



---

**Ris.mun. 4243 del 30.09.2014**

10 ottobre 2014

## **MM N. 49 /2014**

### Adozione della Variante al Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2 o PPVA)

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,  
Signori Presidente e Consiglieri,

#### **Cronistoria**

Nel 1985 il Dipartimento dell'ambiente decide di costituire un vincolo di protezione su Villa Argentina, sui subalterni e sul parco annesso e li iscrive nell'elenco dei monumenti storici e artistici del Cantone Ticino.

Nel 1989 il Comune di Mendrisio procede all'acquisto di Villa Argentina, parco e annessi (corrispondenti ai nuovi mappali n. 1166 e n. 3044 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio), mentre il nuovo mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio (di 18'280 mq) rimane di proprietà privata.

Per consentire un miglior assetto urbanistico del comparto, il Municipio di Mendrisio nello stesso anno decide l'allestimento del Piano particolareggiato Villa Argentina. L'area comprende la zona di Villa Argentina con il suo parco, la casa per anziani della Fondazione Antonio Torriani e altri sedimi adiacenti. Il Piano particolareggiato di Villa Argentina e le rispettive norme d'attuazione 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 universitaria dell'Accademia di architettura.

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", chiedente di valorizzare il Parco nella sua totalità ed, in particolare, impedire l'edificazione del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio.

Durante la seduta di Consiglio comunale del 16 novembre 2009 viene presentata una mozione denominata "Ricostituiamo il parco di Villa Argentina" che chiede l'avvio di uno studio pianificatorio, per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio in zona per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP) con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza unitamente al resto del parco di Villa Argentina.

Con Messaggio municipale N. 83 /2011 il Municipio aderisce alla 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 attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP), indicando l'intenzione di non vincolare il comparto esclusivamente a zona verde-svago, ma lasciando possibilità edificatorie. Il Consiglio Comunale, con decisione del 16 novembre 2009, approva il MM N. 83 /2011 così come proposto dal Municipio.

Il presente Messaggio riassume la procedura della variante citata e la scelta pianificatoria definitiva relativa al Piano particolareggiato di Villa Argentina, secondo il seguente indice:

1. Quadro Pianificatorio
  - 1.1 Perimetro
  - 1.2 Pianificazione vigente
  - 1.3 Iter procedurale
  
2. Motivazione della variante pianificatoria
  - 2.1 Tra protezione e utilizzazione
  - 2.2 Utilizzazioni consone alla destinazione pubblica del parco
  - 2.3 Preservazione e sviluppo della qualità architettonica e paesaggistica
  
3. Argomentazioni per lo sviluppo del parco pubblico
  - 3.1 Estensione del parco di Villa Argentina
  - 3.2 Strategie per il parco
  - 3.3 Recupero del parco e dei manufatti
  
4. Considerazione dello sviluppo del Campus universitario
  - 4.1 Strategia del campus universitario
  - 4.2 Valutazione del potenziale edificatorio
  - 4.3 Un progetto integrato per i comparti A e B
  
5. Contenuti della variante pianificatoria
  - 5.1 Comparto A
  - 5.2 Comparto B, C2, E
  - 5.3 Comparto F
  - 5.4 Comparto G
  
6. Costo della variante
  
7. Atti del Piano particolareggiato di Villa Argentina
  
8. Conclusioni

Per maggiori dettagli si rimanda all'incarto della Variante ed in particolare al Rapporto di pianificazione: "Variante al Piano particolareggiato di Villa Argentina (PPVA)", Studi Associati SA – Lugano, settembre 2014<sup>1</sup>.

Documento a disposizione sul sito internet della Città di Mendrisio o ottenibile presso la Cancelleria comunale.

## **1. QUADRO PIANIFICATORIO**

### **1.1 Perimetro**

Il perimetro del comprensorio, riprende il perimetro del Piano particolareggiato di Villa Argentina, Variante Agosto 1998 e la scheda no. 22 (Variante al PR97) del marzo 2004.

Il comparto del PPVA 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;
- a sud-ovest da Via Alfonso Turconi.

