



Città di Mendrisio

**CITTÀ DI MENDRISIO**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VILLA ARGENTINA  
(PP2 - PPVA)**

Approvate con risoluzione no. 1322 del Consiglio di Stato del 28 marzo 2017

## Norme introduttive

### Art. 1

#### Base legale, Richiamo alla legislazione

1. Il piano particolareggiato di Villa Argentina (nel seguito denominato PP2) prende origine dal P.R. comunale. La base legale è data dalla legge sullo sviluppo territoriale (Lst), e dal relativo regolamento di applicazione (RLst).
2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della Lst del RLst, della LE e del RLE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente, dei valori storici ed artistici, ecc.

### Art. 2

#### Delimitazione, scopo, contenuto

Il PP2 è delimitato dal perimetro indicato nel Piano di edificabilità dei comparti.

Il PP2 ha lo scopo di disciplinare e di favorire la sistemazione urbanistica di Villa Argentina e delle aree connesse in modo da farne tre zone diverse, complete nelle infrastrutture tecniche e funzionali pubbliche e parapubbliche.

La prima (comparti C, D, G) si confronterà con le modalità costruttive del nucleo, la seconda (comparti E, F) verso le scuole Canavée con l'edificazione attigua, e la terza (comparti A, B) con degli elementi costruiti che hanno uno stretto riferimento ottico-visuale con la villa.

Attraverso rappresentazioni grafiche e normative, il PP2 agisce sulle proprietà private e pubbliche dando le disposizioni e ponendo i vincoli necessari per l'ottenimento dello scopo enunciato.

I progettisti privati che operano sui sedimi interessanti il PP2 sono tenuti a interpretare adeguatamente le particolarità del sito per la progettazione degli elementi architettonici (facciate, ecc.) che delimitano gli spazi pubblici.

### Art. 3

#### Componenti del PP2

Il Piano Particolareggiato si compone di documenti vincolanti:

- Piano d' edificabilità dei comparti (1:2.000)

- Norme d'attuazione del PP2

e di un atto di valore indicativo:

- Rapporto di pianificazione, comprendente la relazione tecnica e il programma di attuazione.

### Art. 4

#### Competenze di vincolo - Rapporto con il P.R.

1. All'interno del perimetro del P P2 restano validi e applicabili tutti i vincoli, le indicazioni e le norme del P.R. per tutte quelle parti non regolate altrimenti dalle normative specifiche del PP2.
2. In linea generale, le prescrizioni dei piani d'indirizzo a scala più dettagliata (vedi rapporto di pianificazione) specificano le intenzioni progettuali contenute nel piano di edificabilità dei comparti.

### Art. 5

#### Definizioni

1. Validità

Sono richiamate tutte le definizioni contenute nella LE, nel RLE e nella Lst.

Le definizioni date dalle norme di attuazione del PR restano valide e vincolanti, tranne per i casi nei quali il PP2 introduce modifiche, precisazioni e completamenti.

2. Linee di edificazione

Il PP2 indica le seguenti linee di edificazione:

Linee di arretramento: costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire.

Linee di costruzione: rappresentano l'insieme dei punti sui quali devono obbligatoriamente essere costruite le facciate. L'obbligo è dato su tutta l'estensione delle singole linee e in principio per tutta l'altezza delle relative facciate.

Altezza prescritta: rappresenta i punti lungo i quali deve obbligatoriamente concludersi, in altezza, la parte più alta dell'edificio (gronda e colmo).

Corpi tecnici che superano queste quote sono concessi dal Municipio solo eccezionalmente e se si integrano nel contesto architettonico.

3. Aree di utilizzazione pubblica

Il vincolo di "passo pubblico" introduce l'obbligo per il privato, di concedere il passaggio pubblico attraverso la propria proprietà.

Il vincolo non influisce sulla determinazione delle superfici computabili per gli edifici

larghezze del passo (ml 3.50) e distanze di arretramento (ml 3.00 per lato) sono vincolanti. Non sono prescritti arretramenti particolari per il comparto E. L'ubicazione è indicativa e può essere modificata con l'accordo del Municipio in sede di progettazione definitiva dell'opera pubblica o privata.

Le modalità di realizzazione esecutiva, di godimento e di esecuzione del passo sono definite in sede di esercizio del diritto. Salvo specifico, fungo i passi pedonali è tollerato il transito veicolare per l'accesso a fondi che non possono essere raggiunti altrimenti e .ai veicoli di servizio pubblico, autoambulanze, pompieri, ecc.).

