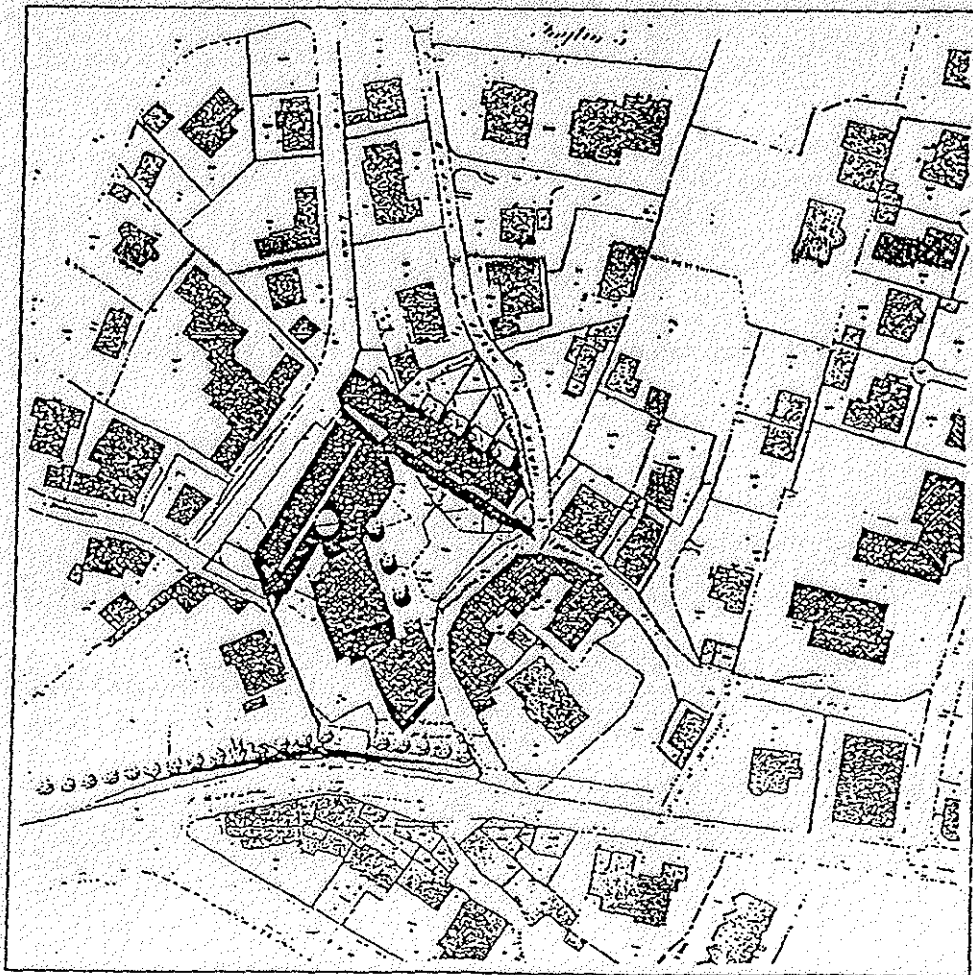


COMUNE DI MASSAGNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
QUARTIERE SANTA LUCIA



APPROVATO DAL CONSIGLIO DI STATO

come a ris.no. 11314 del 13 dicembre 1994

Dipartimento del territorio

SEZIONE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio circondario del Luganese

0. PREMESSA

Il presente studio pianificatorio rappresenta una revisione generale del Piano particolareggiato del quartiere di Santa Lucia (PPQSL), approvato dal Consiglio Comunale il 12 ottobre 1978 e dal Consiglio di Stato il 22 agosto 1979.

Lo studio di revisione, reso necessario dai condizionamenti giuridici risultanti dal riordino fondiario effettuato, come pure dai progetti che l'ente promotore aveva inoltrato nell'estate del 1991, ha dato come primo risultato una modifica di piano particolareggiato oggetto del M.M. 1440 del 4 dicembre 1992.

Il Consiglio Comunale, nella seduta dell' 8.2.1993, pure concordando sui principi del nuovo piano, non trovava soddisfacente il nuovo assetto urbanistico proposto.

Pertanto il Municipio provvedeva attraverso il M.M. 1448, ad indire un concorso di idee ad invito, al fine di meglio valutare le potenzialità urbanistiche della zona in questione, mantenendo inalterati i contenuti funzionali della proposta precedente.

Il concorso, svoltosi sulla base del Regolamento SIA 152, è stato vinto dagli architetti Gino Boila e Enzo Volger di Lugano.

Il progetto di PPQSL, oggetto del presente incarto, ne rappresenta la traduzione in termini pianificatori.

PIANO PARTICOLAREGGIATO

QUARTIERE SANTA LUCIA

R A P P O R T O D I P I A N I F I C A Z I O N E

1. ANALISI DELLA SITUAZIONE

1.1 Comprensorio del Piano Particolareggiato

Il comprensorio del Piano Particolareggiato del Quartiere di Santa Lucia (v. tav. 1) comprende la porzione di territorio situata tra via Lema, via Madonna della Salute, via Stazio e via San Gottardo, con una superficie complessiva di mq 5836.

Il PPQSL interessa i seguenti mappali: 94, 95, 96, 105, 106, 107, 108, 113, 117, 131, 132, parte del 133 e 400.

