



## MUNICIPIO di MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 2081

### **Concernente la modifica del Piano Regolatore relativa alla Variante di Piano Regolatore inerente ai sedimi 464 e 470 RFD Massagno, proprietà IBSA**

---

Onorando  
Consiglio comunale

6900 M a s s a g n o

Ris. Mun. 30.3.2009

Massagno, 6 aprile 2009 LB/

Gentile signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri,

attraverso il presente messaggio sottoponiamo per approvazione la modifica del Piano Regolatore Comunale inerente i Mappali 464 e 470 RFD Massagno, proprietà IBSA SA.

La presente Variante di PR, che oltre ad assegnare alla zona residenziale i sedimi sui quali trova attualmente sede una filiale della fabbrica di prodotti farmaceutici, ha quale obiettivo la riqualifica della zona attraverso la definizione di aree verdi private ad uso pubblico e/o privato, anticipando un approccio analogo di valorizzazione del verde che, se del caso, potrebbe essere esteso ad altre zone e/o comparti ritenuti sensibili.

#### **RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

##### **Premessa**

Il Piano regolatore del Comune di Massagno è stato approvato dal CdS 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 Ris. N. 4750 del 17 settembre 2008.

## Situazione esistente

Secondo il PR in vigore i due mappali N. 464 e 470 RFD di proprietà della IBSA (di ca. 4'000 rispettivamente ca. 2'400 mq di superficie) sono inclusi in zona mista commerciale-artigianale CAr.

Sono applicabili i disposti dell'art. 19 NAPR, in particolare sono ammesse destinazioni per l'attività artigianale/industriale leggera poco molesta, come pure quelle amministrative e commerciali. Alla zona è assegnato il grado di sensibilità al rumore III.

Il resto del comparto in cui sono situati i fondi N. 464 e 470 RFD è incluso nella zona residenziale intensiva R19 (art. 14 NAPR), nella quale sono ammessi edifici abitativi, alberghi e ristoranti, con un grado di sensibilità al rumore II.

Anche per i fondi situati sull'altro lato di via al Ponte, nel territorio giurisdizionale di Lugano, la destinazione è prevalentemente residenziale (zona R5).

In pratica i due mappali, dal punto di vista della destinazione, costituiscono un'eccezione nel comparto edificato che va dalla trincea ferroviaria fino a via Besso, determinata presumibilmente dall'attività lavorativa che vi veniva svolta.

## La richiesta di modifica dell'azzonamento

Con la cessazione dell'attività lavorativa e lo spostamento della stessa in due diverse sedi (Pambio-Noranco e Lamone), la IBSA, proprietaria dei due fondi oggetto della variante, ha chiesto al Comune di rivederne l'impostazione pianificatoria.

Le principali disposizioni di zona attualmente in vigore sui mappali in questione sono:

### art. 19 - Zona mista commerciale-artigianale CAr

- indice di edificabilità: 10 mc/mq
- indice di occupazione: 70%
- altezza massima delle costruzioni: 19,00 metri alla gronda  
21,00 metri al colmo
- distanza minima dai fondi: 6,00 metri
- grado di sensibilità al rumore: III

Quelle della zona circostante sono:

### art. 14 - Zona residenziale intensiva R19

- indice di sfruttamento: 1,8
- indice di occupazione: 35%
- altezza massima delle costruzioni: 19,00 metri alla gronda  
21,00 metri al colmo
- distanza minima dai fondi: 6,00 metri
- grado di sensibilità al rumore: II

Come si può vedere le due zone differiscono nella destinazione (e conseguente grado di sensibilità al rumore) e sul modo di misurare l'utilizzazione (IE invece di IS), mentre per l'impatto visivo (altezze delle costruzioni e distanze da confine) i disposti edificatori sono identici.

