



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Messaggio Municipale N. 1988

Concernente la Variante di PR di Via S. Gottardo

Onorando
Consiglio Comunale
6900 Massagno

Ris. Mun. 22.10.2007

Massagno, 23 ottobre 2007/LB/DF

Egredi Signori Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio ai sensi dell'art. 34 LALPT, vi sottoponiamo per esame e adozione la Variante di Via S. Gottardo. Essa concerne la Zona AC1 posta ai lati della strada in questione, dal confine con Savosa alla Cappella delle due Mani fino alla ex-Latteria (Via Genzana). A questo messaggio fa riscontro il Rapporto di pianificazione allegato, al quale si farà ampio riferimento.

Sarà invece oggetto di uno specifico Messaggio Municipale la Variante concernente il Piano Viario, direttamente interessata dalla nuova Pianificazione di Via S. Gottardo e che tiene conto degli importanti sviluppi per rapporto a Studi di valenza sovracomunale quali soprattutto il Piano Viario del Polo (PVP).

1. Premessa

Il Piano regolatore del Comune di Massagno è stato approvato dal CdS nel 1997 (Ris. N. 6268 del 2.12.1997).

Da questa data in poi, oltre alle modifiche e agli approfondimenti richiesti in questo ambito, sono stati effettuati ulteriori cambiamenti, tra i quali alcune modifiche di poco conto (entrate in vigore nel luglio 2005) e la variante del Piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Gerse, approvata il 3 luglio 2007 dal Consiglio di Stato.

2. Cronistoria

Al di là degli aspetti prevalentemente pianificatori affrontati nell'ambito dell'elaborazione del PR comunale, nel corso degli ultimi dieci anni via S. Gottardo è stata oggetto anche di studi inerenti l'assetto stradale (larghezza del campo stradale, marciapiedi, realizzazione o meno della corsia bus, ecc.) sia a livello pianificatorio che progettuale.

L'organizzazione stradale di via S. Gottardo è stata affrontata a livello cantonale nell'ambito del PTL (Piano dei trasporti del Luganese), segnatamente con il COTAL (Concetto di organizzazione

territoriale dell'agglomerato luganese, 1996), con il PTA (Piano dei trasporti dell'Agglomerato luganese, 1997-1998) e con il progetto PPI (Piano di pronto intervento, 1997-2000).

Per quest'ultimo era stato richiesto un approfondimento da parte dello studio Durisch-Nolli che aveva l'obiettivo di accordare le esigenze di traffico con gli indirizzi urbanistici e architettonici contenuti nel PTA e nel PR di Massagno, concetto consegnato nel novembre 2001 e presentato alla popolazione il 19 ottobre 2004.

Per ulteriori dettagli si vedano i cap. 2, 2.1, 2.2 e 2.3 del Rapporto di pianificazione.

3. Piano regolatore in vigore (PR 1997)

Il PR approvato nel 1997 prevede ai due lati di via S. Gottardo una zona mista amministrativa-commerciale AC1, i cui principali parametri edificatori sono:

- destinazione: stabili commerciali e amministrativi, alberghi e ristoranti. Aziende artigianali non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo negli spazi interni o con opportune schermature;
- edificazione: lungo le linee di costruzione entro una fascia della profondità di 15 metri. Per le parti eccedenti la fascia si ammette un l.s. massimo del 2,2 e un l.o. massimo del 50% complessivi;
- contiguità: ammessa lungo la linea di costruzione e fino a una profondità di 15,0 metri, anche senza il consenso del proprietario confinante;
- altezza degli edifici: alla gronda 19,0 metri e al colmo 21,0 metri, misurati dalla quota del campo stradale nel punto mediano del confine lungo la strada (per gli edifici a contatto con via S. Gottardo) e misurati dalla sistemazione del terreno (per le parti eccedenti la fascia di 15 metri);
- distanza da confine: minimo 6,0 metri.

Con queste disposizioni edificatorie, il PR induceva a creare un'edificazione con contenuti amministrativi e commerciali compatta e simmetrica sui due lati della strada, per ottenere un asse di penetrazione di marcato carattere urbano, mentre la variante introduce altri principi che descriviamo al paragrafo seguente.

4. Principi della variante di Piano regolatore (Via S. Gottardo)

La variante presentata in questa sede è impostata sui seguenti tre principi:

Continuità Nel senso di riprendere nella misura massima possibile le disposizioni del PR esistente per garantire la stabilità e durata nel tempo del diritto, evitando problemi e incomprensioni nell'applicazione in tempi successivi delle disposizioni edificatorie. Le modifiche apportate hanno lo scopo di rendere più flessibile e fattibile l'applicazione del PR.

Progettualità L'orientamento di fondo della variante è basato sul concetto elaborato dagli architetti Durisch - Nolli della "Città ideale".

Consenso Stesura delle disposizioni pianificatorie che tengano conto delle osservazioni scaturite dalla serata pubblica del 19 ottobre 2004.

5. L'esame preliminare dipartimentale

In data 20 luglio 2005 la proposta di variante di PR è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale - per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Nelle sue osservazioni, ritornate il 20 novembre 2006, il Dipartimento del territorio afferma di condividere l'impostazione della variante, che riprende nell'essenza quanto concepito con l'attuale PR, ma invita il Municipio a verificare se l'impostazione urbanistica proposta possa essere oggetto di alcuni correttivi.

I dettagli delle osservazioni e le decisioni prese si trovano esposte per esteso nel Rapporto di pianificazione (cap. 4).

6. Variante di piano regolatore

La variante di PR qui proposta si limita all'aspetto del piano delle zone.

Viene presentato l'estratto del Piano del traffico limitatamente a via S. Gottardo (cfr. Piano N. 03.VSG, in scala 1:1'000) unicamente per esplicitare gli interventi previsti (corsie veicolari e del bus, corsia multifunzionale, posteggi pubblici e privati, ecc.). Le sezioni in scala 1:100, allegata alle NAPR, indicano le larghezze delle opere previste.

Questi piani sono congruenti con quanto elaborato nell'ambito del Piano della viabilità del Polo (PVP) e la variante tiene conto dei progetti elaborati sia per la tratta verso Savosa, sia per la tratta incrocio Arizona - ex Latteria.

La variante tiene inoltre conto della logica di "strada di penetrazione urbana con contenuti commerciali" e riprende l'estensione della precedente zona AC1, eccetto alcune modifiche descritte dettagliatamente nel cap. 5.1 del Rapporto di pianificazione e sugli allegati grafici.

7. Norme di attuazione del PR

Nel Rapporto di Pianificazione (cap. 6) sono riportati gli articoli delle NAPR che devono essere modificati/completati/stralciati a seguito della variante di PR.

La Variante implica la modifica degli art. 15 e 24 NAPR e prevede lo stralcio dell'art. 17 NAPR. I dettagli delle modifiche si trovano nel cap. 6 del Rapporto di pianificazione a cui si fa riferimento per la decisione del CC.

8. Informazione prevista dalla LALPT

In data 19 ottobre 2004 si è tenuta la serata pubblica informativa ai sensi dell'art. 32 LALPT con possibilità per gli interessati di inoltrare le proprie osservazioni.

Il 20 luglio 2005 la documentazione di PR è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

In data 20 novembre 2006 sono state ritornate le osservazioni dipartimentali sulla proposta di variante di PR, unitamente a quelle inerenti il piano viario.

Nei mesi di marzo-aprile 2007 è stata elaborata la stesura della variante per la presentazione pubblica. Presentazione, avvenuta in data 21 giugno 2007, unitamente al piano viario.

La documentazione è stata esposta presso la Cancelleria comunale dal 2 luglio al 14 luglio 2007 con la possibilità per gli interessati di fare osservazioni per scritto entro il 28 luglio 2007.

In questo periodo sono entrate 5 osservazioni, una di carattere generale e 4 puntuali. Il Municipio ha deciso di ritenere alcune delle osservazioni e di procedere all'aggiornamento della proposta di variante (per i dettagli vedi cap. 7 del Rapporto di pianificazione).

9. Conclusione

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 del Consiglio di Stato.

