

### 3.2 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PP3

#### PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MENDRISIO

#### NORME DI ATTUAZIONE DEL PP3 STAZIONE FFS OVEST

Il Consiglio Comunale di Mendrisio, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

#### **Art. 1.**

##### **Base legale**

Il piano regolatore particolareggiato Stazione FFS Ovest (PP3) si fonda sugli art. 54 e 55 della Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio.

#### **Art. 2.**

##### **Campo d'applicazione**

<sup>1</sup> Le presenti norme si applicano al comprensorio del Piano particolareggiato del Stazione FFS Ovest (PP3) e più precisamente alla zona indicata negli allegati grafici (planimetrie 1:1'000).

<sup>2</sup> Le disposizioni del piano regolatore sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

**Art. 3.****Destinazione**

Insedimenti a carattere amministrativo, pubblico e privato, centri per la formazione professionale, in sinergia con la presenza dell'USI (Accademia di architettura). Sono esclusi i commerci ad eccezione di quelli collegati con le attività delle destinazioni principali (amministrazione o formazione).

**Art. 4.****Indice di sfruttamento**

L'indice massimo di sfruttamento è di 1,5. È concesso un bonus del 20% nel caso di realizzazione di insediamenti di interesse pubblico quali servizi pubblici, formazione professionale, scuole.

**Art. 5.****Allineamento**

<sup>1</sup> Gli edifici devono sorgere lungo la linea di costruzione fissata a 15 metri dal limite della zona ferroviaria (fronte di via Catenazzi). Sono ammesse interruzioni dell'edificazione oppure rientranze. Le parti allineate devono costituire almeno il 70% del fronte massimo concesso. Non sono ammessi corpi o elementi sporgenti oltre le linee di costruzione.

<sup>2</sup> L'area posta tra il ciglio stradale e la facciata degli edifici dovrà essere sistemata e arredata con un disegno unitario su indicazioni fornite dal Municipio.

**Art. 6.****Altezze**

<sup>1</sup> Per gli edifici allineati lungo la linea di costruzione è prevista un'altezza di 17 metri, per una profondità massima di 30 metri. Per questi edifici l'altezza è misurata a partire dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo via Catenazzi.

<sup>2</sup> Sono ammesse altezze inferiori, ma le parti con altezza di 17 metri devono costituire almeno il 70% del fronte massimo concesso.

<sup>3</sup> Per le parti di fabbricati che sorgono oltre la fascia di 30 metri è concessa un'altezza massima di 10,60 metri. Per questi edifici l'altezza è misurata secondo le disposizioni della LE.

#### **Art. 7.**

##### **Distanze**

La distanza minima da confine verso i fondi privati è di 6,0 metri. Non valgono distanze tra edifici oltre quelle stabilite dalle regole dalle norme e direttive antincendio. Dove segnalato dal piano è ammessa la contiguità.

#### **Art. 8.**

##### **Park e Ride**

Il progetto di realizzazione concernente i fondi N. 3156-3158-3167 RFD dovrà tener conto dell'insediamento del P&R di complessivi 400 posti auto.

Il P&R dovrà essere sotterraneo.

#### **Art. 9.**

##### **Posteggi**

<sup>1</sup> Per i posteggi valgono le disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp).

<sup>2</sup> Nel caso di realizzazione del Campus per la formazione professionale, è concessa la possibilità di ridurre il numero minimo dei posteggi a quello strettamente necessario per le funzioni amministrative.

**Art. 10.****Corpi tecnici**

Per i corpi tecnici è concesso un abbuono massimo in altezza di 3 metri, misurato dalla copertura del tetto, per una superficie massima del 20% del tetto. Le loro dimensioni devono essere contenute entro i limiti indispensabili alle esigenze di funzionalità. Inoltre devono sorgere arretrati di 3 metri dal filo della facciata.

**Art. 11.****Possibili superamenti dei valori d'immissione**

Siccome il comparto del PP3 è situato in un'area in cui i valori di immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, le domande di costruzione devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia. Al comparto è assegnato il Grado di sensibilità II. Si rimanda all'art. 31 dell'OIF "Autorizzazione di costruire nelle zone esposte ai rumori".

**Art. 12.****Prevenzione degli incidenti rilevati**

Siccome il comparto del PP3 è situato nell'area di coordinamento tra pianificazione e prevenzione degli incidenti, le domande di costruzione dovranno rispettare le disposizioni legali in materia (Ordinanza federale sulla protezione dagli incidenti rilevanti (OPIR)).

