



Piano regolatore 2005

PIANO DELLE ZONE  
Via S. Gottardo  
Adeguamento  
dell'articolo 15 NAPR  
Zona mista AC1

Rapporto di pianificazione  
Norme di attuazione del PR

**Studi Associati sa**

via Zurigo 19  
CP 4046  
CH-6904 Lugano  
tel. +41 091 910 17 30  
fax +41 091 923 99 55  
info@sasa.ch  
www.sasa.ch

**Versione per il Consiglio comunale**

**30 ottobre 2015**

## 1. PREMESSA

Il Piano regolatore del Comune di Massagno è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1997 (Risol. N. 6268 del 2.12.1997).

Dal 1997 in poi, oltre alle modifiche e agli approfondimenti richiesti nell'ambito dell'approvazione cantonale, il Comune ha effettuato ulteriori varianti tra le quali alcune modifiche di poco conto (entrate in vigore nel luglio 2005), la variante del Piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Gerso (approvata il 3 luglio 2007), la variante di PR della zona AC1 posta ai lati di via S. Gottardo, dal confine con Savosa alla Cappella delle due mani e fino alla ex-Latteria (via Genzana) e la variante del Piano viario. Queste ultime due varianti sono state approvate dal Consiglio di Stato con Risol. N. 4750 del 17 settembre 2008.

Un'ulteriore variante del comparto IBSA è stata approvata dal Consiglio di Stato il 14 ottobre 2009.

Il Piano del paesaggio è stato sottoposto a verifica e sono state elaborate alcune modifiche confluite in una variante.

La documentazione pianificatoria è stata adottata dal Consiglio comunale il 14 ottobre 2013 e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato è avvenuta il 5 novembre 2014.

Nel frattempo il Municipio sta facendo allestire le varianti inerenti gli edifici e i comparti degni di tutela (beni culturali di interesse locale), gli spazi verdi, il completamento degli alberi degni di tutela, nonché la pianificazione intercomunale del comparto PR-TriMa in collaborazione con il Municipio della Città di Lugano.

## 2. L'ORDINAMENTO PIANIFICATORIO DELLA ZONA MISTA AC1

La variante della zona mista amministrativa-commerciale AC1 elaborata negli anni 2004-2007 e approvata dal Consiglio di Stato il 17 settembre 2008 aveva apportato alcune modifiche sostanziali alla versione approvata nella revisione del PR del 1997.

Le modifiche erano scaturite dalle osservazioni fatte durante la serata pubblica informativa tenuta il 19 ottobre 2004.

Le principali osservazioni (cfr. Rapporto di pianificazione della variante di via S. Gottardo del novembre 2007 al cap. 2.3) vertevano su:

- l'accordo, in generale, della realizzazione della rotonda Arizona con la possibilità di chiudere via Selva al traffico di transito;
- l'importanza di garantire gli attraversamenti pedonali di via S. Gottardo e di migliorarli dal profilo della sicurezza;
- l'ubicazione delle fermate dell'autobus;
- la salvaguardia o l'incentivazione dei posteggi al servizio delle attività commerciali;
- le perplessità sul risultato dell'edificazione contigua su tutta via S. Gottardo (impedimento pratico alla realizzazione di posteggi, chiusura della visuale sul territorio circostante, impedimento alla normale insolazione della strada);
- i dubbi sull'obbligo di realizzazione dei portici in relazione alla contiguità/continuità degli edifici.

Riprendiamo qui, per promemoria, quanto indicato al cap. 5.2 del Rapporto di pianificazione citato.

I principali parametri edificatori della zona AC1 (per la tratta Cappella delle due mani / ex Arizona) sono:

### per il lato interno di via S. Gottardo

- linea di costruzione (allineamento obbligatorio) come indicato sul piano allegato;
- obbligo di formazione di un portico delle dimensioni minime di 3,50 metri di larghezza e di 3,50 metri di altezza quale spazio di accesso alle attività commerciali e non di transito lungo il fronte (nessun obbligo della continuità del portico);
- altezza massima alla gronda di 19,0 metri misurati dalla quota stradale, ritenuto, ove indicato nel piano, un obbligo di arretramento di almeno 3,50 metri per le parti eccedenti l'altezza di 15,50 metri (piano attico arretrato a salvaguardia dell'insolazione del fronte opposto);
- altezza massima al colmo di 21,0 metri, misurati dalla quota stradale;

- possibilità di edificazione a confine fino alla profondità di 15,0 metri, anche senza il consenso del proprietario;
- contiguità auspicata ma con limitazione a 50 metri della lunghezza massima della facciata degli edifici;
- SUL e SE limitate unicamente dalla volumetria ammessa entro la fascia di 15 metri dal ciglio stradale, ritenuto un massimo dell'I.s. di 2,2 e dell'I.o. del 50% complessivi per gli edifici sporgenti oltre la fascia.

per il lato esterno di via S. Gottardo

- I.s. max. di 2,2 e I.o. max. del 50%;
- arretramento minimo di 4,0 metri dal ciglio stradale;
- ove indicato nel piano, la sistemazione dello spazio tra il ciglio stradale e l'edificio può essere ottenuta con un muro di sostegno di un'altezza minima di 2,0 metri oppure con un corpo avanzato (portico). In questo ultimo caso vige l'obbligo di realizzare contenuti commerciali a pian terreno;
- altezza massima alla gronda di 19,0 metri misurati dalla quota stradale per edifici situati entro una fascia di 12,0 metri dal confine stradale;
- per gli edifici che sorgono sulla linea di arretramento, ove indicato nel piano, vige un obbligo di arretramento di almeno 3,50 metri per le parti eccedenti l'altezza di 15,50 metri (piano attico arretrato a salvaguardia dell'insolazione del fronte opposto);
- altezza massima al colmo di 21,0 metri;
- contiguità ammessa ma con limitazione a 50 metri della lunghezza massima della facciata degli edifici.

### 3. LE RAGIONI PER L'ALLESTIMENTO DELLA VARIANTE DI PR

Dall'entrata in vigore nel 2008 del nuovo ordinamento pianificatorio concernente il comparto di via S. Gottardo, in particolare per la zona mista amministrativa-commerciale AC1, sono stati riscontrati alcuni problemi di applicazione delle disposizioni di PR nell'ambito dell'esame delle domande di costruzione.

Anche la sentenza del Tribunale amministrativo (incarto n. 52.2012.363 del 5 dicembre 2013), che ha negato la licenza edilizia per uno stabile polifunzionale ai mappali N. 202 e 893, ha evidenziato alcuni problemi di applicazione delle norme.

In particolare sono emersi i seguenti problemi:

- la difficoltà tecnico-costruttiva di ricavare dei piani con altezza regolare, in particolare a causa delle necessità di isolamento delle solette nelle parti esposte (portico e balcone al piano attico). Questa situazione è dovuta al ridotto spazio utile disponibile sul lato verso la strada a causa dell'obbligo di prevedere sia il portico a pian terreno che l'arretramento al piano attico;
- l'obbligo di prevedere al piano attico un arretramento minimo di 3,50 dal lato verso strada utilizzabile come balcone, mentre la vista migliore la si gode sull'altro lato, quello a valle;
- le distanze da confine e tra edifici ritenute, dal Tribunale amministrativo cantonale nella sentenza citata, contraddittorie se confrontate tra i diversi articoli in vigore che le definiscono;
- l'edificazione a confine (contiguità) talvolta resa difficoltosa a causa di limiti di proprietà non perpendicolari all'asse stradale.

Il Municipio intende approfittare della presente variante anche per sistemare un aspetto puntuale del Piano delle zone / Piano del traffico.

Il progetto della sistemazione dell'incrocio ex Arizona, tuttora in fase di affinamento da parte del Cantone, e presentato al Comune nelle sue linee generali, prevede l'abbandono dell'ipotesi progettuale della rotatoria prevista a PR e la sua sostituzione, per motivi tecnico-costruttivi dovuti alla gestione del traffico, con un impianto semaforizzato.

La nuova situazione stradale è ripresa negli estratti planimetrici allegati secondo il progetto allestito per conto della Divisione delle costruzioni - Area operativa del Sottoceneri (versione 22 gennaio 2014).

Per tutti i mappali che si affacciano sul lato interno di via S. Gottardo, il PR prevede una linea di costruzione (allineamento obbligatorio) a filo strada.

Solo in corrispondenza del fondo N. 136, il PR in vigore prevede una linea di arretramento: in parte posta lungo il ciglio stradale e in parte arretrata di 10 metri in corrispondenza della rotonda. Questa impostazione era stata introdotta proprio per garantire la realizzazione della rotonda, pur garantendo l'edificabilità del fondo.

La modifica del progetto stradale con l'abbandono della rotatoria, rende inopportuna la linea di arretramento e di conseguenza il PR va modificato.

Il progetto stradale inoltre modifica l'andamento del ciglio del marciapiede in corrispondenza del fondo N. 145. Di conseguenza vanno adattati sia la linea di arretramento che il vincolo di corpo avanzato o di sistemazione con muro di sostegno lungo via Tesserete.

Il Piano delle zone e il Piano del traffico devono di conseguenza essere modificati (vedi estratti planimetrici in scala 1:1000 allegati).

#### 4. LE RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE

Il 22 gennaio 2015 la proposta di variante di adeguamento è stata sottoposta al Dipartimento del territorio - Sezione dello sviluppo territoriale con la richiesta di Esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 Lst.

Il DT si è espresso in data 24 giugno 2015 con un documento in conformità all'art. 25 cpv. 3 Lst e all'art. 34 RLst.

Di seguito vengono riassunte le suggestioni e i suggerimenti dipartimentali, seguite dalle risposte del Municipio.

##### A. In generale

Al Cap. 4 *Considerazioni particolari sulle varianti* (a p. 3), il DT afferma che le proposte riguardano correttivi puntuali, senza alterarne in modo significativo gli effetti territoriali o urbanistici. Le proposte non sollevano particolari problemi o aspetti conflittuali con misure e ordinamenti legati alla pianificazione superiore.

Il DT è dell'avviso che alcune delle proposte permettano di assicurare una migliore integrazione degli interventi ammessi nella zona AC1, in particolare le proposte di:

- indicazione delle possibilità di imporre la rettifica dei confini con limiti di proprietà non perpendicolari all'asse stradale;
- facoltà del Municipio di prescrivere materiali particolari per la realizzazione dei muri di sistemazione e/o di sostegno lungo via San Gottardo;
- introduzione di un PQ obbligatorio sui fondi N. 136 e 570.

*Risposta:* Il Municipio si rallegra che il Dipartimento condivida l'impostazione generale e le soluzioni proposte dalla variante

##### B. Il Piano di quartiere obbligatorio (PQ)

In riferimento alle disposizioni del PQ, a mente del DT, occorre che il Municipio sviluppi ulteriormente quanto proposto, tenendo conto delle indicazioni contenute nella Linea guida pubblicata nell'ottobre 2013 dalla Sezione dello sviluppo territoriale. Va pure verificata l'opportunità di sviluppare ulteriori disposizioni specifiche sui fondi (ad es. posteggi interrati).

Il Municipio è pure tenuto a riformulare la disposizione proposta per quanto attiene al computo della SUL degli edifici esistenti con elementi storici, architettonici e culturali di valore. Implicitamente, vi è la possibilità di demolirli, nel qual caso la SUL ammessa sarebbe minore. Si chiede maggiore coerenza, tenendo presente l'ottica

di salvaguardare gli elementi di pregio che vanno conservati. In ogni caso la SUL massima concessa va indicata in modo chiaro, univoco e commisurata al contesto, oltre che essere proporzionale agli altri fondi attribuiti alla zona AC1.

*Risposta:* Il Municipio accetta di sviluppare le disposizioni come previsto dalla Linea guida pubblicata (l.s. minimo; percentuale di posteggi da realizzare interrati).

Non intende per contro rivedere in questa sede le disposizioni del computo della SUL, ma di affrontare il problema in modo più generale nell'ambito della variante inerente i beni culturali di interesse locale (edifici ritenuti degni di protezione), mantenendo in questa fase la proposta di variante senza modifiche

C. Modifiche delle linee di arretramenti e del vincolo di corpo avanzato all'incrocio Arizona

Le modifiche legate all'andamento delle linee di arretramento e del vincolo di corpo avanzato all'incrocio Arizona vanno verificate. Non vi sono particolari osservazioni, in quanto le stesse sono giustificate dalla modifica degli interventi sull'asse stradale (incrocio semaforico invece della prevista rotonda).

