



Città di Mendrisio

Piano Regolatore
Variante

Ampliamento Pinacoteca Züst
Mapp. 200-201-202-203

Rapporto di pianificazione
Documenti di variante

Documento per adozione CC

Lugano, gennaio 2024



Architecture and Urban Planning - arch. dipl. ETHZ SIA OTIA, Raumplaner ORL-NDS-FSU,
via Bagutti 45 Lugano tel 091 9702182 - www.huberplan.com - info@huberplan.com

Indice

Premessa

- 1 Calcolo del fabbisogno e dell'offerta di posti-auto
2. Contenuto della variante
3. Procedura

Allegati

- A Calcolo fabbisogno posteggi in zona NV, CN e per le APEP limitrofe
- B Offerta di posteggi pubblici e privati esistenti in zona NV, CN e APEP limitrofe - Piano di situazione
- C1 Riassunto fabbisogno posteggi in zona NV, CN e APEP limitrofe - stato attuale
- C2 Riassunto fabbisogno posteggi in zona NV, CN e APEP limitrofe - previsione

Documenti di variante

- 1 Estratto del Piano delle APEP in vigore e variante
- 2 Estratto del Piano del Paesaggio in vigore e variante
- 3 Modifica NAPR Artt. 26 e 47

Documento annesso

Arch. Jachen Könz, Pinacoteca Züst Rancate-Mendrisio - Studio di fattibilità per un ampliamento, Lugano 18 ottobre 2019 (su mandato della Sezione della logistica)

Premessa

La presente variante si è resa necessaria in seguito alla risposta dell'8 giugno 2017 dell'Ufficio della Pianificazione locale coordinata con Ufficio beni culturali e la Sezione della logistica in cui viene espressa la necessità di modificare le disposizioni pianificatorie che disciplinano i fondi 201 e 203 per poter costituire la base legale necessaria all'ampliamento della Pinacoteca Züst.

L'ampliamento, unitamente ad interventi di miglioria e di riorganizzazione interna degli spazi esistenti per adeguarli agli attuali standard funzionali e tecnici, si rende necessario per rispondere alle accresciute esigenze espositive e didattiche e per rendere più comodi i movimenti interni delle opere e del pubblico, oltre che per adeguare l'accessibilità dei disabili agli spazi espositivi ed ai servizi.

Sulla base dello studio di fattibilità elaborato in una prima versione il 31 maggio 2016 e poi aggiornato e definitivamente consolidato il 18 ottobre 2019 dall'Arch. Jachen Könz, su mandato della Sezione della logistica del Cantone (v. documento annesso), l'unica soluzione possibile per l'ampliamento della Pinacoteca tocca i vicini mapp.i 201 e 203, di proprietà del Comune e vincolati nel PR vigente come area verde in connessione con la vicina Scuola dell'infanzia con sottostante autorimessa sotterranea di ca. 50 stalli di posteggio a servizio dei residenti nel nucleo e degli utenti dei servizi privati e pubblici esistenti nelle vicinanze.

L'ampliamento della Pinacoteca Züst, oltre ad essere congiunto con la realizzazione dell'autorimessa e con la sistemazione della relativa area verde, dovrà essere l'occasione per un riordino e riqualifica dell'area di Piazza Santo Stefano e degli spazi pubblici limitrofi, in particolare degli spazi fra la Pinacoteca e la Chiesa parrocchiale e del piazzale antistante la Casa e l'Oratorio parrocchiali, con l'eliminazione dei posteggi che oggi vi si trovano. La riqualifica di questi spazi si impone in quanto costituiscono l'immediato contesto del nucleo di Rancate, classificato come villaggio d'importanza nazionale nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). Tali migliorie sono qui specificate al solo scopo di contestualizzare la variante e saranno successivamente oggetto di un apposito piano d'arredo.

Si giustifica quindi per questi motivi un aggiornamento e un affinamento in prospettiva futura del calcolo del fabbisogno di posteggi per l'affinamento del dimensionamento della prevista autorimessa, quale premessa per la variante.

1 Calcolo del fabbisogno e dell'offerta di posti-auto

1.1 Fabbisogno di posti-auto

Nell'allegato A "Calcolo fabbisogno posteggi nel nucleo, nella zona di contorno e nelle zone APEP limitrofe" sono presenti, tutti i valori necessari al calcolo del fabbisogno di posteggio nel nucleo. I contenuti e le superfici dei singoli edifici sono stati desunti dal Registro degli edifici e delle abitazioni (REA) fornitoci dall'ufficio federale di statistica e verificati e completati con i dati inviatici dall'UTC di Mendrisio, dall'Istituto scolastico comunale e dalla Parrocchia. La localizzazione dei posteggi privati e pubblici al di fuori delle aree di posteggio riportate nel PR vigente, è stata effettuata mediante sopralluoghi e rilevamenti sul posto.

Nello specifico il fabbisogno per le abitazioni è stato calcolato in base ai parametri dell'art. 46 NAPR, ossia: 1 posteggio per appartamento o per ogni 100 m² o frazione superiore o frazione superiore a 50 m² di superficie utile lorda (SUL)

Il fabbisogno massimo di riferimento e i posteggi necessari per tutti gli edifici, ad eccezione di quelli a contenuto residenziale, è stabilito dal Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale RLST art. 51-62 che prevede una riduzione in base al servizio di trasporto pubblico, rispettivamente nella norma SN 640 281 dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada (VSS),

Per il calcolo del fabbisogno di posti-auto attuale si sono considerati, gli edifici attualmente utilizzabili come abitazioni o attività di servizio, la Pinacoteca Züst, gli esercizi pubblici, gli uffici pubblici e privati, le scuole e, infine, il complesso parrocchiale comprendente la chiesa di Santo Stefano, la casa parrocchiale e l'oratorio; i parametri applicabili sono i seguenti:

- esercizi pubblici (bar, ristoranti) - 0,2 posti auto ogni posto a sedere
- uffici - 2,5 posti auto ogni 100 m² SUL
- Pinacoteca - 1 posto auto ogni 100 m² SUL
- Scuole - 1,2 posti auto per sezione
- Chiesa parrocchiale - 0,1 posti auto ogni posto a sedere
- Oratorio parrocchiale - 0,2 posti auto ogni posto a sedere

Nel calcolo del fabbisogno futuro, ai 6 posti auto richiesti per la Pinacoteca per la situazione attuale, vanno aggiunti 4 posti auto generati dall'ampliamento della struttura, con un totale di 10 posti auto.

In base a questi parametri il fabbisogno di base massimo di riferimento, risulta essere:

- per la situazione attuale **296 posti auto**
- per quella prevista **300 posti-auto**

In questo dato di base è contenuto un fabbisogno per attività non residenziali di 75 posti auto nella situazione attuale e 79 in quella prevista, a seguito dell'ampliamento della Pinacoteca; queste cifre, prima di essere messe a confronto con l'offerta di stalli di posteggio, vanno comunque in parte ponderate e ridotte.

La ponderazione è determinata dal fatto che i fabbisogni degli uffici, delle strutture pubbliche (scuola o Pinacoteca) in parte si manifestano in tempi alternati rispetto al fabbisogno delle abitazioni. Il fabbisogno della Chiesa e dell'Oratorio parrocchiali, con orari delle funzioni e degli eventi irregolari, oltre ad alternarsi con quello delle altre attività si alternano anche tra di loro; quindi, è stato considerato solo il fabbisogno della chiesa azzerando quello dell'Oratorio. Ne risulta un fabbisogno ponderato di 267 posti auto attuali e 269 futuri

Alla luce dell'art. 60 RLST nel caso della zona centrale di Rancate, che beneficia di un livello di servizio di trasporto pubblico B ad una distanza inferiore di metri 500 dalle fermate, si applica una riduzione del fabbisogno ponderato del 50%.