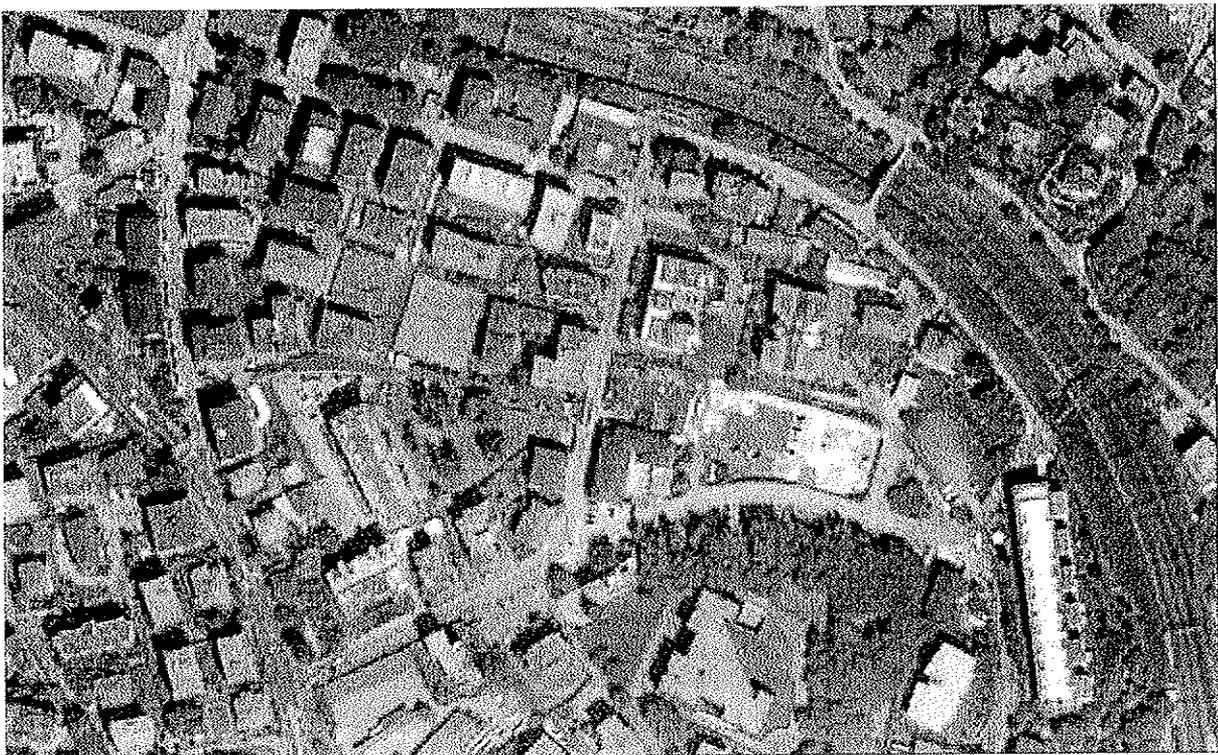
Di conseguenza, l'inserimento dei due mappali nella zona R19 non crea pregiudizi all'edificazione esistente, anzi risulterebbe coerente con la stessa.

## La riqualifica del verde nelle zone intensive

Per l'Autorità comunale la richiesta di riesame dell'azonamento per i fondi di proprietà IBSA costituisce l'occasione per apportare dei correttivi alla pianificazione del comparto, segnatamente di elaborare un concetto di riqualifica dell'insediamento, in particolare per le zone edificabili ad alta densità insediativa.

Un esame esteso al comparto in cui si trovano i fondi IBSA, effettuato sulla base della fotografia aerea riportata di seguito, mostra un'edificazione relativamente ordinata con alcuni spazi ancora verdi, di cui uno di proprietà pubblica (mapp. N. 166, vincolato a verde pubblico), superfici "residue" tra edifici che potrebbero essere sistemate per un uso comune e rimasugli di spazi verdi insufficienti perché eccessivamente frazionati.

Questi ultimi sono il risultato dell'applicazione per ogni singolo fondo, nell'ambito delle relative domande di costruzione, dell'art. 47 *Verde pubblico*. In pratica, benché le disposizioni pianificatorie siano rispettate, il risultato complessivo non è soddisfacente in quanto il verde, troppo frazionato, non risulta né usufruibile né sufficientemente percettibile.



*Foto aerea del comparto.*

Un recupero della qualità ambientale del quartiere implica un intervento attivo da parte dell'ente pubblico che detti le regole per indirizzare l'edificazione sia per salvaguardare gli spazi liberi esistenti, sia per porre le basi di un loro recupero nel caso di nuove edificazioni.

Lo stesso Masterplan Città Alta - Fase di studio, che interessa un comparto adiacente a quello oggetto della presente variante, ipotizza anch'esso interventi di sistemazione e di riqualifica urbanistica, oltre al miglioramento della permeabilità pedonale del comparto.

La riqualifica dell'insediamento si può ottenere:

- mediante interventi diretti da parte dell'ente pubblico oppure

- con realizzazioni effettuate dai privati, possibilmente in collaborazione o secondo direttive emanate dall'autorità.

Gli interventi diretti dell'ente pubblico di regola vengono realizzati su fondi di proprietà pubblica e possono comprendere per esempio parchi gioco, giardini pubblici oppure alberature lungo strade pubbliche.

Sui fondi privati invece l'ente pubblico può, nell'interesse generale, predisporre disposizioni specifiche (ad esempio a salvaguardia della vegetazione o degli spazi non edificati). Queste disposizioni devono essere compatibili con le possibilità di sfruttamento edificatorio concesse dal PR, allo scopo di non creare situazioni di esproprio materiale.

Sulla base di queste considerazioni, per gli interventi sui sedimi privati vengono perciò proposti due nuovi articoli:

- le aree verdi private di uso pubblico;
- gli spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa.

In queste aree/spazi, identificate a livello pianificatorio, possono essere computate e realizzate le superfici previste dai vigenti artt. 46 NAPR - *Aree di svago private* e 47 NAPR - *Verde pubblico*.