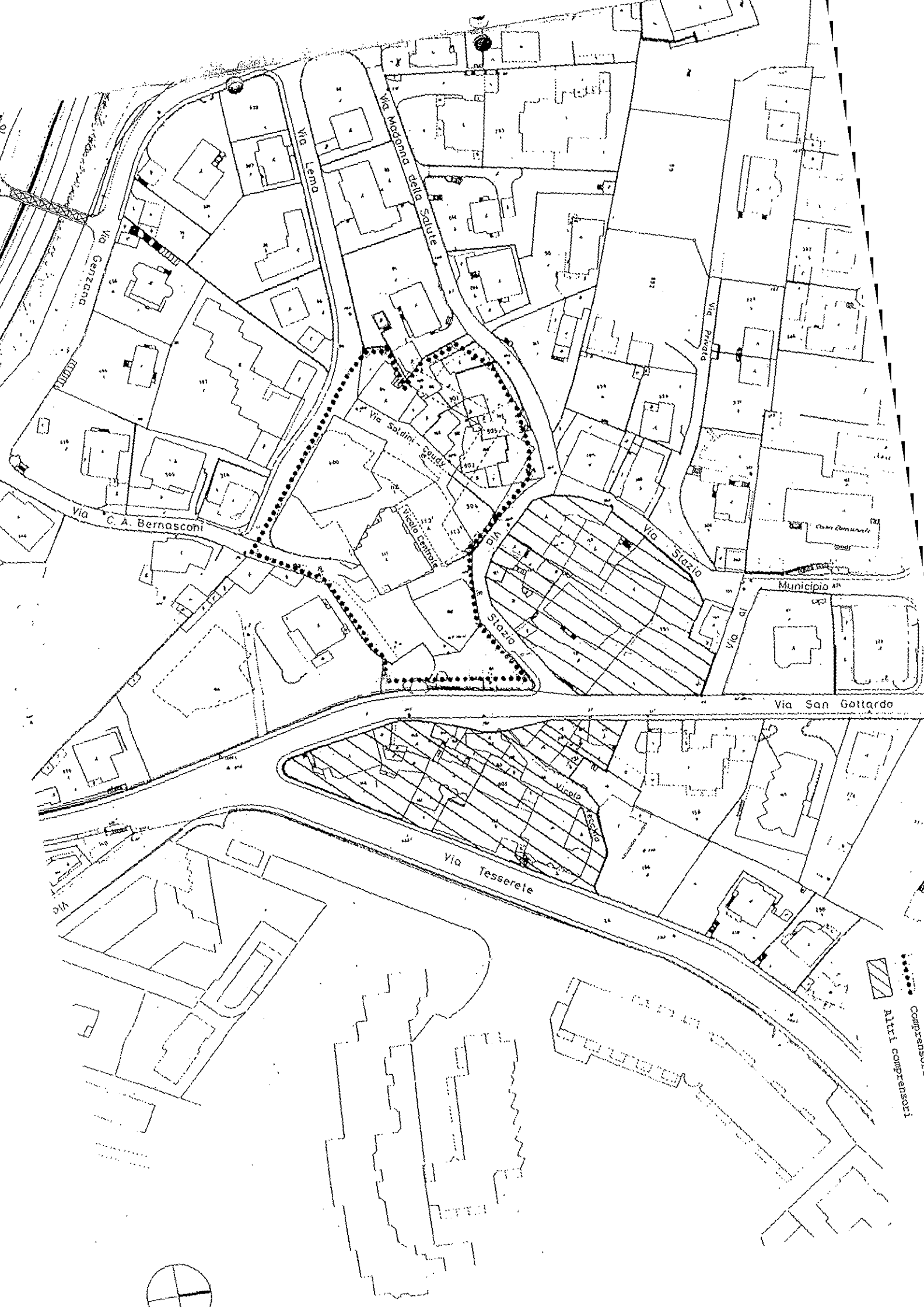
Nel PR attualmente in vigore sono inclusi nel comprensorio del PPQSL anche i comparti tra via Stazio e via San Gottardo e quello fra la congiunzione di via San Gottardo e via Tesserete. Per queste aree tuttavia il presente PPQSL non dà alcuna indicazione urbanistica particolare: sono quindi applicabili le normative generali del PR e quelle particolari concernenti le zone di utilizzazione limitrofe. Con la revisione generale del PR tali comparti saranno esplicitamente attribuiti ad una zona di utilizzazione diversa dal PPQSL. Particolarmente importante sarà il rispetto dell'allineamento del fronte costruito su via Stazio, come meglio specificato nell'Art. ... del PR inerente la zona CQSL.

1.2 Situazione fondiaria

Nel comprensorio del PPQSL abbiamo 3 tipi di proprietà: (v. tav. 2)

- a) le proprietà comunali originarie, in particolare le aree di circolazione e di posteggio e le aiuole pubbliche, ossia i mappali 107, 113, 131 e 133 parziale.
- b) le ex proprietà private che il Comune ha acquisito (o sta per acquisire) sulla base del vecchio PPQSL mediante convenzioni private, ossia i mappali 95, 96, 105, 106 e 108: al momento attuale parte di queste aree sono rimaste di proprietà comunale in funzione delle aree pubbliche previste dal PPQSL, in parte sono state cedute ad una concessionaria allo scopo di realizzare l'edificazione prevista dal vecchio PPQSL.
- c) le proprietà private, fra le quali occorre specificare:
 - il mapp. 94, soggetto ai vincoli di nuova edificazione del PPQSL, ma non incluso nell'operazione di riordino fondiario avviata dal Comune,
 - il mapp. 400, acquisito direttamente dalla concessionaria partner del Comune nella realizzazione del Piano Particolareggiato, in base ai parametri del vecchio PPQSL,
 - i mappali 117 e 132, coincidenti con due edifici, per i quali il PPQSL prevede il mantenimento.

Segnaliamo inoltre il fondo 113.1, rappresentato da un diritto di superficie privato per una costruzione sotterranea.



