



PCC

Comune di Manno
Piano regolatore

Piano particolareggiato
Piana – Caminada - Cairelletto

Norme di attuazione
Versione preliminare
Per la consultazione

Chiasso, 28 ottobre 2009

409.310

GRUPPO DI PROGETTAZIONE FOCUS

Thomas Meyer
Heiner Rodel
Mauro Ferella Falda
Roberto Stoppa
Giacomo Gianola

INDICE

A. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Scopo e finalità	3
Art. 2	Base legale	3
Art. 3	Oggetto e campo d'applicazione	3
Art. 4	Relazioni con il PR	4
Art. 5	Componenti	4
Art. 6	Settori e utilizzazioni	4
Art. 7	Definizioni	5

B. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 8	Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie	6
Art. 9	Edifici (prescrizioni costruttive)	7
Art. 10	Edifici (prescrizioni per l'utilizzazione)	9
Art. 11	Superfici aperte	10
Art. 12	Viabilità	11
Art. 13	Posteggi	12
Art. 14	Protezione dal rumore	13
Art. 15	Aspetti ambientali	13
Art. 16	Tappe di realizzazione	14
Art. 17	Ricomposizione particellare	14

C. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18	Procedure	15
Art. 19	Deroghe	15
Art. 20	Entrata in vigore	15

Allegato Cartina settori

Abbreviazioni

LALPT	Legge cantonale d'applicazione della LPT (23 maggio 1970)
LE	Legge edilizia cantonale (13 marzo 1991)
LPT	Legge federale sulla pianificazione del territorio (22 giugno 1970)
LRPT	Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (23 novembre 1970)
msm	metri sopra il livello del mare
PP- PCC	Piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairelletto
PR	Piano regolatore comunale
Rccp	Regolamento cantonale posteggi privati (14 giugno 2005)
RLE	Regolamento applicazione LE
SC	Superficie commerciale di vendita
SE	Superficie edificata
SIA	Società ingegneri architetti svizzeri
SUL	Superficie utile lorda
V	Volume fuori terra
VSS	Unione dei professionisti svizzeri della strada

A. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Scopo e finalità

Scopo Il PP –PCC ha lo scopo di organizzare e promuovere il riassetto urbanistico del comprensorio Piana – Caminada - Cairelletto, destinato a svolgere in ambito locale e regionale un nuovo ruolo di interesse socio-economico e strategico.

Finalità Favorire la realizzazione di un modello urbanistico di transizione tra gli insediamenti industriali del Piano e il contesto residenziale, composto da un nuovo quartiere a carattere urbano per attività terziarie, da un parco pubblico di rilevanza paesaggistica/ambientale e da insediamenti residenziali estensivi ai piedi della collina, che completano e delimitano il territorio edificato.

In particolare il PP-PCC si pone come finalità:

- La creazione di una fascia verde che separa fisicamente i due contesti insediativi e rafforza l'offerta comunale di aree pubbliche per lo svago e il ristoro.
- L'attuazione di misure ambientali per migliorare l'attrattività delle contigue aree residenziali (barriera verde, barriera edificata).
- Il potenziamento della rete di collegamenti pedonali.
- Il riordino dell'accesso viario alla zona, adeguato alle esigenze di viabilità locali e coordinato con le misure pianificatorie di ordine superiore.
- Il ripristino del collegamento viario con il nucleo di Manno attraverso via della Costa.
- L'allacciamento dell'area alla futura rete potenziata di trasporti pubblici.
- Il consolidamento dei vantaggi di localizzazione per le imprese del Basso Vedeggio.
- L'apertura di strutture commerciali e di ristoro al servizio degli abitanti del Comune.
- Il coordinamento a livello pianificatorio di misure e strumenti per la compatibile gestione degli aspetti di incidenza ambientale.

Art. 2 Base legale

Base legale 1. Il PP-PCC si fonda, in particolare sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), sulla Legge edilizia cantonale (LE)e, in generale, sulle altre Leggi federali e cantonali che disciplinano aspetti specifici della pianificazione del territorio.