4. Sporgenze oltre le linee di edificazione e sulle aree di utilizzazione pubblica.  
Sporgenze oltre le linee di edificazione non sono concesse anche se rispettano i disposti della LE e del RLE.

5. Rientranze dalle linee di costruzione (deroga al cpv. 2.2.)  
Sono ammesse se non sono compromessi l'effetto ambientale ed architettonico dell'allineamento e dell'unità progettuale.

## **Art. 6 Distanze dai confini e fra fabbricati**

All'interno del perimetro del PP2, il posizionamento degli edifici è regolato dalle linee di edificazione inserite nel piano.

Di conseguenza, le prescrizioni di P.R. relative alle distanze dai confini e fra i singoli edifici decadono, anche per quanto concerne i rapporti verso sedimi ed edifici esterni al perimetro del PP2 ma confinanti con esso. Inversamente, sedimi ed edifici esterni al perimetro del PP2 devono osservare le prescrizioni vigenti di P.R. anche nei confronti di sedimi ed edifici interni al PP2.

## **Art. 7 Edificabilità – quantità edificatorie**

### **1. Comparto A (Parco pubblico)**

Il comparto A è suddiviso in A1 e A2.

#### **1. Comparto A1 (Estensione del Parco pubblico)**

1.1 Il comparto A1 è riservato all'utilizzazione pubblica: il parco è a disposizione della popolazione.

1.2 Gli elementi paesaggistici e architettonici qualificanti del parco devono essere conservati e valorizzati.

1.3 Il recupero e l'estensione del parco è da effettuare con un progetto complessivo che comprende pure i comparti B e C1.

1.4 La costruzione di servizi che garantiscono la fruibilità del parco è permessa.

#### **2. Comparto A2 (Estensione Campus universitario)**

2.1 Il comparto A2 è edificabile unicamente all'interno dell'area tratteggiata (superficie edificabile) indicata nel piano. Il progetto deve comprendere tutto il comparto e l'esecuzione deve essere unitaria. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla conformazione ed al disegno delle facciate degli edifici rivolte verso il parco pubblico.

2.2 Il progetto non dovrà in ogni modo contrastare:

- con l'esistente struttura architettonica della Villa Argentina e del parco annesso;
- né con le caratteristiche di utilizzo pubblico del parco.

2.3 La superficie utile lorda massima è di mq 3'000.L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 382.00 m.s.l.m.

2.4 La costruzione è soggetta a concorso pubblico d'architettura.

2.5 L'accesso veicolare può essere previsto unicamente dalla strada pedonale a valle e deve essere concentrato in un punto.

Le costruzioni previste sotto il livello del terreno devono essere all'interno delle linee di edificazione del comparto.

### **3. Comparto B (Villa Argentina)**

Il comparto B è riservato all'utilizzazione pubblica: il parco è a disposizione della popolazione,

gli edifici sono destinati all'utilizzazione nell'ambito dell'istruzione e della cultura o al servizio della destinazione pubblica del parco.

Costruzioni e vegetazione esistenti sono, in linea generale, da conservare.

Demolizioni, ristrutturazioni, ampliamenti, nuove costruzioni possono essere previsti unicamente sulla base di progetti approvati dalle Autorità competenti nell'ottica della rivalutazione dell'impianto; analoghi criteri devono ispirare anche gli interventi sulla

vegetazione.

#### **4. Comparto C**

Il comparto C suddiviso in C1 e C2.

*Comparto C1 (fondazione Torriani)*

Per il settore C1 vale la normativa del comparto B.

L'accesso veicolare può essere mantenuto nell'attuale ubicazione. Il numero massimo dei posteggi è limitato a 10 posti auto come indicato sul piano (P4 + P6).

*Comparto C2 (Nuova casa per anziani)*

Il settore C2 è edificabile secondo le indicazioni segnalate dal piano particolareggiato con un impianto tipologico e un'espressione architettonica che siano compatibili con le motivazioni del PP2.

L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 374.00 m.s.l.m.

È obbligatoria la formazione di ca. 50 posti auto:

25 privati di interesse pubblico da realizzarsi nel posteggio con accesso da via Gismondo, di cui il 50% sarà destinato a breve durata;

altri 25 di servizio con accesso da via Paolo Torriani.

I posteggi coprono il fabbisogno dei comparti D e C2.

#### **5. Comparto D (Nucleo)**

Il comparto D è edificabile secondo le indicazioni planovolumetriche indicate nel piano e nel rispetto dell'altezza massima prescritta:

- alla gronda ml 13.50

- al colmo ml 15.30

Sono ammesse destinazioni di tipo residenziale, commerciale o amministrativo.

