



PIANO REGOLATORE

VARIANTI DI PR

MODIFICHE/COMPLETAMENTI DI ALCUNI ARTICOLI NORMATIVI

ART. 18 NAPR - ZONA MISTA AC2
+ ART. 35 NAPR - DISTANZE

ART. 24 NAPR - VIA TESSERETE
REGOLAMENTAZIONE PROSTITUZIONE
ANTENNE PER TELEFONIA MOBILE

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE ARTICOLI NAPR

**VERSIONE PER L'ADOZIONE
DA PARTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

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
www.sasa.ch

3 febbraio 2020

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUZIONE | 3 |
| 1.1 OGGETTO DELLE VARIANTI | 3 |
| 1.2 RIEPILOGO DELLA SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE | 4 |
| 2. ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE/CONSULTAZIONE | 5 |
| 2.1 LE RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE | 5 |
| 2.2 LA PROCEDURA DI INFORMAZIONE / CONSULTAZIONE | 5 |
| 3. ADEGUAMENTO DELL'ART. 18 - ZONA MISTA AC2 (E ART. 35) | 10 |
| 4. ADEGUAMENTO DELL'ART. 24 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI | 12 |
| 5. REGOLAMENTAZIONE DELLA PROSTITUZIONE | 13 |
| 6. REGOLAMENTAZIONE DELLE ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE | 16 |
| 7. PROCEDURA | 17 |

1. INTRODUZIONE

1.1 OGGETTO DELLE VARIANTI

Nell'applicazione di alcuni articoli delle NAPR in vigore, l'Ufficio tecnico ha riscontrato delle difficoltà ed è inoltre emersa la necessità di normare due nuovi aspetti problematici non previsti dalle vigenti NAPR.

Si tratta dunque di sistemare i seguenti articoli delle Norme di attuazione:

articoli segnalati dall'Ufficio tecnico

- art. 18 NAPR - Zona mista AC2 (adeguamento / completamento)
- art. 24 NAPR - Prescrizioni particolari lungo il lato ovest di via Tesserete fino a via Selva (adeguamento / completamento)

articoli scaturiti da nuove problematiche

- la regolamentazione della prostituzione (nuovo)
- la regolamentazione delle antenne per la comunicazione mobile (nuovo)

Nel frattempo sono iniziati i lavori per l'adeguamento del vigente PR ai disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), tra cui l'allestimento del Regolamento edilizio (RE) che prenderà il posto delle NAPR. Sarà proprio in quest'ambito che verranno esplicitati gli articoli da completare/modificare e quelli nuovi.

Il presente Rapporto innanzi tutto ha la funzione di spiegare i problemi, di esporre le giustificazioni e di proporre le soluzioni agli specifici aspetti normativi. Il contenuto dei singoli articoli nel suo insieme verrà invece illustrato per esteso nell'ambito della variante inerente il nuovo Regolamento edilizio (RE) adeguato alla Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

Va comunque evidenziato che, nel caso ci fossero dei ritardi nella determinazione del Regolamento edilizio, la presente variante, concernente le vigenti NAPR, può proseguire per proprio conto e le modifiche e i completamenti essere integrati nel nuovo documento normativo (RE) con la numerazione degli articoli conseguente.

1.2 RIEPILOGO DELLA SITUAZIONE PIANIFICATORIA DEL COMUNE

Il Piano regolatore del Comune di Massagno è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1997 (Ris. N. 6268 del 02.12.1997).

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 Ris. N. 4750 del 17 settembre 2008.

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

Mentre l'adeguamento del Piano del paesaggio è stato approvato dal Consiglio di Stato con la Risol. N. 4967 del 5 novembre 2014.

In data 9 maggio 2018, il CdS con Risol. N. 2134 ha approvato la variante *Piano delle zone. Via S. Gottardo. Adeguamento dell'art. 15 NAPR*: e deciso sui ricorsi inoltrati contro la stessa.

La variante concernente gli *Alberi meritevoli di protezione (complemento)*, aspetto del Piano del paesaggio, è stata approvata dal CdS con Risol. n. 2877 del 12 giugno 2019.

Nel frattempo sono in corso altre procedure sempre inerenti il Piano del paesaggio e segnatamente:

- *Spazi verdi di riqualifica dei comparti residenziali estensivi*: EP del 13.12.2016
- *Edifici e complessi degni di tutela (beni culturali locali)*: EP del 22.12.2017
- *Spazi stradali con opere di cinta pregevoli*: PI del 02.08.2016

Sono inoltre in corso di procedura ulteriori due varianti:

- *Piano regolatore intercomunale. Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria*: adottato dal CC nella seduta del 19.11.2019
- *NAPR. Precisazione inerente l'art. 49 NAPR - Limitazione delle residenze secondarie*: EP del 15 ottobre 2015

2. ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE/CONSULTAZIONE

In questo capitolo vengono illustrati i suggerimenti e le osservazioni contenute sia nell'Esame preliminare dipartimentale rilasciato il 2 agosto 2018 sia quelle avanzate nella procedura di informazione / consultazione svoltasi dal 22 agosto al 20 settembre 2019.

