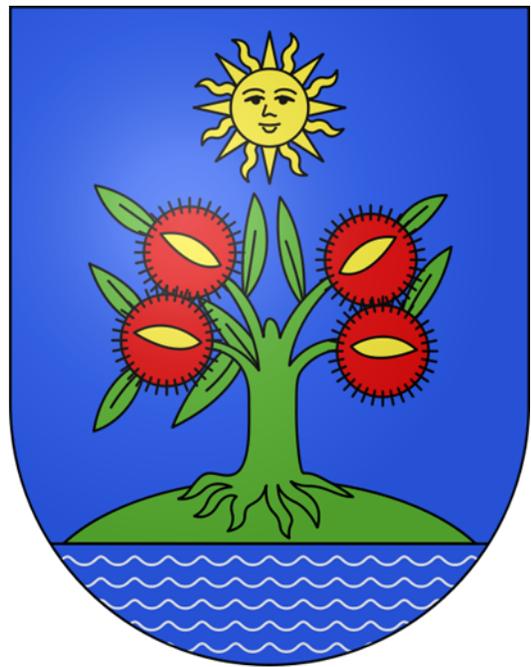
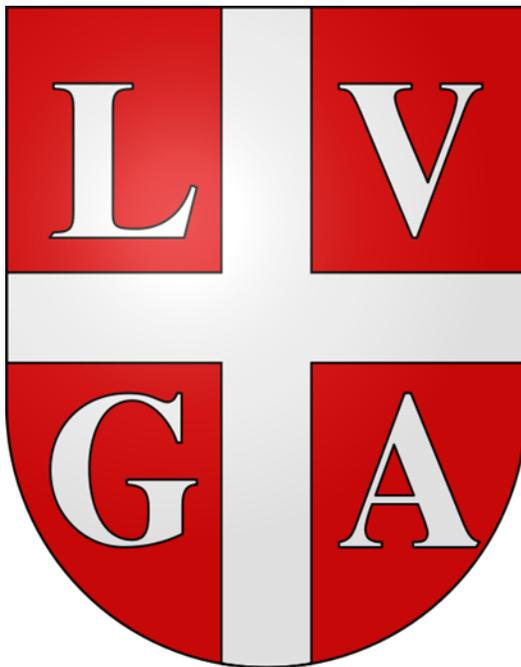


**Piano regolatore intercomunale
Campus universitario / Parco Trincea
ferroviaria
(PR TriMa)**

REGOLAMENTO EDILIZIO



CAPITOLO I: NORME INTRODUTTIVE.....	3
Art. 1 Base legale.....	3
Art. 2 Campo d'applicazione.....	3
Art. 3 Obiettivi della pianificazione intercomunale.....	3
Art. 4 Componenti del Piano regolatore intercomunale PR TriMa.....	3
CAPITOLO II: IL PIANO DELLE ZONE.....	4
Art. 5 Le zone.....	4
Art. 6 Zona intensiva per l'abitazione (AI).....	4
Art. 7 Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI)	4
Art. 8 Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE).....	5
Art. 9 Zona per scopi pubblici	5
Art. 10 Zona ferroviaria.....	7
CAPITOLO III: PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI.....	8
Art. 11 Il Piano dell'urbanizzazione.....	8
Art. 12 Strade.....	8
Art. 13 Percorsi pedonali e ciclopedonali.....	8
Art. 14 Posteggi pubblici.....	8
Art. 15 Posteggi privati.....	9
CAPITOLO IV: NORME VARIE.....	10
Art. 16 Piano di quartiere.....	10
Art. 17 PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée.....	11
Art. 18 PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2)	11
Art. 19 Prevenzione dai rischi rilevanti.....	12
Art. 20 Prevenzione dai rischi provocati dal campo magnetico secondo l'ORNI.....	13
Art. 21 Deroghe alle linee di arretramento	13
Allegati.....	14
Scheda messa a disposizione sedimi FFS artt. 17-18 RE TRIMA.....	15

CAPITOLO I: NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale

Il Piano Regolatore intercomunale del comparto Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria (PR TriMa) è un piano adottato ai sensi dell'art. 18 cpv. 4 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Esso si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla LST, sulle relative normative di applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali che devono essere integrati nella pianificazione di utilizzazione locale.

Art. 2 Campo d'applicazione

1. Il presente Regolamento edilizio (RE) si applica al comprensorio del Comparto PR TriMa come delimitato negli allegati grafici (planimetrie 1:1000).
2. Le disposizioni dei Piani regolatori generali sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dal presente RE.

