



# COMUNE DI LUGANO

## SEZIONE SONVICO

### VARIANTE DI PIANO REGOLATORE MODIFICA DI POCO CONTO (artt. 34 e 35 Lst)

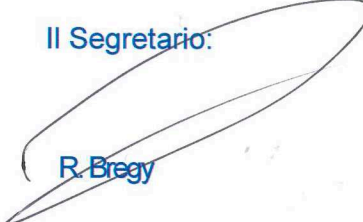
### MAPPALI 107 E 122 RFD Modifiche inerenti alla passerella ciclopedonale Ponte di Spada

### RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE con ELABORATI GRAFICI

Documento per l'approvazione dipartimentale

Il Sindaco:  
  
Michele Foletti

PER IL MUNICIPIO

Il Segretario:  
  
R. Bregy

Lugano, agosto 2024

## Sommario

1.	INTRODUZIONE .....	3
	1.1. Premessa .....	3
	1.2. Forma e procedura .....	4
2.	CONSIDERAZIONI DI ORDINE TECNICO E PIANIFICATORIO .....	5
	2.1. Premessa .....	5
	2.2. Situazione e caratteristiche del comparto .....	5
	2.3. Stralcio del sentiero pedonale al mappale 107 RFD Lugano-Sonvico	6
	2.4. Attribuzione del mappale 122 RFD Lugano-Sonvico a zona AP-EP ...	8
	2.5. Permuta tra le porzioni dei mappali 107 e 122 RFD Lugano-Sonvico	10
	2.6. Compensazione zona agricola .....	11
	2.7. Dissodamento Area forestale .....	13
	2.8. Piano regolatore vigente .....	15
3.	VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE .....	18
	3.1. Elaborati grafici e NAPR .....	18
4.	VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA.....	21
	4.1. Leggi di ordine superiore .....	21
	4.2. Ponderazione degli interessi .....	21
	4.3. Verifica della contenibilità del PR.....	22
	4.4. Protezione dell'ambiente e del paesaggio .....	22
	4.5. Contributo del plusvalore .....	22
	4.6. Costi relativi alla variante .....	22
5.	CONCLUSIONI .....	23

# 1. INTRODUZIONE

## 1.1. Premessa

Il presente rapporto illustra e motiva le seguenti due modifiche pianificatorie del Piano Regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Sonvico:

1. la modifica d'attribuzione da sentieri e collegamenti pedonali a **zona agricola** di una porzione di ca. 304 mq del mappale 107 RFD Lugano-Sonvico (la superficie evidenziata in giallo nella fig. 1);
2. la modifica d'attribuzione da zona agricola e zona forestale a **zona per edifici e attrezzature pubbliche** di una porzione di ca. 304 mq del mappale 122 RFD Lugano-Sonvico (la superficie evidenziata in verde nella fig. 1).



Fig. 1: Ortofoto del comparto con in evidenza le porzioni dei mappali 107 e 122 interessate dalla presente variante.

La modifica risponde alla volontà del Comune di Lugano di realizzare una piccola area di ristoro lungo il futuro percorso ciclopedonale cantonale e regionale che collegherà Sonvico a Tesserete tramite il futuro Ponte di Spada. Il progetto del nuovo ponte ne prevede la spalla Sud in corrispondenza dell'area di ristoro proposta. Tale modifica segue inoltre lo spostamento del percorso ciclabile dalla posizione attuale all'imbocco della nuova passerella.

## 1.2. Forma e procedura

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLst).

La presente variante riguarda due modifiche puntuali del Piano Regolatore ed è elaborata nella forma del PR in vigore (Legge d'applicazione della Legge sulla pianificazione del territorio - LALPT), fermo restando che nel prossimo futuro si provvederà ad adeguarlo alla nuova forma stabilita dalla Lst. A tale proposito, è utile menzionare il fatto che la Città di Lugano sta finalizzando l'allestimento del Piano direttore comunale (PDCom), che fornirà la base concettuale per la revisione e uniformazione dei PR delle 21 sezioni che compongono l'attuale base pianificatoria del Comune. Tale processo includerà ovviamente anche l'adeguamento ai disposti della Lst e del Piano direttore cantonale, in particolare in relazione al compito sancito dalla scheda R6 di elaborare un Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC), compito che nel caso di Lugano viene svolto dal PDCom in corso di finalizzazione.

Ciò premesso, per quanto riguarda le modifiche oggetto del presente rapporto, è possibile affermare che, malgrado la Città non disponga ancora del Piano direttore comunale, non è né verosimile né auspicato che lo stesso si orienti su soluzioni pianificatorie diverse da quelle qui proposte.

Detto altrimenti, a mente del Municipio non vi è il rischio che la presente variante del PR pregiudichi o renda più difficoltosa l'attuazione dei nuovi indirizzi urbanistici che si stanno delineando con il Piano direttore comunale. Al contrario, trattandosi di modifiche necessarie per la realizzazione e l'arricchimento della futura passerella ciclopedonale Ponte di Spada, che garantirà la continuità tra due dei principali tratti della rete dei percorsi ciclabili cantonali e regionali del Luganese, è legittimo affermare fin d'ora che la variante in oggetto persegue scopi in linea con gli intendimenti futuri del Piano direttore comunale.

Viste le modifiche puntuali del PR e la loro portata limitata, si ritiene che la variante in oggetto possa seguire la procedura semplificata ai sensi degli artt. 34 e 35 Lst e 42 RLst.

In particolare, l'art. 34 Lst recita:

*“Possono essere sottoposte alla procedura semplificata le modifiche che:*

- a) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo;*
- b) comportano correzioni dei limiti di zona determinate da ragioni tecniche;*
- c) interessano una superficie di terreno non superiore a 3'000 mq, oppure*
- d) in caso di modifiche che riguardano le reti delle vie di comunicazione, se non è modificata la gerarchia delle strade.*

Nel caso specifico la variante di PR interessa parzialmente le superfici dei mappali 107 e 122 RFD Lugano-Sonvico, ciascuna di ca. 304 mq, per un totale complessivo di ca. 608 mq, ampiamente inferiore al limite di 3'000 mq.

Sono quindi dati i presupposti per l'applicazione della procedura semplificata ai sensi della Lst.



## 2. CONSIDERAZIONI DI ORDINE TECNICO E PIANIFICATORIO

### 2.1. Premessa

Ambedue le modifiche previste dalla presente variante, riguardanti i mappali 107 e 122 RFD Lugano-Sonvico, sono correlate al “*progetto stradale cantonale concernente la passerella ciclopedonale e relativi raccordi, collegamento sulla Valle di Spada – tratto Cagiallo-Sonvico, in territorio dei Comuni di Lugano e Capriasca*” (di seguito: Ponte di Spada), che è stato approvato dal CdS con RG no. 5020 del 12/10/2022.

La modifica prevista al mappale 107 RFD è scaturita dalla convenzione del 12/08/2022, stipulata nell’ambito della procedura di approvazione del progetto stradale di Ponte di Spada tra lo Stato, il Comune di Lugano e i proprietari dei mappali 122 e 123 RFD.

Mentre, con la modifica di una porzione di ca. 304 mq del mappale 122 RFD Lugano-Sonvico, il Comune di Lugano, in accordo con i proprietari di questo fondo, intende creare una base pianificatoria che permetta la realizzazione di un’area adibita alla sosta e al ristoro, al servizio dei fruitori della futura passerella ciclopedonale.

### 2.2. Situazione e caratteristiche del comparto

Il mappale 107 RFD Lugano-Sonvico è di proprietà del Comune di Lugano ed è attribuito dal piano regolatore vigente a sentieri e collegamenti pedonali. Il citato sentiero collega la zona residenziale e la zona del nucleo tradizionale di Sonvico alla località Valle di Spada, di carattere agricolo e forestale, situata nella zona periferica di Sonvico, in prossimità del Fiume Cassarate e del Comune di Capriasca.

Il mappale 122 RFD Lugano-Sonvico è di proprietà privata ed è attribuito dal piano regolatore vigente parzialmente a zona agricola e parzialmente a zona forestale. Il mappale in questione è interessato dal tracciato della pista di raccordo della passerella ciclopedonale Ponte di Spada.