2.1 LE RISULTANZE DELL'ESAME PRELIMINARE

Nella verifica d'ordine generale nell'ambito dell'Esame preliminare (EP) di sua competenza, il Dipartimento del territorio (DT) giudicato positivamente la proposta di varianti sottoposta per quanto attiene alle normative della zona mista AC2, al lato ovest di via Tesserete fino a via Selva e alle antenne per la telefonia mobile, pur necessitando di correzioni di tipo formale (effettuate nelle varianti definitive).

Le osservazioni inerenti alla definizione di molestie e al disciplinamento della prostituzione necessitano invece a giudizio del DT di essere sanate.

Il Municipio tiene conto delle osservazioni dipartimentali e riconferma il nuovo art. 18 RE inerente la definizione di molestie, adattando le versioni delle destinazioni degli articoli delle zone edificabili nell'ambito della procedura di adeguamento alla LST.

Per quanto riguarda l'esercizio della prostituzione, il Municipio prende atto dell'entrata in vigore della Legge specifica (LProst) e del relativo art. 3, ma ritiene comunque di tutelarsi ulteriormente con un riferimento specifico anche nel PR.

2.2 LA PROCEDURA DI INFORMAZIONE / CONSULTAZIONE

In seguito al deposito della documentazione della variante succitata presso l'Ufficio tecnico comunale durante il periodo dal 22 agosto al 20 settembre 2019, conformemente alle disposizioni previste dall'art. 5 LST, è stata inoltrata una osservazione e precisamente da parte di:

- **Sunrise Communications**, Glattpark; **Salt Mobile SA**, Renens; **Swisscom (Svizzera) SA**, Berna (tutte rappresentate da avv. Lorenzo Marazzotta, Zurigo)

Il Municipio, dopo aver trasmesso in data 24 settembre 2019 l'osservazione per esame tecnico da parte del pianificatore e averlo fatto verificare dalla propria giurista avv. Betty Gatti, ha così deciso:

Osservazione N. 1

| | |
|--|--|
| Istante | Sunrise Communications , Glattpark Salt Mobile SA , Renens Swisscom (Svizzera) SA , Berna (tutte rappresentate da avv. Lorenzo Marazzotta, Zurigo) |
| <p>Osservazioni degli istanti</p> <p><u>Fatti</u></p> <p>Gli istanti rilevano che il Comune di Massagno si estende su una superficie di circa 0.74 km² a fronte di una densità insediativa di 8'470.27 abitanti/km², una delle più elevate del Canton Ticino.</p> <p>Inoltre, gli istanti considerano che il Comune di Massagno, scostandosi dalle Linee guida cantonali, non intenda adottare il <i>Modello a cascata</i> bensì intenda imporre una cosiddetta pianificazione positiva. Per cui, a mente gli istanti, gli impianti di comunicazione mobile vanno imperativamente collocati nelle zone miste e per il lavoro, nei restanti comparti territoriali comunali, interamente destinati alla funzione abitativa, sono ammessi solo eccezionalmente sulla base di una clausola del fabbisogno. In pratica, gli impianti possono essere di principio disposti lungo due assi stradali principali (via San Gottardo sui due lati; via Besso sul lato Massagno).</p> <p>Per gli istanti, questa pianificazione positiva non consente loro di distribuire adeguatamente i servizi sul territorio, ovvero verso la vecchia Massagno e nella zona collinare Tre Pini.</p> <p>Il disposto normativo proposto dal Comune pregiudica la copertura di rete all'interno del Comune di Massagno e disattende la libertà economica, come pure la libertà di informazione degli operatori.</p> <p><u>Diritto</u></p> <p>La variante di PR tange le libertà costituzionali, e gli istanti ricordano che le restrizioni dei diritti fondamentali devono basarsi sui principi di legalità, di interesse pubblico e di proporzionalità e dunque la restrizione deve rispettare determinate regole quali quelle dell'idoneità, della necessità e della proporzionalità in senso stretto.</p> <p>In concreto, gli operatori possono comprendere le preoccupazioni del Comune di Massagno, il quale però sembra trascurare che la popolazione svizzera ricorre sempre più intensamente ai servizi di telecomunicazione (volumi di dati che raddoppiano ogni 12 mesi). Per poter continuare ad erogare servizi di telefonia di standard elevati previsti dalla legislazione federale e imposti dalle concessioni federali, gli operatori devono gradualmente densificare la rete di comunicazione mobile. Gli spazi di manovra sono ristretti, ma nei comparti densamente edificati come Massagno ciò condurrebbe quasi inevitabilmente ad un superamento dei valori limite di immissione e pregiudicherebbe la funzionalità dell'intera rete svizzera. Contrariamente ad un'opinione diffusa nel Canton Ticino, gli operatori non hanno nessun interesse a creare una selva di antenne, ma hanno l'obbligo (e l'ambizione) di fornire alla popolazione svizzera l'infrastruttura di rete necessaria a garantire anche in futuro prosperità al nostro Paese, che vanta risultati e traguardi di eccellenza nel confronto internazionale. Nella società dell'informazione, il successo e il suo consolidamento dipendono da eccellenti infrastrutture di telecomunicazioni al passo con il progresso tecnologico. È in quest'ottica di medio termine che va valutata la portata della variante in oggetto.</p> | |

Spiace agli istanti che il Comune di Massagno abbia indelicatamente appaiato la comunicazione mobile alla regolamentazione della prostituzione. È questo il messaggio che il Comune vuole lanciare alla sua popolazione? Si chiede che i due temi contenuti nel Rapporto di pianificazione vengano trattati con due distinte varianti di PR, ossia con due distinti messaggi municipali.