#### Aree verdi private di uso pubblico

Le aree verdi private sono ricavate laddove esistono gruppi di alberi ad alto fusto e la loro salvaguardia è compatibile con le possibilità di sfruttamento dei fondi.

Queste aree, che rimangono di proprietà privata, devono essere aperte all'uso pubblico. La cura della vegetazione è a carico dell'ente pubblico, il quale può attrezzare gli spazi con strutture destinate allo svago e al riposo (panchine, giochi e simili).

#### Spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa

Gli spazi comuni privati vengono istituiti laddove sono esistenti spazi "residui" di una certa ampiezza (non inferiore ai 500 mq complessivi) oppure laddove è auspicabile la loro realizzazione in caso di nuova edificazione. Sono concepiti essenzialmente come spazi liberi a corti e devono essere preservati da manufatti, quali edifici principali e secondari, recinzioni, posteggi a cielo aperto e simili, che ne impediscano la fruizione agli abitanti del quartiere. È per contro ammessa la realizzazione di edifici sotterranei con copertura a verde, a condizione che non creino intralcio.

Gli spazi comuni privati non sono concepiti necessariamente come aree di sosta ma piuttosto come fasce sistemate a verde di distacco dell'edificazione, eventualmente transitabili pedonalmente.

I privati, interessati dagli spazi comuni privati, possono richiedere l'intervento dell'ente pubblico per la realizzazione degli stessi. In questo caso vige l'obbligo dell'uso pubblico dello spazio.

### **L'Esame preliminare dipartimentale**

In data 17 luglio 2008 la proposta di variante è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale con la richiesta di Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

### **Osservazioni dipartimentali**

Le osservazioni dipartimentali sono state ritornate al Comune in data 15 settembre 2008. La presa di posizione è sostanzialmente positiva e può essere così riassunta:

- Accoglimento favorevole dell'approccio della variante relativo al tema degli spazi pubblici e della qualità dello spazio costruito, in quanto conforme alle direttive della scheda R10 del PD

in fase di approvazione. Anzi il Dipartimento auspica che la variante costituisca il primo passo per un'ampia operazione di recupero della qualità insediativa del quartiere.

- Adesione alle misure di recupero paesaggistico-ambientale indicate negli articoli *Area verde privata di uso pubblico* e *Spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa* in quanto misure corrette per assolvere obiettivi di interesse pubblico. Il Dipartimento richiede che la documentazione esponga in maniera esaustiva tale interesse.
- Il Dipartimento ricorda al Comune l'invito a riportare nel Piano dei gradi di sensibilità al rumore, le fasce con superamento del valore limite d'immissione al rumore (VLI). La richiesta era stata fatta al momento dell'approvazione del PR nel 1997.
- Il Dipartimento non solleva obiezione al cambiamento di zona dei due mappali e del conseguente grado di sensibilità al rumore, ritenendo che il comparto non sia colpito da rumore eccessivo.
- Viene suggerito di avere un approccio sostenibile nella realizzazione di aree verdi e di svago, ad esempio utilizzando materiali organici biocompatibili ed essenze vegetali locali.
- È condivisa la proposta dei due nuovi articoli delle NAPR concernenti le *Aree verdi private di uso pubblico* e gli *Spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa*.

In sostanza, il Dipartimento accoglie positivamente la proposta di variante e ribadisce la sua disponibilità ad evadere eventuali richieste e precisazioni che si rendessero necessarie per la conclusione della procedura.

In questa sede è affrontata unicamente la variante concernente la proprietà IBSA.

### **Risposte del Municipio alle osservazioni dei privati**

La variante è stata esposta nel periodo 23 giugno 2008 - 4 luglio 2008, per le eventuali osservazioni da parte dei privati interessati.

Successivamente al periodo di esposizione pubblica, al Municipio sono pervenute le osservazioni dei proprietari confinanti (fondi N. 174 e 507 RFD).

Alle queste osservazioni si può rispondere:

- *In generale:* la Legge edilizia cantonale tutela i manufatti e le sistemazioni esistenti. Da questo punto di vista la coincidenza tra aree verdi e utilizzazioni sotterranee non crea problemi. Inoltre gli spazi comuni vanno intesi come sistemazioni a verde e non necessariamente implicano una loro utilizzazione congiunta dalle diverse proprietà. Determinante è che siano ubicate e attrezzate in modo da costituire visivamente un'unità sistemata a verde.
- *Fondo N. 174 RFD:* Lo spazio comune privato si sovrappone al verde privato già realizzato. In questo senso non costituisce un aggravio ulteriore a carico dei privati. La possibilità di realizzare autorimesse sotterranee con copertura a verde è esplicitamente ammessa dal nuovo articolo *Spazi comuni verdi*. Non è previsto nessun nuovo viale alberato. Probabilmente i privati intendono il passaggio pedonale indicativo (indicazione a pallini verdi). L'eventuale realizzazione del percorso pedonale dovrà in ogni caso oggetto di una propria procedura (domanda di costruzione).
- *Fondo N. 507 RFD:* Lo spazio comune privato si sovrappone al verde privato già realizzato e non costituisce un ulteriore aggravio a carico dei privati. La superficie è di ca. 300-350 mq pari al 12 % della SEF, dunque di molto inferiore alla superficie da mantenere libera dall'edificazione (65%) secondo le disposizioni di zona.