Art. 3 Oggetto e campo d'applicazione

Oggetto e campo d'applicazione

Il PP-PCC disciplina l'uso ammissibile della parte di territorio inserita nel comprensorio di Piana - Caminada - Cairelletto, e delimitato nelle rappresentazioni grafiche che lo compongono.

Oggetto Con le sue componenti vincolanti (rappresentazioni grafiche e normative) il PP-PCC agisce sulle proprietà pubbliche e private incluse nel suo perimetro, stabilendo le basi pianificatorie per le nuove utilizzazioni e per gli interventi necessari al riassetto urbanistico dell'area.

Art. 4 Relazioni con il PR

- PR* 1. Il PP-PCC è una componente del PR di Manno.
- Norme di PR applicabili* 2. Per quanto non in contrasto con il PP-PCC sono applicabili le norme di attuazione del PR.

Art. 5 Componenti

- Componenti PP – PCC* Il PP – PCC si compone:
- a) di rappresentazioni grafiche in scala 1 : 500, ossia :
piano n 409. 1, delle edificabilità
piano n 409. 2, del traffico e dei posteggi
piano n 409. 3, di assetto delle aree aperte
piano n. 409. 4, delle sezioni e quote di riferimento del terreno sistemato;
- b) delle presenti norme di attuazione.
- Inoltre, a titolo indicativo:
- c) del rapporto di pianificazione (con relativi allegati) e del programma di realizzazione.

Art. 6 Settori e utilizzazioni

- Suddivisione in settori* 1. Il comprensorio del PP- PCC è suddiviso in tre settori come da scheda allegata alle presenti norme, contrassegnati rispettivamente con i numeri I, II, III.
- Settore I* Il settore edificabile I è riservato a nuove costruzioni per attività terziarie/amministrative, commerciali di vendita, alberghiere e di ristorazione, espositive e per il tempo libero.
- Settore II* Il settore II, non edificabile, è interamente destinato a parco verde di interesse pubblico.
- Settore III* Il settore edificabile III è destinato a nuove costruzioni residenziali e a contenuti di tipo terziario e turistico compatibili con la zona.
- Modalità di intervento* 2. Le modalità di intervento e le possibilità di utilizzazione dei rispettivi settori sono stabilite nelle presenti norme e nei piani 1 - 4.

Art. 7 Definizioni

Definizioni

Le definizioni contenute nella LE, RLE, LALPT e PR restano valide e vincolanti, riservati i completamenti e le precisazioni introdotte con il PP-PCC per il settore I :

1. **Volume costruibile (V)**
Il volume costruibile è riferito al volume fuori terra della costruzione, calcolato secondo la norma SIA 416. Dal computo sono escluse le parti dell'edificio che rientrano nella definizione di "Costruzione sotterranea".
2. **Costruzione sotterranea**
E' considerata costruzione sotterranea la parte dell'edificio che non sporge dalla quota stradale (nuova strada di servizio interna al quartiere). Rientrano nella definizione anche locali aventi altezza che supera al massimo di 1m la quota del punto di misurazione riportato nei piani allo scopo di poter determinare l'altezza minima dell'edificio.
3. **Altezza minima degli edifici (H min.)**
È la misura della distanza verticale tra la quota del punto di misurazione indicato nel piano n. 3 e la quota della gronda del corrispondente edificio.