Via Genzana

Via C. A. Bernasconi

Via Lema

Via M. Niccolò

Via Saldini - Gauda

Via S. Salvo

Via Privata

Via Stazio

Municipio AN

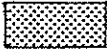



Via San Gottardo

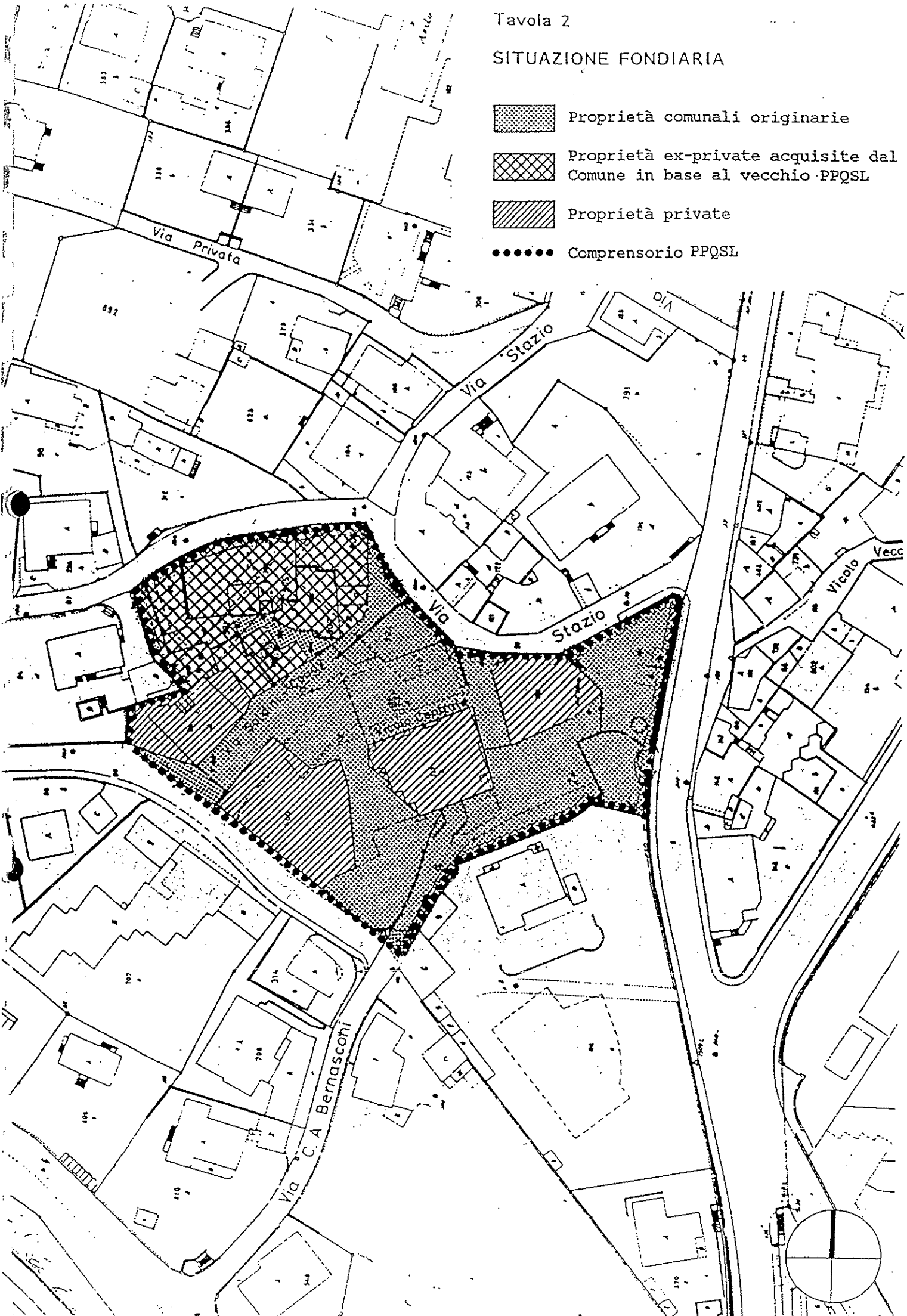
Via Tesserete

Compartimenti
Altri compartimenti



SITUAZIONE FONDIARIA

-  Proprietà comunali originarie
-  Proprietà ex-private acquisite dal Comune in base al vecchio PPQS
-  Proprietà private
-  Comprensorio PPQS



1.3 Stato dell'edificazione (v. tav. 3)

Nella parte nord-est del comparto, abbiamo un gruppo assai frammentato di edifici vecchi di 2-3 piani, praticamente disabitati e destinati alla demolizione (mappali 95, 96, 105, 106 e 108)

A nord (mapp. 94) vi è una palazzina d'inizio secolo di 3 piani ancora abitata, anche se non rinnovata (abitazione privata).

Il mapp. 117 è costituito da un palazzo di 6 piani, costruito attorno al 1970 e che ospita appartamenti e uffici privati.


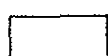



Il mapp. 132 è costituito da una palazzina ottocentesca di 4 piani, rinnovata e ospitante oggi un istituto bancario e alcuni appartamenti.

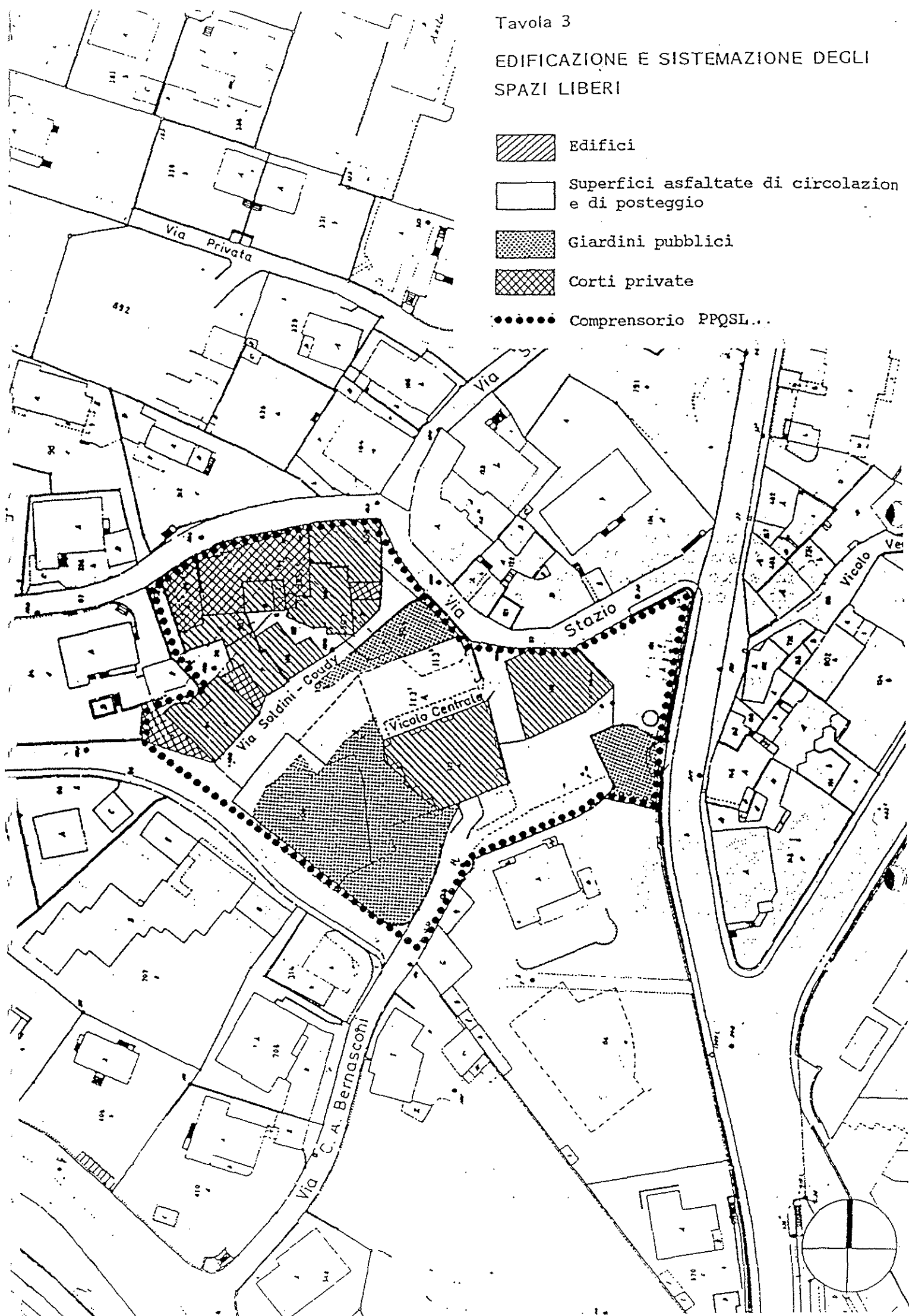
1.4 Stato degli spazi non edificati (v. tav 3)

Gli spazi non edificati sono formati da:

- strade e viuzze asfaltate (mappali 107, 113, 133 parz.)
- posteggi con giardinetti pubblici (mappali 131, 133 parziale e 113.2)
- piccole corti annesse agli edifici esistenti.