In sintesi, gli istanti ritengono che la normativa contestata non sia conforme al principio di proporzionalità, non risponda alle regole dell'idoneità e della necessità. È ipotizzabile un sistema molto più semplice, trasformando la rigida pianificazione positiva in una pianificazione secondo il *Modello a cascata*. L'introduzione di una clausola del fabbisogno è assimilabile ad una misura non conforme all'ordinamento economico, che viola quindi l'art. 94 Cost.

Conclusioni

Gli istanti chiedono che la normativa non venga adottata, in via subordinata che venga modificata introducendo il *Modello a cascata* (vedi proposta allegata all'osservazione).

Domande

In ordine, che i temi del Rapporto di pianificazione (1) *Antenne comunicazione mobile* e (2) *Regolamentazione della prostituzione* vengano trattati con due distinte varianti di PR, ovvero siano oggetto di due distinti Messaggi municipali.

Nel merito, che la norma non venga adottata. In via subordinata: che la norma venga adottata con le modifiche proposte dagli istanti.

Risposta del Municipio

Ad Fatti

Non si contestano i dati sulla superficie e la densità abitativa, ma si fa rilevare che si tratta di una situazione molto limitata dal profilo dell'estensione e della popolazione coinvolta.

Di prassi, ogni variante di PR va sottoposta al Dipartimento del Territorio (DT) per una verifica preliminare. Sulla presente variante il DT si è espresso in data 2 agosto 2018. In merito alla proposta di regolamentazione delle Antenne per la comunicazione mobile, il Dipartimento così sintetizza *“L'esame di merito della proposta è positivo. Il nuovo articolo, che disciplina dal profilo pianificatorio l'ammissibilità degli impianti per la telefonia mobile sul territorio comunale, sviluppa in maniera corretta e opportuna la tematica, salvaguardando, nella maggior misura possibile, i comparti e le destinazioni più sensibili. La normativa determina chiaramente le zone nelle quali di principio è ammessa la posa di antenne per la comunicazione mobile, quelle in cui è possibile concedere in via eccezionale la posa e quelle dove di principio la stessa è vietata. Il testo normativo impone altresì ai gestori delle antenne per la telefonia mobile la necessità di dimostrare e giustificare che non sono disponibili ubicazioni efficienti nelle zone meno sensibili qualora fosse proposta la posa nelle zone più sensibili.”* (Esame prelim. pto. 4.3.2. p. 7)

In merito all'appunto degli istanti secondo i quali il Comune di Massagno si discosta dalle Linee guida cantonale non recependo il *“Modello a cascata”*, lo stesso DT così si esprime: *“Al fine di agevolare il compito dei Comuni nell'adempimento di quanto richiesto, il Dipartimento del territorio ha pubblicato nel febbraio 2016 le Linee guida Antenne per la telefonia mobile. Al capitolo 6 delle Linee guida è fornito un possibile modello; è tuttavia facoltà del Comune adottare altre soluzioni, purché compatibili con il diritto federale.”* (Esame prelim. pto. 4.3.1. p. 7, sottolineatura nostra)

Da questo profilo, il Municipio ha quindi elaborato la variante di piano regolatore in oggetto. Variante che, a mente dell'Autorità comunale, richiamato il giudizio favorevole del DT, sulla base della giurisprudenza sviluppata in materia e previa ponderazione degli interessi concreti, tutela il territorio e i suoi cittadini, non violando nel contempo la libertà economica e la libertà di informazione degli operatori.

Ad Diritto

Gli istanti sostengono che, con l'impostazione data dal Comune, sia stata introdotta una pianificazione positiva e sia stata inserita un'inammissibile clausola del bisogno. La censura viene contestata. Gli istanti travisano il senso contenuto nella norma inteso dal Municipio. Con la norma in oggetto si è semplicemente voluto formulare diversamente la proposta dipartimentale del *Modello a cascata* contenuta nelle Linee guida del Cantone. Con la diversa formulazione si è voluto sottolineare che il permesso per l'installazione di antenne telefoniche nelle altre zone costituisce un'eccezione alla regola che impone di collocarle nelle due zone indicate in priorità. La dimostrazione dell'esistenza di un fabbisogno di copertura locale può essere considerata immanente alla stessa richiesta di permesso; è infatti evidente che gli operatori di telefonia mobile sviluppano la rete installando nuove antenne soltanto se v'è un bisogno da coprire. L'inesistenza di ubicazioni alternative può d'altro canto essere considerata data già quando l'operatore che chiede il permesso rende verosimile di non essere riuscito a trovare un sito idoneo nelle due zone dichiarate prioritarie (miste e per il lavoro).

Considerato quanto sopra risulta chiaro che, con la norma in oggetto, non è stata istituita alcuna clausola del bisogno. Anzi, come per altro rilevato il Dipartimento nell'esame preliminare, la clausola in oggetto è corretta e merita di essere approvata.