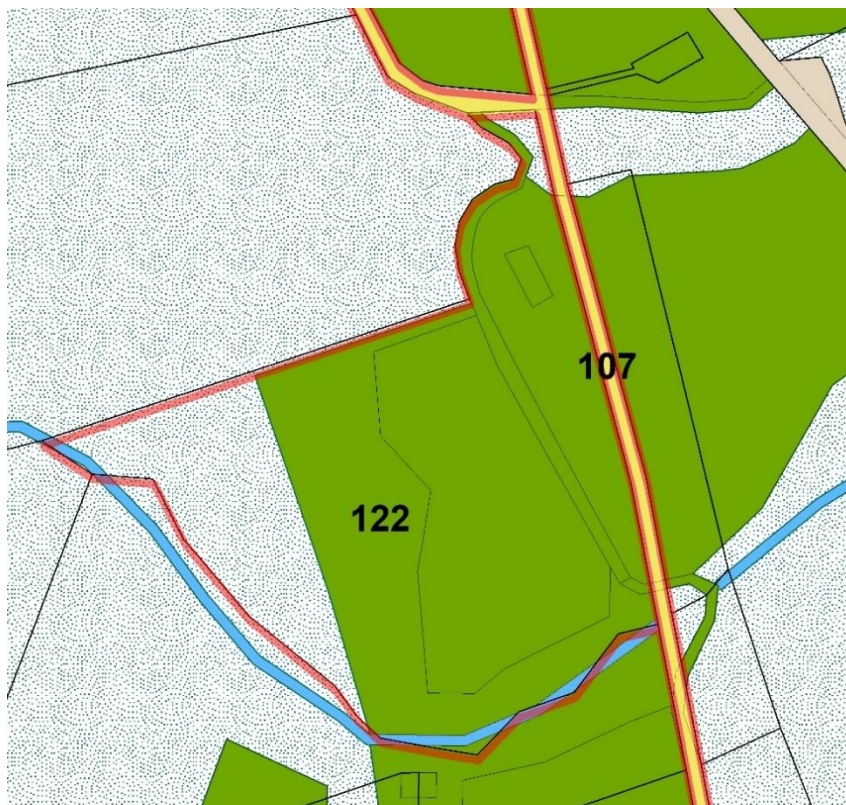


Fig. 2: Estratto piano delle zone vigenti con in evidenza i mappali 107 e 122 RFD Lugano-Sonvico

### 2.3. Stralcio del sentiero pedonale al mappale 107 RFD Lugano-Sonvico

Come accennato nella premessa, la modifica prevista al mapp. 107 RFD Lugano-Sonvico è legata alla procedura di approvazione del progetto stradale cantonale Ponte di Spada. Il Dipartimento del territorio ha pubblicato il citato progetto e gli atti espropriativi (progetti, relazione tecnica, piani di espropriazione e offerte d'indennità) nonché la domanda di dissodamento durante il periodo dal 30 novembre 2021 al 14 gennaio 2022.

Il progetto stradale in questione prevede l'espropriazione materiale di diversi fondi, tra i quali anche parzialmente i mappali 122 e 123 RFD Lugano-Sonvico, che saranno oggetto sia dell'occupazione temporanea, sia dell'espropriazione materiale, ossia l'iscrizione di una servitù di diritto di passo pubblico pedonale e ciclabile con obbligo accessorio a favore dello Stato – pista ciclopedonale.

Il Consiglio di Stato, in seguito alla sottoscrizione di una convenzione con i proprietari dei mappali citati, con risoluzione no. 5020 del 12 ottobre 2022 ha approvato il Progetto stradale Ponte di Spada.

Qui di seguito viene esposta la citata convenzione, limitatamente ai suoi punti principali:

2. *Lo spostamento del sentiero escursionistico dal fondo part. n. 122 RFD di Lugano-Sonvico alla posizione colorata in verde sul fondo part. N. 105 RFD di Lugano-Sonvico sarà realizzata dallo Stato, a proprie spese, previo ottenimento della necessaria autorizzazione a costruire.*
3. *Nell'ambito dell'esecuzione del progetto stradale di cui alla premessa a), lo Stato si impegna a concordare con gli espropriati le misure opportune al fine di convogliare gli escursionisti sul nuovo sentiero escursionistico indicato in verde nella planimetria allegata quale inserto A.*
4. *A seguito della crescita in giudicato dell'approvazione del progetto stradale, il Comune di Lugano provvederà tempestivamente a una variante di piano regolatore, con cui viene stralciato dal piano del traffico il collegamento pedonale di cui alla premessa i) indicato in giallo nella planimetria allegata quale inserto A.*
5. *Gli espropriati si impegnano a concedere allo Stato l'immissione in possesso dei fondi part. n. 122 e n. 123 RFD di Lugano-Sonvico per la realizzazione del progetto stradale, previo preavviso scritto di un mese da parte dello Stato.*
6. *Le pretese espropriative notificate dagli espropriati il 14 gennaio 2022 restano riservate e impregiudicate; in mancanza di un separato accordo, esse saranno trasmesse per competenza al Tribunale di espropriazione.*

Pertanto, con la presente variante il Comune di Lugano intende dare seguito a quanto convenuto con lo Stato e con i proprietari dei mappali 122 e 123 RFD, stralciando dal piano regolatore il tratto del sentiero pedonale al mappale 107 RFD evidenziato in giallo nella planimetria allegata alla convenzione. La presente variante propone l'attribuzione dell'intero tratto in questione, di ca. 304 mq, a **zona agricola**.

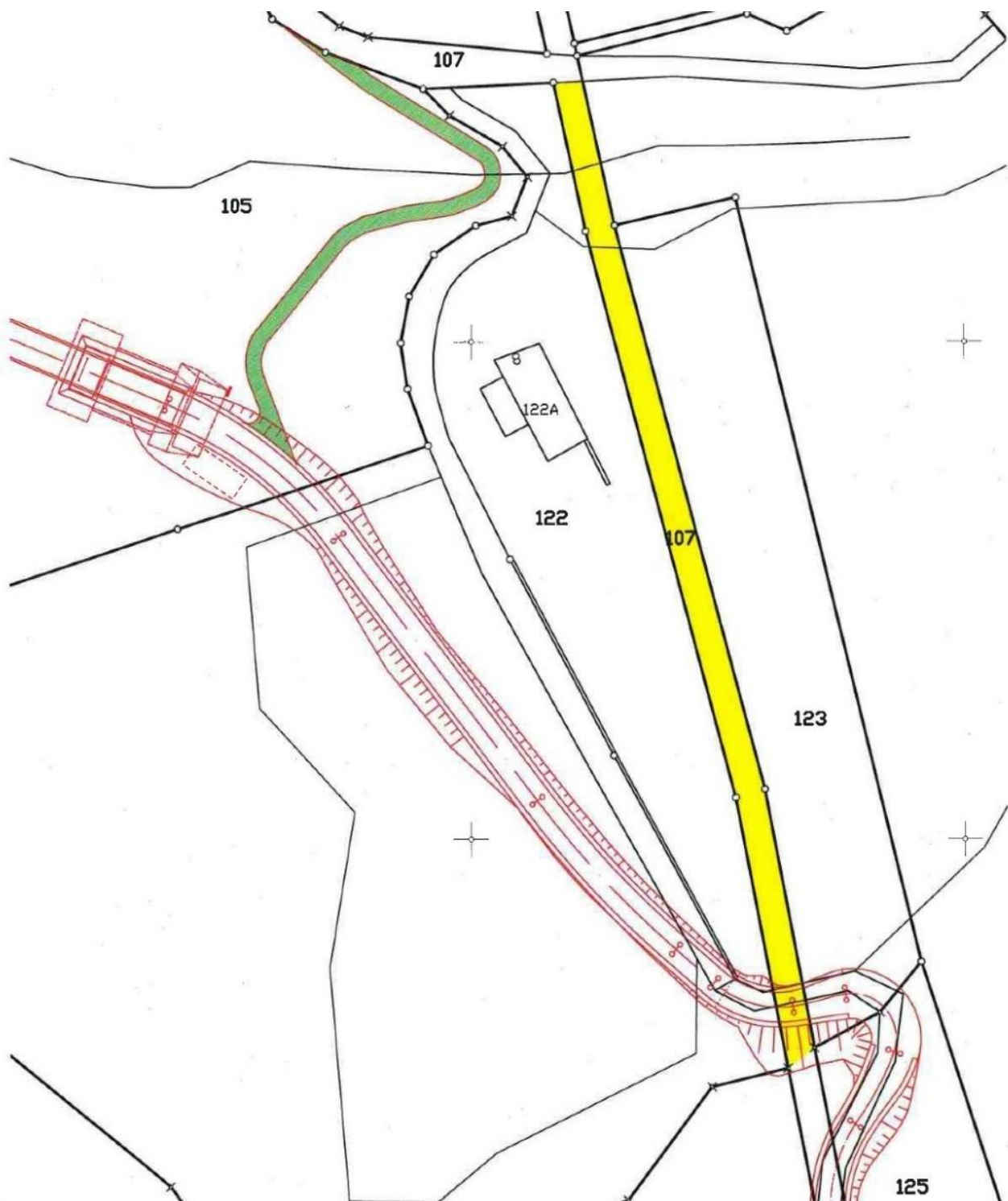


Fig. 3: Planimetria 1:500 - allegata alla convenzione

Con l'attribuzione a zona agricola del tratto del percorso pedonale al mappale 107 RFD, il Comune di Lugano, conformemente alla Legge sulla conservazione del territorio agricolo, come si dirà nel punto 2.6 della presente variante, propone la compensazione reale dell'area agricola sottratta dal mappale 122 RFD.