## La variante di Piano regolatore

Richiamato quanto esposto nei capitoli precedenti, viene proposta perciò la seguente variante:

- *per i fondi N. 464 e 470 RFD*: la modifica di azionamento da zona commerciale-artigianale CAr (art. 19 NAPR) a zona residenziale intensiva R19 (art. 14 NAPR);
- *per il fondo N. 464 RFD*: la realizzazione di un'area verde privata ad uso pubblico, in corrispondenza del gruppo di vegetazione ad alto fusto presente nell'angolo est; e meglio come indicato negli estratti allegati al rapporto;
- *per i fondi N. 464, 174 e 507 RFD*: introduzione dello spazio comune privato a cavallo dei fondi citati;

e meglio come indicato negli estratti planimetrici allegati al presente Rapporto di pianificazione.

Nel capitolo seguente sono riportate le regole normative che permettono di gestire la nuova impostazione pianificatoria.

Si tratta in particolare dell'aggiunta di due capoversi all'art. 14 *Zona residenziale intensiva R19* e di due nuovi articoli di carattere generale che specificano le disposizioni per l'*area verde privata* e per gli *spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa*.

Questa variante può essere considerata il primo tassello di un'operazione di recupero della qualità insediativa del quartiere.

Se l'autorità comunale lo riterrà opportuno, si potrà estendere lo studio a tutte le zone residenziali intensive (R19 ma eventualmente AC2 e R16) per identificare e determinare le aree verdi private e gli spazi liberi privati, che dovranno successivamente essere oggetti di una variante di PR.

### Norme di attuazione del PR (estratto)

In questo capitolo sono riportati gli articoli delle NAPR che devono essere modificati/completati/adottati a seguito della variante di PR illustrata nei capitoli precedenti.  
N.B.: In ***grassetto corsivo*** sono indicate le aggiunte, in barrato doppio gli stralci.

Articolo delle NAPR da completare:

#### Art. 14

#### Zona residenziale intensiva R19

<sup>1</sup> La zona residenziale intensiva R19 è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci e aziende artigianali non moleste.

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

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| a) indice di sfruttamento massimo IS: | 1,8         |
| b) indice di occupazione massimo IO:  | 35%         |
| c) altezza massima degli edifici:     |             |
| - alla gronda:                        | 19,00 metri |
| - al colmo:                           | 21,00 metri |
| d) distanza minima da confine:        | 6,00 metri  |
| e) grado di sensibilità al rumore:    | II          |

<sup>3</sup> Lungo via Lepori valgono le prescrizioni particolari dell'art. 23.

<sup>4</sup> *Sul fondo N. 464 RFD è istituita un'area verde privata ai sensi dell'art. XY delle NAPR.*

<sup>5</sup> *I fondi N. 464-174-507 RFD sono interessati da uno spazio comune privato di riqualifica della zona insediativa (vedi indicazioni sui piani del paesaggio e delle zone). Valgono le disposizioni dell'art. 47 ter delle NAPR.*

Nuovi articoli da adottare:

**Art. 47 bis**  
**Area verde privata di uso pubblico**

<sup>1</sup> *La vegetazione ad alto fusto esistente deve essere mantenuta.*

<sup>2</sup> *La superficie dell'area è computabile per il calcolo degli indici.*

<sup>3</sup> *L'area deve rimanere aperta all'uso pubblico, la manutenzione e la cura del verde sono a carico del Comune.*

<sup>4</sup> *I privati, in accordo con l'ente pubblico, possono attrezzare l'area con strutture per lo svago e il tempo libero.*

<sup>5</sup> *Le aree di svago private (art. 46 NAPR) e il verde privato (art. 47 NAPR) possono essere conteggiati nelle aree verdi private di uso pubblico.*

**Art. 47 ter**  
**Spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa**

<sup>1</sup> *Negli spazi comuni privati di riqualifica, indicati sul piano del paesaggio e sul piano delle zone, non potranno essere realizzati dei manufatti (edifici, recinzioni, parcheggi, ecc.) che possano impedire la loro fruizione da parte dei residenti del quartiere. È ammessa la realizzazione di costruzioni sotterranee e/o interrato con copertura a verde.*

<sup>2</sup> *Per gli interventi di sistemazione negli spazi comuni privati occorre inoltrare una domanda di costruzione (art. 4 LE).*

<sup>3</sup> *La superficie dello spazio comune privato è computabile per il calcolo degli indici.*

<sup>4</sup> *I privati possono richiedere all'ente pubblico di partecipare alla manutenzione e alla cura dell'area. In questo caso lo spazio comune privato deve essere aperto all'uso pubblico.*

<sup>5</sup> *Le aree di svago private (art. 46 NAPR) e il verde privato (art. 47 NAPR) possono essere conteggiati negli spazi comuni privati di riqualifica.*

**Procedura**

La documentazione della variante è stata messa a disposizione del pubblico tramite pubblica esposizione per il periodo dal 23 giugno 2008 al 4 luglio 2008, affinché gli interessati potessero inoltrare al Municipio le loro osservazioni all'atto pianificatorio.  
Per le risposte alle osservazioni inoltrate cfr. cap. 0.

