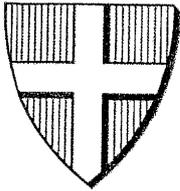


**CITTÀ DI  
MENDRISIO**



**PIANO REGOLATORE COMUNALE PR 97**

**VARIANTE AL PR.97 E AL PP2  
COMPARTO DI VILLA ARGENTINA**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE  
NORME DI ATTUAZIONE**

**INCARTO PER L'ESAME PRELIMINARE**

Studi Associati SA

via Zurigo 19

CP 4046

CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30

fax +41 091 923 99 55

e-mail [info@sasa.ch](mailto:info@sasa.ch)

[www.sasa.ch](http://www.sasa.ch)

Maggio 2012

**INDICE**

<b>1. INTRODUZIONE</b>	<b>3</b>
1.1 CRONISTORIA	3
1.2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE	4
1.3 DESCRIZIONE DEL COMPARTO	5
1.3.1 Perimetro	5
1.3.2 Pianificazione vigente	5
1.4 ITEMI DELLA VARIANTE DI PP	7
1.4.1 Recupero del parco e dei manufatti	7
1.4.2 Strategia dell'USI per il Campus di Mendrisio	9
<b>2. PROPOSTA</b>	<b>10</b>
2.1 MODIFICHE DEL PIANO:	10
2.1.1 Comparto A	10
2.1.2 Comparto C2	11
2.1.3 Comparto E	11
2.1.4 Comparto F	11
2.1.5 Comparto G	12
2.2 ALLEGATI GRAFICI	12
<b>3. CONSIDERAZIONI SULLA VARIANTE PIANIFICATORIA</b>	<b>13</b>
<b>4. PROCEDURA</b>	<b>14</b>

## 1. INTRODUZIONE

L'obiettivo del mandato è l'allestimento della documentazione pianificatoria di una Variante al Piano particolareggiato PP2 di Villa Argentina (1999), da sottoporre all'esame preliminare del Dipartimento del Territorio e successivamente al Consiglio Comunale per l'adozione secondo le procedure previste dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011.

### 1.1 CRONISTORIA

Ripercorriamo brevemente la cronistoria dell'atto pianificatorio in questione. Tra il 1869 ed il 1910 Giovanni Bernasconi e i suoi eredi acquistano diversi terreni fino a creare una proprietà avente un'estensione di oltre 46'000 mq. Tra il 1876 e il 1878 viene costruita Villa Argentina e il suo parco (ispirato al giardino all'italiana con elementi rinascimentali e barocchi) con scuderie e serre e, sulla collina viene edificata la struttura centrale del belvedere con ali a pergolato e muro, su progetto dell'Arch. Antonio Croci. Al 1898 ca. risale la costruzione dei muri divisorii tra il Parco di Villa Argentina e l'Hotel Mendrisio (oggi Casa per anziani Torriani), dopo l'acquisto di una striscia di terreno a confine e con la realizzazione del muro retrostante Villa Argentina che chiude il Parco verso la collina. Tra il 1910 ed il 1915 è stata costruita la rete di vialetti e inseriti elementi del giardino all'inglese. Nel 1920 avvenne la demolizione delle scuderie e delle serre retrostanti Villa Argentina e la costruzione di cucine, lavanderia, veranda, bagno esterno, garage, casa, nuove serre. Posteriormente al 1930 sono state apportate modifiche all'interno del parco con l'introduzione di nuove piante e vegetazione.

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". Nel 1988 viene ceduta la proprietà degli eredi Bernasconi, mappale n. 1166 RFD Mendrisio (Villa Argentina, costruzioni accessorie e parco, pari a 46'172 mq) a privati. L'anno successivo, il Comune di Mendrisio procede all'acquisto di Villa Argentina, parco e annessi (pari a 27'892 mq) per Fr. 3'500'000.- (nuovi mappali n.ri 1166 e 3044), mentre il nuovo (nuovo mappale n. 3043 di 18'280 mq rimane in mano privata. Al 1989 risale la decisione del Dipartimento

dell'ambiente in merito al mappale n. 3043 che viene "liberato nella sua totalità" dal vincolo di monumento storico a seguito "(...) delle transazioni immobiliari per la particella n. 1166". Per consentire un miglior assetto urbanistico del comparto nel 1989 il Municipio di Mendrisio (MM 30/1989) ha dato formale incarico di allestire il Piano Particolareggiato Villa Argentina (denominato in seguito PP2). L'area in questione comprendeva 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).