È importante sottolineare che la rimozione del tratto del sentiero pedonale in questione non pregiudica in alcun modo l'accessibilità ai fondi agricoli confinanti 122 e 123 RFD Lugano-Sonvico. L'accesso a questi fondi continuerà ad essere garantito attraverso i sentieri e collegamenti pedonali, come avvenuto fino ad oggi. A questo proposito va precisato che, come si evince dalla planimetria sovraesposta (Fig. 3), il tracciato della pista di raccordo alla passerella attraverserà il mappale 122 e confinerà con il mappale 123, garantendo l'accessibilità di ambedue i fondi in questione.







La collocazione del Punto di ristoro, destinato al pubblico servizio, su una porzione di ca. 304 mq del mappale 122 RFD, che ora è attribuita parzialmente a zona agricola e zona forestale, necessita di un adeguamento della destinazione pianificatoria di questa porzione. Pertanto, il Comune di Lugano, al fine di creare una base pianificatoria che permetta la realizzazione di questo progetto, con la presente variante propone la modifica d'attribuzione del mappale 122 RFD, limitatamente all'area interessata dal progetto dell'area di ristoro, da zona agricola e zona forestale a **zona per edifici e attrezzature pubbliche** (Fig. 5).

Gli organi cantonali competenti e nello specifico l'Ufficio della progettazione del Sottoceneri, committenti dell'intero tracciato, hanno confermato la fattibilità tecnica di questo progetto, fornendo un preavviso favorevole all'inserimento dell'area di ristoro.

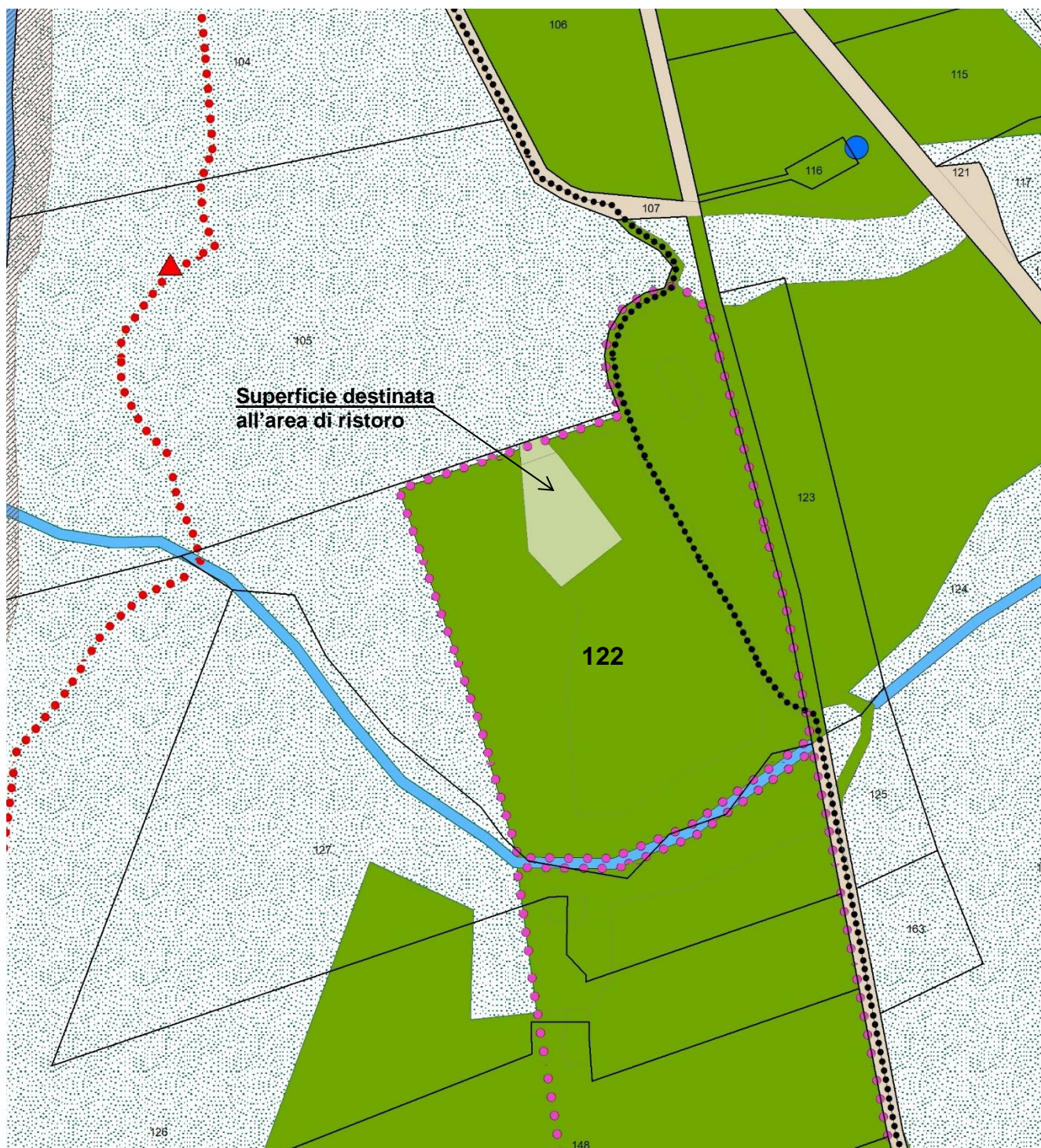


Fig. 5: Piano del paesaggio vigente con in evidenza la superficie destinata al progetto dell'area di ristoro.



## 2.5. Permuta tra le porzioni dei mappali 107 e 122 RFD Lugano-Sonvico

Al fine di riunire i loro fondi, i proprietari dei mappali 122 e 123 RFD sono interessati ad acquisire dal Comune di Lugano il tratto del sentiero pedonale (parz. mapp. 107 RFD Lugano-Sonvico), di ca. 304 mq, interposto tra i due fondi citati; parallelamente, il Comune di Lugano - per poter realizzare il progetto dell'area di ristoro sul mappale 122 RFD - necessita di acquisire dai proprietari di questo fondo una porzione di ca. 304 mq del mappale 122 RFD Lugano-Sonvico.

Tenuto conto di quanto sopra, il Comune di Lugano e i Proprietari si sono impegnati formalmente, mediante la sottoscrizione di una convenzione, ad adottare una soluzione di permuta tra le porzioni dei mappali citati, come da sottostante piano di mutazione provvisorio no. 3128, dopo la crescita in giudicato della presente variante (Fig. 6).

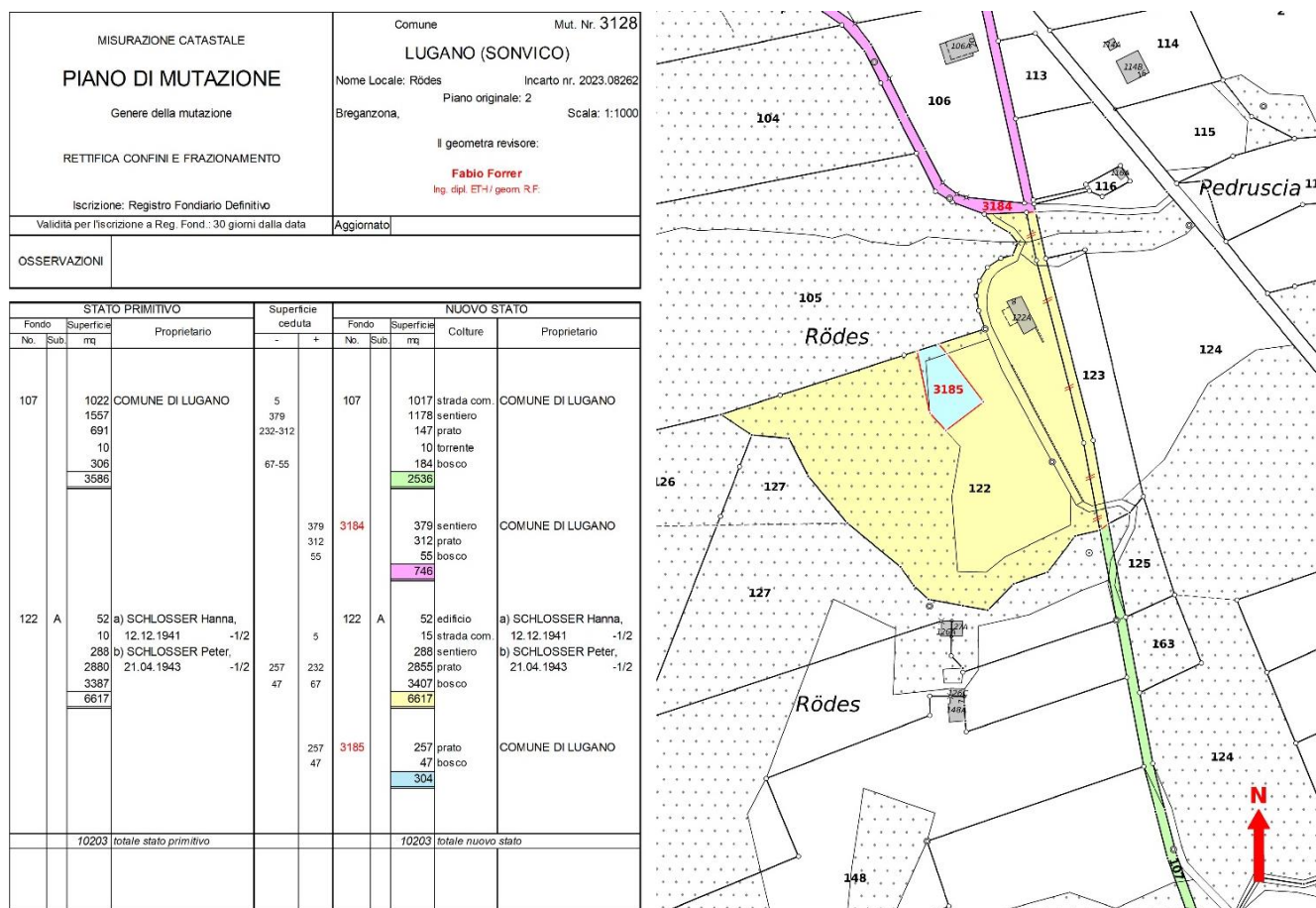


Fig. 6: Piano di mutazione provvisorio concernente la permuta tra le porzioni dei mappali 107 e 122 RFD Lugano-Sonvico

