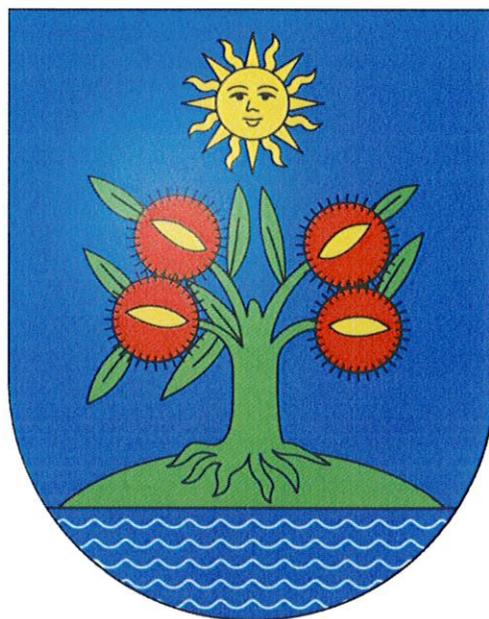


Piano regolatore del

COMUNE DI  
**MASSAGNO**



**NORME DI ATTUAZIONE**

**DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE  
DEL CONSIGLIO DI STATO  
ris n° 2877 del 12 giugno 2019**

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes followed by a horizontal line, is written over the text 'il Capo ufficio'.

## INDICE

<b>A) NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE.....</b>	<b>1</b>
ART. 1. OBIETTIVI DEL PIANO REGOLATORE .....	1
ART. 2. COMPONENTI DEL PIANO REGOLATORE.....	2
<b>CAPITOLO II : PIANO DEL PAESAGGIO .....</b>	<b>3</b>
ART. 3. AREA BOSCHIVA.....	3
ART. 4. PROTEZIONE E PROMOZIONE DEL VERDE PUBBLICO E DELLE PIANTAGIONI .....	3
ART. 5. VISTA PANORAMICA, ZONA CON LIMITAZIONE D'ALTEZZA .....	3
ART. 6. BENI CULTURALI.....	3
ART. 7. PROTEZIONE DEI BENI STORICO-CULTURALI D'IMPORTANZA COMUNALE .....	4
A) ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	4
B) BENI ARCHEOLOGICI.....	5
ART. 7 BIS ALBERI MERITEVOLI DI PROTEZIONE .....	5
<b>CAPITOLO III : PIANO DELLE ZONE .....</b>	<b>6</b>
ART. 8. ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA R8.5 .....	6
ART. 9. ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA R10.....	6
ART. 10. ZONA RESIDENZIALE SEMI-ESTENSIVA SPECIALE R10S.....	6
ART. 11. ZONA RESIDENZIALE MEDIA R13 .....	7
ART. 12. ZONA RESIDENZIALE MEDIA SPECIALE R13S .....	7
ART. 13. ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA R16.....	8
ART. 14. ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA R19 .....	8
ART. 15. ZONA MISTA AMMINISTRATIVA COMMERCIALE AC1 .....	9
ART. 16. COMPARTO DI EDIFICAZIONE SPECIALE AMMINISTRATIVA COMMERCIALE AC1s .....	12
ART. 17. ZONA MISTA AMMINISTRATIVA COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO AC1c.....	12
ART. 18. ZONA MISTA AMMINISTRATIVA COMMERCIALE AC2 .....	12
ART. 19. ZONA MISTA COMMERCIALE-ARTIGIANALE CAR .....	13
ART. 20. ZONA DI CORRELAZIONE DEL QUARTIERE SANTA LUCIA CQSL .....	14
ART. 21. FONDI ATTRAVERSATI DAI CONFINI GIURISDIZIONALI .....	14
ART. 22. PIANI PARTICOLAREGGIATI.....	14
ART. 23. PRESCRIZIONI PARTICOLARI LUNGO VIA LEPORI.....	15
ART. 24. PRESCRIZIONI PARTICOLARI LUNGO IL LATO OVEST DI VIA TESSERETE FINO A VIA SELVA .....	15
ART. 25. PRESCRIZIONI PARTICOLARI LUNGO VIA MADONNA DELLA SALUTE .....	15
<b>CAPITOLO IV : PIANO DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>16</b>
ART. 26. EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO .....	16
ART. 27. FONDI SOGGETTI A PARTICOLARI RESTRIZIONI PER EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.....	17
<b>CAPITOLO V : PIANO DEL TRAFFICO .....</b>	<b>18</b>
ART. 28. SUPERFICI DI CIRCOLAZIONE VEICOLARE E PEDONALE .....	18
ART. 29. FONDI SOGGETTI A PARTICOLARI RESTRIZIONI A DIPENDENZA DEL PIANO DEL TRAFFICO .....	18
<b>CAPITOLO VI : PIANO DI ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE.....</b>	<b>19</b>
ART. 30. ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE .....	19
<b>B) NORME EDILIZIE GENERALI.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPITOLO VII : NORME FORMALI .....</b>	<b>20</b>
ART. 31. SCOPO DELLE NORME EDILIZIE.....	20
ART. 32. EDIFICABILITÀ DEI FONDI.....	20
ART. 33. LICENZA EDILIZIA.....	20
<b>CAPITOLO VIII : NORME MATERIALI .....</b>	<b>21</b>

ART. 34. DISTANZE DAI CONFINI.....	21
ART. 35. DISTANZE TRA EDIFICI .....	21
ART. 36. DISTANZE PER EDIFICI PREESISTENTI .....	21
ART. 37. DISTANZE PER COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	21
ART. 38. DISTANZE DA STRADE, PIAZZE PUBBLICHE E PERCORSI PEDONALI .....	21
ART. 39. FASCE SU TERRENO VERSO PIAZZE E STRADE PUBBLICHE.....	22
ART. 40. DISTANZA DAL BOSCO .....	22
ART. 41. CONTIGUITÀ .....	22
ART. 42. ALTEZZA DEI LOCALI .....	22
ART. 43. ALTEZZA DEGLI EDIFICI .....	23
ART. 44. MURI DI CINTA E SIEPI.....	23
ART. 45. SISTEMAZIONE DEL TERRENO .....	23
ART. 46. AREE DI SVAGO PRIVATE .....	23
ART. 47. VERDE PRIVATO .....	23
ART. 47 BIS AREA VERDE PRIVATA DI USO PUBBLICO.....	24
ART. 47 TER SPAZI COMUNI PRIVATI DI RIQUALIFICA DELLA ZONA INSEDIATIVA .....	24
ART. 48. TRASFERIMENTO DEGLI INDICI EDIFICATORI .....	24
ART. 49. LIMITAZIONE DELLE RESIDENZE SECONDARIE.....	25
ART. 50. PROMOZIONE DELLA DESTINAZIONE ALBERGHIERA .....	25
ART. 51. ACCESSI ALL'AREA PUBBLICA.....	25
ART. 52. STRADE PRIVATE APERTE AL PUBBLICO .....	26
ART. 53. POSTEGGI .....	26
ART. 53 BIS INFILTRAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE .....	27
<b>CAPITOLO IX : NORME VARIE .....</b>	<b>28</b>
ART. 54. MUTAZIONI FONDARIE A SCOPO EDILIZIO.....	28
ART. 55. REGISTRO DEGLI INDICI .....	28
ART. 56. MANUTENZIONE DEI TERRENI E DEGLI EDIFICI.....	28
ART. 57. LAVORI NON SOGGETTI A LICENZA EDILIZIA .....	28
<b>C) NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>29</b>
ART. 58. PIANI PARTICOLAREGGIATI NON ANCORA IN VIGORE.....	29
ART. 59. ENTRATA IN VIGORE .....	29

**PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI MASSAGNO****NORME DI ATTUAZIONE**

Il Consiglio Comunale di Massagno, vista la Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) del 23 maggio 1990,

d e c r e t a

**A) NORME PIANIFICATORIE PARTICOLARI****CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE****Art. 1.****Obiettivi del piano regolatore**

Il Piano regolatore quale strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale a livello comunale, organizza e disciplina l'uso del territorio del Comune, in applicazione principalmente delle leggi cantonali e federali sulla pianificazione del territorio e della legge edilizia cantonale.

In particolare il Piano regolatore si prefigge i seguenti obiettivi:

- a) utilizzare razionalmente e diversificare le zone edificabili residenziali, nel quadro di una riqualificazione urbanistica dei diversi quartieri;
- b) promuovere l'abitazione primaria;
- c) regolamentare la presenza delle attività economiche sul territorio del Comune;
- d) garantire le superfici necessarie al fabbisogno di spazi, attrezzature ed edifici d'interesse pubblico a livello comunale e nei singoli quartieri;
- e) regolamentare, moderare e contenere, con riferimento a una pianificazione a livello regionale, i flussi di traffico principali e la circolazione sulla rete stradale interna;
- f) promuovere i trasporti pubblici e gli spostamenti pedonali e ciclistici;
- g) regolamentare lo stazionamento dei veicoli mediante un'adeguata dotazione e dislocazione di aree di posteggio;
- h) migliorare le condizioni ambientali del Comune, in particolare per quanto riguarda l'inquinamento fonico e atmosferico.

**Art. 2.**  
**Componenti del piano regolatore**

Il piano regolatore si compone di un rapporto di pianificazione (contenente anche il programma di realizzazione), delle seguenti norme attuative e delle seguenti rappresentazioni grafiche:

- piano del paesaggio 1:2000;
- piano delle zone 1:2000;
- piano degli edifici, delle attrezzature e degli spazi di interesse pubblico 1:2000;
- piano del traffico 1:2000;
- piano delle sezioni e calibri stradali (allegato al Piano del traffico);
- Piano degli allineamenti Via San Gottardo (Via Selva – Via Genzana) in scala 1:500;
- Piano degli allineamenti Via San Gottardo (Cappella due Mani – Via Selva) in scala 1 : 500;
- piano degli allineamenti Via Besso 1:500;
- piano delle limitazioni di altezza in scala 1:1000;
- piano indicativo dei servizi pubblici 1:2000.

## CAPITOLO II : PIANO DEL PAESAGGIO

### **Art. 3.**

#### **Area boschiva**

<sup>1</sup> L'area forestale delimitata nel Piano del paesaggio svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.

<sup>2</sup> I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nei piani (Piano delle zone, Piano del paesaggio) hanno carattere vincolante. Per il resto i limiti del bosco riportati hanno carattere indicativo.

### **Art. 4.**

#### **Protezione e promozione del verde pubblico e delle piantagioni**

<sup>1</sup> I parchi e i giardini pubblici indicati nel piano sono protetti compatibilmente con le destinazioni delle relative aree. Il Municipio ne valorizza e promuove i contenuti botanici, in base alle indicazioni di dettaglio contenute nello studio delle componenti naturali.

<sup>2</sup> Il piano del paesaggio indica le alberature che devono essere salvaguardate o promosse.

### **Art. 5.**

#### **Vista panoramica, zona con limitazione d'altezza**

<sup>1</sup> Sono salvaguardati i seguenti punti di vista:

- a) dal giardino pubblico di Tre Pini verso il golfo di Lugano  
(coord. 716858.25 / 97181.26);
- b) dalla curva di Via al Roccolo verso il golfo di Lugano  
(coord. 716918.77 / 97140.15).

<sup>2</sup> A tale scopo sono soggetti a particolari restrizioni i seguenti fondi inclusi nella zona con limitazione d'altezza: mappali N. 14, 289, 320, 459, 526 parz., 599 parz., 605 parz., 606, 607, 613, 636, 645, 646, 653 parz., 681, 713, 714, 715, 729, 850 parz., 876, 878, 887, 910 parz..

<sup>3</sup> In questa zona l'altezza massima delle costruzioni e della vegetazione non può superare i profili altimetrici definiti nel piano delle limitazioni d'altezza.

<sup>4</sup> All'esterno della zona con limitazione d'altezza, il Municipio ha la facoltà di imporre la capitozzatura delle piante che dovessero ostruire i punti di vista definiti nel piano delle limitazioni d'altezza.