Ne risulta un fabbisogno consolidato di **246 posti auto attuali e 247 futuri**

1.2 Offerta di posteggi privati

Nell'allegato B "Offerta di posteggi pubblici e privati esistenti nella zona NV, CN e APEP limitrofe - piano di situazione" è riassunta, secondo rilevamenti sul posto, l'attuale offerta di posteggi pubblici e privati presenti all'interno del perimetro di studio, suddivisa per tipologia: posti-auto privati coperti, posti-auto privati scoperti e parcheggi pubblici scoperti; inoltre sono evidenziati i posteggi pubblici a servizio del nucleo (distanza max. 5 min. a piedi dal centro del nucleo).

In prospettiva futura dall'offerta attuale sono stati stralciati i posteggi, prevalentemente privati, ubicati nelle corti di valore ambientale all'interno del tessuto storico del nucleo, che nell'ambito della valorizzazione del nucleo non dovrebbero essere presenti. L'offerta di posteggi privati viene così ridotta di 14 portandola a **117 stalli di posteggio**.

La tavola all'allegato B evidenzia l'offerta di posteggi attuali e in previsione

1.3 Offerta di posteggi pubblici

L'offerta esistente di posteggi pubblici a servizio del nucleo è la seguente:

- su sedime stradale in Piazza Santo Stefano, mappale 2, **15 stalli**
- su sedime della Parrocchia, **28 stalli**
- a bordo strada, mappale 193, **3 stalli**
- P1, mappale 193, **56 stalli**
- P2 mappali 165,166,189, **12 stalli**
- P3 mappale 562, **7 stalli**
- P4 mappale 206, **6 stalli**

L'offerta attuale è di **127 posti auto**.

L'offerta futura sistemando i posteggi attorno alla Pinacoteca Züst come codificato nel PR vigente, (eliminazione dei posteggi in Piazza Santo Stefano e tra la Chiesa e l'oratorio parrocchiale con la nuova autorimessa AP8) vedrebbe aumentare i posteggi pubblici di **4 unità** portando l'offerta a **131 posti auto**

1.4 Bilancio, fabbisogno residuo e conclusioni

	<i>attuali</i>	<i>previsione</i>
Fabbisogno di posti auto	-246	-247
Offerta di posteggi privati	-131	-113
Offerta di posteggi pubblici	-127	-131
Totale	12	-3

Sulla base di questo calcolo per il fabbisogno di posteggi, la realizzazione del nuovo posteggio di 50 stalli ai mappali 200 e 201 va a coprire anche in futuro in modo ottimale il fabbisogno generato con l'eliminazione dei posteggi non codificati a PR.

2. Contenuto della variante

2.1 Modifica del Piano EAPP per la codificazione dell'ampliamento della Pinacoteca Züst

La variante interessa tre fondi nel nucleo di Rancate; oltre al mapp. 202, dove si trova attualmente la Pinacoteca Züst (EP14), sono toccati i mapp.i 201 e 203, che insieme al 200 sono destinati ad area verde per la Scuola dell'infanzia (AP 22) e sui quali vige un vincolo di posteggio sotterraneo (AP8); al mapp. 203 sorge attualmente una casa unifamiliare di proprietà comunale utilizzata da società locali.

La variante pianificatoria consiste nell'ampliamento della zona destinata all'EP14 Pinacoteca Züst per una superficie di circa mq 550 sui fondi mapp.i 201 e 203 (v. documento di variante 1). All'interno di questa area verrà ampliata la Pinacoteca.

Il dimensionamento dell'area di ampliamento della zona destinata alla Pinacoteca Züst, si basa sullo studio di fattibilità del 2016, aggiornato 2019 (v. documento annesso), che suggerisce un nuovo volume aggiunto all'esistente con una pianta di ca. m 7.50 x m 30.70. Onde lasciar un certo agio per la futura progettazione, sia per eventuali aggiunte al programma degli spazi che per una diversa articolazione del nuovo rispetto all'esistente, si propone di riservare alla zona EP 14 una fascia di larghezza variabile tra m 11.00 e m. 13.50 da Via Pinacoteca Züst fino al confine tra i mapp.i 200 e 201. Con quest'estensione è possibile realizzare ancora l'autorimessa con due file di stalli di posteggio a punta e area di manovra centrale su un livello, nella parte residua dei due fondi; per garantire il dimensionamento di 50 stalli di posteggio, necessario per coprire sostanzialmente il fabbisogno calcolato (v. cap. 1.4), occorre comunque mantenere il vincolo anche su parte del vicino fondo mapp. 200, di proprietà privata. Inoltre, il dimensionamento permette di avere un minimo di spazi esterni di pertinenza della Pinacoteca.

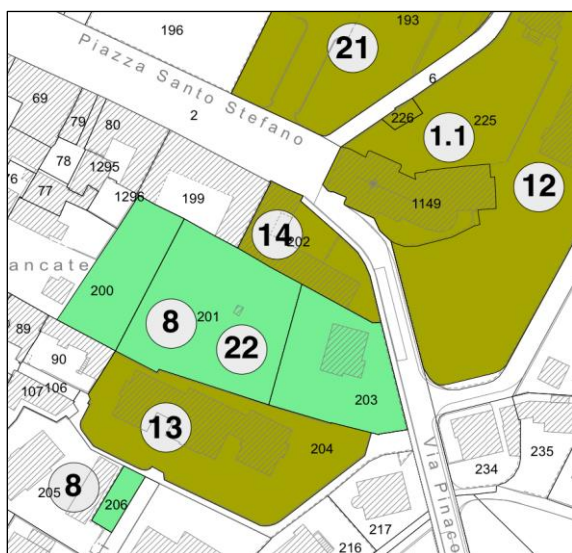


Immagine 1 Piano APEP in vigore

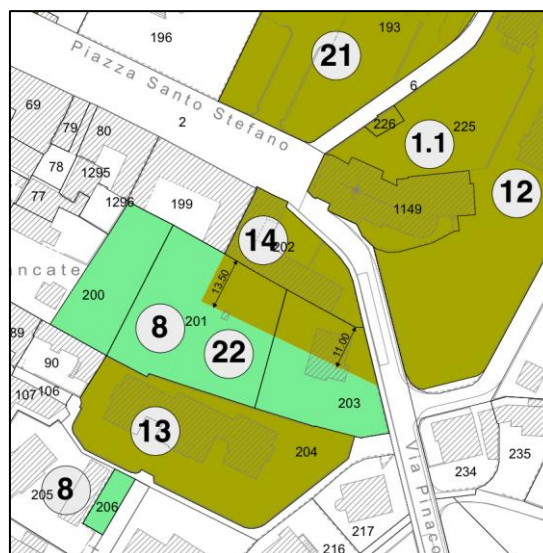


Immagine 2 Piano APEP variante

Nella modifica dell'art. 47 NAPR "Zona AEP Edifici e attrezzature Pubbliche di interesse comunale" (v. documento di variante 3), oltre a precisare i fondi di pertinenza delle zone EP 14 e AP 8/22, è stabilita la volumetria massima del nuovo corpo di ampliamento della Pinacoteca. Lo studio di fattibilità indica una volumetria fuori terra di mc 2'500. Onde garantire un certo margine per la futura progettazione, a dipendenza del programma degli spazi definitivo e delle scelte di articolazione del nuovo corpo rispetto all'esistente, il limite massimo è stabilito in mc 3'250, calcolati secondo la norma SIA 416, ossia 30% in più di quanto indicato nello studio di fattibilità. Si stabilisce inoltre che l'altezza massima non può superare quella della gronda del volume principale della Pinacoteca esistente; resta comunque la condizione che gli interventi sull'esistente e l'ampliamento devono essere realizzati "nel rispetto delle finalità zona Nv e compatibilmente con la tutela delle esistenti presenze monumentali". Trattandosi di un'opera pubblica soggetta alla Legge sulle commesse pubbliche, la progettazione dovrà avvenire tramite un concorso di architettura; starà alla giuria del concorso valutare i progetti sulla base dei criteri d'intervento stabiliti nel dispositivo normativo.