Art. 3 Obiettivi della pianificazione intercomunale

Gli scopi del PR TriMa sono:

- la ricucitura della cesura nel tessuto urbano causato dalla realizzazione della ferrovia (tracciato e stazione ferroviaria di Lugano) mediante la copertura della "trincea ferroviaria";
- la formazione di un parco pubblico sopra la copertura della "trincea ferroviaria" con la possibilità di insediamento di un Campus universitario con attività annesse;
- la ridefinizione delle densità insediative in una visione urbanistica unitaria;
- l'individuazione di tracciati ciclopedonali che permettano di collegare, comodamente e in sicurezza, la stazione ferroviaria di Lugano con i quartieri della Città Alta.

Art. 4 Componenti del Piano regolatore intercomunale PR TriMa

Il PR TriMa si compone dei seguenti documenti:

- a) Il Piano delle zone, in scala 1:1000
- b) Il Piano dell'urbanizzazione, in scala 1:1000
- c) Il Rapporto di pianificazione (con la verifica delle conseguenze finanziarie)
- d) Il presente Regolamento edilizio

CAPITOLO II: IL PIANO DELLE ZONE

Art. 5 Le zone

Il Piano prevede le seguenti zone e aree:

- la Zona intensiva per l'abitazione (AI);
- la Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI);
- la Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE);
- l'Area per la promozione della politica comunale dell'alloggio (fmn 374 RFD Massagno);
- la Zona per scopi pubblici;
- la Zona ferroviaria;
- l'Area del portale ferroviario.

Art. 6 Zona intensiva per l'abitazione (AI)

1. La Zona intensiva per l'abitazione (AI) è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere e di ristorazione, amministrative e commerciali. Al massimo il 30% della superficie utile lorda realizzata di un fondo può essere destinata a scopi non abitativi.

2. Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Parametri edificatori

- Indice di sfruttamento (IS): 1,8 max.
- Indice di occupazione (IO): 35% max.
- Altezza massima degli edifici (gronda): 19,0 metri
- Altezza massima degli edifici (colmo): 21,0 metri
- Distanza minima da confine: 6,0 metri
- Distanza minima tra edifici: 12,0 metri
- Area verde: 30% min.

2. Grado di sensibilità al rumore GS: II.

Art. 7 Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI)

1. La Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI) è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere e di ristorazione, amministrative e commerciali. Al massimo il 30% della superficie utile lorda realizzata di un fondo può essere destinata a scopi non abitativi, da questa limitazione è esonerato il fondo N. 895 RFD Lugano in quanto soggetto alle conseguenze OPIR. L'utilizzo dovrà essere completamente non abitativo.

2. Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Parametri edificatori

- Indice di sfruttamento (IS): 1,5 max.
- Indice di occupazione (IO): 35% max.

- Altezza massima degli edifici (gronda): 16,0 metri
- Altezza massima degli edifici (colmo): 18,0 metri
- Distanza minima da confine: 5,50 metri
- Distanza minima tra edifici: 11,0 metri
- Area verde: 30% min.

2. Grado di sensibilità al rumore GS: II.

3. Il fondo N. 374 RFD Massagno è destinato alla promozione della politica comunale dell'alloggio e vi devono essere realizzati alloggi a pigione moderata. L'edificazione è subordinata alla realizzazione del parco della trincea PQ1.

Art. 8 Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE)

1. La Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE) è destinata all'abitazione, alle attività alberghiere e di ristorazione, amministrative e commerciali. Al massimo il 30% della superficie utile lorda realizzata di un fondo può essere destinata a scopi non abitativi.

2. Valgono le seguenti disposizioni particolari:

1. Parametri edificatori

- Indice di sfruttamento (IS): 1,1 max.
- Indice di occupazione (IO): 35% max.
- Altezza massima degli edifici (gronda): 13,0 metri
- Altezza massima degli edifici (colmo): 15,0 metri
- Lunghezza massima degli edifici: 50,0 metri
- Distanza minima da confine: 5,0 metri
- Distanza minima tra edifici: 10,0 metri
- Area verde: 30% min.

2. Grado di sensibilità al rumore GS: II.

3. L'edificazione della Zona semi-estensiva per l'abitazione, limitatamente alla parte situata sopra la "trincea ferroviaria" (ASEP Pasquée), è subordinata all'approvazione del Piano di quartiere (PQ1) secondo le disposizioni degli artt. 16-17 del presente Regolamento edilizio.