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

risolvere :

1. E' approvata la variante di via S. Gottardo (Piano delle Zone), piano 02.VSG
2. E' approvata la variante di via S. Gottardo (Piano del Traffico), piano 03.VSG
3. Sono approvate le modifiche delle Norme di attuazione (NAPR) inserite nel rapporto di pianificazione allegato:
 - il nuovo art. 15 NAPR Zona mista amministrativa commerciale amministrativa AC1 pag. 14, 15, 16
 - la modifica dell'art. 24 NAPR Prescrizioni particolari lungo il lato ovest di via Tesserete, pag. 17.
4. E' stralciato l'art. 17 NAPR Zona mista amministrativa commerciale di completamento AC1c, pag. 16,17
5. 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:

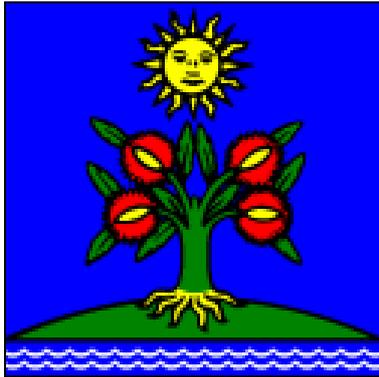
Il Segretario:

Arch. Giovanni Bruschetti

Damiano Ferrari

Allegati che sono parte integrante del messaggio municipale:

- Variante di via S. Gottardo (Piano delle Zone 02. VSG)
- Variante di via S. Gottardo (Piano del traffico 03. VSG)
- Rapporto di Pianificazione comprendente le Norme di attuazione (NAPR)



Piano regolatore 2005

Variante di PR di via S. Gottardo

Rapporto di pianificazione Norme di attuazione del PR

Studi Associati SA

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

Ottobre 2007

1. **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) e la variante del Piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Gerso, recentemente approvata (3 luglio 2007).

Il presente rapporto concerne la variante di PR della zona AC1 che si trova ai lati di via S. Gottardo, dal confine con Savosa alla Cappella delle due mani e fino alla ex-Latteria (via Genzana).

2. CRONISTORIA

Al di là degli aspetti prevalentemente pianificatori affrontati nell'ambito dell'elaborazione del PR comunale, nel corso degli ultimi dieci anni via S. Gottardo è stata oggetto anche di studi inerenti l'assetto stradale (larghezza del campo stradale, marciapiedi, realizzazione o meno della corsia bus, ecc.) sia a livello pianificatorio che progettuale.

Il problema dell'organizzazione stradale di via S. Gottardo è stato affrontato nell'ambito del COTAL (Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato luganese, 1996), del PTA (Piano dei trasporti dell'Agglomerato luganese, 1997-1998), del PTL (Piano dei trasporti del Luganese, 1997) e del progetto PPI (Piano di pronto intervento, 1997-2000).

Di seguito evidenziamo tre fasi che hanno impatto diretto sull'aspetto pianificatorio.

2.1 PIANO REGOLATORE IN VIGORE (PR 1997)

Il PR approvato nel 1997 prevede ai due lati di via S. Gottardo una zona mista amministrativa-commerciale AC1, con una profondità variabile tra 25 e 65 metri.

I principali parametri edificatori sono:

- destinazione: stabili commerciali e amministrativi, alberghi e ristoranti. Aziende artigianali non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo negli spazi interni o con opportune schermature;
- edificazione: lungo le linee di costruzione entro una fascia della profondità di 15 metri. Per le parti eccedenti la fascia si ammette un I.s. massimo del 2,2 e un I.o. massimo del 50% complessivi;
- contiguità: ammessa lungo la linea di costruzione e fino a una profondità di 15,0 metri, anche senza il consenso del proprietario confinante;
- altezza degli edifici: alla gronda 19,0 metri e al colmo 21,0 metri, misurati dalla quota del campo stradale nel punto mediano del confine lungo la strada (per gli edifici a contatto con via S. Gottardo) e misurati dalla sistemazione del terreno (per le parti eccedenti la fascia di 15 metri);
- distanza da confine: minimo 6,0 metri.

Con queste disposizioni edificatorie, il PR spingeva a creare un'edificazione con contenuti amministrativi e commerciali compatta e simmetrica sui due lati della strada, per ottenere un asse di penetrazione di marcato carattere urbano.

2.2 PROGETTO DEGLI ARCHITETTI DURISCH - NOLLI

In data 3 dicembre 1999, la Divisione delle costruzioni, nell'ambito del progetto del PPI elaborato dallo studio d'ingegneria Mauri & Banci di Pregassona, ha conferito mandato allo studio Durisch-Nolli di Lugano *"con lo scopo di approfondire le questioni inerenti la sistemazione viaria di via S. Gottardo [... e ...] con l'obiettivo di accordare le esigenze del traffico con gli indirizzi urbanistici ed architettonici contenuti nel PTA e nel PR del Comune di Massagno"* (p. 1 della Relazione del Piano d'indirizzo di Via San Gottardo di Massagno del 27 novembre 2001 elaborato dallo studio Durisch-Nolli).

La prima fase dello studio si è conclusa nel giugno 2000 e in data 17 maggio 2001 la Divisione delle Costruzioni ha dato un nuovo mandato allo studio Durisch-Nolli di approfondimento delle tematiche.

Il progetto della fase 2 è stato consegnato in data 27 novembre 2001.

Nel loro riassunto dei "Temi di progetto" (p. 8 e segg. della Relazione citata), gli architetti Durisch e Nolli dichiarano di condividere, per l'esemplarità, i concetti espressi nel Documento di lavoro N. 5 del PTA, che riassumono con le seguenti parole:

"Tali specificità (della via San Gottardo, n.d.a.) rappresentano delle potenzialità, oggi mal sfruttate, per affidare a via San Gottardo un ruolo maggiormente positivo e qualificato nella vita urbana di Massagno, e costituiscono la premessa per un progetto capace di conferirle quell'aspetto e quell'immagine tali da caratterizzarla architettonicamente e renderla attrattiva e di piacevole percorrenza per i cittadini."

Inoltre, gli architetti esplicitano che le loro analisi relativizzano il concetto di assoluta simmetria della sezione stradale (come prospettata dal PR), soprattutto per *"la presenza di imponenti muri di sostegno e delle masse di terra [retrostanti] che rende più impegnativo l'intervento sui lati a monte della via San Gottardo"*.

Oltre a ciò, la strada (e dunque il progetto) è stata suddivisa in quattro tratte, il che permette una migliore definizione dei suoi principali nodi: Arizona, Al Sole/Gerso, Cappella delle due mani.

Le tratte per cui vengono formulati concetti differenziati sono:

- *tratta 1:* Latteria - S. Lucia
- *tratta 2:* S. Lucia - Al Sole

- *tratta 3: Al Sole - Praccio*
- *tratta 4: Praccio - Cappella delle due mani*

Comunque, ritengono opportuno, a livello tipologico, applicare un concetto unitario, semplice e chiaro a tutte le tratte della via San Gottardo. Concetto riassunto dai seguenti punti (estratto dalla Relazione a p. 8):

- *Si mantiene il marciapiede a monte, con una larghezza minima, ma di almeno 1,50 metri, evitando l'arretramento del muro di sostegno.*
- *Il calibro delle tre corsie viene mantenuto su tutta la lunghezza della via San Gottardo.*
- *Il marciapiede sul lato a valle si allarga fino all'allineamento previsto dal PR, ed è concepito come percorso alberato, di piacevole percorrenza per i pedoni. Questo elemento corrisponde già alle prerogative delle future edificazioni.*
- *A monte con l'applicazione degli allineamenti di PR, sarà imposta per le nuove edificazioni, la costruzione di un portico di circa 2,20 metri, in modo da conferire un carattere urbano e piacevole anche al marciapiedi a valle.*

Le risultanze progettuali sono state presentate in una serata pubblica tenuta presso l'aula magna del centro scolastico di Massagno il 19 ottobre 2004.

2.3 OSSERVAZIONI GIUNTE IN SEGUITO ALLA PRESENTAZIONE PUBBLICA DEL PROGETTO PPI

A seguito della serata informativa, oltre alle osservazioni espresse dai presenti in sala, sono giunte 9 comunicazioni in forma scritta da parte di privati o enti interessati.

Le principali osservazioni vertevano su:

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

- i dubbi sull'obbligo di realizzazione dei portici in relazione alla contiguità/continuità degli edifici.

Per parte dei temi sollevati, in particolare quelli inerenti l'aspetto del progetto stradale, il Municipio ha dato risposta con il documento "Integrazione PPI di via S. Gottardo" del 14 marzo 2005, a cui si rimanda.

Sugli aspetti pianificatori della zona AC1 viene data risposta in questa Relazione.

3. PRINCIPI DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

La variante presentata in questa sede è impostata sui seguenti tre principi:

Continuità Nel senso di riprendere nella misura massima possibile le disposizioni del PR esistente per garantire la stabilità e durata nel tempo del diritto, evitando problemi e incomprensioni nell'applicazione in tempi successivi delle disposizioni edificatorie. Le modifiche apportate hanno lo scopo di rendere più flessibile e fattibile l'applicazione del PR.