Lo spazio a disposizione della scuola dell'infanzia verrà in buona parte mantenuto, mentre la casa sul fondo 203 dovrà essere demolita per far spazio alla Pinacoteca e per permettere l'accesso al nuovo posteggio.

La costruzione del posteggio permetterà di organizzare in modo più razionale i posteggi attorno al nucleo creando le premesse per l'eliminazione dei posteggi presenti in Piazza Santo Stefano e tra la chiesa e l'oratorio; queste aree di parcheggio esistenti non sono comunque previste nel PR.

2.2 Inserimento del nuovo perimetro di interesse archeologico S. Stefano nel Piano del paesaggio

Nel rapporto d'esame preliminare del 2 febbraio 2021 l'Ufficio dei beni culturali, sulla scorta di rilievi bibliografici e cartografici, che attestano l'esistenza fin dal 1466 attorno all'attuale chiesa parrocchiale di un edificio di culto e di un connesso sagrato-cimitero, segnala l'intenzione di istituire un nuovo perimetro d'interesse archeologico e chiede che tale perimetro figuri negli atti di variante.

Gli atti sono quindi completati con il suddetto perimetro, la cui geometria è stata fornita dall'Ufficio dei beni culturali e che è inserito nel Piano del paesaggio (v. documento di variante 2); è pure modificato l'art. 26 NAPR "Zona d'interesse archeologico" nel quale il nuovo perimetro, denominato S. Stefano è menzionato.

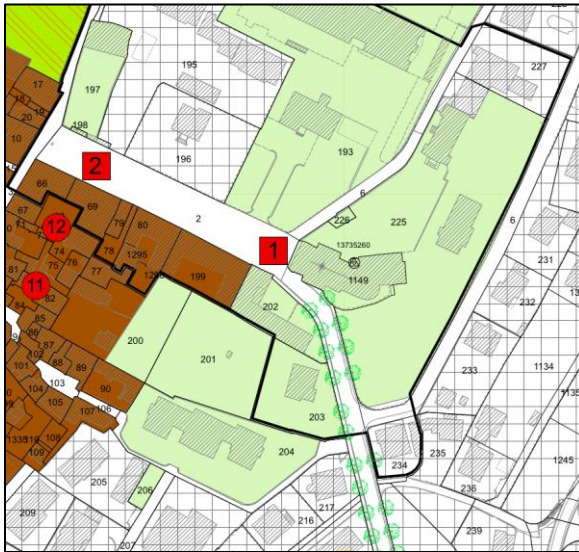


Immagine 3 Piano del paesaggio in vigore

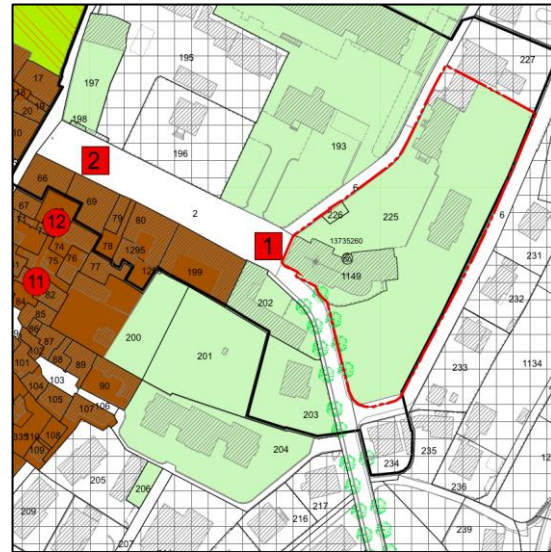


Immagine 4 Piano del paesaggio con nuovo perimetro di interesse archeologico S. Stefano

2.3 Implicazioni economico-finanziarie

La pianificazione del comparto, così come impostata, presuppone importanti investimenti da parte del Comune: autorimessa, sistemazione del giardino della Scuola dell'infanzia, sistemazione di Piazza Santo Stefano. Queste opere erano comunque già previste dal PR in vigore; lo studio sul fabbisogno di posteggi ha confermato il dimensionamento dell'autorimessa con 50 posti-auto, come codificato nell'elaborato grafico del Piano del traffico; l'ampliamento della Pinacoteca Züst è a carico del Cantone.

La variante non comporta quindi oneri economico-finanziari maggiori di quelli della pianificazione previgente.

3. Procedura

3.1 Esame preliminare

La modifica pianificatoria, ad eccezione del fatto che tocca un numero limitato di persone, non adempie le altre condizioni che permettono di avvalersi della procedura semplificata. È quindi stata seguita la procedura ordinaria, definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il 2 ottobre 2020 la proposta preliminare di variante è stata sottoposta al Dipartimento del territorio con la richiesta di esame preliminare. Il rapporto d'esame preliminare con le osservazioni dei servizi cantonali è del 2 febbraio 2021. L'esito dell'esame preliminare è stato sostanzialmente positivo. Nella tabella che segue sono riassunte le osservazioni contenute nel rapporto d'esame preliminare e le relative risposte del Municipio sulla base delle quali è stata elaborata la versione definitiva della variante.

Osservazione EP	Presenza di posizione del Municipio
È annunciata l'intenzione di istituire un Perimetro di interesse archeologico denominato Chiesa di S. Stefano (n. scheda SIBC PIA 1023)	Il relativo perimetro è riportato negli atti grafici della variante, in particolare nel Piano del paesaggio; è pure aggiornato l'art. 26 NAPR con la menzione della zona "Chiesa di Santo Stefano".
La volumetria massima di mc 3'250 deve comprendere anche eventuali ulteriori strutture annesse all'interno della zona EP (es. entrata autosilo, cassa, entrata lift).	Si ritiene l'osservazione non pertinente: la volumetria massima di mc 3'250 si riferisce alla sola zona EP 14; l'autorimessa si estende anche alla zona AP 22, che ha un'altra regolamentazione e dove potranno essere ubicate le strutture d'accesso all'autorimessa stessa; sarà tema del concorso di progettazione indicare delle volumetrie adeguate a questi manufatti, rispettivamente se integrarli in un unico volume con l'ampliamento della Pinacoteca.
Deve essere definita l'altezza massima del nuovo edificio.	Nella nuova versione dell'art. 47 in variante è specificato che l'altezza massima non deve superare la quota della gronda del volume principale della Pinacoteca esistente.
È richiamata la lettera d'intenti sottoscritta in data 7 ottobre 2020 tra il Municipio di Mendrisio e il Consiglio di Stato, in base alla quale il concorso di progettazione sarà a procedura selettiva ed il relativo perimetro potrà comprendere anche la Piazza Santo Stefano e l'area a posteggi a nord dell'omonima chiesa, oltre alla zona di casa Caroni e ai fondi da destinare a parco per la scuola dell'infanzia e autosilo sotterraneo.	Vista la lettera d'intenti sottoscritta fra le parti, tali impegni non devono essere codificati nella pianificazione; Municipio e Consiglio di Stato dovranno attenersi una volta approvata la variante pianificatoria.

3.2 Informazione e consultazione pubblica

La fase di informazione e partecipazione prevista ai sensi dell'art. 26 LST è stata svolta dal 29.11.2021 al 17.01.2022 secondo le modalità stabilite negli artt. 6 e 7 del relativo Regolamento, nello specifico, tramite deposito degli atti sul portale internet della Città di Mendrisio e presso l'Ufficio tecnico comunale. Da tale processo sono scaturite delle osservazioni sintetizzate di seguito con accanto la relativa presa di posizione da parte della Città.

Osservazione proprietari fmn 199	Presa di posizione del Municipio
Segnalano l'errore e richiedono la rettifica dei posteggi privati a disposizione nel rispettivo fondo: non 0 bensì 6.	Ringrazia per la segnalazione e integra la rettifica sulla base della documentazione fornita.