*Risposta:* Il Municipio ha completato l'estratto planimetrico con l'indicazione dei vincoli (corpo avanzato o sistemazione con muro di sostegno), chiarendo l'estensione degli stessi

D. Possibilità di ridurre la profondità del balcone al piano attico

La possibilità di ridurre la profondità del balcone al piano attico senza aumento delle potenzialità edilizie non solleva particolari problematiche in merito. Il Municipio viene invitato a non elencare nelle giustificazioni della modifica il fatto che lo spazio potrebbe costituire un deposito poco qualificante. L'argomento non è ritenuto pertinente.

*Risposta:* Il Municipio si rallegra che il Dipartimento non riscontri problematiche in merito alla modifica proposta e accetta di non elencare come giustificazione quella del deposito non qualificante, ritenuto che il cambiamento è accettato



## 5. LA PROCEDURA DI INFORMAZIONE/CONSULTAZIONE

Dopo il deposito della documentazione della variante presso l'Ufficio tecnico comunale durante il periodo dal 12 settembre 2015 al 12 ottobre 2015, conformemente alle disposizioni previste dalla Lst, sono state inoltrate sei osservazioni e precisamente da parte di:

- **arch. Ugo Frueh**, Massagno
- **sigg. Ilda e Marco Bagutti, Luca, Michele, Francesco e Paola Bagutti**, Massagno
- **arch. Emilio Bernegger**, Massagno
- **Sezione PS Massagno**, Massagno
- **Municipio della Città di Lugano**, Lugano
- **Cittadini per il territorio - Gruppo di Massagno**, Massagno

Il Municipio, dopo aver trasmesso in data 15 e 16 ottobre 2015 le osservazioni per esame tecnico da parte del pianificatore, ha così deciso:

### Osservazione N. 1

<b>Istante</b>	arch. Ugo Frueh, via Cabione 2, Massagno
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>L'istante esprime disappunto per la mancata creazione di un disegno unitario del fronte tramite portici al pian terreno e arretramenti all'ultimo piano (3,50 metri), ritenuta una forzatura formale a discapito dell'utilizzazione degli spazi (scarsa valenza per i fruitori delle terrazze rivolte a nord).</p> <p>La variante propone un correttivo parziale, concedendo una deroga fino a 1,50 metri. Appurato che difficilmente si otterrà l'auspicata unitarietà dei fronti lungo via San Gottardo, l'istante si chiede se non fosse stato meglio snellire la norma e dare maggiore libertà ai proprietari, senza forzature formali nell'imporre la morfologia degli arretramenti all'ultimo piano</p> <p><u>A. Applicazione della norma art. 15.4 lett. i)</u></p> <p>L'istante ritiene che la norma sia di difficile applicazione, non essendoci un riferimento preciso nel testo riferito agli schemi allegati. Gli schemi sono intitolati "Piani di carattere indicativo", quando l'intento della norma è di avere sezioni vincolanti. È indispensabile chiarire. Andrebbe anche tolto il suffisso ca. (circa) alle misure in sezione, perché potrebbe generare interpretazioni imprecise.</p> <p>Siccome l'andamento non è costante, l'istante ritiene indispensabile per permettere una comprensione inequivocabile allegare una planimetria che definisca con esattezza i limiti delle sezioni.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Il disegno unitario del fronte è ottenuto principalmente tramite l'allineamento obbligatorio, il portico a pian terreno e la rientranza al piano attico. Il correttivo di concedere la deroga all'arretramento all'ultimo piano non influirà in maniera determinante sull'aspetto formale del fronte, essendo poco percepibile per un osservatore situato al livello stradale.</p> <p>Altra preoccupazione del Municipio è stata quella di non modificare eccessivamente le disposizioni pianificatorie, ma semplicemente di apportare dei correttivi per semplificare la loro applicazione.</p> <p><u>ad A.</u></p> <p>Il Municipio ritiene corretta l'osservazione di dare un riferimento preciso del testo dell'art. 15 NAPR agli schemi allegati. Provvederà a completare in questo senso l'articolo.</p> <p>Inoltre, ritiene più preciso intitolare gli stessi come "Sezioni indicative" e non "Piani". Infatti, hanno la funzione di "sezioni-tipo" che illustrano l'applicazione delle disposizioni dell'art. 15 NAPR. L'esatta applicazione della norma è possibile unicamente con un progetto specifico, realizzato su un determinato fondo, che tiene conto dell'andamento del terreno (longitudinale e trasversale), della sezione stradale</p>	

reale, della dimensione effettiva dell'edificio.

Per queste ragioni, non è possibile, contrariamente a quanto richiesto, determinare con esattezza i limiti delle sezioni.

## Osservazione N. 2

<b>Istante</b>	Bagutti Ilda e Marco, Bagutti Luca, Michele, Francesco e Paola, via San Gottardo 57, Massagno
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>Gli istanti esprimono delle osservazioni all'art. 15 NAPR inerenti i mappali N. 570 e 136 di loro proprietà.</p> <p><u>A. Punto J) (recte: art. 15 cpv. 3 NAPR)</u></p> <p>Gli istanti ritengono che l'obbligo di realizzare, nell'ambito della sistemazione esterna, un diritto di passo pedonale pubblico sul fondo N. 136 che colleghi il Quartiere Santa Lucia con il portico lungo la linea di costruzione, oltre al marciapiede, sia una soluzione poco razionale, inutile ed eccessiva, in quanto esiste già il marciapiede che assicura il transito pedonale.</p> <p>Ritengono inoltre eccessiva la sua larghezza, esagerata e non giustificata. Ad esempio il passaggio da via Lema alla via San Gottardo è di soli 1,50 metri, permettendo una percorrenza normale camminando in coppia, o con carrozzine, ecc. La larghezza ipotizzata (3,50 metri) è ben più di un passaggio pedonale, più simile a una carreggiata di corsia autostradale (3,75 metri).</p> <p>Dubbi ci sono anche sull'obbligo della realizzazione dei portici lungo via San Gottardo, tenendo conto di quanto avviene su via Besso. La realizzazione di un portico, garantisce la continuità degli edifici lungo la strada, ma perplessità rimangono sulla necessità effettiva degli spazi commerciali, sulla loro attrattiva e sulla loro gestione.</p> <p>Inoltre sembra esagerata e poco funzionale la dimensione dei portici (3,50 metri).</p> <p><u>B. SUL (in art. 15 cpv. 3 NAPR)</u></p> <p>Gli istanti sostengono, che nell'ambito della conservazione e salvaguardia degli edifici esistenti con caratteristiche storiche e architettoniche di valore (villa Carolina al mapp. n. 136), non venga computata la loro SUL nell'indice di sfruttamento.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p><u>ad A.</u></p> <p>La larghezza di 3,50 metri del percorso pedonale e del portico viene assunta su tutta la tratta di via San Gottardo e non solamente sui fondi N. 570 e 136. La dimensione è ritenuta, in particolare per i portici, corretta e giustificata per garantire un transito agevole anche in presenza di materiale e/o merce esposta davanti ai negozi. Si tratta infatti di uno spazio coperto a disposizione dei commerci posti al piano terreno. La soluzione progettuale dovrà essere trovata nell'ambito del PQ.</p> <p>A differenza di via Besso, su via San Gottardo è prevista la realizzazione di posteggi di corta durata al servizio dei commerci. Questo dovrebbe costituire un atout per i negozi, facilitandone la fermata dei clienti in transito a bordo di un veicolo.</p>	

ad B.

L'art. 15 la cpv. 3 già prevede di non computare la SUL degli edifici abitativi nell'indice di sfruttamento. Il DT da parte sua chiede di specificare meglio le condizioni per il non computo.

### Osservazione N. 3

<b>Istante</b>	arch. Emilio Bernegger, via San Gottardo 112, Massagno
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>L'istante ritiene che le modifiche di poco conto apportate alla variante, non sono certamente tali da migliorare il PR in vigore né tanto meno capaci di renderlo "strumento di promozione di insediamenti di elevata qualità". Anzi.</p> <p>La variante presentata dal Municipio e approvata dal CC nel 2007 si basava su un progetto chiamato "Città ideale". Le costruzioni che sorgono ora e le modature consiglierebbero di togliere almeno l'aggettivo "ideale", se non quello di "città". L'istante ritiene difficile rendere urbana - se non nel senso deteriore del termine - una strada di penetrazione, pure in pendenza, come via San Gottardo (e spera che non sia la via Besso il modello "urbano" ispiratore).</p> <p>Esprime dunque delle riflessioni sul PR, senza ordine di priorità e non tutte in relazione alle varianti proposte, che spera costituiscano degli spunti di discussione per trovare una soluzione migliore rispetto a quella immaginata attualmente.</p> <p><u>A. Art. 15.2 c) Distanza minima tra edifici: 6,0 metri</u></p> <p>Ci si può rendere conto come si traduca in pratica questa distanza in zona ex bar Romano.</p> <p>L'edificio in costruzione presenta delle aperture verso una facciata cieca posta alla distanza di 6 metri per 15 metri di profondità e 19 di altezza. È il caso esemplare di cosa potrà realizzarsi in altre situazioni: sembra che il modello sia ripreso dalle nuove città cinesi.</p> <p>Di conseguenza, l'istante ritiene che la distanza di 12 metri tra gli edifici, senza possibilità di accordi per la loro riduzione, non solo permetterebbe di evitare simili derive, ma anche di recuperare qualche squarcio visuale che non penalizzi tutte le proprietà che si trovano sul lato nord di via san Gottardo.</p> <p><u>B. (Art. 15.4 i) Modifica dell'altezza massima delle facciate a filo strada</u></p> <p>La modifica viene giustificata con difficoltà tecnico-costruttive dovute all'obbligo di prevedere sia il portico a pian terreno sia l'arretramento al piano attico.</p> <p>Si chiede dunque l'istante: chi sta costruendo ora o è arrivato a tetto, ha risolto il problema secondo il PR in vigore? Se sì, non vi è necessità di aumentare l'altezza. Inoltre il parapetto del balcone non è un superamento dell'altezza?</p> <p><u>C. (Art. 15.4 i) Possibilità di modificare la larghezza del balcone al piano attico</u></p> <p>Il rientro di facciata (recte: la riduzione del balcone) al piano attico viene giustificato anche "col rischio che diventi un deposito non curato ma visibile dalla collina di Praccio". Preoccupazione lodevole da parte del Municipio, ma per chi vive sul lato nord di via San Gottardo non viene tolta una vista poco elegante, ma del Comune non vedrebbero più niente. Neanche il sole.</p>	

D. Art. 15.3 c) Obbligo del portico al piano terra

Nella variante votata nel 2007, il DT aveva espresso dubbi sull'opportunità del porticato lungo l'intera tratta di via San Gottardo. La risposta del Municipio era stata che il porticato non andava inteso come una passeggiata, ma come un accesso coperto alle attività commerciali poste al piano terreno. Gli accessi ai negozi possono essere risolti anche senza il porticato e questo renderebbe ipotizzabile la riduzione di un piano in altezza.

E. Art. 15.3 d) Ammessa l'edificazione a confine, anche senza il consenso del proprietario

Questa norma, che persegue la continuità con il rischio di un muro praticamente ininterrotto lungo tutta via San Gottardo - pessimo risultato - sarebbe da abolire.

**Risposta del Municipio**

Il Municipio osserva che le modifiche riprese dalla variante sono intese a trovare delle soluzioni a problemi emersi nell'applicazione pratica dell'art. 15 NAPR e non rimettono in questione l'impostazione della pianificazione di via San Gottardo. Eventuali osservazioni o dubbi sull'impostazione andavano espresse al momento dell'adozione della variante, nel 2007, durante la procedura di informazione e consultazione effettuata a norma di legge.

ad A.

La distanza di 6,0 metri tra edifici era già prevista dalle disposizioni dell'art. 15 NAPR, almeno nelle intenzioni del Municipio. L'esplicitazione e precisazione apportate dalla variante si sono rese necessarie per eliminare la contraddizione rilevata dal Tribunale Amministrativo nell'ambito dell'esame di un ricorso contro una licenza di costruzione. Contraddizione tra il nuovo articolo e uno già approvato dal PR precedente.

ad B.

