



Città di Mendrisio

CITTÀ DI MENDRISIO

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO STAZIONE FFS OVEST - PP3

Approvate con risoluzione no. 370 del Consiglio di Stato del 22 gennaio 2014

Art. 1. Base legale

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

Art. 2. Campo d'applicazione

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), e 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 LE.

Art. 7. Distanze

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

Art. 8. Park e Ride

Il progetto di realizzazione concernente i fondi N. 3156-3158-3167 RFD dovrà tener conto dell'insediamento del posteggio di complessivi 400 posti auto, di cui 250 in forma di P&R. Il posteggio dovrà essere sotterraneo.

Art. 9. Posteggi

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

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

Art. 11. Possibili superamenti dei valori d'immissione

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

Art. 12. Prevenzione degli incidenti rilevati

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

Sono inoltre richiamate le misure contenute nella guida del 2009 "Aiuto alla pianificazione, Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti lungo le linee ferroviarie a rischio" ed in particolare il rispetto delle seguenti misure costruttive:

- Predisposizione di utilizzazioni secondarie quali locali accessori, locali tecnici o depositi lungo la linea ferroviaria.
- Previsione di un involucro edilizio compatto con un tipo di costruzione massiccio.
- Gli ingressi dovrebbero servire anche da vie di fuga naturali; vie d'accesso brevi, non orientate verso i binari.
- Possibilmente poche aperture in facciata, piccole e non orientate verso i binari.
- Rampe di accessi ai posteggi non orientate verso la ferrovia.

Le domande di costruzione dovranno dimostrare di aver debitamente considerato le necessarie misure atte a ridurre il grado di rischio.

Art. 13. Deroche

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.