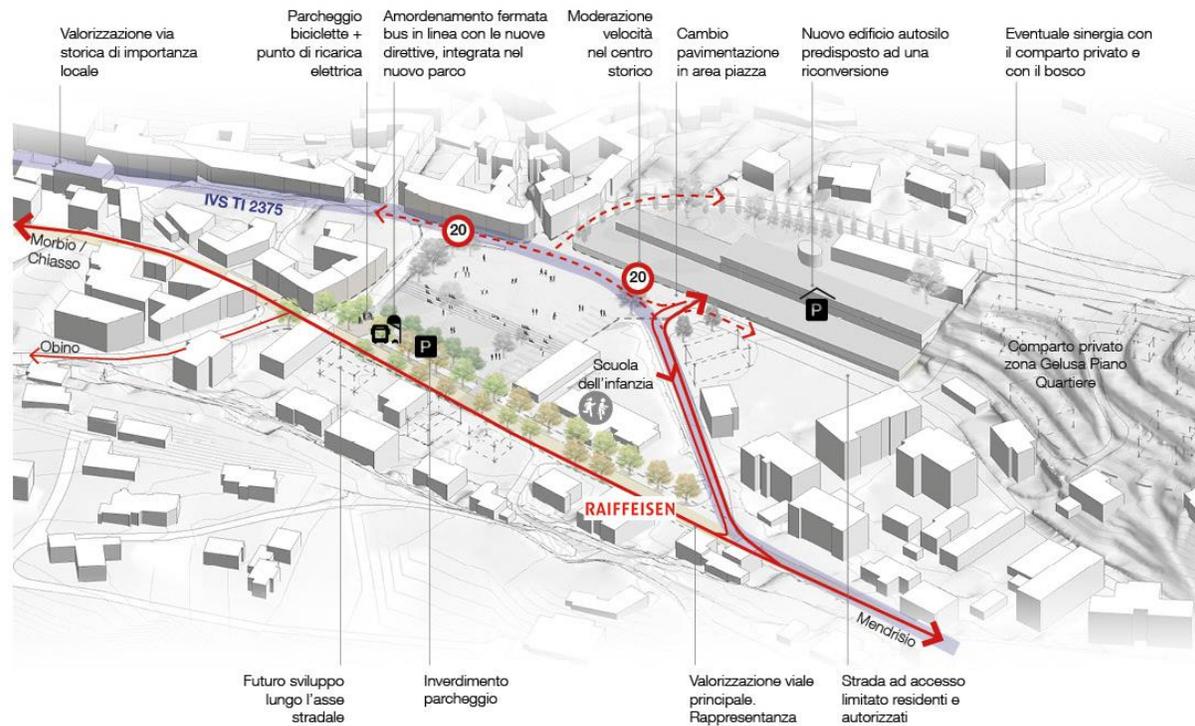
La proposta



Realizzabilità per tappe



La viabilità



Concetto di miglioramento arredo urbano

Uno studio di Via Landamano Giovan Battista Maggi è stato effettuato per renderla maggiormente rappresentativa e permettere l'inserimento di un maggior numero di aree verdi.

Le soluzioni proposte (tra cui l'incorporazione del verde e la maggior rappresentanza della strada) favoriranno inoltre la moderazione del traffico.

A favore dell'accessibilità si propongono delle sedute lungo la strada, così da permettere il riposo delle persone a mobilità ridotta.

Il calibro della strada viene mantenuto invariato, in armonia con gli interventi di manutenzione del manto stradale in corso.





La valorizzazione dell'asse stradale stimola la densificazione fronte urbano

Inverdimento parcheggio

Creazione di sedute / panchine lungo la strada

Creazione di fasce verdi lungo la passeggiata

Posteggi

Si prevede l'inserimento di 25 posteggi scoperti (collocati in tre punti del comparto) e più di 100 posteggi coperti nel nuovo autosilo. Inoltre sono previsti 13 posteggi scoperti riservati per l'ex-stabile Diantus.

I posteggi riservati alla scuola dell'infanzia sono stati definiti secondo l'art. 51-62 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale. Questi posti verranno riservati nell'area di posteggi scoperti più vicina alla scuola.

In conclusione, il totale di posti auto del comparto prevede:

- 3 posteggi scoperti riservati per la scuola dell'infanzia
- 14 + 5 + 2 posteggi scoperti + 1 posto carico / scarico = 22 posteggi scoperti pubblici
- >100 posti coperti nel nuovo autosilo
- 13 posteggi scoperti riservati per l'ex-stabile Diantus



- Posteggi scoperti riservati all'ex-stabile Diantus
- Posteggi scoperti riservati alla scuola dell'infanzia
- Posteggi scoperti pubblici
- Posteggi coperti pubblici
- Zona carico / scarico

Le aree esterne

Le aree esterne previste:

_ Nuovo parco (sopra il nuovo anfiteatro) di circa 1'800 mq

_ Nuova area per eventi ed incontri con anfiteatro di circa 2'000 mq

_ Grande parco giochi e d'esperienze di circa 1'300 mq

Inoltre, si prevede:

_ l'inserimento di un area per raccolta rifiuti in posizione strategica, con posteggi vicini e di accesso diretto dalla via principale (approfondimento in punto 5.3.4 Area raccolta rifiuti).