### **Art. 6.**

#### **Beni culturali**

- a) Istituzione della protezione

<sup>1</sup> Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

- N.1: la casa d'appartamenti Albairone (mapp. n. 620 RFD);
- N.2: camino, caminiera e affresco raffigurante Giuditta e Oloferne nell'appartamento al primo piano, decorazioni a stucco nell'atrio a pianterreno nella palazzina in via Bernasconi 13 (mapp. n. 132 RFD);
- N.3: stanza contenente il soffitto ligneo dipinto a Gerso (mapp. n. 60 RFD);

<sup>2</sup> Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- N.4: la cappella affrescata nella frazione di Rovello (mapp. n. 846 RFD);
- N.5: l'oratorio di Sant'Antonio (mapp. n. 48 RFD);
- N.6: l'oratorio della Madonna della Salute (mapp. n. 161 RFD);
- N.7: portale bugnato con stemma nella casa Foletti a Gerso (mapp. n. 53 RFD);
- N.8: le due fontane e il lavatoio di piazza Santa Lucia (mapp. n. 124 RFD).

<sup>3</sup> Per il seguente bene culturale è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997:

- Casa d'appartamenti Albairone (mapp. n. 620 RFD).

#### b) Effetti della protezione

<sup>1</sup> Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

<sup>2</sup> Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

<sup>3</sup> Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

#### c) Contributo finanziario alla conservazione

<sup>1</sup> Il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti di interesse locale, previo esame del progetto di intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

<sup>2</sup> Il Comune partecipa inoltre ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti di interesse cantonale, salvo che non vi provvedono altri enti locali.

<sup>3</sup> Si applicano per analogia gli artt. 9 ss. della LBC 1997

### **Art. 7.**

#### **Protezione dei beni storico-culturali d'importanza comunale**

##### a) Zona di interesse archeologico

La zona di interesse archeologico, denominata "Gerso", è protetta dalla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39). Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nella zona di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Zona di interesse archeologico". L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

#### b) Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3). Di conseguenza chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato a informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15 cpv. 1). Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15 cpv. 2). Chiunque si avvede che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC 1997, art. 15 cpv. 3).

#### **Art. 7 bis** **Alberi meritevoli di protezione**

<sup>1</sup> Gli alberi meritevoli di protezione sono segnalati sul piano del paesaggio.

<sup>2</sup> Qualsiasi intervento diretto o indiretto sugli alberi protetti è soggetto all'autorizzazione municipale.

<sup>3</sup> L'eventuale autorizzazione di taglio deve essere, di regola, condizionata all'obbligo di piantagione sostitutiva con facoltà del Municipio di fissare il numero, il tipo e la grandezza dei nuovi alberi.

<sup>4</sup> Il Comune può concedere sussidi per le perizie e opere di manutenzione dei beni naturali protetti di interesse comunale, quando il sacrificio richiesto al proprietario nell'interesse della comunità risulta eccessivamente oneroso.

### CAPITOLO III : PIANO DELLE ZONE

#### **Art. 8.**

##### **Zona residenziale estensiva R8.5**

<sup>1</sup> La zona residenziale estensiva R8.5 è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Non sono ammesse attività artigianali di nessun genere. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci.

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

- a) indice di sfruttamento massimo IS: 0,6
- b) indice di occupazione massimo IO: 35%
- c) altezza massima delle costruzioni:
  - alla gronda: 8,50 metri
  - al colmo: 10,50 metri
- d) distanza minima da confine: 5,00 metri
- e) grado di sensibilità al rumore GS: II

#### **Art. 9.**

##### **Zona residenziale semi-estensiva R10**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-estensiva R10 è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Non sono ammesse attività artigianali di nessun genere. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci.

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

- a) indice di sfruttamento massimo IS: 0,9
- b) indice di occupazione massimo IO: 35%
- c) altezza massima delle costruzioni:
  - alla gronda: 10,00 metri
  - al colmo: 12,00 metri
- d) distanza minima da confine: 4,50 metri
- e) grado di sensibilità al rumore GS: II

#### **Art. 10.**

##### **Zona residenziale semi-estensiva speciale R10s**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-estensiva speciale R10s è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Non sono ammesse attività artigianali di nessun genere. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci.

<sup>2</sup> L'edificazione è vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere che prefiguri una soluzione plano-volumetrica urbanisticamente valida per quanto riguarda la disposizione degli edifici, degli accessi, delle aree di circolazione interna e di posteggio, delle aree verdi e di svago individuali e collettive e di altri servizi.

<sup>3</sup> Valgono le prescrizioni della zona R10.

<sup>4</sup> Nell'ambito del piano di quartiere il Municipio concede i seguenti bonus:

- aumento dello 0,1 dell'indice di sfruttamento;
- aumento del 5% dell'indice di occupazione, massimo 40%;
- deroga all'altezza massima, purché i corpi di fabbrica con altezza superiore a metri 10.00 siano arretrati di almeno 9.00 metri dai confini privati.

#### **Art. 11.**

##### **Zona residenziale media R13**

<sup>1</sup> La zona residenziale media R13 è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci e aziende artigianali non moleste.

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

- |                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| a) indice di sfruttamento massimo IS: | 1,1         |
| b) indice di occupazione massimo IO:  | 35%         |
| c) altezza massima delle costruzioni: |             |
| - alla gronda:                        | 13,00 metri |
| - al colmo:                           | 15,00 metri |
| d) distanza minima da confine:        | 5,00 metri  |
| e) grado di sensibilità al rumore GS: | II          |

#### **Art. 12.**

##### **Zona residenziale media speciale R13s**

<sup>1</sup> La zona residenziale media speciale R13s è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci e aziende artigianali non moleste.

<sup>2</sup> L'edificazione è vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere che prefiguri una soluzione plano-volumetrica urbanisticamente valida per quanto riguarda la disposizione degli edifici, degli accessi, delle aree di circolazione interna e di posteggio, delle aree verdi e di svago individuali e collettive e di altri servizi.

<sup>3</sup> Valgono le prescrizioni della zona R13.

<sup>4</sup> Nell'ambito del piano di quartiere il Municipio concede i seguenti bonus:

- aumento dello 0,1 dell'indice di sfruttamento;

- aumento del 5% dell'indice di occupazione, massimo 40%;
- deroga all'altezza massima, purché i corpi di fabbrica con altezza superiore a metri 13.00 siano arretrati di almeno 10.00 metri dai confini privati.

**Art. 13.****Zona residenziale semi-intensiva R16**

<sup>1</sup> La zona residenziale semi-intensiva R16 è destinata alla costruzione di edifici abitativi, alberghi e ristoranti. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata ad uffici e commerci e aziende artigianali non moleste.

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

- a) indice di sfruttamento massimo IS: 1,5
- b) indice di occupazione massimo IO: 35%
- c) altezza massima delle costruzioni:
  - alla gronda: 16,00 metri
  - al colmo: 18,00 metri
- d) distanza minima da confine: 5,50 metri
- e) grado di sensibilità al rumore GS: II

<sup>3</sup> Lungo Via Tesserete valgono le prescrizioni particolari dell'art. 24.

<sup>4</sup> Sul fondo N. 489 è istituita una fascia di rispetto del nucleo di Gerso, in cui non è ammessa l'edificazione di costruzioni né principali né accessorie. La superficie inclusa nella fascia deve rimanere a verde ma è computabile per il calcolo degli indici.

**Art. 14.****Zona residenziale intensiva R19**

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

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

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

<sup>3</sup> Sul fondo N. 464 RFD è istituita un'area verde privata ai sensi dell'art. 47bis delle NAPR.

<sup>4</sup> I fondi N. 464-470-174-507 RFD sono interessati da uno spazio comune privato di riqualifica della zona insediativa (vedi indicazioni sui piani del paesaggio e delle zone). Valgono le disposizioni dell'art. 47ter delle NAPR.

## **Art. 15.**

### **Zona mista amministrativa commerciale AC1**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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) distanza minima tra edifici 6,00 metri
- d) lunghezza massima degli edifici: 50 metri
- e) grado di sensibilità al rumore: III

<sup>3</sup> Per i fondi N. 136 e 570 l'edificazione è vincolata all'elaborazione di un Piano di quartiere ai sensi degli art. 54-55 Lst (progetto planivolumetrico). Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- l'edificazione deve costituire un assieme armonico, perfettamente inserito nel paesaggio. In questo ambito va ricercata la salvaguardia degli elementi storici, architettonici e culturali di valore presenti sul fondo;
- nel caso di una edificazione in cui vengano conservati gli edifici abitativi esistenti di valore, le SUL degli stessi non vanno considerate nel computo dell'I.s.;
- il PQ dovrà prevedere un I.s. minimo di 2.0 e un I.s. massimo di 2.2.;
- devono essere definiti gli accessi e una concentrazione razionale del posteggi, di cui almeno 2/3 interrati;
- il traffico pedonale deve essere separato da quello veicolare.

<sup>4</sup> Per gli edifici affacciati su via S. Gottardo, laddove è prevista la linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari (vedi sezioni indicative):

- 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) se il confine di proprietà non è perpendicolare all'asse di via S. Gottardo, il Municipio, nell'ambito della domanda di costruzione, può imporre la rettifica dei confini (ai sensi degli art. 98-99-100 LRPT) o concedere delle deroghe alle distanze da confine (ripartizione delle distanze) in modo da ottenere facciate laterali perpendicolari all'asse stradale. In questo caso, la distanza tra fabbricati deve essere nel limite del possibile equamente ripartita tra i proprietari confinanti;
- f) 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;
- g) ove, su un fondo confinante, 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, in deroga alle disposizioni sulle distanze minime tra edifici;
- h) nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate unicamente le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona. Non sono applicabili le disposizioni dell'art. 35 cpv. 1 NAPR sulla distanza tra edifici come somma delle distanze da confine;
- i) lungo la linea di costruzione, l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i 16 metri dovranno essere arretrate di 3,50 metri dal filo di facciata. Eccezioni all'arretramento possono essere concesse fino a un minimo di 1.5 metri dal filo della facciata verso strada a condizione che la diminuzione della rientranza sia compensata sul lato opposto;
- l) 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.

<sup>5</sup> 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 (vedi sezioni indicative):

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 su via S. Gottardo, tra Al Sole e Santa Lucia (dove indicato negli schemi dei fronti stradali allegati), l'altezza massima è di 19,0 metri, ritenuto che le parti oltrepassanti i 16,0 metri dovranno essere arretrate di 3,50 metri dalla linea di

arretramento. Eccezioni all'arretramento possono essere concesse fino a un minimo di 1.5 metri dal filo della facciata verso strada a condizione che la diminuzione della rientranza sia compensata sul lato opposto;

- 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.

<sup>6</sup> 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 (vedi sezione indicativa 0):

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.

<sup>7</sup> Per i fondi situati nell'isolato della Morella valgono i seguenti parametri edificatori:

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

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

<sup>8</sup> 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;

<sup>9</sup> Nel caso di realizzazione di muri di sistemazione e/o di sostegno lungo il ciglio di via S. Gottardo e di via Tesserete, il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari (ad esempio pietra naturale) allo scopo di integrare l'intervento nel contesto del fronte urbano.

~~Art. 16.~~

~~Comparto di edificazione speciale amministrativa commerciale AC1c~~

[Articolo non approvato dal Consiglio di Stato necessitante di una ridefinizione – Ris. CdS n. 6268 del 2 dicembre 1997]

~~Art. 17.~~

~~Zona mista amministrativa commerciale di completamento AC1c~~

[Articolo stralciato nell'ambito della variante del comparto di via S. Gottardo – Ris. CdS n. 4750 del 17 settembre 2008]

**Art. 18.**

**Zona mista amministrativa commerciale AC2**

<sup>1</sup> La zona amministrativa commerciale AC2 è destinata alla costruzione di stabili commerciali e amministrativi, alberghi e ristoranti. Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto degli assi viari principali o se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportune schermature.

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

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

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

- a) altezza massima delle costruzioni, misurata dalla quota stradale antistante, nel punto mediano del confine lungo la strada:
  - alla gronda: 22,50 metri
  - al colmo: 24,50 metri
- b) gli edifici devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) stabilita lungo via Besso e sul piazzale Cinque Vie e non possono oltrepassare la profondità di 15,00 metri;
- c) lungo la linea di costruzione e fino a una profondità di 15,00 metri, è ammessa la costruzione in contiguità, anche senza il consenso del proprietario vicino;

- d) nelle facciate degli edifici su via Besso e il piazzale Cinque Vie sono ammesse rientranze oltre la linea di costruzione, purché nella volumetria complessiva dell'edificio il principio della contiguità del fronte edificato sia rispettato;
- e) ove sia presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla distanza da confine, una distanza di 4,00 metri dal proprio edificio;
- f) nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona;

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

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

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

#### **Art. 19.**

#### **Zona mista commerciale-artigianale CAr**

<sup>1</sup> La zona mista commerciale-artigianale Car è destinata alla costruzione di edifici e impianti preposti a un'attività artigianale/industriale leggera poco molesta ai sensi della Legge cantonale sul promovimento delle attività industriali e artigianali. Sono pure ammesse destinazioni amministrative e commerciali.