## 2.6. Compensazione zona agricola

Il progetto di massima dell'area di ristoro, come menzionato nel punto 2.3, prevede la sottrazione di una superficie di ca. 304 mq del mappale 122 RFD, di cui ca. 299 mq in zona agricola (superficie tratteggiata).

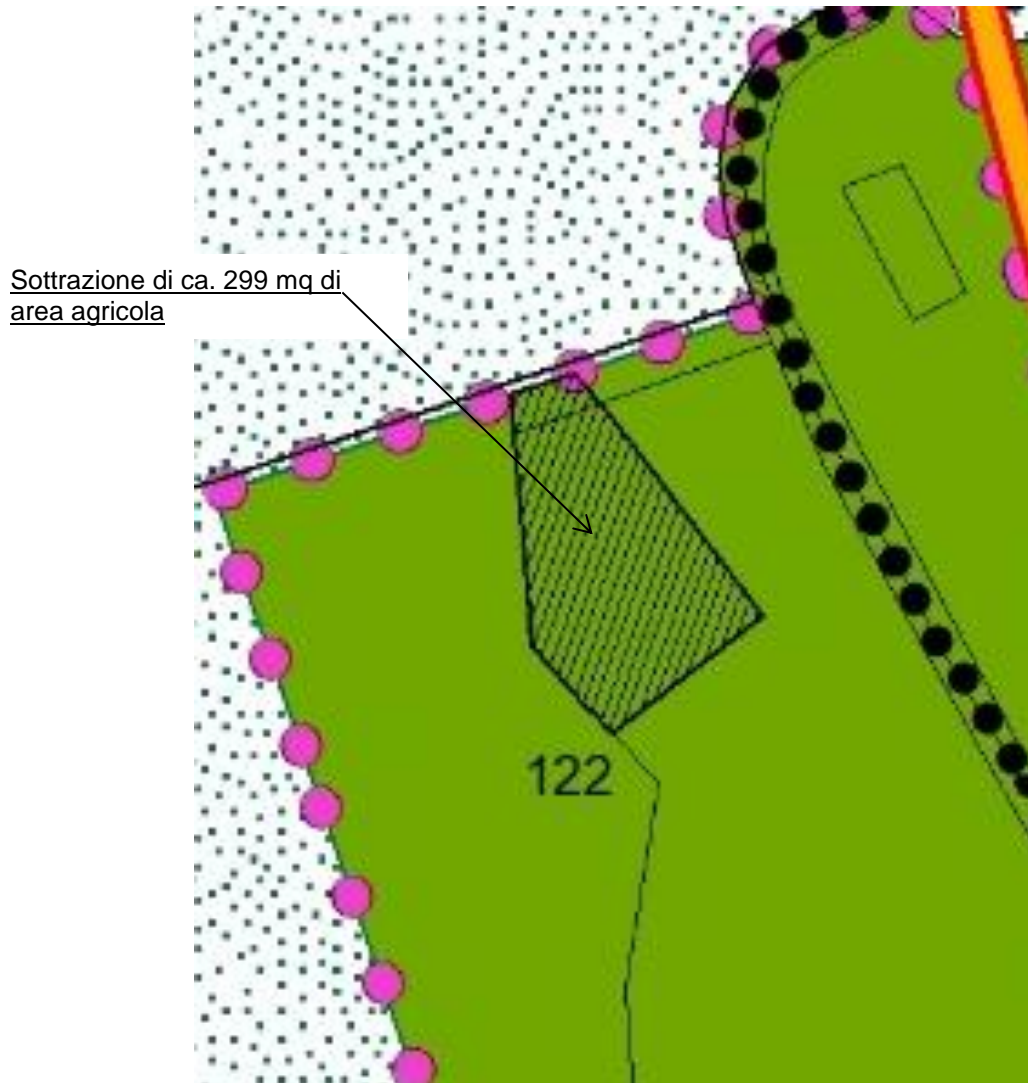


Fig. 7: Estratto piano del paesaggio con in evidenza la superficie agricola da sottrarre al mapp. 122 RFD

La diminuzione della zona agricola dovrà tener conto delle disposizioni della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr.).

In particolare, l'art. 9 LTAgr. recita:

*“b) Compensazione reale: La compensazione deve, di principio, essere reale e avvenire, localmente nel rispetto della legislazione vigente in materia forestale, di protezione della natura e del paesaggio, secondo il seguente ordine:*

- a. Con aree di pari estensione e qualità agricola;*
- b. Con altre aree idonee all'agricoltura.*

*Nella compensazione reale il valore di reddito agricolo del fondo adottato in compensazione dovrà essere pari a quello del fondo da compensare.”*



Nel caso specifico:

La compensazione reale dell'intera superficie agricola, da sottrarre al mappale 122 RFD di ca. 299 mq (la superficie tratteggiata), avverrà localmente, con un'area di pari qualità e simile estensione (leggermente superiore): più precisamente, con la porzione del mappale n. 107 (di origine agricola), di ca. 304 mq, che attualmente è attribuito a sentieri e collegamenti pedonali e che nell'ambito delle modifiche previste dalla presente variante viene attribuito interamente a zona agricola (la superficie evidenziata in rosso), uniformando l'indirizzo pianificatorio del tratto in questione con i confinanti mappali 122 e 123 RFD Lugano-Sonvico.

Qui di seguito il piano di compensazione dell'area agricola sottratta dal mapp. 122 RFD (Fig. 8).