_ l'ammodernamento della fermata bus in linea con le nuove direttive.

_ l'ammodernamento dell'illuminazione pubblica in linea con le nuove direttive di risparmio energetico e inquinamento luminoso. Il progetto d'illuminazione verrà sviluppato in modo da valorizzare i nuovi spazi e quelli preesistenti.

Ammodernamento
fermata bus in
linea con le nuove
direttive + area
raccolta rifiuti

Nuovo
parco

Nuovo
anfiteatro
per eventi
ed incontri

Nuova
area
eventi

Nuova area
in relazione
alla scuola
dell'infanzia

Nuova piazza,
cambio di
pavimentazione

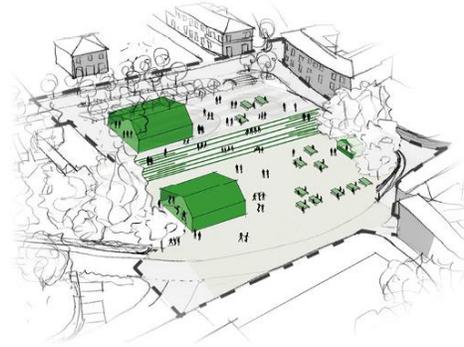
Grande parco
giochi e
d'esperienze

Terrazze private



Area eventi flessibile

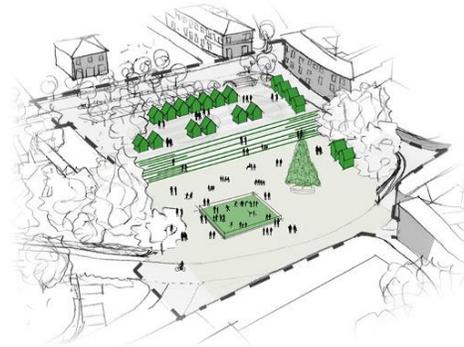
Un'area per eventi di circa 3'800 mq.
La nuova area per eventi ed incontri di circa 2'000 mq con un anfiteatro naturale integrato nel dislivello del terreno e il nuovo parco, sopra il nuovo anfiteatro, di circa 1'800 mq, definiscono la nuova piazza del paese.



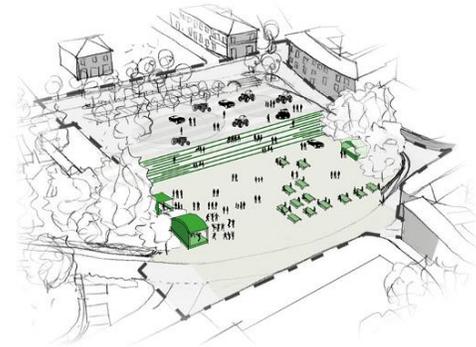
Carnevale,...



Cinema in estate,...