La modifica, di portata molto limitata, è effettivamente proposta per eliminare le difficoltà tecnico-costruttive. Difficoltà riscontrate proprio da chi ha inoltrato le domande di costruzione, obbligandoli a soluzioni poco opportune e poco razionali. Proprio per evitare di continuare ad imporre regole non razionali, il Municipio ha deciso di modificare l'altezza. Modifica per altro non percepibile dall'osservatore esterno e condivisa dal Dipartimento nel suo Esame preliminare.

No, il parapetto del balcone non costituisce un superamento dell'altezza. Quella che fa stato è comunque l'altezza alla gronda (19,0 metri).

ad C.

Osservazione che non porta a nessuna richiesta esplicita. Il Municipio ne prende semplicemente atto.

ad. D.

L'eliminazione dell'obbligo di portico al pian terreno non porterebbe necessariamente alla riduzione di un piano in altezza, come sostiene l'istante. Infatti, il portico non occupa l'intero pian terreno e dunque la sua eliminazione comporterebbe una riduzione della SUL ammessa dal PR.

ad E.

L'edificazione a confine, senza l'accordo del proprietario (confinante), è intesa a favorire l'edificazione in contiguità. Per evitare la realizzazione di una "muraglia" ininterrotta paventata dall'istante, è stata introdotta la limitazione di lunghezza delle facciate a 50 metri.



#### Osservazione N. 4

<b>Istante</b>	Sezione PS - Massagno c/o Dolores Caratti Talarico, via Cabione 4, Massagno (firmatario: Marco Gianini)
<p><b>Osservazioni dell'istante</b></p> <p>La sezione PS di Massagno partecipa pur con la consapevolezza che non sia quasi più possibile correggere la graduale formazione di una strada corridoio. L'adeguamento infatti consiste in aggiustamenti per eccesso, pur se di poca entità, e non corregge l'aspetto qualitativo della città di collina, nel rispetto delle preesistenze riconosciute nel nucleo tradizionale Gerso e del carattere originariamente pedonale di via San Gottardo.</p> <p>Il Nucleo tradizionale di Gerso non è percepibile da via San Gottardo, avendo costruito al suo interno con lo stesso approccio che si sta consolidando su quasi tutto il suo tracciato. Per l'edificio sul fondo N. 753 non è prevista una diversa disposizione, pur essendoci la possibilità grazie all'adiacente posteggio e area pubblica, ma la questione non è trattata nell'attuale proposta di adeguamento. Risulta evidente per ragioni storiche e di progettualità urbanistica che il comparto via San Gottardo e Nucleo tradizionale di Gerso siano stati trattati congiuntamente in ossequio non solo di nostre osservazioni ma da preoccupazioni emerse da una precedente consultazione.</p> <p>La definizione di una zona mista AC è pensata su un asse di penetrazione a Lugano con caratteristiche della seconda metà del secolo scorso.</p> <p>Per il traffico motorizzato via San Gottardo è una bretella stradale interna all'area urbana che si biforca da una parte verso lo Stadio Tesserete e dall'altra verso la Stazione e Paradiso, solo i pedoni e i mezzi pubblici hanno accesso diretto al centro città. L'attuale adeguamento non prende in considerazione eventuali e più probabili cambiamenti di funzione della strada.</p> <p>Passaggi pedonali più sicuri rappresentano un pio desiderio, mentre bisognerebbe sottolineare con misure adeguate il carattere effettivamente urbano di questa parte della città. La rinuncia alla continuità dei portici come percorsi pedonali coperti e la formazione di parcheggi lungo la strada invece della corsia degli autobus sottolineano ulteriormente la tipologia di strada corridoio dominata dalla motorizzazione privata e dal conseguente principio del <i>mordi e fuggi</i>.</p> <p>Anche se fuori argomento della consultazione, si rende attento il Municipio sulla situazione deprimente del nodo intermodale della stazione FFS per i turisti e gli abitanti della collina. La fermata della Genzana si trova a 5 minuti o poco meno dalla stazione. L'assenza di coordinazione di orari con i treni e le cadenze non urbane, portano ad incentivare l'uso del veicolo privato anche su distanze brevi.</p>	
<p><b>Risposta del Municipio</b></p> <p>Come ben rilevano in apertura gli istanti, l'adeguamento [recte: la variante] consiste in aggiustamenti di poca entità che, di conseguenza, non può, e nemmeno ha l'ambizione, di correggere l'aspetto della città in collina.</p> <p>Il Municipio rileva che osservazioni o dubbi sull'impostazione andavano espressi al momento dell'adozione della variante, nel 2007, durante la procedura di informazione e consultazione effettuata a norma di legge.</p>	

Gli istanti si limitano più a considerazioni sulla situazione attuale o in formazione di Massagno (immagine del nucleo di Gerso, impostazione dell'edificazione su via San Gottardo, funzione della strada, accessi, posteggi, attuale nodo intermodale della stazione FFS) che a fare osservazioni o dare suggerimenti in merito ai contenuti della variante.

Da questo profilo, il Municipio può solo prendere atto delle esternazioni, che però non possono essere tenute in considerazione in questa procedura.

### Osservazione N. 5

<b>Istante</b>	Municipio della Città di Lugano, Lugano
<b>Osservazioni dell'istante</b> <p>Secondo l'istante, il PR in vigore presenta una situazione di possibile conflitto nel comparto tra via San Gottardo e via Genzana, in corrispondenza del mapp. N. 138 RFD Massagno.</p> <p>Il PR prevede lungo via San Gottardo, una linea di costruzione obbligatoria fino a via Genzana.</p> <p>L'istante ritiene che lungo via Genzana vadano applicate delle linee di arretramento consoni a una strada di servizio, come definita dal PR di Lugano.</p> <p>L'arretramento da via Genzana rende di fatto inapplicabile nella sua totalità la linea di costruzione obbligatoria.</p> <p>L'istante ritiene opportuno chiedere una rettifica di questo tratto, attualmente non oggetto della variante di PR.</p>	
<b>Risposta del Municipio</b> <p>Il Municipio riconosce che sul mappale n. 138 RFD non è indicata una linea di arretramento lungo via Genzana, quest'ultima sita sul territorio giurisdizionale di Lugano.</p> <p>Anche prevedendo un arretramento di 4,0 metri dal ciglio, arretramento usuale per una strada di servizio e conforme alle NAPR di Massagno, rimarrebbe la possibilità di costruire sul mappale N. 138 un edificio, allineato lungo via san Gottardo, della lunghezza di almeno 35 metri per una larghezza di 15,0 metri. Un edificio certamente razionale e interessante dal profilo architettonico e dell'investimento.</p> <p>La linea di costruzione implica un obbligo di allineamento (vedi art. 15 cpv. 3 lett. b) e non un obbligo di edificazione.</p> <p>L'affermazione per cui l'arretramento da via Genzana renderebbe di fatto inapplicabile "nella sua totalità" (recte: nella sua interezza) la linea di costruzione va comunque relativizzata (vedi possibilità di deroga per le distanze dalle strade, art. 38 cpv. 3 NAPR-Massagno).</p>	

## Osservazione N. 6

<b>Istante</b>	Cittadini per il territorio - Gruppo di Massagno, casella postale 409, Massagno
<b>Osservazioni dell'istante</b> <p>Partecipando alla consultazione sulla variante di PR, gli istanti intendono contribuire alla messa a punto della nuova regolamentazione.</p> <p>Si tratta della terza stesura del PR di via San Gottardo in vent'anni, ma ora ci si può esprimere con più consapevolezza perché i fronti stradali sono in corso di realizzazione e gli impatti ben visibili e facili da giudicare.</p> <p>Il Municipio propone di correggere disposizioni che creano difficoltà ai proprietari con lievi correttivi alle altezze e alle distanze degli edifici, cose minori insomma.</p> <p>Gli istanti invece segnalano alcuni aspetti a loro parere importanti. Aspetti legati ai nuovi volumi costruiti, al disegno dei marciapiedi, al fronte edificato e alla conduzione del traffico, segnatamente quello pubblico.</p> <p><u>A. Eccessivo impatto visivo</u></p> <p>Sul tratto Cappella delle due mani - al Sole lato sud, gli edifici in costruzione sconvolgono l'aspetto esistente, sostituendolo con costruzioni di grande mole e altezza. Ciò non è percepito positivamente. Le altezze sono giudicate eccessive e incombenti su strada e dintorni.</p> <p>Si propone di limitare in altezza le nuove costruzioni, abbassando l'altezza a 16 metri (un piano in meno). La modifica del PR può essere attuata senza indennizzare i proprietari.</p> <p><u>B. Le costruzioni in contiguità</u></p> <p>Il problema della contiguità del fronte stradale sembra più teorico che pratico, non avendo mai prodotto alcun risultato. Questo perché la sua applicazione è lasciata alla libera valutazione del proprietario. Se la contiguità è una finalità di interesse pubblico (ad es. schermatura dei rumori verso i quartieri residenziali retrostanti) va perseguita con determinazione, tramite un progetto che valuti dove e su che lunghezza la schermatura va realizzata. Tenendo conto che la formazione di una muraglia ininterrotta è giudicata esteticamente non accettabile. Sulla base di tale studio, la regolamentazione scelta verrà introdotta in termini vincolanti nel PR.</p> <p><u>C. Conformazione delle fasce stradali laterali</u></p> <p>La conformazione della fasce tra strada e fronte edificato riveste grande importanza. Dalla documentazione non è possibile farsi un'idea concreta di come sono pensati e normati tali spazi.</p> <p>Gli istanti desiderano che questo aspetto sia precisato e presentato e suggeriscono la realizzazione di un filare di piante per creare l'effetto del viale alberato.</p>	

#### D. Regolazione stradale

Nella documentazione fornita non ci sono spiegazioni sulla regolamentazione della circolazione stradale di via San Gottardo. Nelle sezioni allegata si citano corsie stradali, di bus, marciapiedi, posteggi privati e pubblici, ma non è possibile dedurre il regime viario previsto. È una lacuna da colmare.

Nel frattempo gli istanti segnalano che il programma PAL2 prevede un forte incremento dei volumi di traffico e che il PR prevede di pedonalizzare via Selva e di formare una corsia bus in direzione discendente. Se il traffico crescerà a livelli elevati, sarà necessaria la doppia corsia di circolazione, con il conseguente abbandono della corsia bus.

Gli istanti sostengono la realizzazione della corsia bus in avvicinamento all'incrocio semaforizzato dell'Arizona. Anche se questo dovesse andare a scapito della chiusura al traffico di via Selva.

Gli istanti tengono a precisare il carattere interlocutorio delle loro osservazioni, chiedendo che le questioni sollevate siano approfondite e che la consultazione venga ripetuta con i nuovi elementi richiesti. In particolare si chiede al municipio di impegnarsi affinché la proposta pianificatoria sia resa facilmente comprensibile ai cittadini, mediante rappresentazioni prospettiche e volumetriche virtuali.

E ringraziano per la breve proroga concessa.

#### **Risposta del Municipio**

Il Municipio prende atto che gli istanti sono consapevoli che le varianti si limitano ad apportare dei lievi correttivi per correggere disposizioni che creano difficoltà di applicazione ai proprietari e prende atto che intendono inoltre segnalare alcuni aspetti a loro parere importanti, che però esulano dalla presente procedura.

#### ad A.

La proposta di ridurre l'altezza degli edifici a 16 metri, al di là se può essere attuata senza indennizzare i proprietari, deve comunque effettuare una procedura compreso l'esame preliminare in cui devono essere esplicitate le ragioni del cambiamento. Si tratta comunque di una modifica importante che non può essere decisa nell'ambito della presente procedura.

#### ad B.

Diversamente da quanto affermano gli istanti, la contiguità (o le regole per le distanze tra edifici) sta prendendo piede, come lo dimostrano le domande in fase di realizzazione e quelle oggetto di domanda di costruzione. Lo studio preconizzato, da questo profilo, non risulta necessario.

#### ad C. e D.

Le indicazioni di PR per l'aspetto viario di via San Gottardo sono state elaborate nella procedura di adozione del 2007, con l'elaborazione del piano del traffico. Non sono oggetto di variante, e dunque non comprese, nella documentazione attualmente in fase di consultazione.

Costituiscono comunque la base per l'elaborazione del progetto stradale in fase di allestimento da parte del Cantone (Sezione della mobilità). Il Municipio è informato e segue regolarmente il procedere dell'affinamento del progetto di via San Gottardo.

Nel progetto vengono esplicitati e definiti i dettagli sollevati dagli istanti nelle loro osservazioni e segnatamente: sistemazione delle fasce tra strada e fronte edificato, corsie veicolari e del bus, fermata TP, alberatura, posteggi, ecc. Il progetto di massima verrà pubblicato dal Cantone possibilmente ancora nel corso di quest'anno.