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

- a) indice di edificabilità massimo IE: 10 mc/mq; per il calcolo dell'IE si applica la volumetria fuori terra, a partire dal terreno sistemato;
- b) indice di occupazione massimo IO: 70%
- c) altezza massima delle costruzioni:
  - alla gronda: 19,00 metri
  - al colmo: 21,00 metri
- d) distanza minima da confine: 6,00 metri
- e) verso i fondi confinanti a destinazione residenziale è obbligatoria la formazione di una fascia verde alberata di almeno 3,00 metri di profondità;
- f) grado di sensibilità al rumore GS: III

**Art. 20.****Zona di correlazione del Quartiere Santa Lucia CQSL**

<sup>1</sup> La zona di correlazione del Quartiere di Santa Lucia CQSL è destinata alla costruzione di stabili residenziali, commerciali e amministrativi, alberghi e ristoranti. Possono essere installate unicamente aziende artigianali non moleste. Nuove abitazioni su via San Gottardo sono ammesse solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto degli assi viari principali o se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportune schermature.

<sup>2</sup> La linea di costruzione che caratterizza il comparto definisce l'allineamento in caso di ricostruzione di edifici; lungo la linea di costruzione vige l'obbligo di contiguità.

<sup>3</sup> Ove non fosse possibile costruire secondo la linea di costruzione e in contiguità, il confine del fondo deve essere delimitato da muri di cinta o di sostegno alti almeno 2,50 metri.

<sup>4</sup> Valgono le seguenti prescrizioni di zona:

- a) indice di occupazione massimo IO: 60%; sui fondi che presentano un IO effettivo superiore al massimo ammesso, gli edifici principali possono essere sopraelevati o ricostruiti rispettando l'ingombro planimetrico esistente;
- b) altezza massima delle costruzioni:
  - alla gronda: 13,00 metri
  - al colmo: 15,00 metri
- c) distanza minima dai confini:
  - a confine senza aperture;
  - a 2,00 metri con aperture;
- d) distanza minima verso gli edifici:
  - a 4,00 metri se nel muro dell'edificio preesistente vi sono aperture a prospetto;
  - in contiguità o a 2,00 metri se nel muro dell'edificio preesistente non vi sono porte, finestre o altre aperture a prospetto;
- e) grado di sensibilità al rumore GS: III

**Art. 21.****Fondi attraversati dai confini giurisdizionali**

Per i mappali N. 178 e 712 (via al Ponte) e 273, 638, 746 e 877 (Rovello) sono applicabili le norme del PR di Lugano vigenti per le parti rimanenti dei fondi, ubicati sul territorio comunale di Lugano.

**Art. 22.****Piani particolareggiati**

I seguenti comparti sono regolamentati mediante un piano particolareggiato:

- Nucleo tradizionale di Gerso NTG;
- Quartiere Santa Lucia QSL;

- Quartiere della Trincea ferroviaria QTF
- Comparto di interesse pubblico Valletta CIPV.

Per quanto riguarda i Piani particolareggiati non ancora in vigore si rimanda all'art. 58 NAPR in cui si definiscono le disposizioni transitorie, applicabili fino alla loro entrata in vigore.

#### ~~Art. 23.~~

#### ~~Prescrizioni particolari lungo via Lepori~~

[Articolo stralciato nell'ambito della variante del piano viario – Ris. CdS n. 4750 del 17 settembre 2008]

#### **Art. 24.**

#### **Prescrizioni particolari lungo il lato ovest di via Tesserete fino a via Selva**

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

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

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

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

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

#### **Art. 25.**

#### **Prescrizioni particolari lungo via Madonna della Salute**

<sup>1</sup> Per quanto attiene ai mappali N. 312, 295, 288, 285, 310, 82, 83, 84, i muri di sostegno e divisorii lungo via Madonna della Salute devono essere mantenuti nelle proporzioni attuali.

<sup>2</sup> Per quanto attiene al mappale N. 82 RFD, il muro deve essere mantenuto nelle sue proporzioni attuali da via Madonna della Salute fino a via Lema.

<sup>3</sup> Il calibro attuale della strada deve essere mantenuto.

<sup>4</sup> Il Municipio può concedere deroghe.



Per ogni intervento deve essere richiesta un'autorizzazione all'Ufficio della natura e del paesaggio.

In casi particolari il Municipio può concedere deroghe.

**Art. 27.**

**Fondi soggetti a particolari restrizioni per edifici e attrezzature di interesse pubblico**

Sono soggetti a particolari restrizioni per edifici e attrezzature d'interesse pubblico i seguenti mappali:

233, 234, 477, 361, 371, 339, 880, 2 parz., 765 parz., 43, 297, 45, 47, 855, 413, 538, 693, 457.

## CAPITOLO V : PIANO DEL TRAFFICO

### **Art. 28.**

#### **Superfici di circolazione veicolare e pedonale**

<sup>1</sup> Il piano del traffico definisce il tracciato delle strade, delle piazze pubbliche, dei posteggi e, in genere, delle aree destinate o connesse al pubblico transito e determina le linee di arretramento.

<sup>2</sup> Le strade previste nel piano regolatore si suddividono secondo la loro funzione in:

- strade di collegamento (SdC);
- strade di raccolta (SdR);
- strade di servizio (SdS);
- strade pedonali (SP).

<sup>3</sup> Le superfici di circolazione prevalentemente pedonale si suddividono in:

- vicoli, contrade, piazzali nei nuclei;
- sentieri, viottoli, percorsi pedonali;
- marciapiedi.

<sup>4</sup> Il tracciato delle nuove strade e percorsi pedonali ha carattere vincolante ai sensi della pubblica utilità dell'opera ritenuto che l'esatta ubicazione sarà precisata nell'ambito dei progetti esecutivi.

<sup>5</sup> La larghezza minima di un percorso pedonale deve essere di 1,50 metri. Il Municipio si riserva il diritto di far valere vincoli di esproprio oppure di diritto di passo

### **Art. 29.**

#### **Fondi soggetti a particolari restrizioni a dipendenza del piano del traffico**

I fondi soggetti a particolari restrizioni a dipendenza del Piano del traffico sono menzionati nel Piano delle sezioni e calibri stradali (allegato al Piano del traffico).

## **CAPITOLO VI : PIANO DI ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI SENSIBILITÀ AL RUMORE**

### **Art. 30.**

#### **Attribuzione dei gradi di sensibilità al rumore**

<sup>1</sup> Nel piano sono assegnati i gradi di sensibilità per ogni zona in base alla legislazione federale competente, e sono indicati i fondi toccati dal superamento di valori limite di immissione.

<sup>2</sup> Sui fondi che superano i valori limite d'immissione fonica, le domande di costruzione devono essere accompagnate da una perizia fonica, con l'indicazione delle misure di protezione previste.

**B) NORME EDILIZIE GENERALI****CAPITOLO VII : NORME FORMALI****Art. 31.****Scopo delle norme edilizie**

Le norme edilizie disciplinano l'edificazione del territorio del Comune.

**Art. 32.****Edificabilità dei fondi**

I fondi ubicati nel Comune sono edificabili nella misura prevista dalle leggi, dalle prescrizioni di zona del PR e dalle presenti norme.

**Art. 33.****Licenza edilizia**

Gli edifici o gli impianti possono essere costruiti o trasformati solo con la licenza edilizia. La licenza edilizia è in particolare necessaria per la costruzione, la ricostruzione, la trasformazione rilevante (ivi compreso il cambiamento di destinazione) e la demolizione di edifici ed altre opere, nonché la modifica importante della configurazione del suolo. Così come previsto dalla Legge edilizia.

## CAPITOLO VIII : NORME MATERIALI

### **Art. 34.**

#### **Distanze dai confini**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, edifici e impianti possono sorgere a confine senza aperture e a 2,00 metri dal confine con aperture.

<sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per la riduzione della distanze dai confini, a patto che rispettino le relative distanze fra edifici. Fanno eccezione le autorizzazioni concesse dal Municipio secondo le disposizioni dell'art. 35 cpv. 2.

### **Art. 35.**

#### **Distanze tra edifici**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, la distanza tra edifici è uguale alla somma delle distanze dai confini. Questa disposizione non vale per l'edificazione nella zona mista AC1, per la quale vale la sola distanza da confine. Verso edifici preesistenti, costruiti prima dell'entrata in vigore del PR a distanze inferiori rispetto alle presenti norme deve tuttavia essere rispettata solo la distanza dal confine.

<sup>2</sup> I proprietari possono accordarsi per la riduzione delle distanze tra edifici; in seguito, il Municipio autorizza la riduzione se l'utilizzazione dei fondi risulta migliorata e se la sicurezza e l'igiene delle costruzioni sono rispettate.

### **Art. 36.**

#### **Distanze per edifici preesistenti**

Gli edifici preesistenti, ossia costruiti antecedentemente al PR in vigore, in contrasto sia con le norme sulle distanze dai confini, sia con quelle sulle distanze tra edifici possono essere sopraelevati al massimo di 3,00 metri purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni.

Tale possibilità non è ammessa per costruzioni accessorie.

### **Art. 37.**

#### **Distanze per costruzioni accessorie**

<sup>1</sup> Sono costruzioni accessorie le strutture al servizio di un edificio d'abitazione, inutilizzabili per l'abitazione o il lavoro, che non superano l'altezza di 3,00 metri.

<sup>2</sup> Le costruzioni accessorie possono essere edificate a confine per una lunghezza massima di 10,00 metri.

<sup>3</sup> Il Municipio può eccezionalmente autorizzare costruzioni di questo tipo anche in assenza dell'edificio principale.

### **Art. 38.**

#### **Distanze da strade, piazze pubbliche e percorsi pedonali**

<sup>1</sup> Le distanze dalle strade e piazze pubbliche per le costruzioni sono fissate secondo le linee di arretramento o di costruzione indicate nel Piano delle sezioni e dei calibri stradali (allegato al

Piano del traffico), nei Piani degli allineamenti lungo via Besso e via San Gottardo e nei disposti di zona delle singole zone edificabili. Le linee di costruzione comportano l'obbligo di costruire lungo il loro tracciato, parallelamente ad esse.

<sup>2</sup> Se non disposto altrimenti, gli edifici e gli impianti devono sorgere alla distanza di almeno 10,00 metri dall'asse delle strade di collegamento, secondo la legislazione competente, e di almeno 7,00 metri dall'asse delle altre strade pubbliche. La distanza non deve essere inferiore a 4,00 metri dal ciglio delle strade; verso piazze pubbliche la distanza è di 4,00 metri; verso i percorsi pedonali la distanza è di 3,00 metri dal confine.

<sup>3</sup> Le distanze dalle strade, dalle piazze pubbliche e dai percorsi pedonali si applicano anche alle costruzioni edificate nel sottosuolo.

<sup>4</sup> Il Municipio può concedere deroghe.

### **Art. 39.**

#### **Fasce su terreno verso piazze e strade pubbliche**

<sup>1</sup> Verso le strade e le piazze pubbliche, i fondi devono essere delimitati. Le aperture necessarie per l'accesso pedonale e veicolare devono essere tenute al minimo indispensabile per garantirne le funzionalità e per la formazione dei posteggi. In ogni caso non sono ammessi fronti continui di più di due posteggi aperti verso le strade e le piazze pubbliche

<sup>2</sup> Sono ammesse eccezioni nel caso di attività commerciali, che richiedono un accesso pubblico. In tal caso il Municipio può imporre vincoli relativi alla sistemazione e all'uso della fascia compresa fra lo spazio pubblico e l'edificio, atti a garantire un corretto inserimento nell'arredo urbano dello spazio pubblico.

### **Art. 40.**

#### **Distanza dal bosco**

<sup>1</sup> Gli edifici e gli impianti in vicinanza del bosco sono ammissibili soltanto se non ne pregiudicano la conservazione, la cura e l'utilizzazione.

<sup>2</sup> Deve in ogni caso essere osservata una distanza delle costruzioni dal bosco di 10,00 metri. In casi eccezionali il Municipio può accordare una deroga fino a 6,00 metri.