Gli istanti, dopo aver ricordato le basi costituzionali che permettono di limitare i diritti fondamentali, ripercorrono le basi giurisprudenziali sviluppate dal Tribunale federale che permettono ai Municipi di adottare provvedimenti pianificatori in materia di telefonia mobile a tutela dei contenuti residenziali. A mente degli istanti la norma in oggetto, ritenuta la densità abitativa del Comune di Massagno, toglie loro un diritto coercibile al rilascio del permesso edilizio su gran parte del territorio comunale in quanto il rilascio del permesso risulterebbe, al di fuori delle zone autorizzate, subordinato ad un esame del fabbisogno da parte del Municipio. Ritengono che la norma, così come elaborata, costituirebbe una clausola del bisogno non conforme all'art. 94 Cst e quindi non ammissibile. Chiedono pertanto che la norma non venga approvata e, in via subordinata, che la stessa venga modificata nel senso che le antenne vengano ammesse senza restrizioni in tutte le restanti zone comunali secondo un ordine di priorità.

Quanto affermato dagli istanti, per i motivi in parte già esposti in precedenza, viene recisamente contestato. Con l'elaborazione della norma in oggetto, non si è in alcun modo voluta introdurre una clausola del bisogno ma si è unicamente formulata in modo diverso la proposta dipartimentale del *Modello a cascata* contenuta nelle Linee guida del Cantone. Non vi è quindi alcuna violazione dei diritti fondamentali ed in particolare della libertà economica delle compagnie telefoniche istanti.

Suscitano per contro perplessità le considerazioni degli istanti in merito ad una presunta volontà del Municipio di appaiare Antenne e prostituzione, sottintendendo forse con questa affermazione che l'autorità voglia forzare l'esito dell'adozione da parte del Legislativo comunale. Il Municipio respinge categoricamente tali illazioni, ricordando che il Rapporto di pianificazione comprende comunque altri due aspetti (zona mista Ac2 e via Tesserete) che gli istanti fingono di ignorare. La scelta del Municipio è dettata da considerazioni di mera economia procedurale: modifiche/

completamenti di articoli normativi accorpati in un unico documento (NAPR/Regolamento edilizio), che avrebbero potuto suscitare incomprensioni e perplessità nei cittadini massagnesi se suddivisi su più Messaggi municipali.

Ad Conclusioni

Alla richiesta di non adottare la normativa proposta, o in via subordinata di modificarla nel senso di introdurre il *Modello a cascata*, il Comune risponde che, richiamate le osservazioni e considerazioni precedenti, ritiene di riproporre l'articolo tale e quale.

Ad Domande

Il Municipio respinge, per i motivi esposti sopra, la richiesta di trattare in due distinte varianti i temi delle Antenne per la telefonia mobile e la Prostituzione.

Inoltre, riconferma e invita ad adottare il Consiglio comunale l'articolo con il tenore e il contenuto proposti.

3. ADEGUAMENTO DELL'ART. 18 - ZONA MISTA AC2 (E ART. 35)

Come risulta dal riepilogo riportato nel cap. 1.2, nel 2015 il Municipio, ha fatto allestire una variante concernente l'art. 15 NAPR - Zona mista AC1. In particolare, la variante era stata resa necessaria da una sentenza del Tribunale amministrativo emanata il 5 dicembre 2013 in merito ad una domanda di costruzione. Nella caso specifico il TRAM ha giudicato contraddittorio il contenuto dell'art. 15 cpv. 1 NAPR con quello stabilito dall'art. 35 NAPR Distanza tra edifici, il quale definisce detta distanza come "la somma delle rispettive distanze da confine". Per ovviare a questa interpretazione, non corrispondente agli intendimenti pianificatori dell'autorità locale nell'elaborazione della variante, si è perciò provveduto a completare l'articolo in questo senso, oltre ad altre piccole puntualizzazioni.

Come detto, la variante concernente l'art. 15 NAPR è stata adottata del Consiglio comunale nella seduta del 14 dicembre 2015 e pubblicata dal 17 febbraio al 18 marzo 2016. Contro la variante sono stati inoltrati due ricorsi che sono stati evasi nell'ambito della decisione del CdS di approvazione della variante (Risol. N. 2134 del 9 maggio 2018).

Ritenuto che la zona mista AC2, retta dall'art. 18 NAPR, possiede caratteristiche simili alla zona mista AC1, vengono proposte in questa sede le aggiunte e i completamenti effettuati e approvati concernenti l'art. 15 NAPR.

In particolare vengono apportate le seguenti modifiche:

- esplicitazione della distanza minima tra edifici a 6,0 metri (cp. 2 lett. b)
- possibilità per il Municipio di imporre la rettifica dei confini al fine di ottenere facciate perpendicolari all'asse stradale (cp. 3 lett. d)
- deroghe alle distanze minime tra edifici per edifici su fondi confinanti (cp. 3 lett. f)
- esplicitazione della non applicabilità dell'art. 35 cp. 1 NAPR con la distanza tra edifici come somma delle distanze da confine (cp. 3 lett. g)
- limitazione degli interventi sugli edifici in contrasto con le linee di costruzione e di arretramento (cp. 6)
- possibilità per il Municipio di imporre i materiali particolari nel caso di realizzazione di muri di sostegno lungo la strada (cp. 7).