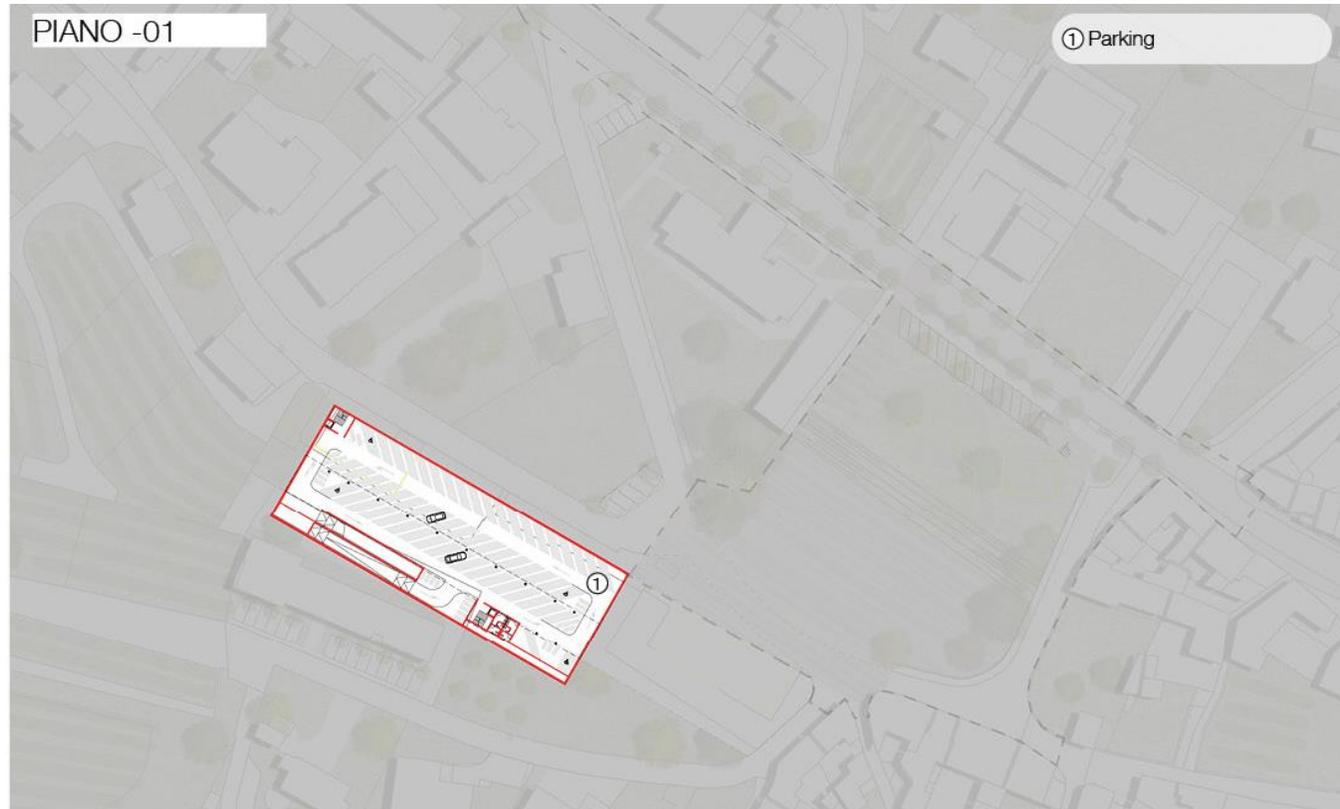


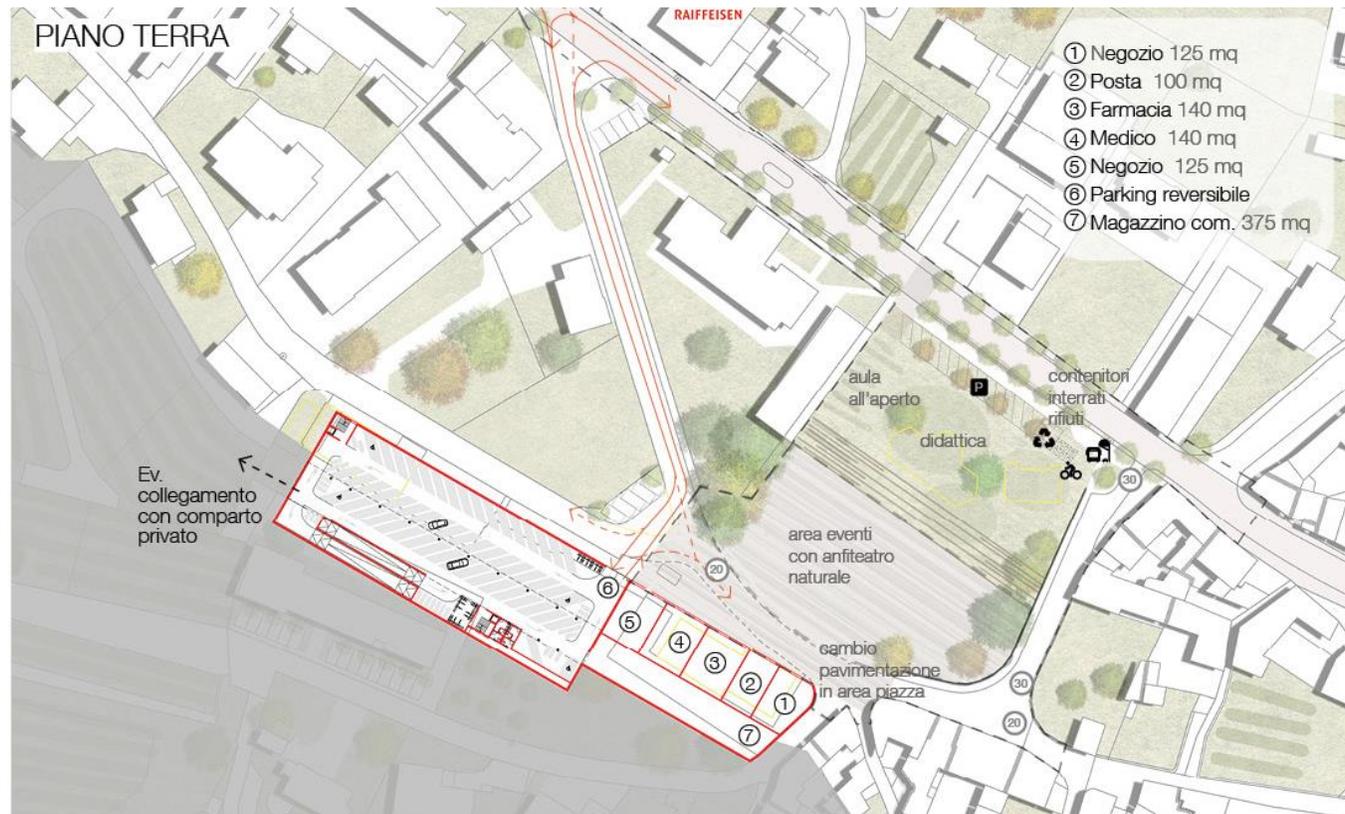
Mercatino di natale e pista di ghiaccio,...



