



STUDI ASSOCIATI sa
pianificazione territoriale, urbanistica e ambientale

Via Zurigo 19
CH - 6904 Lugano

tel
+41 91 910 17 30
fax
+41 91 923 99 55

info@sasa.ch
www.sasa.ch

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PP2 COMPARTO DI VILLA ARGENTINA (PPVA)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE NORME DI ATTUAZIONE

INCARTO PER IL CONSIGLIO COMUNALE

settembre 2014

**CITTÀ DI
MENDRISIO**



1. PREMESSA	5
2. IL QUADRO PIANIFICATORIO.....	7
2.1 Perimetro	7
2.2 Pianificazione vigente	7
2.3 Beni culturali	8
2.4 Documenti di valenza indicativa	10
3. SINTESI DELL'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE	11
4. PARTECIPAZIONE PUBBLICA.....	13
5. CONTENUTO DELLA VARIANTE	16
5.1 Proposta di modifica del PP2.....	16
5.2 Modifiche al piano regolatore di Mendrisio	18
6. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE	19
6.1 I temi della valutazione	19
6.2 Le argomentazione per lo sviluppo del parco pubblico.....	21
6.3 Valutazione del potenziale edificatorio del Campus universitario	24
6.4 Un progetto integrato per i comparti A e B	30
7. PROPOSTE DI MODIFICA (NAPR)	31
7.1 Norme di attuazione del PP2	31
7.2 Alle Norme di attuazione del PR 97 Mendrisio	37
8. ALLEGATI GRAFICI	38
9. PROCEDURA	39

1. PREMESSA

Di seguito, una piccola cronistoria dell'atto pianificatorio oggetto del rapporto. Nel 1985 il Dipartimento dell'ambiente decide di mettere un vincolo di protezione: "(...) Villa Argentina ... con i subalterni ... e il parco annesso, nella sua totalità ... raro esempio integro di spazio disegnato dell'ottocento nel Mendrisiotto ... sono dichiarati monumenti e iscritti nell'elenco dei monumenti storici e artistici del Cantone Ticino" poiché "costituiscono una testimonianza storica e artistica meritevole di protezione". Nell'1989 il Comune di Mendrisio procede all'acquisto di Villa Argentina, parco e annessi (corrispondenti ai nuovi mappali n.ri 1166 e 3044), mentre il nuovo mappale n. 3043 (di 18'280 mq) rimane in mano privata e viene "liberato nella sua totalità" dal vincolo di monumento storico a seguito delle transazioni immobiliari.

Per consentire un miglior assetto urbanistico del comparto, il Municipio di Mendrisio nello stesso anno (MM 30/1989) ha dato formale incarico di allestire il Piano Particolareggiato Villa Argentina (denominato in seguito PP2). L'area in questione comprende la zona di Villa Argentina con il suo parco (B), la casa per anziani della Fondazione Torriani (C1, C2) e altri sedimi adiacenti (A, D, E, F, G). Il Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2, anche indicato PPVA) e le rispettive norme d'attuazione (NAPPVA) sono stati approvati dal Consiglio di Stato nel 1996. Nel 1999 il Consiglio di Stato approva la varianti del Piano particolareggiato di Villa Argentina per permettere l'edificazione della nuova sede del Campus universitario (Edificio Canavée).

Nella primavera del 2009 un comitato apolitico di cittadini di Mendrisio promuove la raccolta di 2'870 firme a sostegno della petizione "Un Magnifico Parco per il Magnifico Borgo". Durante la seduta di Consiglio comunale del 16 novembre 2009 è stata poi presentata una mozione denominata "Ricostituiamo il parco di Villa Argentina" richiedente "previa istituzione di una zona di pianificazione, rispettivamente l'avvio di uno studio pianificatorio, che sia elaborata una variante del Piano regolatore (...), per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata unitamente al resto del parco di Villa Argentina già di proprietà pubblica". Con Messaggio municipale no. 83 /2011 il municipio ha approvato la mozione concernente l'avvio di uno studio pianificatorio e l'elaborazione di una variante del Piano regolatore per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici.

Inoltre sono state espresse delle necessità di spazi aggiuntivi da parte del Campus universitario. Specificamente vi è la richiesta di un nuovo stabile da destinare alla compensazione degli spazi che verranno liberati nel Palazzo Turconi. Il Campus universitario segnala inoltre il suo interesse per la proprietà "Vignetta" (mappale 1167 RFD), nel comparto F, che si trova a ridosso del Parco. La posizione della proprietà, con la strada che dà su Via

Turconi e il giardino sul retro che termina con un muro confinante con il Parco in faccia al Palazzo Canavee, ne farebbe un'ideale piccola estensione del Campus universitario, da destinare a dei contenuti legati alla ristorazione. Tali proposte non sono tuttavia attuabili con i parametri edificatori esistenti.

2. IL QUADRO PIANIFICATORIO

2.1 Perimetro

Il perimetro del comprensorio, oggetto dello studio, riprende completamente il perimetro del piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2), Variante Agosto 1998 e la scheda no. 22 (Variante al PR.97) del marzo 2004.

Nella fattispecie, il comparto del PP2 si estende sui sedimi delimitati:

- a sud-ovest da viale Canavée;
- a nord-ovest da via P. Torriani (parzialmente);
- a nord-est da via della Selva e a sud-ovest da Via Alfonso Turconi.

e più specificamente concerne i mappali n° 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 2115, 2385, 2543, 2980, 3033, 3043, 3044, 3320, 3321 RFD Mendrisio (sezione 1 Mendrisio).

2.2 Pianificazione vigente

2.2.1 Il piano direttore

Il comparto P2 è ricompreso nell'area di svago di prossimità Corteglia Castello, segnalata dalla Scheda R09 del piano direttore, che comprende il versante collinare tra Mendrisio, Castel San Pietro e Coldrerio, contraddistinto dall'importante presenza della vigna. Include pure un corridoio ecologico. Il comparto di Villa Argentina riveste un ruolo importante in questo contesto come area di accesso privilegiato da e verso il Borgo di Mendrisio a questa importante area di svago del Mendrisiotto.

2.2.2 Pianificazione locale

Il piano particolareggiato Villa Argentina (PP2) allo stato attuale prevede:

- Comparto A: zona R2 - Estensiva (art. 40 NAPR.97-aggiornamento aprile 2011). Eccezione sull'indice di sfruttamento, in quanto il piano limita la superficie utile lorda SUL a 7'250mq e prescrive le volumetrie;
- Comparto F: zona R3 – Semi-estensiva (art. 37 NAPR.97-aggiornamento aprile 2011);
- Zona AEP - Edifici e attrezzature pubbliche di interesse comunale (art. 51, 52, 53 NAPR.97-aggiornamento aprile 2011) sul resto dell'area;
- la costruzione è limitata al comparto E dove l'edificabilità viene regolata dalla occupazione massima del 40% e dall'altezza massima di 13.50m.

2.3 Beni culturali

L'ISOS segnala l'insieme di edifici lungo via Turconi costituito dalle Ville Turconi e Argentina come segue "...grandioso nella coerenza stilistica frutto della pianificazione dell'intero asse, nel prezioso elemento di continuità e coesione dato dalle eleganti recinzioni e cancellate verso strada (5.0.3), tale da non riscontrarsi neppure nei centri urbani di maggiori dimensioni".

Rispetto alla valutazione ISOS è stata variata l'edificazione nel perimetro in relazione all'inserimento della scuola elementare e dell'edificio Canavé del Campus universitario. Questi elementi rafforzano l'elemento di disturbo già segnalato dall'inventario: l'apertura della strada nella continuità delle recinzioni del parco e la sostituzione di una villa con un condominio abitativo.

2.3.1 Edifici protetti a livello locale

Elementi segnalati a livello locale rafforzano l'importanza della presenza delle recinzioni:

- Villa Torriani, edificio signorile a sette assi, oggi «Casa per anziani», recente anteponzione di veranda al piano terra; ca. 1870 (bene locale protetto);
- Villa Argentina, monumentale, piani loggiati, copertura conclusa a tamburo; ultimo quarto sec. XIX (arch. A. Croci) (bene locale protetto);
- recinzioni a muro, siepe, inferriate, con imponenti cancelli, di giardini di ville signorili, a cavallo sec. XIX;
- giardini e parchi di ville signorili.

2.3.2 Singoli edifici degno di nota

Le ville sui mappali considerati sono segnalate dall'ISOS ed è perciò da valutare una loro protezione.

Villa del Mappale 1169



Figura 1 Villa del Mappale 1169.

La villa è stata edificata precedentemente al 1887. La villa di tre piani situata in via Turconi 30 è immersa in un giardino terrazzato ricco di vegetazione. L'edificio presenta quelle forme neoclassiche con decorazioni in graffito, recentemente rinnovate, ma di dubbia qualità formale. Mostra una impostazione simmetrica della facciata con scala d'accesso, porta d'entrata arcuata e loggetta-balconcino poste sull'asse dell'edificio. La villa è corredata da edifici annessi,

Villa del Mappale 1170

che formano un insieme ristrutturato in varie occasioni.



