

Piano regolatore del

COMUNE DI
MASSAGNO



Piano particolareggiato
Nucleo tradizionale Gerso

NORME DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO CONFORME ALLA DECISIONE
DEL CONSIGLIO DI STATO
ris n° 3414 del 3 luglio 2007

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

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

INDICE

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE.....	1
ART. 1. OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	1
ART. 2. COMPENSORIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....	1
ART. 3. COMPONENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	2
CAPITOLO II : NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	3
ART. 4. DESTINAZIONI AMMESSE.....	3
ART. 5. AREE DI INTERVENTO	3
ART. 6. AREE DI MANTENIMENTO DELL'EDIFICAZIONE	3
ART. 7. AREE DI RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICAZIONE.....	4
ART. 8. AREA DI RACCORDO ALLE ZONE EDIFICABILI LIMITROFE.....	4
ART. 9. AREA DI EDIFICAZIONE SPECIALE.....	5
ART. 10. AREE VERDI DI CONTORNO	5
ART. 11. SISTEMAZIONE DELLE AREE NON EDIFICATE	5
CAPITOLO III : NORME VARIE	6
ART. 12. BENI CULTURALI.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 13. ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	6
ART. 14. ATTREZZATURE ED EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	6
ART. 15. AREE DI CIRCOLAZIONE PUBBLICA	6
ART. 16. ABROGAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE	7

NORME DI ATTUAZIONE DEL PPNT GERSON

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

BASE LEGALE

Art. 24 Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio

Art. 22 Norme di attuazione del Piano regolatore

CAPITOLO I : NORME INTRODUTTIVE

Art. 1.

Obiettivi del piano particolareggiato

Gli scopi del Piano particolareggiato sono:

- la valorizzazione del nucleo tradizionale di Gerso quale polo di quartiere a carattere residenziale;
- la ricomposizione spaziale e architettonica del nucleo mediante nuovi interventi edilizi;
- la definizione di una cornice non edificata di immediato contorno del nucleo;
- la ricucitura delle rete di percorsi pedonali che fanno capo al nucleo;
- la riorganizzazione dei flussi di traffico e la delimitazione di aree di posteggio in modo da permettere la pedonalizzazione di Piazza Solaro.

Art. 2.

Comprensorio del piano particolareggiato

La zona del piano particolareggiato del nucleo tradizionale di Gerso (NTG) comprende l'agglomerato tradizionale di edifici attorno a Piazza Solaro e le relative aree di immediato contorno; la delimitazione della zona NTG è indicata nel PR ed è ripresa negli elaborati grafici del piano particolareggiato.

Art. 3.

Componenti del piano particolareggiato

Sono parti integranti del piano particolareggiato:

- a) Il piano dell'edificazione e degli spazi liberi 1:500;
- b) il rapporto di pianificazione;
- c) il programma di realizzazione;
- d) le presenti norme.

CAPITOLO II : NORME EDILIZIE PARTICOLARI

Art. 4.

Destinazioni ammesse

¹ La zona NTG è destinata alla costruzione di edifici d'abitazione, di edifici commerciali e amministrativi, di alberghi e ristoranti, di edifici per aziende artigianali non moleste. Al massimo il 30% della superficie utile lorda effettiva di un fondo può essere destinata a scopi non residenziali.

² Grado di sensibilità al rumore GS: II.

Art. 5.

Aree di intervento

Il piano prevede le seguenti aree di intervento:

- aree di mantenimento dell'edificazione;
- aree di ristrutturazione dell'edificazione;
- aree di raccordo delle zone edificabili limitrofe;
- aree verdi di contorno;
- aree di edificazione speciale.

Art. 6.

Aree di mantenimento dell'edificazione

¹ Nelle aree di mantenimento dell'edificazione sono ammesse unicamente la riattazione, la ristrutturazione e la trasformazione degli edifici esistenti.

² Sono ammessi piccoli ampliamenti e sopraelevazioni intesi a completare planimetricamente e volumetricamente la continuità del tessuto edificato esistente.