### **1.2 Pianificazione vigente**

Il Piano particolareggiato Villa Argentina allo stato attuale prevede:

- Comparto A: zona R2 – Superficie utile lorda (SUL) limitata a 7'250 mq e volumetrie prescritte;
- Comparto B: zona EAP – Villa Argentina: Costruzioni e vegetazione esistenti da conservare;
- Comparto C: zona EAP – Casa per anziani: Costruzioni e vegetazione esistenti da conservare;
- Comparto D: zona Nucleo;
- Comparto E: zona EAP – Accademia di Architettura: l'edificabilità è regolata dall'occupazione massima del 40% e dall'altezza massima di 13.50 m;
- Comparto F: zona R3;
- Comparto G: Zona EAP – Alloggi d'interesse pubblico: Edificazione vincolata planovolumetricamente dal Piano.

### **1.3 Iter procedurale**

Con Messaggio municipale N. 83 /2011 il Municipio ha aderito alla mozione concernente l'avvio di uno studio pianificatorio e l'elaborazione di una variante del Piano regolatore. Il MM N. 83 /2011 è stato approvato in data 16 novembre 2009 dal Legislativo comunale.

---

<sup>1</sup> Documento a disposizione sul sito internet della Città di Mendrisio o ottenibile presso la Cancelleria comunale.

La documentazione della variante pianificatoria è stata sottoposta per l'esame preliminare dipartimentale (EP) il 30 maggio 2012.

Il Dipartimento del territorio ha trasmesso il proprio preavviso all'attenzione del Municipio in data 25 ottobre 2012.

La variante di piano regolatore e i risultati dell'esame preliminare sono stati presentati in serata 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. Le osservazioni pervenute sono state considerate e integrate nel rapporto di pianificazione.

## **2. MOTIVAZIONE DELLA VARIANTE PIANIFICATORIA**

La variante di PR del Piano particolareggiato Villa Argentina mira essenzialmente ad estendere l'area di utilizzo pubblico sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio, senza modificare l'assetto del parco storico e liberandolo dalle possibilità di edificazione nella parte alta. La variante di PR da inoltre le premesse per un'estensione del campus universitario.

### **2.1 Tra protezione e utilizzazione**

La discussione intensa sull'estensione dell'utilizzo pubblico del parco di Villa Argentina, pone ben in evidenza la delicatezza sulla 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 universitario, che rappresenta un elemento importante della politica di sviluppo della Città. Un pregio del campus 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.

Dato il contesto storico, è importante valutare la volumetria ammissibile, in modo che questa non vada ad alterare l'immagine stessa del parco. Si propone quindi unicamente un comparto che permetta edificazioni di dimensioni contenute là dove, per ragioni di qualità, è sopportabile l'inserimento di nuove edificazioni, con lo scopo di rafforzare la struttura del parco.

### **2.2 Utilizzazioni consone alla destinazione pubblica del parco**

E' possibile prevedere un uso misto del parco, orientato ad una fruibilità concessa sia alla popolazione che agli studenti del campus universitario. Altri utilizzi sono legati alla presenza, sia delle scuole elementari, sia delle strutture dedicate alla popolazione anziana.

## **2.3 Preservazione e sviluppo della qualità architettonica e paesaggistica**

Il recupero e l'estensione del parco dovrà basarsi su un progetto di qualità. Inserimenti di edificazioni sono soggetti a concorso di architettura nell'area segnalata del comparto A. Sono comunque stabilite volumetrie, altezze e distanze che l'edificazione ad utilizzo pubblico dovrà rispettare.

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.

## **3. ARGOMENTAZIONI PER LO SVILUPPO DEL PARCO PUBBLICO**

### **3.1 Estensione del parco di Villa Argentina**

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio e favorisce il riequilibrio ambientale delle città. Questo obiettivo è presente nelle linee strategiche dello sviluppo della città "Comune città viva" e "Comune attento all'ambiente". 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. Essi costituiscono un elemento di grande valore del nostro patrimonio storico-culturale e di conseguenza vanno anche correttamente tutelati e gestiti.

L'estensione del parco di Villa Argentina risponde ai seguenti 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.

### **3.2 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 diversi luoghi, rafforzare il dialogo tra gli edifici e i loro spazi esterni, creare varietà, sono queste le parole chiave dell'azione pianificatoria.

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 della popolazione e degli studenti. "Valorizzare" presuppone la cura delle strutture e della vegetazione esistenti ancora oggi e l'integrazione di elementi nuovi adatti alla restituzione spaziale del parco.