Figura 2 Villa del Mappale 1170.

La villa è stata edificata precedentemente al 1887. L'edificio situato in via Turconi 28 consta di tre piani, mostra un'architettura vernacolare semplice con facciata simmetrica a tre assi che presenta belle proporzioni. Il muro di cinta del giardino mostra originali forme vegetali in muratura. L'edificio non ha mai subito ristrutturazioni importanti e si presenta con dimensioni modeste ma con un'architettura di grande coerenza formale. Detta architettura è un buon esempio di edilizia borghese ottocentesca.

Villa del Mappale 1171

Figura 3 Villa del Mappale 1171.

La villa è stata edificata precedentemente al 1887. La villa è situata in via Turconi 26 ed è circondata da un giardino ricco di vegetazione. L'edificio presenta delle forme semplici di architettura vernacolare. La facciata simmetrica di tre assi non ha mai subito ristrutturazioni importanti e si presenta con dimensioni modeste ma con un'architettura di grande coerenza formale, seppur di proporzioni che lasciano intravedere la mancanza di ambizione formale.

I tre edifici fanno parte del complesso ben conservato di ville e di parchi lungo Via Turconi. Si tratta in particolare dei fondi che compongono il PP2 e l'adiacente Palazzo Turconi. Questo insieme costituisce un importante esempio di quartiere signorile sorto al di fuori dei grandi centri urbani. La qualità dell'insieme sta soprattutto nell'insieme urbanistico di alta qualità e grande respiro, mentre le qualità delle architetture singole di per sé presentano un valore architettonico relativo, sufficientemente valorizzato con il principio d'obbligo di mantenere gli edifici esistenti, ancorato nel piano in vigore.

2.4 Documenti di valenza indicativa

Oltre alla documentazione pianificatoria già citata, si segnalano i seguenti documenti:

- Rapporto “in merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell’area di Villa Argentina a Mendrisio” (Arch. Fabio Reinhart, settembre 1988);
- Rapporto di pianificazione (Arch. Pellegrini, Ing. Früh, settembre 1991);
- Parco di Villa Argentina e del Ricovero Torriani, Relazione sulla proposta di massima per la sistemazione esterna (Niccardo Righetti, ottobre 1993);
- Rapporto “Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell’Accademia di architettura” (Arch. Nicola Castelletti, Arch. Martina Voser, novembre 2013).

3. SINTESI DELL'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

La documentazione della variante pianificatoria è stata sottoposta per l'esame preliminare dipartimentale (EP) il 30 maggio 2012. Il Dipartimento del territorio si è espresso all'attenzione del Municipio con un EP in data 25 ottobre 2012.

In generale, il Dipartimento concorda con gli obiettivi enunciati nel rapporto di pianificazione, con particolare riferimento all'intenzione di voler estendere la connotazione pubblica del comparto anche alla parte alta, così come quella di voler recuperare e valorizzare il Parco di Villa Argentina.

E' perciò accolta positivamente la volontà di recuperare il parco, la cui parte tutelata allo stato attuale e ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC 1997) comprende, oltre a Villa Argentina, anche lo spazio verde privo delle sue strutture originali, avvalendosi del rapporto Righetti del 1993.

Sul ruolo del parco il Dipartimento pone in evidenza il fatto che lo stesso non debba essere trattato come elemento a sé stante, bensì dovrebbe fungere da fulcro della pianificazione dell'intero comparto, con particolare riferimento alle strutture del Campus universitario e al suo previsto potenziamento.

Per quanto concerne gli elaborati grafici della variante pianificatoria, il Dipartimento formula le seguenti osservazioni:

- ritiene opportuno estendere la superficie "recupero parco" ai limiti del parco ottocentesco. In questo contesto pure il parco di Villa Torriani va integrato nella sistemazione dell'area coordinando gli interventi con quelli dell'adiacente parco di Villa Argentina.
- quantificare e giustificare maggiormente le potenzialità edificatorie e precisare le destinazioni d'uso dei singoli comparti speciali, così come ridefinire, nel caso, le regolamentazioni di specifici settori del PP. A questo proposito si constata che, ad eccezione dell'esigenza di spazi per l'atelier di architettura, le modifiche alle potenzialità edificatorie non sono argomentate.
- non concorda con l'impostazione indefinita delle destinazioni d'uso proposte per il comparto G. La messa in discussione del vincolo, in vigore, relativo agli alloggi di interesse pubblico va in tal caso giustificata.
- l'impostazione di prevedere il travaso di indici tra comparti diversamente disciplinati non è condivisa, poiché possibile causa di disequilibri e non in linea con lo spirito del PP basato su un disciplinamento per settori.

Il Dipartimento formula inoltre alcune considerazioni di carattere urbanistico:

- l'inserimento di un edificio alto fino a 27 m nel comparto E ai fini di un ampliamento del Campus universitario appare non consono al tessuto urbano ottocentesco e invasivo rispetto alle palazzine su Via Turconi;
- il Dipartimento chiede quindi di approfondire e valutare soluzioni alternative, ritenendo che lo sviluppo del Campus universitario non debba limitarsi al comparto E. In aggiunta ricorda che il comparto F contempla la possibilità di accogliere destinazioni legate alla formazione e ricorda che nel comparto G si propone l'estensione della destinazione alla formazione.

Su segnalazione dell'Ufficio dei beni culturali, il Dipartimento chiede l'inserimento di alcuni adeguamenti riguardo alla tutela degli edifici e dei manufatti del fmn 1166, il completamento dell'elenco dei beni tutelati sul piano cantonale e l'estensione del perimetro di rispetto per il Complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale.

- rispetto a quanto approvato nel 2008 va inserito il subalterno F (edificio amministrativo) nell'elenco dei subalterni sul fmn 1116. È dunque una modifica dell'art. 64 NAPR;
- il Dipartimento suggerisce l'inserimento delle ville site sui fmn 1169, 1170, 1171 nell'elenco dei beni culturali tutelati sul piano cantonale;
- è infine proposto un adeguamento dell'estensione del perimetro di rispetto del complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale, includendo le aree direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni tutelati (si veda l'allegato dell'esame preliminare).

4. PARTECIPAZIONE PUBBLICA

La variante al Piano Particolareggiato di Villa Argentina, consegnata il 30 maggio 2012, ha sostenuto l'esame preliminare dipartimentale il 25 ottobre 2012.

La variante di piano regolatore e i risultati dell'esame preliminare sono stati presentati in assemblea pubblica il giorno 11 dicembre 2013. La variante pianificatoria al Piano Particolareggiato di Villa Argentina è stata messa in consultazione pubblica presso gli albi comunali dal 7 gennaio al 7 febbraio 2014.

Durante il periodo di consultazione sono giunte 136 osservazioni da parte di cittadini e di gruppi diversi, che chiedono che il fondo n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio sia inserito in zona "Attrezzature pubbliche e edifici pubblici AP-EP, con destinazione verde", al fine di poter rendere possibile il progetto elaborato dall'arch. Rodel, commissionato dal Comitato Parco di Villa Argentina. Il Municipio ricorda che la variante elaborata è conseguente al MM n. 83 /2011 approvato dal Consiglio comunale. Tale risoluzione prevede, in modo particolare, l'inserimento del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature per edifici pubblici e attrezzature pubbliche e non l'utilizzo esclusivo quale area verde.

Altre osservazioni di carattere puntuale:

1. Accademia di Architettura:

Si ritiene che, all'interno del comparto F, il mappale n. 1167 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio (bar Vignetta) sarebbe ideale per una piccola estensione del Campus universitario con contenuti legati alla ristorazione, a uffici e a eventualmente un'aula seminariale e si chiede pertanto un relativo adeguamento delle norme pianificatorie.

-+ Il Municipio condivide tale ipotesi e propone di considerarla nell'elaborazione definitiva della variante. Si ricorda che tale ipotesi è anche condivisa dal DT.

2. Partito liberale radicale:

Si ritiene corretta l'impostazione progettuale (studio Voser), ma si auspica la formazione di un'apposita commissione architettonica/paesaggistica (con rappresentanti del Comitato del parco di Villa Argentina e del Consiglio comunale) che possa avere parere vincolante di decisione sulle nuove edificazioni.

-+ Il Municipio non condivide tale ipotesi, in quanto l'ampliamento del Campus universitario sarà verosimilmente sottoposto a procedura di concorso di architettura.

Tale possibilità potrebbe essere inserita nelle norme di attuazione e venir estesa a tutto il comparto.

3. Signor Enzo Lupi, Magliaso:

Si richiede di aumentare gli indici edificatori e le altezze ammissibili del comparto F in modo da permettere la costruzione di edifici di 4 piani.

~ Il DT si è già espresso nell'EP, ritenendo che un eventuale commisurato ampliamento delle potenzialità edificatorie del comparto F, al fine di favorire lo sviluppo delle attività legate al Campus universitario, non deve risultare in conflitto con la conservazione e visibilità, oltre che delle ville che si sviluppano su Largo Bernasconi, degli edifici accessori di Villa Argentina.