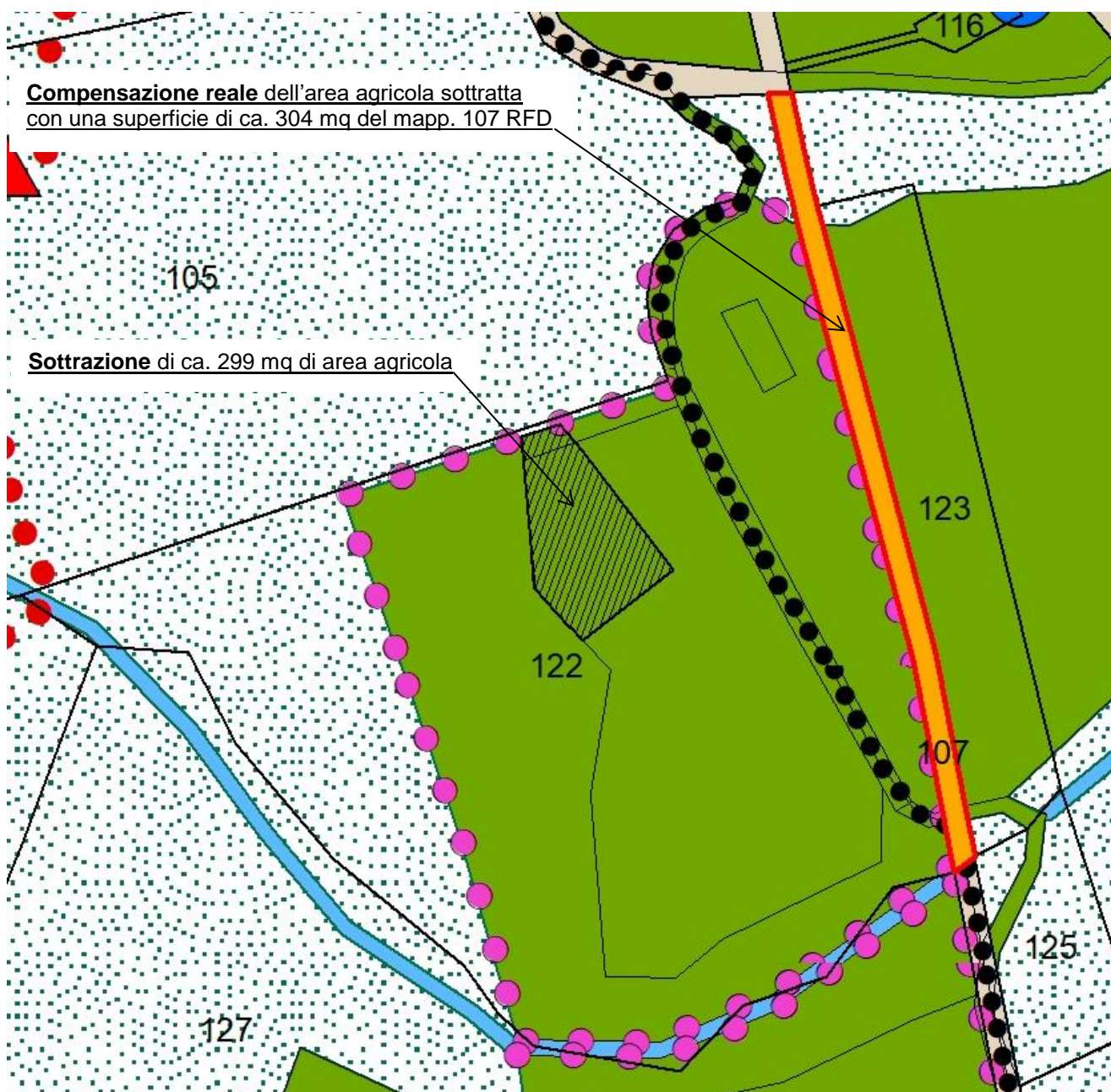


Fig. 8: Piano compensazione superficie agricola.

Sono quindi dati i presupposti per la compensazione reale della superficie agricola sottratta dal mappale 122 RFD Lugano-Sonvico.

## 2.7. Dissodamento Area forestale

Il progetto di massima dell'area di ristoro, come menzionato nel punto 2.4, prevede la sottrazione di ca. 304 mq del mappale 122 RFD, di cui ca. 5 mq in zona forestale (superficie tratteggiata).

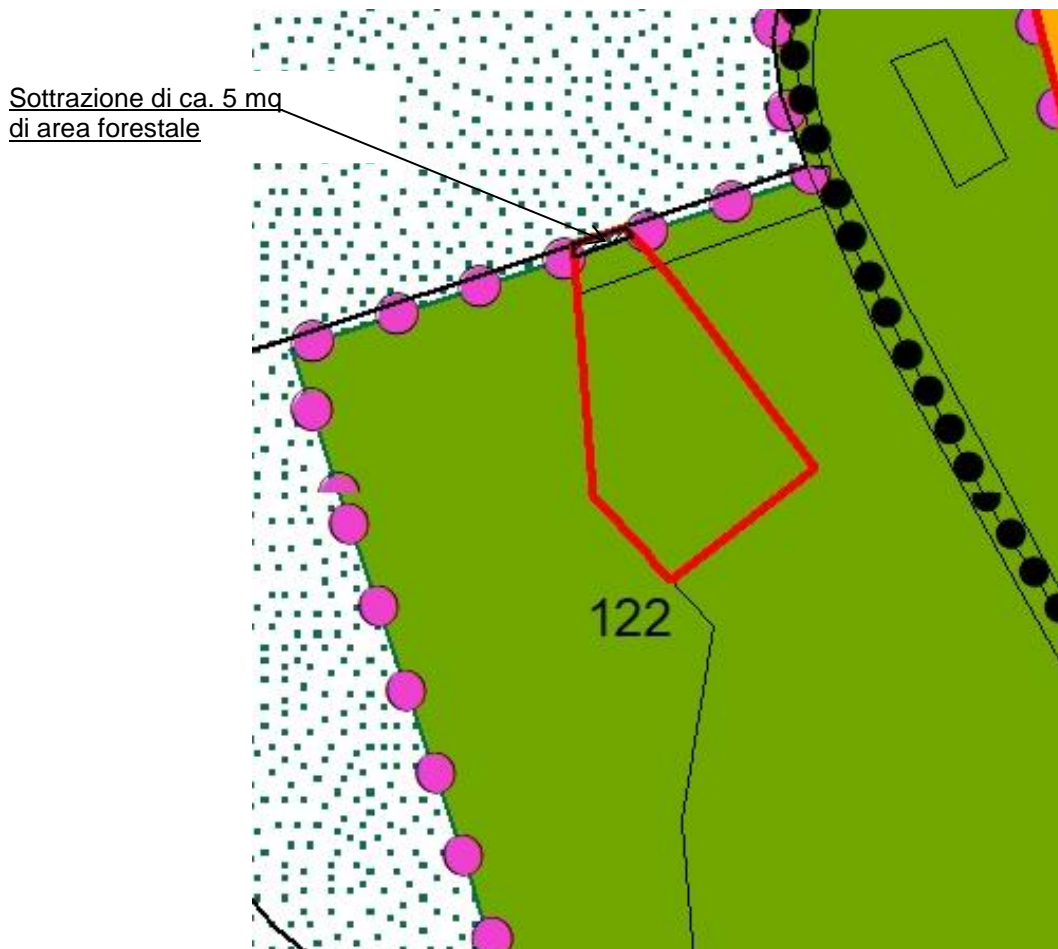


Fig. 9: Piano del paesaggio vigente con in evidenza la superficie forestale da sottrarre al mapp. 122 RFD

Il progetto stradale cantonale di Ponte di Spada e la relativa istanza di dissodamento sono state approvate dal Consiglio di Stato con RG no. 5020 del 12/10/2022.

La citata istanza, datata aprile 2021, prevede il dissodamento di una superficie complessiva di 4'960 mq di area boschiva (di cui 3'107 mq a carattere temporaneo e 1'853 mq a titolo definitivo) su diversi mappali nei Comuni di Capriasca, sezione di Cagiallo, e di Lugano, sezione di Sonvico. Uno dei mappali interessati dalla citata istanza è il mappale 122 RFD Lugano-Sonvico. Infatti, l'istanza cantonale prevede il dissodamento di 192.2 mq della superficie forestale di questo fondo a titolo temporaneo e di 96.7 mq a titolo definitivo.

La superficie forestale del mappale 122 RFD interessata dalla presente variante è di ca. 5 mq. Questa superficie è contemplata nell'istanza di dissodamento cantonale del 2021 e fa parte dei dissodamenti definitivi previsti. Di conseguenza, essa non è soggetta all'obbligo di rimboschimento previsto per le aree destinate a dissodamento temporaneo.

Pertanto, sentito l'Ufficio forestale del V circondario, trattandosi di una procedura cantonale autopianificante (Legge sulle strade), il dissodamento è da considerarsi consumato ed il relativo limite del bosco già in vigore dal profilo giuridico. Dato che la risoluzione governativa n° 5020 del 12 ottobre 2022 non prevede un termine di validità, il limite del bosco può essere ripreso e non sono necessarie ulteriori decisioni dal profilo della Legge forestale.



Qui di seguito il piano no. 03 allegato all'istanza di dissodamento cantonale con in evidenza il mappale 122 RFD Lugano-Sonvico e l'area interessata dal dissodamento.