### **Art. 41.**

#### **Contiguità**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito dalle prescrizioni di zona, i proprietari possono accordarsi per costruire in contiguità.

<sup>2</sup> Se successivamente un proprietario non volesse più usufruire della facoltà di costruire in contiguità, deve essere osservata la distanza legale tra edifici.

### **Art. 42.**

#### **Altezza dei locali**

<sup>1</sup> L'altezza minima in luce finita dei locali destinati ad abitazione o al lavoro è di 2,50 metri.

<sup>2</sup> I locali mansardati devono avere un'altezza minima laterale di 1,60 metri, con un'altezza media del locale di 2,30 metri.

<sup>3</sup> Il Municipio può concedere deroghe in caso di riattazione di edifici.

**Art. 43.****Altezza degli edifici**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito, l'altezza degli edifici è misurata conformemente alla Legge edilizia in vigore; l'altezza al colmo del tetto è misurata verticalmente dal colmo.

<sup>2</sup> Edifici preesistenti che superano l'altezza massima prescritta, possono essere riattati e trasformati, purché siano rispettate tutte le altre prescrizioni.

<sup>3</sup> Gli impianti tecnici non sono computati nell'altezza massima; gli stessi non possono tuttavia superare, nelle zone residenziali, i 2,00 metri oltre l'altezza massima degli edifici.

**Art. 44.****Muri di cinta e siepi**

<sup>1</sup> Ove non sia diversamente stabilito, i muri di cinta verso i confini privati non possono superare l'altezza di 2,50 metri.

Per l'altezza delle siepi valgono le disposizioni previste dalla LAC.

<sup>2</sup> Se i due fondi non sono sullo stesso piano, l'altezza è misurata dal piano più elevato.

<sup>3</sup> Verso strade e piazze pubbliche l'altezza dei muri di cinta deve essere compresa fra 1,50 metri (minimo) e 2,50 metri (massimo). L'altezza massima vale anche per le siepi e per altri tipi di cinta.

<sup>4</sup> Sono riservate le disposizioni della Legge sulle strade e le particolari prescrizioni di zona.

**Art. 45.****Sistemazione del terreno**

<sup>1</sup> La sistemazione del terreno deve essere eseguita senza alterarne in modo sostanziale l'andamento naturale; i muri di terrazzamento e i terrapieni non devono superare l'altezza di 1,50 metri. I muri di controriva non devono superare l'altezza di 3,00 metri.

<sup>2</sup> Sono riservate le disposizioni concernenti la misurazione dell'altezza degli edifici.

<sup>3</sup> Il Municipio può concedere deroghe.

**Art. 46.****Aree di svago private**

<sup>1</sup> Le aree di svago private sono regolate dalle disposizioni della Legge edilizia e dalla Legge cantonale di applicazione della LPT in vigore.

<sup>2</sup> Se la realizzazione dell'area di svago fosse oggettivamente impossibile o inopportuna, al Comune deve essere corrisposto un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione dell'area stessa, compreso il costo del terreno.

**Art. 47.****Verde privato**

<sup>1</sup> La superficie non edificata dei fondi deve essere sistemata a verde utilizzabile anche come area di svago ai sensi dell'art. 46. Quest'area deve costituire una superficie unitaria pari ad almeno il 30% della superficie edificabile. Le pavimentazioni sono ammesse nella misura massima necessaria a garantire l'accesso agli edifici ed alla circolazione interna.

<sup>2</sup> La vegetazione ad alto fusto esistente deve essere mantenuta, compatibilmente con le possibilità di sfruttamento edificatorio dei fondi.

<sup>3</sup> L'abbattimento di vegetazione ad alto fusto e la sua sostituzione sono soggetti a notifica.

<sup>4</sup> Se fosse necessario abbattere vegetazione ad alto fusto o modificarne lo stato, il proprietario deve provvedere ad un'adeguata sostituzione.

#### **Art. 47 bis**

##### **Area verde privata di uso pubblico**

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> Grado di sensibilità al rumore GS: II

#### **Art. 47 ter**

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 48.**

##### **Trasferimento degli indici edificatori**

<sup>1</sup> Il trasferimento degli indici edificatori è ammissibile solo tra fondi confinanti.

<sup>2</sup> L'accordo tra i proprietari dei fondi interessati deve essere allegato alla domanda di costruzione e viene annotato nel registro degli indici.

#### **Art. 49. Limitazione delle residenze secondarie**

<sup>1</sup> Sono considerate residenze secondarie le abitazioni utilizzate da persone non domiciliate, né dimoranti, o residenti per ragioni di lavoro nel Comune.

<sup>2</sup> Possono essere utilizzati per residenza secondaria al massimo:

- un appartamento in stabili fino a 10 appartamenti;
- due appartamenti in stabili con più di 10 appartamenti.

<sup>3</sup> Il numero totale delle residenze secondarie non può comunque superare il 10% delle abitazioni nel Comune.

<sup>4</sup> Deroche possono essere concesse dal Municipio in casi particolarmente gravosi e comprovati.

<sup>5</sup> Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenute.

<sup>6</sup> La destinazione a residenza secondaria è autorizzata dal Municipio secondo la procedura della licenza edilizia.

<sup>7</sup> Il presente articolo è applicabile su tutta l'area residenziale.

#### **Art. 50. Promozione della destinazione alberghiera**

<sup>1</sup> L'insediamento di un'attività alberghiera, rispettivamente la modifica e lo sviluppo di un albergo esistente possono beneficiare di abbuoni all'indice di sfruttamento, all'indice di occupazione, alle altezze e alle distanze fra edifici sullo stesso fondo.

Gli abbuoni sono così definiti:

- indice di sfruttamento: supplemento del 10% sull'indice base;
- indice di occupazione: supplemento del 5%;
- distanza tra edifici sullo stesso fondo: riduzione di 2 metri (minimo 8 metri).

<sup>2</sup> Il Municipio, in collaborazione con il proprietario interessato, definisce in un piano di quartiere specifico: gli abbuoni concessi, le modalità concrete di ricostruzione, ampliamento o trasformazione e, in caso di combinazione con altre attività sullo stesso fondo, la distribuzione delle destinazioni d'uso.

#### **Art. 51. Accessi all'area pubblica**

<sup>1</sup> Gli accessi alle strade devono permettere una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario o creare situazioni di pericolo.

<sup>2</sup> La formazione di accessi privati per autoveicoli in corrispondenza di strade o marciapiedi pubblici soggiace all'approvazione del Municipio per le strade comunali e dell'Autorità cantonale competente per le strade cantonali.

<sup>3</sup> Due o più proprietari possono essere obbligati a formare un accesso comune nell'interesse della fluidità e della sicurezza del traffico.

<sup>4</sup> Gli accessi devono osservare le seguenti prescrizioni di sicurezza:

- a) i cancelli o altri sistemi di delimitazione (tipo barriere, catene) devono essere arretrati di almeno 5,00 metri dal campo stradale o dal marciapiede;
- b) gli accessi che servono 5 o più posteggi o autorimesse devono avere una pendenza massima del 5% e una larghezza di 5 metri per una profondità di 5 metri per le strade di raccolta e di servizio, di 8,00 metri per le strade principali e di collegamento;
- c) tutti gli accessi devono essere raccordati al campo stradale con un raggio minimo di 3,00 metri per le strade di raccolta e di servizio, e di 4,00 metri per le strade principali e di collegamento, e avere una pendenza massima del 5% per una profondità di 4 metri;
- d) i muri di cinta, le siepi, le scarpate, ecc. devono permettere una visibilità di 60,00 metri su strade di collegamento e di 40,00 metri su strade di raccolta e di servizio;
- e) qualora la sicurezza lo richieda, il Municipio può imporre l'adeguamento degli accessi esistenti alle disposizioni del presente articolo;
- f) al Municipio è concessa la facoltà di derogare alle disposizioni in presenza di manifeste difficoltà di esecuzione.

## **Art. 52.**

### **Strade private aperte al pubblico**

<sup>1</sup> La realizzazione di strade private aperte al pubblico è possibile con l'approvazione del Municipio, che avrà la facoltà di correggere il tracciato e le sezioni per inserire in modo conveniente le strade nella rete viaria comunale.

<sup>2</sup> Nelle zone edificabili la larghezza del campo stradale deve misurare almeno 3,50 metri. Se la strada è a fondo cieco deve essere prevista una piazza di giro.

<sup>3</sup> Devono in ogni caso essere rispettate le indicazioni del Piano del traffico.

## **Art. 53.**

### **Posteggi**

<sup>1</sup> Il numero richiesto di posteggi per ogni edificio o impianto viene computato come segue:

- a) per abitazioni: un posto auto per ogni appartamento fino a 100 mq di SUL;  
di due posti auto se tale superficie viene superata nella misura del 30%;  
per abitazioni monofamiliari è autorizzato un posto auto supplementare.

<sup>2</sup> Il fabbisogno massimo di riferimento e il numero di posteggi necessari viene calcolato in funzione della SUL per le destinazioni residenziali, per le altre destinazioni fa stato il Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp).

3 L'applicazione delle disposizioni relative ai posteggi pubblici è stabilita nel relativo regolamento comunale.

**Art. 53 bis**  
**Infiltrazione delle acque meteoriche**

Per la protezione delle acque sono applicabili le norme previste da leggi speciali.

Per ogni intervento costruttivo si devono adottare i necessari accorgimenti di smaltimento delle acque meteoriche secondo le indicazioni del PGS.

Le acque di drenaggio riscontrate dovranno essere restituite alla falda o convogliate separatamente ad un ricettore naturale.

## CAPITOLO IX : NORME VARIE

### **Art. 54.**

#### **Mutazioni fondiari a scopo edilizio**

Nel caso di mutazioni fondiari a scopo edilizio non ancora iscritte a RF, il Municipio può sospendere il rilascio della licenza edilizia.

### **Art. 55.**

#### **Registro degli indici**

Nel registro degli indici devono essere in particolare annotati la cessione degli indici, i frazionamenti di terreno aventi incidenza sugli indici, gli accordi tra i proprietari in deroga alle distanze e le autorizzazioni a titolo precario.

### **Art. 56.**

#### **Manutenzione dei terreni e degli edifici**

<sup>1</sup> I terreni e gli edifici devono essere mantenuti dai proprietari in modo che non causino pregiudizio al decoro, alla salubrità ed all'incolumità di terzi.

<sup>2</sup> Il Municipio può obbligare i proprietari ad eseguire le opere di manutenzione che si rendessero necessarie.

<sup>3</sup> In casi di inadempienza il Municipio, previa diffida e riservata la procedura di contravvenzione, può provvedere, a spese del proprietario, agli interventi necessari.

### **Art. 57.**

#### **Lavori non soggetti a licenza edilizia**

<sup>1</sup> I lavori non soggetti a permesso, visibili dall'esterno (costruzioni elementari o impianti) devono conformarsi alla Legge edilizia, alle presenti norme ed alle regole dell'arte. Il Municipio può ordinare il ripristino della situazione precedente o la rimozione di impianti in caso di pericolo, di deturpamento del paesaggio e dell'estetica o in presenza di manifeste inadempienze.

<sup>2</sup> La modifica del colore delle facciate degli edifici o la sostituzione dei materiali di copertura dei tetti è soggetto alla procedura di notifica.

### C) NORME TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 58.**

##### **Piani particolareggiati non ancora in vigore**

Nei comparti soggetti ai Piani particolareggiati della Trincea ferroviaria (QTF) e del Comparto d'interesse pubblico Valletta (CIPV) che al momento dell'entrata in vigore si trovano ancora allo studio, valgono transitoriamente le seguenti prescrizioni.

##### 1) Quartiere della Trincea ferroviaria (QTF):

- a) sui fondi privati valgono le norme edificatorie della zona R19;
- b) quale misura di salvaguardia della pianificazione il Municipio istituisce una zona di pianificazione comunale ai sensi dell'art. 60 cpv. 2 LALPT.