Nel luglio del 1991, il Piano particolareggiato ha ricevuto il preavviso favorevole dal Dipartimento. Parallelamente veniva istituita una zona di pianificazione su istanza del Municipio a tutela del comprensorio con scadenza al 16 maggio 1993. 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 decide di approvare le varianti del Piano particolareggiato di Villa Argentina con cui si: "libera dalla protezione, ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali, la serra di cui al sub. G del fondo mappale n. 1166" per permettere l'edificazione della nuova sede universitaria dell'Accademia di architettura [demolizione anche dei sub. H, K, L, M, N, O, P]. Nella primavera del 2009, come accennato nel precedente capitolo, 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".<sup>1</sup>

## 1.2 OBIETTIVI DELLA VARIANTE

Il Municipio di Mendrisio ha espresso la volontà di modificare la destinazione dell'area A del comparto da residenziale estensiva *ad edifici e attrezzature pubbliche di interesse comunale (AEP)*, mantenendo le possibilità edificatorie. Inoltre è da prevedere la possibilità di trasferire parte degli indici dal comparto A ad altri comparti del piano particolareggiato per sostenere la strategia di sviluppo del Campus universitario di Mendrisio, alla luce delle attuali esigenze dell'Accademia di architettura dell'USI illustrate nel rapporto USI "CAMPUS MENDRISIO" del maggio 2011<sup>2</sup> e del previsto trasferimento del Dipartimento Architettura, Costruzione e Design (DACD) della SUPSI.

<sup>1</sup> Tutte le informazioni sono state prese dal testo "Uno storico parco per la nuova Mendrisio", che fa a sua volta riferimento all'opera "Storia di Mendrisio" scritta da Flavio Medici.

<sup>2</sup> Università della Svizzera italiana, Accademia di architettura, CAMPUS MENDRISIO, maggio 2011

## 1.3 DESCRIZIONE DEL COMPARTO

### 1.3.1 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).

### 1.3.2 Pianificazione vigente

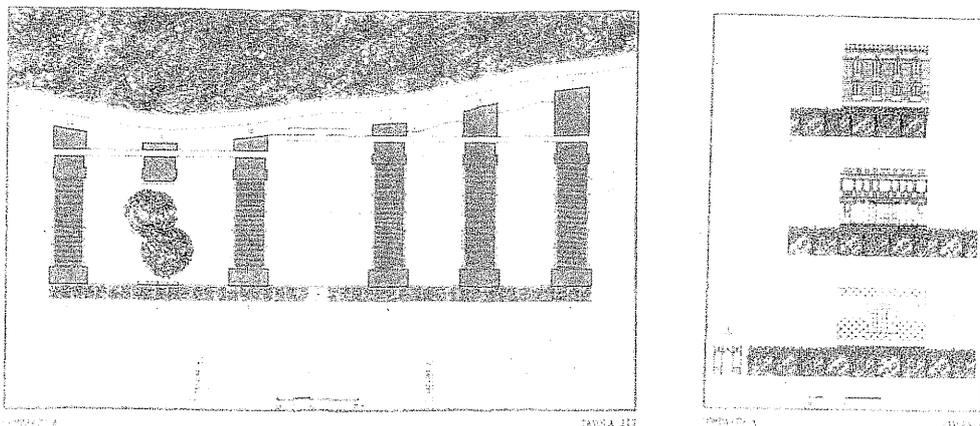
Il piano particolareggiato Villa Argentina (PP2) allo stato attuale prevede:

- Comparto A: zona R2 - Estensiva (art. 40 NAPR.97-aggiornamento aprile 2011). Eccetto l'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 la costruzione viene regolata dalla occupazione massima dello 40% e dall'altezza massima di 13.50m.

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).

