



**VARIANTE DI  
PIANO REGOLATORE  
COMPARTO VALERA**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PR**  
(Estratto)

**Versione per la prima consultazione**

**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)

17 dicembre 2013

**Art. XX-01**  
**Comparto Valera: Zona A - Protezione della natura / Agricoltura / Bosco**

**1. Funzioni ammesse**

Nella zona A sono ammesse:

- *la riqualificazione ecologica e paesaggistica,*
- *gli interventi per la gestione idraulica del Laveggio,*
- *le attività per lo svago e la ricreazione estensiva,*
- *i percorsi ciclabili e pedonali,*
- *le attività agricole estensive.*

**2. Parametri edificatori**

*Per gli interventi nella zona A in generale valgono le seguenti disposizioni:*

- *non sono ammesse nuove costruzioni e impianti, ad eccezione delle opere necessarie per la gestione idraulica del Laveggio*
- *è concessa inoltre la realizzazione di strutture per lo svago e la ricreazione quali percorsi ciclabili, sentieri, passeggiate con minime modifiche dell'andamento del terreno*
- *ripristino di una zona agricola sui fondi N. 1152, 1157, 1167 e 1621 RFD Mendrisio - sezione Ligornetto a compenso della sottrazione di terreno agricolo (inserimento in zona D del mappale N. 1447 RFD Mendrisio - sezione Mendrisio). La zona è destinata ad attività agricole estensive (sfalcio, pascolo estensivo, ecc.). Di principio, non sono ammessi edifici e impianti.*
- *sul mappale N. 1151 RFD Mendrisio - sezione Ligornetto valgono i parametri edificatori previsti dall'art. 38 NAPR.Ligornetto (indice di edificabilità: 5,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; indice di occupazione: 45%), ma non sono concesse nuove costruzioni né l'utilizzazione a parcheggio. Il sedime dovrà essere sistemato a verde. È ammesso il mantenimento dell'alambicco.*

**3. Altre disposizioni**

- *La progettazione e la realizzazione degli interventi sono a carico dell'ente pubblico e devono essere impostate sulla base di un concetto unitario. Il concetto può prevedere lo spostamento dell'alveo del fiume, dei percorsi esistenti, della sistemazione delle aree tenendo conto del principio di riqualificazione ecologica, ambientale e paesaggistica del comparto.*
- *Alla zona in generale è attribuito il grado di sensibilità al rumore GSII. Alla zona agricola è attribuito il grado di sensibilità al rumore GSIII.*

**Art. XX-02**  
**Comparto Valera: Zona B - Area ferroviaria**

1. Funzioni ammesse

*Nella zona B sono ammesse le attività legate all'esercizio ferroviaria e le infrastrutture legate all'intermodalità.*

2. Parametri edificatori

*Per la realizzazione degli accessi e collegamenti pedonali e ciclabili (scale, ascensore, percorsi pedonali e ciclabili, accessi al posteggio biciclette/scooter) alla fermata TILO di Genestrerio / Ligornetto viene utilizzata la procedura della Legge federale sulle ferrovie (Lferr).*

3. Altre disposizioni

*Alla zona non è attribuito il grado di sensibilità al rumore.*

**Art. XX-03**  
**Comparto Valera: Zona C - Attività lavorative**

1. Funzioni ammesse

Nella zona C sono ammesse attività di produzione e trasformazione, attività terziario/amministrative e attività di ricerca e sviluppo.

Non sono ammesse la residenza, la logistica (non finalizzata alle attività di produzione), le attività commerciali di vendita e le stazioni di rifornimento del carburante.

2. Parametri edificatori

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- Indice di sfruttamento (I.s.) massimo: 1,0
- Indice di edificabilità (I.e.) massimo: 7,5 mc / mq
- Altezza max. degli edifici: 19,50 metri
- Area verde: min. 25%
- Distanza minima da confine: 5,0 metri
- Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.

*I corpi tecnici non sono computati nell'altezza dell'edificio alle condizioni che sporgano al massimo di 3,0 metri dal filo superiore del tetto e che siano arretrati di almeno 3,0 metri dal filo della facciata.*

*Nel caso di posa di pannelli solari e di realizzazione di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma quest'ultima deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.*

*L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.*

3. Altre disposizioni

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati. La parte residua di posteggi deve essere sistemata a verde.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore GSIII.*

4. Condizioni particolari

- *L'accesso veicolare alla zona C deve avvenire attraverso il mappale N. 1322 RFD Mendrisio – sezione Rancate.*

**Art. XX-04****Comparto Valera: Zona D - Area strategica per attività con ricadute socio-economiche regionali sottoposta a Piano di quartiere****1. Funzioni ammesse**

Nella zona D sono ammesse attività socio-economiche di interesse locale e regionale quali:

- attività terziario/amministrative,
- attività di produzione e trasformazione,
- attività di ricerca e sviluppo,
- attività alberghiere, congressuali ed espositive

Sono inoltre ammesse attività complementari e/o temporanee quali:

- attività per lo sport e il tempo libero,
- attività agricola estensiva.

Non sono ammesse:

- la residenza,
- la logistica (non finalizzata alle attività di produzione),
- le attività commerciali di vendita al dettaglio di prodotti di consumo,
- i grandi generatori di traffico (GGT) ai sensi della scheda di PD R8.