Osservazione Consiglio Parrocchiale di Rancate	Presa di posizione del Municipio
Richiede spiegazioni ed esplicita richieste in merito alla gestione dei posteggi situati tra la Chiesa e l'oratorio.	<p>In seguito all'incontro del 14.03.2022 tra il Dicastero pianificazione e i rappresentanti della Parrocchia sono state chiarite le incomprensioni e condivise le finalità di questa variante, nello specifico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione di tutti i posteggi presenti sullo spazio pubblico (Piazza S. Stefano e Piazzale della Parrocchia), ad eccezione del mantenimento di un numero minimo per il carico-scarico (ca- 4-5 stalli) la cui posizione esatta sarà definita dal futuro progetto; - i posteggi lungo Via Molino Nuovo saranno destinati alla Parrocchia per uso proprio (3 stalli attuali + 1 stallo nuovo); - I posteggi attualmente locati dalla Parrocchia saranno spostati all'interno dell'autosilo e gestiti direttamente dal Comune; - Piazza S. Stefano e il Piazzale della Parrocchia saranno pavimentati in duro per garantire lo svolgimento delle varie manifestazioni; - concorda con la Parrocchia riguardo al mantenimento della destinazione d'uso attuale dello spazio oratorio.

3.3 Passi procedurali successivi

L'incarto aggiornato costituisce la proposta definitiva che viene sottoposta per adozione al Legislativo, accompagnata da un messaggio municipale, secondo le modalità previste dalla Legge organica comunale e successivamente avviata alla procedura di approvazione stabilita agli artt. 27 e ss. LST (pubblicazione, possibilità di ricorso, approvazione da parte del Consiglio di Stato, possibilità di ricorso al Tribunale cantonale amministrativo).

Arch. Matteo Huber
Lugano, 17 gennaio 2024

Allegati

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Calcolo fabbisogno posteggi in zona NV, CN e per le APEP limitrofe

Mappale	Zona PR	Superficie sedime edificio (m2)	Numero appartamenti	FABBISOGNO Contenuti residenziali (NAPR art.46)						FABBISOGNO TOTALE	OFFERTA POSTEGGI PRIVATI			Fabbisogno posti auto	
				SUL < 150 mq		SUL > 150 mq		Totale app.	Totale p.a.		Note	Offerta attuale			
				n.app	p.a	n.app	p.a					p.a. esterni	p.a. interni		p.a. totali
10	NV	409	8	7	7	1	2	8	9			9			0
11	NV	94	1	1	1			1	1		1			0	-1
12	NV	38	2	2	2			2	2		2			0	-2
13	NV	112	2	2	2			2	2		2			0	-2
14	NV	348	3			3	6	3	6		6	10		10	4
17/19	NV	147	3	3	3			3	3		3			0	-3
18	NV		corte					0	0		0			0	0
20/21	NV	55	2	2	2			2	2		2			0	-2
22	NV	132	1			1	2	1	2		2		1	1	-1
23	NV	183	3	3	3			3	3		3	1	2	3	0
24	CN		giardino					0	0		0			0	0
25	CN		autorimessa					0	0		0		1	1	1
26/27	NV	57	1	1	1			1	1		1			0	-1
28	NV	92	1	1	1			1	1		1			0	-1
29/30	NV	249	4	4	4			4	4		4		1	1	-3
31	NV		corte					0	0		0	1		1	1
32	NV		baracca					0	0		0			0	0
33/35	NV	58	2	2	2			2	2		2		1	1	-1
34	NV		corte					0	0		0	1		1	1
36	NV	140	1			1	2	1	2		2		1	1	-1
37	NV	80	1	1	1			1	1		1			0	-1
38	NV	43	2	2	2			2	2		2			0	-2
39	NV		corte					0	0		0			0	0
40	NV	80	1			1	2	1	2		2			0	-2
41	NV		stalla/autorimessa					0	0		0		1	1	1
42	NV		corte					0	0		0	3		3	3
43/44/45	NV	130	2	2	2			2	2		2			0	-2
46	NV	55	1	1	1			1	1		1			0	-1
47	NV		corte					0	0		0	1		1	1
48	NV		baracca					0	0		0			0	0
49	NV	101	1	1	1			1	1		1			0	-1
50	NV	99	1	1	1			1	1		1			0	-1
51	NV							0	0		0			0	0
52	NV	74	1	1	1			1	1		1			0	-1
53	NV		stalla					0	0		0			0	0
54	NV		stalla					0	0		0			0	0
55	NV		stalla					0	0		0			0	0
56	NV		stalla					0	0		0			0	0
57	NV	341	6	6	6			6	6		6	1	1	2	-4
58	NV	78	1	1	1			1	1		1			0	-1
59	NV		corte					0	0		0	1		1	1
60/61	NV	36	1	1	1			1	1		1			0	-1
62	NV	56	1			1	2	1	2		2			0	-2
63	NV		tettoia					0	0		0			0	0
64	NV	62	1	1	1			1	1		1			0	-1
65	NV	49	1	1	1			1	1		1			0	-1
66	NV	216	4	4	4			4	4		4			0	-4
			osteria					0	18		18			0	-18
67	NV	79		1	1			1	1	92 posti a sedere VSS: 0,2 pa x posto a sedere cosa é	1			0	-1

68	NV		corte					0	0		0	2	2	2
69	NV	257	3	3	3			3	3		3	2	2	-1
70/71	NV	96	2	2	2			2	2		2		0	-2
72	NV		baracca					0	0		0		0	0
73	NV		baracca					0	0		0		0	0
74	NV	78	1	1	1			1	1		1		0	-1
75	NV		giardino/baracca					0	0		0		0	0
76	NV		baracca					0	0		0		0	0
77	NV	102	1	1	1			1	1		1		0	-1
78/79	NV	94	2	2	2			2	2		2		0	-2
80	NV		1	1	1			1	1		1		0	-1
			bar					10		48 posti a sedere VSS: 0,2 pa x posto a sede	10		0	-10
81	NV	107	1			1	2	1	2		2		0	-2
82	NV	120	1			1	2	1	2		2		0	-2
83	NV	118	2	2	2			2	2		2		0	-2
84	NV		corte					0	0		0	2	2	2
85/86	NV	84	1			1	2	1	2		2		0	-2
87	NV	78	1	1	1			1	1		1		0	-1
88	NV	55	4	4	4			4	4		4		0	-4
89	NV	109	3	3	3			3	3		3		0	-3
90	NV	103	1			1	2	1	2		2		0	-2
91	NV	114				1	2	1	2		2	1	1	-1
92/100	NV	113	2	2	2			2	2		2		0	-2
93	NV	37	2	2	2			2	2		2		0	-2
94	NV	21	1	1	1			1	1		1		0	-1
95	NV	43	1	1	1			1	1		1		0	-1
96	NV	72	2	2	2			2	2		2		0	-2
97	NV	121	2	2	2			2	2		2		0	-2
98	NV	52	1	1	1			1	1		1		0	-1
99	NV	53	1	1	1			1	1		1		0	-1
101/102	NV	132	1			1	2	1	2		2		0	-2
103	NV		corte					0	0		0	1	1	1
104	NV	55	1	1	1			1	1		1		0	-1
105	NV	80	1	1	1			1	1		1	1	1	0
107	NV	102	1			1	2	1	2		2		0	-2
108	NV		giardino					0	0		0		0	0
109	NV		autorimessa					0	0		0	2	2	2
110	NV		giardino					0	0		0		0	0
111	NV		giardino					0	0		0		0	0
112	NV		giardino					0	0		0		0	0
113	NV		giardino					0	0		0		0	0
114	NV		giardino					0	0		0		0	0
115	NV		giardino/tettoia					0	0		0	1	1	1
116	NV	146	1			1	3	1	3		3		0	-3
117	NV		autorimessa					0	0		0	2	2	2
118	NV	109	1			1	2	1	2		2		0	-2
119	NV	381	2	1	1	1	2	2	3		3	3	8	8
120	NV	303	6	6	6			6	6		6	3	3	-3
121	NV		piazzale					0	0		0		0	0
122	CN	113	2	2	2			2	2		2		0	-2
123/124	CN	241	2/atelier	2	2			2	2		2	2	4	2
125/127	NV	85	1	1	1			1	1		1	1	1	0
126	NV		corte					0	0		0		0	0
128	NV	29	1	1	1			1	1		1		0	-1
129	NV	120	1	1	1			1	1		1		0	-1
130	NV		giardino					0	0		0		0	0
131	NV		giardino					0	0		0		0	0
132	NV		giardino					0	0		0		0	0
133	NV	94	2	2	2			2	2		2		0	-2
134	NV	101	2	2	2			2	2		2		0	-2
135	NV	61	1	1	1			1	1		1		0	-1
137	NV	57	1	1	1			1	1		1		0	-1
138	NV	87	1			1	2	1	2		2		0	-2
139	NV	212	4	4	4			4	4		4		0	-4
140	NV	98	2	2	2			2	2		2		0	-2