L'Arch. Reinhart, profondo conoscitore ed estimatore del parco e della sua storia, ha proposto la possibilità di edificazione di parte del comparto A quale "parte integrante del complesso paesaggistico-architettonico"<sup>3</sup>. L'edificazione è vincolata in modo molto restrittivo alle ipotesi di facciate progettate dallo stesso Arch. Reinhart e riportate nel già citato rapporto del 1988. Anche se il piano indica la possibilità di scostarsi dal disegno dell'Arch. Reinhart (art. 7), la rappresentazione grafica non lascia alcun margine di manovra rispetto alle volumetrie immaginate dallo stesso architetto. Qualsiasi progetto che non rispetta i limiti di edificazione rappresentati graficamente dovrà quindi beneficiare di una deroga da parte del Municipio per poter essere approvato in fase di licenza edilizia. La possibilità offerta al Municipio di "avvalersi del parere di una commissione di esperti alla quale sottoporre il progetto unitario... per una verifica dei presupposti di natura architettonica" (NAPPVA art. 7.1.4), ne riconosce l'esigenza.



Proposta di edificazione nel comparto A, studio arch. Reinhart, 1988

<sup>3</sup> Vedi documento "In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina a Mendrisio", B. Reichlin-F. Reinhart, 20 settembre 1988 (pag. 11).

## 1.4 I TEMI DELLA VARIANTE DI PP

### 1.4.1 Recupero del parco e dei manufatti

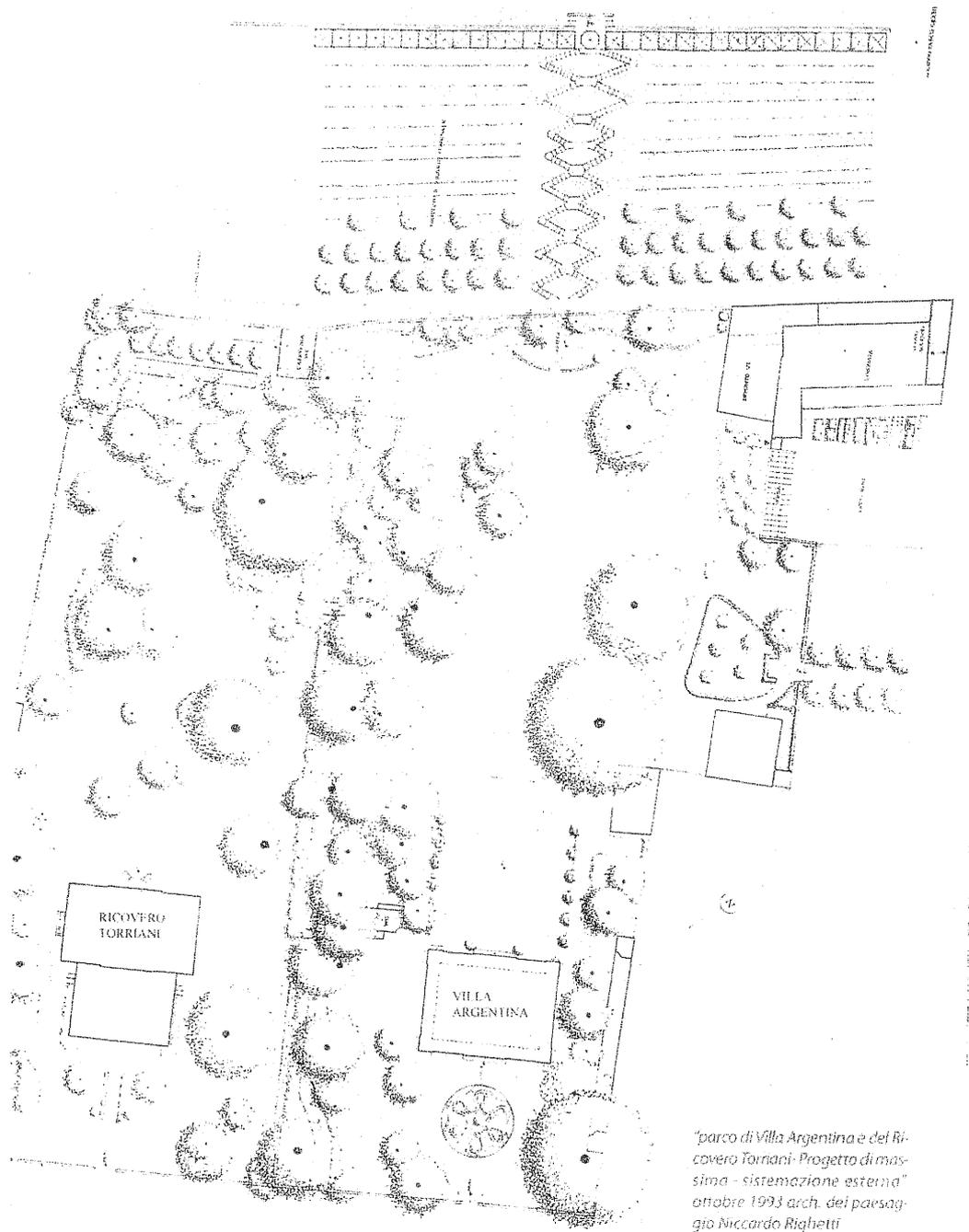
Il comparto è caratterizzato dai contenuti storici quale sicuramente è il parco di Villa Argentina. Purtroppo la sua manutenzione non rispecchia il valore dell'opera. L'analisi del parco fatto dall'arch. Righetti (1993) è sempre d'attualità e propone di mantenerne la qualità con l'assegnazione di aree di recupero. 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;
- E 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.