EDIFICAZIONE E SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI LIBERI

-  Edifici
-  Superfici asfaltate di circolazione e di posteggio
-  Giardini pubblici
-  Corti private
-  Comprensorio PPQSL...



2. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli obiettivi del PPQSL sono i seguenti:

1. Promuovere la creazione nel centro di Massagno di nuove superfici abitative e commerciali.
2. Creare una piazza qualificata, quale nuovo punto di riferimento, d'aggregazione e d'incontro accanto ad altri già esistenti nel Comune.
3. Separare il traffico veicolare e i posteggi dalle aree di circolazione pedonale.
4. Realizzare una nuova edificazione razionale e moderna, concepita come complementare agli spazi liberi circostanti, pubblici e privati, inglobando nel nuovo disegno urbano le edificazioni esistenti.

3. PROPOSTA PIANIFICATORIA

3.1 Piano dell'edificazione

3.1.1 Nuovi volumi edificati

Si prevede la costruzione di 2 nuovi volumi disposti a L, che con gli edifici ai mappali 117 e 132 e con il fronte di vecchie case su via Stazio, definiscono la struttura spaziale generale del Piano Particolareggiato, ossia, definiscono una nuova piazza aperta in cui confluiscono direttamente i vicoli esistenti.

I blocchi A e B, di altezza uguale all'edificio sul mapp. 117 (374,00 msm, 6 piani), rappresentano due fiancate che definiscono lateralmente la piazza (definizione a sud e a ovest). Il blocco A riprende l'allineamento dettato dall'edificio sul mapp. 104 (fuori dal PPQSL) e prolunga prospetticamente via Stazio partendo dal Municipio fino a via Lema, dove il blocco B, disposto perpendicolarmente al blocco A, si pone come chiusura della piazza da una parte ed elemento di definizione del campo stradale dall'altra. Per una strutturazione più dettagliata dei volumi per rapporto agli spazi della piazza, come pure per rapporto all'andamento di via Madonna della Salute, i volumi principali sono provvisti di corpi aggiunti, alti 4 piani, che caratterizzano le rispettive facciate.

Il blocco B presenta inoltre un raddoppio dello spessore in considerazione delle due diverse situazioni della facciata nord-est: fronte sulla piazza (spessore doppio) e accostamento con l'edificio al mapp. 117 (rientranza del volume).

Verso le strade limitrofe, il nuovo PPQSL prevede un chiaro stacco tra la nuova edificazione e l'andamento sinuoso e irregolare delle strade esistenti, con due evidenti vantaggi: nuovi edifici dalla volumetria prismatica semplice e in rapporto di parallelismo, rispettivamente di perpendicolarità, fra di loro: chiara distinzione di percezione del tessuto urbanistico vecchio rispetto a quello nuovo.

3.1.2 Volumi edificati esistenti

Nel comprensorio sono inclusi due edifici esistenti: il palazzo al mapp. 117 (età circa 20 anni, 6 piani abitabili) e il caseggiato ottocentesco al mapp. 132 (4 piani abitabili) per i quali il PPQSL, come in precedenza, prevede il mantenimento.

Il palazzo al mapp. 117 concorre a definire lo spazio della piazza: la sua posizione, parallela a quella dell'edificio sul mapp. 132, genera la linea d'allineamento verso la piazza, definendo così il suo limite verso est.

Per l'edificio al mapp. 94, il PPQSL prevede l'integrazione nel blocco A, con le caratteristiche volumetriche dei corpi aggiunti, o mantenendone le strutture principali esistenti, o completando il nuovo corpo. In una fase iniziale il fondo non potrà comunque ancora essere incluso nel riordino fondiario in atto su iniziativa del Comune: il suo provvisorio mantenimento non compromette comunque l'alternanza tra spazi edificati e spazi liberi alla base del PPQSL.

3.1.3 Dati di superficie e di contenibilità

Dal profilo quantitativo sono previste le seguenti superfici edificabili (SUL) relative alla realizzazione completa del PPQSL:

Blocco A	mq 3500
Blocco B	mq 3000
TOTALE SUL PPQSL	mq 6500

Le superfici sono state calcolate in base all'ingombro planimetrico del piano dell'edificazione fuori terra: al PT sono state dedotte le superfici per i passaggi pedonali interni: dai piani superiori è stato dedotto un 10% per spazi di circolazione, terrazze, rientranze volumetriche, ecc.

Per quanto riguarda le destinazioni, si prevede che il PT (sfruttamento secondo PPQSL mq 900) debba essere commerciale, mentre ai piani superiori (sfruttamento secondo PPQSL mq 5600) al massimo il 50% possa essere sottratto dalla destinazione commerciale a quella residenziale: quantitativamente abbiamo quindi il seguente ventaglio di possibilità:

- destinazione commerciale	min. mq 900	max. mq 3700
- destinazione residenziale	min. mq 2800	max. mq 5600

Considerando una SUL media per abitante di mq 40, avremo una contenibilità residenziale variabile fra i 70 e i 140 abitanti.

Per le superfici commerciali è difficile effettuare un calcolo preciso, a causa dell'estrema variabilità del rapporto posti lavoro/SUL, a dipendenza del tipo d'attività. Ammettendo una SUL media per posto lavoro di mq 25, risulta una contenibilità variabile fra i 36 e i 148 posti di lavoro.

Ricordiamo che il vecchio PPQSL prevedeva una SUL di mq 5306, con mq 3549 di superficie commerciale massima.

3.2 Spazi pubblici e percorsi pedonali

Il fulcro del sistema di spazi pubblici e percorsi pedonali è rappresentato dalla nuova piazza trapezoidale, delimitata a sud e a ovest dai nuovi volumi edificati, e a est e a nord dagli edifici esistenti. Si tratta di una piazza pubblica esclusivamente destinata ai pedoni: la sua realizzazione è comunque vincolata dall'obbligo imposto agli operatori privati dell'edificazione del quartiere, di mettere a disposizione del pubblico la soletta di copertura dell'autorimessa sotterranea privata: al Comune compete quindi la pavimentazione e il suo arredo.

