

MESSAGGIO NO. 115 /2012

**APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE
(PR) CONCERNENTE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO
STAZIONE FFS OVEST – PP3 DELLA CITTÀ DI MENDRISIO
- QUARTIERE MENDRISIO**

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

PREMESSA

La revisione generale del PR di Mendrisio è stata approvata dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione n. 4779 del 2 novembre 2000.

Il piano del "comparto speciale a", parte integrante del PR, disciplina il comparto che si sviluppa in prossimità della stazione ferroviaria e include l'area oggetto della presente variante pianificatoria. Il "comparto speciale a" si estende attorno alla stazione ed al sedime dei binari e comprende i due lati di Via S. Franscini (dalla rotonda ex-macello all'incrocio con Via Cercera), la prima parte di Via Motta a partire dal Piazzale della Stazione ed il lato Est di Via F. Catenazzi (tra Via al Gas e Via Rime).

Le susseguenti varianti al PR, approvate dal CdS in data 21 ottobre 2008 rispettivamente in data 30 novembre 2010, concernono l'assetto pianificatorio della parte est del comparto (Via Franscini e Via Motta) e la ridefinizione dell'assetto pianificatorio del vasto comparto per attività "San Martino – Penate – Rime Brecch". Con quest'ultima decisione il CdS ha modificato d'ufficio l'art. 45 bis NAPR, eliminando il riferimento alla zona mista e ha approvato il principio del PP3 ed il suo perimetro, indicandone gli obiettivi:

"Scopi e obiettivi del PP3: definire le modalità di utilizzazione e di edificazione di servizi pubblici e privati in un'area particolarmente significativa, considerata la sua ubicazione prospiciente la stazione di Mendrisio e la sua vicinanza allo svincolo autostradale. L'ubicazione di quest'area, la dimensione dei fondi e la loro disponibilità permettono di ipotizzare insediamenti a carattere di servizio, pubblico e privato, centri per la formazione professionale, in sinergia con la presenza dell'USI (Accademia di Architettura). Inoltre il PP dovrà tener conto dell'incidenza delle immissioni foniche della ferrovia sugli edifici e impianti realizzabili nell'area".

Nel contempo il CdS ha mantenuto in vigore il vincolo pubblico di PR che garantisce la possibilità di edificare un Park & Ride (P&R) di 400 posti auto.

Il quadro pianificatorio della presente variante si inserisce nel Piano d'indirizzo del comprensorio della stazione. Il predetto piano, con una valenza di "studio di base, è stato consegnato nel 2010 ed è stato oggetto di consultazione interna da parte dei Servizi dell'Amministrazione cantonale, del Comune di Mendrisio e della Commissione regionale dei trasporti del Mendrisiotta (CRTM). Scopo dello studio è lo sviluppo di un concetto globale che permetta la visione e l'analisi d'insieme sia degli aspetti infrastrutturali (riorganizzazione stazione FFS e realizzazione nodo d'interscambio FMV), sia degli aspetti pianificatori (assetto viario e urbanistico di Via Franscini e Via Motta e area e Polo universitario con sottopassaggio di collegamento).



Sebbene questo approfondimento riguardi principalmente il settore Est, il Piano d'indirizzo ha analizzato pure aspetti del settore Ovest (relazione tra le due parti contrapposte alla linea ferroviaria, insediamenti all'interno dell'area PP3), ponendo un particolare accento alle relazioni funzionali esistenti e future tra i due settori che si sviluppano lungo Via Franscini e lungo Via Catenazzi.

OGGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE - PP3

La variante di PR concernente il PP3, la cui istituzione è stata approvata dal CdS con risoluzione n. 6050 del 30 novembre 2010, riguarda l'approfondimento della parte Ovest del "comparto speciale a" e comprende i mn n.ri 3156, 3158, 3164, 3167 e 3168.

Essa è volta principalmente a definire le premesse insediative per un Campus della Scuola Universitaria Professionale della Svizzera Italiana (SUPSI) atto a ricevere 450 studenti, 250 docenti, collaboratori e ricercatori.

La SUPSI è una delle sette scuole universitarie professionali (SUP) riconosciute dalla Confederazione Svizzera. Le SUP hanno statuto universitario orientato alla formazione professionale e alla ricerca applicata. La SUPSI intende trasferire a Mendrisio la maggior parte degli spazi del Dipartimento Ambiente Costruzioni e Design (DACD).