141	NV		stalla					0	0			0		1	1	1
142	NV	91	2	2	2			2	2			2			0	-2
143	NV		corte					0	0			0	3		3	3
144	NV	146	1	1	1			1	1			1			0	-1
145	NV		corte					0	0			0	2		2	2
146	NV	61	1	1	1			1	1			1			0	-1
147	NV	123	2	2	2			2	2			2			0	-2
148	NV	19	1	1	1			1	1			1			0	-1
149/151	NV	70	1	1	1			1	1			1			0	-1
150	NV		piazzale					0	0			0			0	0
152	NV	32	1	1	1			1	1			1			0	-1
153	NV		stalla					0	0			0			0	0
154	NV		stalla					0	0			0		1	1	1
155	NV	64	1	1	1			1	1			1			0	-1
156	CN	112	1	1	1			1	1			1		2	2	1
157	CN	125	2	2	2			2	2			2	2	1	3	1
158/159	AP		Lavatoio					0	0			0			0	0
160	CN	132	2	1	1	1	2	2	3			3	2		2	-1
162	CN	101	deposito/officina					0	0			0			0	0
164	CN	124	1			1	2	1	2			2	2	1	3	1
167	NV	94	2	2	2			2	2			2			0	-2
168	NV	84	1	1	1			1	1			1			0	-1
169	NV		stalla					0	0			0			0	0
170	NV		stalla					0	0			0			0	0
171	NV		corte					0	0			0			0	0
172/173	NV	70	1	1	1			1	1			1		1	1	0
174	NV	86	1	1	1			1	1			1			0	-1
175	NV		stalla					0	0			0			0	0
176/177	NV	91	2	2	2			2	2			2			0	-2
178	NV	146	2	2	2			2	2			2			0	-2
179	NV	121	4	4	4			4	4			4			0	-4
180	NV		giardino					0	0			0			0	0
181	NV		corte					0	0			0	1		1	1
182	NV	106	2	2	2			2	2			2			0	-2
186	NV		stalla					0	0			0			0	0
192	CN	168	1			1	2	1	2			2	1	1	2	0
195	CN	593	14	14	14			14	14			14	17	11	28	14
196	CN	115	1			1	6	1	6			6	2		2	-4
199	NV	350	4	4	4			4	4	220108_Modifica su indicazione proprietarie		4	6		6	2
200	NV/AP		giardino					0	0			0			0	0
484	NV	171	3	3	3			3	3			3	3	1	4	1
1242	CN	155	2	2	2			2	2			2			0	-2
1289	CN		autorimessa					0	0			0		2	2	2
1295	NV	68	1			1	2	1	2			2			0	-2
1296	NV		giardino					0	0			0			0	0
1324	CN	151	3	3	3			3	3			3	4		4	1
1335	NV		giardino					0	0			0			0	0
								0	0			0			0	0
	EP		Scuola elementare					0	6	5 sezioni VSS: 1,2 pa x sezione		6			0	-6
	EP		Asilo nido					0	1	1 sezione VSS: 1,2 pa x sezione		1			0	-1
	AP		Magazzino					0	0			0			0	0
	AP		Protezione civile					0	0			0			0	0
	AP		Parco giochi					0	0	Parco giochi scuola elementare		0			0	0
197	EP	165	Amministrazione comunale					0	7	SUL 300 m2 Rcpp: 2,5 pa/100 m2		7	3		3	-4
198	EP		Lavatoio					0	0			0			0	0
201	AP		Area verde/Parco giochi					0	0	Parco giochi scuola materna		0			0	0
202	EP	315	Pinacoteca					0	6	SUL 600 m2 VSS 1pa/100 m2		6			0	-6
203	AP	116	Scout					0	0	in futuro demolita		0			0	0
204	EP	502	Scuola dell'infanzia					0	2	2 sezioni VSS: 1,2 pa x sezione		2			0	-2
				1	1			1	1			1				
225/226	EP	470	Oratorio					0	13	65 posti VSS 0,2 pa x posto a sedere		13			0	-13
			Ufficio					0	2			2			0	-2
1149	EP		Chiesa					0	10	100 posti VSS: 0,1 pa x posto a sedere		10			0	-10

		168	168	24	53				78	53		
TOTALI COMPLESSIVI	187					192	296		296		131	-164

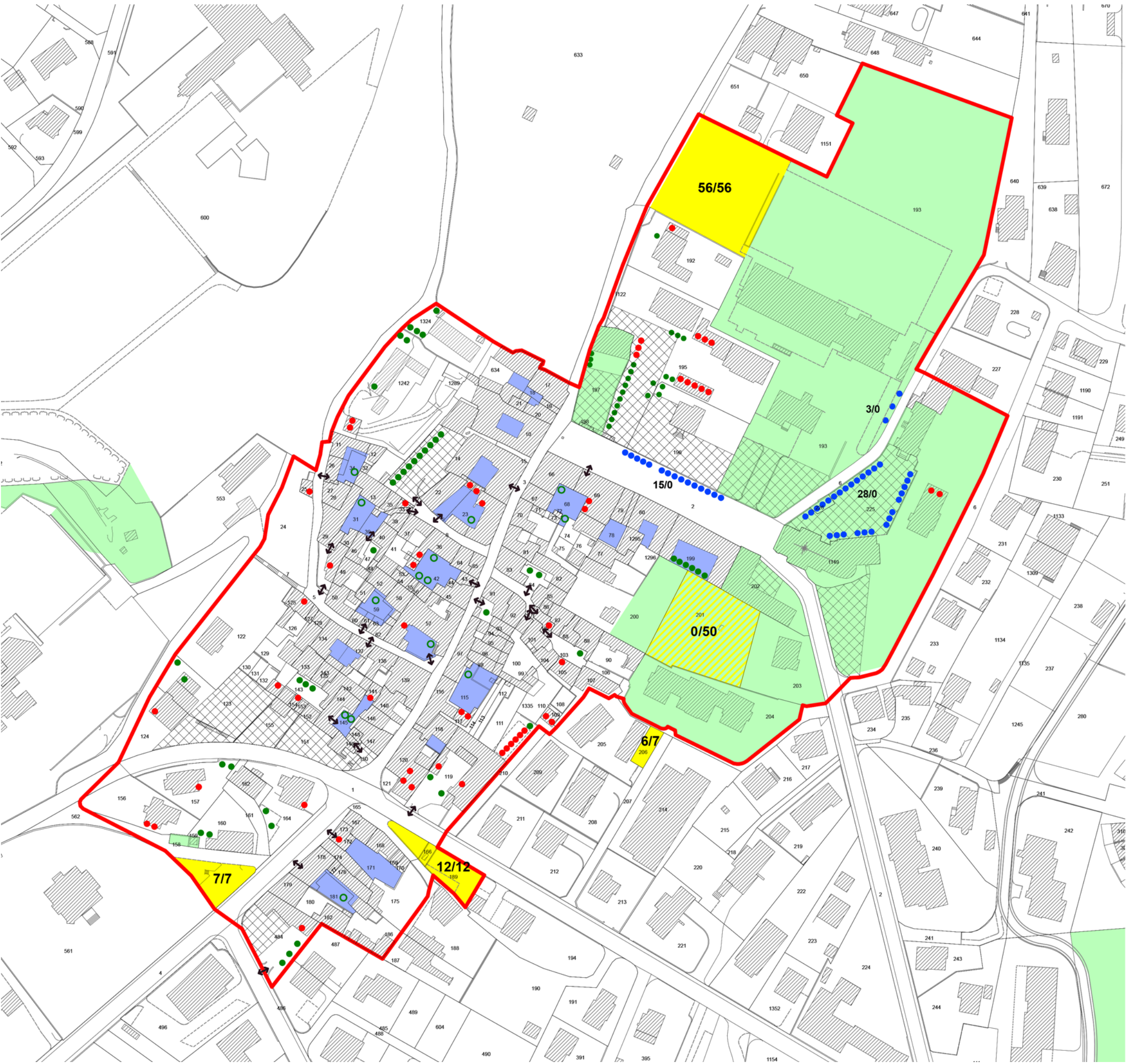
Matteo Huber Architecture and Urban Planning
Lugano, gennaio 2024