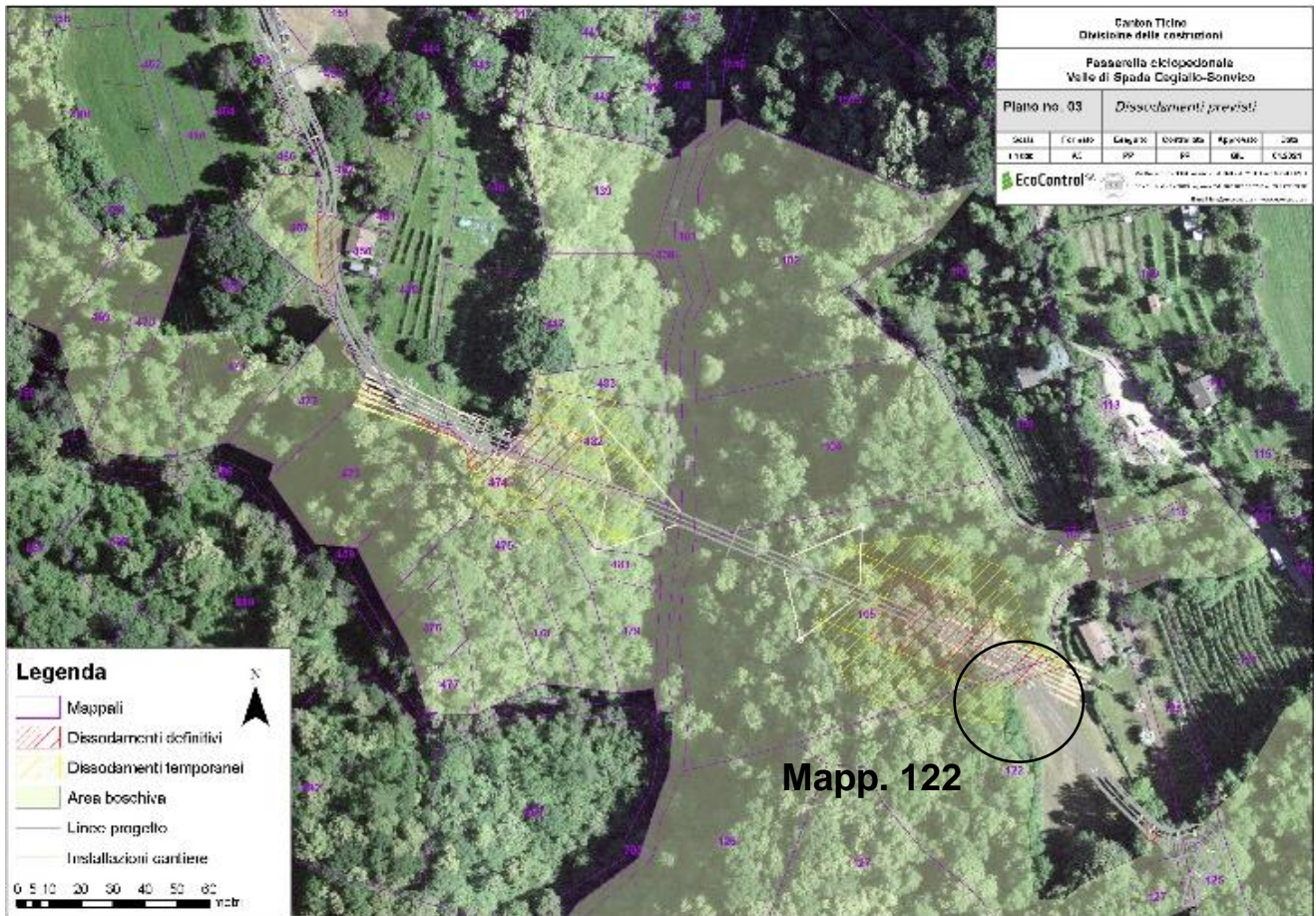


Fig. 10: Piano di dissodamento cantonale



## 2.8. Piano regolatore vigente

La situazione pianificatoria attuale del comparto in oggetto scaturisce dall'approvazione del Piano regolatore del Comune di Lugano, sezione di Sonvico da parte del CdS con Ris. no. 723 del 8 febbraio 1983.

Qui di seguito vengono illustrati gli estratti del PR in vigore con i vincoli pianificatori significativi ai fini della presente variante:

### Piano delle zone

Nel piano delle zone vigente le porzioni dei due mappali 107 e 122, interessate dalla presente variante, sono attribuite come segue:




Il mappale 107 RFD: Sentieri e collegamenti pedonali;

Il mappale 122 RFD: zona agricola e zona forestale. (Fig. 11)



Fig. 11: Estratto PR in vigore - Piano delle zone

### LEGENDA

-  Zona agricola
-  Zona forestale
-  Sentieri e collegamenti pedonali

## Piano del traffico

Nel piano del traffico vigente le porzioni dei due mappali 107 e 122, interessate dalla presente variante, sono attribuite come segue:



Il mappale 107 RFD: Sentieri e collegamenti pedonali;

Il mappale 122 RFD: parzialmente a zona forestale. (Fig. 12)



Fig. 12: Estratto PR in vigore - Piano del traffico

### LEGENDA

-  Zona forestale
-  Sentieri e collegamenti pedonali



**Piano del paesaggio**

Nel piano del paesaggio vigente le porzioni dei due mappali 107 e 122, interessate dalla presente variante, sono attribuite come segue:

Il mappale 107 RFD: Sentieri e collegamenti pedonali;

Il mappale 122 RFD: zona agricola, zona forestale, sentiero e zona SAC. (Fig. 13)

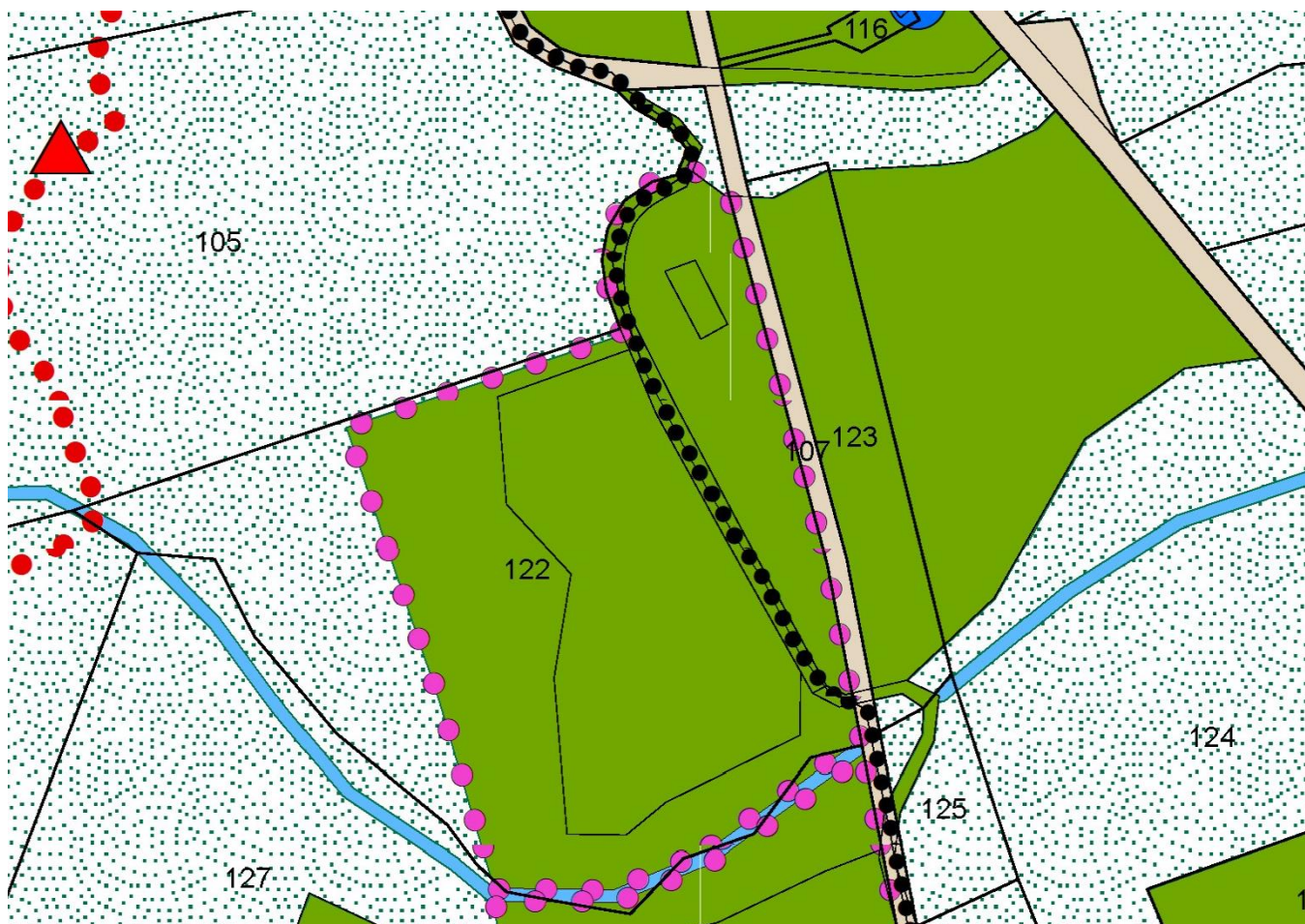


Fig. 13: Estratto PR in vigore - Piano del paesaggio

**LEGENDA**

- Zona agricola
- Zona forestale
- Sentieri e collegamenti pedonali
- Limite zona SAC



### 3. VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE

#### 3.1. Elaborati grafici e NAPR

Qui di seguito sono descritte le modifiche ai piani delle zone, del traffico e del paesaggio, conseguenti ai contenuti e agli obiettivi della presente variante del piano regolatore.

La presente variante di PR non ha alcuna incidenza sulle NAPR in vigore.

Sono allegati al presente rapporto gli estratti di PR (vigente e variante) in scala 1: 2000 e 1:5000.

