



COMUNE DI LUGANO
SEZIONE DI LUGANO

VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

CENTRO SAN CARLO
MAPPALI n. 1335 e 1336 RFD

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
con
ELABORATI GRAFICI
e NAPR

Documento per l'esame preliminare

Lugano, gennaio 2024

INDICE

1.	INTRODUZIONE.....	1
2.	FORMA E PROCEDURA.....	2
3.	SITUAZIONE DI FATTO E CARATTERISTICHE DEL COMPARTO.....	3
4.	PR IN VIGORE.....	4
5.	LA VARIANTE DI PR	6
	5.1. Motivazione	6
	5.2. Modifiche grafiche.....	7
	5.3. Norme d’attuazione.....	10
	5.4. Bilancio delle superfici e cessione gratuita all’ente pubblico.....	11
6.	VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA.....	12
	6.1. Pianificazione superiore – Piano direttore cantonale	12
	6.2. Protezione dell’ambiente e del paesaggio	12
	6.3. Ponderazione degli interessi	12
	6.4. Verifica della contenibilità del PR.....	12
	6.5. Contributo del plusvalore	12
	6.6. Costi relativi alla variante	13
7.	CONCLUSIONI	13

1. INTRODUZIONE

Il presente Rapporto illustra e motiva una modifica al PR di Lugano (Sezione di Lugano) relativa alla riorganizzazione della situazione pianificatoria del mappale n. 1336 RFD Lugano, che vede la presenza di un'area di svago nella sua porzione nord-occidentale, nonché del Centro San Carlo. Quest'ultimo, situato nel quartiere di Besso, a nord della Clinica Luganese Moncucco, accoglie attualmente il Conservatorio della Svizzera italiana (CSI) e la Fonoteca nazionale svizzera (FN). Nel luglio del 2019 la Moncucco SA, società che gestisce l'omonima clinica, ha acquisito un diritto di superficie per sé stante e permanente sull'intero mappale n. 1336 RFD, di proprietà della Diocesi di Lugano, con lo scopo di consentire uno sviluppo armonioso dell'area del Centro San Carlo e della clinica. Da parte loro, il CSI e la FN intendono liberare gli spazi attualmente occupati per insediarsi nella futura “Città della Musica” che la Città intende realizzare in corrispondenza degli attuali stabili RSI di Besso, per i quali il Consiglio Comunale ha approvato, in data 20.03.2023, la firma delle convenzioni che prevedono il diritto di compera, da parte della Città, del fondo sul quale sorgono gli stabili, ora di proprietà della Società Svizzera di Radiotelevisione, nonché le convenzioni per cui quest'ultimi verranno dati in diritto di superficie per 99 anni alla Confederazione (per l'insediamento della FN) e al CSI.

L'impostazione pianificatoria del mappale n. 1336 RFD non riflette però gli attuali utilizzi del fondo, che si intendono consolidare. Pertanto, la Città di Lugano intende rivalutare la situazione dei vincoli definiti dall'attuale PR, in modo da consolidare e salvaguardare l'area di svago a gestione differenziata della componente vegetale recentemente valorizzata posta a monte del CSI, e di allinearli con l'impronta che la società Moncucco SA intende dare al fondo in oggetto.

La variante riguarda anche in minima parte il mappale n. 1335 RFD, che ospita la Clinica Luganese Moncucco.

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 una modifica puntuale del PR ed è elaborata nella forma del PR in vigore (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 concludendo l’allestimento del Piano direttore comunale, che fornirà la base concettuale per la revisione e uniformazione dei PR delle 19 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 centripeto di qualità (PAC), compito che nel caso di Lugano viene svolto dal Piano direttore comunale (PDCom) in corso di finalizzazione.

Ciò premesso, per quanto riguarda il comparto territoriale in oggetto è possibile affermare che, malgrado la Città non disponga ancora del PDCom, non è né verosimile né auspicato che lo stesso si orienti su soluzioni pianificatorie diverse da quella qui proposta.