Città di Mendrisio
 Quartiere di Rancate
 Piano regolatore

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Offerta di posteggi pubblici privati
 esistenti nella zona NV,CN e APEP
 Piano di situazione

- Perimetro di studio
- Zona per attrezzature ed edifici pubblici
- Aree di posteggio pubbliche
N1/N2 stalli attuali / previsti PR
- Corte di valore ambientale
- Spazio libero di valore ambientale
- Accessi alle corti
- Posteggi pubblici scoperti
N1/N2 stalli attuali / previsti PR
- Posteggi privati coperti
- Posteggi privati scoperti
- Posteggi privati scoperti da eliminare



Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Riassunto fabbisogno posteggi in zona NV, CN e per le APEP limitrofe - stato attuale

SINTESI FABBISOGNO POSTI AUTO PRIVATI	Fabbisogno non ponderato	Ponderazione	Fabbisogno ponderato	Riduzione RLst art. 59,60
Abitazioni primarie	-221	100%	-221	100%
Esercizi pubblici	-28	100%	-28	50%
Uffici pubblici e privati - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-9	50%	-5	50%
Pinacoteca - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-6	50%	-3	50%
Scuole - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-9	50%	-5	50%
Chiesa parrocchiale - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-10	50%	-5	50%
Oratorio parrocchiale - uso alternato con Chiesa	-13	0%	0	50%

Fabbisogno
-221
-14
-3
-2
-3
-3
0
-246

OFFERTA POSTEGGI PRIVATI	127
--------------------------	-----

127

Fabbisogno senza offerta di posteggi pubblici
--

-119

POSTEGGI PUBBLICI SECONDO OFFERTA EFFETTIVA		Offerta posteggi pubblici
Mapp.	Descrizione	
2	Stalli di posteggio sulla strada	15
165/166/189	Via della Posta	12
193	Piazzale scuole	56
193	Stalli di posteggio a bordo strada	3
206	Posteggio codificato a PR, uno stallo in meno di quanto codificato	6
225	Stalli di posteggio su sedime della parrocchia, in parte affittati	28
562	Posteggio codificato a PR	7
Totale offerta posteggi pubblici		127

FABBISOGNO RESIDUO	Situazione attuale
--------------------	---------------------------

8

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Riassunto fabbisogno posteggi in zona NV, CN e per le APEP limitrofe - previsione

SINTESI FABBISOGNO POSTI AUTO PRIVATI	Fabbisogno non ponderato	Ponderazione	Fabbisogno ponderato	Riduzione RLst art. 59,60
Abitazioni primarie	-221	100%	-221	100%
Esercizi pubblici	-28	100%	-28	50%
Uffici pubblici e privati - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-9	50%	-5	50%
Pinacoteca - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-10	50%	-5	50%
Scuole - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-9	50%	-5	50%
Chiesa parrocchiale - uso parzialmente alternato con abitazioni e altri	-10	50%	-5	50%
Oratorio parrocchiale - uso alternato con Chiesa	-13	0%	0	50%

Fabbisogno
-221
-14
-3
-3
-3
-3
0
-247

OFFERTA POSTEGGI PRIVATI	
Offerta attuale	127
Riduzione prevista	14

113

Fabbisogno senza offerta di posteggi pubblici

-134

POSTEGGI PUBBLICI SECONDO OFFERTA PREVISIONE		Offerta posteggi pubblici
Mapp.	Descrizione	
165/166/189	Via della Posta	12
193	Piazzale scuole	56
201	Nuovo posteggio coperto previsto nel PR	50
206	Posteggio codificato a PR, uno stallo in meno di quanto codificato	6
562	Posteggio codificato a PR	7
Totale offerta posteggi pubblici		131

FABBISOGNO RESIDUO **Situazione prevista**

-3

Per il calcolo del fabbisogno futuro sono state apportate le seguenti modifiche:

- aggiunta del posteggio sotterraneo al mappale 201, 50 posti auto
- eliminazione dei posteggi all'interno delle corti di valore ambientale, 14 posti auto
- stralcio degli stalli posteggio tra l'oratorio e la casa parrocchiale, 28 posti auto
- stralcio degli stalli di posteggio in piazza Santo Stefano, 15 posti auto
- stralcio posteggio al mappale 193, 3 posti auto

Documenti di variante

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Estratto del Piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico

In vigore



Perimetro di variante



Edifici pubblici

- 1.1 Chiesa di Santo Stefano
- 2 Amministrazione Comunale
- 11 Oratorio
- 12 Casa Parrocchiale
- 13 Scuola Materna
- 14 Pinacoteca Züst



Attrezzature ed impianti pubblici

Risoluzione Municipale no. del MM

Adozione Consiglio Comunale:

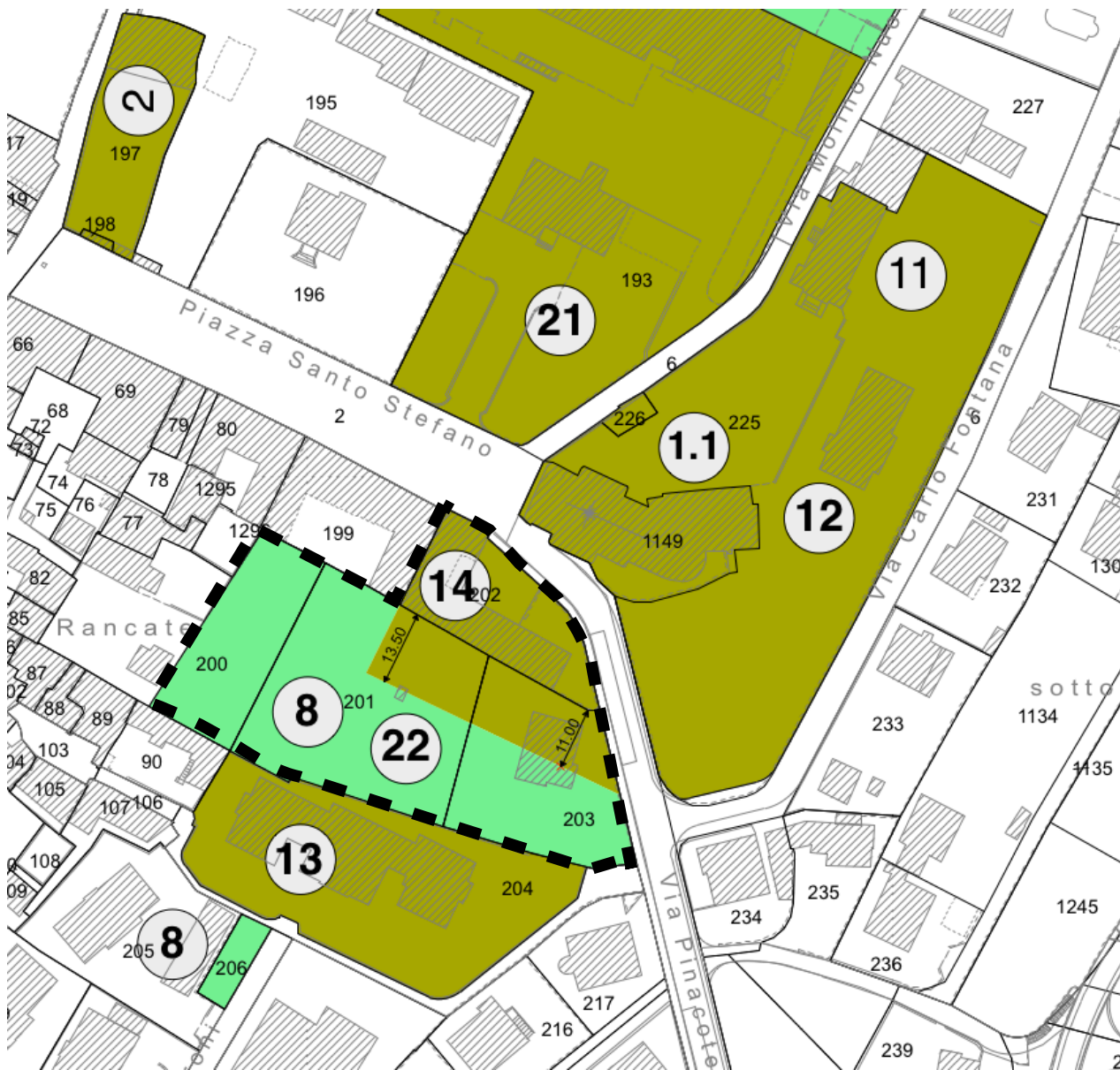
Publicazione dal al

Approvazione Consiglio di Stato Ris N. del

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Estratto del Piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico

Proposta



Perimetro di variante



Edifici pubblici

- 1.1 Chiesa di Santo Stefano
- 2 Amministrazione Comunale
- 11 Oratorio
- 12 Casa Parrocchiale
- 13 Scuola Materna
- 14 Pinacoteca Züst



Attrezzature ed impianti pubblici

Risoluzione Municipale no. del MM

Adozione Consiglio Comunale:

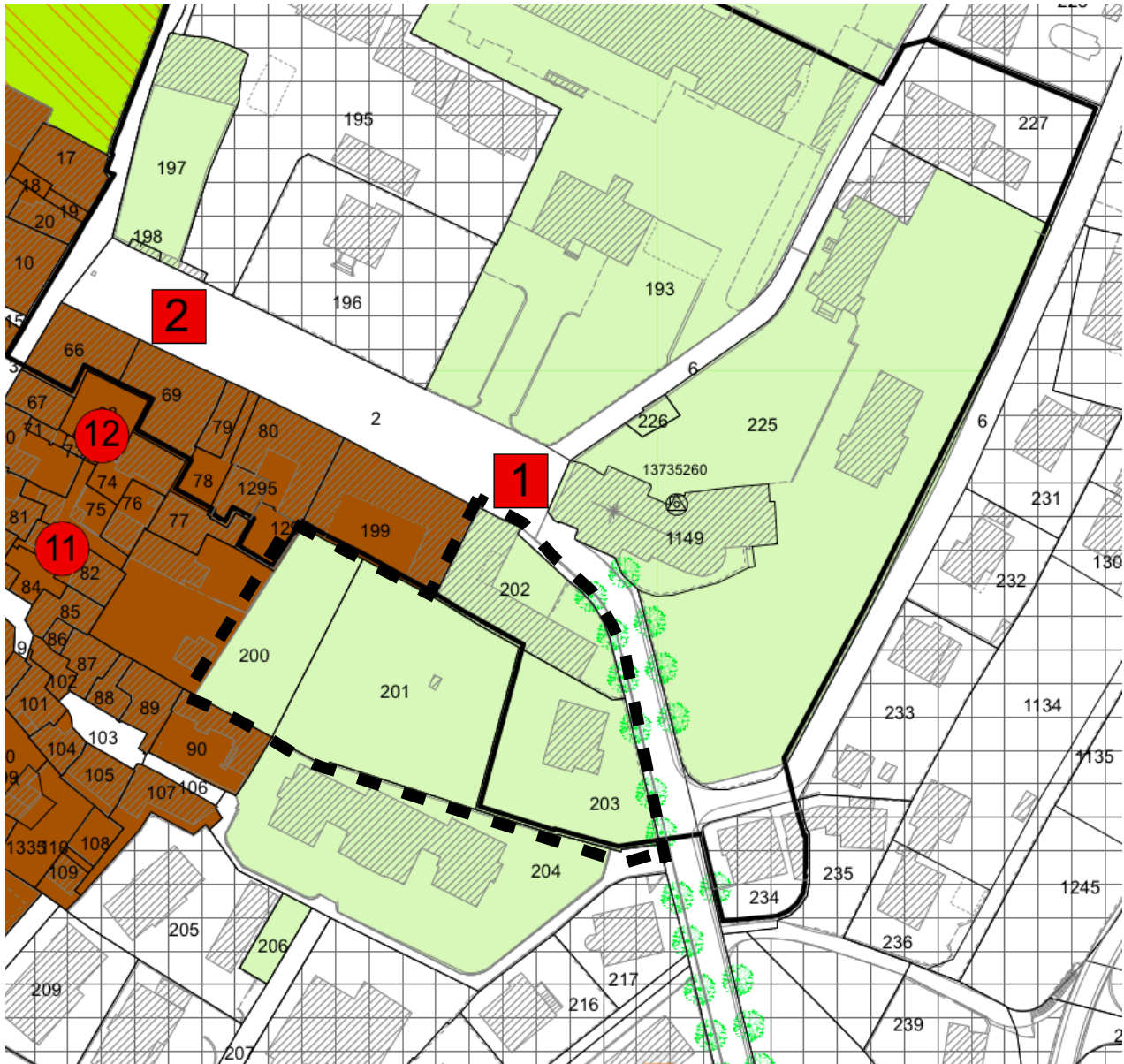
Publicazione dal al







Approvazione Consiglio di Stato Ris N. del

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Estratto del Piano del paesaggio

In vigore



-  Perimetro di variante
-  Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico
-  Zona di protezione degli insediamenti tradizionali
-  Perimetro di rispetto a protezione della piazza e della Chiesa parrocchiale di Santo Stefano
-  Bene culturale protetto dal Cantone
 - 1. Chiesa parrocchiale di Santo Stefano
 - 2. Piazza di Santo Stefano
-  Bene culturale protetto dal Comune
 - 11. Nicchia in tufo
 - 12. Pilastrini di cancello

Risoluzione Municipale no. del MM
Adozione Consiglio Comunale:
Pubblicazione dal al
Approvazione Consiglio di Stato Ris N. del

