



## MUNICIPIO DI MASSAGNO

### Messaggio Municipale 2339

#### **Concernente la variante del Piano Regolatore inerente Via S. Gottardo e adeguamento dell'art. 15 NAPR, Zona mista AC1**

---

Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Massagno

Ris. Mun. 10.11.2015

Massagno, 11 novembre 2015 /LB

Gentile Signora Presidente,  
gentili signore e egregi signori Consiglieri,

attraverso il presente messaggio sottoponiamo per approvazione la modifica del Piano Regolatore Comunale inerente l'adeguamento dell'art. 15 NAPR, Zona mista amministrativa commerciale AC1.

#### **1. RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

Il Rapporto di Pianificazione, nella sua versione integrale, è allegato al presente Messaggio.

#### **2. PREMESSA**

Il Piano Regolatore (PR) 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), il completamento degli alberi degni di tutela, nonché la pianificazione intercomunale del comparto PR-TriMa in collaborazione con il Municipio della Città di Lugano.

### **3. LE RAGIONI PER L'ALLESTIMENTO DI UNA 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 alcuni problemi, che sono risolti con la presente Variante attraverso le modifiche degli artt. 15, 34 e 35 NAPR. I problemi rilevati sono:

- 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 contraddittorie dal Tribunale amministrativo cantonale nella sentenza citata, 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.

#### **4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE**

Il 22 gennaio 2015 la proposta di variante di adeguamento è stata sottoposta al Dipartimento del Territorio (DT) - 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.

La documentazione pianificatoria oggetto di questa Variante da sottoporre al Consiglio Comunale per adozione tiene pertanto conto delle osservazioni dipartimentali, come ben evidenziato nel Rapporto di Pianificazione, in cui sono riassunti i temi sollevati ai quali si è data risposta.

#### **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:

- tre di privati cittadini
- due di associazioni locali (sezione locale di partito e gruppo civico locale)
- una del Municipio di Lugano (non concernente direttamente l'oggetto della variante).

Il Municipio ha deciso in merito alle osservazioni pervenute formulando puntuali risposte.

Le osservazioni pervenute e risposte del Municipio sono integralmente riportate e contenute nel Rapporto di Pianificazione.

#### **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 (art. 15-34-35 NAPR)

- 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 sostegno lungo il ciglio di Via S. Gottardo, in modo da integrarli nel fronte urbano.

Nel rapporto di Pianificazione sono esposte in dettaglio le singole varianti (estratti planimetrici e articoli delle NAPR).

## 7. CONCLUSIONI

Le proposte indicate in questo Messaggio rispecchiano i requisiti tecnici e giuridici imposti dalla legislazione pianificatoria cantonale (Lst) e federale (LPT) e permettono l'adozione da parte del Consiglio Comunale, e successivamente la pubblicazione e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Di conseguenza, sulla base delle precedenti indicazioni e dei documenti presentati con questo Messaggio che ne sono parte integrante, invitiamo il Consiglio Comunale a voler

### **risolvere:**

1. E' adottata la Variante di PR inerente l'art. 15 NAPR per la Zona Mista AC1 (adeguamento e completamento): Piano delle Zone e relativo Rapporto di Pianificazione.
2. Sono adottate le relative modifiche dei seguenti articoli delle Norme di attuazione (NAPR):
  - 1 art. 15, Zona mista amministrativa commerciale AC1 (modifica)
  - 2 art. 34, Distanza dai confini (modifica)
  - 3 art. 35, Distanza tra edifici (modifica)

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:

il Segretario:

Arch. Giovanni Bruschetti

Lorenzo Bassi

### **Allegati:**

#### ***Documenti***

- Rapporto di Pianificazione (con 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