Detto altrimenti, a mente del Municipio la presente variante segue i principi di uso razionale del suolo e promozione della riqualifica del tessuto urbano proposti con il PDCom, e non vi è rischio che la stessa pregiudichi o renda più difficoltosa l’attuazione di nuovi indirizzi urbanistici che si stanno delineando.

Il presente documento è stato elaborato col fine di intraprendere la procedura ordinaria di approvazione ai sensi dell’art. 25 ss. LST.

L’incarto si compone dei seguenti atti, datati gennaio 2024:

- Modifica del Piano delle zone
- Modifica del piano delle AP EP
- Modifica del Piano del traffico
- Modifica del Piano del paesaggio
- Modifica del Piano di dettaglio
- Modifica dell’art. 31 NAPR

3. SITUAZIONE DI FATTO E CARATTERISTICHE DEL COMPARTO

Il mappale n. 1336 RFD presenta una superficie di 19'093 mq ed è sostanzialmente diviso in due parti. La parte superiore (nord-ovest) è caratterizzata dalla presenza di una vasta area di svago, di un parco giochi (quest'ultimi messi a disposizione della Città mediante una convenzione stipulata con la Curia vescovile, e dalla sede della Fonoteca nazionale. In questo settore è presente anche un edificio in disuso. La parte inferiore vede invece la presenza del Centro San Carlo e di un grande piazzale occupato da posteggi destinati a quest'ultimo e alla Clinica Luganese Moncucco, accessibile da una strada d'accesso che parte da via Soldino. Di fronte all'entrata principale del Centro San Carlo è poi presente un parco-giardino caratterizzato dalla presenza di alberi ad alto fusto.

A valle del mappale n. 1336 RFD si trova il mappale n. 1335 RFD, di proprietà della Moncucco SA, che si caratterizza, oltre che dalla presenza degli edifici della clinica, da un'area verde nella sua porzione sud-est, dai posteggi destinati alla clinica e da una strada d'accesso a quest'ultimi e alla clinica stessa a partire da via Soldino, appena a valle dell'accesso al Centro San Carlo sopra descritto.

Il fondo 1336 è attraversato da un passaggio pedonale (formatosi spontaneamente nel tempo) che attraversa il piazzale e collega la clinica con via Cortivallo.



Fig. 1: ortofoto del comparto (2022).



Fig. 2: veduta de retro del Centro San Carlo, con il piazzale dedicato ai posteggi e l'ampia area di svago posta a monte (Foto: RSI).

4. PR IN VIGORE

Il **Piano delle zone** in vigore prevede l’attribuzione della parte sud-ovest del mappale n. 1336 RFD alla zona per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP), mentre la superficie restante del fondo è attribuita alla zona R5, analogamente a quanto previsto in corrispondenza del mappale n. 1335 RFD. La zona R5 è disciplinata dall’art. 24 NAPR, che concede un’altezza massima di 16.70 m, un indice di sfruttamento di 1, un indice di occupazione del 35%, e richiede un’area verde minima pari al 40% della SEN.

Il **Piano delle attrezzature ed edifici pubblici** precisa, dal canto suo, le specifiche della zona AP-EP, che viene codificata come zona AP-EP 1-Svago e tempo libero destinata a *gioco ragazzi (1b)* – parte a monte - e *sport (1c)* – parte a valle. Questa zona è poi identificata come una superficie “da acquisire”.