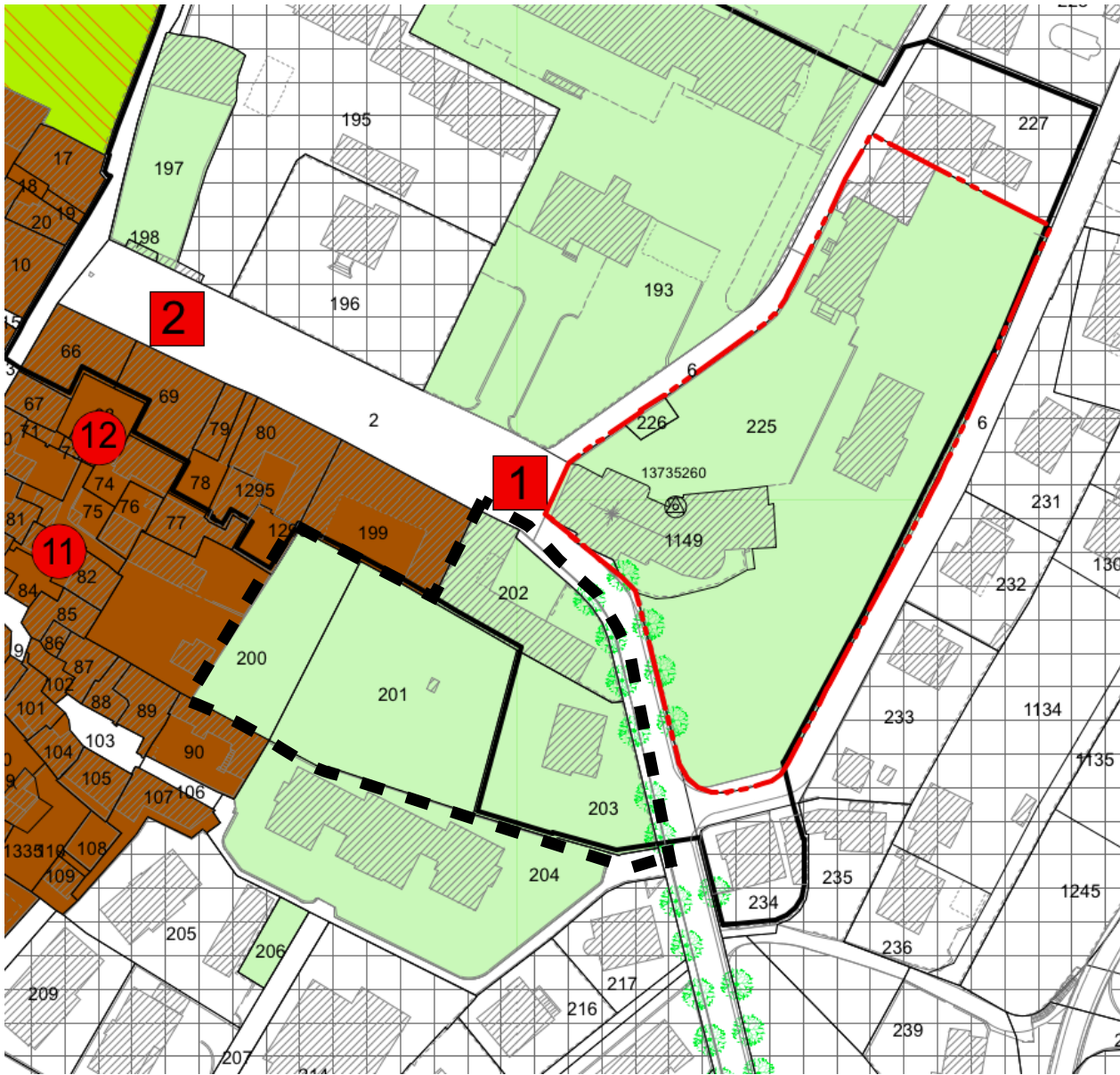
Matteo Huber Arch. and Urban Planning








Lugano, gennaio 2024

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Estratto del Piano del paesaggio

Proposta



-  Perimetro di variante
-  Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico
-  Zona di protezione degli insediamenti tradizionali
-  Perimetro di rispetto a protezione della piazza e della Chiesa parrocchiale di Santo Stefano
-  Perimetro di interesse archeologico
-  Bene culturale protetto dal Cantone
1. Chiesa parrocchiale di Santo Stefano
2. Piazza di Santo Stefano
-  Bene culturale protetto dal Comune
11. Nicchia in tufo
12. Pilastrini di cancello

Risoluzione Municipale no. del MM
Adozione Consiglio Comunale:
Publicazione dal al
Approvazione Consiglio di Stato Ris N. del

Matteo Huber Arch. and Urban Planning

Lugano, gennaio 2024

Città di Mendrisio
 Quartiere di Rancate
 Piano regolatore

Variante ampliamento Pinacoteca Züst

Modifica NAPR Artt. 26 e 47

Art. 26 Zona di interesse archeologico

Le zone di interesse archeologico denominate Penate, e Cantone e **S. Stefano** sono protette dalla LBC (art. 34 - 39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone d'interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

Art. 47 Zona AEP Edifici e attrezzature Pubbliche di Interesse comunale

1. Comprende i sedimi adibiti o riservati esclusivamente attrezzature e costruzioni d'interesse comunale.
2. Edifici pubblici, criteri edificatori:
 - 1.1 Chiesa di S. Stefano
 fmn: 1149
 edificabilità: restauro conservativo
 - 1.2 Chiesa di S. Giovanni Battista
 fmn: 475
 edificabilità: restauro conservativo
 - 2 Amministrazione comunale
 fmn: 197
 edificabilità: secondo parametri zona Cn H max come edificio esistente
 - 4 Scuola elementare + palestra
 fmn: 193
 edificabilità: secondo parametri zona Rsi H max come edificio esistente
 - 11 Oratorio
 fmn: 225
 edificabilità: secondo parametri art. 31, par. 4 a NAPR
 - 12 Casa parrocchiale
 fmn: 225
 edificabilità: secondo parametri art. 31, par. 4 a NAPR
 - 13 Scuola materna
 fmn: 204
 edificabilità: secondo parametri zona Rsi, nel rispetto finalità zona Nv
 - 14 Pinacoteca
 - a) fmn: 202
 edificabilità: nel rispetto finalità zona Nv e compatibilmente con la tutela delle esistenti presenze monumentali
 - b) fmn: 201 parz. e 203 parz.
 edificabilità: è consentita la realizzazione di un ampliamento in contiguità sul lato sud della Pinacoteca esistente; la nuova volumetria massima fuori terra secondo Norma SIA 416 è di mc 3'250; l'ampliamento deve risultare subordinato all'edificio della Pinacoteca**

esistente, che deve mantenere il suo carattere emergente; l'altezza massima non deve superare la quota della gronda del volume principale della Pinacoteca esistente.

21 Archivio comunale
fmn: 193
edificabilità: secondo parametri art. 31, par. 4 a NAPR

3. Attrezzature pubbliche

3 Magazzino comunale
fmn: 193

5 Pozzo di captazione e stazione di pompaggio
fmn: 988, 992, 1058

6 Impianto di depurazione
fmn: 1109

7 Serbatoio
fmn: 873

8 Posteggio
fmn: vari

8a Posteggio (area pubblica 50%)
fmn: 948

9 Centro raccolta e separazione rifiuti
fmn: 416

10 Lavatoio
fmn: 158

15 Protezione civile
fmn: 193

16 Area gioco bambini
fmn: 193

17 Cimitero
fmn: 414

18 Area di svago
fmn: 412

19 Campo sportivo e spogliatoi
fmn: 416

20 Centrale elettrica
fmn: 386

22 Area verde / autosilo
fmn: 200, 201 **parz.**, 203 **parz.**
modalità d'intervento: la creazione dell'area verde è da integrare nel progetto di autosilo sotterraneo e avrà la funzione di parco giochi per la scuola dell'infanzia. Particolare attenzione progettuale dovrà essere rivolta per l'accesso all'autosilo, in considerazione del contesto del nucleo.

23 Nuovo serbatoio acqua potabile
fmn: 572

grassetto corsivo = nuovo
~~barate~~ = stralciato