Troterellata, spettacoli, sagre, raduni auto d'epoca (Grand Tour of Switzerland), concerti, ...

Verifica urbanistica e architettonica

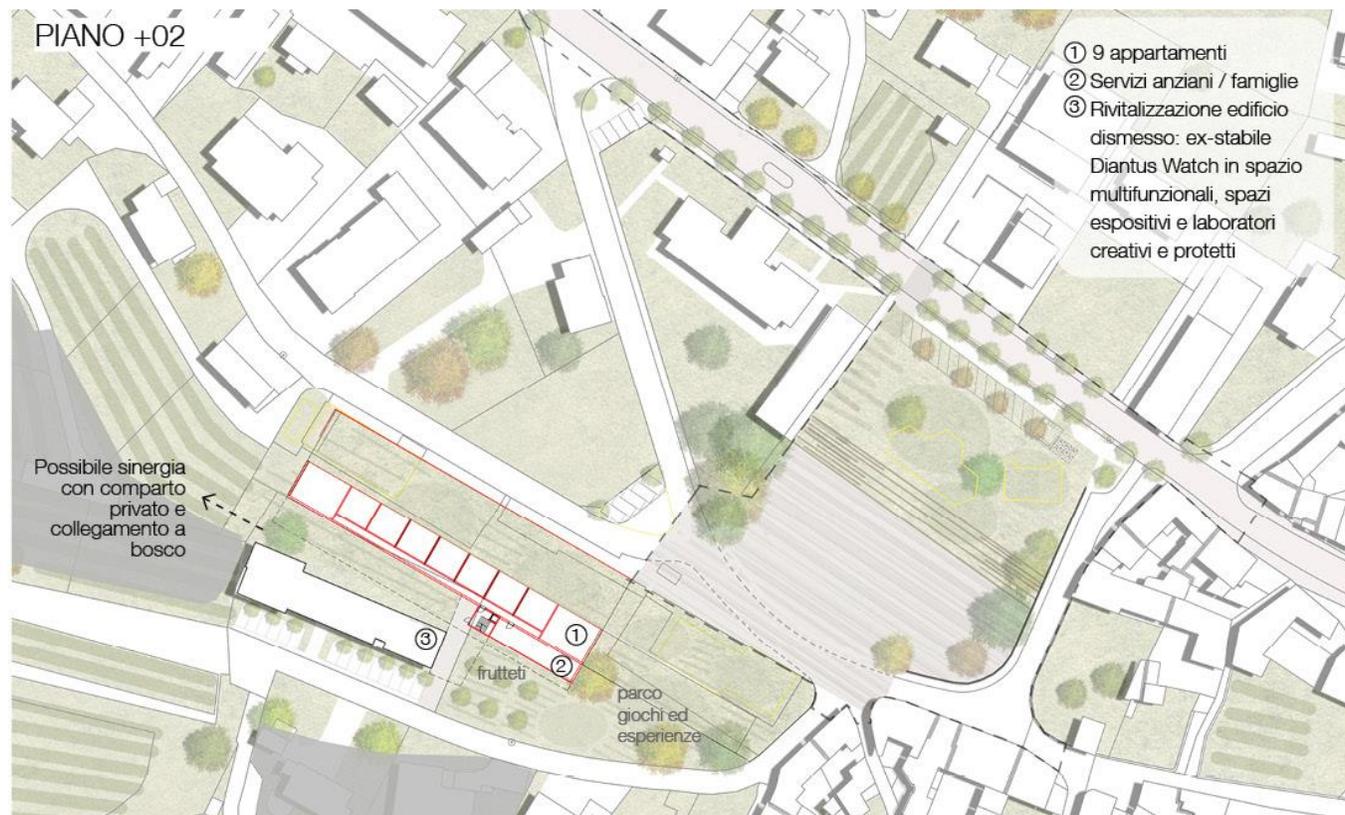




PIANO +01



- ① 9 Appartamenti
- ② Spazi per assoc. 350 mq
- ③ Tecnica
- ④ Depositi





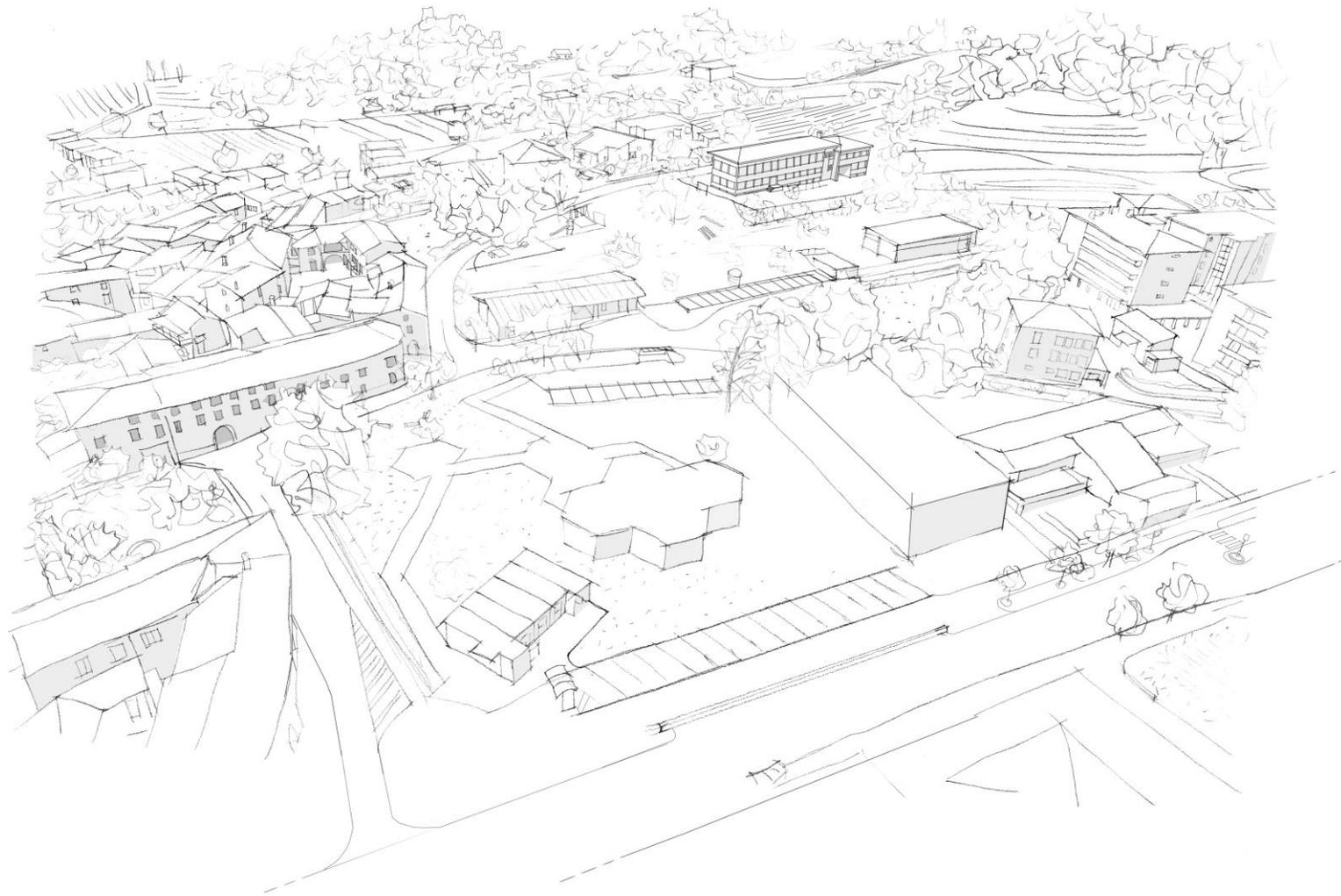