Non è ammessa la formazione di posteggi.

#### **6. Comparto E (Campus universitario)**

Detto comparto è edificabile secondo le indicazioni segnalate nel piano particolareggiato e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- destinazione: istruzione, cultura e posteggi annessi

- indice di occupazione massimo: 40%

- altezza massima alla gronda: 373.00 m.s.l.m.

- il fabbisogno di posteggi è stabilito come segue:

65 posteggi di servizio per le attività insediate nel comparto

15 posteggi in superficie destinati ai visitatori

Ad eccezione dei posteggi che potrebbero essere realizzati lungo viale Canavée, non è possibile utilizzare a questo scopo le aree risultanti dagli arretramenti previsti per gli edifici, né in superficie, né in ubicazione sotterranea.

Accesso e uscita al o ai fondi dovranno essere raggruppati. La loro posizione sarà da definire con il Municipio che analizzerà le proposte dal profilo urbanistico e della sicurezza stradale.

Il passaggio pedonale (larghezza ml. 3.50) previsto nel piano è vincolante nella sua dimensione e indicativo nella sua ubicazione.

La realizzazione e la manutenzione del passaggio pedonale sono a carico del Comune. Non è concesso il transito veicolare se non quello di servizio al comparto B. Il traffico di servizio può però anche essere organizzato separatamente su un asse viario riservato a questo scopo.

#### **7. Comparto F (Comparto di salvaguardia)**

Gli edifici esistenti e i muri di cinta presentano valori ambientali tali da giustificare di principio il loro mantenimento.

Questa zona è riservata alla residenza.

Sono ammesse anche destinazioni legate all'attività del Campus universitario

1. Edifici residenziali.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti, ristrutturati o ampliati con i seguenti parametri:

- indice di sfruttamento massimo: 0,7

- indice di occupazione massimo: 30%

- altezza massima: ml 10,60

- distanza minima dai confini: ml 4,00

Gli edifici devono presentare una testata allineata lungo la linea di costruzione, con uno sviluppo massimo di ml 14,00.

Eventuali sporgenze sono tenute in considerazione come alla Legge Edilizia cantonale.

Per le ville sui fmn 1169, 1170 e 1171 vige l'obbligo di mantenimento.

2. Attività del Campus universitario

Per destinazioni legate all'attività del Campus universitario sono applicati i parametri edificatori previsti per gli edifici residenziali.

### **8. Comparto G (Strutture a favore della popolazione anziana)**

Il comparto G è edificabile secondo le indicazioni piano volumetriche segnalate nel piano particolareggiato.

Questa zona è riservata alle strutture a favore della popolazione anziana.

L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 378.00 m.s.l.m.

È obbligatoria la formazione di 70 posteggi pubblici con accesso da via Paolo Torriani.

#### **Art. 8 Costruzioni sotterranee**

1. Si definiscono "sotterranee" quelle parti di costruzione che vengono realizzate al di sotto delle quote di piano terra dei fabbricati, rispettivamente al di sotto delle quote di sistemazione superficiale previste dal PP2.

Dove questo non dà indicazione, si definiscono "sotterranee" quelle parti di costruzioni che risultano inferiori ai livelli naturali preesistenti del terreno.

2. Eccezioni possono essere imposte dal Municipio nel caso di impatti non auspicabili dal profilo urbanistico, tecnico o ambientale.

#### **Art. 9 Destinazione di costruzioni e spazi aperti**

1. Costruzioni e spazi aperti realizzati all'interno del perimetro del PP2 - in superficie, fuori terra o in sotterraneo - devono essere destinati agli scopi e ricevere i contenuti previsti e comunque, favorire il raggiungimento dei scopi propugnati dal PP2.

2. Sono vietati contenuti ed attività che per la loro natura o per l'intensità di applicazione generano immissioni (rumori, esalazioni, ecc.) incompatibili con la funzione residenziale. Fanno comunque stato le vigenti prescrizioni dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF) e in particolare quelle concernenti i gradi di sensibilità ai rumori.

#### **Art. 10 Aree di interesse comune Utilizzazione pubblica**

1. Tutte le aree che secondo il PP2 assumono funzioni di interesse comune devono essere aperte all'utilizzazione pubblica.

Si tratta, segnatamente, delle aree adibite a giardino, a passaggi pedonali, così come di quegli accessi e di quei passaggi automobilistici che sono espressamente designati "pubblici".