Progettualità L'orientamento di fondo della variante è basato sul concetto elaborato dagli architetti Durisch - Nollì della "Città ideale". Anche in questo caso, ci si discosta solo per aspetti puntuali nell'ottica della facilitata applicazione delle disposizioni edificatorie.

Consenso Stesura delle disposizioni pianificatorie che tengano conto delle osservazioni formulate verbalmente nella serata pubblica del 19 ottobre 2004 e di quelle presentate successivamente in forma scritta.

4. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

In data 20 luglio 2005 la proposta di variante di PR è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

Nelle sue osservazioni, ritornate il 20 novembre 2006, il Dipartimento del territorio afferma di condividere l'impostazione della variante, che riprende nell'essenza quanto concepito con l'attuale PR, ma invita il Municipio a verificare se l'impostazione urbanistica proposta possa essere oggetto di alcuni correttivi.

In particolare:

- *Richiesta DT:* contraddistinguere le due tratte di via S. Gottardo (direzione nord-sud e direzione est-ovest).
Risposta MU: si riconferma l'impostazione presentata in quanto già tiene conto del diverso assetto morfologico e funzionale.
- *Richiesta DT:* opportunità del porticato lungo l'intera tratta di via S. Gottardo.
Risposta MU: si riconferma l'impostazione di strada di penetrazione urbana con contenuti commerciali. Il porticato non va inteso come una passeggiata (per questo basta il marciapiede), ma come accesso coperto alle attività commerciali poste al pian terreno (entrata ai negozi).
- *Richiesta DT:* andamento della linea di costruzione ai fondi N. 3 e 4 e fondo N. 128 RFD.
Risposta MU: si riconferma l'andamento spezzato. La fermata del mezzo pubblico è spostata dalla curva Al Sole a prima dell'imbocco di via Motta (nella corsia di traffico). Non è prevista la continuazione della corsia bus verso nord, per cui non si renderanno necessari ulteriori espropri. In futuro, con la realizzazione della corsia discendente, la fermata del bus potrà essere spostata più avanti nel sedime riservato.
- *Richiesta DT:* verifica della tratta di via S. Gottardo tra la Cappella delle due mani e il confine con Savosa.
Risposta MU: sono state introdotte disposizioni come quelle in vigore nel PP di Savosa. In particolare: la linea di costruzione posta a 6 metri dal ciglio stradale e servitù a favore del Comune nello spazio (privato) tra il filo dell'edificazione e la strada.
- *Richiesta DT:* verifica delle disposizioni dell'art. 24 NAPR (via Tesserete).
Risposta MU: le disposizioni dell'articolo vengono riprese anche per via S. Gottardo, evitando in tal modo di applicare misure e altezze diverse.
- *Richiesta DT:* chiarire quale carattere hanno gli allegati (sezioni dei fronti stradali).
Risposta MU: le sezioni hanno carattere vincolante e sono allegate all'art. 15 NAPR.

- *Richiesta DT:* verifica della formulazione dell'art. 15 NAPR.
Risposta MU: il testo è stato rivisto e sistemato.
- *Richiesta DT:* definire meglio i posteggi privati lungo via S. Gottardo.
Risposta MU: l'indicazione è stata ripresa nell'estratto del piano del traffico concernente via S. Gottardo (cfr. piano 03.VSG).

5. VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

La variante di PR qui proposta si limita all'aspetto del piano delle zone (cfr. Piano N. 02.VSG).

Il piano del traffico è oggetto di una revisione generale ed integra gli aspetti qui esaminati, quali: calibri stradali, posizionamento delle linee di costruzione e di arretramento, accessi, possibilità di realizzare posteggi pubblici e privati al servizio delle attività commerciali, ecc.

In questa sede viene presentato l'estratto del Piano del traffico limitatamente a via S. Gottardo (cfr. Piano N. 03.VSG, in scala 1:1'000) unicamente per esplicitare gli interventi previsti (corsie veicolari e del bus, corsia multifunzionale, posteggi pubblici e privati, ecc.). Le sezioni in scala 1:100, allegate alle NAPR, indicano le larghezze delle opere previste.

Questi piani sono congruenti con quanto elaborato nell'ambito del Piano della viabilità del Polo (PVP) e vi sono stati integrati i progetti elaborati sia per la tratta verso Savosa (Formazione corsia bus del 7 novembre 2006, elaborato dal DT - Divisione delle costruzioni, operatore ing. Antonio Borra) sia per la tratta incrocio Arizona - ex Latteria (Formazione corsia bus del 20 ottobre 2006 elaborato dal DT - Divisione delle costruzioni, progetto adattato).

La variante tiene inoltre conto della logica di "strada di penetrazione urbana con contenuti commerciali" e riprende l'estensione della precedente zona AC1, eccetto le modifiche descritte di seguito.

5.1 MODIFICHE APPORTATE ALL'ESTENSIONE DELLA ZONA AC1

Le modifiche possono essere così descritte:

Modifiche di singoli mappali

- mappali N. 305 e 394 RFD: da zona AC1 in zona R16
- mappale N. 768 RFD: da zona AC1 in zona R16
- mappale N. 137 RFD (parziale): da zona AC1 in zona R16
- mappale N. 736 RFD (parziale): da zona AP-EP in zona AC1

La modifica di zona dei primi tre fondi dipende dal fatto che gli stessi non sono a contatto con via S. Gottardo, per cui la loro edificazione potrebbe avvenire solo come complemento di un corpo principale edificato su un fondo affacciato su via S.

Gottardo, in pratica verrebbe sancita la loro non-edificabilità. Il cambiamento di zona è fatto perciò nell'interesse degli stessi proprietari.

La modifica concernente l'ultimo fondo (part. N. 736 RFD) scaturisce dalle nuove ubicazioni delle fermate del trasporto pubblico. Con lo spostamento della fermata dalla curva Al Sole a prima dell'imbocco di via Motta e con il ridisegno della piazza, risulta possibile completare il fronte edificato al posto dell'attuale giardinetto.

Modifiche di comparti

La zona mista amministrativa commerciale di completamento AC1c viene integrata nella zona AC1, di conseguenza l'art. 17 NAPR dovrà essere stralciato.

Questo cambiamento di zona scaturisce dall'evidente impossibilità di realizzare nuove edificazioni sui mappali della parte residua del vecchio nucleo di Santa Lucia senza un riordino fondiario complessivo.

Le utilizzazioni ed edificazioni esistenti possono essere mantenute, ma nel caso di nuove edificazioni sarebbe opportuno costruire in maniera unitaria con il resto di via S. Gottardo, in particolare eliminando la strozzatura esistente sulla strada cantonale (linea di arretramento).

Modifiche di adeguamento

- mappali N. 151, 154 e 802 RFD (a monte di via Tesserete): da zona R16 a zona AC1

L'inclusione dei questi tre fondi nella zona AC1 deriva dalla necessità di disporre di una sufficiente profondità della zona da permettere un'edificazione conforme alle disposizioni e di concludere con un limite fisico la zona AC1, limite costituito dal vicolo Vecchio.

5.2 NUOVI ORDINAMENTI DELLE DISPOSIZIONI EDIFICATORIE DELLA ZONA AC1

I principali parametri edificatori della zona AC1 sono:

per il lato interno di via S. Gottardo

- linea di costruzione (allineamento obbligatorio) come indicato sul piano allegato;
- obbligo di formazione di un portico delle dimensioni minime di 3,50 metri di larghezza e di 3,50 metri di altezza quale spazio di accesso alle attività commerciali e non di transito lungo il fronte (nessun obbligo della continuità del portico);

- altezza massima alla gronda di 19,0 metri misurati dalla quota stradale, ritenuto, ove indicato nel piano, un obbligo di arretramento di almeno 3,50 metri per le parti eccedenti l'altezza di 15,50 metri (piano attico arretrato a salvaguardia dell'insolazione del fronte opposto);
- altezza massima al colmo di 21,0 metri, misurati dall quota stradale;
- possibilità di edificazione a confine fino alla profondità di 15,0 metri, anche senza il consenso del proprietario;
- contiguità auspicata ma con limitazione a 50 metri della lunghezza massima della facciata degli edifici;
- SUL e SE limitate unicamente dalla volumetria ammessa entro la fascia di 15 metri dal ciglio stradale, ritenuto un massimo dell'I.s. di 2,2 e dell'I.o. del 50% complessivi per gli edifici sporgenti oltre la fascia.

per il lato esterno di via S. Gottardo

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

per via S. Gottardo nel tratto Cappella delle due mani - confine con Savosa

- I.s. max. di 2,2 e I.o. max. del 50%;
- allineamento a 6,0 metri dal ciglio stradale (come su Savosa);
- sullo spazio tra il ciglio stradale e l'edificio (spazio pedonale) viene istituita una servitù a favore del Comune per il transito pubblico pedonale, la costruzioni di marciapiedi e la posa di arredi urbani diversi, nonché la formazione di aree verdi e la piantumazione di alberi di alto fusto. La superficie resta di proprietà dei privati e può essere computata per gli indici;
- altezza massima alla gronda di 19,0 metri misurati dalla quota stradale;
- altezza massima al colmo di 21,0 metri;
- contiguità ammessa ma con la limitazione a 50 metri della lunghezza massima della facciata.