## 6. GLI ELEMENTI OGGETTO DI VARIANTE

Da quanto descritto precedentemente risulta che gli aspetti che necessitano di una variante sono:

### Piano delle zone (e del traffico)

- la modifica delle linee di allineamento e arretramento in corrispondenza dei fondi N. 136 e 570;
- la modifica del vincolo di corpo avanzato o sistemazione con muro di sostegno sul fondo N. 145, lungo via Tesserete.

Le due modifiche sono conseguenti a cambiamento di impostazione del progetto stradale concernente l'incrocio Arizona (impianto semaforico invece di una rotonda).

### Norme di attuazione del PR

- modifica dell'altezza massima della facciata in corrispondenza della linea di costruzione (e di arretramento);
- possibilità di ridurre la profondità del balcone al piano attico;
- precisazione delle modalità di applicazione delle distanze da confine e tra edifici;
- indicazione delle possibilità di imporre la rettifica dei confini in presenza di limiti di proprietà non perpendicolari all'asse stradale per consentire un uso più razionale del suolo, in applicazione dei disposti degli art. 98-99-100 della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT);
- introduzione di un Piano di quartiere obbligatorio sui fondi N. 136 e 570;
- facoltà del Municipio di prescrivere dei materiali particolari per la realizzazione dei muri di sistemazione e/o di sostegno edificati lungo il ciglio di via San Gottardo in modo da integrarli nel fronte urbano.

Nei capitoli seguenti vengono esposte in dettaglio le singole varianti.

## 6.1 PIANO DELLE ZONE (E DEL TRAFFICO)

### Modifica delle linee di allineamento e arretramento sui fondi N. 136 e 570

Come indicato nel cap. 3 il progetto di sistemazione dell'incrocio ex Arizona, attualmente in fase di allestimento, non prevede più la realizzazione di una rotatoria, bensì il traffico verrà gestito con un impianto semaforico.

Per questa ragione, la linea di arretramento indicata in corrispondenza del mappale N. 136 non ha più ragione di essere. Infatti, era stata inserita per garantire la realizzazione della rotatoria.

Di conseguenza, si propone la seguente modifica per i fondi N. 136 e 570:

- eliminazione della linea di costruzione sul mappale N. 570 e sua sostituzione con una linea di arretramento posta lungo il ciglio stradale;
- conferma della linea di arretramento fino al Quartiere Santa Lucia (QSL) posta lungo il ciglio stradale;
- inserimento, sul fondo N. 136, di un vincolo di diritto di passo pedonale pubblico della larghezza di 3,50 metri, che congiunge la piazzetta del nucleo di Santa Lucia con il marciapiede antistante lo stesso fondo. Il passo pedonale, da realizzare privo di barriere architettoniche, dovrà essere precisato nell'ambito dell'allestimento del Piano di quartiere obbligatorio (sistemazione esterna) previsto sui fondi N. 136 e 570.

Con queste disposizioni si rende possibile una soluzione integrata tra il quartiere Santa Lucia e il fronte di via S. Gottardo. Inoltre viene garantito il passaggio dei pedoni, tramite il passo pedonale pubblico, non unicamente lungo il marciapiede (con conseguente maggiore sicurezza per i pedoni).

### Modifica dell'andamento della linea di arretramento e corrispondente vincolo di corpo avanzato o sistemazione con muro di sostegno sul fondo N. 145

Come indicato nel cap. 3 il progetto di sistemazione dell'incrocio ex Arizona, attualmente in fase di allestimento, non prevede più la realizzazione di una rotatoria, bensì il traffico verrà gestito con un impianto semaforico.

La nuova impostazione implica una modifica dell'andamento del ciglio stradale in corrispondenza del fondo N. 145 che si affaccia su via Tesserete.

Vengono di conseguenza adattati sia la linea di arretramento che il corrispondente vincolo di corpo avanzato o di sistemazione con muro di sostegno.



La nuova situazione stradale e le conseguenti modifiche pianificatorie (Piano delle zone e Piano del traffico) sono illustrate negli estratti planimetrici allegati, in scala 1:1000 (A4).

## 6.2 NORME DI ATTUAZIONE

### A. Modifica dell'altezza massima della facciata a filo strada

L'elaborazione dei progetti da parte dei privati nell'ambito delle domande di costruzione ha evidenziato un problema di carattere tecnico-edilizio.

L'obbligo di edificare il portico al piano terra e di prevedere il balcone al piano attico, lascia uno spazio insufficiente per ricavare 4 livelli con adeguate altezze e isolazioni.

Il Municipio ritiene che con l'aumento di 50 cm di altezza della facciata a filo strada (ossia senza considerare la rientranza al piano attico), portandola da 15,50 a 16,0 metri, il problema possa essere risolto senza che il disegno architettonico-urbanistico del fronte stradale venga compromesso.

Di conseguenza, l'art. 15 viene modificato nei cpv. 4 lett. i) e cpv. 5 lett. c) portando l'altezza a filo strada a 16,0 metri.

Vedi Tabella di confronto degli articoli NAPR modificati allegata.

### B. Possibilità di modificare la larghezza del balcone al piano attico

L'obbligo di prevedere una rientranza al piano attico per i fronti stradali posti all'interno di via S. Gottardo costituiva la risposta ad una osservazione scaturita dalla consultazione pubblica. Infatti, questa soluzione, non ottimale dal profilo della razionalità e dell'uso (terrazza aperta verso nord e nord-ovest, affacciata sulla strada e dunque esposta al rumore del traffico), era stata introdotta per permettere un migliore soleggiamento dei piani bassi del fronte stradale opposto.

Il rientro di facciata, di dubbia utilità, crea le premesse per la formazione di uno spazio residuo poco utilizzato, perché scarsamente soleggiato e rumoroso, col rischio che diventi un deposito al servizio dell'appartamento.

In considerazione di questi aspetti, il Municipio ritiene di concedere la possibilità ai progettisti di ridurre la rientranza ad un minimo di 1,50 metri, facendone un passaggio e non più un balcone.

La riduzione della rientranza sul lato verso strada dell'edificio deve essere recuperata sul lato a valle, realizzando un terrazzo con vista sul golfo di Lugano. In tal modo le possibilità edificatorie rimangono invariate.

Di conseguenza, l'art. 15 va modificato nei cpv. 4 lett. i) e cpv. 5 lett. c) prevedendo la possibilità di realizzare una rientranza ridotta a 1,50 metri. La minor profondità della rientranza deve essere recuperata sul lato opposto dell'edificio.

Vedi Tabella di confronto degli articoli NAPR modificati allegata.

### C. Precisazione delle modalità di applicazione delle distanze da confine e tra fabbricati

Alla base delle disposizioni di zona vi era la volontà di creare un fronte urbano molto denso e allineato lungo la via S. Gottardo. Le disposizioni pianificatorie di zona sono state concepite per rendere possibile questa impostazione urbanistica.

In particolare, consentendo anche senza l'accordo del vicino l'edificazione a confine di fabbricati realizzati lungo la linea di costruzione e per una fascia profonda 15 metri. Il confinante può scegliere di costruire in contiguità oppure rispettare unicamente la distanza da confine di 6,0 metri. Questo allo scopo di favorire la densificazione e/o la contiguità dell'edificazione.

Dalla consultazione pubblica, era però giunta la richiesta di prevedere delle interruzioni del fronte stradale costruito, allo scopo di impedire la costruzione di un fronte continuo. Per questo era stata introdotta la regola della lunghezza massima di facciata limitata a 50 metri. Limite che deve essere rispettato anche nel caso di edifici contigui posti su fondi confinanti.

La citata sentenza del Tribunale amministrativo emanata il 5 dicembre 2013 ha però giudicato contraddittorio il contenuto dell'art. 15 cpv. 1 NAPR con quello dell'art. 35 NAPR Distanza tra edifici (= somma delle rispettive distanze da confine).

Di conseguenza, l'art. 15 NAPR è stato completato al cpv. 2 lett. c) con l'indicazione della distanza minima tra edifici e al cpv. 4 lett. h) sulla non applicabilità dell'art. 35 cpv. 1 NAPR, rispettivamente all'art. 35 NAPR viene aggiunto che la distanza tra edifici come somma delle distanze da confine non è applicabile nella zona mista AC1.

In questo modo le contraddizioni rilevate dal TRAM vengono sanate, permettendo l'edificazione come prevista a PR.

Anche l'eccezione che prevede una distanza minima di 4,0 metri in presenza di edifici esistenti con aperture è stata precisata come deroga alle distanze minime tra edifici (art. 15 cpv. 4 lett. g).

Vedi Tabella di confronto degli articoli NAPR modificati allegata.

*D. Edificazione a confine con i limiti di proprietà non perpendicolari all'asse stradale*

Come detto precedentemente, le regole edilizie codificate per la zona AC1 sono intese a stimolare l'edificazione di un fronte allineato lungo la via S. Gottardo, compatto e continuo facendo assumere al comparto un aspetto urbano.

Sulle interruzioni del fronte e le rientranze al piano attico abbiamo detto nei punti precedenti.

Un altro aspetto evidenziato dalle domande di costruzione inoltrate è la difficoltà di gestire le facciate laterali quando i confini non sono perpendicolari all'asse stradale.

Allo scopo di evitare la costruzione di edifici con spazi interni non razionali (angoli acuti) e caratterizzati da facciate cieche non rifinite, causati dai confini non perpendicolari all'asse stradale, viene introdotta per il Municipio la possibilità di imporre, nell'ambito della domanda di costruzione, la modifica dei confini (ai sensi degli art. 98-99-100 della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni LRPT) o di concedere la deroga alle distanze da confine in modo che si possano ottenere degli edifici con le facciate laterali perpendicolari a via S. Gottardo.

In caso di concessione della deroga, la distanza tra fabbricati deve essere equamente ripartita tra i proprietari confinanti.

Queste disposizioni sono elencate all'art. 15 cpv. 4 lett. e).

Vedi Tabella di confronto degli articoli NAPR modificati allegata.

*E. Prescrizioni di materiali per i muri di sistemazione ai lati della strada*

Le disposizioni di zona mirano all'edificazione di un fronte costituito principalmente da edifici. Non sono però da escludere sistemazioni del terreno con muri di sostegno. In questi casi, il Municipio si riserva di imporre, lungo il ciglio di via San Gottardo e via Tesserete, l'uso di materiali particolari (specialmente pietra naturale, evitando muri di cemento a facciavista) al fine di ottenere un aspetto unico di tutto il fronte.

Per questo all'art. 15 NAPR viene aggiunto il nuovo cpv. 9 che specifica questa facoltà concessa al Municipio.

Vedi Tabella di confronto degli articoli NAPR modificati allegata.

F. Piano di quartiere obbligatorio sui fondi N. 136 e 570

Considerata la situazione particolare dei fondi N. 136 e 570 sia per la posizione (in corrispondenza dell'incrocio di via S. Gottardo / via Tesserete), l'estensione (circa 4'200 mq), la presenza di un edificio segnalato dall'Ufficio dei beni culturali nel suo Inventario come meritevole di protezione (Villa Scala - bene culturale di interesse locale) e la realizzazione di un impianto semaforico per la gestione del traffico dell'incrocio, il Municipio ritiene che l'edificazione possa essere meglio affrontata con un Piano di quartiere obbligatorio che interessi i due fondi.

Il PQ, da allestire secondo le disposizioni degli art. 54 e 55 Lst e delle indicazioni contenute nella *Linea guida Piani di quartiere. Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia* dell'ottobre 2013 pubblicata dalla Sezione dello sviluppo territoriale, dovrà in particolare chiarire e trovare una soluzione ai seguenti aspetti:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nel paesaggio. In questo ambito andrà ricercata la salvaguardia degli elementi storici, architettonici e culturali di valore presenti sui fondi;
- definizione degli accessi ai fondi e disposizione razionale dei posteggi;
- separazione del traffico pedonale da quello veicolare;
- garantire un diritto di passo pedonale pubblico, della larghezza minima di 3,50 metri e privo di barriere architettoniche, che dovrà permettere di congiungere pedonalmente la piazzetta del Quartiere Santa Lucia con il marciapiede prospiciente il fondo N. 136.

Di conseguenza, l'art. 15 NAPR nel suo capoverso 3 viene riscritto e completato.