Art. 9 Zona per scopi pubblici

1. La Zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento dei compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone o enti di diritto privato che adempiono compiti pubblici.

2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari al servizio di tali costruzioni, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.

3. Il Piano delle zone delimita le seguenti zone per scopi pubblici:

1) CU1: Campus universitario - fase 1 (ala nord stazione FFS)

a) Funzioni ammesse

- Formazione professionale / accademica
- Attività di ricerca
- Attività amministrative e di servizio dell'attività principale
- Attività di ristorazione (mensa) e seminariali

b) Funzioni non ammesse

- Abitazione
- Attività sanitarie e sociali (asili nido)
- Vendita al dettaglio

c) Parametri edificatori

- SUL max.: 20'000 m²
- SUL min.: 15'000 m²
- Altezza massima degli edifici: 22,70 metri
- Altezza minima degli edifici (obbligatoria per almeno 2/3 della superficie edificata): 15,00 metri
- Grado di sensibilità al rumore: GS II

Con la realizzazione degli interventi edificatori, dovrà in tutti i casi essere garantito il passaggio di un percorso ciclopedonale della larghezza minima di 2,50 m a partire dai punti di accesso segnati nei piani.

2) CU2: Campus universitario - fase 2 (sulla copertura della "trincea ferroviaria")

a) Modalità di intervento

Piano di quartiere PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2).

b) Funzioni ammesse vedi norma PQ2

c) Parametri edificatori vedi norma PQ2

3) Aree di svago

a) Funzioni ammesse

- Svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)
- Attività sportive-ricreative

b) Disposizioni edificatorie

- Non sono ammesse nuove costruzioni e impianti. È concessa unicamente la realizzazione di strutture per lo svago e la ricreazione quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili), nonché alberature e arredi.
- Grado di sensibilità al rumore: GS II

4) Parco pubblico sopra la "trincea ferroviaria"

- a) Modalità di intervento
Piani di quartiere PQ1 e PQ2
- b) Funzioni ammesse
Svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)
- c) Disposizioni edificatorie
 - Non sono ammesse nuove costruzioni e impianti. È concessa unicamente la realizzazione di strutture per lo svago e la ricreazione quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili), nonché alberature e arredi.
 - Grado di sensibilità al rumore: GS II

5) Parco pubblico

- a) Funzioni ammesse
Svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)
- b) Disposizioni edificatorie
 - Sono ammesse strutture per lo svago e la ricreazione, quali sentieri, passeggiate e luoghi di sosta (panchine e simili), nonché alberature e arredi.
 - Di principio non sono ammesse nuove costruzioni e impianti.
Sono riservate eventuali infrastrutture funzionali al PQ Nodo intermodale sul mappale N. 923 RFD Lugano previsto dal PRStazLu2, le quali, ed esse sole, devono in tal caso essere approvate nell'ambito del PQ Nodo intermodale prescritto da detto PR.
 - Grado di sensibilità al rumore: GS II
- c) Elementi particolari, l'eventuale rinuncia ai quali deve essere giustificata in sede di progetto:
 - Albero (Sequoia) e muri di sistemazione del terreno

Art. 10 Zona ferroviaria

1. Nella Zona ferroviaria sono ammessi unicamente interventi destinati alla costruzione e all'esercizio della ferrovia (impianti ferroviari).

2. Nell'Area del portale ferroviario dovrà essere realizzato il nuovo portale determinato dalla copertura dei binari ferroviari, che dovrà essere contemplato nel PQ2 (art. 18 del presente RE). Lo stesso dovrà costituire un'adeguata chiusura dell'intervento infrastrutturale sopra la "trincea ferroviaria".

CAPITOLO III: PIANO DELL'URBANIZZAZIONE E POSTEGGI

Art. 11 Il Piano dell'urbanizzazione

1. Il Piano dell'urbanizzazione indica:

- le strade;
- i percorsi pedonali;
- i percorsi ciclabili;
- i posteggi pubblici;
- l'area ferroviaria.

2. Il Piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo indicativo le strade di competenza cantonale.

3. Nell'ambito della realizzazione dei progetti stradali comunali sono ammessi, rispetto al tracciato indicato nel Piano dell'urbanizzazione, modifiche entro limiti contenuti e per fondati motivi dettati da esigenze tecniche.