Per ulteriori aspetti delle disposizioni pianificatorie, si rimanda alla nuova stesura degli articoli delle NAPR (vedi cap. 6).

Il Municipio ritiene di aver tenuto conto delle aspettative della popolazione e dei proprietari direttamente interessati, nonché delle osservazioni scaturite dall'esame preliminare dipartimentale.

In particolare:

- la limitazione della lunghezza della facciata degli edifici pur non impedendo la continuità visiva del fronte costruito permetterà degli squarci visuali sul territorio circostante;
- la limitazione dell'obbligo di allineamento su un solo lato della strada (lato interno) permette una maggiore distanza tra i due fronti edificati;
- questa maggior apertura accompagnata dall'obbligo di arretrare l'ultimo livello favorisce una migliore insolazione della strada e del fronte edificato opposto;
- la possibilità di costruire un corpo avanzato anche dove non vige l'obbligo di allineamento può favorire l'ulteriore insediamento di attività commerciali.

Nel piano delle zone (cfr. Piano N. 02.VSG) è stato riportato il limite del comparto "Incrocio Cappelle delle due mani". In quest'area non è prevista nessuna modifica pianificatoria e per la sua sistemazione si procederà con una pianificazione specifica (conformemente alle direttive del Piano viario del Polo - PVP).

6. NORME DI ATTUAZIONE DEL PR (ESTRATTO)

In questo capitolo sono riportate gli articoli delle NAPR che devono essere modificati/completati/stralciati a seguito della variante di PR.

N.B.: In **grassetto corsivo** sono indicate le aggiunte, in ~~barrato doppio~~ gli stralci.

Art. 15

Zona mista commerciale amministrativa AC1

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

² Valgono le seguenti prescrizioni generali di zona:

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

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

- a) l'altezza massima è misurata dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo la strada;
- b) essi devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) e non possono oltrepassare la profondità di 15,00 metri;
- c) devono essere provvisti di un portico delle dimensioni minime di 3,50 metri di profondità e di 3,50 metri di altezza;
- d) lungo la linea di costruzione e fino ad una profondità di 15,00 metri, è ammessa l'edificazione a confine, anche senza il consenso del proprietario vicino;
- e) nelle facciate degli edifici su via S. Gottardo sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché nella volumetria complessiva dell'edificio il principio della continuità del fronte edificato sia rispettato;
- f) ove sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla sua distanza da confine, una distanza di 4,00 metri dal proprio edificio;
- g) nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona;
- h) lungo la linea di costruzione, l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i 15,50 metri dovranno essere arretrate di almeno 3,50 metri dal filo di facciata;

i) per gli edifici situati all'interno dei fondi, oltre i 15,00 metri dalla linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- l'edificazione è ammessa solo come completamento di un corpo principale affacciato su via S. Gottardo e fino ad un indice di sfruttamento massimo complessivo del 2,2 ed a un indice di occupazione massimo complessivo del 50%;
- gli edifici possono essere contigui a quelli principali su via S. Gottardo, oppure indipendenti. In quest'ultimo caso la distanza tra edifici dovrà essere di almeno 6,00 metri;
- l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE.

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

a) i principali parametri edificatori sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

a) i principali parametri edificatori sono:

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

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

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

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

- il transito pubblico pedonale;

- la costruzione di marciapiedi e la posa di arredi urbani diversi;
 - la formazione di aree verdi e la piantumazione di alberi di alto fusto;
- e) le aree pedonali restano di proprietà dei privati; questi ne possono disporre nei sotterranei, a condizione che non risulti intralciata l'utilizzazione pubblica prevista in superficie;
- f) l'esercizio della servitù da parte del Comune deve tener conto dei diritti degni di protezione (specialmente per quanto concerne accessi, ingombro delle piantagioni, utilizzazione dei piani terreni); le indennità di uso e gli obblighi reciproci in merito alle realizzazioni e alle manutenzioni sono fissate da apposite convenzioni fra privati e Comune.

⁶ Per i fondi situati nell'isolato della Morella i seguenti parametri edificatori:

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

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

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

Art. 17

~~Zona mista amministrativa commerciale di completamento AC1c~~

¹ ~~La zona amministrativa commerciale di completamento AC1c è destinata alla costruzione di stabili commerciali o amministrativi, alberghi o 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 e se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportuno schermature.~~

² ~~Gli stabili esistenti possono venir demoliti e ricostruiti nel rispetto delle linee di costruzione a filo stradale, indicate nel piano degli allineamenti di via S. Gottardo.~~

³ ~~Laddove non fosse possibile costruire a filo stradale o in contiguità, il confine verso lo spazio stradale deve essere delimitato da muri di cinta o di sostegno alti almeno m. 2,50.~~

⁴ ~~Piccole differenze tra la linea di confine e la linea di costruzione possono essere autorizzate allo scopo di eliminare irregolarità geometriche.~~

~~⁵ Valgono le seguenti prescrizioni di zona:~~

~~a) altezza massima delle costruzioni:~~

~~— alla gronda: m. 16,00~~

~~— al colmo: m. 18,00~~

~~b) distanza minima dai confini:~~

~~— a confine senza apertura;~~

~~— a 2,00 metri con apertura;~~

~~c) distanza minima verso gli edifici:~~

~~— a m. 4 se nel muro dell'edificio preesistente vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto;~~

~~— in contiguità o a m. 2,00 se nel muro dell'edificio preesistente non vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto;~~

~~d) grado di concibilità al rumore GS: III~~

~~⁶ Lungo via Tesserete valgono le prescrizioni particolari dell'art. 24.~~

Art. 24

Prescrizioni particolari lungo il lato ovest di via Tesserete

¹ Lungo il lato ovest di via Tesserete, dall'imbocco di via Selva ~~all'incrocio di via S. Gottardo~~ **al vicolo Vecchio**, deve essere realizzato un muro di sostegno o di cinta a confine stradale di almeno 2,0 metri di altezza, fino a un massimo di 3,0 metri.

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 metri.

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 quelle residenziali.

In tal caso l'altezza complessiva degli edifici, fino a una profondità di 12,0 metri dal confine stradale, è misurata dalla base del corpo avanzato, con un supplemento di 2,0 metri.

⁴ Gli edifici (esclusi eventuali corpi avanzati di cui al cpv. 3) devono in ogni caso essere arretrati di 4,0 metri dal confine stradale.

7. PROCEDURA

In data 19 ottobre 2004 si è tenuta la serata pubblica informativa ai sensi dell'art. 32 LALPT. Delle osservazioni scaturite già si è riferito al cap. 2.3 e come detto si è tenuto conto nell'elaborazione del nuovo testo dell'articolo di zona.

Il 20 luglio 2005 la documentazione di PR è stata inviata al Dipartimento del territorio - Ufficio della pianificazione locale per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

In data 20 novembre 2006 sono state ritornate le osservazioni dipartimentali sulla proposta di variante di PR, unitamente a quelle inerenti il piano viario.

Anche di queste osservazioni, laddove ritenute opportune, si è tenuto conto nella stesura della presente variante.

Nei mesi di marzo-aprile 2007 è stata elaborata la stesura della variante per la presentazione pubblica. Presentazione, avvenuta in data 21 giugno 2007, unitamente al piano viario.

La documentazione è stata esposta presso la Cancelleria comunale dal 2 luglio al 14 luglio 2007 con la possibilità per gli interessati di fare osservazioni per scritto entro il 28 luglio 2007.

In questo periodo sono entrate 5 osservazioni, una di carattere generale e 4 puntuali. Il Municipio ha deciso di ritenere alcune delle osservazioni e di procedere all'aggiornamento della proposta di variante. Le modifiche effettuate sono:

- cambiamento da linee di costruzione in linee di arretramento in corrispondenza del fondo N. 136 RFD;
- aggiunta al capoverso 7 dell'art. 15 Zona mista AC1 nel senso di permettere piccoli ampliamenti di volumetria nel caso di riattazioni e interventi sugli edifici esistenti che non modifichino l'aspetto originale della costruzione;
- adeguamento della linea di costruzione fino a farla coincidere con il filo facciata dell'edificio sul fondo N. 381 RFD (spostamento impercettibile nel contesto della via S.Gottardo).

