

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

RIVITALIZZAZIONE DEGLI SPAZI ED EDIFICI PUBBLICI – Urbanistica, architettura, paesaggistica

Breve descrizione

In prossimità del nucleo storico di Castel San Pietro e sulla via di comunicazione principale che collega il paese a Mendrisio e alla Valle di Muggio, la pianificazione comunale ha individuato un comparto, composto da fondi di proprietà pubblica, con l'obiettivo di riqualificare l'ingresso al nucleo e dotarlo dei servizi che non possono essere accolti all'interno dello stesso. Quest'area è stata definita "InComune".

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

All'interno di questo comparto si intende creare un'atmosfera di accoglienza e benvenuto, favorita dagli spazi d'incontro, fruibili facilmente e adatti anche per diverse manifestazioni.

Questo lavoro va inquadrato nel contesto generale che ha portato il Municipio di Castel San Pietro a elaborare e approvare il Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità.

L'area pubblica originale ospita la scuola dell'infanzia, l'Ufficio postale, un edificio prefabbricato (ex scuole) per le associazioni, il magazzino comunale, un parco pubblico e posteggi a cielo aperto. In questi ultimi anni la stessa è stata ampliata acquisendo lo stabile dove è ospitato il negozio di paese e un immobile industriale in disuso (ex orologeria).

Tutta questa superficie pubblica pregiata è stata oggetto di un concorso pubblico di progettazione vinto dal progetto **Zazu** presentato dal gruppo interdisciplinare rappresentato dall'arch. Massimo Frasson di Minusio e composto da OLOS ATELIER di Valentina Del Motto (architetto paesaggista), Gianora e Associati SA (ingegneria civile), MAWI energie SA (ingegneria elettronico), MAWI energie SA (ingegneria RVCS) e da Comal (ingegneria traffico).

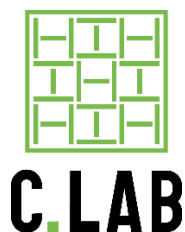
Da questo concorso di progettazione sono stati esclusi gli immobili della scuola dell'infanzia recentemente ampliata e dell'ex orologeria, quest'ultimo edificio oggetto di un puntuale progetto di riconversione e rivitalizzazione chiamato C.Lab (da Castello Laboratorio).

In C.Lab troveranno spazio al pian terreno delle attività di servizio destinate alla popolazione di Castel San Pietro e della Regione con un **micro asilo nido inclusivo** e un **centro del movimento** dedicato all'allenamento delle persone più (o meno) anziane autosufficienti.

Al primo si affitteranno gli spazi alla Fondazione C.Lab, promossa dal Comune e sostenuta da finanziatori privati vicini al territorio comunale e regionale. Questa Fondazione ha lo scopo di essere punto di riferimento per liberi professionisti – in particolare giovani neolaureati – e aziende che cercano spazi di qualità in un contesto unico e curato.

A livello procedurale, per il progetto InComune, sulla base del progetto vincitore del concorso pubblico, è stata allestita la documentazione pianificatoria per una variante di Piano Regolatore e un Piano Particolareggiato. La documentazione è all'esame preliminare dei servizi cantonali.

Per il progetto C.Lab si stanno allestendo i piani esecutivi e i documenti necessari alle fasi d'appalto, il cantiere inizierà nei primi mesi del 2025.



inComune

Promotore

Comune di Castel San Pietro con il sostegno finanziario della Divisione dell'Economia.

Gestione amministrativa

Cancelleria e Ufficio Tecnico Comunale, via alla Chiesa 10, 6874 Castel San Pietro

Luogo

Area pubblica adiacente al nucleo storico di Castello.

Costi del progetto

Budget previsto per l'acquisizione dello stabile C.Lab fr. 1'982'000.00. Spesa effettiva di acquisto fr. 1'957'690.00

Ristrutturazione stabile C.Lab stima della spesa in fr. 4'470'000.00 finanziata per fr. 1'700'000.00 con sussidi cantonali per la rivitalizzazione di edifici dismessi. Il cantiere inizierà a febbraio 2025.

Concorso di progettazione per la riqualifica del comparto dell'area pubblica del centro paese, spesa preventivata in fr. 372'000.00, consuntivo definitivo di fr. 280'000.00.

Per lo studio preliminare del piano particolareggiato del centro paese, accompagnamento strategico al progetto, creazione loghi e sito internet è stato stanziato un budget di fr. 80'000.00.

Attività di mantenimento del progetto

Il progetto si attua in fasi, in parte già realizzate e in parte da realizzare con l'approvazione della pianificazione.

Monitoraggio

Cancelleria comunale, Ufficio sociale e Studio e LISS – Laboratorio di ingegneria dello Sviluppo Schürch.

Suggerimenti

Coinvolgimento nella fase di concezione (gruppi di lavoro) dei rappresentanti della politica locale che affiancano i rappresentanti del Municipio, dell'amministrazione e i professionisti della materia.

Approfondimento

Esponiamo questo approfondimento a complemento di quanto descritto nella breve descrizione iniziale.

Il tema della pianificazione per lo sviluppo futuro dell'area pubblica centrale di Castel San Pietro è da anni all'attenzione del Municipio e della politica locale.