B. DISPOSIZIONI PARTICOLARI**Art. 8 Tabella riassuntiva delle prescrizioni edificatorie**

SETTORE I

Comparti	1	2 (A,B)	3 (A,B)	4	5 (A,B)	6
SUL (m ²)	7'000	17'500	14'500	6'500	9'500	2'500
Quota SUL/SC (m ²)	700	1'750	1'450	650	950	250
SE (m ²)	1'265	5'285 2'755 (A) 2'530 (B)	4'385 1'855 (A) 2'530 (B)	2'025	2'995 465 (A) 2'530 (B)	1'265
V (m ³)	28'000	70'000	59'000	26'500	33'000	7'500
H max (msm)	324.00	319.50 (A) 316.00 (B)	319.50 (A) 316.50 (B)	317.50	315.00 (A) 315.50 (B)	308.50
H min (m)	19.50	16.00 (A) 8.50 (B)	16.00 (A) 8.50 (B)	8.50	12.00 (A) 8.50 (B)	5.50

SETTORE III

Particella/ Comparto	ex 299	ex 301	449	ex 452	902	903
SUL (m ²)	250	2'100	225	225	225	225
SE (m ²)	135	900	100	100	100	100
H max edifici lato monte (m)	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
H max edifici lato valle (m)	9.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

Art. 9 Edifici (prescrizioni edificatorie)

SETTORE I

Comparti edificabili

1. L'ubicazione e l'ingombro planimetrico dei comparti edificabili 1 – 6 sono stabiliti nel piano n. 1 con il tracciamento di linee di arretramento e di costruzione (allineamento). Le linee si applicano per costruzioni fuori terra. Al di fuori dei comparti segnati non sono ammesse nuove costruzioni (principali e accessorie), salvo per le edificazioni particolari previste al seguente par. 5.

Superfici parzialmente edificabili

2. Per i comparti 2B, 3B e 5B il piano n. 1 indica con colore verde le superfici aggiuntive rispetto all'ingombro base, delimitate da linee di arretramento, e che sono edificabili nella misura massima del 50% della loro area, ovvero fino ad occupare al massimo m² 505.
L'edificazione della superficie aggiuntiva è ammessa quando il corrispondente comparto lungo la cantonale (rispettivamente 2A, 3A o 5A) risulta già utilizzato con un volume costruito avente almeno l'altezza minima prescritta (v. successivo par 6).
L'edificazione dovrà risultare da una progettazione coerente con il restante comparto e presentare in particolare un disegno qualificato per il suo affacciamento sul parco.
La parte di superficie non costruita deve essere sistemata a verde, con scelta di piante (specie indigene) e di eventuali arredi che si integrano nel contesto del parco.

Edificazione verso strada cantonale

3. Per l'edificazione dei comparti 1, 2A, 3A e 5A è richiesta la costruzione in contiguità con i comparti confinanti; sono quindi escluse possibilità di arretramento dalle linee di costruzione in comune.

Edificazioni Particolari

5. Per esigenze particolari derivanti dall'attività aziendale il Municipio può concedere, con l'accordo dei rispettivi proprietari, l'utilizzazione a scopo edificatorio degli spazi liberi compresi tra i comparti 5B – 2B e 2B – 3B, Devono comunque essere rispettate tutte le altre disposizioni del PP-PCC, in particolare l'altezza del piano terreno.
E' auspicato il mantenimento del collegamento pedonale pubblico al livello terreno. In caso contrario sono da proporre soluzioni alternative di percorso.

Costruzioni sotterranee

6. In mancanza di indicazioni specifiche (vedi piano n. 2) le costruzioni sotterranee devono sorgere all'interno dell'ingombro planimetrico assegnato al comparto per il rispettivo edificio fuori terra.

Altezza massima

7. Nel piano n. 1 è indicata per ogni comparto la quota altimetrica massima riferita al profilo superiore della gronda.

Altezza minima

8. Il piano n. 3 indica l'altezza minima (vincolante) degli edifici. L'altezza è la misura della distanza verticale tra la quota del punto di misurazione riportato sul piano e il filo superiore della gronda dell'edificio.

Altezza PT comparti 2A, 3A, 5A

9. L'altezza del piano terreno, misurata dalla quota del pavimento al pavimento del piano superiore, deve risultare di almeno m 4. 50.

*Manufatti
emergenti oltre
l'altezza*

10. Impianti e sovrastrutture quali comignoli, torri di raffreddamento, pannelli solari, lucernari, ecc. che emergono dal profilo altimetrico dell'edificio sono ammessi quando si integrano nel disegno della costruzione e alla condizione che risultino comunque marginali per impatto volumetrico e visivo.