L'insediamento della SUPSI a Mendrisio è giudicato positivamente per i seguenti aspetti:

- la vicinanza della stazione ferroviaria che permette l'afflusso dell'utenza promuovendo l'utilizzo del mezzo pubblico;
- il progetto permette di riqualificare la zona ibrida che si è sviluppata in maniera disorganica;
- l'inserimento nel contesto quale nuova porta della Città;
- lo sviluppo di sinergie con l'Accademia di Architettura con un grande potenziale di interazione funzionale e culturale. Già attualmente sono in atto scambi culturali e di materiale didattico che sono in parte ostacolati dall'oggettiva lontananza.

La struttura scolastica prevede una capacità di 20'000 mq di SUL e si insedierà lungo la linea di costruzione che dista 15 m dalla linea ferroviaria. Per una fascia di profondità massima di 30 m sarà possibile costruire con un'altezza pari a 17 m, mentre per la restante è definita un'altezza di 10.60 m, corrispondente a quella in vigore. La potenzialità edificatoria corrisponde a un indice di sfruttamento (IS) pari all'1,5 che potrà essere maggiorato del 20% con una destinazione di interesse pubblico come in questo caso. Il progetto sarà oggetto di concorso d'architettura.

NORME DI ATTUAZIONE DEL PP3

Qui di seguito sono riportate le norme di attuazione del PP3:

Art. 1 Base legale

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

Art. 2 Campo d'applicazione

1. Le presenti norme si applicano al comprensorio del Piano particolareggiato del Stazione FFS Ovest (PP3) e più precisamente alla zona indicata negli allegati grafici (planimetrie 1:1'000).
2. Le disposizioni del piano regolatore sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

**Art. 3 Destinazione**

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

Art. 4 Indice di sfruttamento

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

Art. 5 Allineamento

1. Gli edifici devono sorgere lungo la linea di costruzione fissata a 15 metri dal limite della zona ferroviaria (fronte di Via Catenazzi). Sono ammesse interruzioni dell'edificazione oppure rientranze. Le parti allineate devono costituire almeno il 70% del fronte massimo concesso. Non sono ammessi corpi o elementi sporgenti oltre le linee di costruzione.
2. L'area posta tra il ciglio stradale e la facciata degli edifici dovrà essere sistemata e arredata con un disegno unitario su indicazioni fornite dal Municipio.

Art. 6 Altezze

1. Per gli edifici allineati lungo la linea di costruzione è prevista un'altezza di 17 metri, per una profondità massima di 30 metri. Per questi edifici l'altezza è misurata a partire dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo Via Catenazzi.
2. Sono ammesse altezze inferiori, ma le parti con altezza di 17 metri devono costituire almeno il 70% del fronte massimo concesso.
3. Per le parti di fabbricati che sorgono oltre la fascia di 30 metri è concessa un'altezza massima di 10,60 metri. Per questi edifici l'altezza è misurata secondo le disposizioni della Legge edilizia (LE).

Art. 7 Distanze

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

Art. 8 Park & Ride

Il progetto di realizzazione concernente i fondi n.ri 3156, 3158 e 3167 RFD Mendrisio dovrà tener conto dell'insediamento del P&R di complessivi 400 posti auto. Il P&R dovrà essere sotterraneo.

Art. 9 Posteggi

1. Per i posteggi valgono le disposizioni del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale del 20.12.2011 (RLst).
2. Nel caso di realizzazione del Campus per la formazione professionale, è concessa la possibilità di ridurre il numero minimo dei posteggi a quello strettamente necessario per le funzioni amministrative.

Art. 10 Corpi tecnici

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

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

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

Art. 12 Prevenzione degli incidenti rilevati

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

Art. 13 Deroghe

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

CONCLUSIONI

Così come prescritto dall'art. 33 della Legge cantonale di applicazione alla Legge federale sulla pianificazione territorio del 23.5.1990 (LALPT), in data 16 gennaio 2012, si è tenuta la serata informativa pubblica per la presentazione del contenuto della variante al PR.

La documentazione è inoltre stata messa in consultazione pubblica durante il periodo compreso fra il 23 gennaio 2012 ed il 17 febbraio 2012.

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. La variante di PR concernente il Piano Particolareggiato Stazione FFS Ovest – PP3 della Città di Mendrisio - Quartiere di Mendrisio, è approvata. In particolare sono approvati i seguenti documenti:**
 - norme di attuazione, come da testo allegato;
 - piano 1:1'000 "comparto speciale a" Stazione FFS - suddivisione in settori (dicembre 2011).
- 2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).**
- 3. La variante di PR entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.**



Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione delle Opere Pubbliche e della Commissione delle Petizioni.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati:

- a) Norme di attuazione PP3 Città di Mendrisio - Quartiere di Mendrisio
- b) piano 1:1'000 "comparto speciale a Stazione FFS" - suddivisione in settori (dicembre 2011)