**Art. 13.****Deroghe**

Qualora siano riconosciute particolari qualità urbanistiche, il Municipio può concedere deroghe all'altezza massima, alle distanze tra edifici all'interno del comparto, al rispetto delle linee di arretramento per le costruzioni sotterranee.

0 25 50 75 m

Città di Mendrisio

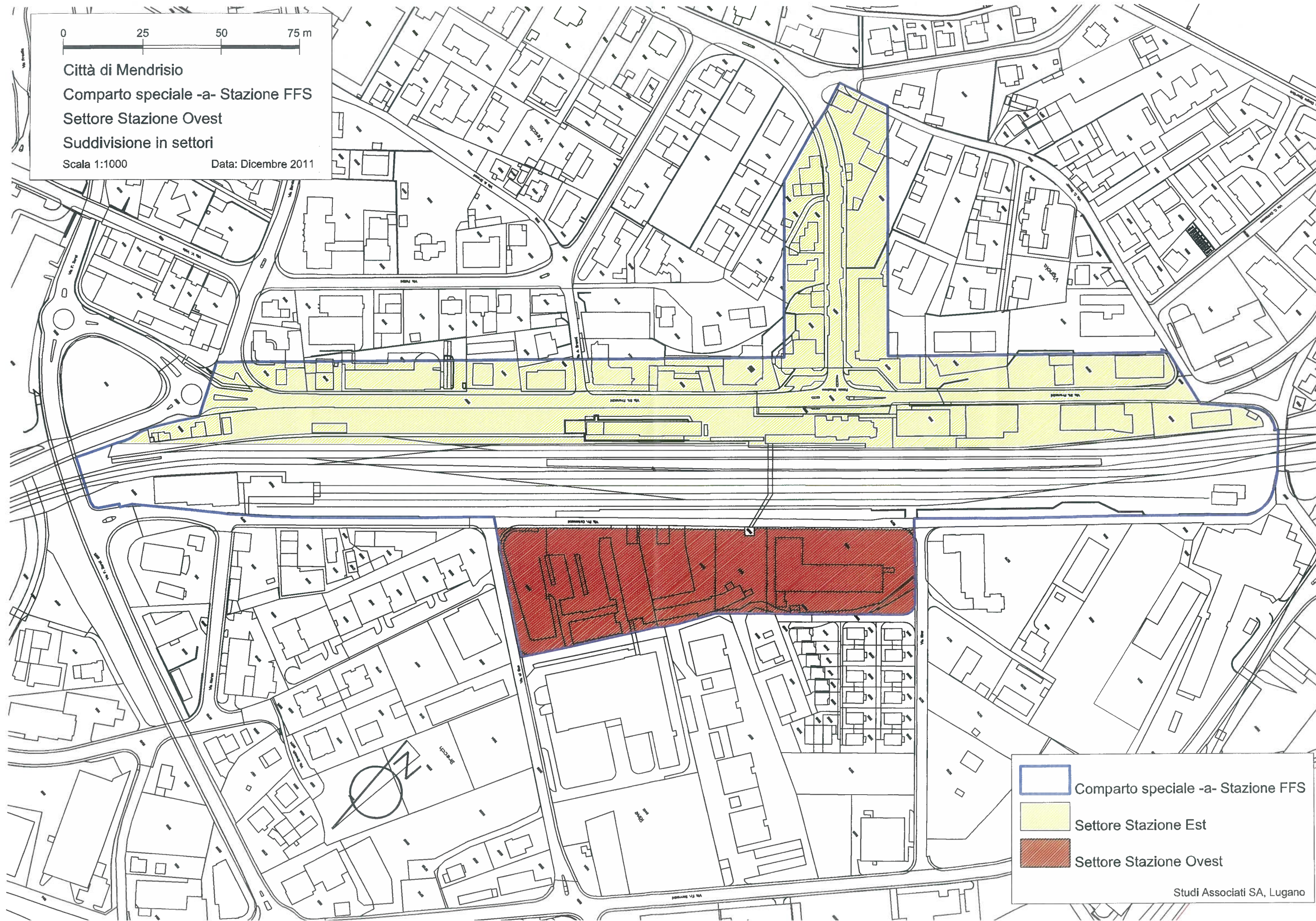
Comparto speciale -a- Stazione FFS

Settore Stazione Ovest

Suddivisione in settori

Scala 1:1000

Data: Dicembre 2011



- Comparto speciale -a- Stazione FFS
- Settore Stazione Est
- Settore Stazione Ovest