La variante è stata approvata dal Municipio con MM N. ???? del ?? .10.2007.

Il Consiglio comunale ha adottato la variante nella seduta del ?? .11.2007.

8. ALLEGATI

La presente relazione è accompagnata, per illustrare più chiaramente le intenzioni pianificatorie, dai seguenti documenti:

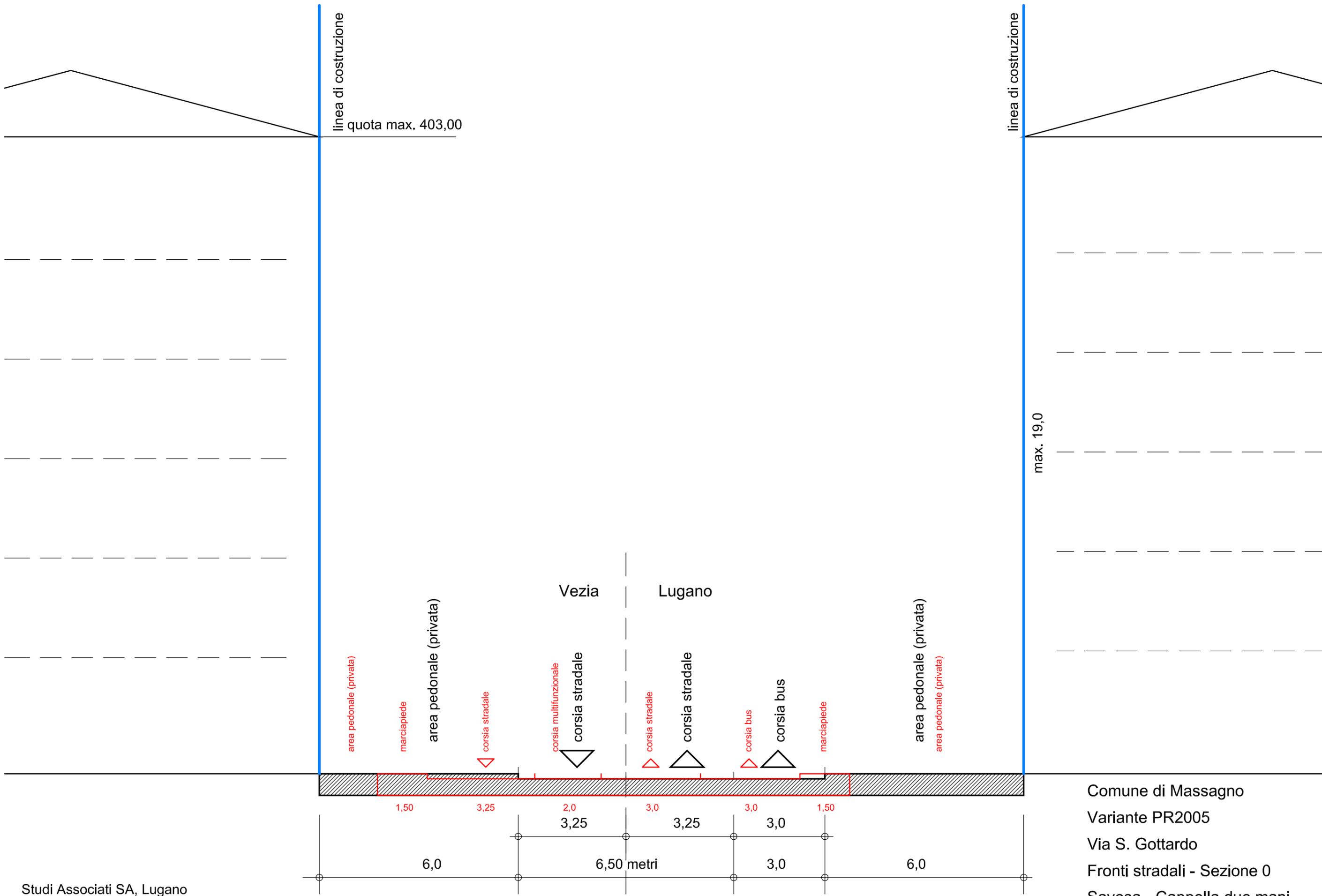
Allegati grafici

- N. 02.VSG - Variante di via S. Gottardo (piano delle zone), in scala 1:1'000
- N. 03.VSG - Variante di via S. Gottardo (piano del traffico), in scala 1:1'000

Norme di attuazione (estratto)

- Articoli modificati
 - Art. 15 - Zona mista AC1: modifiche
 - Art. 17 - Zona mista AC1c: stralcio
 - Art. 24 - Prescrizioni particolari via Tesserete: modifiche
- Sezioni dei fronti stradali, in scala 1:100
 - Sezione 0 - dal confine con Savosa alla Cappella delle due mani
 - Sezione A - dalla Cappella delle due mani al Sole
 - Sezione B - Praccio
 - Sezione C - al Sole
 - Sezione D - Santa Lucia
 - Sezione E - Arizona / ex Latteria
 - Sezione F - Santa Lucia - Arizona