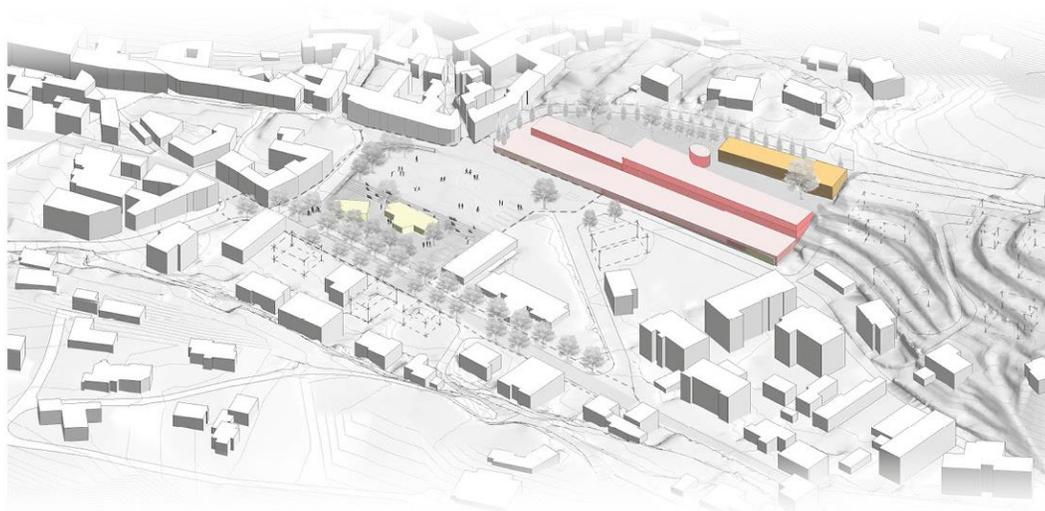








Sintesi dati programma



VIABILITÀ E POSTEGGI

TOTALE = 4'250 mq

Nuovo autosilo (100 posti auto coperti) e 20 posti auto scoperti

80 posti auto dovranno essere situati in un altro punto strategico secondo le direttive masterplan

