

Piano regolatore del

COMUNE DI
MASSAGNO



Piano particolareggiato
Quartiere Santa Lucia

NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE
DEL CONSIGLIO DI STATO
n° 11314 del 13 DICEMBRE 1994

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line.

INDICE

CAPITOLO I: NORME INTRODUTTIVE.....	1
ART. 1. BASE LEGALE.....	1
ART. 2. COMPENSORIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	1
ART. 3. SCOPI ED EFFETTI	1
CAPITOLO II: NORME EDILIZIE GENERALI.....	3
ART. 4. DEFINIZIONI	3
ART. 5. DISTANZE ED INGOMBRO DEGLI EDIFICI.....	3
ART. 6. UBICAZIONE E LIMITI DEGLI EDIFICI	3
ART. 7. SUPERFICIE UTILE LORDA DEGLI EDIFICI.....	4
ART. 8. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I MAPPALI 132 E 117A	5
ART. 9. DESTINAZIONE DELLE COSTRUZIONI E DEGLI SPAZI LIBERI.....	5
CAPITOLO III: NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	6
ART. 10. ASPETTO ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI.....	6
ART. 11. LOCALI SOTTERRANEI.....	6
ART. 12. PORTICI E PASSAGGI PEDONALI.....	6
ART. 13. SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI	7
CAPITOLO IV: PROCEDURA DI ATTUAZIONE DEL PP.....	8
ART. 14. RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE	8
ART. 15. REALIZZAZIONE A TAPPE.....	8
ART. 16. CONTRIBUTI DI MIGLIORIA	8
ART. 17. DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....	9

NORME DI ATTUAZIONE DEL PPQSL

CAPITOLO I: NORME INTRODUTTIVE

Art. 1.

Base legale

1. Il piano particolareggiato del Quartiere di Santa Lucia (PPQSL) si basa sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22.06.1979 (LPT) e sulla relativa ordinanza federale del 02.10.1989 (OPT), nonché sulla Legge cantonale di applicazione della LPT del 23.05.1990 (LALPT) e del relativo Regolamento d'applicazione del 29.01.1991 (RALALPT), come pure della Legge federale sulla protezione dell'Ambiente (LPA) del 07.10.1983 e le relative ordinanze d'applicazione, in particolare le Ordinanze sull'inquinamento fonico (OIF) e sull'inquinamento atmosferico (OIAT) del 15.12.1986.
2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili la Legge edilizia cantonale (LE) del 19.02.1973 ed il relativo Regolamento d'applicazione (RALE), come pure le leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali relative alla protezione del paesaggio e della natura, alla protezione ambientale, ai valori storici ed artistici, alle foreste, alle acque, al territorio agricolo nonché le leggi che riguardano direttamente o indirettamente l'utilizzazione e la cura del territorio.
3. Sono richiamate espressamente le norme di attuazione del Piano Regolatore comunale, con particolare riferimento a quanto riguarda il quartiere Santa Lucia (zona QSL).

Art. 2.

Comprensorio del piano particolareggiato

1. I piani e le norme del PPQSL si riferiscono alla porzione di territorio compresa tra via Lema, via Madonna della Salute, via B. Stazio e via San Gottardo.

Art. 3.

Scopi ed effetti

1. Le presenti norme disciplinano il riassetto urbanistico della zona individuata dal Piano Particolareggiato del Quartiere Santa Lucia.
2. Gli scopi del piano particolareggiato sono:
 - l'organizzazione razionale della zona in modo da permettere la realizzazione di efficienti aree ed infrastrutture pubbliche in armonia con l'attività edilizia privata e con il risanamento delle esistenti strutture edilizie;
 - il disciplinamento dell'attività edilizia privata;

- la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'ambientamento urbanistico ed estetico e di ogni altra esigenza di carattere pubblico nel campo delle costruzioni e nell'ambito del quartiere;
- la ristrutturazione fondiaria necessaria per raggiungere gli scopi citati;
- la creazione di una base legale sufficiente per convenzioni fra privati e fra questi e l'Ente pubblico necessari per la realizzazione del PPQSL;
- l'organizzazione degli interventi pubblici necessari per il raggiungimento degli scopi del PPQSL.