**2. Parametri edificatori**

Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- *Indice di sfruttamento (I.s.) massimo:* 0,5
- *Indice di edificabilità (I.e.) massimo:* 5,0 mc / mq
- *Altezza max. degli edifici:* 19,50 metri  
*Con possibilità di deroga, per comprovate necessità tecniche della produzione, fino al 50% in più di altezza per edifici con attività lavorativa e che sorgono entro una fascia di 80 metri a lato della strada cantonale come indicato sul Piano delle zone*
- *Distanza minima da confine:* 5,0 metri
- *Linea di arretramento dalla strada cantonale:* 12,0 metri (vedi indicazione sul piano 1:2'000) a garanzia della realizzabilità delle opere stradali di ordine superiore (rotonde dello svincolo autostradale)
- *Area verde minima:* 50%
- *Nell'area verde non sono ammesse edificazioni, ma è possibile la loro sistemazione e utilizzazione per attività attinenti alle funzioni ammesse in zona, in particolare attività per lo sport e il tempo libero e attività agricole.*

- *Il tetto degli edifici deve essere piano e sistemato a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.*

*I corpi tecnici non sono computati nell'altezza dell'edificio alle condizioni che sporgano al massimo di 3,0 metri dal filo superiore del tetto e che siano arretrati di almeno 3,0 metri dal filo della facciata.*

*Nel caso di posa di pannelli solari e di realizzazione di pozzi-luce, la loro superficie può essere dedotta dalla quota di sistemazione a verde, ma quest'ultima deve comunque costituire almeno il 50% della copertura.*

*L'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica situata sui tetti devono concorrere ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.*

### 3. Piano di quartiere

- *Piano di quartiere obbligatorio ai sensi degli art. 54 e 55 Lst. Il Municipio ha la facoltà di avvalersi di esperti esterni per esaminare il PQ e i suoi contenuti.*

### 4. Altre disposizioni - Piano di quartiere

- *Almeno i 2/3 dei posteggi autorizzati con la licenza edilizia devono essere realizzati interrati. La parte residua di posteggi deve essere sistemata a verde.*
- *Particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione delle facciate e degli spazi esterni, con relative sistemazioni, rivolti verso la Zona A.*
- *La sistemazione del terreno dovrà avvenire garantendo in particolare un'adeguata relazione con gli edifici e impianti previsti nel PQ e la necessaria continuità e coerenza con le aree sistemate e/o da sistemare a verde della zona A.*
- *La progettazione dell'area verde dovrà tener conto delle linee di forza del paesaggio indicate nel Piano direttore, salvaguardando visivamente la cesura tra il tessuto insediativo dell'agglomerato di Mendrisio e la conurbazione di Stabio / Ligornetto / Genestrerio e precisando le modalità d'utilizzo e l'accessibilità dell'area verde.*
- *Nell'area verde è ammessa la realizzazione di edifici e impianti sotterranei, ritenuto che venga preservata la percezione di uno spazio libero sistemato a verde.*
- *Sono ammesse utilizzazioni non soggette al vincolo di Piano di quartiere (ma comunque alla procedura di domanda di costruzione) di tipo estensivo, legate a funzioni di carattere sportivo e del tempo libero che non comportano interventi strutturali rilevanti.*
- *Alla zona è attribuito il grado di sensibilità al rumore GSIII.*

### 5. Condizioni particolari - Piano di quartiere

- *Il Piano di quartiere dovrà essere correlato da un piano economico-aziendale dell'insediamento previsto, dal quale risultino sia le ricadute socio-economiche regionali, sia le misure di riduzione degli impatti determinati dall'attività ai sensi dell'art. XX-05 NAPR.*
- *Per stabili amministrativi è concessa la realizzazione di un edificio a torre che si sviluppa sulla verticale, con altezza minima di 50 m e massima di 70 m dal carattere marcante e significativo dal punto di vista urbanistico.*
- *L'accesso veicolare alla zona D deve avvenire attraverso il mappale N. 1322 RFD Mendrisio – sezione Rancate. Il Piano di quartiere dovrà essere completato con una perizia sulla mobilità che dimostri che l'intervento è compatibile con gli impianti di traffico previsti o indichi le eventuali misure da apportarvi.*

### 5. Stabili ed infrastrutture

- *Fino alla realizzazione del Piano di quartiere, sugli stabili e sulle infrastrutture esistenti sono ammessi unicamente interventi generali di manutenzione e di trasformazione non sostanziale, ritenuto il mantenimento delle destinazioni e funzioni autorizzate ed il rispetto di tutti gli altri parametri stabiliti dalle singole norme specifiche. Al completamento del PQ, i fabbricati e gli impianti non conformi dovranno essere smantellati e i sedimi sistemati conformemente al progetto di PQ.*
- *Le modifiche dell'aspetto esterno delle facciate sono autorizzate senza aumenti della volumetria esistente.*

**Art. XX-05**  
**Piano economico-aziendale**

1. Ogni domanda di costruzione di edifici e impianti nella zona D nel Comparto Valera deve essere accompagnata da un Piano economico-aziendale (business plan). Il Piano deve permettere all'Autorità di valutare le ricadute socio-economiche e le misure di riduzione degli impatti causati dall'attività.

2. Di principio, il Piano dovrà essere strutturato nei seguenti capitoli:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <i>Società / prodotti / mercati</i> | <i>Ricadute fiscali</i>  |
| <i>Scelta di localizzazione</i>     | <i>Valorizzazione del comparto</i>   |
| <i>Processi produttivi</i>          | <i>Compatibilità con gli obiettivi di tutela ambientale</i>  |
| <i>Struttura della produzione</i>   | <i>Ricadute sul mercato del lavoro</i>   |
| <i>Risparmio energetico</i>         | <i>Coerenza con gli obiettivi "Città dell'energia"<br/>Standard energetici elevati (tipo Minergie)</i> |
| <i>Gestione della mobilità</i>      | <i>Contenimento del traffico veicolare</i>   |

3. L'analisi del Piano economico-aziendale effettuata dall'Autorità è parte integrante della procedura di domanda di costruzione.