Flirganizzazione viabilità del comparto



RESIDENZA

TOTALE = 575 mq
+ 100 mq di depositi
+ 960 mq di terrazze verdi private

Nuova residenza mista (per famiglie, giovani e anziani)



SERVIZI

TOTALE = 1'855 mq
+ 1'770 mq di aree verdi private

Negozi / Ufficio postale / Medico / Farmacia

Servizi a beneficio di famiglie / bambini / anziani

Spazi ad uso delle Associazioni locali

Spazi espositivi / Laboratori creativi e protetti / Spazi multifunzionali indoor e outdoor

...



AREE ESTERNE

TOTALE = 4'670 mq

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e riqualificazione parco (con ev. deposito materiale)

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

**Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti**

**2 livelli da 2'125 mq
TOTALE = 4'250 mq**

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...



AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

**Nuova residenza mista (per
famiglie, giovani e anziani)**

4 appartamenti 3.5 locali da 100 mq
13 appartamenti 2.5 locali da 50 mq
TOTALE = 575 mq
+ 100 mq di depositi
+ 960 mq di terrazze verdi private



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...

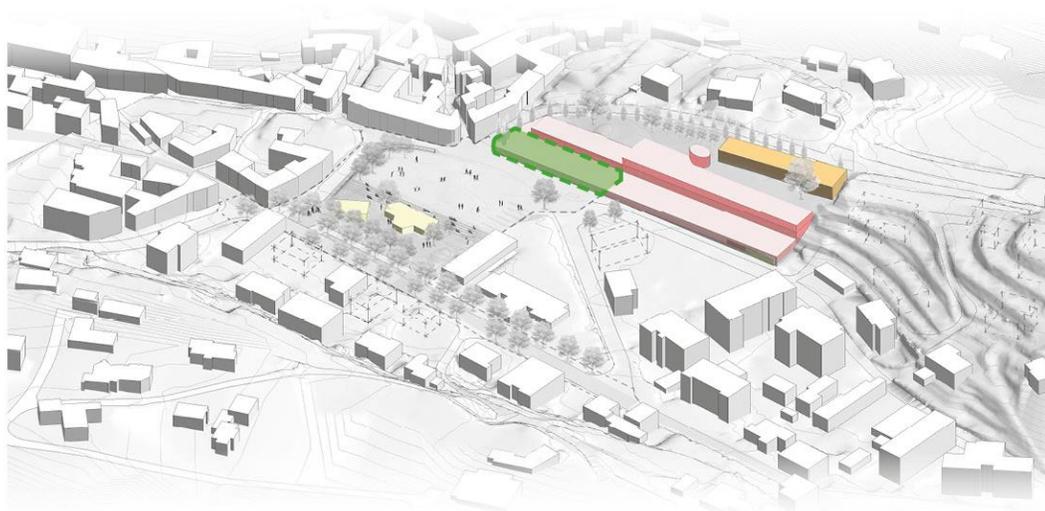


AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

**Negozi / Ufficio postale
/ Medico / Farmacia**

**2 negozi da 125 mq
1 ufficio postale da 100 mq
1 studio medico da 140 mq
1 farmacia da 140 mq
TOTALE = 505 mq**

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...

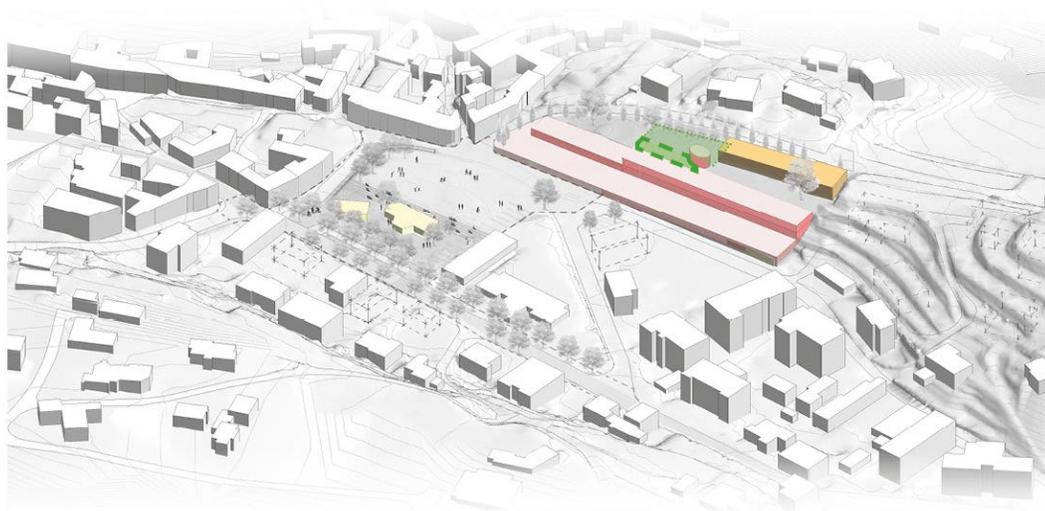


AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

**Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani**

**1 spazio da 100 mq
+ 260 mq di area verde
dedicata**

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...