#### Piano delle zone, scala 1:2'000 e 1:5'000

Le porzioni dei 2 mappali 107 e 122, oggi indicate sul piano delle zone come menzionato precedentemente, vengono attribuite come segue:

Il mappale 107 RFD: zona agricola;

Il mappale 122 RFD: zona per edifici e attrezzature pubbliche (AP-EP). (Fig. 14)

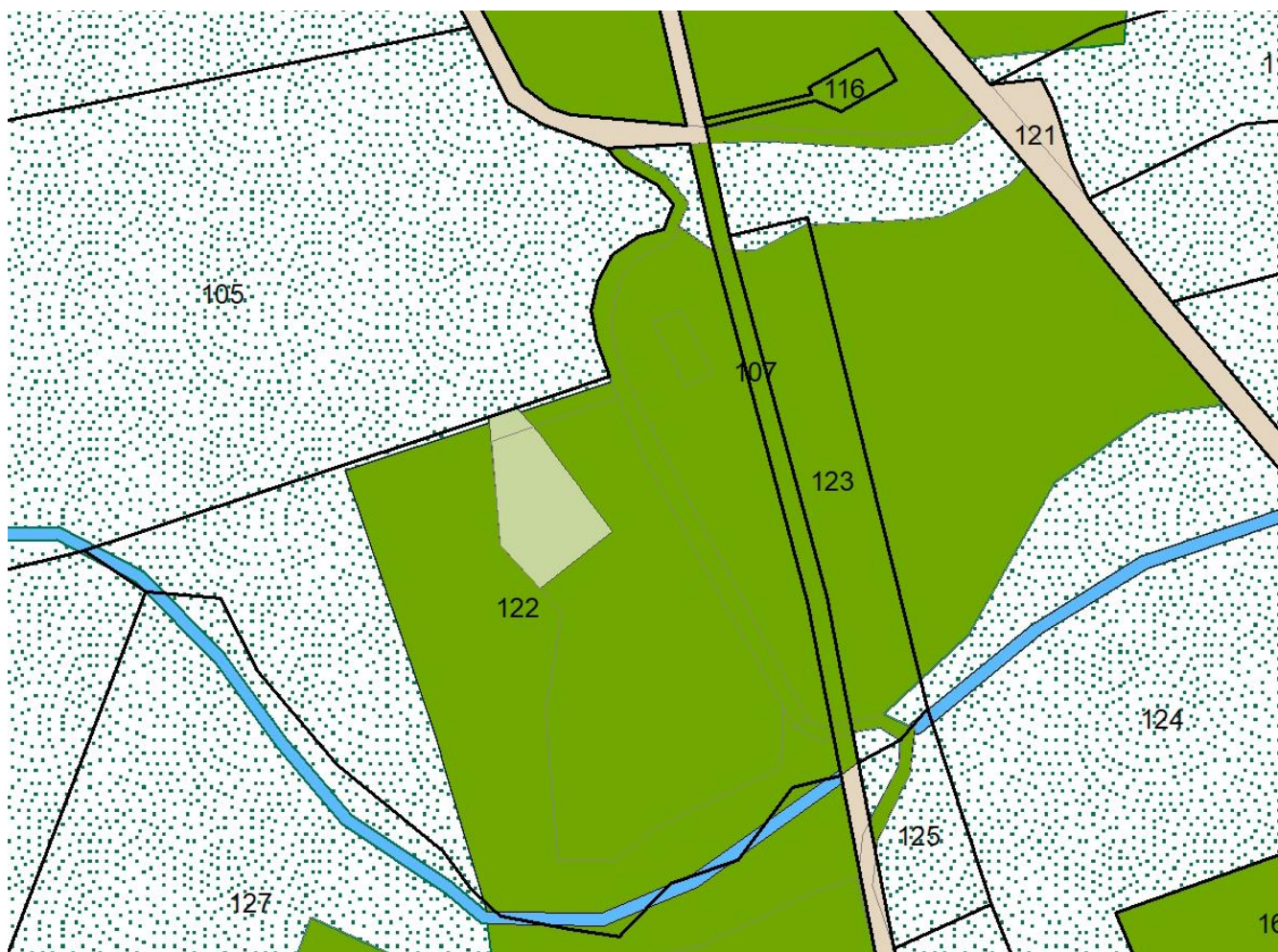






Fig. 14: Variante - Piano delle zone

#### LEGENDA

-  Zona agricola
-  Zona forestale
-  Sentieri e collegamenti pedonali
-  Zona per edifici e attrezzature pubbliche

**Piano del traffico, scala 1:2'000**

Le porzioni dei 2 mappali 107 e 122, oggi indicate sul piano del traffico come menzionato precedentemente, vengono attribuite come segue:

Il mappale 107 RFD: zona agricola, senza alcun elemento grafico distintivo, in quanto la nuova attribuzione non è riportata sul piano del traffico;

Il mappale 122 RFD: zona per edifici e attrezzature pubbliche. (Fig. 15)

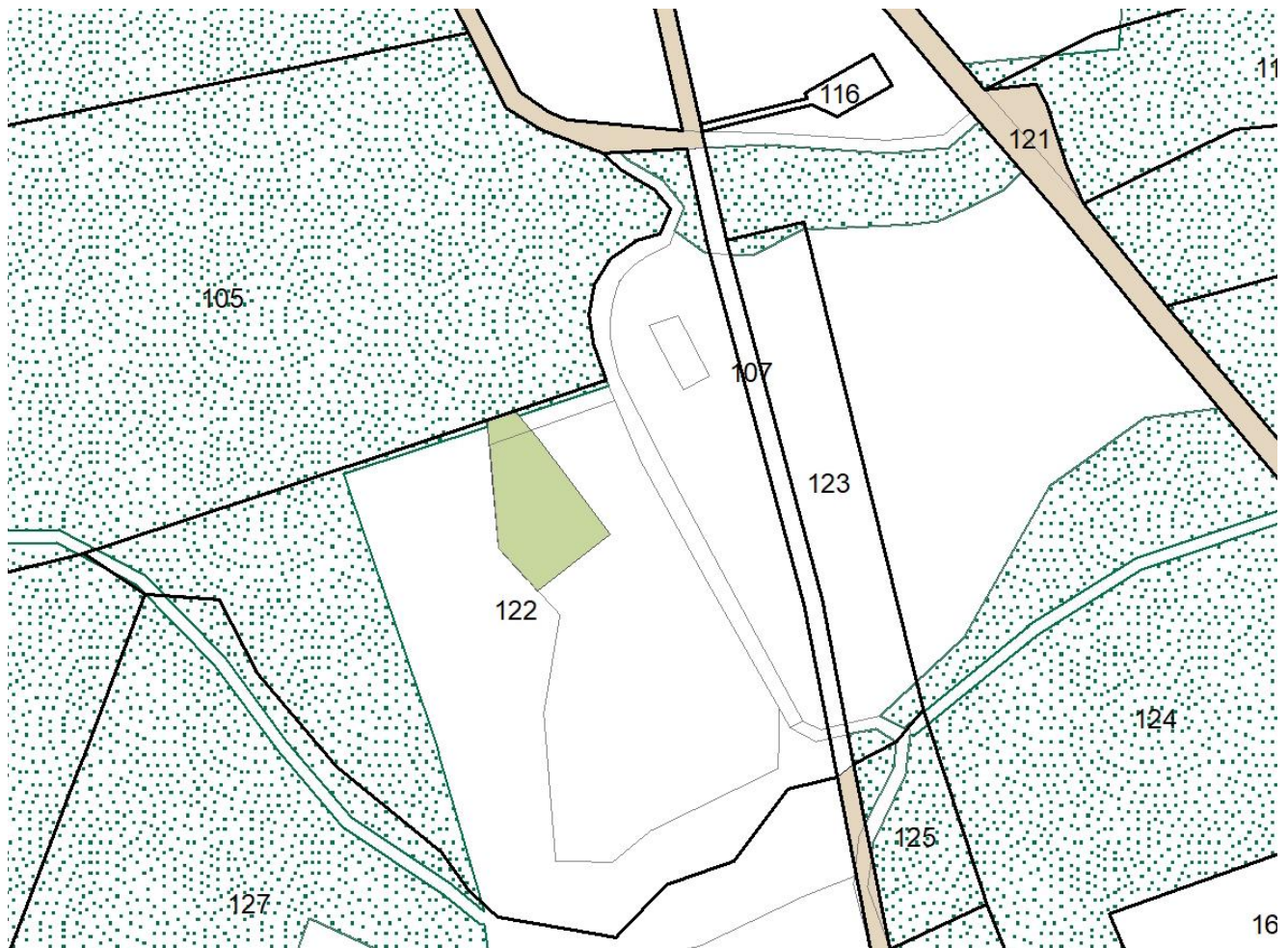





Fig. 15: Variante - Piano del traffico

**LEGENDA**

-  Zona forestale
-  Sentieri e collegamenti pedonali
-  Zona per edifici e attrezzature pubbliche



**Piano del paesaggio, scala 1:2'000 e 1:5'000**

Le porzioni dei 2 mappali 107 e 122, oggi indicate sul piano del paesaggio come menzionato precedentemente, vengono attribuite come segue:

Il mappale 107 RFD: zona agricola;

Il mappale 122 RFD: zona per edifici e attrezzature pubbliche. (Fig. 16)