Distanze

11. Le distanze tra gli edifici sono stabilite dalle linee di arretramento e di costruzione indicate nel piano n 1.

Coperture

12. Sono ammessi unicamente tetti a copertura piana.

*Materiali e
concezione
architettonica*

13. Per aspetto e tipologia gli edifici devono tendere alla formazione di un complesso urbano formalmente unitario, che si distingue anche per l'armonioso accostamento di materiali, rivestimenti e di combinazioni di colori.

SETTORE III

Ubicazione

1. Nuovi edifici devono rispettare le linee di arretramento e di allineamento riportate nel piano n I.
Al di fuori dei comparti edificabili indicati non sono ammessi nuovi edifici, ad eccezione di piccole costruzioni accessorie per il deposito di attrezzi e macchinari necessari al mantenimento dei giardini e delle superfici verdi.

Altezze

2. Altezza massima degli edifici è di metri 6.00 riferita al prospetto sul lato a monte della costruzione e misurata a partire dalla quota del terreno naturale. Per la facciata a valle l'altezza massima è di m 12.00 misurata dalla quota del terreno naturale; per l'edificio all'ex fmn 299 l'altezza massima è di m 9.00.

Distanze

3. Sono stabilite dalle linee di arretramento e di costruzione riportate sul piano. Nel comparto principale (ex fmn 301) è ammessa l'edificazione in contiguità; nel caso di utilizzazione con costruzioni singole deve essere garantita la distanza minima tra edifici di metri 6.00.

Coperture

4. E' richiesto la formazione di tetto a falde, aventi pendenza compresa tra il 30 e il 45%.
Come materiale di copertura sono da utilizzare i coppi o le tegole tipo ludovici rosse.

Art. 10 Edifici (prescrizioni per l'utilizzazione)

SETTORE I

Superficie utile

lorda (SUL)

1. Superficie utile lorda

La superficie utile lorda (SUL) massima totale è di m² 57'500.

Superficie commerciale di vendita (SC)

2. La quota di SUL che può essere destinata a superficie commerciale di vendita (SC) può raggiungere al massimo il 10% del corrispettivo sfruttamento assegnato al comparto.
-
- La superficie commerciale di vendita (SC) massima totale è di m
- ²
- 5'750.

Ripartizione SUL e SC

3. Tabella ripartizione

Comparto	SUL max m ²	di cui SC max m ²
1	7'000	700
2 (A, B)	17'500	1'750
3 (A, B)	14'500	1'450
4	6'500	650
5 (A, B)	9'500	950
6	2'500	250

Per i comparti 2, 3 e 5 la quota assegnata di SUL, rispettivamente di SC, può essere suddivisa liberamente tra i rispettivi sotto comparti A e B, nel rispetto degli altri parametri stabiliti nel PP-PCC.

Riporto indici comparti 2(A, B), 3 (A, B) e 5 (A, B)

4. La possibilità di trasferire quantitativi di SUL e SC è ammessa unicamente per i comparti 2 (A, B), 3 (A, B) e 5 (A, B).

Il riporto di SC è ammesso fino al conseguimento di una superficie commerciale massima di m² 2'000/comparto.

La ripartizione dei posteggi riservati a questi comparti dovrà adeguarsi alle modifiche di sfruttamento derivanti dal corrispondente quantitativo di SUL/SC trasferita.

SETTORE III

*Superficie utile
Lorda (SUL)*

1. Superficie utile lorda

La superficie utile lorda massima totale ammessa è di m² 3'250

Ripartizione SUL

2. Tabella di ripartizione

Comparto	SUL max m ²
ex 299	250
ex 301	2'100
449	225
ex 452	225
902	225
903	225

Ex fmn 301

3. Per la ex particella n 301 la quantità edificatoria per ognuno dei 2 comparti ubicati nella parte alta del fondo è rispettivamente di m² 225 SUL e m² 100 SE.