Art. 12 Strade

Le strade si suddividono in:

- Strade di collegamento: strade che assicurano il collegamento tra le località
- Strade di servizio: strade che servono i fondi
- Strade ciclopedonali: strade utilizzate dai ciclisti e dai pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia.

Art. 13 Percorsi pedonali e ciclopedonali

1. Il Piano dell'urbanizzazione indica:

- i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità comunale;
- i percorsi ciclabili locali.

2. Il Piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

Art. 14 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in

- posteggi all'aperto,
- posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (park&ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze indicative sono le seguenti:

- P1 Posteggi all'aperto Capienza: 6 + 8 posti auto
- P2 Posteggi all'aperto Capienza: 9 posti auto
- P3 Posteggi all'aperto Capienza: 16 posti auto

I posteggi pubblici si trovano tutti sul territorio giurisdizionale di Massagno.

Art. 15 Posteggi privati

1. Per gli edifici destinati all'abitazione, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.

2. Il numero richiesto di posteggi per edifici destinati all'abitazione viene computato come segue:

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

3. Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 e segg. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.

4. Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per fondati motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% del costo di costruzione medio di un posteggio all'aperto, compreso il valore del terreno.

CAPITOLO IV: NORME VARIE

Art. 16 Piano di quartiere

1. Nel comparto PR TriMa sono previsti due Piani di quartiere (PQ):

- il PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée.
- il PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2).

L'edificazione nei relativi perimetri è subordinata all'approvazione di un Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

2. Oltre ai requisiti specifici e ai parametri edificatori, prescritti agli art. 17 e 18 RE TriMa, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
- c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre a quelle già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
- e) aree veicolari ridotte al minimo;
- f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori;
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a 1,50 m;
- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ecc.) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ecc.) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità;
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta.

3. I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

4. Il PQ 2 può essere attuato solo contestualmente al PQ1 o dopo la realizzazione dello stesso.

5. Il PQ1 ed il PQ2 devono conferire al comparto della trincea un disegno qualificato ed armonioso degli spazi liberi, delle percorrenze e della disposizione dei volumi edilizi.

Art. 17 PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée

- a) Requisiti qualitativi specifici
Copertura della "trincea ferroviaria" e formazione di un parco pubblico.
- b) Funzioni ammesse
 - Abitazione
 - Attivit  alberghiere e di ristorazione
 - Attivit  amministrative e commerciali
 - Parco pubblico: svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)
- c) Parametri edificatori
 - SUL massima: 6'000 m2
 - SUL minima: 3'000 m2
 - Altezza massima degli edifici: 13,0 metri
 - Altezza minima degli edifici (obbligatoria per almeno 2/3 della superficie edificata): 6,0 metri
 - Lunghezza massima degli edifici: 50,0 metri
 - Distanza minima tra edifici: 10,0 metri
 - Grado di sensibilit  al rumore: GS II
- d) Modalit  attuative
 - Consenso da parte dell'impresa ferroviaria ai sensi dell'art. 18m Lferr.
 - Messa a disposizione da parte delle FFS a favore del Comune di Massagno dei sedimi delle scarpate della "trincea ferroviaria" e delle superfici sopra i binari della linea ferroviaria (vedi schema allegato).
 - Al fine di assicurare la realizzazione della copertura della "trincea ferroviaria" per l'acquisizione dei diritti sui citati sedimi e superfici sono istituiti vincoli di interesse pubblico ai sensi dell'art. 32 LST a favore del Comune, ritenuta la facolt  per lo stesso di cedere i diritti alla persona o ente che realizzer  i contenuti del PR.
 - Allestimento del Piano di quartiere da parte della persona o ente che realizzer  i contenuti previsti dal PR o del Comune.
 - Realizzazione della copertura e anche della strada di accesso al quartiere, quale opera di urbanizzazione di base, a carico della persona o ente che realizzer  i contenuti previsti dal PR.
 - Realizzazione del parco pubblico.

Art. 18 PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario - fase 2)

- a) Requisiti qualitativi specifici
 - Copertura della "trincea ferroviaria" e formazione di un parco pubblico.