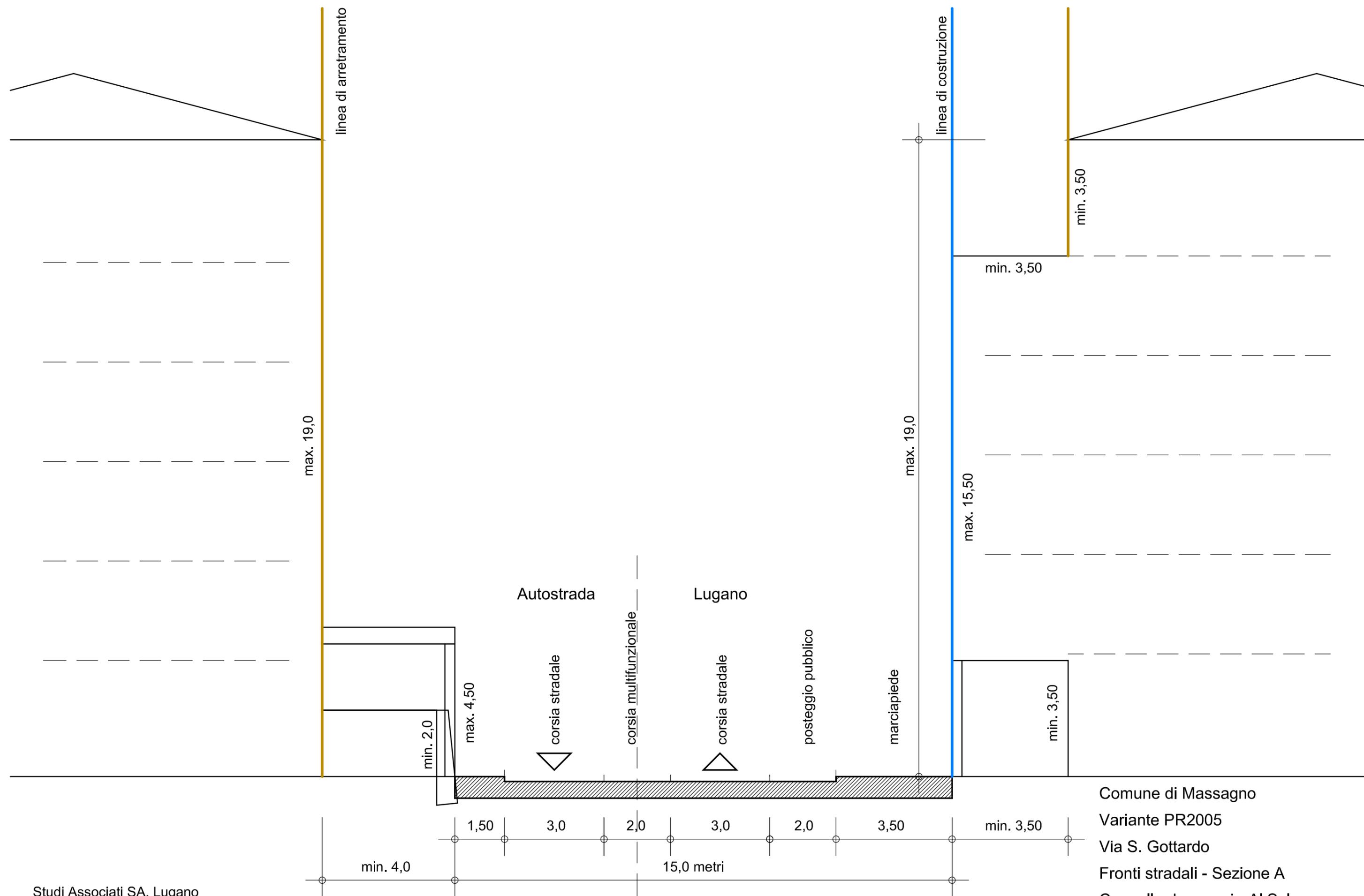
Massagno, 3 ottobre 2007

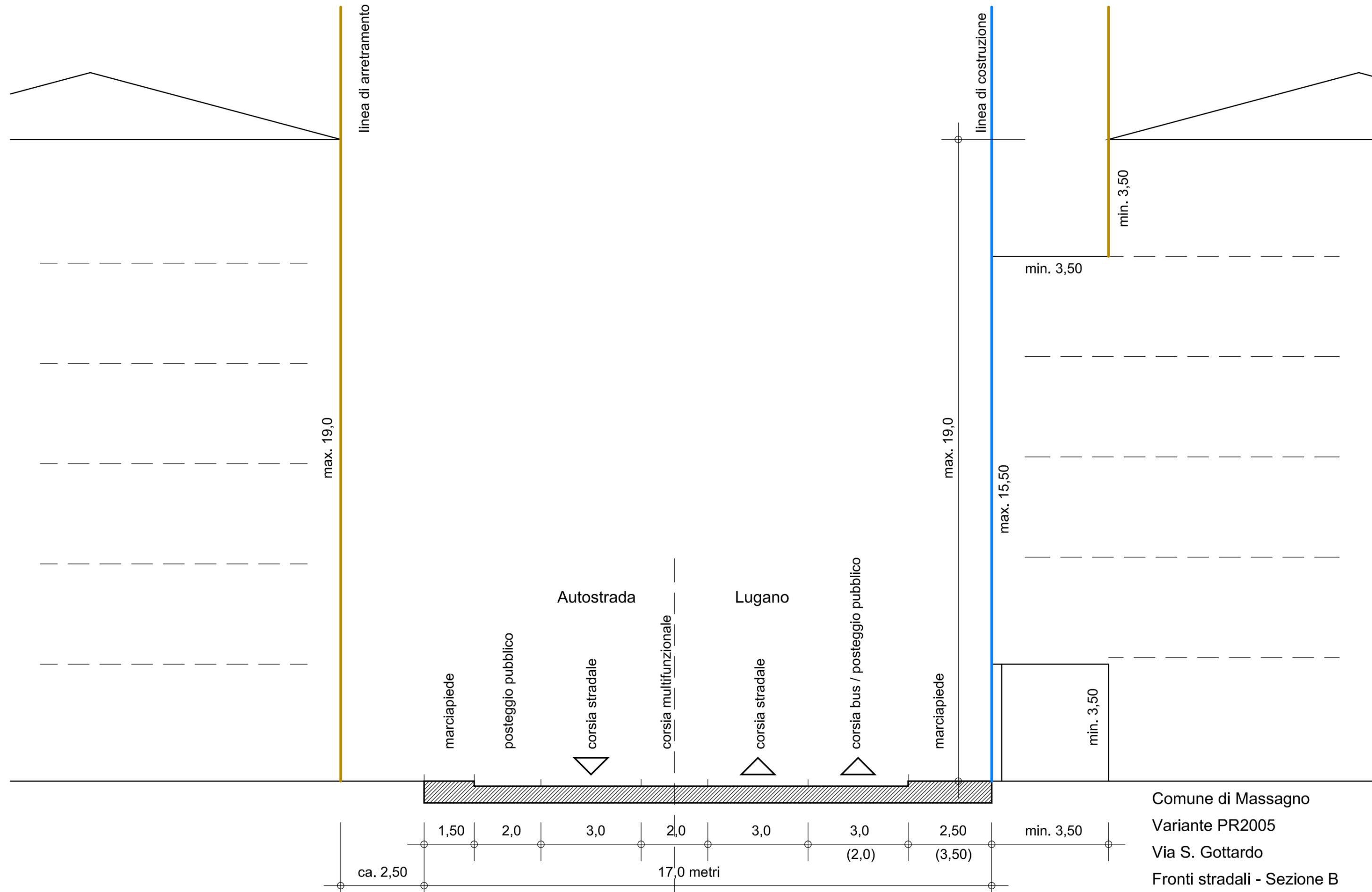


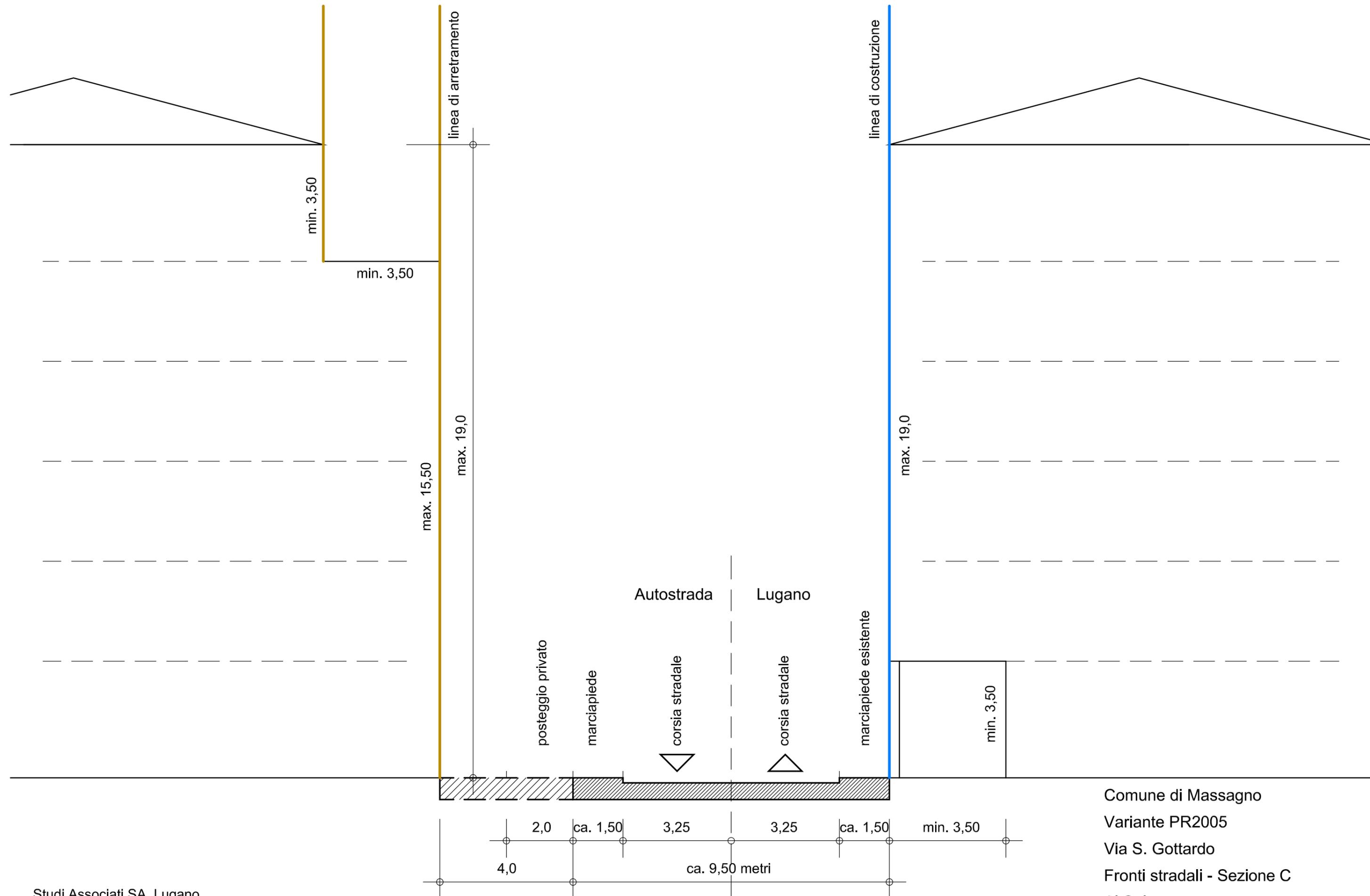
Studi Associati SA, Lugano
 Ottobre 2007