³ Le distanze da rispettare sono:

- verso un fondo aperto o un edificio senza aperture: a confine o a m. 1,50;
- verso un edificio con finestre o aperture a semplice luce: m. 3,00;
- verso un edificio con porte, finestre o altre aperture a prospetto: m. 4,00.

⁴ Il tetto deve essere a falde con pendenza compresa fra il 50-70%; non è ammessa la manomissione delle falde del tetto, nel senso di formazione di squarci, terrazze, abbaini, ecc.; sono ammessi i lucernari.

⁵ Per la copertura sono ammessi coppi o tegole di terracotta rosso-brune (tipo Ludovici).

⁶ Per la riattazione degli edifici con caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali, il Municipio può imporre il rispetto degli elementi costruttivi peculiari, in particolare:

- materiale di rivestimento delle facciate;
- distribuzione e forme delle aperture;
- tipo di serramenti e chiusure esterne;
- forma e materiale dei balconi e delle ringhiere.

⁷ Non sono ammessi posteggi e autorimesse.

⁸ Per il sottopasso pubblico in corrispondenza dei fondi N. 53 e 502 vi è l'obbligo di mantenimento.

Art. 7.

Aree di ristrutturazione dell'edificazione

¹ Nelle aree di ristrutturazione dell'edificazione sono ammessi i seguenti interventi:

- la riattazione, la ristrutturazione e la trasformazione degli edifici esistenti;
- la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti nel rispetto degli ingombri indicati nel piano.

² Nel caso di interventi importanti di riattazione e ristrutturazione il Municipio può imporre l'adeguamento delle volumetrie agli ingombri indicati nel piano.

³ Le distanze da rispettare sono:

- verso un fondo aperto o un edificio senza aperture: a confine o m. 1,50;
- verso un edificio con finestre o aperture a semplice luce: m. 3,00;
- verso un edificio con porte, finestre o altre aperture a prospetto: m. 4,00.

⁴ Altezza massima delle costruzioni:

- alla gronda: m. 11,50;
- al colmo: m. 13,50.

⁵ Nel caso di edifici con tetti a falde valgono le stesse prescrizioni delle aree di mantenimento dell'edificazione originaria.

⁶ Non sono ammessi posteggi aperti; è consentito realizzare autorimesse coperte o interrate.

⁷ Per il sottopasso privato in corrispondenza del fondo N. 686 sub. H non vi è l'obbligo di mantenimento, ma deve essere garantito il passo pubblico esistente.

Art. 8.

Area di raccordo alle zone edificabili limitrofe

Nelle aree di raccordo alle zone edificabili limitrofe (situate ai mapp. N. 753 e 503) valgono i parametri edificatori della zona R16 limitrofa.

Valgono inoltre le seguenti precisazioni particolari

- a) gli edifici possono sorgere all'interno dei perimetri delimitati dalle linee di costruzione e di arretramento;

- b) le facciate degli edifici devono essere allineate alle linee di costruzione;
- c) l'altezza massima delle costruzioni:
 - alla gronda: m. 16,00;
 - al colmo: m. 18,00;
- d) non sono ammessi posteggi aperti, è consentito realizzare autorimesse coperte o interrato.

Art. 9.**Area di edificazione speciale**

¹ L'area di edificazione speciale è riferita alla costruzione di nuovi edifici situati ai mapp. N. 60 e 885.

L'edificazione dovrà costituire un insieme armonico e ben inserito nel contesto del giardino all'italiana e altri edifici esistenti.

Valgono le seguenti precisazioni particolari:

- a) gli edifici possono sorgere all'interno dell'Area di edificazione speciale per una superficie edificata massima dell'80% della stessa.
- b) le facciate degli edifici devono essere allineate alle linee di costruzione.

² Altezza massima degli edifici:

- edificio al mapp. N. 60: alla gronda m. 8,50; al colmo m. 10,50;
- edificio al mapp. N. 885: alla gronda m. 10,00; al colmo: m. 12,00.

Art. 10.**Aree verdi di contorno**

¹ Nelle aree verdi di contorno non sono ammesse nuove costruzioni, né principali né accessorie; nel sottosuolo sono ammesse costruzioni sotterranee; le costruzioni esistenti possono essere mantenute senza cambiarne la destinazione.