Si è inoltre adeguato il testo inerente le destinazioni ammesse, conformemente alla Linea guida cantonale, in particolare per le destinazioni ammesse nella zona.

Anche l'art. 35 NAPR, come già indicato, deve essere completato rispetto alla versione approvata nel 2008 nell'ambito della variante dell'art. 15 NAPR, riprendendo l'eccezione riferita "alla sola distanza da confine" anche per la zona AC2, che è oggetto della presente variante.

Cfr. alle pagine seguenti le versioni aggiornate degli art. 18 NAPR e art. 35 NAPR.

PROPOSTA NAPR

Art. 18 NAPR
Zona mista
amministrativa
commerciale AC2

¹ La zona mista amministrativa commerciale AC2 è destinata:

- a) ad attività di produzione di beni a condizione che siano compatibili con l'ambiente abitativo quanto a immissioni e all'aspetto architettonico,
- b) ad uso abitativo, ritenuto che le 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.

È ammessa l'attività alberghiera.

Non sono ammesse attività moleste.

² Valgono le seguenti norme generali di zona:

1. Parametri edificatori:

- c) distanza minima da confine: 6.00 m,
- d) distanza minima tra edifici: 6.00 m,

2. Grado di sensibilità al rumore: III.

³ Per gli edifici affacciati su via Besso e sul piazzale Cinque Vie valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) altezza massima delle costruzioni, misurata dalla quota stradale antistante, nel punto mediano del confine lungo la strada:
 - alla gronda: 22.50 m
 - al colmo: 24.50 m
- b) gli edifici devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) stabilita lungo via Besso e sul piazzale Cinque Vie e non possono oltrepassare la profondità di 15.00 m;
- c) lungo la linea di costruzione e fino a una profondità di 15.00 m, è ammessa la costruzione in contiguità, anche senza il consenso del proprietario vicino;
- d) se il confine di proprietà non è perpendicolare all'asse di via Besso, il Municipio, nell'ambito della domanda di costruzione, può imporre la rettifica dei confini (ai sensi degli art. 98, 99 e 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 Besso e il piazzale Cinque Vie sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché nella volumetria complessiva dell'edificio il principio della contiguità del fronte edificato sia rispettato;
- f) ove, su un fondo confinante, sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla distanza da confine, una distanza di 4.00 m dal proprio edificio, in deroga alle disposizioni sulle distanze minime tra edifici;

NAPR IN VIGORE

Art. 18 NAPR
Zona mista
amministrativa
commerciale AC2

¹ La zona amministrativa commerciale AC2 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.

² Valgono le seguenti prescrizioni generali di zona:

- a) distanza minima dai confini: 6,00 metri
- b) grado di sensibilità al rumore GS: III

³ Per gli edifici affacciati su via Besso e sul piazzale Cinque Vie valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) altezza massima delle costruzioni, misurata dalla quota stradale antistante, nel punto medio del confine lungo la strada:
 - alla gronda: 22,50 metri
 - al colmo: 24,50 metri
- b) gli edifici devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) stabilita lungo via Besso e sul piazzale Cinque Vie e non possono oltrepassare la profondità di 15,00 metri;
- c) lungo la linea di costruzione e fino a una profondità di 15,00 metri, è ammessa la costruzione in contiguità, anche senza il consenso del proprietario vicino;
- d) nelle facciate degli edifici su via Besso e il piazzale Cinque Vie sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché nella volumetria complessiva dell'edificio il principio della contiguità del fronte edificato sia rispettato;
- e) ove sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla distanza da confine, una distanza di 4,00 metri dal proprio edificio;

PROPOSTA NAPR

- g) 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. 8 cifra II cpv. 1 sulla distanza tra edifici come somma delle distanze da confine.**

⁴ Dove la quota del terreno è situata a un livello superiore rispetto alla quota stradale, l'allineamento obbligatorio degli edifici può essere supplito con la realizzazione di un muro di sostegno a confine stradale di almeno 2.00 m di altezza, rispettivamente con un corpo avanzati dal PT.

⁵ Per gli edifici all'interno dei fondi, oltre 15.00 m dalla linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) l'edificazione è ammessa solo come completamento di un corpo principale affacciato su via Besso e sul Piazzale Cinque Vie e fino a un IS massimo complessivo del 2.5 e un IO del 50%;
- b) i corpi di fabbrica possono essere contigui a quelli principali su via Besso e sul piazzale Cinque Vie, oppure indipendenti;
- c) altezza massima delle costruzioni, misurata secondo la LE:
 - alla gronda: 19.00 m
 - al colmo: 21.00 m

⁶ **Gli edifici lungo via Besso 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.**

⁷ **Nel caso di realizzazione di muri di sistemazione e/o di sostegno lungo il ciglio di via Besso e sul Piazzale Cinque Vie, il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari (ad esempio pietra naturale) allo scopo di integrare l'intervento nel contesto del fronte urbano.**

NAPR IN VIGORE

- f) 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;

⁴ Dove la quota del terreno è situata a un livello superiore rispetto alla quota stradale, l'allineamento obbligatorio degli edifici può essere supplito con la realizzazione di un muro di sostegno a confine stradale di almeno 2,00 metri di altezza, rispettivamente con un corpo avanzati dal PT.