Il Municipio non condivide l'ipotesi di aumentare le potenzialità edilizie private nel comparto F, in quanto si porrebbero delle basi in contrasto con la tutela della sostanza edilizia del comparto F.

4. Signori Lorenzo Gusberti e Renata Zoccatelli (rappr. dall'avv. Silvio Pestelacci):

Si richiede la rettifica del confine tra i comparti E e F sul mappale n. 1171 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio, in modo da eliminare il vincolo EAP, che si estende oltre un muro di confine.

In base alle osservazioni il Municipio propone di verificare le condizioni per eliminare il vincolo EAP dal mappale n. 1171 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

Il Municipio ricorda che dopo l'esame preliminare del Cantone si è deciso principalmente di abbandonare l'ipotesi di edificabilità nel comparto E (attuale posteggio del Campus universitario), di destinare il comparto G esclusivamente a contenuti legati alla Casa per anziani Torriani, di rinunciare all'edificazione della parte alta del comparto A e di destinare la parte bassa a ovest del comparto A per la futura estensione del Campus universitario.

Il Municipio, propone di mantenere l'impostazione generale attuale, e di approfondire alcuni suggerimenti giunti e più precisamente:

- mantenimento dell'ubicazione della parte bassa a ovest del comparto A per la futura estensione del Campus universitario;
- destinazione esclusiva per contenuti legati alla Casa per anziani Torriani per il comparto G;

- valutazione della proposta di poter inserire contenuti legati all'estensione del Campus universitario per contenuti legati alla ristorazione nel comparto F (principalmente sul fondo no. 1167 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio);
- verifica delle condizioni per l'eliminazione del vincolo EAP dal mappale n. 1171 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

5. CONTENUTO DELLA VARIANTE

5.1 Proposta di modifica del PP2

5.1.1 Perimetro del PP2

Il dipartimento propone di estendere il perimetro di rispetto relativo al complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale, estendendolo ai mappali 1158, 1160, 1163, 1875, 2924 e parzialmente ai mappali 1161 e 2393. Tale estensione viene giustificata con le raccomandazioni della scheda ISOS con la quale però la lettura dipartimentale contrasta. Essa propone una lettura parziale del 'complesso edilizia monumentale pubblica e privata entro parchi', che secondo ISOS comprende i mappali lungo Via Turconi fino all'incrocio con Via Franchini. Tale estensione del perimetro di rispetto andrebbe ben oltre l'obiettivo della presente variante di piano particolareggiato: l'estensione del parco pubblico di Villa Argentina. La modifica del perimetro di rispetto è perciò da rimandare a una prossima revisione del piano regolatore. Pertanto va mantenuto il perimetro del piano particolareggiato PP2.

5.1.2 Comparto A

L'azzoneamento del comparto A viene modificato da zona residenziale semi-estensiva (R3) a zona per attrezzature e edifici pubblici (AEP) per permettere l'estensione del parco pubblico, oggi limitato al comparto B.

Il comparto A permette attualmente un insediamento di 7'250 mq a destinazione residenziale. Si propone di ridurre il potenziale edificatorio a 3'000 mq e di vincolare la costruzione all'edificazione scolastica. A tale proposito il comparto A viene suddiviso in due comparti con regole adeguate alle destinazioni previste per le aree specifiche, segnate nel piano con A1 e A2.

comparto A1: area collinare e nuovo parco

- il comparto A1 è riservato all'utilizzazione pubblica: il parco è a disposizione della popolazione;
- l'estensione del parco di Villa Argentina all'area collinare è soggetta a progetto paesaggistico complessivo. Nell'ambito della progettazione saranno da considerare gli elementi qualificanti del parco descritti nello studio Voser/Castelletti (2013);
- La costruzione di servizi che garantiscono la fruibilità del parco è permessa.

- il parco di Villa Argentina si inserisce nell'area di svago di prossimità Corteglia Castello segnalata dal piano direttore.

comparto A2: area edificabile

- è permesso l'inserimento di attività per l'istruzione e la cultura e le attrezzature di svago e ricreative;
- la superficie massima da costruire è limitata a 3'000 mq;
- l'edificazione deve comunque essere coerente con la funzione ricreativa e di svago del parco pubblico per l'area garantendo l'accessibilità all'intero comparto;
- l'altezza massima dell'edificio principale è prescritta alla quota di 382.00 m.s.l.m. Non sono ammesse costruzioni tecniche sporgenti sul tetto;
- distanza minima dai confini: ml 5,00;
- la costruzione è soggetta a concorso pubblico d'architettura;
- non è permesso l'inserimento di posteggi nell'area.

5.1.3 Comparto B

La destinazione del comparto B (Villa Argentina) rimane invariata.

Vengono indicati percorsi pedonali nel piano che hanno valore indicativo e segnalano i punti principali che devono essere collegati, per permettere un uso pubblico del parco pubblico.

5.1.4 Comparto C2

Le possibilità edificatorie del comparto C2 sono utilizzate. I contenuti non vengono modificati.

5.1.5 Comparto E

Le possibilità edificatorie del comparto E sono già oggi sfruttate con l'insediamento dell'edificio Canavé e non vengono modificate.

5.1.6 Comparto F

Il Vincolo di AEP viene tolto dai mappali 1170 e 1171, che risultano pertanto inseriti interamente nella zona R3.

Le regole edificatorie non sono modificate per quanto concerne la residenza.

Invece è introdotta la possibilità di costruire a confine per utilizzi legate all'attività del Campus Universitario a condizione che tali edifici non superino le altezze dei muri di cinta esistenti. Ciò permette l'inserimento di attività rivolti alla ristorazione o alla didattica senza stravolgere il carattere del comparto.

5.1.7 Comparto G

Il comparto G rimane edificabile secondo le indicazioni planovolumetriche fissate del PP2. Il volume assegnato permette la costruzione di un massimo di circa 13'300 mq SUL.

Viene modificato l'utilizzo previsto per il comparto: da alloggi di interesse pubblico a strutture a favore della popolazione anziana.

5.2 Modifiche al piano regolatore di Mendrisio

Dalla modifica del PP2 risultano anche delle modifiche al piano regolatore comunale per assicurarne la coerenza tra i due strumenti pianificatori.

Su segnalazione dell'Ufficio dei beni culturali, il Dipartimento chiede l'inserimento di alcuni adeguamenti riguardo alla tutela degli edifici e dei manufatti del fmn 1166, il completamento dell'elenco dei beni tutelati sul piano cantonale e l'estensione del perimetro di rispetto per il Complesso di Villa Argentina e del vecchio Ospedale.

Rispetto a quanto approvato nel 2008 va inserito il subalterno F (edificio amministrativo) nell'elenco dei subalterni sul fmn 1166. È dunque suggerita la seguente modifica dell'art. 64 NAPR:

Art 64 Beni culturali ~~protetti~~

1. Istituzione della protezione

¹ Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale **ai sensi della legge cantonale protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:**

... omezzo

~~Villa Argentina con parco annesso, fmn 1166, sub. A, B, C, D, E, v, x, z, a1, b1, c1, d1~~

Complesso di Villa Argentina con edifici annessi (A, B, C, D, E, F) e parco, fmn 1166.

6. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE

Studio urbanistico: "Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura" (Arch. Nicola Castelletti, Arch. Martina Voser, novembre 2013).

La variante di PR del piano particolareggiato PP2 di Villa Argentina mira a estendere l'area di utilizzo pubblico senza modificare l'assetto del parco storico, liberandolo dalle possibilità di edificazione residenziali nella parte alta. Non prevede la possibilità edificatorie per edificazione di grande dimensione, ma solo piccole aggiunte, che aiutano a rafforzare la struttura del parco.

Su incarico del comune di Mendrisio congiuntamente con l'Università della Svizzera italiana gli architetti Voser e Castelletti hanno elaborato uno studio che riguarda la riqualifica del parco e segnala la possibilità di inserire volumi nel parco. Per la lettura del contesto e l'argomentazione dell'inserimento di nuove volumetrie nel parco si rimanda a tale studio allegato al presente rapporto. In seguito vengono riassunte le valutazioni generali della variante e giustificate le limitazioni all'inserimento delle volumetrie proposte dallo Studio urbanistico citato.

6.1 I temi della valutazione

6.1.1 Tra protezione e utilizzazione

La discussione intensa, così come pure le varie mozioni presentate per una estensione dell'utilizzo pubblico del parco di Villa Argentina, pongono ben in evidenza il "terreno delicato" sul quale si muove la modifica della variante. Interesse chiaro e importante è quello di poter disporre di aree di svago pubbliche nell'area di Mendrisio, zona soggetta a una forte mutazione negli ultimi decenni, con la perdita di molte aree verdi.

Con la realizzazione del polo universitario, il parco di Villa Argentina ha occupato anche una posizione strategica e centrale nella vita del Campus di Mendrisio dell'università della Svizzera italiana. Il tutto rappresenta un elemento davvero importante della politica di sviluppo della città.