In particolare, il Municipio, seguendo le indicazioni contenute nell'Esame preliminare dipartimentale del 24 giugno 2015, ha completato le disposizioni con le seguenti indicazioni:

- un Indice di sfruttamento (I.s.) minimo di 2,2;
- i posteggi devono essere realizzati per almeno i 2/3 interrati.

adeguandosi a quanto indicato nella *Linea guida* citata sopra.

## 7. PROCEDURA

La documentazione della variante di PR era stata inviata in data 22 gennaio 2015 al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 25 Lst.

Il 24 giugno 2015 il Dipartimento ha rilasciato il suo parere, e nel periodo dal 12 settembre 2015 al 12 ottobre 2015 si è svolta la fase informativa e consultativa con la possibilità per gli interessati di inoltrare osservazioni e suggerimenti.

Sono stati inoltrate 6 osservazioni e i loro contenuti e le risposte del Municipio sono illustrate al cap. 5, a cui rimandiamo.

Successivamente il Municipio ha fatto allestire il documento definitivo, che ha inviato al Consiglio comunale per la sua adozione.

## 8. ALLEGATI

La presente relazione è accompagnata dai seguenti documenti:

### *Documenti*

- Estratto delle NAPR - Tabella di confronto degli articoli modificati (art. 15-34-35)

### *Allegati grafici*

- Piano delle zone - Zona amministrativa commerciale AC1. PR in vigore. Ubicazione delle sezioni indicative, estratto in A3
- Fronti stradali - Sezioni indicative
  - Sezione A. Cappella delle due mani - Al Sole, in scala 1:100
  - Sezione B. Praccio, in scala 1:100
  - Sezione C. Al Sole, in scala 1:100
  - Sezione D. Santa Lucia, in scala 1:100
  - Sezione F. Santa Lucia - Arizona, in scala 1:100
- Piano delle zone
  - Via S. Gottardo. Zona mista amministrativa commerciale AC1. Fondi N. 136/570 e 145 - PR in vigore, in scala 1:500
  - Via S. Gottardo. Zona mista amministrativa commerciale AC1. Fondi N. 136/570 e 145 - Variante di PR, in scala 1:500

Lugano / Massagno, 30 ottobre 2015

## PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MASSAGNO

## NORME DI ATTUAZIONE

**Art. 15 Zona mista amministrativa commerciale AC1**

<sup>1</sup> La zona amministrativa commerciale AC1 è destinata alla costruzione di stabili commerciali e amministrativi, alberghi e ristoranti. Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto degli assi principali o se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportune schermature.

<sup>2</sup> Valgono le seguenti prescrizioni generali di zona:

- a) altezza massima degli edifici:
  - alla gronda: 19,00 metri
  - al colmo: 21,00 metri
- b) distanza minima da confine: 6,00 metri
- c) lunghezza massima degli edifici: 50 metri
- d) grado di sensibilità al rumore: III

**Art. 15 Zona mista amministrativa commerciale AC1**

<sup>1</sup> La zona amministrativa commerciale AC1 è destinata alla costruzione di stabili commerciali e amministrativi, alberghi e ristoranti. Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto degli assi principali o se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportune schermature.

<sup>2</sup> Valgono le seguenti prescrizioni generali di zona:

- a) altezza massima degli edifici:
  - alla gronda: 19,00 metri
  - al colmo: 21,00 metri
- b) distanza minima da confine: 6,00 metri
- c) distanza minima tra edifici: 6,00 metri**
- d) lunghezza massima degli edifici: 50 metri**
- e) grado di sensibilità al rumore: III**



<sup>3</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, laddove è prevista la linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) l'altezza massima è misurata dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo la strada;
- b) essi devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) e non possono oltrepassare la profondità di 15,00 metri;
- c) devono essere provvisti di un portico delle dimensioni minime di 3,50 metri di profondità e di 3,50 metri di altezza;
- d) lungo la linea di costruzione e fino ad una profondità di 15,00 metri, è ammessa l'edificazione a confine, anche senza il consenso del proprietario vicino;

<sup>3</sup> Per i fondi N. 136 e 570 l'edificazione è vincolata all'elaborazione di un Piano di quartiere ai sensi degli art. 54-55 Lst (progetto planivolumetrico). Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nel paesaggio. In questo ambito va ricercata la salvaguardia degli elementi storici, architettonici e culturali di valore presenti sui fondi;
- nel caso di una edificazione in cui vengano conservati gli edifici abitativi esistenti di valore, le SUL degli stessi non vanno considerate nel computo dell'I.s. Il PQ dovrà prevedere un I.s. minimo di 2,0;
- devono essere definiti gli accessi e una concentrazione razionale dei posteggi, di cui almeno i 2/3 interrati;
- il traffico pedonale deve essere separato da quello veicolare;
- sul fondo N. 136 dovrà essere garantito un diritto di passo pedonale pubblico, della larghezza minima di 3,50 metri e privo di barriere architettoniche, che dovrà permettere di congiungere pedonalmente la piazzetta del Quartiere Santa Lucia (mappali N. 131-133) con il marciapiede prospiciente il fondo stesso.

<sup>4</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, laddove è prevista la linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari (vedi sezioni indicative):

- a) l'altezza massima è misurata dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo la strada;
- b) essi devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) e non possono oltrepassare la profondità di 15,00 metri;
- c) devono essere provvisti di un portico delle dimensioni minime di 3,50 metri di profondità e di 3,50 metri di altezza;
- d) lungo la linea di costruzione e fino ad una profondità di 15,00 metri, è ammessa l'edificazione a confine, anche senza il consenso del proprietario vicino;
- e) se il confine di proprietà non è perpendicolare all'asse di via S. Gottardo, il Municipio, nell'ambito della domanda di costruzione, può imporre la rettifica dei confini (ai sensi degli art. 98-99-100 LRPT) o concedere delle deroghe alle distanze da confine (ripartizione delle distanze) in modo da ottenere facciate laterali perpendicolari all'asse stradale. In questo caso, la distanza tra fabbricati deve essere nel limite del possibile equamente ripartita tra i proprietari confinanti;

- e) nelle facciate degli edifici su via S. Gottardo sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché nella volumetria complessiva dell'edificio il principio della continuità del fronte edificato sia rispettato;
- f) ove sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla sua distanza da confine, una distanza di 4,00 metri dal proprio edificio;
- g) nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona;
- h) lungo la linea di costruzione, l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i 15,50 metri dovranno essere arretrate di almeno 3,50 metri dal filo di facciata;
- i) per gli edifici situati all'interno dei fondi, oltre i 15,00 metri dalla linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
- l'edificazione è ammessa solo come completamento di un corpo principale affacciato su via S. Gottardo e fino ad un indice di sfruttamento massimo complessivo del 2,2 ed a un indice di occupazione massimo complessivo del 50%;
  - gli edifici possono essere contigui a quelli principali su via S. Gottardo, oppure indipendenti. In quest'ultimo caso la distanza tra edifici dovrà essere di almeno 6,00 metri;
  - l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE.

- f) nelle facciate degli edifici su via S. Gottardo sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché nella volumetria complessiva dell'edificio il principio della continuità del fronte edificato sia rispettato;
- g) ove, **su un fondo confinante**, sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla sua distanza da confine, una distanza di 4,00 metri dal proprio edificio, **in deroga alle disposizioni sulle distanze minime tra edifici**;
- h) nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate **unicamente** le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona. **Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 35 cpv. 1 NAPR sulla distanza tra edifici come somma delle distanze da confine**;
- i) lungo la linea di costruzione, l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i **15,50 16,0** metri dovranno essere arretrate di **almeno** 3,50 metri dal filo di facciata. **Eccezioni all'arretramento possono essere concesse fino a un minimo di 1,50 metri dal filo della facciata verso strada a condizione che la diminuzione della rientranza sia compensata sul lato opposto**;
- j) per gli edifici situati all'interno dei fondi, oltre i 15,00 metri dalla linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
- l'edificazione è ammessa solo come completamento di un corpo principale affacciato su via S. Gottardo e fino ad un indice di sfruttamento massimo complessivo del 2,2 ed a un indice di occupazione massimo complessivo del 50%;
  - gli edifici possono essere contigui a quelli principali su via S. Gottardo, oppure indipendenti. In quest'ultimo caso la distanza tra edifici dovrà essere di almeno 6,00 metri;
  - l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE;

<sup>4</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, laddove è prevista la linea di arretramento, e su via Tesserete (fino al vicolo Vecchio) valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) i principali parametri edificatori sono:

- indice di sfruttamento: 2,2
- indice di occupazione: 50%

b) per edifici che sorgono entro una profondità di 12,0 metri dal confine stradale, l'altezza massima delle costruzioni è misurata dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo la strada;

c) lungo la linea di arretramento, l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i 15,50 metri dovranno essere arretrate di almeno 3,50 metri dalla linea di arretramento;

d) laddove indicato nel piano allegato, lo spazio posto tra il ciglio esterno del marciapiede e la linea di arretramento può essere sistemato in uno dei due seguenti modi:

- con una realizzazione di un muro di sostegno a confine stradale di un'altezza di almeno 2,0 metri, fino ad un massimo di 3,0 metri;
- con un corpo avanzato al PT (portico) a confine stradale di un'altezza massima della copertura di 4,50 metri. In questo caso l'utilizzazione a PT deve essere di carattere commerciale;

e) nello spazio posto tra il ciglio esterno del marciapiede e la linea di arretramento su via S. Gottardo, tra Al Sole e Santa Lucia (dove indicato nel piano allegato), è concessa la formazione di posteggi privati al servizio dei contenuti commerciali presenti sui fondi. I posteggi devono essere realizzati parallelamente all'asse stradale;

f) per gli edifici situati all'interno dei fondi e/o non direttamente affacciati su via S. Gottardo o via Tesserete, l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE.

<sup>5</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, laddove è prevista la linea di arretramento, e su via Tesserete (fino al vicolo Vecchio) valgono le seguenti prescrizioni particolari (vedi sezioni indicative):

a) i principali parametri edificatori sono:

- indice di sfruttamento: 2,2
- indice di occupazione: 50%

b) per edifici che sorgono entro una profondità di 12,0 metri dal confine stradale, l'altezza massima delle costruzioni è misurata dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo la strada;

c) lungo la linea di arretramento **su via S. Gottardo, tra Al Sole e Santa Lucia (dove indicato negli schemi dei fronti stradali allegati)**, l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i ~~15,50~~ **16,0** metri dovranno essere arretrate di **almeno** 3,50 metri dalla linea di arretramento. **Eccezioni all'arretramento possono essere concesse fino a un minimo di 1,50 metri dal filo della facciata verso strada a condizione che la diminuzione della rientranza venga compensata sul lato opposto;**

d) laddove indicato nel piano allegato, lo spazio posto tra il ciglio esterno del marciapiede e la linea di arretramento può essere sistemato in uno dei due seguenti modi:

- con una realizzazione di un muro di sostegno a confine stradale di un'altezza di almeno 2,0 metri, fino ad un massimo di 3,0 metri;
- con un corpo avanzato al PT (portico) a confine stradale di un'altezza massima della copertura di 4,50 metri. In questo caso l'utilizzazione a PT deve essere di carattere commerciale;

e) nello spazio posto tra il ciglio esterno del marciapiede e la linea di arretramento su via S. Gottardo, tra Al Sole e Santa Lucia (dove indicato nel piano allegato), è concessa la formazione di posteggi privati al servizio dei contenuti commerciali presenti sui fondi. I posteggi devono essere realizzati parallelamente all'asse stradale;

f) per gli edifici situati all'interno dei fondi e/o non direttamente affacciati su via S. Gottardo o via Tesserete, l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE.

<sup>5</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, dalla Cappella delle due mani al confine con Savosa, laddove è prevista la linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) i principali parametri edificatori sono:

- indice di sfruttamento: 2,2
- indice di occupazione: 50%

b) essi devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio);

c) l'altezza massima ammessa è di 19,0 metri misurati alla gronda;

d) nelle aree designate come "pedonali" e contrassegnate con reticolo color verde è concessa una servitù a favore del Comune per:

- il transito pubblico pedonale;
- la costruzione di marciapiedi e la posa di arredi urbani diversi;
- la formazione di aree verdi e la piantumazione di alberi di alto fusto;

e) le aree pedonali restano di proprietà dei privati; questi ne possono disporre nei sotterranei, a condizione che non risulti intralciata l'utilizzazione pubblica prevista in superficie;

f) l'esercizio della servitù da parte del Comune deve tener conto dei diritti degni di protezione (specialmente per quanto concerne accessi, ingombro delle piantagioni, utilizzazione dei piani terreni); le indennità di uso e gli obblighi reciproci in merito alle realizzazioni e alle manutenzioni sono fissate da apposite convenzioni fra privati e Comune.