La documentazione della variante di PR in data 17 luglio 2008 è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Le osservazioni dipartimentali inviate al Municipio in data 15 settembre 2008 sono sostanzialmente positive e ritenute conformi alle direttive della scheda R10 del PD cantonale in elaborazione.

La presente documentazione pianificatoria della variante da sottoporre al Consiglio comunale per adozione tiene conto delle osservazioni dipartimentali.

Questa variante, per la parte concernente gli spazi verdi, costituisce un primo passo delle misure di riqualifica insediativa che sarebbe auspicabile estendere alle zone residenziali intensive sulla base di una specifica variante di PR.

## CONCLUSIONI

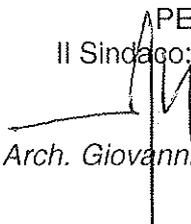
Le proposte indicate in questo Messaggio rispecchiano i requisiti tecnici e giuridici imposti dalla Pianificazione locale e permettono l'adozione da parte del Consiglio Comunale, la pubblicazione e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Di conseguenza, sulla base delle precedenti indicazioni e dei documenti presentati con questo messaggio e che ne sono parte integrante, vi invitiamo a voler

**risolvere:**

1. E' approvata la Variante di PR per i Mappali 464 e 470, propr. IBSA SA.
2. Le relative modifiche delle Norme di Attuazione (NAPR), agli articoli sono approvate:
  - o Art. 14 - Zona mista commerciale-artigianale CAr: modifiche e aggiunte
  - o Art. 47 bis - Area verde privata di uso pubblico
  - o Art. 47 ter - Spazi comuni privati di riqualifica della zona insediativa
3. Il Municipio è autorizzato a procedere, per il seguito, a norma di Legge per la messa in vigore della Pianificazione e delle Norme.

Con ossequi

PER IL MUNICIPIO  
Il Sindaco:  Il Segretario:   
Arch. Giovanni Bruschetti & Dario Ferrati