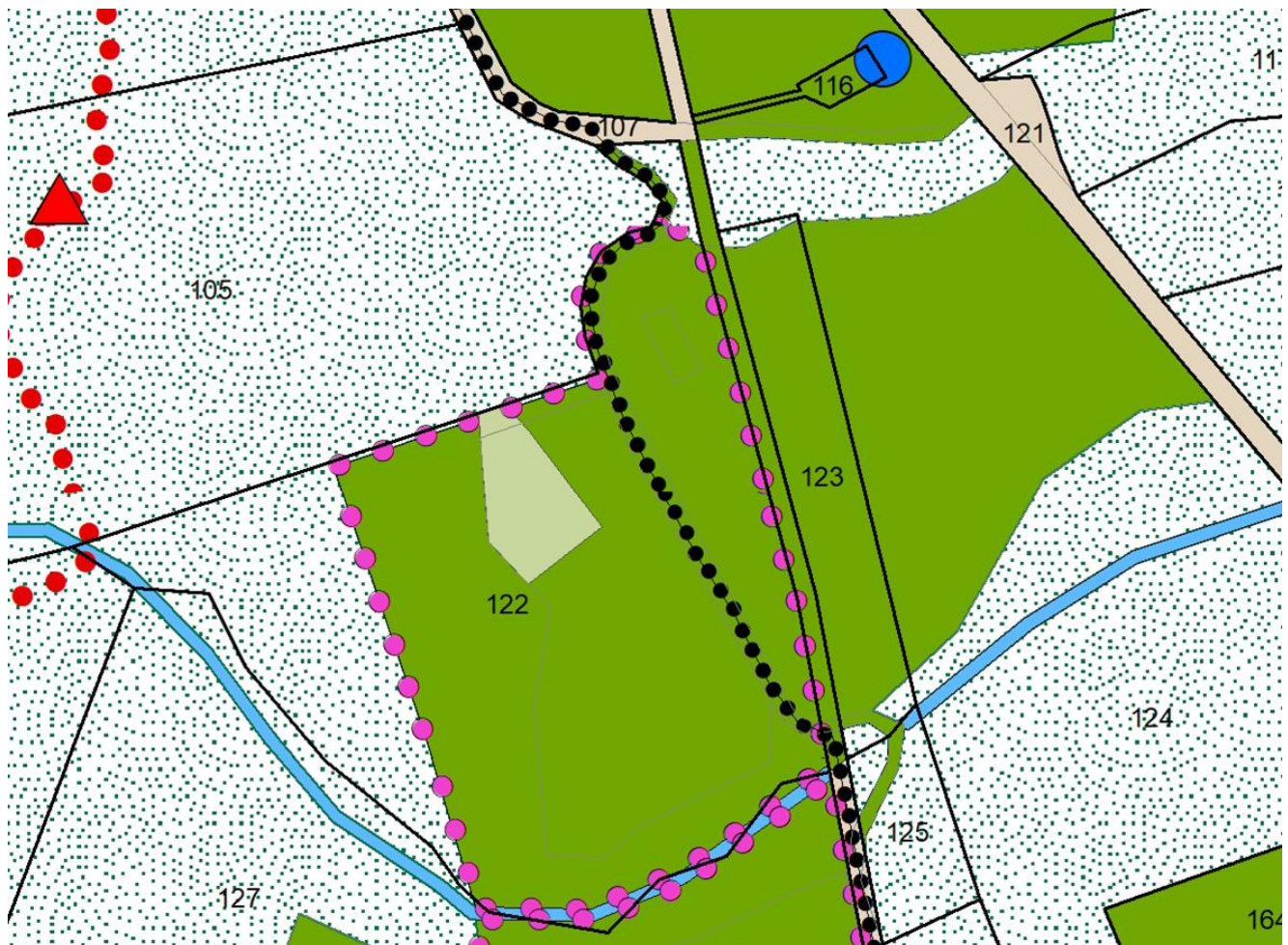







Fig. 16: Variante - Piano del paesaggio

**LEGENDA**

-  Zona agricola
-  Zona forestale
-  Sentieri e collegamenti pedonali
-  Zona per edifici e attrezzature pubbliche
-  Limite zona SAC

## 4. VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

### 4.1. Leggi di ordine superiore

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini. In particolare, la variante non si pone in conflitto con il principio di non ampliamento della zona edificabile sancito dalla scheda R6 del PD.

Le due proposte pianificatorie contenute nella presente variante sono correlate con il progetto stradale cantonale di Ponte di Spada e concernono, nello specifico, la modifica d'attribuzione parziale dei mappali 122 e 107 RFD, rispettivamente da zona agricola e forestale a zona AP-EP (per la realizzazione di un'area adibita alla sosta e al ristoro) e da sentieri e collegamenti pedonali a zona agricola.

Le citate proposte non si pongono in conflitto con il principio di non ampliamento della zona edificabile.

### 4.2. Ponderazione degli interessi

La presente variante è stata oggetto della ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 Opt, considerando i seguenti interessi:

Vi è da una parte l'interesse dei privati, nello specifico i proprietari del mappale 122 RFD, che avrebbero potuto essere penalizzati dall'opera prevista. La variante risponde anche a questo aspetto, assicurando che i percorsi pedonali non passeranno più direttamente di fronte alla proprietà privata dividendola dai propri terreni che si trovano a monte dell'attuale sentiero.

Le modifiche previste dalla presente variante non hanno alcuna incidenza negativa sugli interessi dei Proprietari che, al contrario, ne traggono un vantaggio, sottoscritto tramite due accordi distinti:

- Lo stralcio di un tratto del sentiero pedonale al mappale 107 RFD è una richiesta dei Proprietari, i quali, dopo aver ottenuto il consenso del Cantone e del Comune a riguardo, mediante la sottoscrizione della convenzione del 12/08/2022, hanno dato il loro consenso al progetto cantonale.
- La modifica prevista al mappale 122 RFD è anch'essa il frutto di un accordo con i proprietari di questo fondo, i quali, mediante la sottoscrizione di una convenzione con il Comune di Lugano, si sono impegnati formalmente a non opporsi né alla presente variante né alla realizzazione della futura area di ristoro, accettando, dopo la crescita in giudicato della presente variante, di avviare il processo di permuta tra le porzioni dei mappali 107 e 122 RFD.

Detta permuta permetterà ai Proprietari di ottenere un vantaggio considerevole, ossia la riunificazione dei loro due fondi, i mappali 122 e 123 RFD, che fino ad oggi erano divisi dal sentiero pedonale al mappale 107 RFD.

Pertanto le modifiche previste dalla presente variante sono perfettamente in linea con la volontà e gli interessi dei proprietari del mappale 122 RFD.

Vi è d'altra parte l'interesse pubblico:

Ambedue le modifiche previste dalla presente variante rispondono ad un effettivo interesse pubblico, in quanto, come ampiamente esposto nei punti precedenti, sono attinenti e complementari al progetto stradale cantonale concernente la realizzazione della passerella ciclopedonale Ponte di Spada. Detto progetto garantirà la continuità tra due dei principali percorsi della rete ciclabile cantonale e regionale del Luganese, senza dover superare dislivelli elevati e rendendo quindi questo tragitto molto più diretto e agevole.



A titolo complementare, benché non sia oggetto direttamente toccato dalla presente procedura, il citato progetto si basa sulla scheda S5 del Piano di viabilità del polo (PVP), che costituisce la giustificazione di pubblica utilità dell'opera e conseguentemente delle modifiche previste dalla presente variante.

Va precisato che la modifica prevista al mappale 122 RFD permetterà di realizzare un'area di sosta e di ristoro a beneficio dei fruitori della passerella nell'ottica di valorizzare il percorso ciclabile previsto.

In conclusione, ponderati gli interessi, si ritiene che la presente variante di PR sia d'interesse pubblico.

### **4.3. Verifica della contenibilità del PR**

La presente variante non comporta un aumento dei parametri edificatori. Non è pertanto necessario un aggiornamento né del compendio dell'urbanizzazione né della contenibilità del PR.

### **4.4. Protezione dell'ambiente e del paesaggio**

La variante non modifica in modo rilevante i contenuti ammessi e non incide sulle possibilità edificatorie. Di conseguenza non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali e paesaggistiche del comparto, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque dovranno essere rispettate anche se non si tratta di una zona edificabile.

### **4.5. Contributo del plusvalore**

La presente variante di PR non comporta benefici pianificatori tali da rientrare tra le disposizioni sul plusvalore.

### **4.6. Costi relativi alla variante**

La presente variante comporta la realizzazione di un'area adibita alla sosta e al ristoro, i cui costi di realizzazione sono stimabili in ca. CHF 40'000.-, mentre non vi sono altri oneri derivanti dalla modifica (dissodamenti e compensazioni pecuniarie) se non quelli strettamente legati alle permutate dei fondi (costi notarili e di iscrizione a RF).

## 5. CONCLUSIONI

Il presente rapporto espone e fornisce le motivazioni d'interesse pubblico a sostegno della presente variante del Piano Regolatore del Comune di Lugano, sezione Sonvico, concernente lo stralcio di un tratto del sentiero pedonale al mappale 107 RFD Lugano-Sonvico e l'attribuzione parziale del mappale 122 RFD Lugano-Sonvico a zona AP-EP.

La presente variante ha l'obiettivo di ottemperare all'impegno preso dal Cantone e dal Comune di Lugano nei confronti dei proprietari del mappale 122 RFD, creando nel contempo una base pianificatoria che permetta di arricchire il percorso ciclabile con la realizzazione di un'area di sosta e di ristoro a beneficio dei suoi fruitori.

Lugano, agosto 2024

Andrea Felicioni, arch. dipl. ETH