### **3.3 Recupero del parco e dei manufatti**

La variante propone sia di estendere, sia di recuperare il parco. L'analisi del parco esistente fatta dall'architetto Righetti (1993) è sempre d'attualità e propone di mantenerne la qualità con l'assegnazione di aree di recupero.

In seguito è stato promosso dal Comitato Parco Villa Argentina e mostrato ad una delegazione del Municipio l'11 giugno 2013, lo studio dell'architetto Rodel, che ha per obiettivo la ricostruzione del parco storico di Villa Argentina e la sua valorizzazione secondo i principi della carta dei giardini storici.

Questi sono da integrare con le segnalazioni degli architetti 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 e delle relative bordure;
- 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.

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.

## **4. CONSIDERAZIONE DELLO SVILUPPO DEL CAMPUS UNIVERSITARIO**

### **4.1 Strategia del campus universitario**

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

- Palazzo Turconi (Atelier studenti I anno e diplomati);
- Biblioteca;
- Villa Argentina (direzione, amministrazione e segretariato);
- Dépendance (istituto i.CUP e stampante tridimensionale);
- Palazzo Canavée (aule di didattica, laboratorio di modellistica, Atelier studenti II, III, IV anno).

Oltre a queste strutture sono da aggiungere la casa dello studente, l'Archivio del Moderno 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, si auspica un aumento della ricerca e della formazione dottorale, così come delle attività espositive, fondamentali per la visibilità della scuola. Per queste ragioni, è resa necessaria la costruzione di nuovi spazi.

Il prossimo trasferimento del Dipartimento Architettura, Costruzione e Design (DACD) della SUPSI nel "comparto stazione" a Mendrisio permetterà inoltre di mettere in atto delle rilevanti sinergie, in particolare per quanto riguarda la condivisione della biblioteca, di aule e di spazi espositivi.

#### **4.2 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;
- il luogo è stato edificato in precedenza;
- il volume previsto confina con l'adiacente area edificata.

Il volume edificabile, rispetto ai terrazzamenti del parco di Villa Argentina, si colloca sull'edificazione esistente e riprende il contorno del muro esistente, avendo l'estensione e l'altezza analoga ai volumi esistenti e a quello realizzabile nel comparto G, e offre solo un accesso pedonale da Via alla Torre, per non stravolgere la caratteristica, l'uso e la centralità del parco.

Il posizionamento della nuova edificazione rispetto al giardino di Villa Torriani risulta essere più delicato perché racchiude il parco verso sud, creando un fronte quasi urbano, in un'area identificata con la presenza di diversi giardini di sontuose ville.

#### **4.3 Un progetto integrato per i comparti A e B**

Villa Argentina è un comparto di grande pregio e di alto valore storico e architettonico urbanistico. La logica del Piano procede per comparti per fissare regole uguali per elementi simili. 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 nel comparto A, 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.

## **5. CONTENUTI DELLA VARIANTE PIANIFICATORIA**

### **5.1 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.

La possibilità edificatoria viene drasticamente ridotta a 3'000 mq e tale superficie viene riservata ad un'edificazione universitaria. Indipendentemente dalle necessità odierne, si intende infatti assicurare un possibile sviluppo del campus universitario per un orizzonte temporale di 15-20 anni.

Il comparto A viene suddiviso in due settori con regole adeguate alle destinazioni previste, segnate nel piano con A1 e A2.

#### **5.1.1 Comparto A1: area collinare e nuovo parco**

- è riservato all'utilizzazione pubblica;
- l'estensione del parco di Villa Argentina all'area collinare è soggetta a un progetto paesaggistico complessivo;
- il parco di Villa Argentina si inserisce nell'area di svago di prossimità di Corteglia (Comune di Castel S. Pietro) segnalata dal piano direttore (scheda R9).

#### **5.1.2 Comparto A2: area edificabile**

- è permesso l'inserimento di attività per l'istruzione e la cultura, e le attrezzature di svago e ricreative;
- l'edificazione deve essere coerente con la funzione ricreativa e di svago del parco pubblico, garantendo l'accessibilità all'intero comparto;
- la costruzione è soggetta a concorso pubblico d'architettura.

### **5.2 Comparto B, C2, E**

I comparti B, C2 ed E non vengono modificati.