Questo importante focus di dettaglio va contestualizzato nel Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC), approvato dal Municipio l'11 marzo 2024 e conseguentemente della verifica della contenibilità del Piano Regolatore.

Nello specifico della pianificazione dell'area pubblica del centro paese, già nel 2017, il Municipio organizzò un gruppo di lavoro, rappresentato da tutti i partiti politici e coordinato dall'arch. Fabio Giacomazzi, per la pianificazione di quest'area con l'obiettivo di definire le linee guida condivise per la riqualifica del comparto adiacente al nucleo di Castel San Pietro, individuare eventuali aspetti da migliorare e identificare i punti di forza e pregio del luogo da valorizzare.

Successivamente, nella serata aperta alla popolazione dedicata all'acquisizione dell'ex stabile Diantus Watch, si mostrò alla cittadinanza una visione generale del risultato dello studio di base riguardante appunto il Piano particolareggiato del comparto Centro paese.

Si ritiene che il comparto del centro paese definito "InComune" sia un tassello fondamentale per la crescita presente e futura di tutto il Comune. Della prospettata riorganizzazione beneficeranno tutta la comunità castellana, il nucleo storico, le aree di interesse culturale-didattico e/o naturalistico site nelle vicinanze così come le proprietà private adiacenti

Il Municipio nel novembre 2019 incaricò, con un credito in delega, lo studio atelier Ribo+ di elaborare lo studio di base (art. 18 cpv 2 Legge sullo sviluppo territoriale - Lst) riguardante il Piano particolareggiato del comparto InComune. I lavori furono seguiti da un Gruppo di accompagnamento politico composto da tutti i municipali e dai rappresentanti designati dai gruppi politici, con lo scopo di condividere i principi e i contenuti d'indirizzo oggetto del futuro comparto centro paese.

Nel luglio 2020 lo studio atelier Ribo presentò e consegnò al Gruppo di accompagnamento politico un documento finale che permise di capire che il programma dei contenuti richiesti potesse essere soddisfatto e rispettivamente diede le indicazioni di concetto per l'organizzazione di un Concorso di progettazione.

Lo studio di base non ha messo nessun vincolo di tipo progettuale ai partecipanti del concorso, lasciando loro massima libertà.

Altra particolarità innovativa è la richiesta di raggiungimento dello standard nazionale per la sostenibilità dell'edilizia in Svizzera (SNBS), oltre che al rispetto dello standard Minergie-A® per le nuove costruzioni.

Il tema dell'accessibilità amplificata ha rivestito anche un ruolo importante nella valutazione dei progetti, preferite soluzioni spaziali "a misura di tutti", ovvero fruibili da persone con e senza disabilità, secondo i concetti della progettazione universale - Design for All.

Diciannove sono stati i progetti presentati al concorso di progettazione urbanistica-architettonica-paesaggistica che era stato indetto dal Municipio. La Giuria, presieduta dal Sindaco Alessia Ponti, si è riunita nel mese di dicembre 2022 e ha consegnato al Municipio il rapporto finale indicando come vincitore il progetto Zazu presentato dal gruppo interdisciplinare già citato che fa capo all'architetto Massimo Frasson.

Considerata da un lato la volontà di creare una forte relazione con il tessuto urbano esistente (cioè con il nucleo del paese) e, dall'altra, quella di privilegiare uno spazio pubblico di qualità caratterizzato da una mobilità prevalentemente pedonale, il progetto vincitore ha individuato quale migliore luogo per posizionare l'edificio principale che si vorrebbe costruire e che conterrebbe sia degli spazi per funzioni pubbliche, che spazi residenziali e per attività economiche, lungo via G.B. Maggi anziché sull'altro versante, cioè ai piedi del parco giochi situato attualmente tra il magazzino comunale e il negozio della cooperativa. Questo "cambio di paradigma" rispetto a quanto ipotizzato nelle prime fasi dello studio, crea il fronte costruito-residenziale lungo appunto via G.B. Maggi, andando così a collegare gli edifici esistenti della Scuola dell'infanzia con gli edifici del nucleo che si affacciano sulla stessa. La concentrazione dell'edificazione in questa zona consente di lasciare libero e accessibile a tutto lo spazio aperto già a disposizione. L'autosilo per le autovetture sarebbe previsto lungo via Gelusa, ai piedi della ex fabbrica di orologi e quindi in una zona più ombreggiata, così da fungere anche da elemento di delimitazione del comparto stesso. Esso verrebbe integrato nella collinetta esistente.

In una collaborazione fra Municipio, team di progettazione, pianificatore e amministrazione, si è definita la documentazione pianificatoria per una variante di Piano Regolatore e un Piano Particolareggiato. La documentazione è all'esame preliminare dei servizi cantonali.

Per il progetto C.Lab si stanno allestendo i piani esecutivi e i documenti necessari alle fasi d'appalto, il cantiere inizierà nei primi mesi del 2025.

Documentazione

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

Persona di contatto

Carlo Falconi

Ufficio Tecnico Comunale

utc2@castelsanpietro.ch

Tel. 091.646.15.62

Galleria fotografica

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