La nuova piazza è accessibile direttamente da via Stazio tramite una gradinata di collegamento degradante. Da via Lema e da via Madonna della Salute è accessibile mediante passaggi pedonali stabiliti dal PPQSL all'interno ed ai lati dei nuovi volumi edificati. Tali passaggi permettono un'accessibilità ottimale della piazza dai comparti limitrofi, in particolare dal Municipio, dalla Madonna della Salute e da via San Gottardo.

3.3 Viabilità e accessi

In linea di principio i nuovi edifici prevalentemente mediante il posteggio sotterraneo situato sotto il blocco B. Il posteggio sotterraneo, contrariamente al vigente PPQSL che prevede entrata e uscita da via Lema, dovrà essere allacciato alla rete da via San Gottardo, con un accesso sotto l'attuale posteggio denominato "piazza Santa Lucia": in tal modo sarà possibile raggiungere con un unico accesso anche la prevista autorimessa pubblica senza rischiare di caricare eccessivamente la rete viaria interna del Comune.

Per quanto riguarda i bisogni di carico e scarico e per esigenze di accesso veicolare occasionale (traslochi, soccorsi, ecc.), il quartiere può essere servito in superficie mediante le strade limitrofe esistenti e mediante parte dei previsti percorsi pedonali d'accesso alla nuova piazza. Lungo via Lema sono previsti alcuni posteggi pubblici a rotazione (ca. 10 posti auto).

In base alle norme di PR attualmente in vigore, per quanto riguarda il fabbisogno di posti-auto relativo alla SUL delle diverse destinazioni, risulta un fabbisogno variabile secondo i seguenti parametri:

a.	PT commerciale - P.sup. residenziale 100%		
	- commerciale (SUL mq 900):	posti auto	30
	- residenziale (SUL mq 5600):	posti auto	56
	<u>Totale fabbisogno A:</u>	<u>posti auto</u>	<u>86</u>
b.	PT commerciale - P.sup. residenziale 50% e commerc. 50%		
	- commerciale (SUL mq 3700):	posti auto	124 → max 85
	- residenziale (SUL mq 2800):	posti auto	28
	<u>Totale fabbisogno B:</u>	<u>posti auto</u>	<u>152</u> 23 113

A seguito delle osservazioni dipartimentali sul precedente progetto di revisione del PPQSL, formulate sulla base degli orientamenti del piano di risanamento dell'aria, si è deciso, al di là del fabbisogno determinato in base alla SUL delle diverse destinazioni (art. 30 NAPR), di comunque limitare ad un massimo di 85 unità il numero di posteggi privati a servizio delle attività commerciali, onde favorire gli spostamenti pedonali e mediante mezzi pubblici.

La limitazione è giustificata anche dall'interesse prioritariamente locale delle attività commerciali che si intende promuovere all'interno del PPQSL.

Per quanto riguarda i posteggi pubblici comunali, che saranno gestiti dall'Autorità comunale sulla base della pianificazione viaria del PR, il PPQSL offre il seguente potenziale:

- posteggi in superficie (via Lema):	10 posti auto
- nuovi posteggi sotterranei:	30 posti auto
<u>Totale posteggi pubblici comunali:</u>	<u>40 posti auto</u>

I posteggi esistenti sull'attuale Piazza Santa Lucia vengono eliminati.

La posizione del blocco B richiama una correzione stradale come illustrato a titolo indicativo nei piani allegati. Tale proposta dovrà essere ripresa e precisata nel nuovo PR.

4. PIANO D'ATTUAZIONE

4.1 Ricomposizione particellare

Attualmente è in fase di completazione il riordino fondiario attuato dal Municipio in base al vigente PPQSL, e interessa i mappali 95, 96, 105, 106 e 108, che sono stati acquistati dal Comune per via bonale o per esproprio e ceduti alla concessionaria.

Non è invece ancora stato possibile trovare una soluzione con i proprietari del mapp. 94, il quale per il momento non rientra ancora nell'operazione di riordino fondiario. Segnaliamo comunque che il PPQSL prevede nella prima fase l'utilizzo del piazzale sub. c al fine di facilitare la realizzazione della prima tappa del blocco A.

La tavola 4 presenta la situazione dei fondi ottenuta con il riordino fondiario in base al vigente PPQSL.

La tavola 5 rappresenta la nuova situazione dei fondi in base alle esigenze del nuovo PPQSL.

Le proprietà degli edifici ai mappali 117 e 132 non vengono modificate.

Segnaliamo inoltre che il fondo 113.1 rappresenta un diritto di superficie sotterraneo a favore del mapp. 117.

Per chiarezza viene anche indicato il riordino fondiario interessante il mapp. 94, attribuendolo tuttavia ad una seconda fase da definire nel tempo.



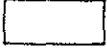

Pertanto per l'attribuzione occorre completare la riattribuzione dei fondi.

4.2 Fasi d'esecuzione

L'esecuzione in fasi è determinata dai diversi tempi di immissione in possesso dei terreni per il riordino fondiario necessario all'attuazione del nuovo PPQSL (v. tav. 5). La realizzazione dei blocchi A (1ª tappa) e B è possibile in base alla prima fase del riordino fondiario. Naturalmente la concessionaria ha la facoltà di suddividere il suo impegno realizzativo dei due blocchi in tappe, dipendenti dalla propria programmazione interna, da concordare tuttavia preventivamente con il Municipio.

Tavola 4

RIATTRIBUZIONE DELLE PROPRIETA'
IN BASE AL VECCHIO PPQSL

-  Nuovi fondi in base al PPQSL
-  Fondi privati
-  Aree pubbliche
-  Comprensorio PPQSL