3. Il Piano particolareggiato è composto:

- a) dalle seguenti rappresentazioni grafiche:
 - piano dell'edificazione sotterranea, scala 1:500
 - piano dell'edificazione e della sistemazione degli spazi liberi, scala 1:500
 - piano di riordino fondiario
- b) dalle presenti norme d'attuazione
- c) dalla relazione tecnico-economica, con l'indicazione delle tappe previste per la realizzazione e dell'ordine progressivo degli interventi pubblici, nonché con le indicazioni relative alle modalità per il riordino fondiario.

CAPITOLO II: NORME EDILIZIE GENERALI

Art. 4. Definizioni

Sono richiamate, dove ne occorra l'applicazione nell'ambito del PP, le definizioni contenute nella LE cantonale e nel relativo RA, nonché nelle norme d'attuazione del PR.

Art. 5. Distanze ed ingombro degli edifici

1. Con l'approvazione del PPQSL, nel comprensorio oggetto del PPQSL non sono applicabili le prescrizioni fissate dal PR generale in merito a:
 - distanze dai confini e fra edifici;
 - indici d'occupazione e di sfruttamento;
 - altezza degli edifici e numero dei piani;
 - area verde e di svago;
 - arretramenti stradali.
2. Le prescrizioni decadute sono sostituite dai vincoli del PPQSL.
3. Nel caso di realizzazione parziale dei blocchi indicati nel piano e temporaneo mantenimento di edifici esistenti, verso questi le nuove costruzioni devono osservare una distanza di m 4,00.

Art. 6. Ubicazione e limiti degli edifici

1. I piani 1:500 delimitano le nuove edificazioni fuori terra tramite:
 - a. Linee di costruzione obbligatorie, sulle quali devono obbligatoriamente situarsi le facciate delle nuove edificazioni. Al fine di garantire una migliore espressione architettonica ed a condizione che non ne risulti alterato il disegno urbanistico-ambientale del quartiere, le facciate possono essere avanzate o arretrate, interamente o parzialmente fino ad un massimo di m 0,50 dalla linea di costruzione.
 - b. Linee d'arretramento, che rappresentano il limite massimo di avanzamento delle facciate delle nuove edificazioni verso l'edificio situato sul mapp. 94 e l'edificio situato sul mapp. 117.
 - c. Quote dal pavimento finito dei locali del piano terreno (livello piazza) e quote di gronda, espresse in metri sul livello del mare.

Esse sono così stabilite:

- quota finita della pavimentazione piazza: min.: 356,00msm / max.: 357,00msm
- altezza dei corpi principali A e B: min.: 373,00msm / max.: 374,00msm
- altezza dei corpi aggiunti C: min.: 367,50msm / max.: 368,50msm

È concesso un supplemento massimo di m 1,0 alle altezze alla gronda per la formazione di parapetti e di strutture architettoniche particolari.

Le quote definitive, che devono essere comprese fra i minimi e i massimi stabiliti, sono fissate definitivamente nel progetto architettonico e devono rimanere uguali per i blocchi A e B. Possono variare entro i limiti consentiti per i corpi aggiunti C.

All'interno dei volumi sono consentiti ribassamenti delle quote minime delle solette di copertura per la formazione di terrazze, corti interne e vuoti simili.

Le quote dei sotterranei sono libere a condizione che siano garantiti i collegamenti fra le varie parti sotterranee nonché il rispetto delle quote delle superfici stradali, delle piazze e degli spazi verdi.

Deve essere garantito almeno un accesso alla piazza a livello o in rampa, idoneo per la circolazione di veicoli di servizio e per l'accesso in carrozzella.

Le sporgenze di corpi tecnici oltre le quote di gronda sono disciplinate dalle NAPR del PR e dalla LE.

2. I limiti indicati per le costruzioni sotterranee sono vincolanti per le diverse proprietà, ma possono essere modificati tramite convenzioni fra i privati interessati. Le prescrizioni dell'art. 9 cpv.2 lett. C) in merito al numero minimo e massimo di posteggi devono comunque essere rispettate.