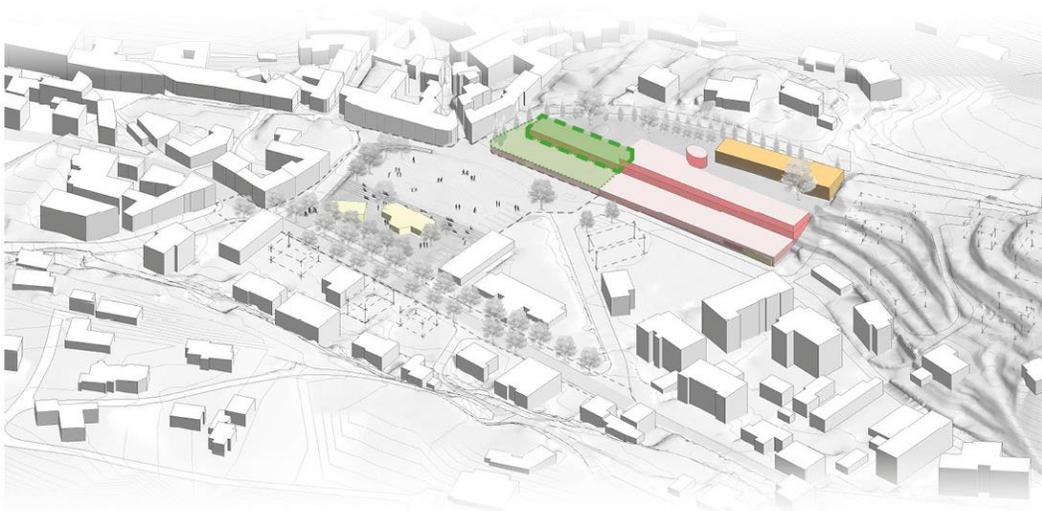


AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

**Spazi ad uso delle
Associazioni locali**

**1 spazio da 350 mq
+ 960 mq di terrazze verdi
private**

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...

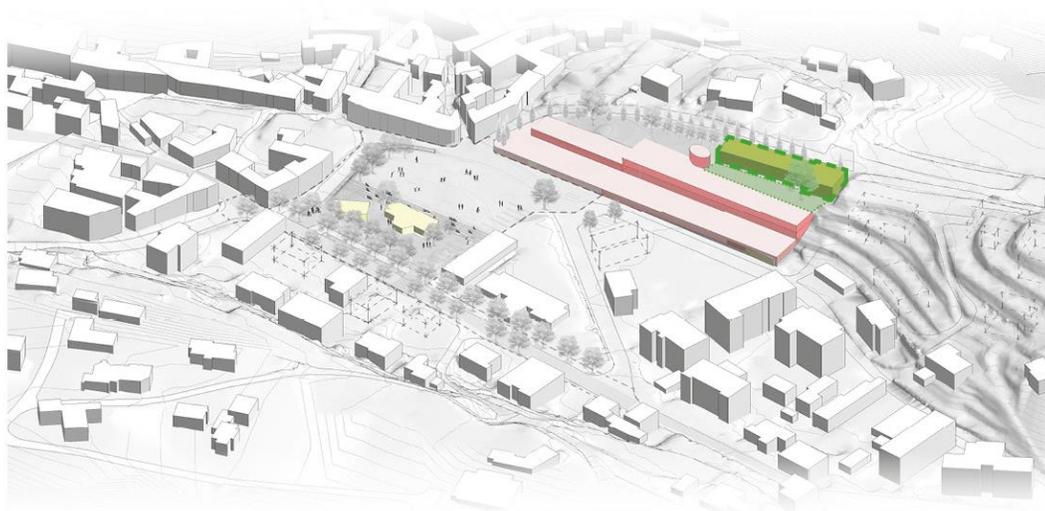


AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

**Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor**

Rivitalizzazione ex-stabile
Diantus Watch
TOTALE = 900 mq
+ 550 mq di corte interna
privata



AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



**VIABILITÀ E
POSTEGGI**

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...



AREE ESTERNE

Nuova piazza

1 spazio multiuso da 2'000 mq

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

Parco giochi



**VIABILITÀ E
POSTEGGI**

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...



AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

1 spazio da 1'800 mq

Parco giochi



VIABILITÀ E POSTEGGI

Nuovo autosilo (100
posti auto coperti) e 20
posti auto scoperti

80 posti auto dovranno
essere situati in un
altro punto strategico
secondo le direttive
masterplan

Riorganizzazione
viabilità del comparto



RESIDENZA

Nuova residenza mista
(per famiglie, giovani e
anziani)



SERVIZI

Negozi / Ufficio
postale / Medico /
Farmacia

Servizi a beneficio di
famiglie / bambini /
anziani

Spazi ad uso delle
Associazioni locali

Spazi espositivi /
Laboratori creativi
e protetti / Spazi
multifunzionali indoor
e outdoor

...



