

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE DI LUGANO - PP2 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA PIAZZA MOLINO NUOVO NORME DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale il 25 febbraio 1992

Definizione	<p>Art. 1 Il Piano particolareggiato (in seguito P.P.2) della “zona Piazza Molino Nuovo” determina l’utilizzazione del suolo all’interno del territorio che, nel Piano regolatore di Lugano, è indicato con reticolo.</p>
Basi legali	<p>Art. 2 Basi legali del P.P. sono la LE e la legislazione cantonale in applicazione della LFPT.</p>
Rapporti con il PR	<p>Art. 3 1. Il P.P. è una componente del PR di Lugano. 2. Per quanto non in contrasto con il P.P. sono applicabili le norme di attuazione del PR e il Regolamento Edilizio.</p>
Componenti	<p>Art. 4 Il P.P.2 si compone:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. di rappresentazioni grafiche, ossia: <ul style="list-style-type: none"> 1. Piano delle edificabilità; 2. Piano del traffico, AP-EP ed altri vincoli; 3. Piano delle destinazioni residenziali; 4. Piano delle espropriazioni; indicativo per la ricomposizione particellare e rettifica confini; 5. Piano di proposta indicativa per la ricomposizione particellare e rettifica confini (Piano indicativo e non vincolante agli effetti legali); b. delle presenti norme; c. della relazione di pianificazione quale commento tecnico delle rappresentazioni grafiche, delle norme di attuazione e del programma di realizzazione.
Modifiche della proprietà dei fondi	<p>Art. 5 Per le modifiche della proprietà dei fondi necessarie alla realizzazione del Piano particolareggiato, l’autorità comunale potrà avvalersi di tutte le facoltà che le riserva la legislazione sul raggruppamento e la permuta dei terreni.</p>
Comparti	<p>Art. 6 1. Il comprensorio del P.P. è suddiviso in 3 comparti definiti con A, B e R7. 2. Le possibilità di utilizzazione del suolo nei comparti sono definite dai piani e dalle presenti norme.</p>

Altezze degli edifici	Art. 7
	L'altezza obbligatoria per gli edifici nel comparto A è di 22.70 m.
	Il Piano delle edificabilità definisce l'altezza per gli edifici nel comparto B, che sono:
	edificazione con ubicazione definita:
	h 19.70 m I.S. 1.6
	edificazione massima:
	h 19.70 m I.S. 1.6
	edificazione definita:
	h 16.70 m
	L'altezza dovrà essere uguale a quella del sub. C del mappale 805.
	Le norme di P.R. definiscono quella della zona R7.
Edificazione sulle linee di costruzione	Art. 8
	1. L'edificazione sulle linee di costruzione è regolata dall'art. 18 NAPR, con le seguenti aggiunte:
	1.1 La profondità obbligatoria di costruzione è fissata dai valori numerici che nei piani contrassegnano le diverse tratte delle linee.
	1.2 Nel comparto A, ad eccezione degli edifici che contornano la piazza, è permesso l'arretramento di m 3.50 dalle linee di costruzione, per l'esecuzione del piano attico.
	1.3 È esclusa la formazione di balconi e pensiline sporgenti dalle linee di costruzione prospicienti la proprietà pubblica.
Quantità edificatorie	Art. 9
	Le quantità edificatorie sono definite dai piani.
	Art. 10 1
	Abrogato.
	Art. 11 2
	Abrogato.
Promozione della abitazione e del commercio	Art. 12 3
	Le percentuali minime si SULAP e di SULC da rispettare sono indicate nel Piano delle destinazioni residenziali.
Distanze	Art. 13
	1. Le distanze dai sedimi pubblici sono regolate dalle linee di edificazione inserite nel P.P. 2. Le distanze degli edifici dai confini dei fondi così come quelle fra gli edifici stessi, sono pure regolate, nella generalità dei casi, dalle linee di edificazione.

In loro assenza è applicabile l'art. 16 NAPR.

Art. 14

Accessi veicolari

1. Gli accessi veicolari alle singole proprietà devono essere ubicati e realizzati tenendo conto delle seguenti esigenze:

- minimo di inconvenienti alla viabilità veicolare principale;
- minimo disturbo alla tranquillità del quartiere;
- massima continuità e sicurezza dei percorsi pedonali;
- totale fruizione alle corti interne. Le stesse non dovranno essere alterate per la formazione di rampe, posteggi o adibite a depositi vari.

2. Per i fondi nei quali sono indicati i simboli di “servitù di passo veicolare” le rampe di accesso ai posteggi possono essere realizzate soltanto in loro corrispondenza.

3. Il simbolo di “servitù di passo veicolare” introduce una servitù reciproca a favore, rispettivamente, a carico dei fondi.

3.1 I proprietari dei fondi interessati provvederanno, con l'eventuale consulenza del Municipio, all'iscrizione delle servitù a Registro fondiario.

3.2 Con l'accordo del Municipio e di tutti i proprietari interessati, sentite le Commissioni Comunali, l'area gravata dal vincolo può essere modificata, al fine di ottenere vantaggi di inserimento e di funzionalità.

3.3 Nell'area gravata dal vincolo i proprietari che godono della servitù possono eseguire i lavori necessari per la realizzazione dei tracciati d'accesso, previa approvazione dei progetti secondo la procedura prevista dalla L.E.