Un pregio del Campus universitario di Mendrisio è dato sicuramente dalla dimensione contenuta, che permette il contatto diretto e informale tra corpo docente e popolazione studentesca, che risulterebbe essere difficoltoso con una suddivisione su varie sedi di un istituto relativamente piccolo.

Si considera pertanto, dato l'intorno importante e storico, di domandare quanto volume edificato supplementare sia compatibile con la destinazione senza che esso vada ad alterare l'immagine e il corpo del parco storico. La via è quindi quella di proporre utilizzi mirati che comprendano

edificazioni di dimensioni molto contenute, là dove per ragioni di qualità è sopportabile l'inserimento di nuove edificazioni, al fine di un rafforzamento della struttura del parco.

Le necessità di nuovi spazi dell'università che eccedono queste possibilità edificatorie nell'ambito del comparto PP2 saranno da soddisfare in altre aree.

Rimane inoltre inalterata la possibilità degli altri enti presenti nel comparto di estendere le loro strutture seguendo la regolamentazione in vigore.

6.1.2 Utilizzazioni consone alla destinazione pubblica del parco

E' possibile andare a prevedere un uso misto del parco, orientato ad una fruibilità concessa sia alla popolazione che agli studenti della facoltà di Architettura. E' preferibile infatti andare ad evitare le contrapposizioni nell'utilizzo del parco. Resta in ogni caso da definire una precisa regolamentazione d'utilizzo del parco.

Ad ogni buon conto è necessario considerare la qualità storica intrinseca dei luoghi, che richiede una attenta e profonda analisi. Studenti e corpo insegnante non rappresentano infatti soggetti "estranei" alla vita sociale di una comunità, ma rappresentano invece alcuni fruitori caratteristici del "sistema parco pubblico", che possono arricchire il complesso di relazioni connesse alla importante funzione di fulcro delle attività di svago assunte dal parco stesso. Svago per la popolazione studentesca, così come pure svago di prossimità per la popolazione e importante accesso alla zona di svago Castello.

Altri utilizzi legati alla presenza di prossimità di edifici pubblici sono quelli connessi alla presenza delle scuole elementari, o alla eventuale previsione di abitazioni di utilità pubblica da adattare alla popolazione anziana.

6.1.3 Preservare e sviluppare la qualità architettonica e paesaggistica

L'insieme del parco come pure il recupero oculato e ragionato è alla base del recupero di quest'area di grande pregio.

Il recupero e l'estensione del parco dovrà basarsi su un progetto d'architettura paesaggistica di qualità, che comprenda tutta l'area dei comparti A, B e C.

Inserimenti di edificazioni sono soggetti a concorso di architettura nelle aree segnalate del comparto A. Sono comunque state stabilite volumetrie, altezze e distanze entro le quali una edificazione ad utilizzo pubblico dovrà necessariamente muoversi.

Questa configurazione pone il parco al Centro del Campus universitario e l'insediamento delle funzioni pubbliche al suo margine permette la rivalorizzazione della parte alta, aprendola al pubblico. Gli edifici pubblici si insediano in maniera ordinata attorno al parco, rendendolo fulcro

delle diverse funzioni che distinguono l'area: quelle scolastiche, universitarie, ospedaliere, residenziali e di svago.

6.2 Le argomentazione per lo sviluppo del parco pubblico

6.2.1 Estensione del parco di Villa Argentina

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio. Questo elemento, infatti, favorisce il riequilibrio ambientale delle città. Questi obiettivi sono pure presenti nelle linee guida dello sviluppo della città ed in particolare nelle linee strategiche "Comune città viva" e "Comune attento all'ambiente". L'auspicabile conservazione del parco si pone quindi quale elemento di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità di vita. Le aree verdi devono proporsi come oasi entro gli ambiti urbani, le cui funzioni, numerose e importanti, spaziano dalla ecologico-ambientale, alla sociale-ricreativa, alla culturale-didattica ed alla estetico-architettonica.

I giardini storici sono culturalmente connessi con lo sviluppo delle città e testimoni del passato. Costituiscono un elemento di grande valore del nostro patrimonio storico-culturale e di conseguenza vanno anche correttamente tutelati e gestiti. La città come tale, al suo centro, richiama l'opportunità di esaminare la necessità di estendere il parco urbano, che a differenza dei grandi polmoni verdi che l'attorniano, funge da sostituzione del sistema agricolo e forestale, permettendo l'insediamento di una ricca fauna che contribuisce al riequilibrio di un ecosistema sbilanciato.

La possibile estensione del parco di Villa Argentina risponde a diversi obiettivi:

- garantire la conservazione di un parco unico nel suo genere;
- estendere uno spazio verde all'interno di un comparto centrale ad alto contenuto pubblico.

6.2.2 Strategie per il parco

L'attuale estensione del parco risulta orfana dei terreni a monte a causa dell'abbandono delle attività agricole a cui erano destinati. La necessità di crescita del Campus universitario offre l'opportunità di riconquistare l'estensione originale ricollegando le superfici a monte con la Villa definendo contemporaneamente la direzione dello sviluppo del Campus universitario stesso.

La definizione spaziale dei luoghi con recinti e muri è un carattere ricorrente del contesto paesaggistico di Mendrisio e costituisce uno strumento tipologico per la ricostruzione e ridefinizione degli spazi del parco e dell'intero Campus universitario. Chiarire gli insiemi e le identità dei di-

versi luoghi, rafforzare il dialogo tra gli edifici e i loro spazi esterni, creare varietà, sono queste parole chiave dell'azione pianificatoria. Gli attuali edifici del Campus universitario e dell'ospedale determinano infatti due tipologie di spazio pubblico nelle immediate vicinanze. I parchi, nel caso delle Ville Argentina e Torriani e di Palazzo Turconi, meritano un'attenzione particolare. Il giardino dei lecci di fronte a Palazzo Canavée, il viale dei Cappuccini di fronte alla chiesa di San Francesco e il giardino su cui si affaccia l'ospedale sono invece spazi più prettamente urbani riconducibili al modello della piazza tradizionale quale luogo di aggregazione. In particolare, riguardo il parco di Villa Argentina, si intende valorizzare tutti i comparti del parco attorno alle strutture accademiche e dedicarle all'incontro, alla condivisione e al benessere di studenti e popolazione. *Valorizzare* presuppone la cura delle strutture e della vegetazione esistenti ancora oggi e l'integrazione di elementi nuovi adatti alla restituzione spaziale del parco. A questo scopo si ritiene importante la piantumazione di nuovi alberi quale filtro per consolidare i margini, nonché la salvaguardia e l'occupazione dei terrazzamenti e del prato a monte.

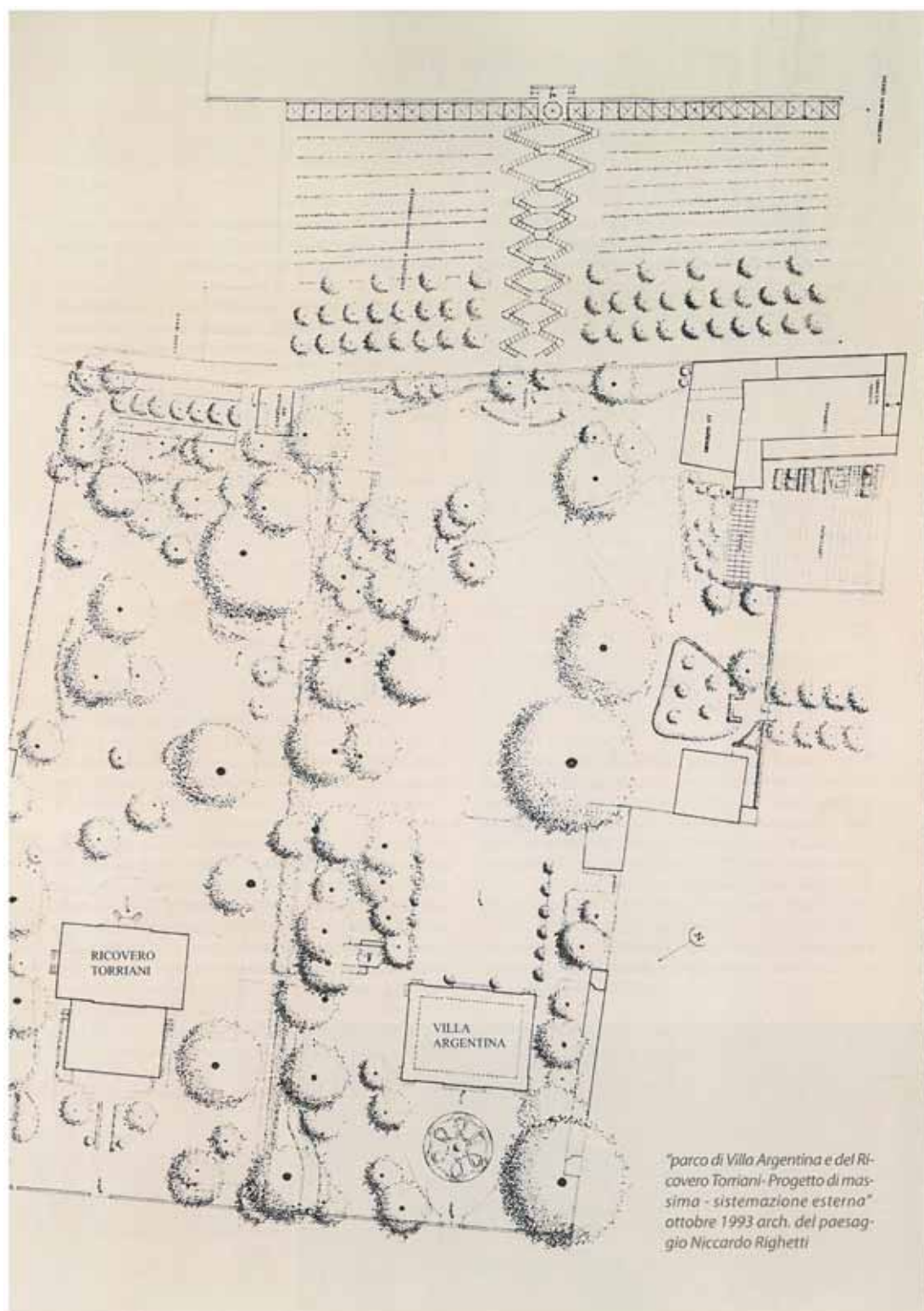
6.2.3 Recupero del parco e dei manufatti