AREE ESTERNE

Nuova piazza

Anfiteatro per eventi e
riqualificazione parco
(con ev. deposito
materiale)

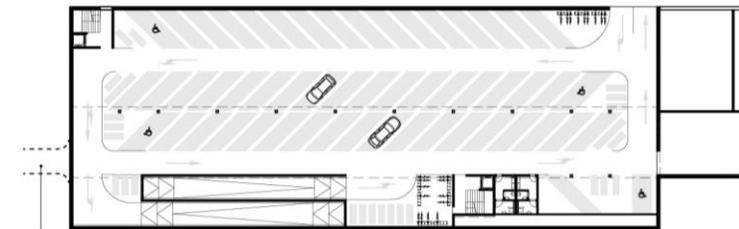
Parco giochi

1 spazio da 870 mq

Approfondimento autosilo convertibile

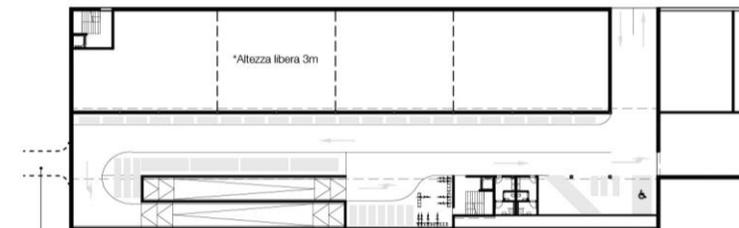
In linea con le esigenze odierne del paese, è stato previsto un autosilo dalla capienza >100 posti auto.

Al fine di poter rispondere facilmente ad una possibile inversione di tendenza futura, il posteggio è stato predisposto ad una riconversione in spazi locabili o per eventi a diretto contatto con la futura piazza.



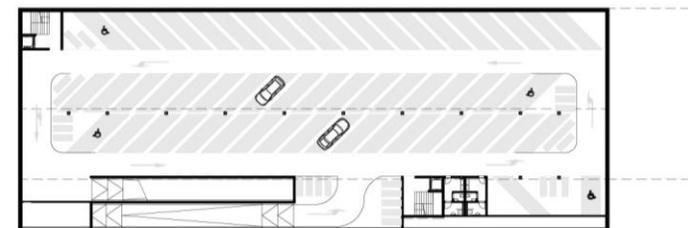
Ev. collegamento con comparto privato

PIANO TERRA EV. RICONVERSIONE (890 mq di spazi disponibili + 6 posti auto)



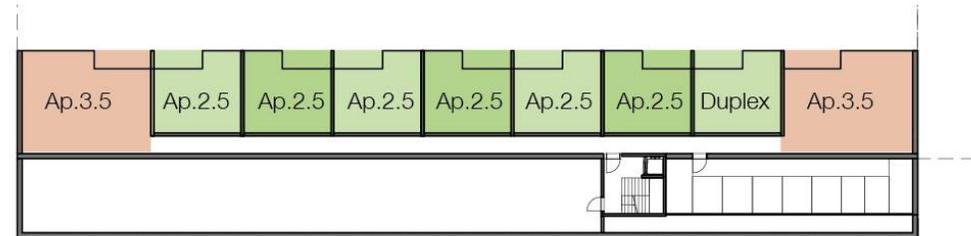
Ev. collegamento con comparto privato

PIANO -01 (parcheggio > 50 posti auto)



Approfondimento tipologie abitative

È stato eseguito uno studio delle possibili unità abitative, che dimostra la flessibilità del progetto a favore delle esigenze del mercato in continua evoluzione.



Grazie per l'attenzione

il tuo partner

ribo⁺

1998**2018**anni

Gli aspetti finanziari

A questo grado di approfondimento non si entra nei dettagli economici dell'intera operazione. Quali punti cardine segnaliamo:

le opere sono realizzabili in più fasi;

diversi spazi producono reddito a copertura parziale dei costi di gestione e di investimento;

possibilità di ridurre gli investimenti e i costi di gestione a carico dell'Ente Pubblico con una collaborazione pubblico-privato (para pubblico).



Condivisione pubblica

I concetti esposti questa sera e l'evoluzione del progetto sono visibili in

<https://www.incomune-castelsanpietro.ch/>

www.incomune.ch



Il Piano Particolareggiato (PP)

Per elaborare un PP si possono percorrere due vie:

elaborare direttamente un PP

indire un concorso di progettazione e consolidare l'esito nel PP



Aspetti formali del PP

Per formalizzare un PP nel PR occorre svolgere la procedura prevista dalla Legge sullo sviluppo territoriale:

elaborazione;

esame preliminare del Dipartimento del territorio;

informazione pubblica;

adozione del CC;

procedura d'esposizione con l'adozione del Consiglio di Stato.



Domande e discussione