E' data facoltà di rinunciare all'utilizzazione dei 2 comparti superiori e di concentrare tutto il potenziale edificatorio assegnato al fondo nel comparto ubicato sul limite inferiore della particella.

Art. 11 Superfici aperte

L'ubicazione, la delimitazione e le condizioni di utilizzazione delle aree aperte sono specificate nel piano n 3.

Parco

1. Area verde pubblica (parco)

Il nuovo parco rappresenta la principale attrezzatura di interesse pubblico inserita nel PP-PCC e investe l'intero settore II.

La sua sistemazione come area verde alberata sarà precisata attraverso un progetto esecutivo di dettaglio.

Le aree private incluse nel settore II saranno acquisite dal Comune in base a quanto previsto dall'art. 17.

Gli edifici e i manufatti preesistenti saranno demoliti a spese del Comune.

L'intervento di sistemazione e la manutenzione sono a carico del Comune.

*Interventi per il
parco*

2. Per favorire la frequenza pubblica del parco il progetto di sistemazione prevede la realizzazione di una rete di sentieri, la formazione di un laghetto, la posa di piccole strutture per il gioco dei bambini, fontane, panchine, illuminazione, ecc.

*Verde privato
incluso nei limiti
del comparto
edificabile*

3. Area verde privata (parco)
Le aree non edificate incluse nel settore II che spettano ai comparti 2A, 3A e 5A, sono da sistemare a verde, secondo criteri d'intervento analoghi a quelli adottati per la realizzazione del parco.
I relativi costi di sistemazione e di manutenzione di queste aree sono a carico dei rispettivi proprietari.

*Verde privato
di arredo*

4. Area verde privata di arredo urbano
Sugli scorpori di aree verdi destinate all'arredo urbano viene iscritta la servitù a favore del Comune per la loro sistemazione con aiuole, siepi e alberature.
La manutenzione delle aree spetta al Comune.

*Verde privato
per posteggi*

5. Area verde privata con posteggi all'aperto

Verde privato

6. Area verde privata
Sono incluse le superfici aperte attorno alle costruzioni (settore I) e i giardini al servizio di abitazioni (settore III), da sistemare a verde.
Le aree verdi al servizio dei comparti 1, 4, e 6 possono essere in parte utilizzate per la formazione di posteggi all'esterno, aventi capienza massima pari al 10% del numero di stalli complessivi assegnati al comparto.
Piante d'alto fusto e siepi dovranno privilegiare specie indigene.
L'intervento di sistemazione e la manutenzione sono a carico dei rispettivi proprietari.

*Superfici
pavimentate*

7. Le aree pavimentate (sia di proprietà pubblica che privata) indicate nel piano n 3 sono da sistemare in base alle indicazioni di un progetto generale. Esse sono aperte alla pubblica circolazione e, dove indicato, all'accesso di veicoli di fornitori.

Art. 12 Viabilità

Accessi veicolari

1. Gli accessi veicolari ai singoli comparti sono da ubicare secondo le indicazioni riportate nel piano n 2.

Per la loro realizzazione sono da considerare:

- L'esigenza di dover assicurare continuità e sicurezza alle aree pedonali.
- la possibilità di favorire la fruizione pedonale di corti e spazi interni ubicati al piano terreno delle costruzioni.

Art. 13 Posteggi

Posteggi pubblici e privati

1. La disponibilità massima di posteggi pubblici e privati al servizio del quartiere è quantificata a priori nel PP-PCC sulla base delle utilizzazioni stabilite e tiene conto delle disposizioni contenute nel Regolamento cantonale (Rccp).

SETTORE I

Posteggi secondo Rccp

2. Per il settore I il PP-PCC ammette un numero massimo di 800 stalli: di questi 31 sono pubblici e 769 privati. La quantificazione tiene conto del fattore di correzione $C = 0.5$ (Rccp) sul fabbisogno massimo di riferimento.