⁵ Per gli edifici all'interno dei fondi, oltre 15,00 metri dalla linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) l'edificazione è ammessa solo come completamento di un corpo principale affacciato su via Besso e sul Piazzale Cinque Vie e fino a un IS massimo complessivo del 2,5 e un IO del 50%;
- b) i corpi di fabbrica possono essere contigui a quelli principali su via Besso e sul piazzale Cinque Vie, oppure indipendenti;
- c) altezza massima delle costruzioni, misurata secondo la LE:
 - alla gronda: 19,00 metri
 - al colmo: 21,00 metri

PROPOSTA NAPR**Art. 35 NAPR
Distanze tra edifici**

¹ Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, la distanza minima tra edifici è uguale alla somma delle distanze dai confini. **Essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo, ma non fra edifici principali e costruzioni accessorie.**

Questa disposizione non vale per l'edificazione nelle zone miste amministrative commerciali AC1 e AC2, per le quali vale la sola distanza da confine.

² 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.

³ Nuovi edifici, previsti verso edifici eretti su un fondo contiguo prima del 1997 a una distanza inferiore a quella determinata secondo la precedente cifra I cpv. 1 e 2, devono rispettare unicamente la distanza minima dal confine.

NAPR IN VIGORE**Art. 35 NAPR
Distanze tra edifici**

¹ 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.

² 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.

4. ADEGUAMENTO DELL'ART. 24 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per conformare gli interventi dei muri di sostegno lungo via Tesserete con le disposizioni previste per quelli di altre vie che sono state oggetto di variante (Via S. Gottardo, via Besso, vie della collina di Praccio), il Municipio ritiene necessario completare l'art. 24 NAPR con la facoltà concessa al Municipio di imporre l'uso di materiali particolari.

Cfr. la versione aggiornata dell'art. 24 NAPR a pagina seguente.

PROPOSTA NAPR**Art. 24 NAPR
Prescrizioni
particolari lungo il
lato ovest di via
Tesserete fino a via
Selva**

¹ Lungo il lato ovest di via Tesserete, dall'imbocco con via Selva al vicolo Vecchio, deve essere realizzato un muro di sostegno o cinta a confine stradale di almeno 2.00 m di altezza, fino a un massimo di 3.00 m. Sono ammesse unicamente le aperture necessarie all'accesso veicolare e pedonale ai fondi. **Il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari (ad esempio pietra naturale) allo scopo di integrare l'intervento nel contesto del fronte urbano.**

² L'altezza degli edifici in prossimità del muro di sostegno è misurata dal terreno sistemato, anche se l'obbligo di formare il muro di sostegno comporta terrapieni di altezza superiore a 1.50 m.

³ Invece del muro di sostegno può essere realizzato sul confine stradale un corpo avanzato, fino a un'altezza massima della copertura di 4.50 m, misurata nel punto più alto; in questa volumetria possono essere inseriti tutti i contenuti ammessi dalle normative di zona, tranne quelli residenziali.

In tal caso l'altezza complessiva degli edifici, fino a una profondità di 12.00 m dal confine stradale, è misurata dalla base del corpo avanzato, con un supplemento di 2.00 m.

⁴ Gli edifici (esclusi eventuali corpi avanzati di cui al cpv. 3) devono in ogni caso essere arretrati di 4.00 m dal confine stradale.

NAPR IN VIGORE**Art. 24 NAPR
Prescrizioni
particolari lungo il
lato ovest di via
Tesserete fino a
via Selva**

¹ Lungo il lato ovest di via Tesserete, dall'imbocco con via Selva al vicolo Vecchio, deve essere realizzato un muro di sostegno o cinta a confine stradale di almeno 2,00 metri di altezza, fino a un massimo di 3,00 metri. Sono ammesse unicamente le aperture necessarie all'accesso veicolare e pedonale ai fondi.

² L'altezza degli edifici in prossimità del muro di sostegno è misurata dal terreno sistemato, anche se l'obbligo di formare il muro di sostegno comporta terrapieni di altezza superiore a metri 1,50.

³ Invece del muro di sostegno può essere realizzato sul confine stradale un corpo avanzato, fino a un'altezza massima della copertura di 4,50 metri, misurata nel punto più alto; in questa volumetria possono essere inseriti tutti i contenuti ammessi dalle normative di zona, tranne quelli residenziali.

In tal caso l'altezza complessiva degli edifici, fino a una profondità di metri 12,00 dal confine stradale, è misurata dalla base del corpo avanzato, con un supplemento di 2,00 metri.

⁴ Gli edifici (esclusi eventuali corpi avanzati di cui al cpv. 3) devono in ogni caso essere arretrati di 4,00 metri dal confine stradale.

5. REGOLAMENTAZIONE DELLA PROSTITUZIONE

Il Municipio è stato sollecitato ad affrontare preventivamente il problema dell'esercizio della prostituzione sul suo territorio comunale.