La variante quindi propone sia di estendere sia di recuperare il parco. Questa estensione dovrà seguire un progetto qualificato e complessivo d'architettura paesaggistica.

Il comparto è caratterizzato dai contenuti storici quale sicuramente è il parco di Villa Argentina. Purtroppo la sua manutenzione non rispecchia il valore dell'opera. L'analisi del parco esistente fatta dall'arch. Righetti (1993) è sempre d'attualità e propone di mantenerne la qualità con l'assegnazione di aree di recupero. Questi sono da integrare con le segnalazioni degli arch. Voser e Castelletti (2013) che indicano ulteriori misure per le aree adiacenti. Alcune delle misure urgenti, già proposte allora e tuttora valide, sono:

- il recupero dei percorsi segnalati in giallo nel piano dell'arch. Righetti;
- la ricostruzione della scala scenica tra il prato e il pergolato a monte;
- il ripristino del padiglione centrale d'arrivo della strada con il pergolato a lato;
- la proposta di alberare la scarpata;
- il recupero delle bordure dei percorsi.

Alcune misure sono già state avviate per quanto riguarda il corpo vegetale del parco. Per quel che concerne i manufatti purtroppo il loro deterioramento è progredito nel corso degli anni e culminato con la demolizione del pergolato a monte della scala scenica. Una ricostruzione filologica del parco è d'obbligo per ripristinare quest'opera di qualità.



"parco di Villa Argentina e del RICOVERO TORRIANI - Progetto di massima - sistemazione esterna" ottobre 1993 arch. del paesaggio Niccardo Righetti

Figura 4 Proposta di sistemazione del parco di Villa Argentina e del RICOVERO TORRIANI, arch. N. Righetti, 1993.

Con la variante del piano particolareggiato si presenta l'occasione di integrare la ricostruzione del parco in un disegno complessivo che comprenda tutto il comparto di Villa Argentina. Si propone quindi di avviare la progettazione paesaggistica per l'intera area del Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2) al fine di ottenere un progetto di qualità per il recupero del parco e il suo ampliamento.

Come segnalato dell'ISOS, il parco Torriani risultata essere legato fortemente, come qualità e storia, al parco di Villa Argentina. La futura estensione del parco è pertanto da sviluppare congiuntamente come indicato dal progetto Righetti e ribadito dallo Studio degli Arch. Nicola Castelletti e Martina Voser.

6.3 Valutazione del potenziale edificatorio del Campus universitario

6.3.1 Strategia di sviluppo per il Campus universitario di Mendrisio

Allo stato attuale, il Campus universitario è composto da cinque edifici:

- Palazzo Turconi (locali per gli studenti del I anno e i diplomi);
- la Biblioteca;
- Villa Argentina (direzione, amministrazione e segretariato);
- la Dépendance (istituto i.CUP e stampante tridimensionale);
- Palazzo Canavé (aule di didattica, laboratorio di modellistica, atelier per gli studenti del II, III, IV anno).

Oltre a queste strutture sono da aggiungere la casa dello studente, l'Archivio del Moderno (fondazione attiva nella ricerca storica) e il teatro dell'architettura di imminente costruzione.

La riforma universitaria prevista dagli accordi di Bologna ha incrementato la mobilità degli studenti comportando la necessità di aumentare l'offerta didattica. Parallelamente, il Campus universitario auspica un aumento della ricerca e della formazione dottorale, così come delle attività espositive, fondamentali per la visibilità della scuola e per poter dare sufficiente risalto ai progetti di diploma. Per queste ragioni, è resa necessaria la costruzione di nuovi spazi.

Un eventuale trasferimento, attualmente in fase di studio, del Dipartimento Architettura, Costruzione e Design (DACD) della SUPSI nel "comparto stazione" a Mendrisio permetterebbe di mettere in atto delle rilevanti sinergie, in particolare per quanto riguarda la condivisione della biblioteca, di alcune aule e di spazi espositivi.

6.3.2 Possibili posizionamenti per lo sviluppo del Campus universitario

Lo studio prodotto degli Arch. Nicola Castelletti e Martina Voser su incarico del comune di Mendrisio ha verificato possibili posizionamenti per l'estensione del Campus universitario. Sono state approfondite sette possibili scelte. Queste scelte sono state sottoposte alla condizione di trovarsi in vicinanza immediata degli edifici universitari attuali per agevolarne l'uso. Le aree marginali della parte superiore del parco di Villa Argentina sono risultate migliori per i seguenti motivi: l'area mostra una prossimità ottimale rispetto al Palazzo Canavé. Delle due viene presa in considerazione comunque solo quella a valle per l'impatto visivo della posizione rialzata come pure di conflitto di utilizzo tra la funzione di svago dell'area e le esigenze dell'università. L'accessibilità è valutata buona, mentre la situazione topografica risulta non ideale per la forte pendenza, ma presenta una vasta area pianeggiante nell'area di accesso. La realizzazione invece è soggetta a modifica del piano particolareggiato e rimane da considerare il costo d'acquisto del terreno.

Per la valutazione dettagliata delle altre aree si rimanda allo studio citato prodotto dagli Arch. Nicola Castelletti e Martina Voser.

Per queste ragioni risulta l'area B in Figura 5 come variante proposta per un nuovo edificio del Campus universitario di Mendrisio.

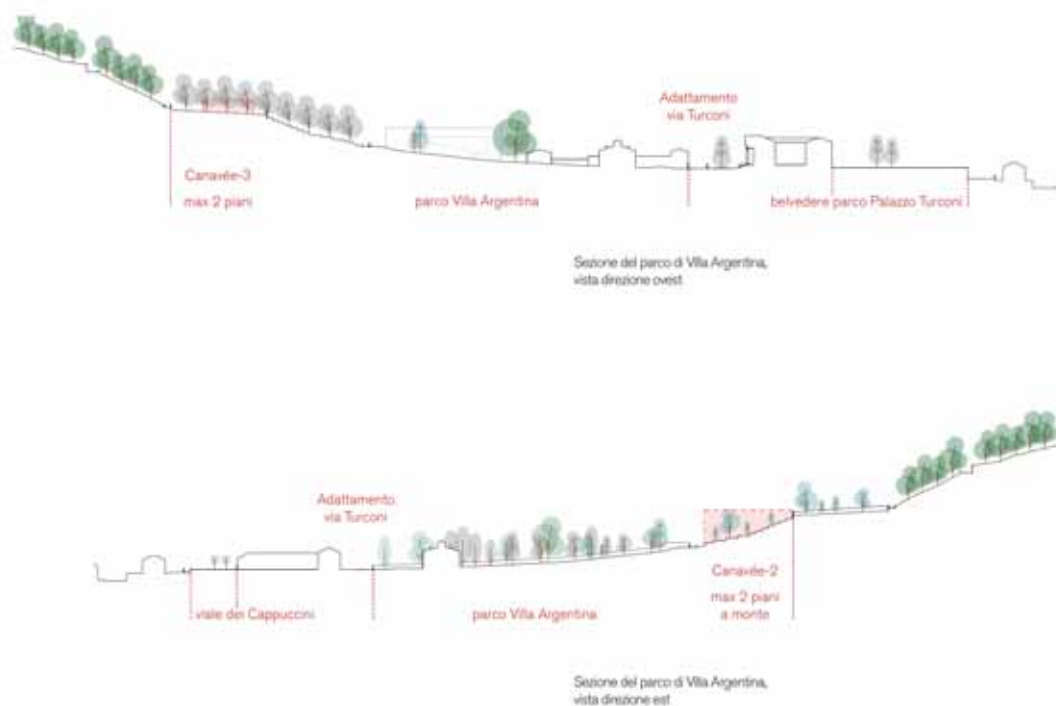


Figura 5 Piano generale - "Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura" (Arch. Nicola Castelletti, Arch. Martina Voser, novembre 2013).