Ripartizione posteggi privati

3. In base alle quantità edificatorie e alle utilizzazioni stabilite nel Piano per i singoli comparti deve essere osservata la seguente ripartizione di stalli:

Comparti	1	2 (A,B)	3 (A,B)	4	5 (A,B)	6
n stalli	93	232	192	86	126	33

La ripartizione di stalli riservati nel posteggio comune ai comparti (2 A, B), (3 A, B) e (5 A, B) dovrà adeguarsi alle eventuali ripartizioni di cui all'art. 10, par. 4 delle presenti norme.

Assegnazione delle quote

4. Con la domanda di costruzione il proprietario dovrà dimostrare la necessità di dover usufruire dell'intero contingente di stalli stabilito nel PP- PCC per il suo comparto.

Posteggi fase transitoria

5. Nel periodo transitorio compreso tra l'approvazione del PP-PCC e l'entrata in funzione dei servizi pubblici di mobilità stabiliti nella pianificazione di ordine superiore è ammessa, in forma temporanea, la realizzazione di complessivi 320 stalli supplementari (307 privati e 13 pubblici), stabiliti con l'applicazione del fattore di correzione $C = 0.7$.

Al termine del periodo transitorio l'utilizzazione definitiva di queste superfici dovrà allinearsi con gli obiettivi stabiliti nei rispettivi piani del PP-PCC.

Autorimessa sotterranea

6. All'interno del comparto indicato nei piani è prevista la realizzazione di un garage sotterraneo comune, con capacità massima di 460 stalli destinati agli utenti e addetti dei comparti 2 (A, B), 3 (A, B) e 5 (A, B).

Accesso al posteggio sotterraneo

7. L'accesso veicolare al posteggio sotterraneo centralizzato avviene tramite la rampa indicata nel piano n. 2.

<i>Stalli esterni Comparti 2 (A, B), (3A, B), (5A, B)</i>	8.	Per clienti e visitatori dei rispettivi comparti sono disponibili complessivamente 90 stalli in posteggi esterni, ubicati sui due lati della nuova strada di servizio.
<i>Capienza massima</i>	9.	La capienza massima dei posteggi comuni (sotterranei e di superficie) spettanti ai comparti 2 (A, B), 3 (A, B) e 5 (A, B) è di 550 stalli.
<i>Norme VSS</i>	10.	Il dimensionamento degli stalli e delle aree di circolazione/accesso deve rispettare le prescrizioni della norma VSS.
<i>Limitazioni d'uso dei posteggi</i>	11.	I posteggi privati obbligatori (definitivi e transitori) sono riservati agli utenti del quartiere e non possono essere ceduti o affittati a terzi.

SETTORE III

<i>Ripartizione posteggi</i>	1.	Nel settore III è richiesta la formazione di posteggi in ragione 1 posto macchina / 100 m ² SUL o frazione superiore a 50 m ² SUL.
------------------------------	----	--

Art. 14 Protezione dal rumore

SETTORE I

<i>Grado di Sensibilità</i>	1.	Grado di sensibilità III.
<i>Protezione fonica verso strada cantonale</i>	2.	Con riferimento alle immissioni foniche causate dal traffico stradale (strada cantonale) le domande di costruzione relative ai comparti 1, 2A, 3A e 5A saranno da completare l'indicazione delle misure di protezione che si intendono adottare per garantire le condizioni minime stabilite nella norma SIA 181.