Art. 7. Superficie utile lorda degli edifici

Sono stabilite le seguenti quantità edificatorie massime, espresse in metri quadrati di superficie utile lorda:

- Blocco A + corpi aggiunti C: mq 3'500
- Blocco B + corpi aggiunti C: mq 3'000

**Art. 8.
Prescrizioni particolari per i mappali 132 e 117A**

Gli edifici sui mappali 132 e 117A devono essere mantenuti entro le linee esterne esistenti di facciata, apertura e copertura. All'interno possono essere apportate modifiche, anche strutturali.

**Art. 9.
Destinazione delle costruzioni e degli spazi liberi**

1. Le indicazioni fornite dai piani circa le destinazioni degli spazi liberi sono vincolanti.
2. Le destinazioni segnalate per gli edifici sono indicative, ritenuto che:
 - a. Al piano terreno (livello piazza) è obbligatoria la destinazione commerciale: negozi, alberghi, ristoranti, bar, banche, servizi per il pubblico, uffici e locali di servizio strettamente connessi a tali destinazioni.
 - b. Nei piani superiori la destinazione può essere commerciale o residenziale: le superfici a destinazione commerciale dei piani superiori non possono superare il 50% della SUL totale ai piani superiori.
 - c. I sotterranei sono destinati alla realizzazione dei posteggi richiesti in base alla SUL delle destinazioni degli edifici fuori terra, secondo l'art. 30 NAPR, ritenuto che i posteggi di servizio delle destinazioni commerciali non possa superare il limite massimo di 85 unità: l'accesso veicolare (entrata e uscita) al posteggio sotterraneo può avvenire unicamente da via San Gottardo, attraverso il posteggio sotterraneo pubblico.
 - d. Nei sotterranei, oltre ai posteggi, possono essere realizzati cantine e servizi comuni degli edifici, depositi per uffici e locali commerciali dei piani superiori. È esclusa la creazione di spazi adibiti all'abitazione o al lavoro, come pure posteggi oltre il massimo stabilito.
3. Le destinazioni presenti negli edifici esistenti possono essere mantenute, anche se in contrasto con il punto 2, fino al momento in cui vengano modificate le strutture esterne o interne degli edifici.

CAPITOLO III: NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 10.

Aspetto architettonico degli edifici

Per la realizzazione di una sistemazione urbanistica unitaria, è necessario che gli edifici che verranno a formare la piazza abbiano caratteristiche architettoniche equilibrate. È di conseguenza data facoltà al Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale competente, di imporre ai progetti le modifiche dell'aspetto architettonico che si rendano eventualmente necessarie per raggiungere l'armonia architettonico-urbanistica desiderata.

Al fine di una corretta valutazione dell'aspetto architettonico ed estetico dei fabbricati, i progetti per la domanda di costruzione, oltre ai requisiti grafici minimi imposti dalla LE, dovranno essere completati da disegni in scala 1:100 delle facciate e della sistemazione esterna, con precise indicazioni relative ai materiali di rivestimento e di pavimentazione, alla suddivisione delle finestre e alla configurazione dei parapetti e di ogni altro elemento architettonico visibile: dovrà pure essere presentata una precisa documentazione degli elementi di arredo urbano (banchine, lampioni, ecc.). È richiesta pure la presentazione di un modello in scala 1:200 che mostri chiaramente i riferimenti altimetrici in relazione alle costruzioni circostanti.

Art. 11.

Locali sotterranei

1. Richiamate le altre prescrizioni di PR e PP, i locali sotterranei devono essere eseguiti in modo da favorire la realizzazione degli spazi pubblici sovrapposti.
2. Le solette di copertura sottostanti piazze, strade e portici, devono essere isolate ed avere una quota finita superiore tale da permettere la posa della pavimentazione: detta quota sarà fissata in modo definitivo dal Municipio al momento della presentazione dei progetti, analogamente nelle zone dove, essendo previste soprastanti aree verdi, le solette devono avere dei ribassamenti. Le strutture che sostengono spazi pubblici devono essere realizzate in modo da sopportare i carichi permanenti ed accidentali, secondo le Norme SIA e le indicazioni del Municipio.

Art. 12.