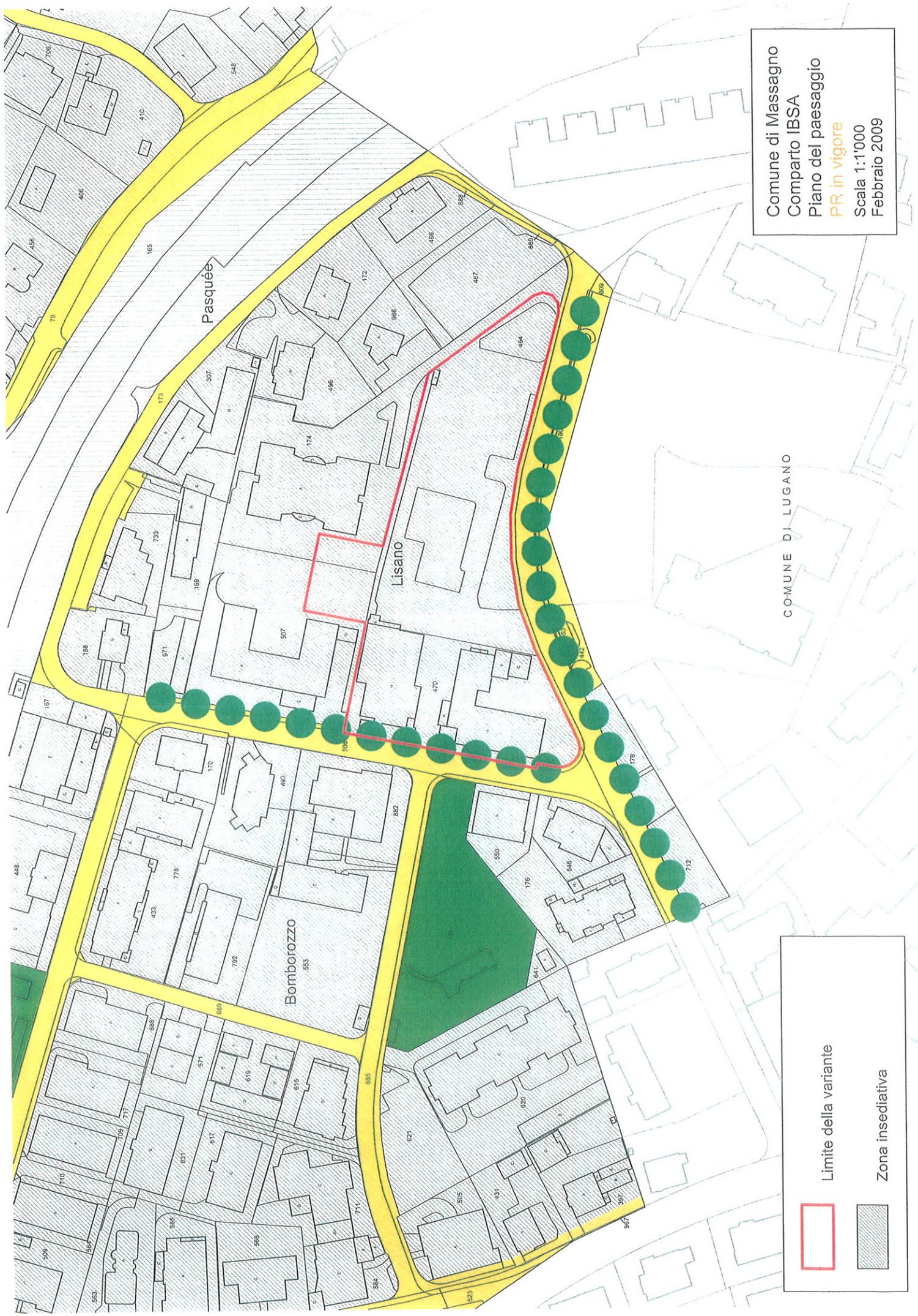
## Allegati

Il presente Messaggio Municipale è accompagnato, per illustrare più chiaramente le intenzioni pianificatorie, dai seguenti documenti:

### **Allegati grafici**

- Comparto IBSA
  - o Piano delle zone, PR in vigore, estratto A3 in scala 1:1'000
  - o Piano delle zone, Variante di PR, estratto A3 in scala 1:1'000
  - o Piano del paesaggio, PR in vigore, estratto A3 in scala 1:1'000
  - o Piano del paesaggio, Variante di PR, estratto A3 in scala 1:1'000

Comune di Massagno  
Comparto IBSA  
Piano del paesaggio  
PR in vigore  
Scala 1:1'000  
Febbraio 2009