<sup>6</sup> Per i fondi situati nell'isolato della Morella valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento: 2,2
- indice di occupazione: 50%

Valgono inoltre le prescrizioni generali riportate nei capoversi 1 e 2.

<sup>7</sup> Gli edifici su via S. Gottardo in contrasto con le linee di costruzione e di arretramento possono essere mantenuti e riattati, in generale non sono ammessi ampliamenti di volume eccetto adattamenti che non modificano in modo sostanziale le caratteristiche dell'edificio esistente.

<sup>6</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, dalla Cappella delle due mani al confine con Savosa, laddove è prevista la linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari (vedi sezione indicativa 0):

a) i principali parametri edificatori sono:

- indice di sfruttamento: 2,2
- indice di occupazione: 50%

b) essi devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio);

c) l'altezza massima ammessa è di 19,0 metri misurati alla gronda;

d) nelle aree designate come "pedonali" e contrassegnate con reticolo color verde è concessa una servitù a favore del Comune per:

- il transito pubblico pedonale;
- la costruzione di marciapiedi e la posa di arredi urbani diversi;
- la formazione di aree verdi e la piantumazione di alberi di alto fusto;

e) le aree pedonali restano di proprietà dei privati; questi ne possono disporre nei sotterranei, a condizione che non risulti intralciata l'utilizzazione pubblica prevista in superficie;

f) l'esercizio della servitù da parte del Comune deve tener conto dei diritti degni di protezione (specialmente per quanto concerne accessi, ingombro delle piantagioni, utilizzazione dei piani terreni); le indennità di uso e gli obblighi reciproci in merito alle realizzazioni e alle manutenzioni sono fissate da apposite convenzioni fra privati e Comune.

<sup>7</sup> Per i fondi situati nell'isolato della Morella valgono i seguenti parametri edificatori:

- indice di sfruttamento: 2,2
- indice di occupazione: 50%

Valgono inoltre le prescrizioni generali riportate nei capoversi 1 e 2.

<sup>8</sup> Gli edifici su via S. Gottardo in contrasto con le linee di costruzione e di arretramento possono essere mantenuti e riattati, in generale non sono ammessi ampliamenti di volume eccetto adattamenti che non modificano in modo sostanziale le caratteristiche dell'edificio esistente.

<sup>9</sup> Nel caso di realizzazione di muri di sistemazione e/o di sostegno lungo il ciglio di via San Gottardo e di via Tesserete, il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari (ad esempio pietra naturale) allo scopo di integrare l'intervento nel contesto del fronte urbano.

#### Art. 34 Distanza dai confini

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, edifici e impianti possono sorgere a confine senza aperture e a 2,00 metri dal confine con aperture.

<sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze dai confini, a patto che rispettino le relative distanze fra edifici.

#### Art. 34 Distanza dai confini

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, edifici e impianti possono sorgere a confine senza aperture e a 2,00 metri dal confine con aperture.

<sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze dai confini, a patto che rispettino le relative distanze fra edifici. Fanno eccezione le autorizzazioni concesse dal Municipio secondo le disposizioni dell'art. 35 cpv. 2.

#### Art. 35 Distanza tra edifici

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle distanze dai confini. Verso edifici preesistenti, costruiti prima dell'entrata in vigore del PR a distanze inferiori rispetto alle presenti norme deve tuttavia essere rispettata solo la distanza dal confine.

<sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze tra edifici; in seguito, il Municipio autorizza la riduzione se l'utilizzazione dei fondi risulta migliorata e se la sicurezza e l'igiene delle costruzioni sono rispettate.

#### Art. 35 Distanza tra edifici

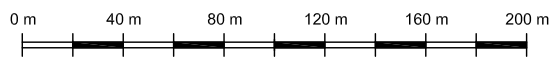
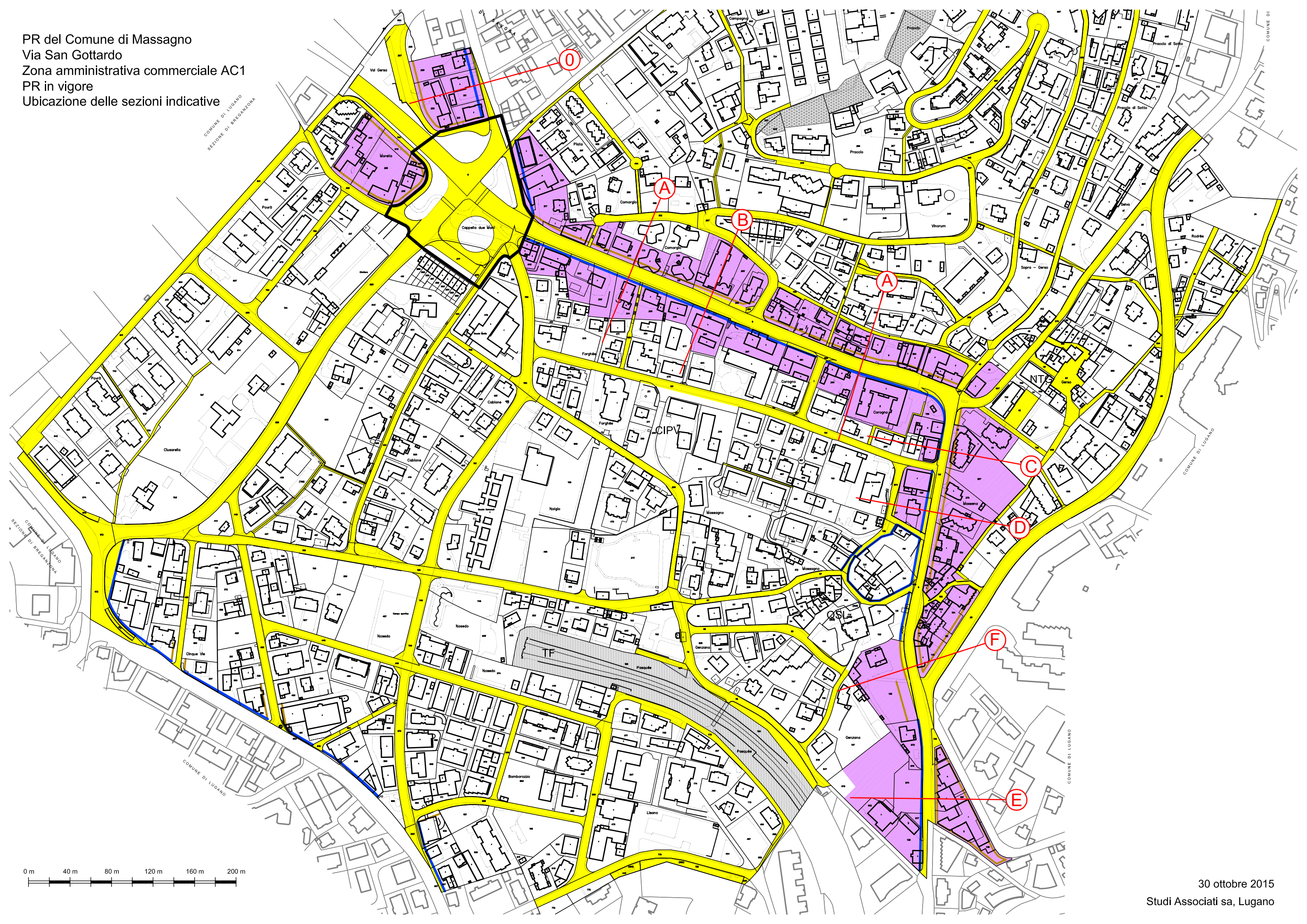
<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle distanze dai confini. Questa disposizione non vale per l'edificazione nella zona mista AC1, per la quale vale la sola distanza da confine. Verso edifici preesistenti, costruiti prima dell'entrata in vigore del PR a distanze inferiori rispetto alle presenti norme deve tuttavia essere rispettata solo la distanza dal confine.

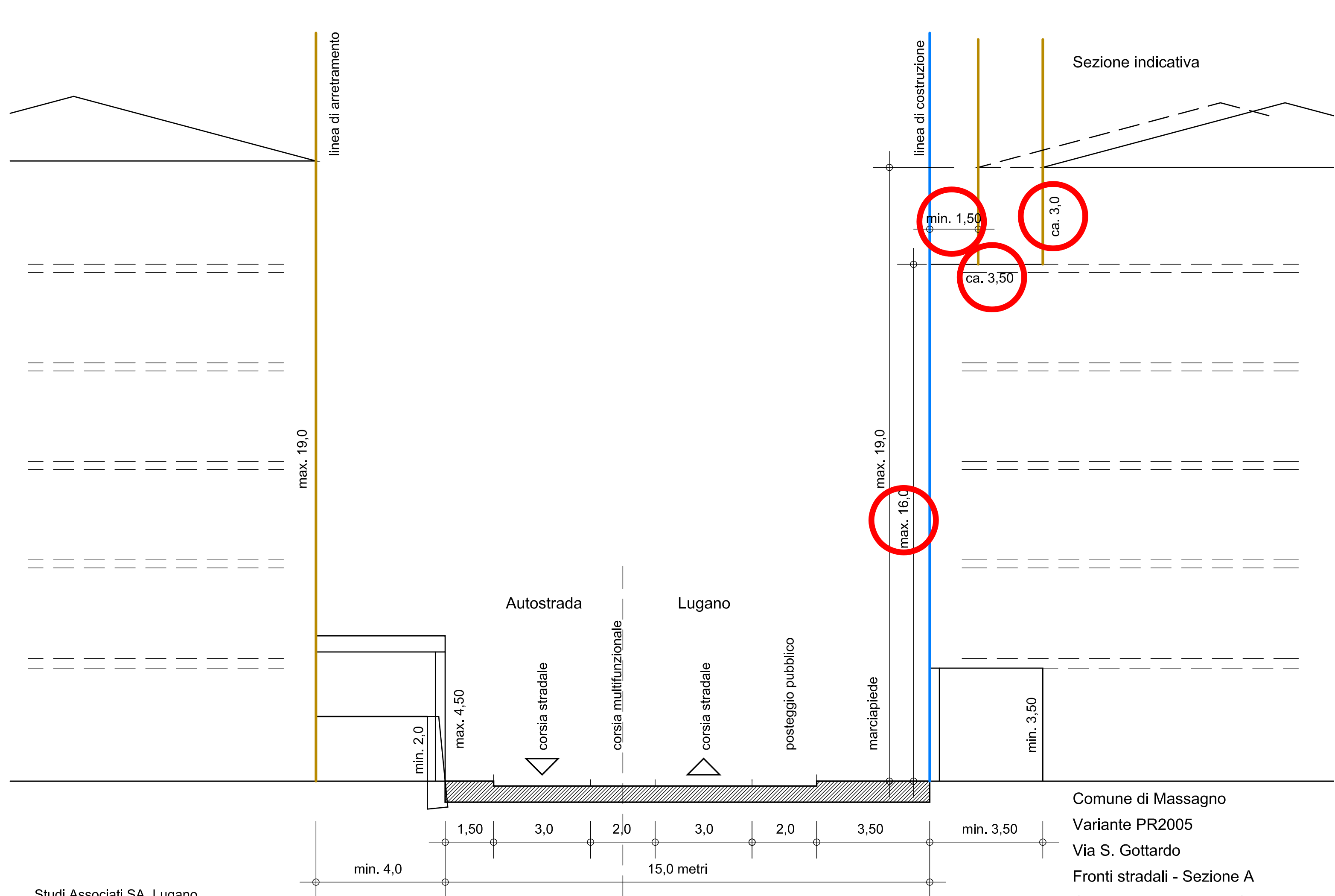
<sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze tra edifici; in seguito, il Municipio autorizza la riduzione se l'utilizzazione dei fondi risulta migliorata e se la sicurezza e l'igiene delle costruzioni sono rispettate.

N.B.: Colonna 1: NAPR di riferimento (in vigore); Colonna 2: adeguamento delle NAPR (proposta)  
 stralei alle NAPR in vigore; aggiunte o sostituzioni alle NAPR in vigore.