Ritenuto che l'esercizio della prostituzione in Svizzera è legale, ne deriva comunque il dovere dell'autorità di intervenire laddove esso sia incompatibile, in quanto attività molesta, con le destinazioni di zona previste dal PR. In particolare l'autorità ha la facoltà di limitare gli spazi in cui l'esercizio della prostituzione è concesso.

Le attività di prostituzione (in appartamenti privati, postriboli, saloni di massaggi erotici, club privé, ecc.) vanno considerate moleste e risultano incompatibili con le zone residenziali e con gli edifici e le attrezzature pubbliche a carattere sensibile quali gli edifici scolastici, gli istituti di cura, le case per anziani, i luoghi di culto, i cimiteri, i luoghi di svago, le strutture nelle quali vengono fornite prestazioni aperte al pubblico, le fermate del trasporto pubblico, ecc.

In generale, le immissioni moleste possono essere sia di natura materiale che di natura immateriale.

Nel caso dell'attività di prostituzione ci possono essere sia immissioni moleste di natura materiale (ad es. rumore derivante dal traffico provocato dalla clientela), sia di natura immateriale (ad es. attività sconvenienti in quanto possono urtare la sensibilità dei residenti e impoverirne la qualità di vita).

Queste immissioni possono disturbare direttamente i vicini oppure avere effetti indiretti, come ad es. maggiore difficoltà ad affittare o l'allontanamento della clientela da negozi o commerci.

Di natura immateriale sono considerate le immissioni derivanti dall'esercizio della prostituzione.

Si ritiene che l'adescamento, ossia l'offerta esplicita (atteggiamento ostentato) di prestazioni fatta negli spazi e luoghi pubblici, può essere vietato in quanto di principio non conforme alle destinazioni ammesse (uso commerciale del suolo pubblico, commercio non conforme all'attività di esercizi pubblici).

Ma l'adescamento può essere effettuato in altre forme e con altri mezzi tramite annunci su giornali, siti, passaparola e simili, non vietabili a priori, rendendo possibile l'esercizio.

Considerato che in Svizzera l'esercizio della prostituzione è legale, va comunque rilevato che lo stesso è da ritenersi di principio incompatibile, per le molestie che causa, con la destinazione residenziale.

Interpretazione confermata anche dal tenore della recente Legge sull'esercizio della prostituzione (LProst) in particolare all'art. 3 cpv. 2 e 3 e segnatamente:

Art. 3 Luoghi vietati all'esercizio della prostituzione

a) Prostituzione di strada

¹ L'esercizio della prostituzione di strada è vietato in tutti i luoghi e nei momenti in cui questa può turbare l'ordine o la quiete pubblica [...]

b) Prostituzione nelle zone residenziali

² I Municipi possono stabilire mediante ordinanza altri luoghi e le distanze in cui la prostituzione all'aperto è vietata.

³ L'esercizio della prostituzione è vietato nelle zone che il piano regolatore destina in misura preponderante all'abitazione.

Per questa ragione l'esercizio è vietato in tutte le zone residenziali e segnatamente:

- la zona residenziale estensiva R8.5,
- la zona residenziale semi-estensiva R10,
- la zona residenziale semi-estensiva speciale R10s,
- la zona residenziale media R13,
- la zona residenziale media speciale R13s,
- la zona residenziale semi-intensiva R16,
- la zona residenziale intensiva R19,
- la zona del nucleo di Gerso PP NTG
- la zona di correlazione del Quartiere Santa Lucia CQSL.

e un capoverso specifico sulla molestia in ogni singolo articolo di zona non fa che confermarlo.

Nelle rimanenti zone edificabili, nelle quali non è prevista una quota minima di residenza, vi potrebbero sorgere degli edifici unicamente amministrativi e/o commerciali. Sono le zone:

- la zona mista amministrativa commerciale AC1,
- la zona mista amministrativa commerciale AC2,
- la zona commerciale artigianale CAr
- la zona di Santa Lucia (PPQSL)

In queste zone l'abitazione è concessa solo a titolo complementare, per cui l'esercizio della prostituzione potrebbe risultare non in contrasto con le relative destinazioni e di conseguenza non vi sarebbero disposizioni legali per vietarlo.

Nella variante di adeguamento del PR alla LST, il Municipio intende introdurre l'articolo 18 che definisce i vari gradi di molestia allo scopo di definire chiaramente le attività ammesse nelle diverse zone. Nelle NAPR in vigore veniva infatti citata unicamente la possibilità di insediare aziende non o poco moleste senza specificarne la portata.

Con l'introduzione del nuovo articolo questa carenza viene colmata: nell'art. 18 è infatti specificato che l'esercizio della prostituzione è classificato come un'attività molesta.

Cfr. il nuovo art. 53 ter NAPR alle pagine seguenti e la nuova formulazione dell'art. 18 NAPR - Zona mista amministrativa commerciale AC2 indicato al cap. 3.

PROPOSTA NAPR

Art. 53 ter NAPR
Molestie

¹ Non moleste sono le attività che non producono immissioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare.