La ripartizione delle spese di costruzione e manutenzione dovrà essere regolata mediante convenzione tra privati.

Il Municipio, se richiesto, potrà fornire la necessaria consulenza tecnica e giuridica.

Art. 15

Posteggi centralizzati

1. Nei comparti indicati nei piani con il simbolo P1/P2/P3/P4, è richiesta la formazione di posteggi centralizzati.

1.1 Per il calcolo del numero di posteggi privati fa stato l'articolo 48 - Posteggi su area privata - delle Norme di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Lugano.

1.2 Con il mancato accordo dei proprietari interessati all'esecuzione di posteggi centralizzati o nel caso che le soluzioni proposte permettano una migliore funzionalità e agibilità, al Municipio, sentite le Commissioni comunali, è data facoltà di derogare sulle dimensioni e sull'ubicazione di detti posteggi.

Art. 16

Servitù a favore del Comune

1. Per le servitù inerenti la formazione di zone verdi, alberature, portici o passaggi pedonali si rimanda alle prescrizioni di PR e di RE.

2. Le aree gravate da servitù restano di proprietà privata e possono essere conteggiate negli indici.

In tali aree le edificazioni sotterranee sono condizionate al rispetto delle prescrizioni di PR e alla salvaguardia della possibilità di realizzare, in superficie, l'intervento previsto dal P.P.2.

2.1 Le aree pedonali di proprietà privata indicate nei piani devono rimanere libere e fruibili dal pubblico.

Tale concessione è assicurata gratuitamente dai proprietari dei fondi in cambio della maggiorazione delle quantità edificatorie permesse dal Piano.

Art. 17

Formazione di autosili

1. Sui fondi indicati nei piani è richiesta la formazione di autosili sotterranei.

Le modalità di finanziamento, di costruzione e di uso saranno determinate con convenzioni tra Comune e proprietari, salvaguardati i seguenti principi:

1.1 gli autosili dovranno essere aperti all'uso pubblico, con facoltà per il Municipio di fissarne le modalità.

Sono in particolare riservate le disposizioni di polizia del traffico;

1.2 la formazione di autosili non incide sulle quantità edificatorie realizzabili nei fondi interessati, così come sul numero di posteggi privati che le norme di PR obbligano a riservare per le edificazioni.

Art. 18

Piazza

Premessa: il Comune si farà promotore di uno studio - progetto per definire l'impostazione generale. La piazza indicata nei piani è ribassata di un livello rispetto all'attuale piano terra.

1. Per gli edifici indicati nei piani con la lettera S, verso la piazza è richiesta la formazione di un piano supplementare a livello della stessa con contenuti commerciali.

I muri perimetrali, le facciate ed i porticati dovranno rispettare un disegno urbano unitario e adattarsi alle caratteristiche ed ai valori architettonici della piazza.

2. Per i due edifici che circondano la piazza, si chiede l'uso dell'identico tipo di rivestimento delle facciate.

3. Nei piani sono indicati i diversi collegamenti pedonali sotterranei.

Le modalità di costruzione, esercizio, manutenzione, ecc., saranno definite e determinate da apposite convenzioni tra il Comune ed i proprietari.

Art. 19

Prescrizioni speciali

1. Nel comparto A è chiesta la formazione di tetti piani.

2. Nel comparto B i tetti devono essere a falde. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche delle facciate protette.

3. Negli isolati segnalati nei piani con le lettere MU (materiale unitario) le facciate prospicienti la proprietà pubblica devono essere caratterizzate in modo preponderante con i seguenti materiali:

mattoni di cotto, pietra naturale.

4. I portici di collegamento alle corti interne indicati nel Piano dovranno avere l'altezza di m 6.50.

La loro esecuzione, se a cavallo di un confine tra più mappali, è subordinata all'accordo dei proprietari. In mancanza di quest'ultimo gli stabili fronteggianti dovranno rispettare le linee di costruzione indicate nel Piano.

Allo scopo di permettere anche in un secondo tempo l'inserimento del tassello di chiusura, lungo le facciate prospicienti il passaggio, non potranno essere inserite aperture che compromettano questa possibilità.

5. Gli spazi non compresi nelle fasce edificabili devono rimanere liberi da costruzioni e sempre accessibili ai mezzi di servizio.

L'area destinata ai posteggi in superficie non potrà superare il 10% della superficie del fondo e deve essere raggruppata.

6. Le corti interne dovranno essere utilizzate per la formazione di aree verdi.

Per l'esecuzione di dette aree sarà necessario provvedere a quegli accorgimenti costruttivi che permettano di mantenere gli stessi livelli previsti per i marciapiedi esterni.

Art. 20

Edifici esistenti

Dalla data di approvazione del P.P.2 per gli edifici esistenti nei comparti A e B sono permesse solo le opere di manutenzione ordinaria.

Art. 21

Entrata in vigore

Il P.P.2 entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:

Il Segretario:

D. Enderlin

A. Zoppi, lic. oec. HSG

Gli Scrutatori:

F. Prada

M. Leidi

Adottato dal Consiglio Comunale di Lugano nella seduta del 25 febbraio 1992.

Publicato nel periodo compreso tra il 21 aprile e il 20 maggio 1992.

Approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 970 del 10 febbraio 1994.

Note:

- 1 *Abrogato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 2 *Abrogato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 3 *Modificato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*