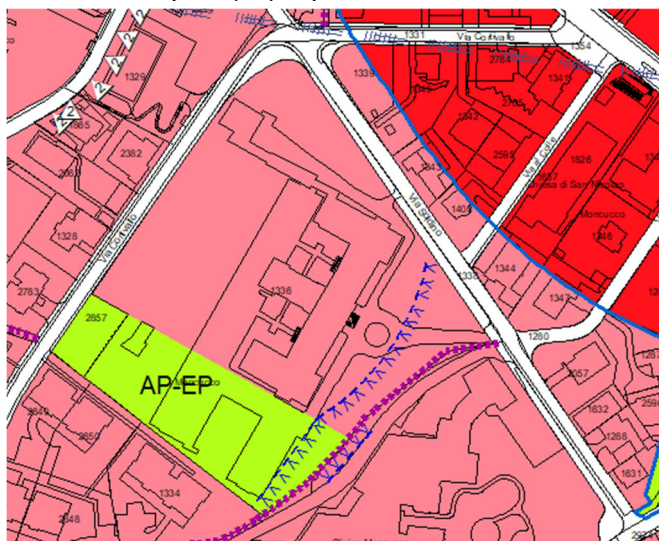


Fig. 3: Estratto del Piano delle zone

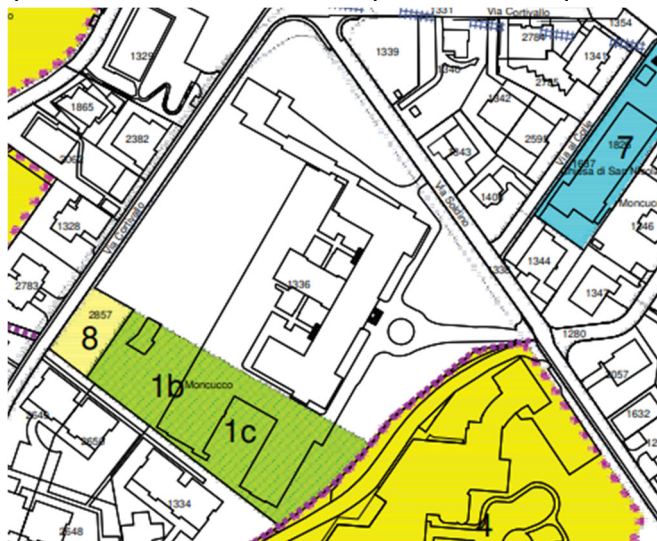


Fig. 4: Estratto del Piano delle AP-EP

Il **Piano del traffico** indica che il mappale n. 1336 RFD è interessato da un vincolo di allargamenti di via Soldino, che tocca anche il mappale n. 1335 RFD e, parzialmente, di via Cortivallo (strade di raccolta secondarie).

Il **Piano delle destinazioni e dei gradi** riprende la zona per attrezzature ed edifici pubblici, così come presentata sul Piano delle zone.



Fig. 5: Estratto del Piano del traffico



Fig. 6: Estratto del Piano delle destinazioni e dei gradi

Il **Piano del paesaggio** identifica il Centro San Carlo come bene culturale d’importanza locale (L44-Conservatorio della Svizzera italiana). Ripreso anche nel Piano delle zone, il Piano del paesaggio codifica un vincolo di “Arretramenti ambientali e protezione vegetazione” a valle del Centro San Carlo. Lo stesso vincolo è presente inoltre a ridosso della Clinica, sul mappale n. 1335 RFD, all’altezza dell’attuale posteggio.

Infine, il **Piano di dettaglio** identifica la zona AP-EP 1 come “Area destinata alla realizzazione di parchi, giardini, impianti turistici sportivi ecc. di progetto o da espropriare”. Il Piano riprende i vincoli di arretramento paesaggistico definendolo come “Arretramento per la salvaguardia dei contenuti naturalistici e per la tutela ambientale”, disciplinato dall’art. 37 NAPR. Quest’ultimo vieta, di fatto, la modifica dello stato fisico del fondo della superficie compresa fra il vincolo di arretramento e la strada d’accesso alla clinica Moncucco. Il Piano riprende inoltre i vincoli di allargamento del campo stradale di via Soldino e via Cortivallo, definendoli come “Aree da espropriare per la realizzazione, la sistemazione o l’allargamento di strade e piazze pubbliche”.