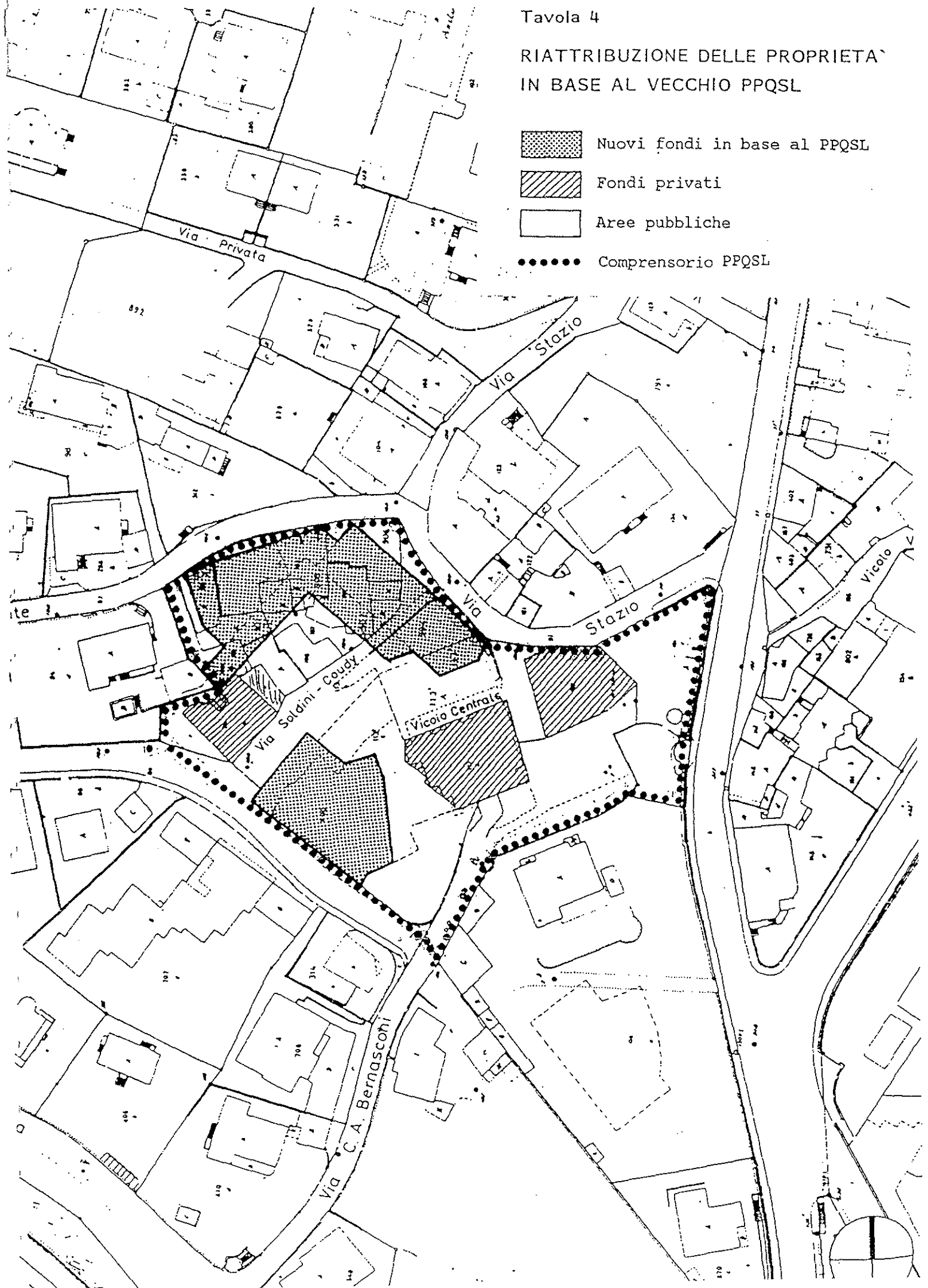





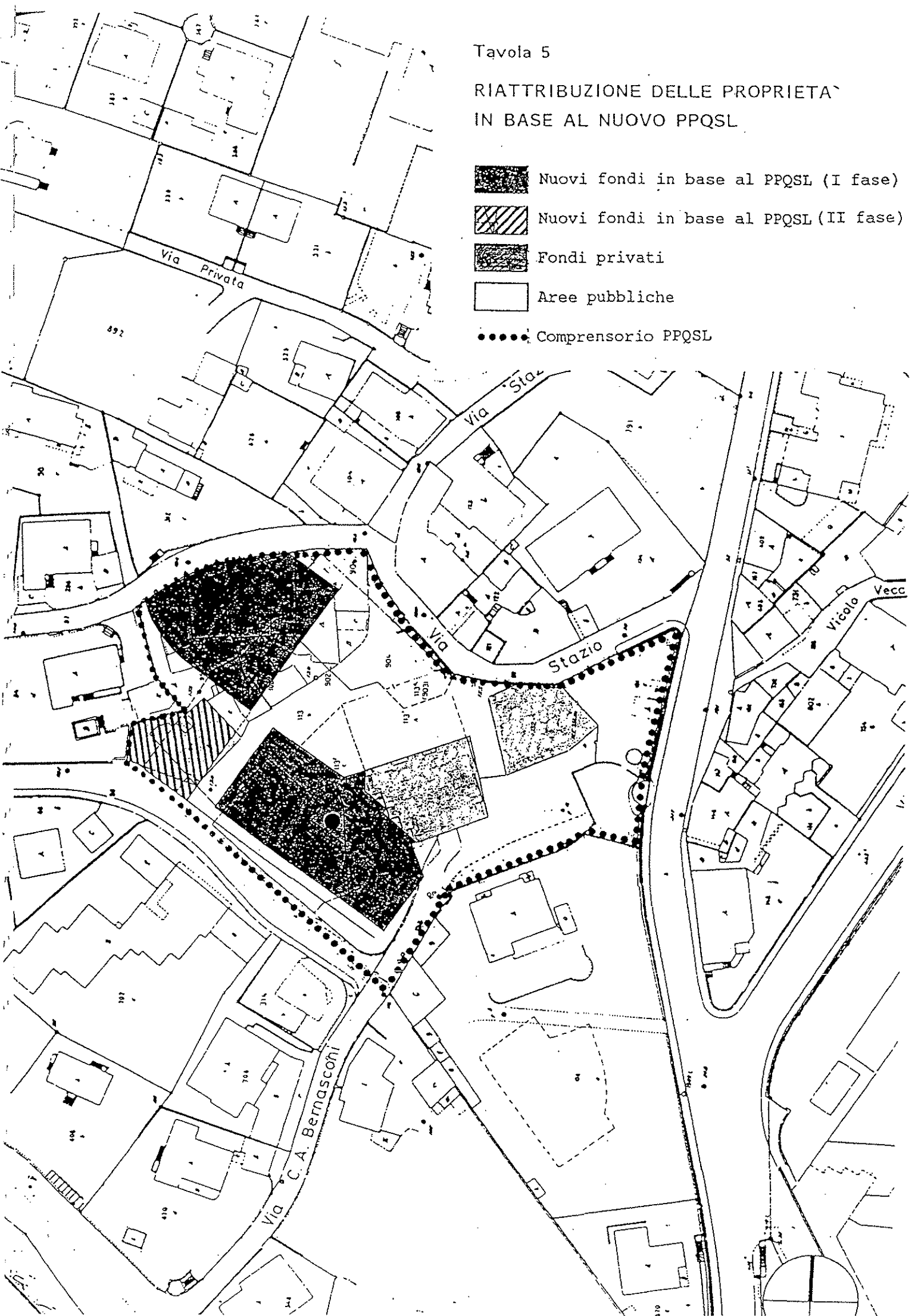


Tavola 5

RIATTRIBUZIONE DELLE PROPRIETA'
IN BASE AL NUOVO PPQSL

-  Nuovi fondi in base al PPQSL (I fase)
-  Nuovi fondi in base al PPQSL (II fase)
-  Fondi privati
-  Aree pubbliche
-  Comprensorio PPQSL



Il PPQSL si limita a fissare che la prima tappa deve comprendere la realizzazione di tutti i corpi di fabbrica sotterranei, in modo da permettere al Comune di realizzare la sistemazione in superficie completa e che la nuova edificazione deve essere terminata entro 5 anni dall'inizio dei lavori per la prima tappa.