SETTORI II e III

<i>Grado di sensibilità</i>	1.	Grado di sensibilità II.
---------------------------------	----	--------------------------

Art. 15 Aspetti ambientali

<i>Obiettivo</i>	1.	Il PP- PCC intende inserire, a livello pianificatorio, alcuni provvedimenti organizzativi in grado di mitigare gli effetti negativi per l'ambiente derivanti dalle utilizzazioni previste e dalle immissioni di inquinamento atmosferico e fonico causate dal traffico esterno. Queste misure saranno da precisare e da affinare nella fase di elaborazione definitiva del progetto.
------------------	----	---

SETTORE I

- Riscaldamento* 2. Da scoraggiare l'uso di fonti fossili.
- Raccolta rifiuti* 3. Da organizzare con l'apertura di un nuovo centro di raccolta (che potrebbe sostituire l'attuale sul fmn 811).
- Acque meteoriche* 4. Da recuperare a scopo di irrigazione, raffreddamento degli edifici e per usi tecnici e secondari.
- Opere di scavo, riempimenti* 5. Da attuare secondo le indicazioni di un piano di gestione.
- Isolamento termico edifici* 6. Da promuovere secondo standard Minergie.
- Bonus ambientale* 7. Da considerare quale incentivo per la ricerca di soluzioni esemplari in campo di risparmio energetico e di compatibilità ambientale.

Art. 16 Tappe di realizzazione

- Realizzazione a tappe* 1. Nel caso di attuazione a tappe dovranno essere considerate tutte le misure di interesse pubblico e privato per favorire l'idoneo completamento del PP-PCC nella fasi successive alla prima, sia per interventi di costruzione che per la sistemazione degli spazi liberi .
- Coordinamento degli interventi* 2. Il Municipio coordina la realizzazione delle opere di interesse pubblico necessarie al riassetto urbanistico dell'area. In particolare dovrà assicurare la tempestiva realizzazione delle infrastrutture di base che devono consentire l'attuazione degli obiettivi del Piano, e la razionale edificazione dei comparti destinati a tale scopo.

Art. 17 Ricomposizione particellare

- LRPT* 1. Per l'attuazione del PP-PCC è necessario un riordino fondiario per il settore III, secondo la procedura della permuta generale prevista all'art. 83a della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT).
- Comprensorio* 2. Il comprensorio interessato dalla ricomposizione particellare (permuta generale) include le attuali particelle n 298, 425, 426, 456 e 708. La superficie complessiva del comprensorio è di m² 50'117.
- Rete viaria* 3. La superficie necessaria per la realizzazione della rete viaria pubblica interna e di accesso al quartiere viene ricavata attraverso deduzione collettiva, proporzionalmente alle quote delle interessenze iniziali, e ceduta gratuitamente al Comune di Manno.
- Parco* 4. La superficie necessaria per la realizzazione del parco pubblico viene ricavata attraverso deduzione collettiva, proporzionalmente alle quote delle interessenze iniziali, e ceduta gratuitamente al Comune di Manno.

C. DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18 Procedure

- Consenso*
1. La realizzazione del quartiere richiede il preliminare accordo tra il Comune e i proprietari interessati, e tra le singole parti coinvolte nel progetto.
- Regolamento*
2. Nell'apposito regolamento vengono stipulati gli accordi e le convenzioni per la realizzazione e la gestione del nuovo quartiere, in particolare
- La realizzazione e il mantenimento delle opere private di interesse collettivo
 - I diritti di passo pubblico, veicolare e pedonale.
 - Le servitù per la realizzazione di arredi urbani (aiuole, pavimentazioni, alberature, ecc.).
 - La realizzazione e gestione del parcheggio sotterraneo centralizzato da parte dei proprietari interessati.
 - La realizzazione e gestione della rampa di accesso al posteggio sotterraneo.
- Approvazione regolamento*
3. Il regolamento dovrà essere approvato e firmato da tutte le parti interessate prima dell'adozione del PP-PCC.

Art. 19 Derghe

- Comparti edificabili*
1. Derghe per lievi modifiche formali o per piccoli scostamenti dalle linee di costruzione e di arretramento riportate nel piano n. 1 possono essere concesse dal Municipio quando l'intervento, condiviso dai rispettivi confinanti, non pregiudica l'unitarietà e il carattere del quartiere.

Art. 20 Entrata in vigore

- Approvazione*
1. Il PP-PCC entra in vigore con la sua approvazione da parte del Consiglio di Stato.