Fig. 7: Estratto del Piano del Paesaggio

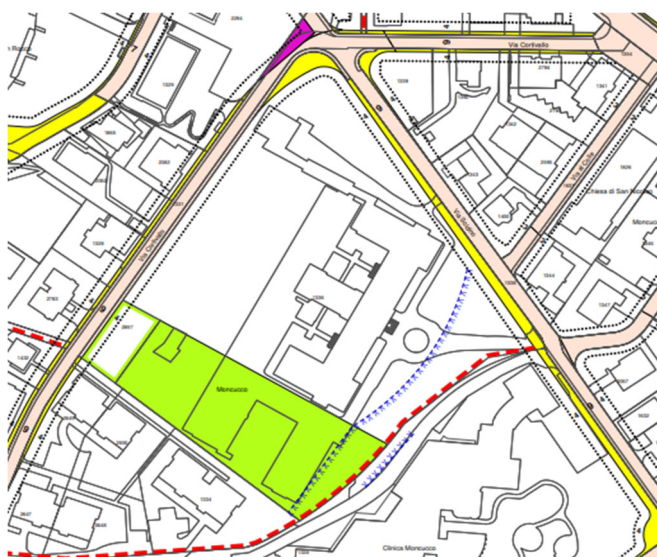


Figura 8: Estratto del Piano di dettaglio

5. LA VARIANTE DI PR

5.1. Motivazione

Come esposto al cap. 1, la Moncucco SA ha acquisito un diritto di superficie per sé stante e permanente sul mappale n. 1336 RFD, allo scopo di assicurare lo sviluppo della clinica. La società propone, inoltre, di riorganizzare la distribuzione dei posteggi che sono stati realizzati nel tempo in modo non ordinato, occupando in parte l'area gravata dal vincolo AP-EP 1-Svago e tempo libero. L'attuale situazione di fatto diverge infatti dallo stato di diritto pianificatorio in vigore. Il CSI e la FN sono ubicati in corrispondenza della zona R5, mentre i posteggi a servizio di quest'ultimi e in parte della clinica si situano su un ampio piazzale posto sui lati sud e ovest del CSI, occupando gran parte della zona AP-EP. Per contro, gran parte dell'area verde posta sul lato nord-ovest del mappale, che è recentemente stata valorizzata, si situa in zona R5.

Scopo della variante è quindi principalmente quello di consolidare l'area verde posta a monte del CSI, assegnandola alla zona AP EP 1, evitando così che il mantenimento della stessa possa essere compromesso. Quest'operazione permette così di liberare dal vincolo AP EP 1 il piazzale adibito a posteggi posto a sud-ovest del CSI, allineando lo stato di diritto pianificatorio con l'attuale utilizzo del settore, tenuto conto dell'impronta che la società Moncucco SA intende dare al comparto. Visti i frequenti scambi previsti fra l'attuale clinica e il Centro San Carlo dati dal futuro utilizzo di quest'ultimo, si intende infatti permettere la riorganizzazione dei posteggi, da una parte consolidandoli nella loro ubicazione, e quindi in corrispondenza dell'attuale zona AP-EP 1, e dall'altra creando, sempre in corrispondenza di questa zona, un collegamento fra quest'ultimi e i posteggi della clinica posti sul mappale n. 1335 RFD, promuovendo la realizzazione di un'unica entrata/uscita da e verso la rete stradale comunale. Da via Soldino verrebbe infatti mantenuto unicamente l'accesso al Centro San Carlo, da dove si accederà al mappale n. 1335 RFD, per poi uscire su via Moncucco.

Inoltre, con la variante si intende codificare a PR il passaggio pedonale di fatto già esistente, anche se in forma piuttosto precaria, e molto utilizzato dalla popolazione, che permette di completare la rete pedonale del comparto collegando via Cortivallo alla Clinica Moncucco e a sua volta agganciandosi ai percorsi pedonali che raggiungono da una parte via Breganzona (a nord) e dall'altra via Soldino e via Moncucco (a sud).