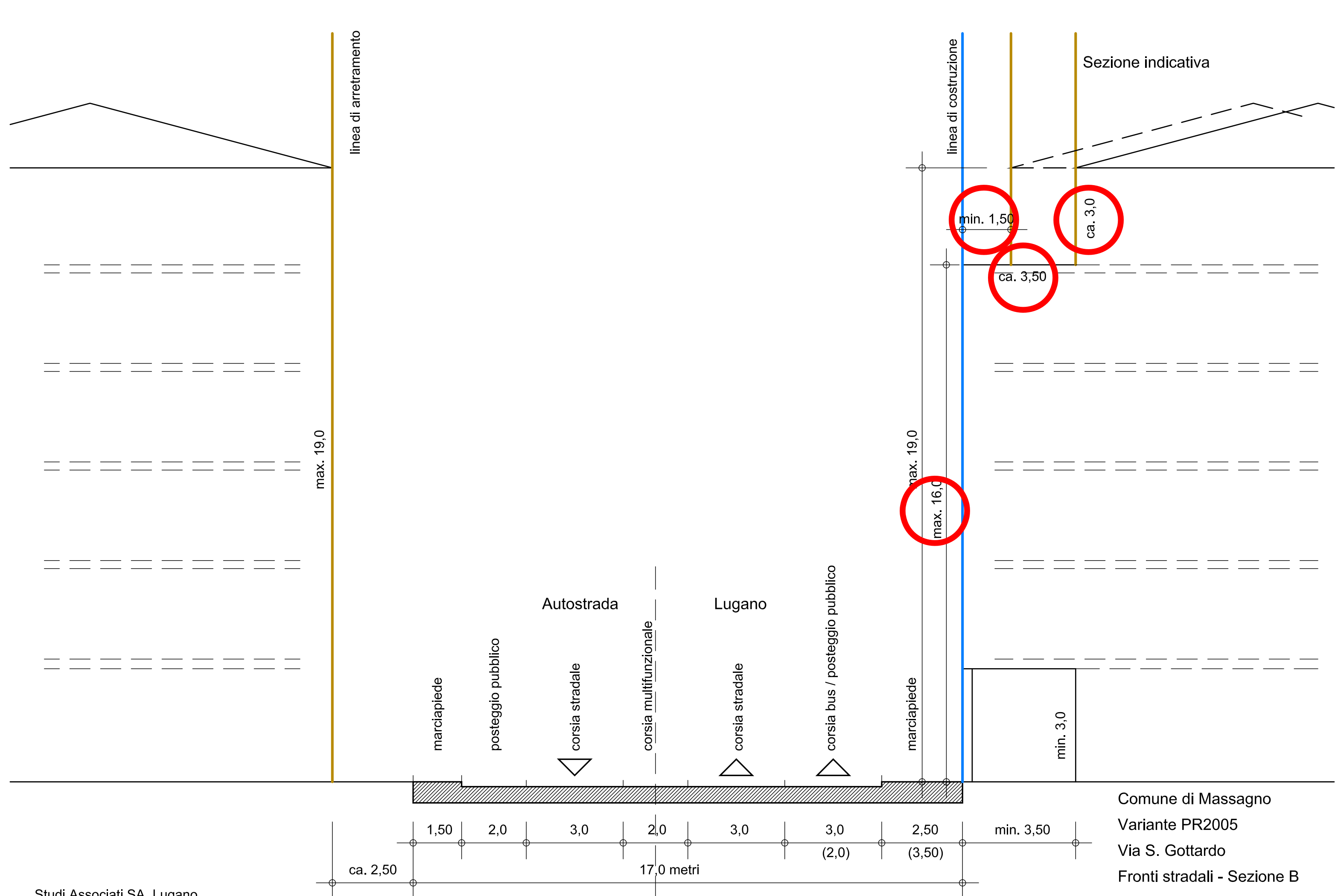


PR del Comune di Massagno  
Via San Gottardo  
Zona amministrativa commerciale AC1  
PR in vigore  
Ubicazione delle sezioni indicative



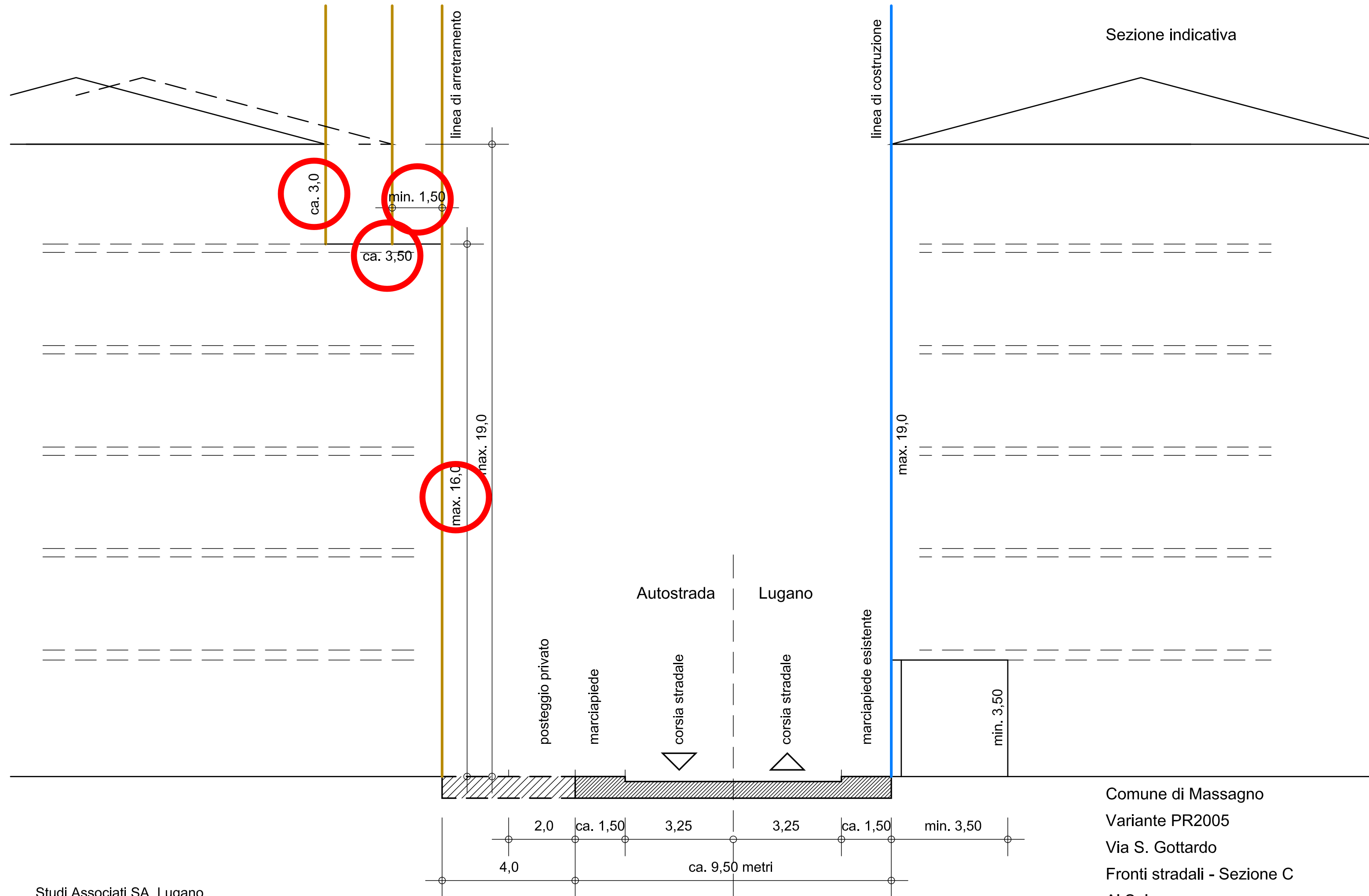


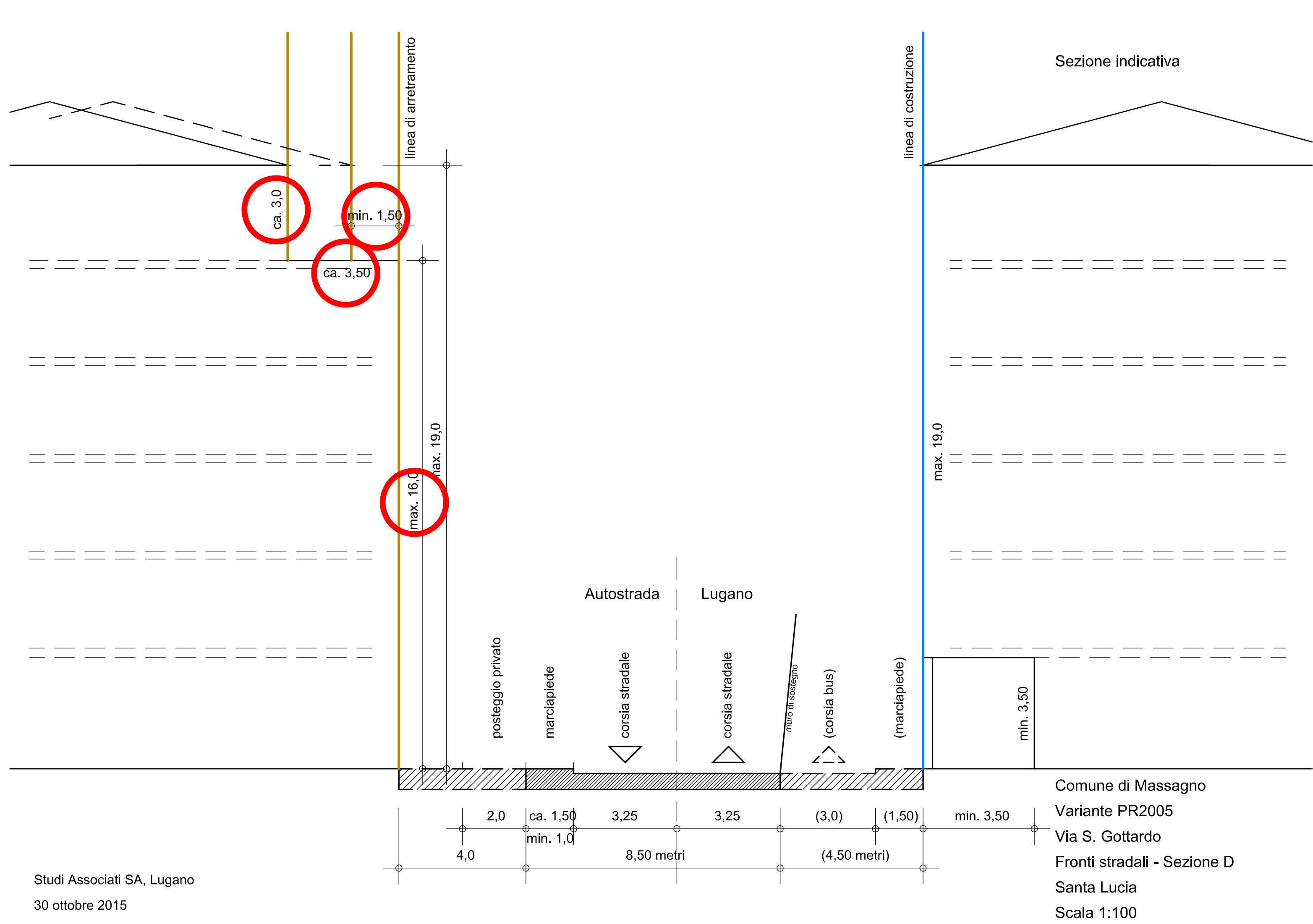






Sezione indicativa





Sezione indicativa

linea di costruzione

linea di arretramento

Autostrada Lugano

posteggio privato

marciapiede

corsia stradale

corsia stradale

muro di sostegno

(corsia bus)

(marciapiede)

min. 3,50

max. 19,0

max. 16,0

max. 19,0

ca. 3,0

min. 1,50

ca. 3,50

2,0

ca. 1,50

3,25

3,25

(3,0)