² Sull'area verde del mapp. N. 60 è possibile ricavare dei posteggi privati aperti, al servizio esclusivo dell'edificazione sullo stesso mappale. L'accesso deve avvenire da piazza Solaro.

Art. 11.**Sistemazione delle aree non edificate**

¹ Le parti aperte dei fondi possono essere cintate sul filo stradale da muri con altezza di almeno m. 1,80. Possono essere lasciate soltanto le aperture necessarie all'accesso pedonale e veicolare ai fondi.

² Le superfici non occupate da fabbricati devono essere prevalentemente sistemate a corte, giardino, orto o lasciate prative.

CAPITOLO III : NORME VARIE

Art. 12.

Beni culturali

¹ Nel perimetro del piano particolareggiato sono presenti i seguenti beni culturali:

- Bene culturale di interesse cantonale
Soffitto ligneo dipinto, Gerso, fmn 60
- Bene culturale di interesse locale
Oratorio di Sant'Antonio

Art. 13.

Zona di interesse archeologico

La zona di interesse archeologico è istituita in forza della Legge cantonale 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.

Art. 14.

Attrezzature ed edifici di interesse pubblico

¹ Il piano particolareggiato precisa le condizioni di utilizzazione e di sistemazione specifiche delle aree di interesse pubblico situate all'interno del proprio perimetro.

² Il mappale N. 727 è destinato ad area di gioco e di svago al servizio degli abitanti del quartiere. Nella sistemazione dell'area deve essere considerato prioritario l'arredo verde (manto erboso, piantagioni). È ammessa la realizzazione di posteggi.

³ Il mappale N. 48 corrispondente al sedime dell'oratorio di Sant'Antonio (oggetto storico protetto). I mappali N. 297, 43, 46 parte, 413, 45 e 47 sono vincolati come spazi pubblici di relazione e di contorno dell'oratorio stesso. Tali mappali sono destinati a giardino pubblico integrato nella rete dei percorsi e degli spazi di circolazione pedonale, facente capo al nucleo di Gerso. A tale scopo possono essere demoliti gli edifici ai mappali N. 45, 47, 297 e le aree pedonali adiacenti possono essere ridisegnate.

Art. 15.

Aree di circolazione pubblica

¹ Il piano particolareggiato stabilisce il seguente assetto della viabilità:

- strada pedonale - SP (via Selva). La funzione di strada pedonale potrà essere assunta unicamente con la messa in esercizio degli interventi di sistemazione di via S. Gottardo ed in particolare con gli interventi dell'incrocio tra via San Gottardo e via Tesserete. Sino a quel momento la strada dovrà continuare ad assolvere le funzioni attuali.

- posteggio pubblico di servizio al nucleo (mappale N. 42) con relativo accesso (mappali N. 44 e 755)

² Tutti gli altri spazi pubblici sono aree di circolazione pedonale con possibilità di accesso e carico e scarico per confinanti.

Art. 16.
Abrogazione ed entrata in vigore

¹ Le norme di attuazione del Piano regolatore particolareggiato del 1997 e successivi aggiornamenti sono abrogate.

² Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

Piano regolatore del
**COMUNE DI
MASSAGNO**



Piano particolareggiato del Nucleo
tradizionale di Gerso

**Piano dell'edificazione e degli spazi
liberi (pubblici e privati)**

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

Legenda

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Area di mantenimento dell'edificazione | | Albero esistente |
| | Area di ristrutturazione dell'edificazione | | Strada di servizio |
| | Area di raccordo alle zone edificabili limitrofe | | Linee di costruzione |
| | Area di edificazione speciale | | Linee di arretramento |
| | Area verde di contorno | | Accesso veicolare limitato ai confinanti |
| | Area di interesse pubblico | | Limite del piano particolareggiato |
| | Area pedonale con possibilità di accesso veicolare | | |
| | Sottopasso | | |
| | Posteggi pubblici nell'ambito della sistemazione dell'area | | |