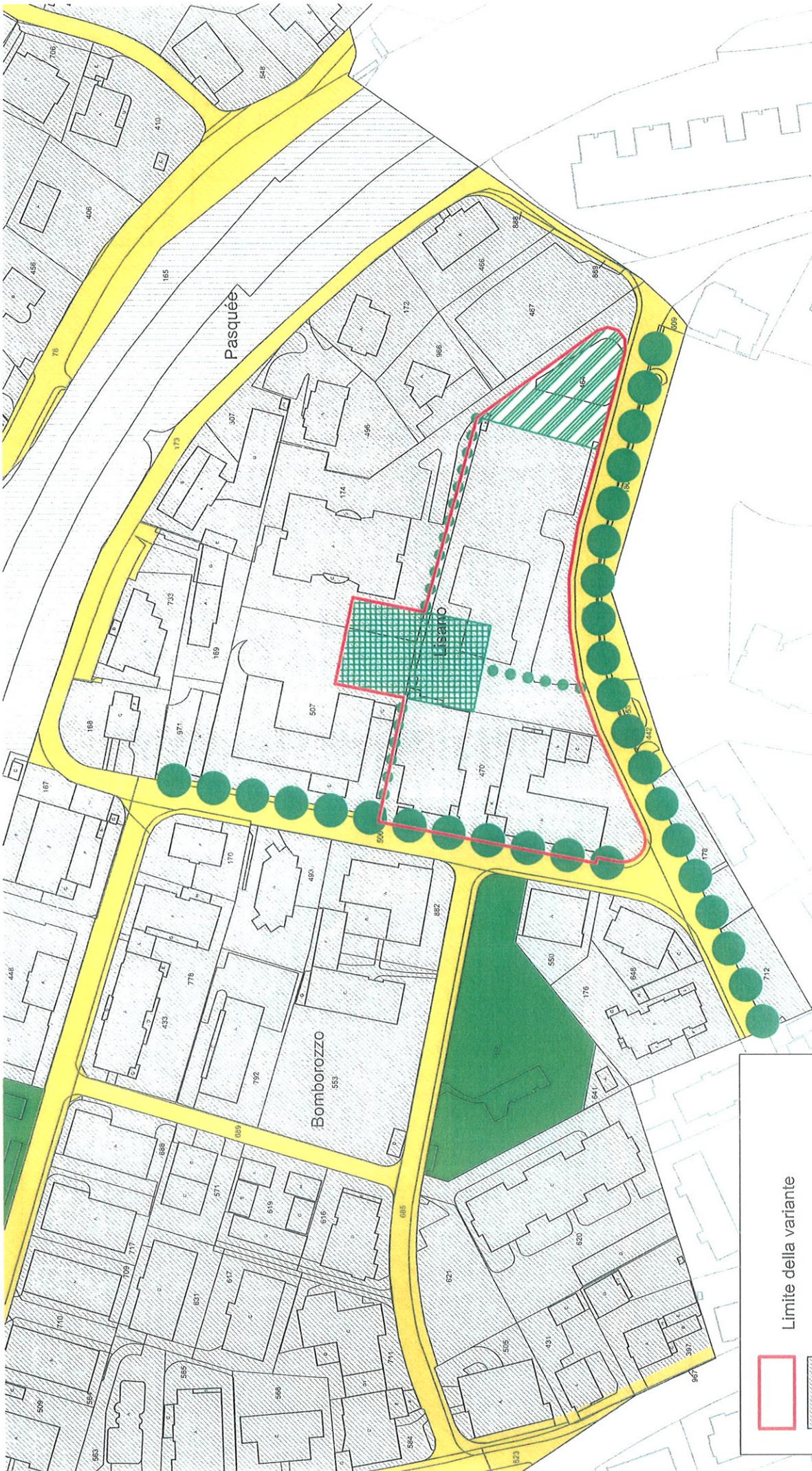


COMUNE DI LUGANO

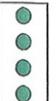
Limite della variante

Zona insediativa

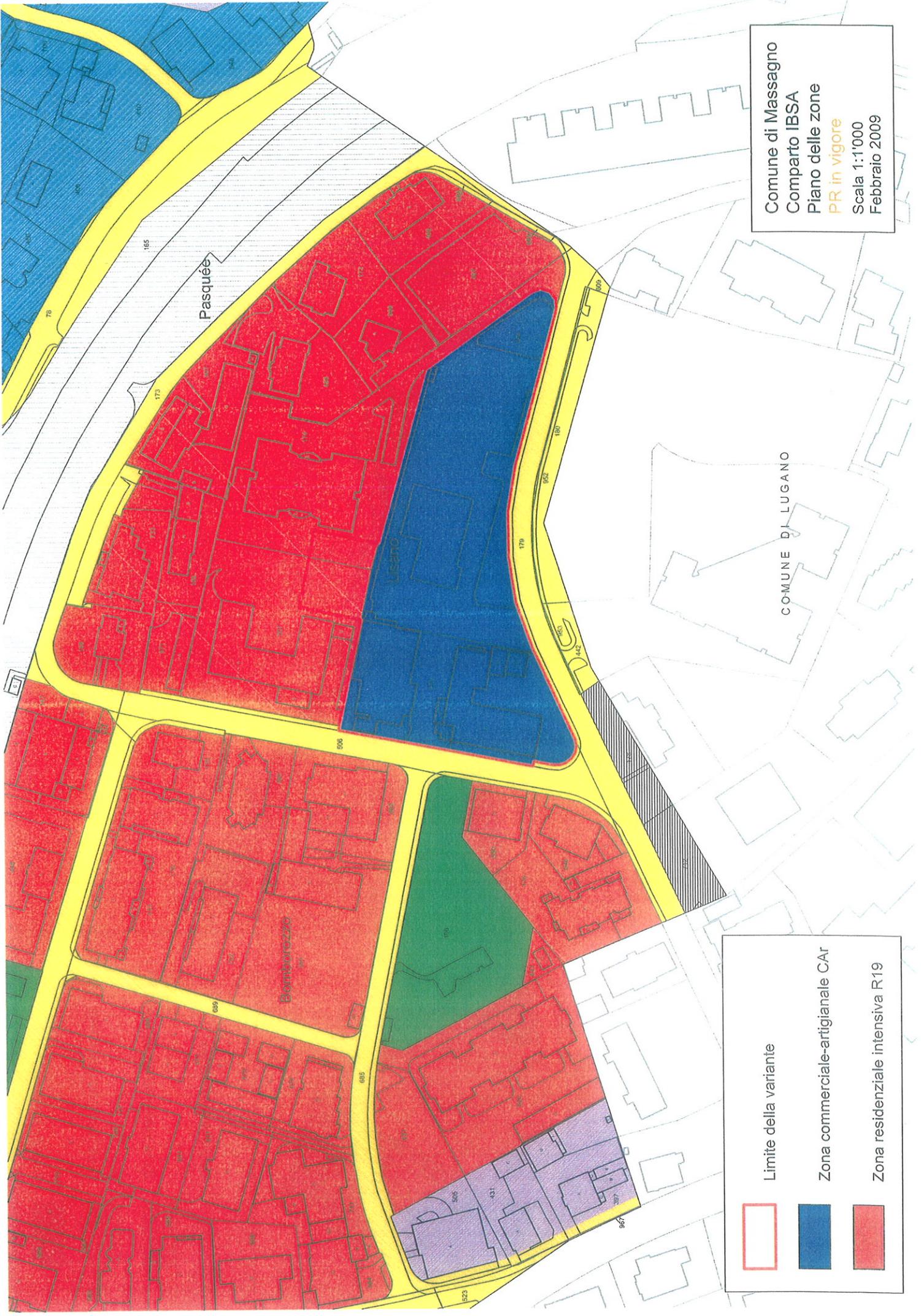
Comune di Massagno  
 Comparto IBSA  
 Piano del paesaggio  
 Variante di PR  
 Scala 1:1'000  
 Febbraio 2009