² Poco moleste sono le attività che, direttamente o indirettamente, producono immissioni più importanti di quelle derivanti dall'abitare, ma ancora compatibili con la funzione residenziale per natura, intensità, frequenza, durata e orari.

³ Moleste sono le attività che, direttamente o indirettamente, producono immissioni materiali o immateriali inconciliabili con la funzione abitativa, per natura, intensità, frequenza, durata e orari.

L'esercizio della prostituzione è comunque considerato una attività molesta e inconciliabile con le zone in cui è ammessa la funzione abitativa.

NAPR IN VIGORE

Nuovo articolo

6. REGOLAMENTAZIONE DELLE ANTENNE PER LA TELEFONIA MOBILE

Ritenuto che l'esame delle future antenne per la telefonia mobile deve limitarsi all'inserimento delle stesse nel contesto e non lo si possa impugnare dal profilo delle emissioni (protezione della salute) in quanto quest'ultimo aspetto è già regolato dall'Ordinanza federale (ORNI), a livello pianificatorio territoriale si può intervenire precisando:

- le zone in cui di principio le antenne per la telefonia mobile sono ammesse,
- le zone in cui si può eccezionalmente concedere la posa di antenne se giustificate da motivi funzionali e dimostrati,
- le zone in cui è di principio vietata la posa (per esempio per motivi di protezione di beni culturali e/o paesaggistici),
- le condizioni per limitare il disagio delle immissioni immateriali

Da quanto precede, il Municipio prevede di ammettere la posa di antenne nelle zone miste (ossia laddove la residenza è complementare alle altre destinazioni) e di concederla eccezionalmente nelle altre zone edificabili se giustificata per il servizio del comparto di riferimento (copertura del fabbisogno locale) e laddove non esista altra alternativa.

Le antenne in corrispondenza o nelle loro immediate vicinanze dei beni culturali protetti e all'interno del perimetro di rispetto di Casa Albairone devono essere imperativamente mascherate.

L'ottenimento del permesso per la posa delle antenne per la telefonia mobile è condizionato dal rispetto delle seguenti condizioni:

- di principio l'antenna dovrà essere utilizzata da più gestori (per evitarne la proliferazione),
- l'antenna dovrà essere posizionata in un punto funzionalmente razionale (ottimizzazione dell'ubicazione),
- l'antenna dovrà essere convenientemente mascherata, al fine di limitare il disagio rappresentato dalle immissioni immateriali (limitazione dell'impatto paesaggistico).

Cfr. il nuovo art. 53 quater NAPR a pagina seguente.

PROPOSTA NAPR**Art. 53 quater NAPR**
Antenne di telefonia mobile

¹ La posa di antenne per la telefonia mobile è ammessa unicamente nelle zone miste e per il lavoro.

² Il Municipio può eccezionalmente concedere la posa di antenne nelle altre zone edificabili, se la richiesta è giustificata per il servizio del comparto di riferimento (copertura del fabbisogno locale) e se non esiste un'alternativa praticabile.

³ Le antenne in corrispondenza dei beni culturali protetti o nelle loro immediate vicinanze e all'interno del perimetro di rispetto di Casa Albairone devono imperativamente essere mascherate.

⁴ Per il rilascio del permesso di posa delle antenne per la telefonia mobile devono essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) di principio l'antenna dovrà essere utilizzata da più gestori,
- b) l'antenna dovrà essere posizionata in un punto funzionalmente razionale (ottimizzazione dell'ubicazione),
- c) l'antenna dovrà essere convenientemente mascherata, al fine di limitare il disagio rappresentato dalle immissioni immateriali.

NAPR IN VIGORE**Nuovo articolo**

7. PROCEDURA

Il Municipio con Ris. Mun. 27.11./04.12.2017 ha approvato il presente Piano di indirizzo unitamente a quello inerente l'adattamento del PR alla LST.

Gli incarti sono stati inviati congiuntamente al Dipartimento del territorio - Ufficio delle pianificazione locale, con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 25 cpv. 2 LST.

Il Dipartimento ha emanato il suo Esame preliminare sul Piano di indirizzo in data 2 agosto 2018. Le considerazioni del Municipio sulle osservazioni dipartimentali sono riportate al cap. 2.1.

Il Municipio ha provveduto a mettere in consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST il Piano di indirizzo e l'Esame preliminare dipartimentale presso l'Ufficio tecnico comunale durante il periodo dal 22 agosto al 20 settembre 2019, conformemente alle disposizioni previste dall'art. 5 LST.

In questa fase gli interessati hanno potuto consultare la documentazione ed eventualmente inoltrare le loro osservazioni in forma scritta al Municipio.

In particolare hanno inoltrato congiuntamente le loro osservazioni i gestori della telefonia mobile: Sunrise Communications, Glattpark; Salt Mobile SA, Renens; Swisscom (Svizzera) SA, Berna (tutte rappresentate da avv. Lorenzo Marazzotta, Zurigo).

La risposta del Municipio, con le sue argomentazioni, è riportata al cap. 2.2.

La documentazione viene inoltrata al Consiglio comunale con la richiesta di adozione delle varianti, le quali successivamente verranno pubblicate ai sensi dell'art. 27 LST.

Lugano, 3 febbraio 2020