##### 2) Comparto d'interesse pubblico Valletta (CIPV):

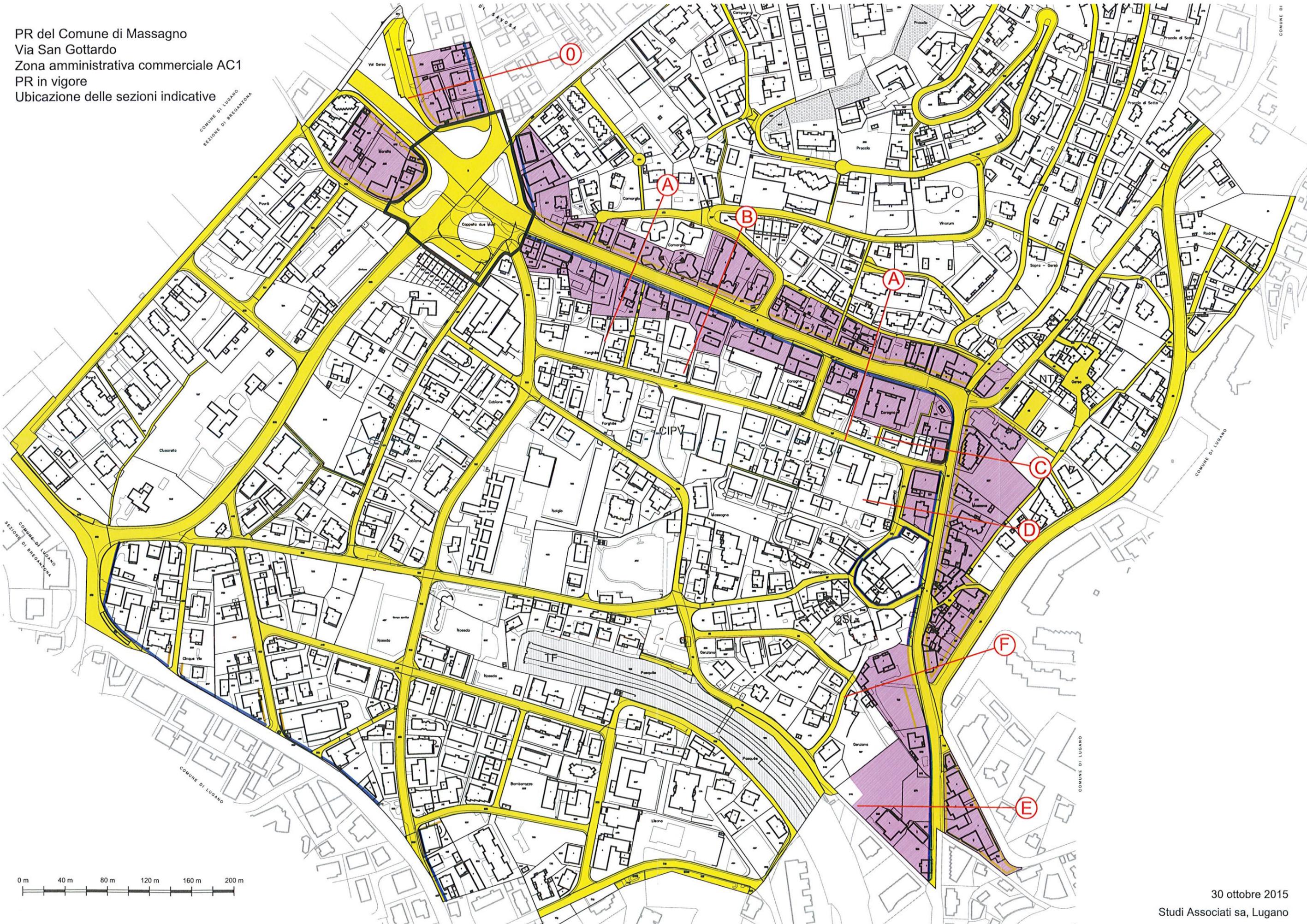
- a) sui fondi privati mappali N. 339, 371 e 880 valgono le norme edificatorie della zona R13;
- b) nel caso di nuove costruzioni o sopraelevazioni di edifici esistenti, non possono essere superate le seguenti altezze assolute:
  - alla gronda: 380,00 m.s.m.;
  - al colmo: 382,00 m.s.m.

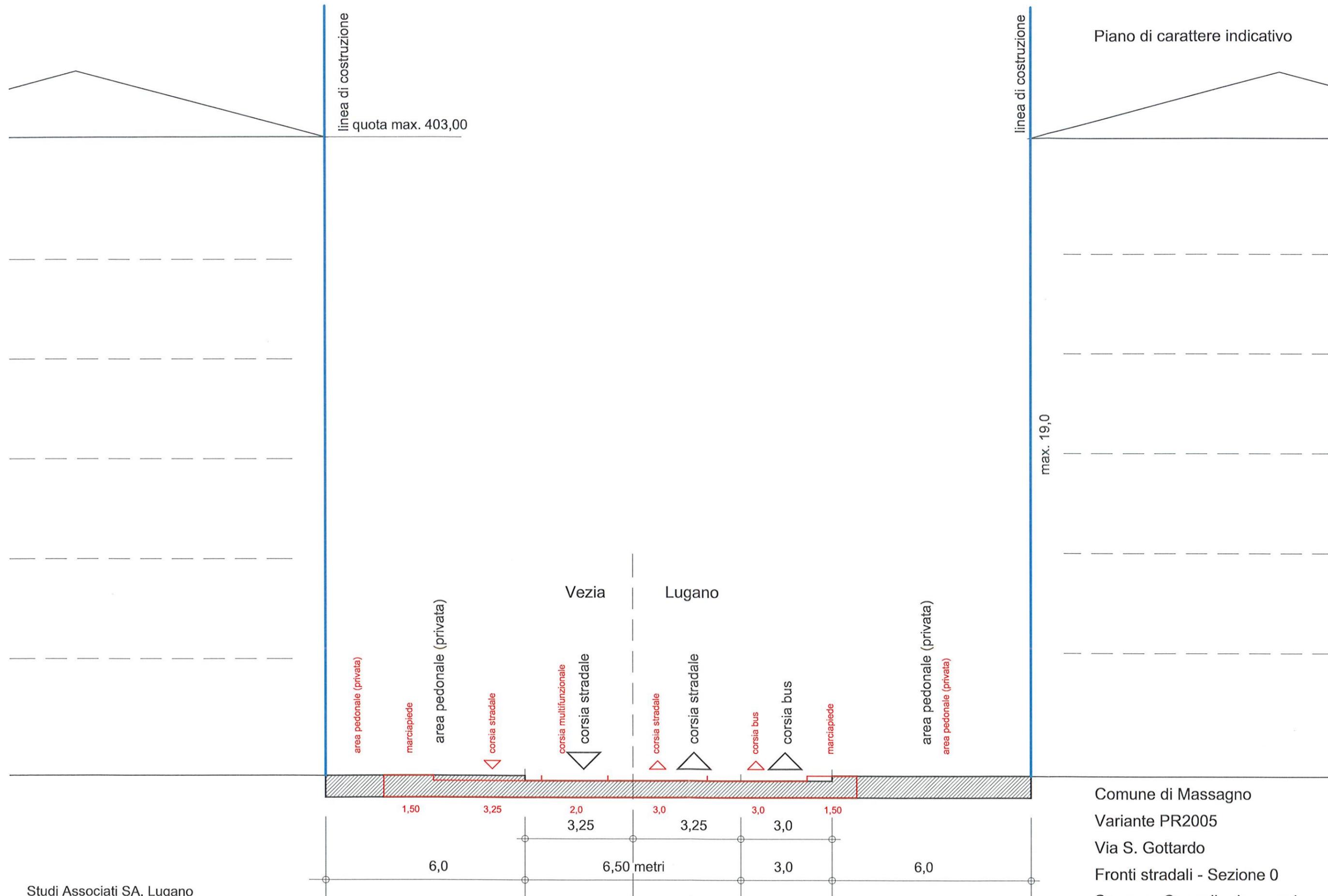
#### **Art. 59.**

##### **Entrata in vigore**

Le presenti norme entrano in vigore in data 2 dicembre 1997 e abrogano le disposizioni anteriori, approvate in data 14 marzo 1977 e successive modifiche.

PR del Comune di Massagno  
Via San Gottardo  
Zona amministrativa commerciale AC1  
PR in vigore  
Ubicazione delle sezioni indicative