### **5.3 Comparto F**

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

E' introdotta la possibilità di costruire a confine per utilizzi legati all'attività del vicino campus universitario, a condizione che tali edifici non superino le altezze dei muri di cinta esistenti. Ciò permette l'inserimento di attività rivolte alla ristorazione e/o alla didattica senza stravolgere il carattere del comparto.

Il vincolo pubblico AEP viene tolto dai mappali n.ri 1170 e 1171, che risultano così inseriti interamente nella zona R3.

## 5.4 Comparto G

Il comparto G rimane edificabile secondo le indicazioni piano volumetriche fissate del PPVA, ma viene modificato l'utilizzo previsto: da alloggi di interesse pubblico a strutture a favore della popolazione anziana.

## 6. COSTO DELLA VARIANTE

L'approvazione della presente variante da parte del Consiglio Comunale presuppone l'esproprio del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio. Quest'ultimo, al momento opportuno sarà oggetto di Messaggio separato. Oltre a questo costo, si prevedono i seguenti oneri per il restauro e la sistemazione del parco.

Acquisizione terreno:	CHF 8'000'000.--	(2016)
Estensione e restauro del parco pubblico:	CHF 2'500'000.--	(2017-2020)
Sistemazione parco:	CHF 500'000.--	(2015-2020)

## 7. ATTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI VILLA ARGENTINA

La documentazione relativa alla variante al PPVA è composta da:

- Comparto di Villa Argentina, Variante al PR 97 e al PP2, in scala 1:2000, giugno 2014;
- Sezioni trasversali A-A e B-B, in scala 1:1000, giugno 2014;
- Rapporto di pianificazione, giugno 2014<sup>2</sup>;
- Norme di attuazione, giugno 2014.

### Studi di riferimento

- "Campus di Mendrisio Nuove strategie per il futuro sviluppo paesaggistico del Campus dell'Accademia", arch. Voser e arch. Castelletti, 12 novembre 2013
- "Parco di Villa Argentina e del Ricovero Torriani - Relazione sulla proposta di massima per sistemazione esterna", arch. Righetti, ottobre 1993 "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

---

<sup>2</sup> Documento a disposizione sul sito internet della Città di Mendrisio o ottenibile presso la Cancelleria comunale.

## 8. CONCLUSIONI

Si ricorda che la variante di PR del Piano particolareggiato di Villa Argentina è stata dettata principalmente dall'esigenza di estendere l'area di utilizzo pubblico sul mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione di Mendrisio.

Gli approfondimenti e la consultazione hanno permesso di elaborare la presente variante, che permette di non modificare l'assetto del parco storico e di liberarlo dalle possibilità di edificazione nella parte alta. In secondo luogo, si è potuto evidenziare il luogo appropriato all'estremità del parco, per dare le premesse ad un'estensione futura del campus universitario.

Il Municipio è convinto che la variante pianificatoria proposta sia una buona soluzione, in quanto pone il parco al centro del campus universitario e ne permette la rivalorizzazione; e con l'insediamento delle funzioni pubbliche al suo margine, il parco diventa fulcro delle diverse funzioni che distinguono l'area (scolastiche, universitarie, ospedaliere, residenziali e di svago).

Il Municipio mette pure in evidenza l'importante onere finanziario, di ca. CHF 8'000'000.-- per l'esproprio del fondo e di altri ca. CHF 3'000'000.-- per l'estensione, il restauro e la sistemazione del parco (da prevedere nei prossimi 5 anni).

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di

### **risolvere**

- 1. È adottata la Variante al Piano regolatore 97 e al Piano particolareggiato Comparto di Villa Argentina (PP2) comprendente:**
  - **Comparto di Villa Argentina (PP2 o PPVA), in scala 1:2000, settembre 2014;**
  - **Sezioni trasversali A-A e B-B, in scala 1:1000, settembre 2014;**
  - **Norme di attuazione, settembre 2014.**
  
- 2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo del territorio (Lst).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione Pianificazione.

Con osservanza.

**Per il Municipio**

Avv. Samuel Maffi  
Vice Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga  
Segretario

Allegati:

- Comparto di Villa Argentina (PP2 o PPVA), in scala 1:2000, settembre 2014
- Sezioni trasversali A-A e B-B, in scala 1:1000, settembre 2014
- Norme di attuazione, settembre 2014