Portici e passaggi pedonali

Le larghezze richieste nei piani per i portici sono vincolanti. L'altezza libera (luce netta) deve essere almeno di m 3,00 e la larghezza libera (luce netta), se il dimensionamento non risulta dai piani, di almeno m 2,00. I livelli finiti del pavimento sono fissati dal Municipio, sulla scorta delle quote indicate nei piani di progetto, tenendo conto dei livelli degli spazi circostanti.

Gli spazi indicati nei piani quali portici e terrazze sono gravati da servitù di passaggio pubblico.

I passaggi pedonali indicativi dovranno essere precisati nella loro conformazione dal progetto architettonico, ritenuto che la loro larghezza minima debba essere di m 2,00. I passaggi pedonali indicativi attraverso gli edifici devono avere un'altezza minima di almeno m 3,00.

Art. 13.

Sistemazione degli spazi liberi

La sistemazione finita (pavimentazioni, aree verdi, piantagioni, arredo urbano) degli spazi liberi sulla proprietà pubblica è di spettanza del Comune.

La sistemazione finita della copertura degli spazi semi-interrati è di spettanza del proprietario. Sono ammesse la sistemazione a verde e/o la pavimentazione a piazzale. La sistemazione va comunque coordinata con quella di spettanza del Comune.

CAPITOLO IV: PROCEDURA DI ATTUAZIONE DEL PP

Art. 14.

Ricomposizione particellare

1. Per l'attuazione del PPQSL si opera una ricomposizione particellare sulla base del piano di riordino fondiario accluso al PPQSL.
2. Non partecipano alla ricomposizione particellare i mappali 117, 131 e 132.
3. I nuovi fondi edificabili sono attribuiti mediante pubblico concorso ad una persona fisica o giuridica (detto ente promotore) che si impegna a realizzare le nuove edificazioni del PPQSL. I rapporti giuridici fra l'ente promotore e il Comune sono regolati da un'apposita convenzione. Restano riservate le disposizioni in materia della Legge organica comunale del 10.03.1987 (LOC) e della legge cantonale di applicazione della LPT del 23.05.1990 (LALPT).
4. Il mappale 94, sub. c, è soggetto ad un vincolo di esproprio.

Art. 15.

Realizzazione a tappe

La realizzazione del PPQSL può essere effettuata in tappe, che l'ente promotore deve comunque concordare con il Municipio.

In ogni caso devono essere rispettati i seguenti punti fermi:

- la prima tappa deve comprendere la realizzazione di tutti gli spazi sotterranei, fino alla soletta di copertura, in modo da permettere al Comune di realizzare le sistemazioni e le pavimentazioni;
- la realizzazione dei nuovi volumi del PPQSL, esclusa la completazione del blocco A sul mapp. 94, dovrà essere conclusa entro 5 anni dall'inizio dei lavori della prima tappa.

Art. 16.

Contributi di miglioria

Per le migliorie che l'attuazione del PP comporta al quartiere, il Municipio preleva i contributi di miglioria secondo la legge cantonale, tenuto conto anche dell'interesse comunitario.

Art. 17.
Disposizioni transitorie

Per l'edificio al mapp. 94, non soggetto alla procedura di riordino fondiario, fintanto che non sarà demolito o inglobato nel blocco A, sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

Nel caso di demolizione, senza che si proceda all'immediata completazione del blocco A, il sedime dovrà essere liberato da eventuali macerie e murature, e sistemato come area verde.

Piano regolatore del
**COMUNE DI
 MASSAGNO**



Piano particolareggiato
 Quartiere Santa Lucia

**Piano dell'edificazione fuori terra e
 sistemazione spazi liberi**

Data	Dimensioni	Scala
Ottobre 2019	450 x 630 mm	1:500

Legenda

-  Edifici esistenti
-  Ubicazione nuovi edifici
-  Corpi sporgenti C
-  Area pavimentata di uso pubblico (piazza)
-  Zone di raccordo alla piazza
-  Area verde
-  Posteggi comunali
-  Linea di costruzione
-  Passaggi pedonali pubblici indicativi
-  Accessi pedonali ai posteggi pubblici sotterranei
-  Piantagioni