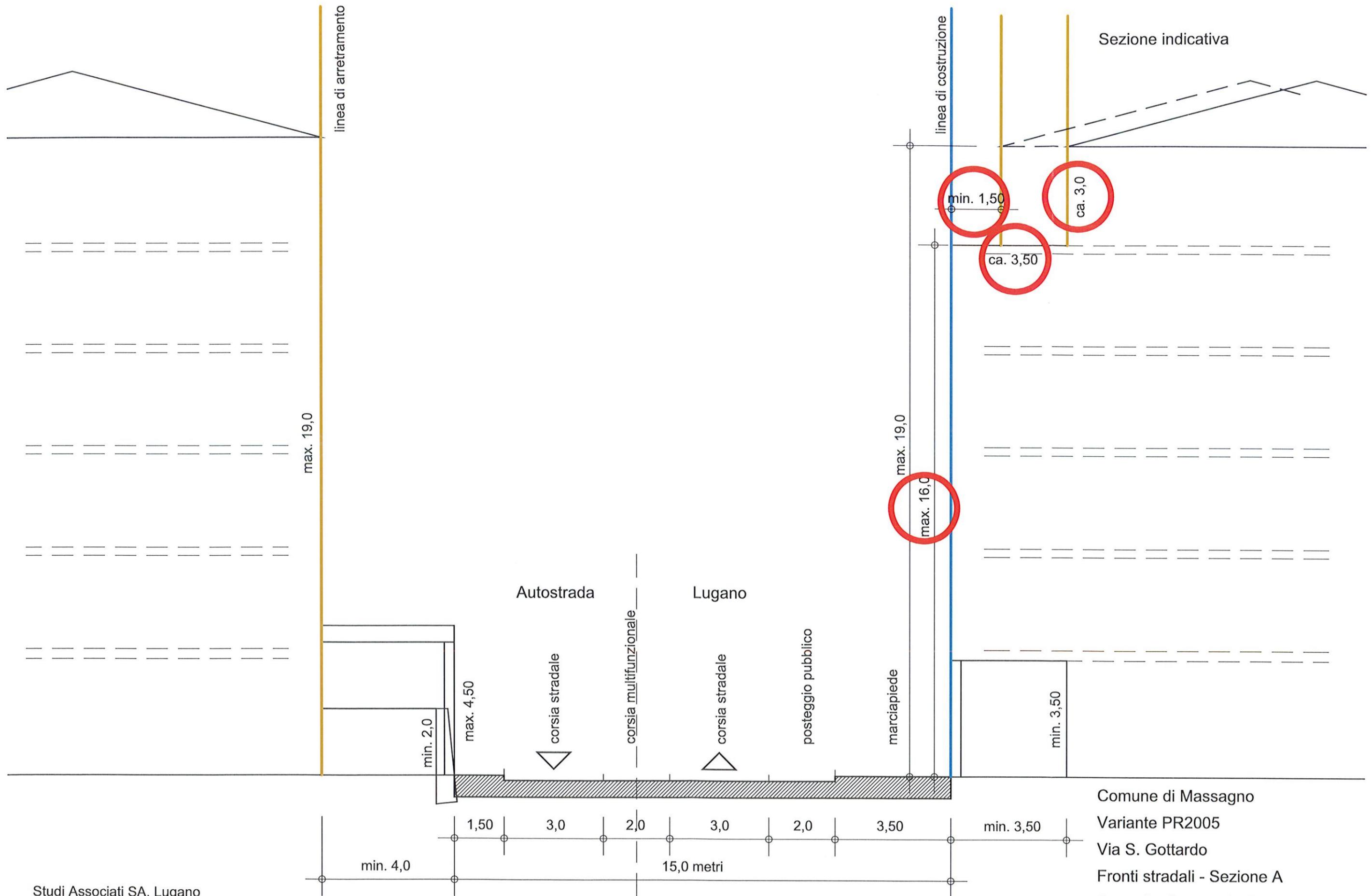




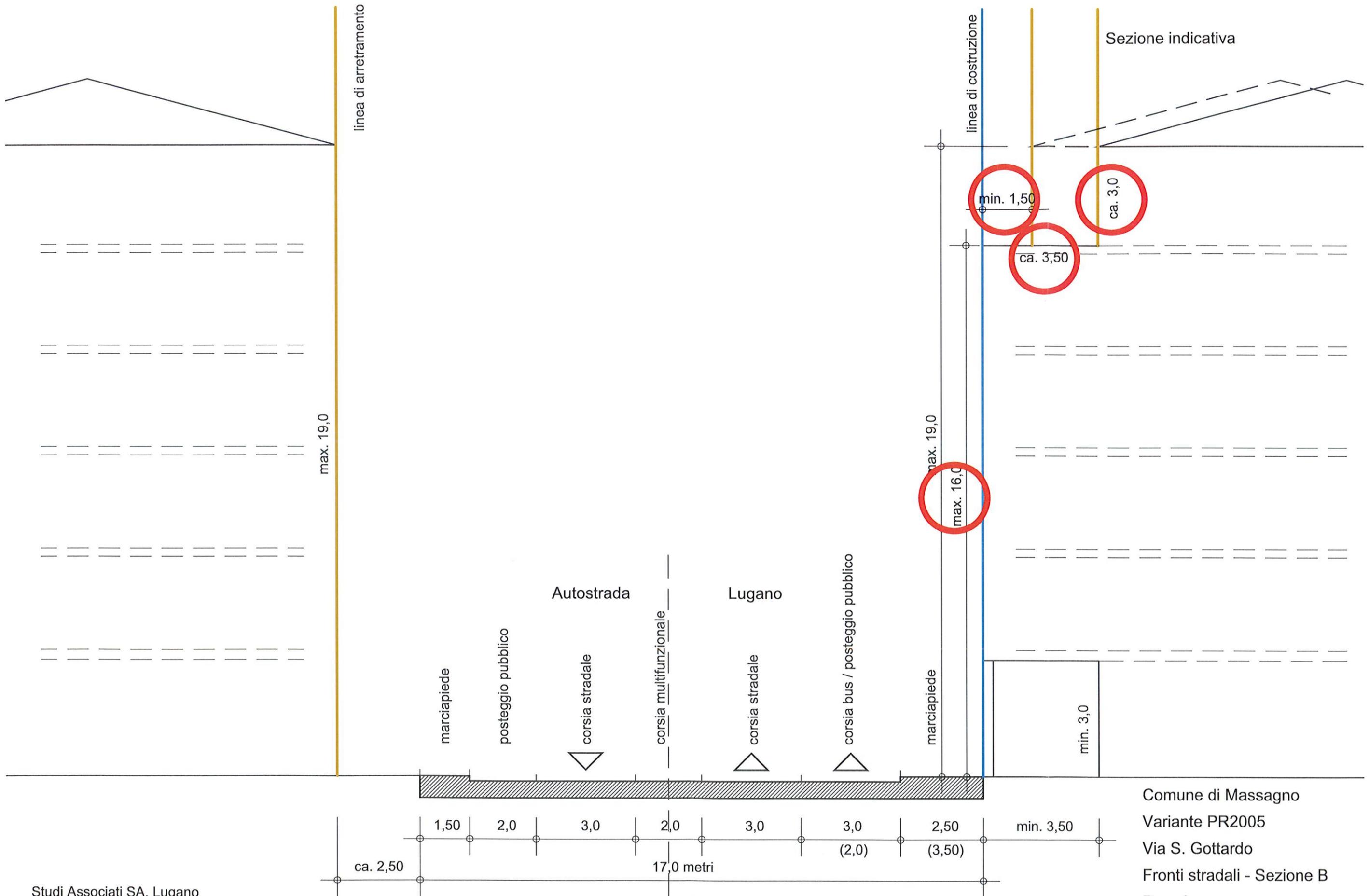
Studi Associati SA, Lugano  
Marzo 2010

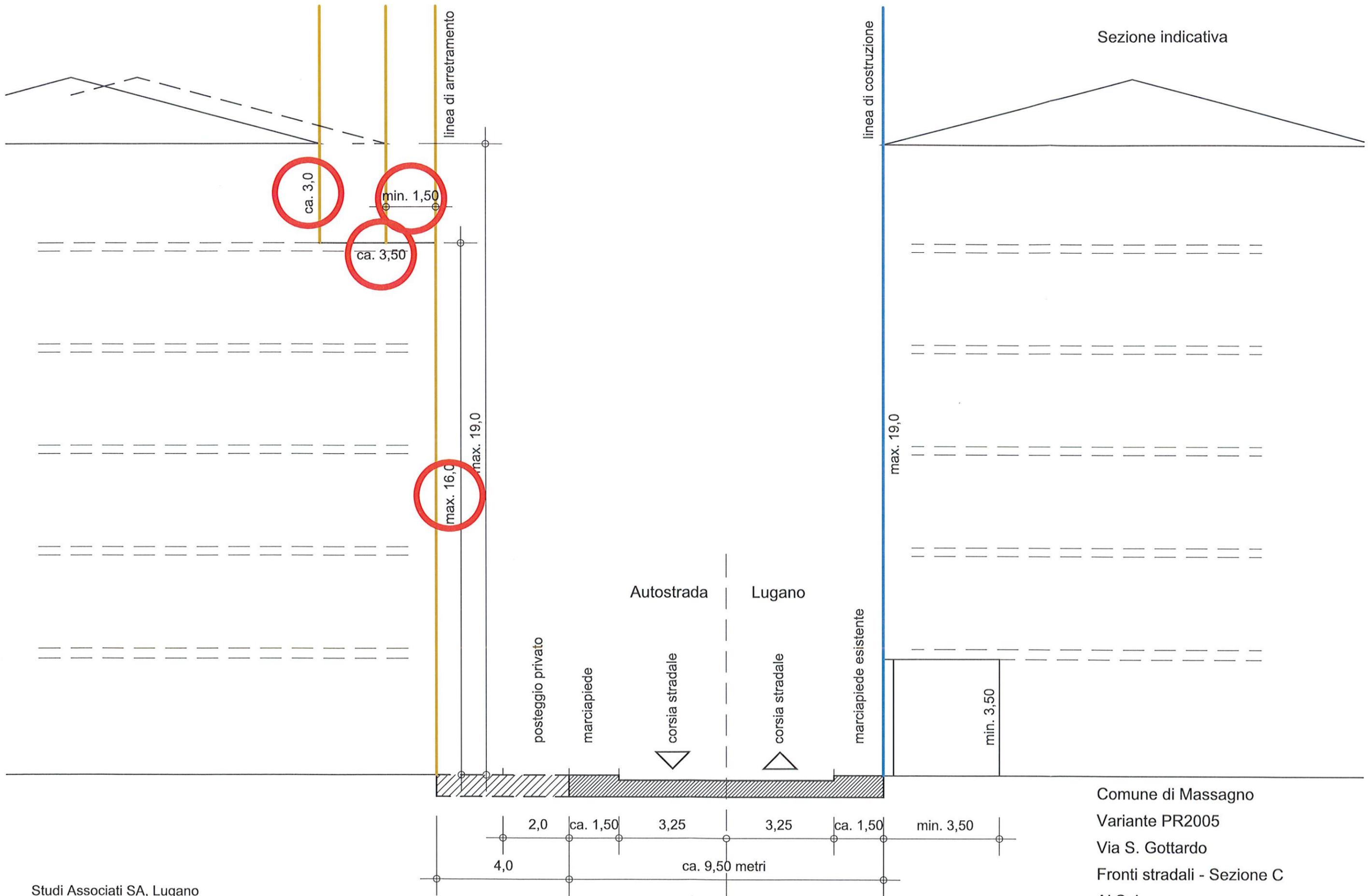
Progetto DT - Divisione delle costruzioni del 7 novembre 2006

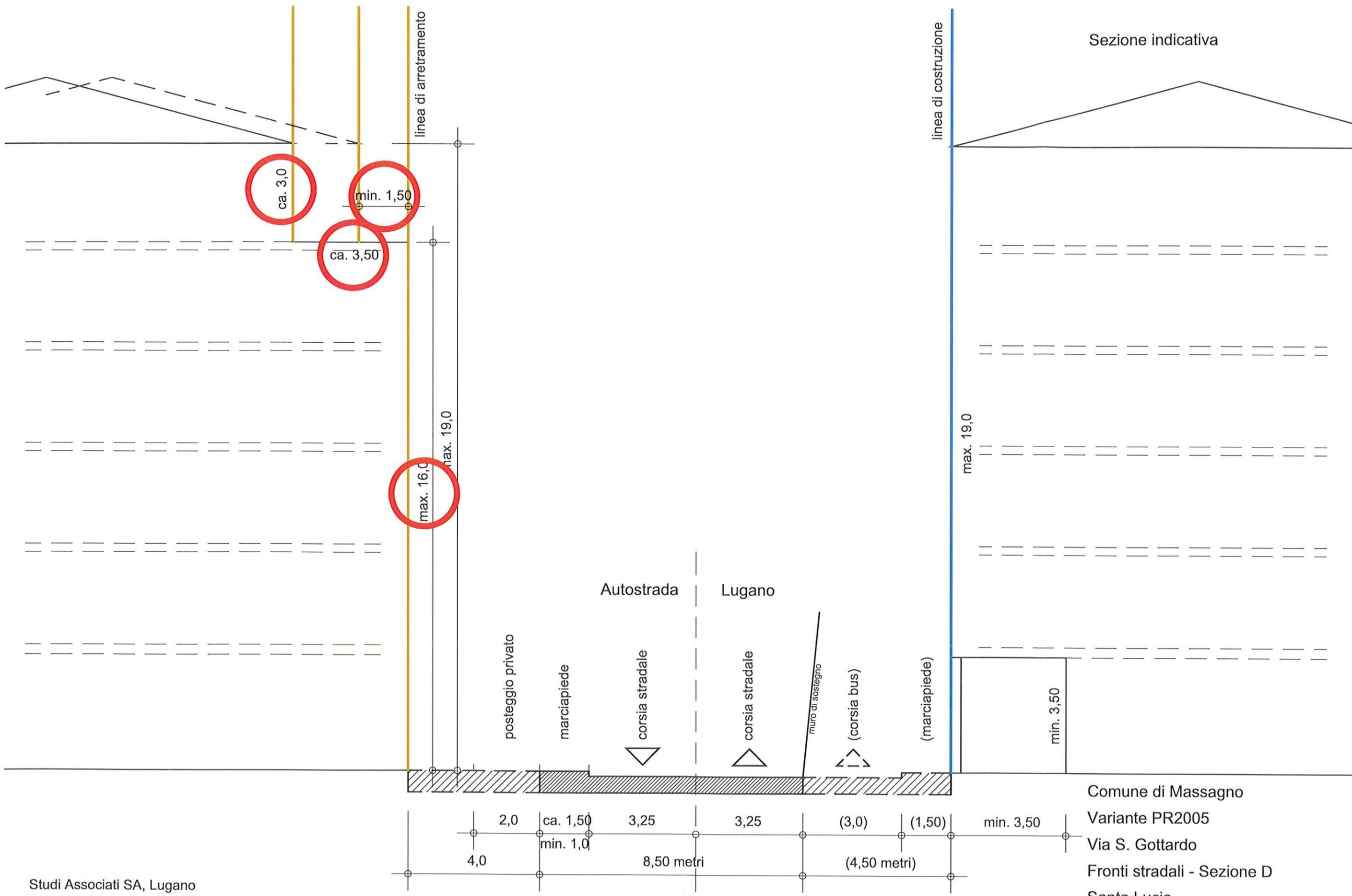
Comune di Massagno  
Variante PR2005  
Via S. Gottardo  
Fronti stradali - Sezione 0  
Savosa - Cappella due mani  
Scala 1:100