La completazione verso sud del blocco A, conglobando o sostituendo l'attuale edificio al mapp. 94 (seconda fase di riordino fondiario), non viene fissata nel tempo. Nemmeno si specifica se la realizzazione dovrà essere attuata dai proprietari attuali, dall'ente promotore, da un altro ente o dal Comune stesso. Questo dipende dagli accordi che potranno essere stabiliti con gli attuali proprietari del mapp. 94: è comunque necessario un riordino fondiario.

4.3 Costi di realizzazione

Nel piano particolareggiato precedentemente in vigore era stabilito che il Comune si assumesse unicamente l'onere per la sistemazione in superficie degli spazi pubblici (piazza, aiuole, posteggi). Tale impostazione viene mantenuta anche nel nuovo piano.

L'area da sistemare comprende tutte le superfici del PPQSL non occupate dall'ingombro degli edifici esistenti e nuovi, per una superficie complessiva di circa mq 3'700.

Di conseguenza i costi di realizzazione del PPQSL a carico del Comune sono calcolati come segue (le posizioni "sistemazione" comprendono pavimentazioni, evacuazione acque superficiali, illuminazione, arredo, bordure, come pure i costi d'espropriazione del mapp. 94 sub. c) indicativamente:

Sistemazione piazza e accessi:		
mq 1800 x 400,--fr/mq	=	720'000,-- franchi
Sistemazione posteggi fuori terra:		
mq 200 x 300,--fr/mq	=	60'000,-- franchi
Sistemazione aree verdi:		
mq 1700 x 100,--fr/mq	=	170'000,-- franchi
Piantagioni:	a corpo	100'000,-- franchi
Torre d'uscita autorimessa:	a corpo	200'000,-- franchi
Ripristini e imprevisti:	a corpo	250'000,-- franchi

TOTALE PREVENTIVATO:		1'500'000,-- franchi

1. marzo 1994

PIANO PARTICOLAREGGIATO

QUARTIERE SANTA LUCIA

N O R M E D ' A T T U A Z I O N E

1. 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), nonchè 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 nonchè 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

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

2. 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

E' 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.

3. 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. E' 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.). E' 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.

4. 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 puo' 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.


COMUNE DI MASSAGNO

PIANO REGOLATORE
 Variante parziale del Piano
 Particolareggiato per il Quartiere
 di Santa Lucia.

PLANIMETRIA 1:500

PIANO EDIFICAZIONE FUORI TERRA E
 SISTEMAZIONE SPAZI LIBERI.

Legenda

-  Linea di costruzione
-  Ubicazione nuovi Edifici
 A: SUL max 3'500 m²
 B: SUL max 3'000 m²
 Quote min. 373,00 msm
 max. 374,00 msm
-  Corpi sporgenti C
 Quote min. 367,50 msm
 max. 368,50 msm
-  Area pavimentata di uso
 pubblico (piazza).
 Quote min. 356,00 msm
 max. 357,00 msm
-  Zone di raccordo alla
 piazza.
-  Area verde
-  Posteggi comunali.
-  Passaggi pedonali
 pubblici indicativi.
-  Accessi pedonali ai
 posteggi pubblici
 sotterranei.

Al fine di favorire la migliore
 espressione urbanistica e architet-
 tonica, il progetto definitivo puo'
 scostarsi dagli allineamenti e dai
 limiti imposti alle linee di co-
 struzione per un max. di +/- 50 cm.









COMUNE DI MASSAGNO

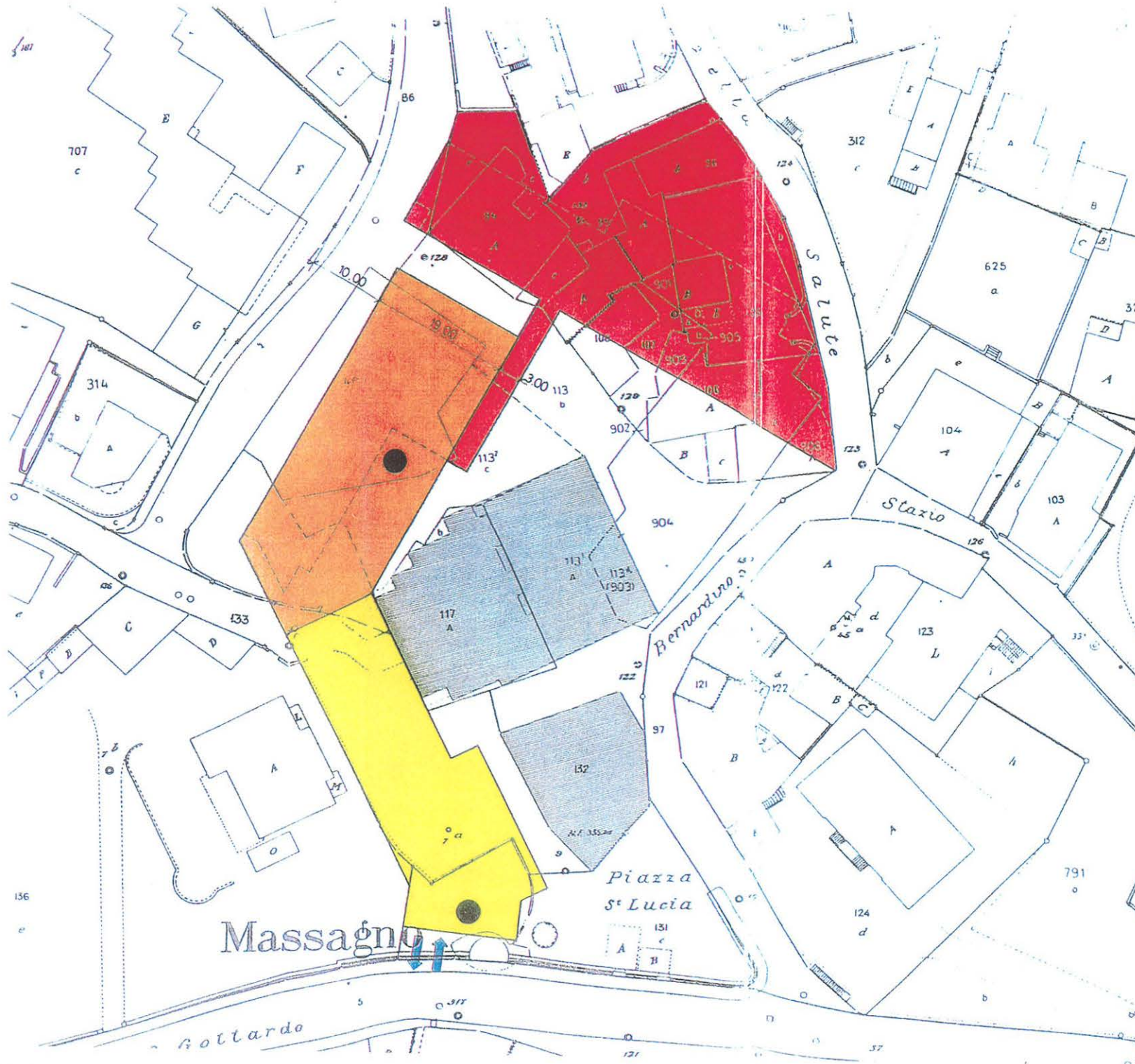
PIANO REGOLATORE
Variante parziale del Piano
Particolareggiato per il Quartiere
di Santa Lucia.