COMUNE DI LUGANO

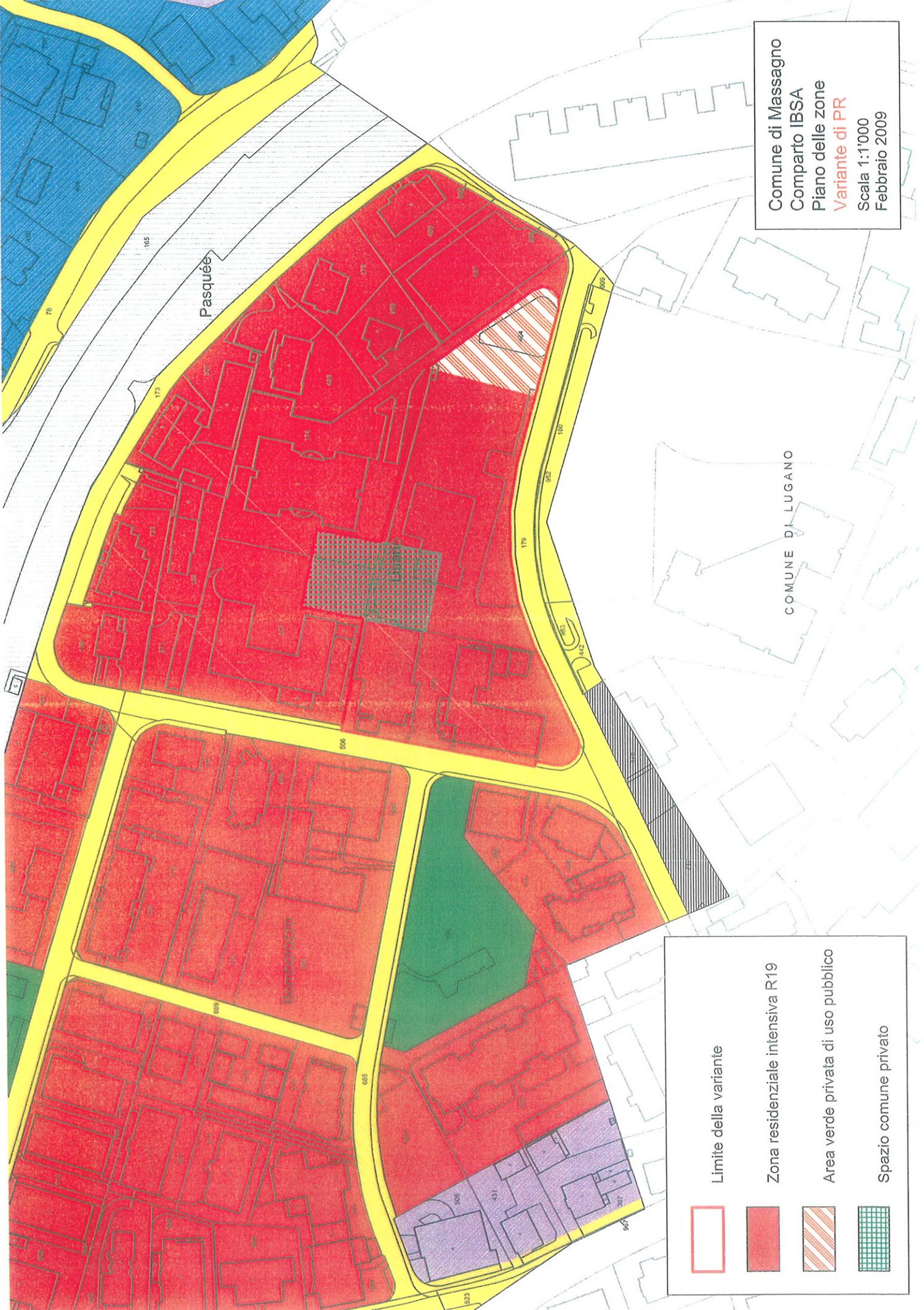
	Limite della variante
	Zona insediativa
	Area verde privata di uso pubblico
	Spazio comune privato
	Passaggio pedonale indicativo

Comune di Massagno  
Comparto IBSA  
Piano delle zone  
**PR in vigore**  
Scala 1:1'000  
Febbraio 2009



	Limite della variante
	Zona commerciale-artigianale CAr
	Zona residenziale intensiva R19

Comune di Massagno  
Comparto IBSA  
Piano delle zone  
Variante di PR  
Scala 1:1'000  
Febbraio 2009



- Limite della variante
- Zona residenziale intensiva R19
- Area verde privata di uso pubblico
- Spazio comune privato

COMUNE DI LUGANO