(1,50)

min. 3,50

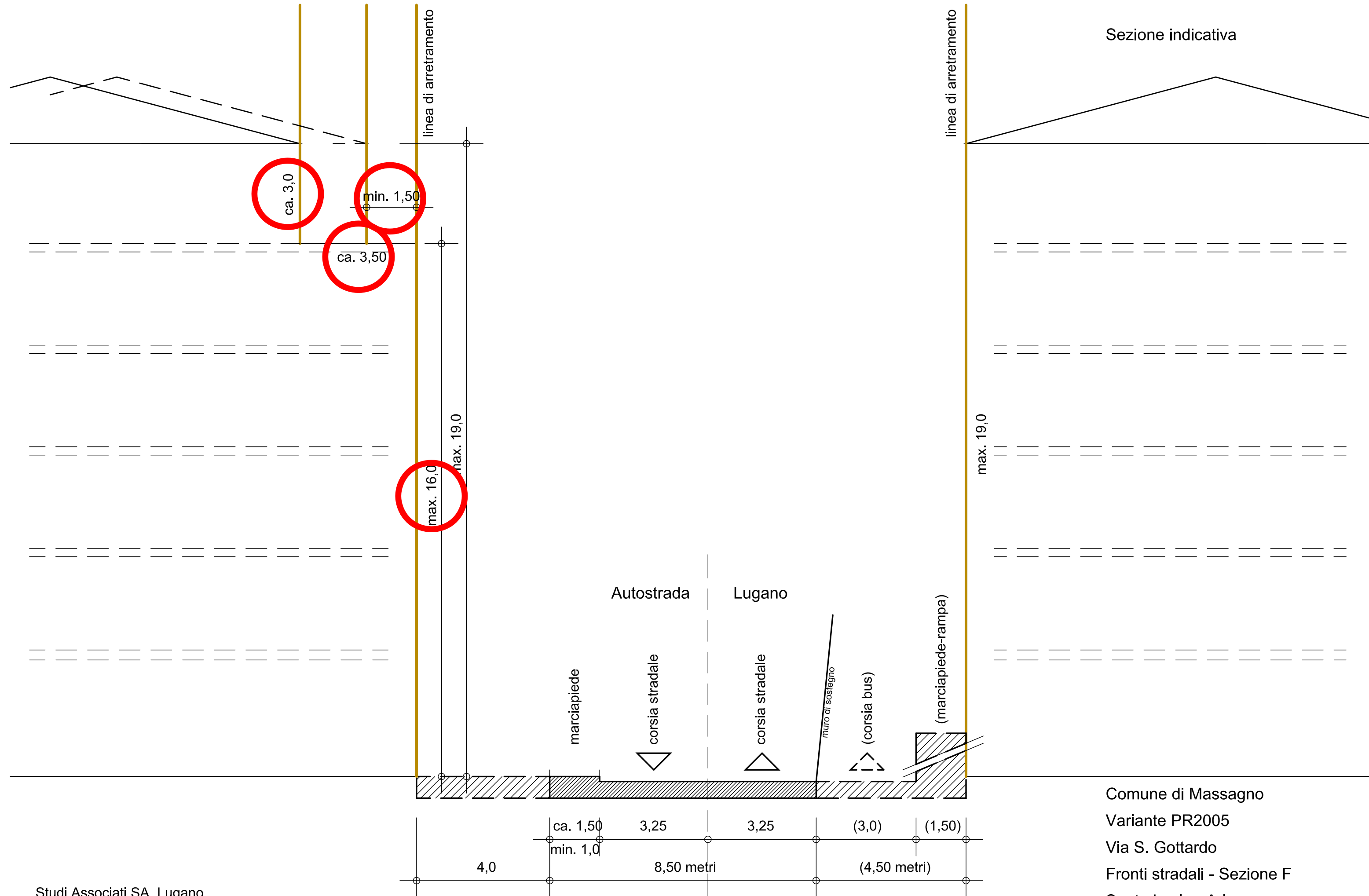
4,0

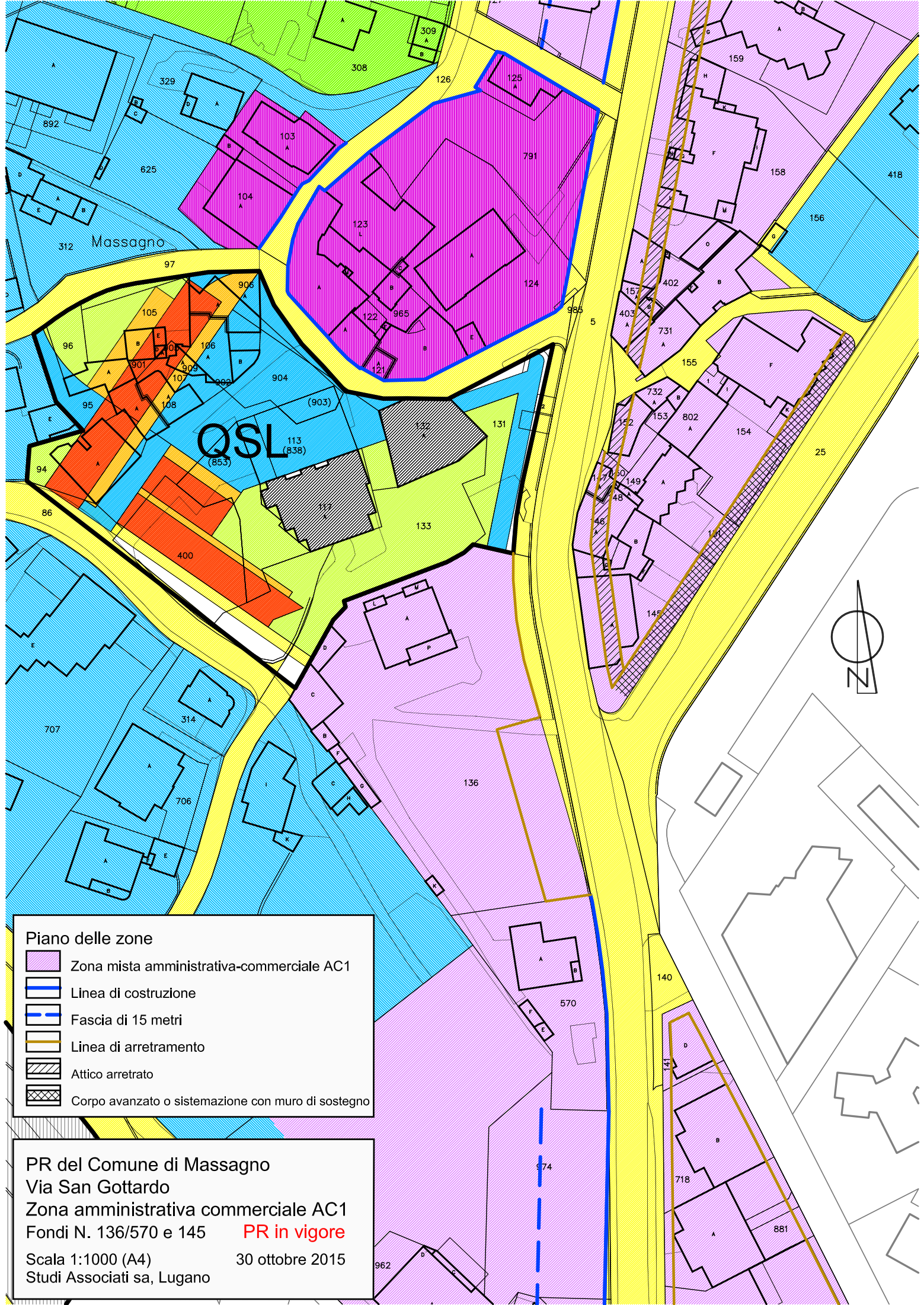
min. 1,0

8,50 metri

(4,50 metri)







Sezione indicativa





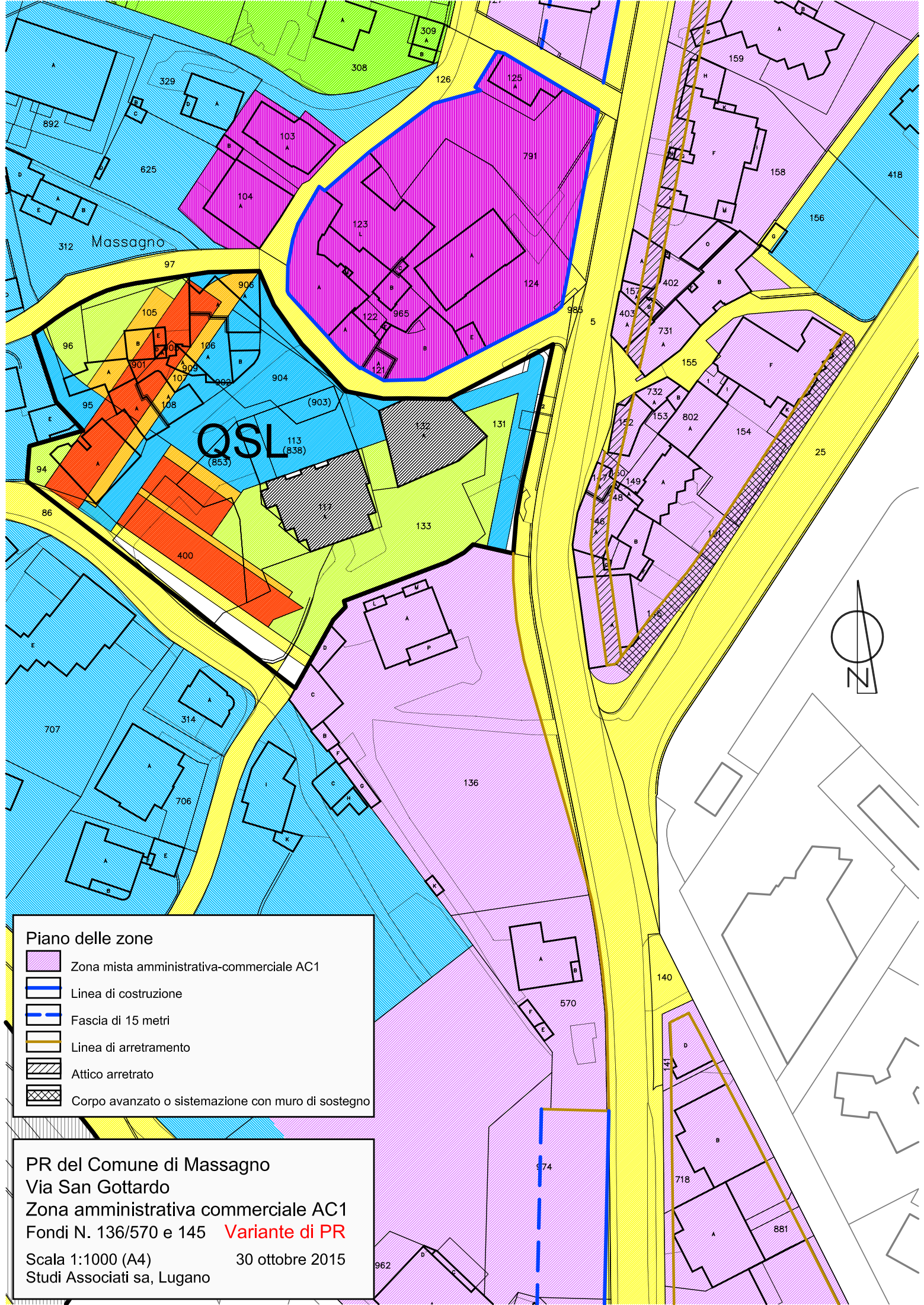
**QSL**  
(853)

**Piano delle zone**

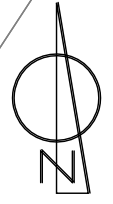
-  Zona mista amministrativa-commerciale AC1
-  Linea di costruzione
-  Fascia di 15 metri
-  Linea di arretramento
-  Attico arretrato
-  Corpo avanzato o sistemazione con muro di sostegno

PR del Comune di Massagno  
 Via San Gottardo  
 Zona amministrativa commerciale AC1  
 Fondi N. 136/570 e 145 **PR in vigore**  
 Scala 1:1000 (A4) 30 ottobre 2015  
 Studi Associati sa, Lugano





**QSL**  
(853)  
(838)



**Piano delle zone**

- Zona mista amministrativa-commerciale AC1
- Linea di costruzione
- Fascia di 15 metri
- Linea di arretramento
- Attico arretrato
- Corpo avanzato o sistemazione con muro di sostegno

PR del Comune di Massagno  
 Via San Gottardo  
 Zona amministrativa commerciale AC1  
 Fondi N. 136/570 e 145 **Variante di PR**  
 Scala 1:1000 (A4)      30 ottobre 2015  
 Studi Associati sa, Lugano