- Realizzazione del nuovo portale ferroviario.
- b) Funzioni ammesse
 - Formazione professionale / accademica
 - Attività di ricerca
 - Attività seminariali e congressuali
 - Attività amministrative e di servizio dell'attività principale
 - Abitazioni temporanee per studenti e professori (a carattere non residenziale)
 - Attività di ristorazione (mense ed esercizi pubblici)
 - Parco pubblico: svago e ricreazione (passeggiate, luoghi di sosta)
- c) Parametri edificatori
 - SUL massima: 20'000 m²
 - SUL minima: 15'000 m²
 - Altezza massima degli edifici: 16,0 metri
 - Altezza minima degli edifici (obbligatoria per almeno 2/3 della superficie edificata): 12,0 metri
 - Distanza minima tra edifici: 10,0 metri
 - Lunghezza massima degli edifici 50,0 metri
 - Grado di sensibilità al rumore: GS II
- d) Modalità attuative
 - Consenso da parte dell'impresa ferroviaria ai sensi dell'art. 18m Lferr.
 - Messa a disposizione da parte delle FFS a favore dei Comuni di Lugano e/o Massagno dei sedimi delle scarpate della "trincea ferroviaria" e delle superfici sopra i binari della linea ferroviaria (vedi schema allegato).
 - Al fine di assicurare la realizzazione della copertura della "trincea ferroviaria" per l'acquisizione dei diritti sui citati sedimi e superfici sono istituiti vincoli di interesse pubblico ai sensi dell'art. 32 Lst a favore dei Comuni, ritenuta la facoltà per gli stessi di cedere i diritti alla persona o ente che realizzerà i contenuti del PR.
 - Allestimento del Piano di quartiere da parte della persona o ente che realizzerà i contenuti previsti dal PR o dei Comuni.
 - Realizzazione della copertura, quale opera di urbanizzazione di base, a carico della persona o ente che realizzerà i contenuti previsti dal PR.
 - Realizzazione del parco pubblico.
 - Determinazione del posizionamento e realizzazione del portale ferroviario all'interno dell'Area del portale indicata nel Piano delle zone, quale conclusione della copertura della "trincea ferroviaria".
 - Salvaguardia della possibilità di realizzazione dei percorsi ciclopedonali codificati dal PAL3.

Art. 19 Prevenzione dai rischi rilevanti

Nell'ambito della procedura di autorizzazione a costruire deve essere svolta un'analisi di rischio dettagliata, considerando gli oggetti OPIR le cui aree di coordinamento interessano i fondi oggetto di tale procedura.

Le misure di sicurezza che potrebbero scaturire dalle analisi di rischio dettagliate e che potrebbero vincolare la realizzazione dei progetti edificatori, possono essere in particolare:

Misure costruttive

- Allontanare il più possibile gli edifici dall'infrastruttura ferroviaria.
- Attuare le prescrizioni sull'utilizzo di materiali da costruzione combustibili.
- Limitare il più possibile le superfici vetrate sulle facciate esposte ai binari.
- Rinforzare la resistenza della facciata esposta.
- Utilizzare vetri anti incendio resistenti.

Misure legate alla pianificazione/organizzazione

- Limitare o proibire l'utilizzo delle superfici esterne a lato dei binari.
- Limitare l'utilizzo dei locali situati sui lati degli edifici esposti ai binari.

Misure organizzative

- Prevedere le uscite di sicurezza sui lati opposti ai binari.
- Evitare ogni eventuale sovrapposizione tra uscite di sicurezza e vie per l'intervento dei mezzi di soccorso.
- Prevedere un accesso all'infrastruttura ferroviaria per l'intervento dei mezzi di soccorso.
- Elaborare un piano di evacuazione in collaborazione con i pompieri.

Art. 20 Prevenzione dai rischi provocati dal campo magnetico secondo l'ORNI

All'interno degli edifici che sorgono nella fascia con superamento del valore limite dell'impianto (1 uT) non è ammessa la realizzazione di locali in cui sostano in modo prolungato le persone (luoghi a utilizzazione sensibile - LAUS secondo l'art. 3 ORNI).

Art. 21 Deroghe alle linee di arretramento

1. Le linee di arretramento indicate sul Piano delle zone determinano l'estensione massima dell'edificazione al piano terra.

2. Deroghe alle linee di arretramento possono essere concesse ai piani superiori e ai piani interrati, per motivi giustificati, purché l'edificazione non pregiudichi la funzionalità delle infrastrutture pubbliche (strade, binari, ecc.).

3. È esclusa ogni possibile applicazione di deroga ai disposti dell'art. 20 RE.

Allegati

Scheda messa a disposizione sedimi FFS artt. 17-18 RE TRIMA