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.

In questo contesto è da approfondire anche la proposta auspicata di inserire un vigneto ai fianchi della scala scenica. Questa misura è comunque da approfondire sia dal punto di vista pedologico per stabilire l'idoneità del terreno e dal punto di vista della tutela dei beni storici.



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

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

### 1.4.2 Strategia dell'USI per il Campus di Mendrisio

Allo stato attuale, il campus dell'Accademia di architettura è composto da cinque edifici:

- Palazzo Turconi (locali per gli studenti del I anno e i diplomati);
- 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 dell'accademia (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 l'Accademia 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.

## **2. PROPOSTA**

### **2.1 MODIFICHE DEL PIANO:**

L'Accademia di architettura necessita a corto termine di spazio per l'inserimento di atelier per la dimensione di 3'000 mq lordi. Un piano rivolto al futuro deve comunque prevedere ulteriori sviluppi con un orizzonte esteso di almeno 15 anni. L'attuale quadro pianificatorio del comparto caratterizzato dalle riserve edificatorie prevalentemente residenziale private, non rispecchiamo le necessità future. Le utilizzazioni contemplate della modifica del piano particolareggiato si rivolgono verso l'istruzione, le strutture a favore della popolazione anziana e le attrezzature di svago e ricreative. La variante del piano particolareggiato (PP2) prevede la conversione delle possibilità edificatorie complessive residenziali di 7'250mq in area per edificazioni pubbliche.

#### **2.1.1 Comparto A**

Il comparto A permette attualmente un insediamento di 7'250mq a destinazione residenziale. Si propone qui di modificare la destinazione in Zona per attrezzature e edifici pubblici (AEP), confermandone il potenziale edificatorio. Le regole edificatorie in vigore, con i suoi vincoli troppo restrittivi per un'edificazione pubblica, sono da modificare come segue:

- È permessa l'inserimento di attività per l'istruzione, le strutture a favore della popolazione anziana e le attrezzature di svago e ricreative.
- 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.
- È concesso lo spostamento di non oltre 3'600 mq di SUL, (pari al 50% di 7'250 mq) nei comparto C2, E, F e G.
- L'altezza viene fissato a un massimo di 8.50 metri.

### 2.1.2 Comparto B

Il comparto B (Villa Argentina) rimane riservato all'utilizzazione pubblica. I contenuti non vengono modificati. I percorsi pedonali indicati nel piano hanno valore indicativo e segnalano i punti principali che devono essere collegati.