Infine, la variante prevede lo stralcio dei vincoli di “Arretramento ambientale e protezione vegetazione” / “Arretramento per la salvaguardia dei contenuti naturalistici e per la tutela ambientale”. Scopo di questo vincolo è quello di delimitare delle aree particolarmente importanti o rappresentative che meritano o richiedono una protezione di carattere generale (art. 37 NAPR), vietando, di fatto, ogni modifica dello stato fisico del fondo suscettibile di portare pregiudizio a dette aree. Nel caso specifico, i vincoli intendono chiaramente tutelare l'area verde posta di fronte al Centro San Carlo. Visto però che successivamente all'istituzione di questo vincolo, e più precisamente nell'ambito dell'allestimento della variante “Beni culturali”, approvata dal Consiglio di Stato in data 12 aprile 2017, il Centro San Carlo è stato riconosciuto come bene culturale di interesse locale, con obbligo di mantenimento del parco prospiciente alla facciata principale di quest'ultimo (art. 34, cap. e), cpv. 7 NAPR), il vincolo può essere stralciato in quanto la normativa introdotta permette di perseguire lo stesso scopo. Per gli stessi motivi, viene stralciato anche lo stesso vincolo posto sul mappale n. 1335 RFD a ridosso della Clinica, all'altezza dell'attuale posteggio.

5.2. Modifiche grafiche

L'impostazione pianificatoria del mappale n. 1336 RFD viene aggiornata con lo spostamento del vincolo AP-EP lungo la fascia nord ovest del mappale, in corrispondenza dell'attuale area di svago, e con l'attribuzione alla zona R5 della parte di zona AP-EP 1 attualmente occupata dal posteggio.

Questo si traduce, a livello di piani, nel seguente modo.

Piano delle zone

Il Piano delle zone viene modificato con la codifica di un'unica zona AP EP comprendente il Parco giochi, l'area di svago “Cortivallo” e l'edificio in disuso posto ad ovest del parco giochi, nonché con la modifica dell'estensione della zona R5 su tutta la superficie rimanente del mappale n. 1336 RFD. Il Piano viene poi completato con la codifica di un passaggio pedonale fra via Cortivallo e la clinica Moncucco. Vengono infine stralciate le linee di “Arretramento ambientale e protezione vegetazione”.