Progetto DT - Divisione delle costruzioni del 7 novembre 2006

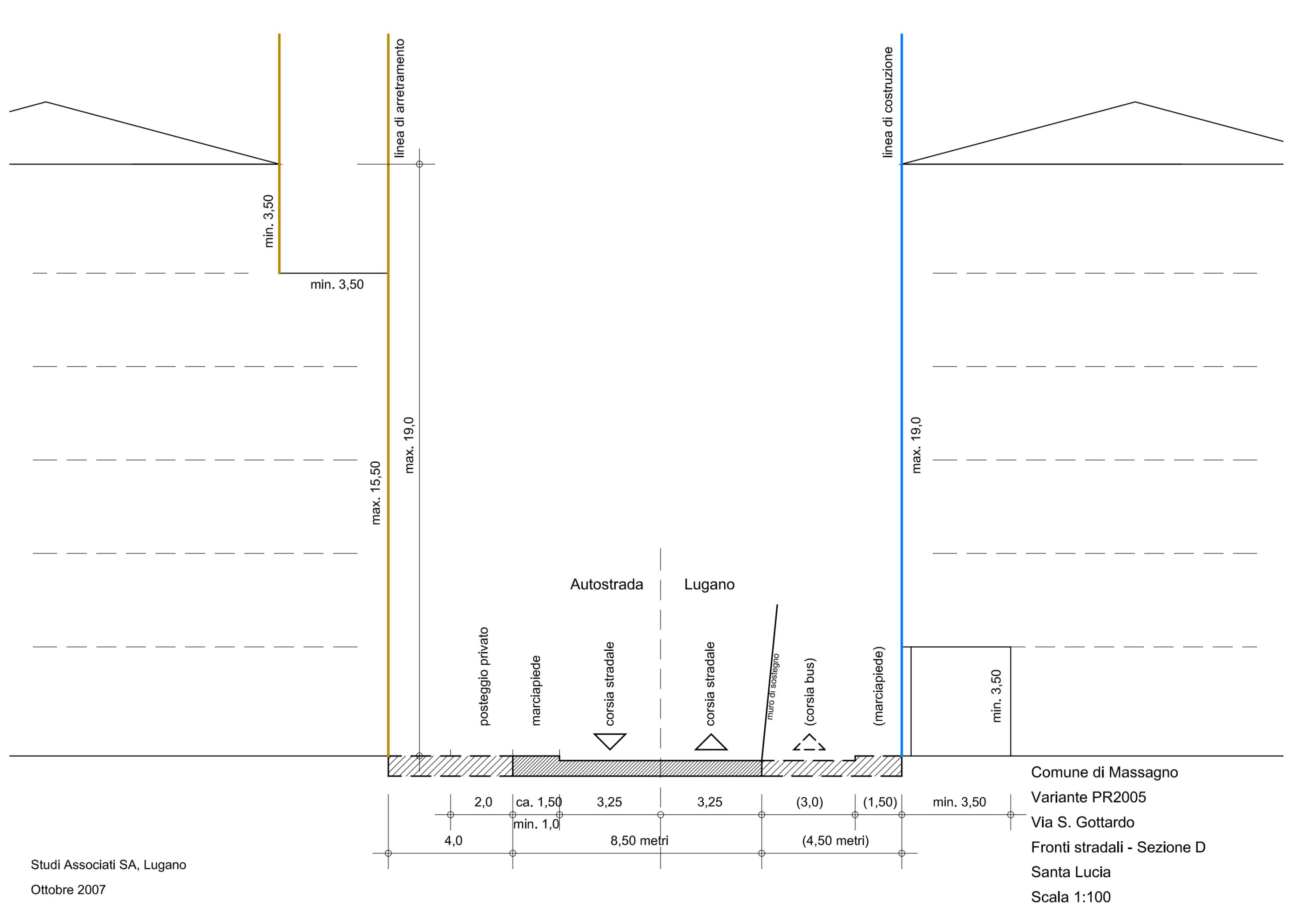
Comune di Massagno
 Variante PR2005
 Via S. Gottardo
 Fronti stradali - Sezione 0
 Savosa - Cappella due mani
 Scala 1:100