2. Eventuali restrizioni d'uso possono essere emanate dal Municipio.

Le direttive di manutenzione o rinnovo di tali aree sono regolate dal Municipio.

3. La manutenzione delle aree di utilizzazione pubblica compete al Comune.

La manutenzione di strutture portanti, compete invece al proprietario dell'opera.

I rapporti di proprietà, gli oneri e i diritti sono regolati nei dettagli da apposite convenzioni fra Comune e privati eventualmente interessati.

### **Norme Costruttive**

#### **Art. 11 Domande di costruzione**

Considerata l'importanza che l'edificazione assume nei comparti del PP2, al Municipio è concesso il diritto di giudicare i progetti anche dal punto di vista della coerenza architettonica nel rispetto dei concetti contenuti nel rapporto di pianificazione.

#### **Art. 12 Dimensioni dei fabbricati**

1. Sono limitate dalle indicazioni del P.P. (vedi art. 5), cui sottostanno anche i corpi tecnici principali e/o secondari.

2. Fermi restando gli altri limiti - ed in particolare quelli di altezza - non sono fissati limiti al numero dei piani - abitabili o meno - fuori e sotto terra.

3. Le dimensioni dei portici devono essere le seguenti:

- altezza in luce libera: minimo ml. 3.00

- larghezza totale (compresi pilastri): minimo ml. 3.00

- larghezza in luce libera minimo ml. 3.00

Il Municipio è competente a dare le direttive opportune per il raccordo di portici eventualmente realizzati con dimensioni non uniformi.

**Art. 13**  
**Materiali di**  
**costruzione**

1. I materiali di finitura dei singoli elementi di facciata devono essere scelti sulla base di una ricerca architettonica che tenga conto dell'esigenza di armonia di linguaggio compositivo ed espressivo nell'insieme del comparto oggetto del PP2.  
Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale, decide in merito.
2. Gli stessi criteri devono regolare la scelta dei materiali di costruzione per le parti aperte all'utilizzazione pubblica, in particolare per quanto concerne le pavimentazioni, si deve tener conto anche degli aspetti funzionali, nonché delle esigenze per la sicurezza nella utilizzazione.

**Art. 14**  
**Coperture degli**  
**edifici**

Le coperture degli edifici possono essere realizzate a falde con tetto in tegole rosse, rame, zinco o lamiera termolaccata oppure con forme piane o disegnate.  
Devono essere osservate le seguenti condizioni:  
Gli elementi visibili in facciata (gronde, cornicioni, ecc.) devono raggiungere in tutta la loro estensione (vedi anche art. 1 1) le quote fissate dalle linee di costruzione.  
I materiali di copertura devono corrispondere al disegno dei singoli tetti e dell'insieme del quadro architettonico.  
Le parti visibili delle coperture possono essere sormontate solo dai corpi tecnici indispensabili, purché siano disegnati ed integrati nel disegno dell'immobile ed in particolare della sua copertura.

**Art. 15**  
**Dotazioni**  
**infrastrutturali -**  
**posteggi**

1. Per quanto concerne il numero massimo di posteggi, la loro ubicazione, gli accessi e altri aspetti d'inserimento valgono le indicazioni del piano grafico del PP2.  
Per il comparto E è fatto particolare riferimento all'art. 6.
2. Inoltre nel comparto F per ogni nuova costruzione è obbligatoria la formazione di posteggi, quantificati secondo i cpv 2.1 e 2.2 seguenti. Di questi dovranno essere interrati una quota minima di 50%:
  - 2.1 Per appartamenti:  
1 posto auto ogni 100 mq di SUL
  - 2.2 Per altre destinazioni:  
1 posto auto ogni 200 mq di SUL
3. Per ogni posto auto si concede una superficie massima di 12 mq (escluse le aree di circolazione).  
Il Municipio può concedere le seguenti deroghe:
  - al numero dei posteggi richiesti, rispettivamente concessi, per appartamenti vincolati all'abitazione primaria;
  - all'obbligo di realizzare posteggi all'interno dell'area privata, concedendo - tramite apposita convenzione che determini anche opportuni contributi finanziari- l'uso di aree pubbliche;
  - all'obbligo di realizzare posteggi, fissando dei contributi finanziari sostitutivi.L'importo dei contributi è fissato tenendo conto degli oneri risparmiati dal privato, rispettivamente di quelli derivanti al Comune, ritenuto un minimo di Fr. 15'000.-- per ogni posto auto.