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

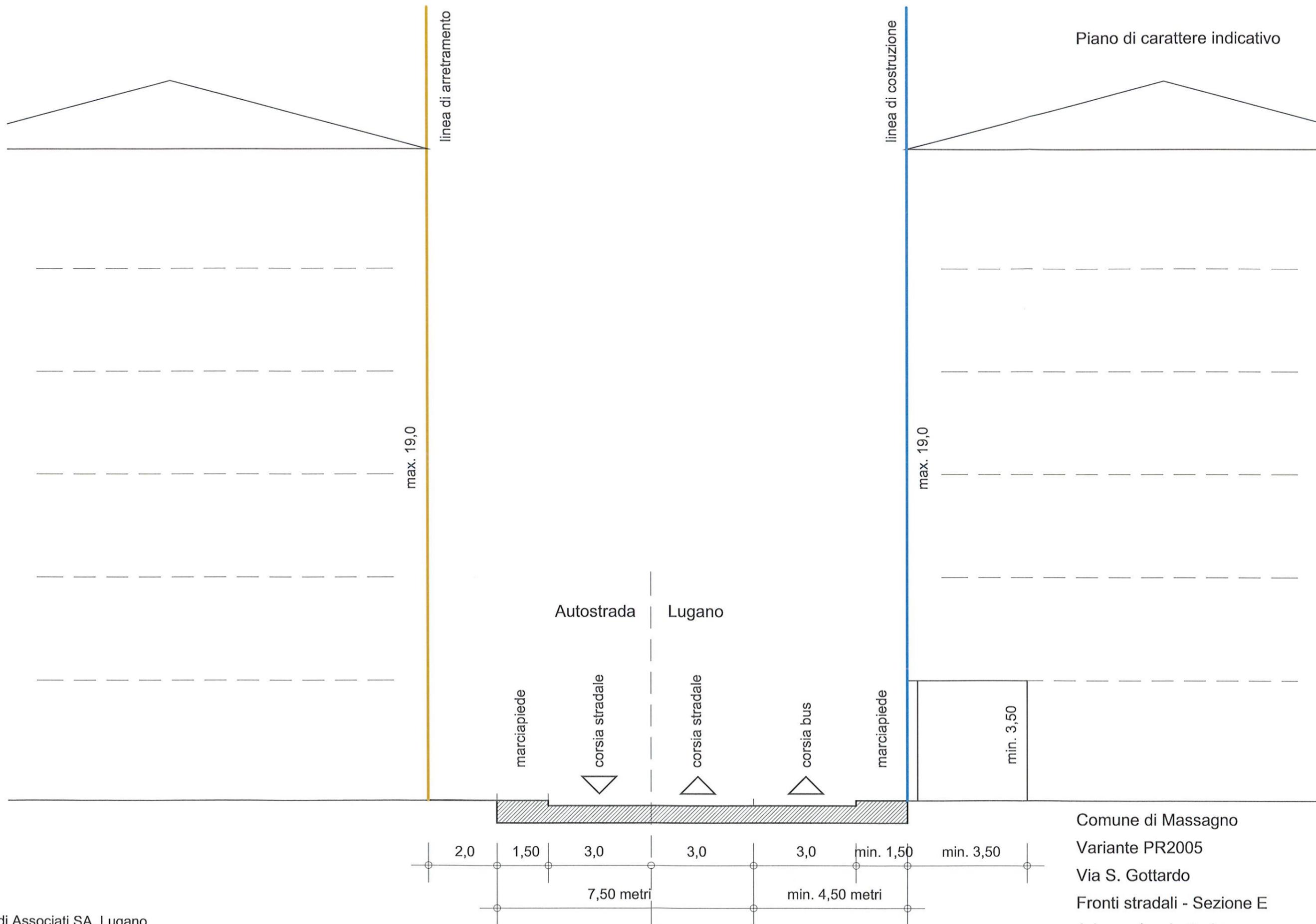


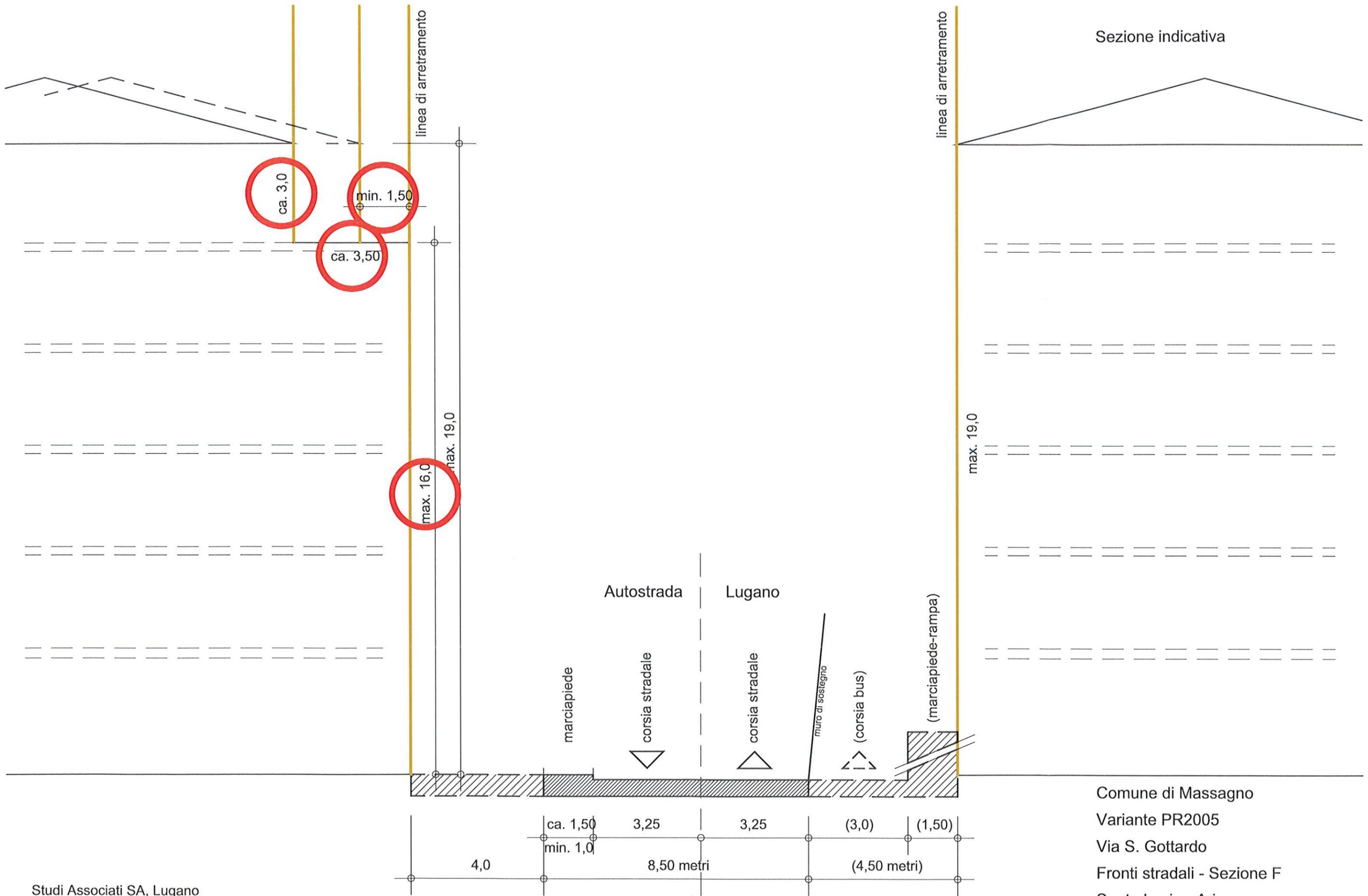




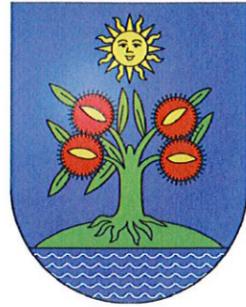
Studi Associati SA, Lugano  
30 ottobre 2015

Comune di Massagno  
Variante PR2005  
Via S. Gottardo  
Fronti stradali - Sezione D  
Santa Lucia  
Scala 1:100





Piano regolatore del  
**COMUNE DI  
 MASSAGNO**

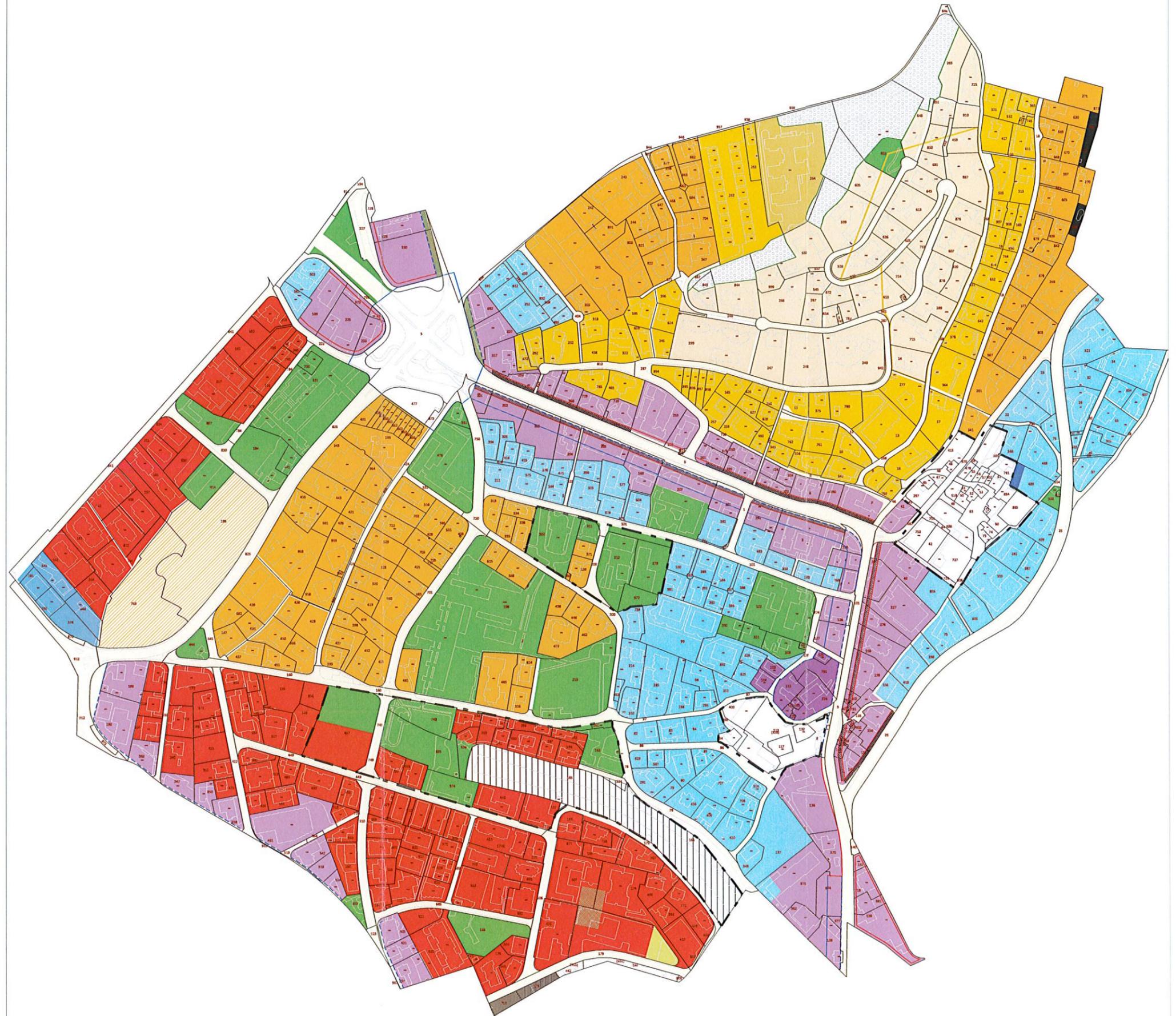


Piano delle zone

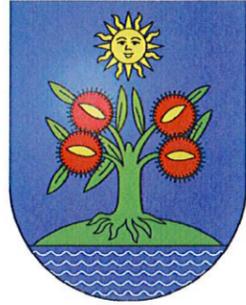
Data	Dimensioni	Scala
Ottobre 2019	600 x 840 mm	1:2000

Legenda

- Zona residenziale estensiva R 8.5
- Zona residenziale semi-estensiva R 10
- Zona residenziale semi-estensiva speciale R 10s
- Zona residenziale media R 13
- Zona residenziale media speciale R 13s
- Zona residenziale semi-intensiva R 16
- Zona residenziale intensiva R 19
- Zona amministrativa commerciale AC1 / AC2
- Zona mista commerciale-artigianale CAr
- Zona di correlazione del Quartiere di Santa Lucia
- Aree edificabili a cavallo con il territorio del comune di Lugano
- Area ferroviaria
- Limite comparto "Incrocio Cappella delle due mani"
- Limite dei piani particolareggiati
- Fascia di rispetto del nucleo di Gerse
- Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
- Linee di costruzione
- Linee di arretramento
- Attico arretrato
- Corpo avanzato
- Limite d'altezza
- Strada
- Area boschiva
- Linea profondità di 15 m
- Area pedonale
- Spazio comune privato
- Area verde privata di uso pubblico
- Limite del bosco a contatto con ZE