PLANIMETRIA 1:500

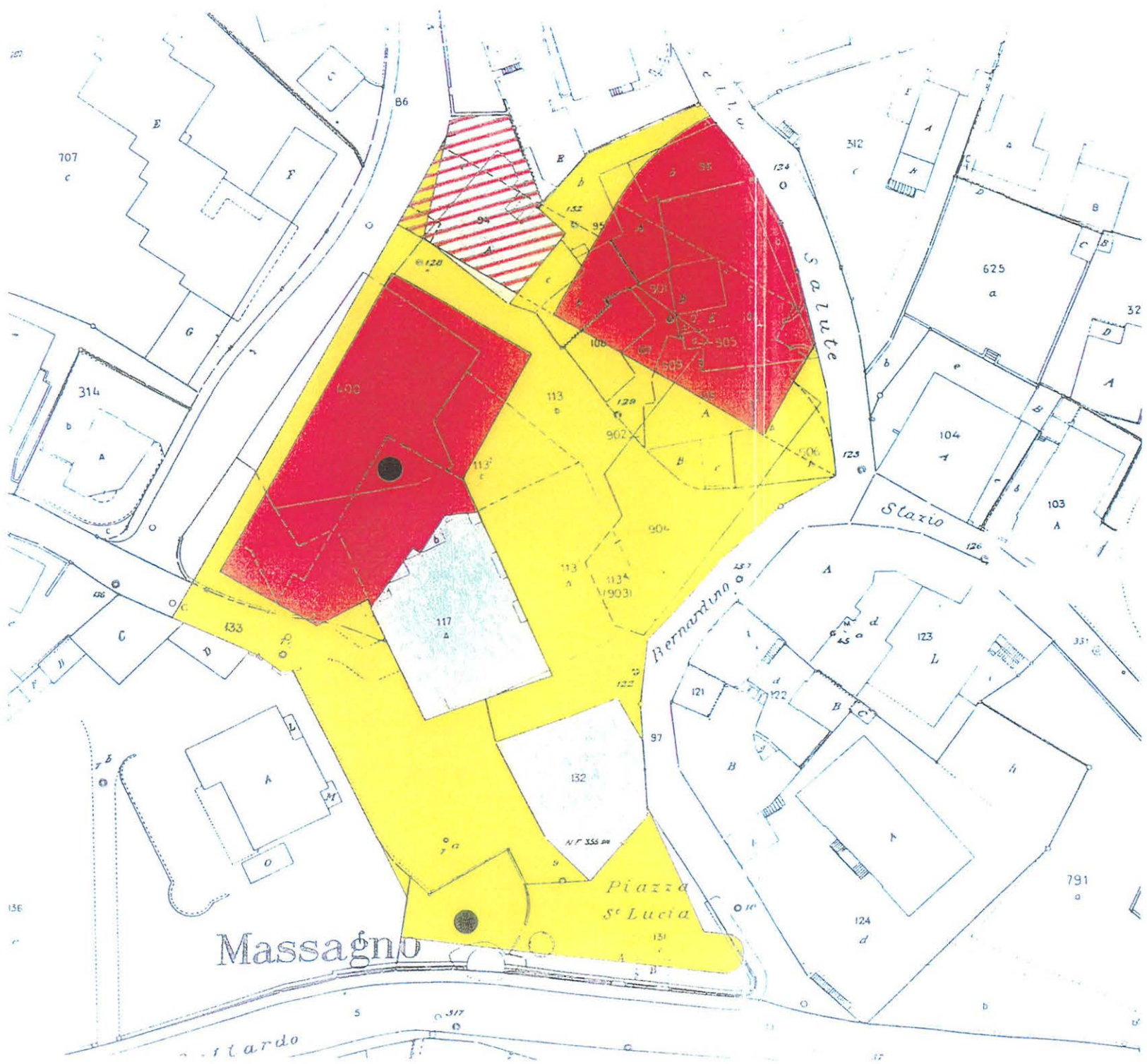
PIANO EDIFICAZIONE SOTTERRANEA.

Legenda

-  Edificazione esistente
-  Area per posteggi privati
-  Area per posteggi comunali e accessi privati.
-  Area per servizi privati
-  Accesso all'autorimessa sotterranea.
-  Accessi pedonali ai posteggi sotterranei.



Al fine di favorire la migliore espressione urbanistica e architettonica, il progetto definitivo puo' scostarsi dagli allineamenti e dai limiti imposti alle linee di costruzione per un max. di +/- 50 cm.



COMUNE DI MASSAGNO

PIANO REGOLATORE
 Variante parziale del Piano
 Particolareggiato per il Quartiere
 di Santa Lucia.

PLANIMETRIA 1:500

PIANO RIORDINO FONDIARIO.

Legenda

- Nuovi fondi
1ª fase di riordino
fondiario.
- Nuovi fondi
2ª fase di riordino
fondiario.
- Area pubblica
- Fondi privati esistenti

Al fine di favorire la migliore
 espressione urbanistica e architet-
 tonica, il progetto definitivo puo'
 scostarsi dagli allineamenti e dai
 limiti imposti alle linee di co-
 struzione per un max. di +/- 50 cm.