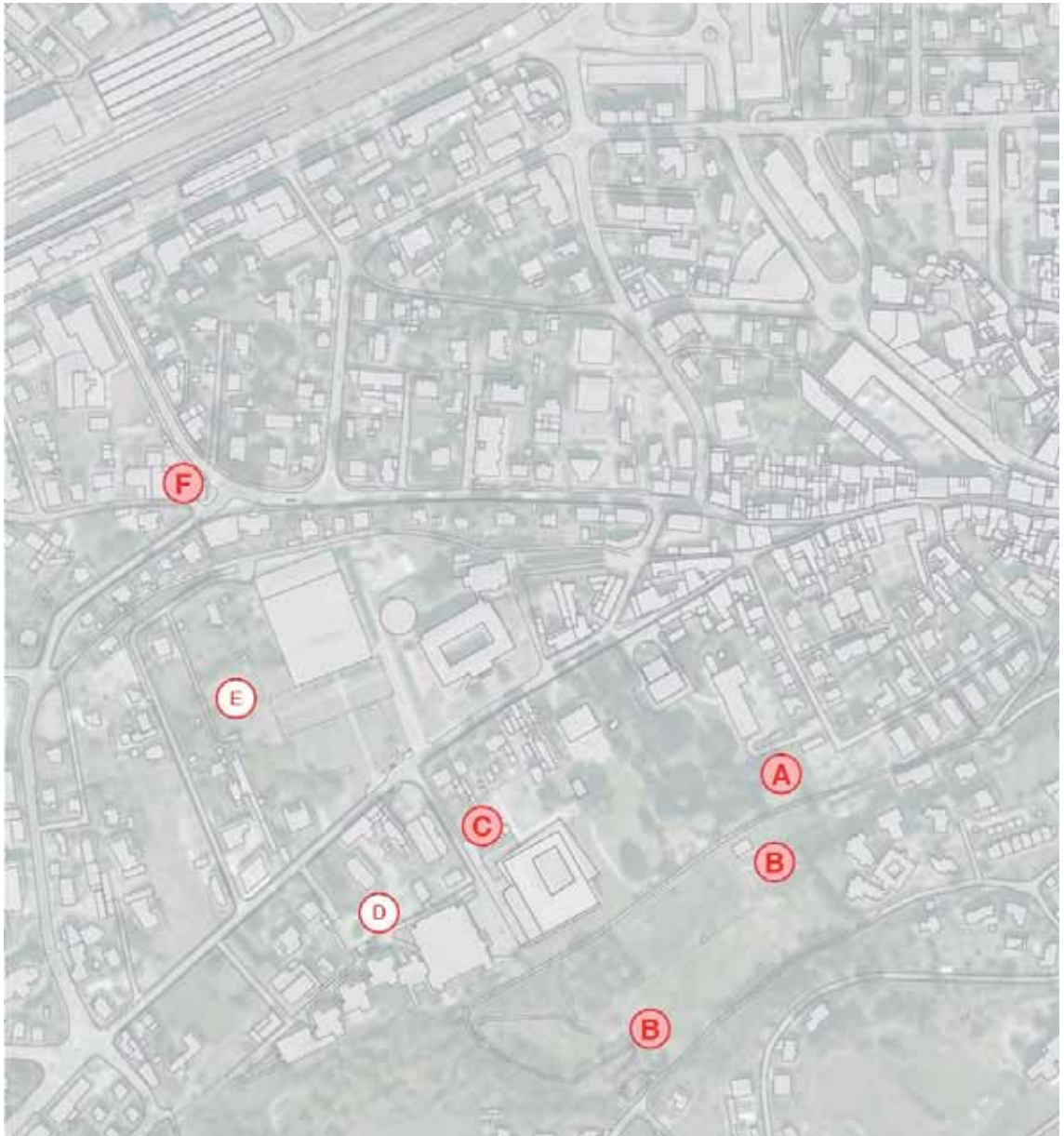


Figura 6 Possibili strategie di sviluppo del Campus universitario di Mendrisio - "Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura" (Arch. Nicola Castelletti, Arch. Martina Voser, novembre 2013).

6.3.1 Valutazione del potenziale edificatorio

Si sostiene in questa sede l' idoneità del posizionamento del volume edificabile in base alle seguenti motivazioni:

- in tale posizione il volume edificato forma un limite definito, come segnalato e giustificato dallo studio degli Arch. Nicola Castelletti e Martina Voser, in linea con la caratteristica del giardino storico;
- perché il luogo è stato edificato in precedenza;
- e il volume previsto confina con l'adiacente area edificata.

La giustificazione di una eventuale edificazione in questa posizione deve essere valutata infatti secondo i seguenti criteri:

- la volumetria si deve inserire in modo armonioso nell'insieme edificato esistente nell'area, in particolar modo riguardo quelle storiche;
- la relazione degli edifici rispetto al contesto deve essere relazionata alle aree del parco sul quale si affacciano;
- l'utilizzo dell'edificio non vada in conflitto con l'utilizzo del parco storico.

Gli elementi salienti della valutazione secondo questa logica risultano essere pertanto il posizionamento rispetto ai terrazzamenti del parco di Villa Argentina, il posizionamento rispetto al giardino di Villa Torriani e l'utilizzo dell'edificio.

Per quanto riguarda il posizionamento rispetto ai terrazzamenti del parco di Villa Argentina, esso si colloca sull'edificazione esistente e riprende il contorno del muro esistente; si inserisce in maniera funzionale nella serie di nuove edificazioni proposte dal PP2, in quanto i parametri di estensione e di altezza di questa edificazione sono legati al fondo sulla quale insiste e perciò alla stessa altezza dei volumi esistenti e offre un accesso solo da Via alla Torre, per non stravolgere la caratteristica e l'uso (centralità) del parco.

Il posizionamento della nuova edificazione rispetto al giardino di Villa Torriani risulta essere più delicato invece perché racchiude il parco verso sud, creando un fronte quasi urbano, in un'area identificata con la presenza di diversi giardini di sontuose ville. Lo studio degli Arch. Nicola Castelletti e Martina Voser segnala la posizione storica chiusa del parco, senza estensione a monte; il terreno storicamente era infatti occupato da edifici ma di una dimensione molto contenuta. E' proponibile perciò un edificio di dimensioni contenute, che non stravolga l'intorno storico ma che si vada ad inserire nella struttura senza dominare i due giardini. E' ammissibile e supportabile perciò un'edificazione di una altezza fino alla quota 382.00 dalla quale risulta una altezza verso valle della facciata di ca. 10.50 m.

Riguardo l'utilizzo dell'edificio è necessario considerare un inserimento nel parco senza stravolgere i flussi dei pedoni, l'accesso deve avvenire perciò verso Via alla Torre. L'inserimento dell'edificato deve essere predisposto senza la creazione di ulteriore traffico motorizzato al fine di mantenere una buona possibilità di svago e la dovuta tranquillità dell'area e del parco pubblico (si veda la carta dei giardini storici). Non viene prevista perciò nessuna introduzione di posteggi nell'area. L'accesso veicolare viene consentito unicamente dalla Via alla Torre per eliminare l'attraversamento del traffico motorizzato dal parco.

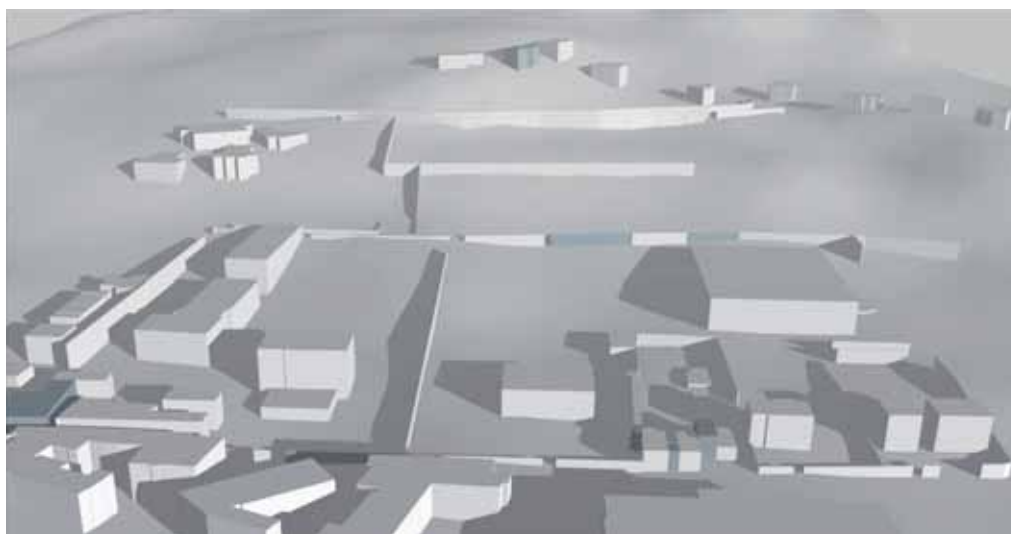


Figura 7 - a Situazione iniziale.