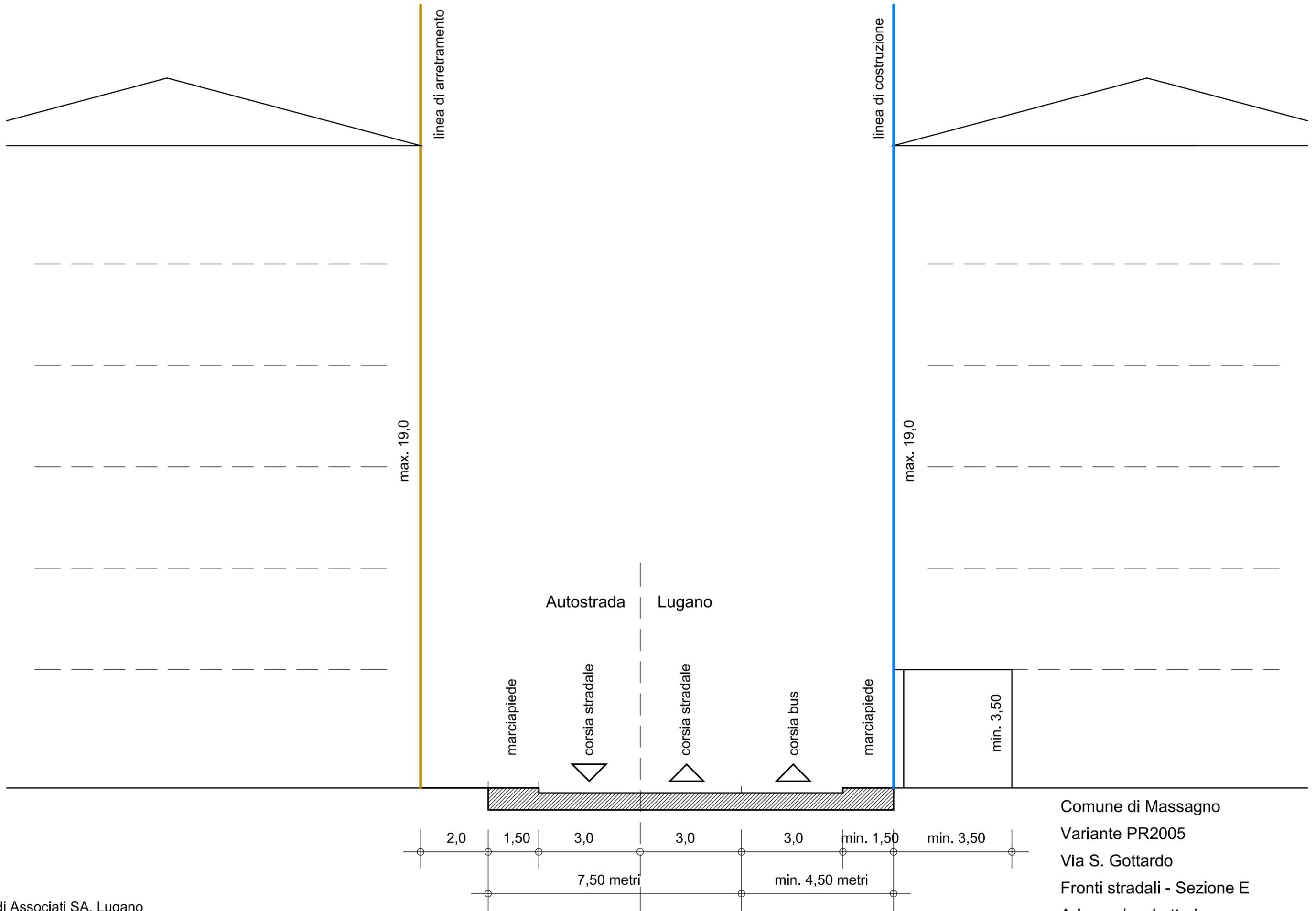




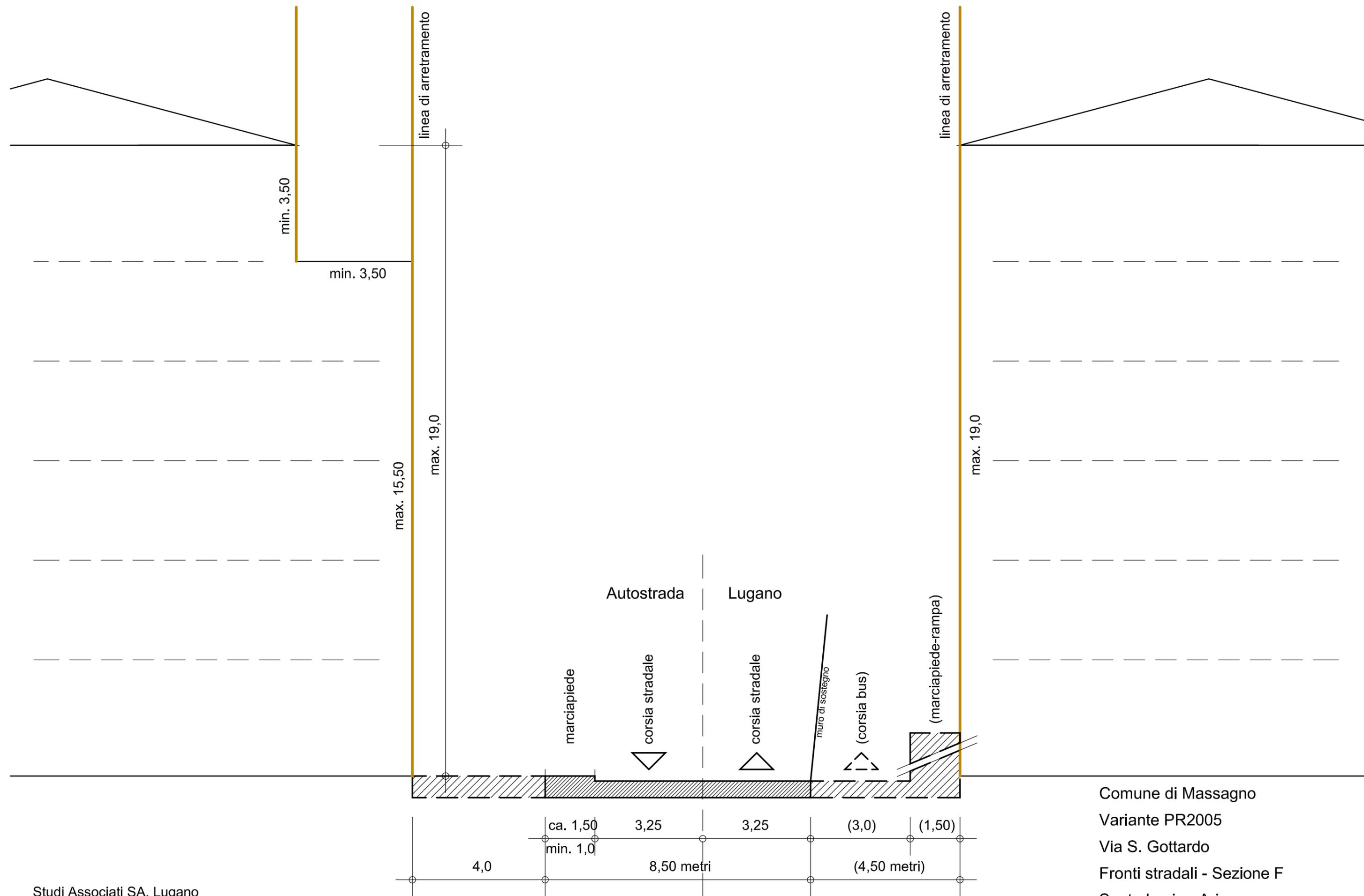


Comune di Massagno
 Variante PR2005
 Via S. Gottardo
 Fronti stradali - Sezione C
 Al Sole
 Scala 1:100





Comune di Massagno
 Variante PR2005
 Via S. Gottardo
 Fronti stradali - Sezione E
 Arizona / ex Latteria
 Scala 1:100



Variante via S. Gottardo
(Piano del traffico)

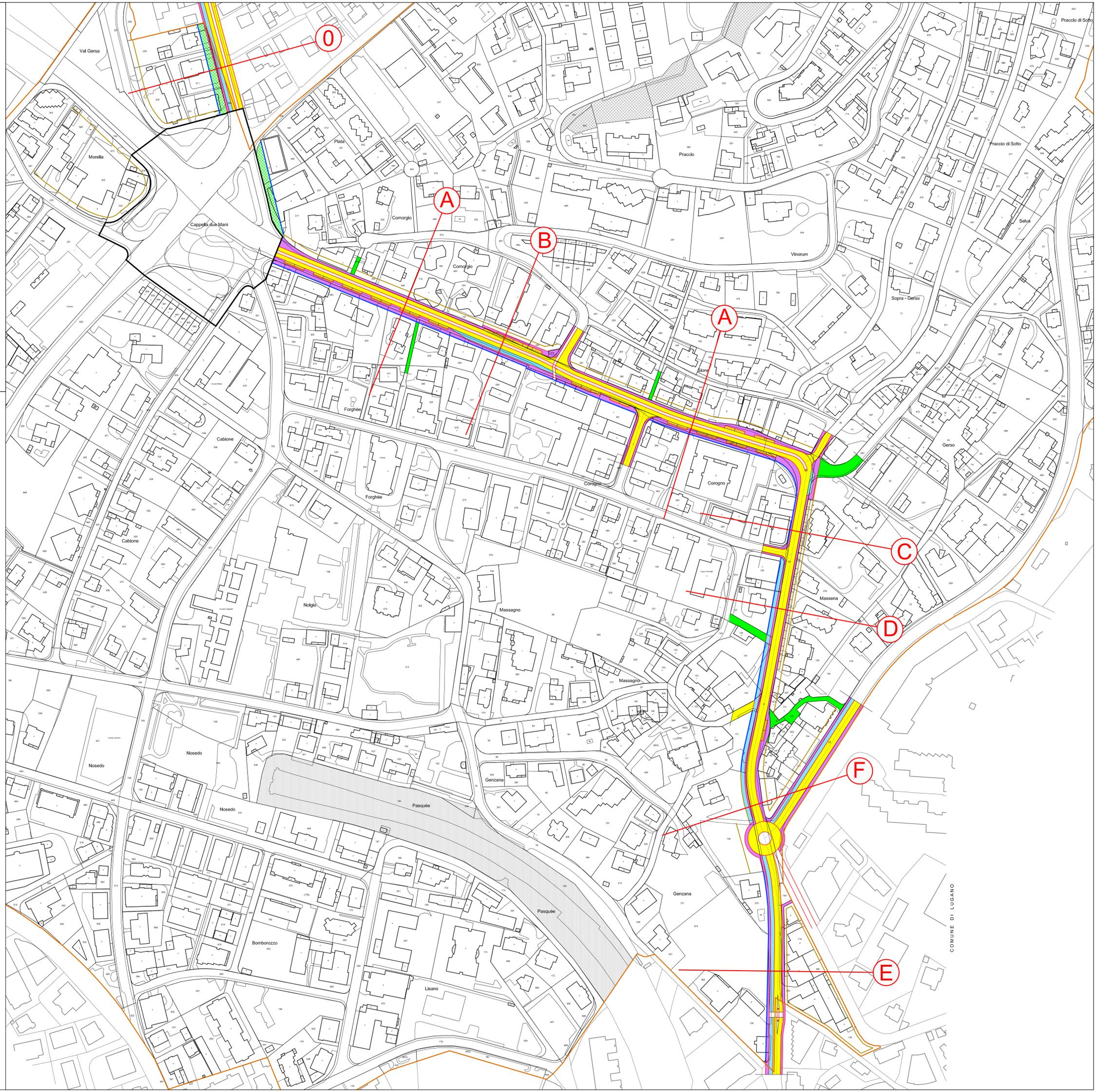
Data: Ottobre 2007
Dim: 83 x 105 cm
Scala: 1:1'000

STUDI ASSOCIATI S.A.
via Zurigo 19 - 6904 Lugano
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55
e-mail: info@sasa.ch

-  Confine comunale
-  Limite del comparto "Incroccio Cappella delle due mani"
-  Campo stradale
-  Marciapiede
-  Area pedonale (serviti a favore del Comune per la formazione di alberature e arredi urbani)
-  Corsia bus
-  Strada pedonale

-  Linee di costruzione (vedi regolamentazioni speciali)
-  Linee di arretramento (vedi regolamentazioni speciali)

-  Posteggi pubblici (indicativi)
-  Posteggi privati (indicativi)



Variante via S. Gottardo
(Piano delle zone)

Data: Ottobre 2007
Dim: 83 x 105 cm
Scala: 1:1'000

STUDI ASSOCIATI S.A.
via Zurigo 19 - 6904 Lugano
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55
e-mail: info@sasa.ch

-  Confine comunale
-  Limite del comparto "Incrocio Cappella delle due mani"
-  Zona mista amministrativa-commerciale AC1
-  Zona residenziale semi-intensiva R 16
-  Area pedonale (serviti a favore del Comune per la formazione di alberature e arredi urbani)
-  Linee di costruzione (vedi regolamentazioni speciali)
-  Linee di arretramento (vedi regolamentazioni speciali)
-  Attico arretrato
-  Corpo avanzato o sistemazione con muro di sostegno