Piano regolatore del  
**COMUNE DI  
 MASSAGNO**



Piano del paesaggio

Data	Dimensioni	Scala
Ottobre 2019	600 x 840 mm	1:2'000

Legenda

- Area boschiva
- Limite del bosco a contatto con la zona edificabile
- Punto di vista panoramica
- Limite d'altezza
- Bene culturale d'interesse cantonale  
 1. Casa d'appartamenti Albairone (mapp. 620 RFD)  
 2. Camino, caminiera e affresco raffigurante Giuditta e Oloferne nell'appartamento al 1° piano, decorazioni a stucco nell'atrio a PT, (mapp. 132 RFD)  
 3. Stanza contenente il soffitto ligneo dipinto a Gerso (mapp. 60 RFD)
- Bene culturale d'interesse comunale  
 4. Cappella affrescata nella frazione di Rovello (mapp. 846 RFD)  
 5. Oratorio di Sant'Antonio (mapp. 48 RFD)  
 6. Oratorio della Madonna della Salute (mapp. 161 RFD)  
 7. Portale bugnato con stemma nella casa Foletti a Gerso (mapp. 53 RFD)  
 8. Fontane e lavatoio di piazza Santa Lucia (mapp. 128 RFD)
- Perimetro di rispetto della Casa Albairone
- Zona di interesse archeologico
- Verde pubblico
- Area verde privata di uso pubblico
- Spazio comune privato
- Albero meritevole di protezione
- Albero meritevole di protezione (filare)
- Alberatura urbanisticamente importante
- Zona insediativa
- Area ferroviaria
- Limite comparto "Incrocio Cappella delle due mani"
- Limite dei piani particolareggiati



Piano regolatore del  
**COMUNE DI  
 MASSAGNO**

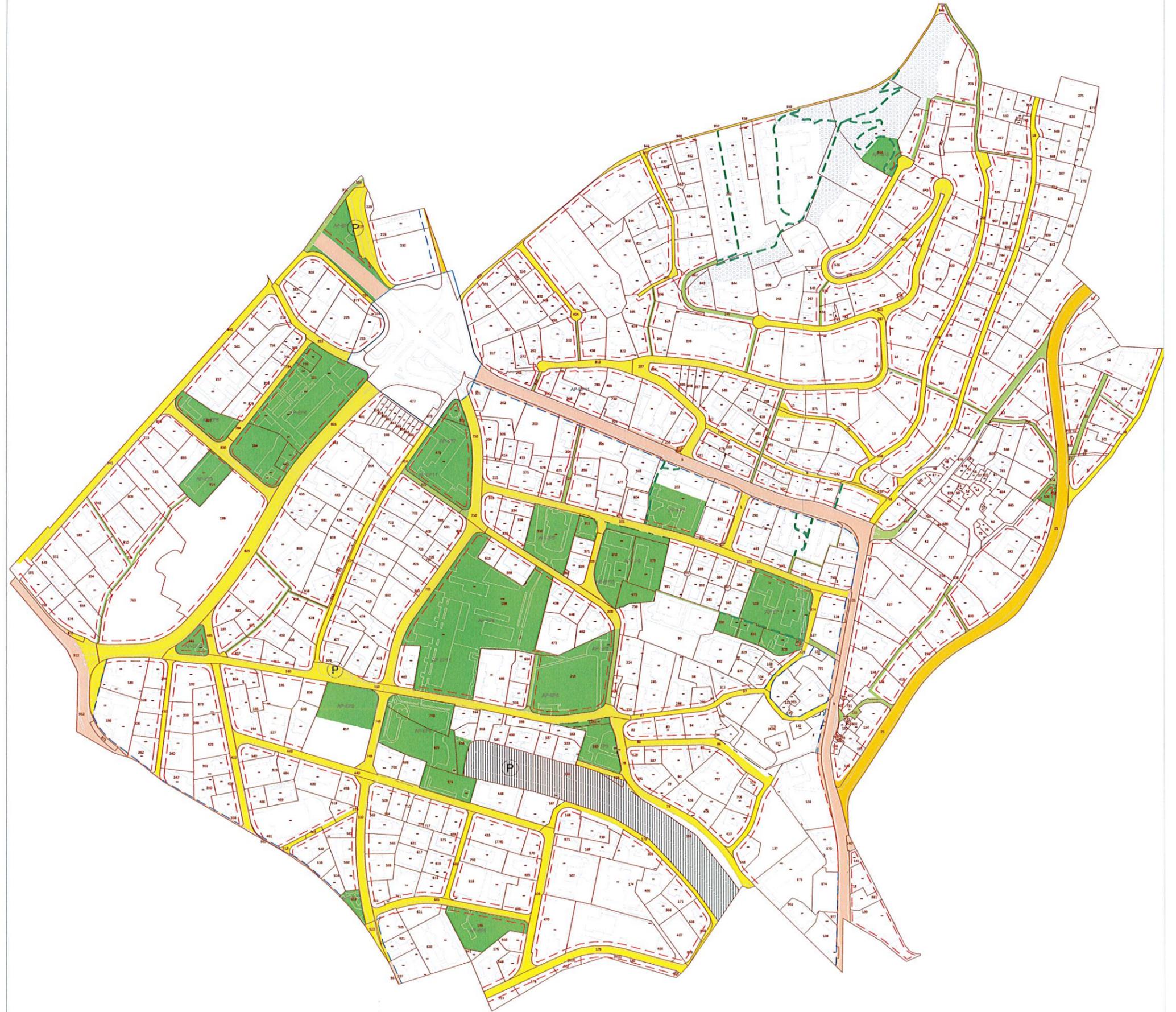


Piano del traffico, degli edifici, delle  
 attrezzature  
 e degli spazi d'interesse pubblico

Data	Dimensioni	Scala
Ottobre 2019	600 x 840 mm	1:2000

Legenda

-  Strada principale
  -  Strada di raccolta
  -  Strada di servizio
  -  Strada pedonale
  -  Sentieri pubblici
  -  Area di posteggio pubblico
  -  Area ferroviaria
  -  Linee di costruzione
  -  Linee di arretramento
  -  Area boschiva
  -  Limite comparto "Incrocio Cappella delle due mani"
  -  Limite dei piani particolareggiati
- 
-  Edifici e attrezzature d'interesse pubblico
    1. Amministrazione comunale
    2. Chiesa
    3. Scuole materne
    4. Scuole elementari
    5. Area di svago
    6. Cimitero e attrezzature comunali
    7. Scuola media
    8. Casa per anziani
    9. Centro comunitario
    10. Giardinetto pubblico
    11. Infrastrutture PCI



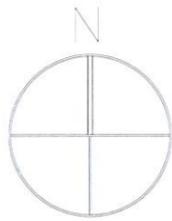


Tavola complementare al piano del traffico  
Organizzazione del traffico  
(di carattere indicativo)

LEGENDA

STRADE

- Strade con mantenimento del calibro esistente
- Strade con modifica del calibro esistente
- Strade nuove
- Strade da moderare

CALIBRO DELLE STRADE

- SC ESISTENTE
  - SC1
  - SC2
  - SC3
  - SC4
  - SC5
  - SC6
  - SC7
  - SC8
- } VEDI VARIANTE VIA S. GOTTARDO
- SR ESISTENTE
  - SS ESISTENTE
  - SP ESISTENTE

- P Posteggio all'aperto
- P̂ Posteggio coperto
- 8 posti** Capacità indicativa dei posteggi



Data: ottobre 2007  
Scala: 1:5'000

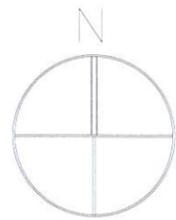


Tavola complementare al piano del traffico

Rete dei trasporti pubblici  
Rete dei percorsi  
Pedonali e ciclabili

LEGENDA

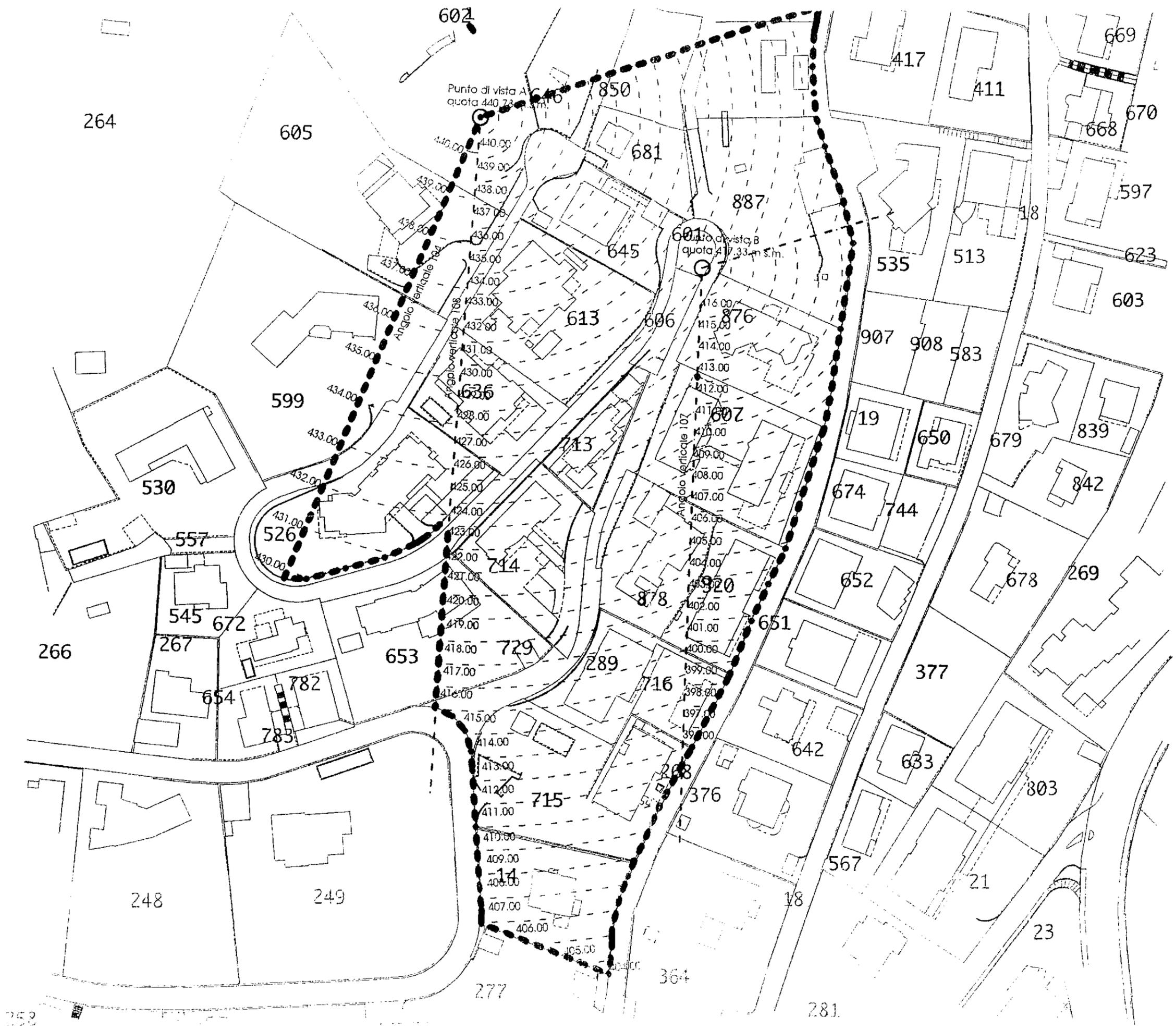
PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

- Percorrenze pedonali principali  
(percorsi pedonali, marciapiedi, sentieri,  
strade a fruizione pedonale privilegiata)
- Sentieri a carattere naturalistico
- Itinerario ciclabile comunale
- Percorso ciclabile su rete viaria interna

TRASPORTI PUBBLICI

- Tracciato per una linea di trasporto pubblico interno
- Ubicazione fermate

Data: ottobre 2007  
Scala: 1:5'000



602

264

605

Punto di vista A  
quota 440.73 m s.m.

850

681

417

411

669

668

670

597

887

Punto di vista B  
quota 417.33 m s.m.

645

18

623

613

606

535

513

603

Angolo verticale 104

876

907

908

583

599

Angolo verticale 108

636

713

607

19

650

679

839

530

526

Angolo verticale 107

714

878

674

744

842

557

715

878

651

652

744

678

269

266

545

672

653

729

289

716

651

377

654

782

715

268

376

642

633

803

266

654

782

783

715

268

376

642

633

803

248

249

277

364

18

281

21

23

252