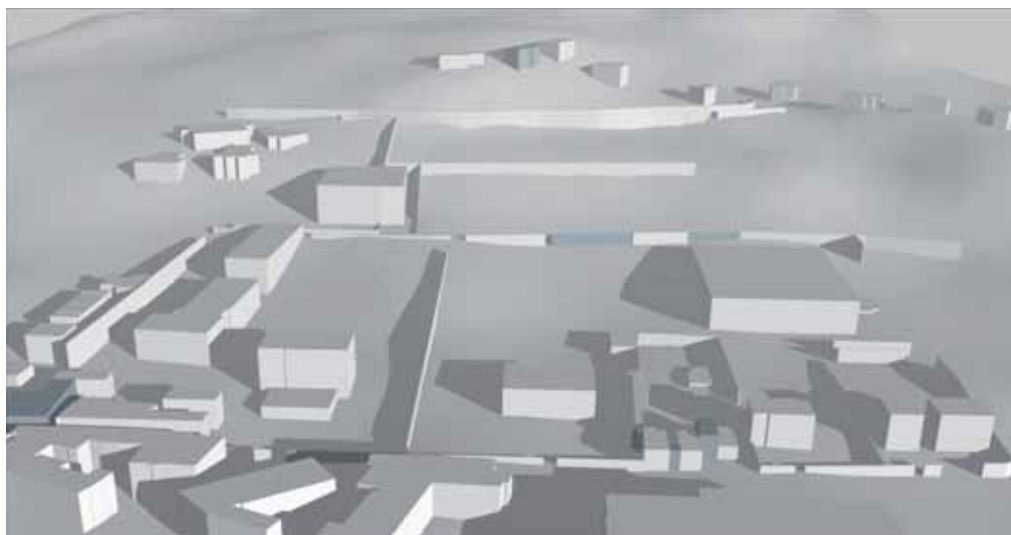


Figura 7 - b Volumetria proposta dallo studio "Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura" (Arch. Nicola Castelletti, Arch. Martina Voser, novembre 2013).

L'area A2 propone l'inserimento di un nuovo edificio del Campus universitario in un'area già edificata in precedenza. La volumetria si inserisce nel contesto delle volumetrie che seguono la definizione del parco Torriani che sono allineate e limitate in altezza. Queste altezze sono legate all'andamento del terreno e rispecchiano le altezze della prospiciente Zona R3 di 10.50 ca. Si propone, per non alterare l'immagine già fissata, di inserire la nuova volumetria, che serve a delimitare il parco di Villa Argentina e a costituire il confine sud del parco Torriani. In questa logica è necessario fissare l'altezza alla quota di 382.00 m. Con ciò si permette l'inserimento di una facciata a 10.50 che consente l'inserimento di tre piani ca. e una SUL di ca. 3'000 mq, senza alterare l'immagine del parco. Questa superficie permette di sostituire le necessità segnalate dall'Università.

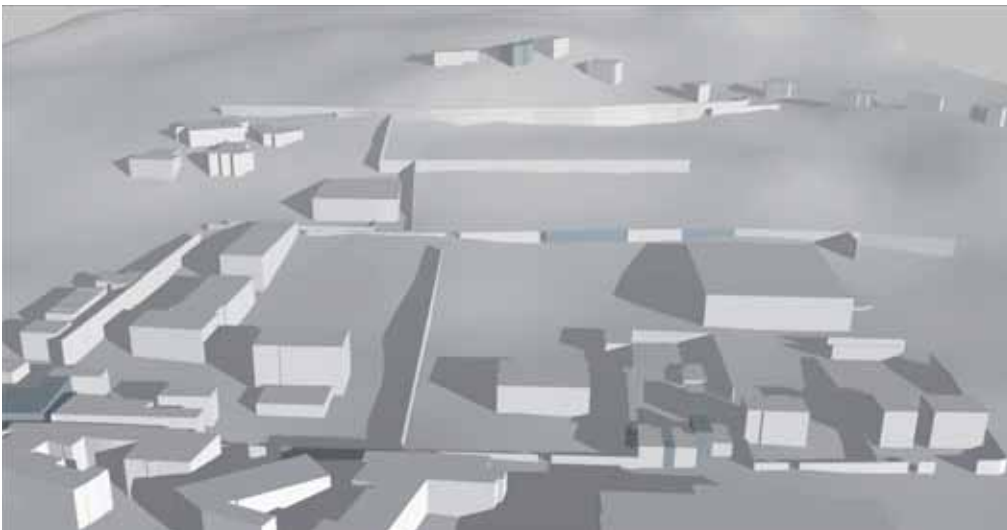


Figura 7 - c Volumetria ridotta.

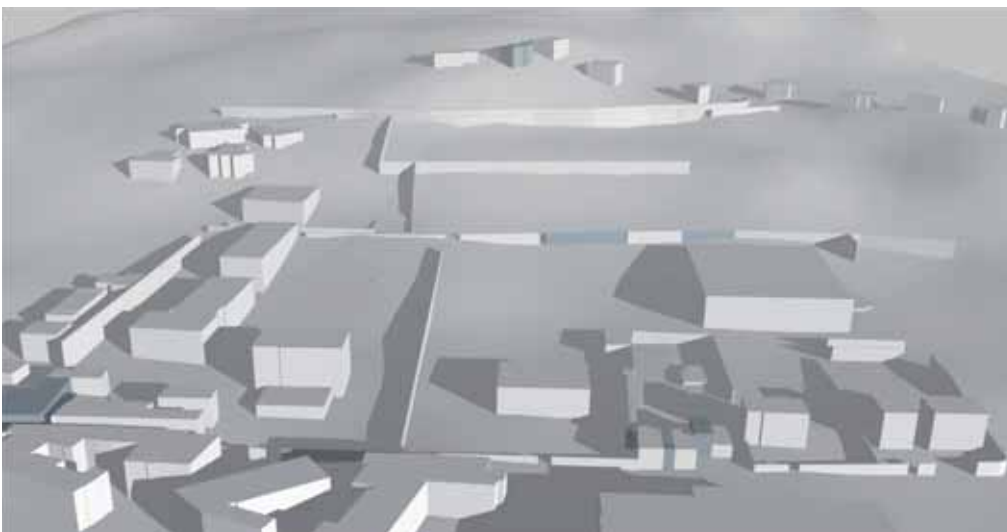


Figura 7 - d Volumetria ridotta e allineata.

6.4 Un progetto integrato per i comparti A e B

Villa Argentina è un comparto di grande pregio di alto valore storico e architettonico-urbanistico. La logica del piano procede per comparti per fissare regole uguali per elementi simili, che sono da valutare allo stesso modo. Ciò non crea dei precedenti per il disegno progettuale dei singoli componenti dell'area. Gli elementi singoli del comparto sono legati tra di loro, sia dalla destinazione comune di parco pubblico e di influenza mutua tra elementi edificatori e dall'uso che si fa dei singoli elementi edificati e la loro organizzazione interna. E' da prevedere perciò lo sviluppo del comparto B in un progetto unico e integrato per un parco pubblico nel comparto A, che sia il risultato di una procedura di progettazione complessiva, che possa garantire la qualità della proposta progettuale.

In tale intorno potranno inserirsi le singole edificazioni, frutto di un concorso pubblico, valutato da una giuria competente che rappresenti tutte le capacità storiche, sociologiche, architettoniche e urbanistiche, atte a garantire un risultato che sia all'altezza della qualità del comparto.

7. PROPOSTE DI MODIFICA (NAPR)

7.1 Norme di attuazione del PP2

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 di applicazione alla Legge Federale sulla pianificazione del territorio ~~sullo sviluppo territoriale (Lst LALPT)~~, e dal relativo regolamento di applicazione (~~RLst RLALPT~~).

2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della ~~Lst LALPT~~ del ~~RLst RLALPT~~, della LE e del ~~RLE RALE~~, 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

1. Il PP2 è delimitato dal perimetro indicato nel Piano di edificabilità dei comparti (N. 920/2).

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 (1:1.000)

Norme d'attuazione del PP2

e di un atto di valore indicativo:

Rapporto di pianificazione, comprendente ~~il rapporto Reinhart (settembre 1988)~~, 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 RALE~~ e nella ~~Lst LALPT~~.

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 RALE**.

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 (Abitazioni private) (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.

1.2 La superficie utile lorda massima è di mq 7'500 mq

L'altezza massima (compresi eventuali corpi sopraelevati) è

- alla gronda: _____ ml 9.80

- al colmo: _____ ml 12.00

1.3 La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio dell'area centrale, posta a cavallo del passaggio pedonale, devono armonizzare con i valori ambientali e con la fruizione pubblica di tale passaggio.