### 2.1.3 Comparto C2

Le possibilità edificatorie del comparto C2 sono utilizzate. Il fondo e le caratteristiche non permettono un ulteriore sfruttamento significativo. Viene perciò limitata la possibilità di trasferimento delle potenzialità edificatorie dal comparto A a un massimo di 900 mq.

### 2.1.4 Comparto E

L'edificazione nel comparto E è limitato alla occupazione massima del 40%. Questo valore oggi è già stato superato. L'occupazione attuale, compreso il museo, è di 3'470 mq che porta l'occupazione al 45%. Per il comparto non è definito un indice di sfruttamento massimo. Per l'inserimento dell'edificio dell'atelier richiesto dall'USI (625 mq di occupazione) è necessario l'aumento dell'occupazione al 60%. Questo permetterebbe di insediare ulteriori 3'000 mq, superando il limite d'altezza di 13.50m. L'inserimento urbanistico di questo nuovo elemento nel contesto eterogeneo tra gli edifici pubblici circondanti relativamente bassi ma di grande estensione e gli edifici residenziali piuttosto alti, richiede una caratterizzazione verticale del nuovo elemento. Perciò l'altezza massima è da fissare ad un massimo di 27 m.

### 2.1.5 Comparto F

Per il comparto F (ca. 5'217mq) vale il PR in vigore zona R3 Semi-estensiva; (IS=0.7; Altezza massima 13.5m.) Ciò permette un insediamento di 3'600 mq, dei quali oggi ca. 1'680 mq sono sfruttati con le utilizzazioni previste dalla pianificazione mentre altri ca. 1'200mq sono occupati da edifici accessori. Rimangono ancora disponibili ca. 720mq. La variante del piano particolareggiato permette di aumentare le possibilità edificatorie del comparto F con il trasferimento dal comparto A di al massimo 1'800 mq.

### 2.1.6 Comparto G

Il comparto G rimane edificabile secondo le indicazioni piano volumetriche segnalate nel piano particolareggiato. Il volume assegnato permette la costruzione di un massimo di circa 13'300 mq SUL.

Sono ammesse la residenza e le attività di servizi, commerciali, alberghiere e del tempo libero non moleste, attività legate alla formazione nonché le strutture a favore della popolazione anziana.

## 2.2 ALLEGATI GRAFICI

I piani allegati sono due e riguardano:

- Suddivisione in settori e proposta pianificatoria, in scala 1:2000, aprile 2012  
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, marzo 2012  
che hanno carattere indicativo e danno un'idea dei profili dell'edificazione ottenibili.

### 3. CONSIDERAZIONI SULLA VARIANTE PIANIFICATORIA

#### *Rivalutare e allargare il parco pubblico*

Questa configurazione pone il parco al Centro del Campus universitario e l'insediamento delle funzioni pubbliche al suo interno permette la rivalorizzazione della parte alta, aprendola al pubblico. Gli edifici pubblici si insediano attorno al parco che diventa l'elemento che collega le diverse funzioni dell'area: Scolastica, universitaria, ospedaliera residenziale e di svago.

#### *Rendere visibile Mendrisio Città Universitaria*

Mendrisio è una città universitaria e il comparto permetterebbe l'insediamento di una sede attrattiva dell'Accademia di architettura attorno al parco di Villa Argentina. Il piano consente uno sviluppo del Campus universitario a lungo termine, garantendo un'area pregiata e centrale, con un impianto urbanistico valido, alla funzione pubblica.

Lo sviluppo del comparto permette di aggiungere al Campus universitario ma soprattutto a Mendrisio, un'edificazione di qualità, predestinata a contraddistinguere la Città di Mendrisio, facendo mostra anche della ultima tappa dello sviluppo da Borgo a Polo regionale a Città universitaria.

#### **4. PROCEDURA**

La documentazione viene trasmesso al Dipartimento con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 25 Lst in data 30.4.2012.

#### **ALLEGATI**

##### **Rappresentazioni grafiche**

- Comparti e proposta pianificatoria, in scala 1:2000, maggio 2012
- Sezioni trasversali A e B, in scala 1:1000, maggio 2012

Il pianificatore:

arch. Felix Günther

Studi Associati SA

Lugano, maggio 2012