Il muro esistente, il pergolato e il padiglione al confine del pianoro devono essere conservati e valorizzati. A tal fine, è concessa all'Ente Pubblico una servitù per operare su detti manufatti e nelle loro immediate vicinanze (fascia operativa con profondità 5.00 ml per parte).

La manutenzione di quest'area e del passaggio compete all'Ente Pubblico.

1.4 Per le decisioni di sua competenza, il Municipio ha la facoltà di avvalersi del parere di una commissione di esperti alla quale sottoporre il progetto unitario di edificazione del comparto per una verifica dei presupposti di natura architettonica indicati nella presente normativa.**1.5 Il terreno naturale è modificabile unicamente per piccoli adattamenti, non generalizzati entro i valori di +/- 50 cm.**

Gli accessi veicolari possono essere previsti unicamente dalla strada a monte e devono essere concentrati in due punti (lato nord e lato sud).

E' da escludere la formazione di posteggi in superficie o sotterranei, nell'area centrale.

I posteggi per autoveicoli calcolati secondo l'art. 15 devono essere previsti in sotterraneo nella misura minima dell'80% del fabbisogno. I posteggi esterni potranno essere utilizzati esclusivamente per servizio per visitatori.

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

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. 2-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.

~~Nel caso di edificazione nella zona attualmente occupata dalle serre incluse nel comparto E, gli edifici sub. G, H, K, L, M, N, O, P, del mapp. 1-166 possono essere demoliti.~~

4. 3-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.

E' 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. 4-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. ~~5-Comparto E (Accademia di architettura~~ 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. ~~6-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** ~~la vicina Accademia di architettura~~

1. Edifici residenziali.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti, ristrutturati o ampliati, nei limiti delle normative edificatorie indicate più sotto.

Qualora il mantenimento risulti funzionalmente, tecnicamente o finanziariamente insostenibile gli edifici possono essere demoliti e ricostruiti 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. **Le loro caratteristiche architettoniche come pure la loro tipologia sono da mantenere anche in caso di nuova costruzione.**

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

2. Attività del Campus universitario

Per destinazioni legate all'attività del Campus universitario non sono applicati l'indice di sfruttamento massimo e l'indice di occupazione massimo.

La costruzione a confine è concessa a condizione che non ci siano aperture verso i fondi vicini e che gli edifici non superino le altezze dei muri di cinta esistenti. La distanza minima tra edifici sullo stesso fondo è di ml 6.

8. ~~7-Comparto G (Alloggi di interesse pubblico~~ 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.

E' 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 degli 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. 7.6.

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 503 nel comparto F:

Per appartamenti:

1 posto auto ogni 100 mq di SUL

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.

7.2 Alle Norme di attuazione del PR 97 Mendrisio**Art 64 Beni culturali protetti**

1. Istituzione della protezione

1 Sono considerati beni culturali d'interesse cantonale **ai sensi della legge cantonale protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997;**

~~Villa Argentina con parco annesso, fmn 1166, sub. A, B, C, D, E, v, x, z, a1, b1, c1, d1~~
Complesso di Villa Argentina con edifici annessi (A, B, C, D, E, F) e parco, fmn 1166;

8. ALLEGATI GRAFICI

I piani allegati sono due e riguardano:

- Suddivisione in settori e proposta pianificatoria, in scala 1:2'000, settembre 2014
dove è rappresentata la suddivisione del piano particolareggiato in settori e dove sono indicate le proposte pianificatorie.
- Sezioni trasversali A e B, in scala 1:1000, settembre 2014
che hanno carattere indicativo e danno un'idea dei profili dell'edificazione ottenibili.

9. PROCEDURA

La variante al Piano Particolareggiato di Villa Argentina, consegnata il 30 maggio 2012, ha sostenuto l'esame preliminare dipartimentale il 25 ottobre 2012.

La variante di Piano Particolareggiato e i risultati dell'esame preliminare sono stati presentati in assemblea pubblica il giorno 11 dicembre 2013. La variante pianificatoria al Piano Particolareggiato di Villa Argentina è stata messa in consultazione pubblica presso gli albi comunali dal 7 gennaio al 7 febbraio 2014.

ALLEGATI

Rappresentazioni grafiche (rif. a precedente punto 8)

- Comparti e proposta pianificatoria, in scala 1:2000, settembre 2014;
- Sezioni trasversali A e B, in scala 1:1000, settembre 2014.

Programma di Attuazione

- costi e programma di attuazione
- superfici e contenibilità '

Studi

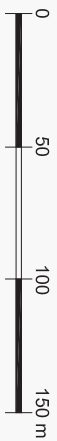
- Rapporto "Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia di architettura" (Arch. Nicola Castelletti, Arch. Martina Voser, novembre 2013).

Il pianificatore:

arch. Felix Günther

Studi Associati SA

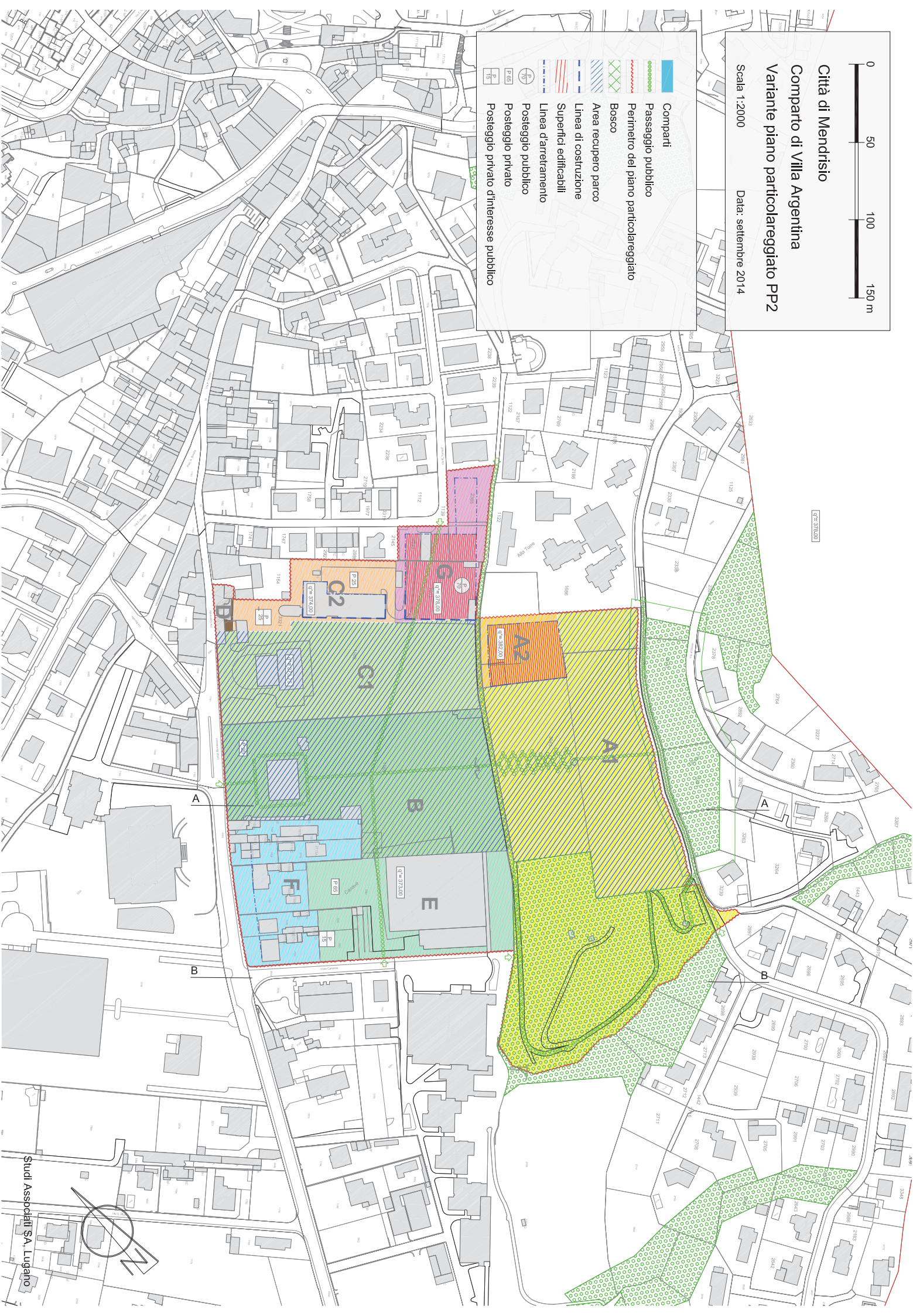
Lugano, settembre 2014



Città di Mendrisio
Comparto di Villa Argentina
Variante piano particolareggiato PP2

Scala 1:2000 Data: settembre 2014

- Comparti
- Passaggio pubblico
- Perimetro del piano particolareggiato
- Bosco
- Area recupero parco
- Linea di costruzione
- Superfici edificabili
- Linea d'arretramento
- Posteggio pubblico
- Posteggio privato
- Posteggio privato d'interesse pubblico



Sezione A - A



Sezione B - B