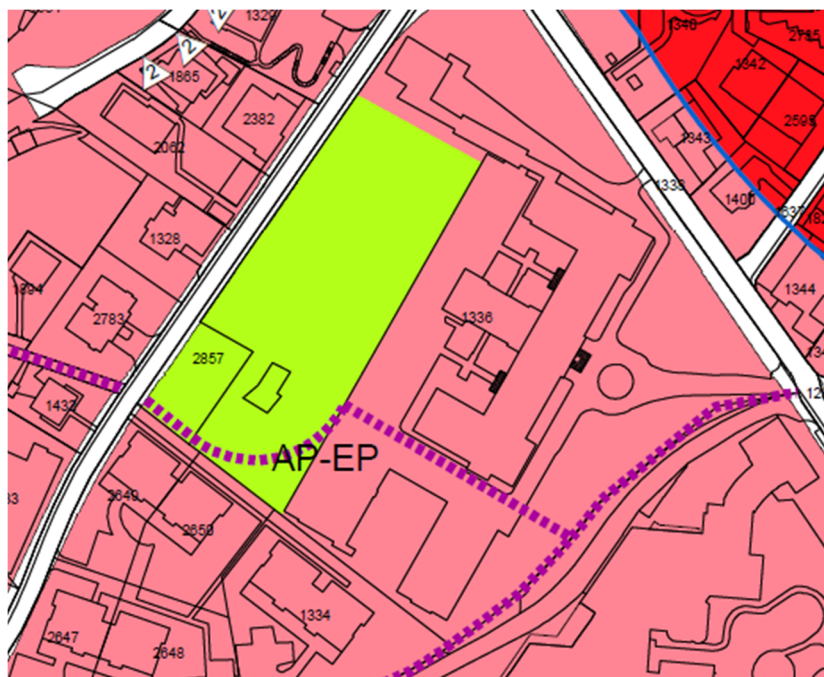


Fig. 9: Estratto del Piano delle zone a variante

Piano delle AP EP

Il Piano delle AP EP viene modificato con lo stralcio dei riferimenti agli oggetti *1b-gioco ragazzi* e *1c-sport*. Infatti, quest'ultimi non sono mai stati concretizzati ai sensi del PR in vigore, né tantomeno vi sono le intenzioni di concretizzare quanto immaginato a suo tempo. Scopo della “nuova” zona AP EP è di consolidare e valorizzare l'attuale utilizzo che viene fatto della superficie in questione, ovvero l'area di svago e di compensazione ambientale, comprensiva di un parco giochi. Pertanto, alla “nuova” zona AP-EP 1 vengono assegnate delle specifiche più consone, che fra quelle contemplate dal PR in vigore risultano essere gli oggetti *1a-Spazi di gioco per bambini* (in corrispondenza dell'attuale parco giochi) e *1d-Giardini* (sulla superficie restante). Considerato che la zona AP-EP1 verrà ceduta alla Città (cfr. cap. 5.4), l'indicazione “da acquisire” viene stralciata.

Il Piano viene poi completato con la codifica della strada pedonale fra via Cortivallo e la clinica Moncucco.

Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio viene modificato con la ricollocazione della zona AP-EP 1 e con la codifica del percorso pedonale fra via Cortivallo e la Clinica Moncucco.

Vengono infine stralciate le linee di “Arretramento ambientale e protezione vegetazione”.



Fig. 12: Estratto del Piano del paesaggio a variante

Piano di dettaglio

Il Piano di dettaglio viene modificato con la ricollocazione della zona AP-EP 1 che, essendone prevista la cessione alla Città (cfr. cap. 5.4) viene definita come “Giardini, parchi, impianti turistici sportivi, ecc. di proprietà pubblica”. Il piano viene poi modificato con la codifica del percorso pedonale fra via Cortivallo e la Clinica Moncucco e con lo stralcio delle linee di “Arretramento ambientale e protezione vegetazione”.



Fig. 13: Estratto del Piano di dettaglio a variante

Piano delle destinazioni e dei gradi

Il Piano delle destinazioni e dei gradi viene modificato con la ricollocazione della zona AP-EP.



Fig. 14: Estratto del Piano delle destinazioni e dei gradi a variante

5.3. Norme d'attuazione

Art. 31

L'art. 31 NAPR (zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici) viene modificato con l'aggiunta di un nuovo capoverso (cpv. 4) volto a specificare i contenuti ammessi all'interno della zona AP-EP 1 al mappale n. 1336 RFD.

Qui di seguito viene presentata la modifica (aggiunta in rosso).

Art. 31 Zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici

1. La zona AP-EP comprende le aree verdi, le attrezzature e gli edifici pubblici esistenti o da realizzare.
2. Il Piano delle attrezzature ed edifici pubblici indica inoltre sia proprietà private da espropriare, sia altre aree private di pubblica utilità.
3. Quando funzione e gestione delle aree private di pubblica utilità non risultino più assicurate nella misura necessaria per rispettare gli obiettivi di PR, il Comune ha la facoltà di procedere all'esproprio, per continuare – in proprio o tramite terzi – nella conduzione dell'oggetto.
4. Prescrizioni particolari per la zona AP-EP 1 al mappale n. 1336¹ RFD
 - a) L'area è destinata a giardino pubblico con alberi ad alto fusto con presenza di uno spazio di gioco per bambini.

¹ Con il frazionamento e il passaggio del mappale al Comune il numero del fondo potrebbe cambiare. Il riferimento al mappale nella norma verrà adeguato di conseguenza senza procedura di modifica del PR.

- b) È ammesso il mantenimento degli edifici esistenti, che possono essere valorizzati e convertiti per ospitare servizi a beneficio del giardino pubblico quali servizi igienici, snack-bar o un chiosco.

Art. 34

L’art. 34 NAPR (Beni culturali), cap. c, cpv. 1 viene modificato in modo da cambiare la denominazione dell’oggetto L44. Quest’ultimo è infatti attualmente definito come “Conservatorio della Svizzera italiana”. Visto e considerato che l’edificio tutelato in futuro non ospiterà più il conservatorio, si approfitta della presente variante per aggiornare la definizione del bene culturale L44 non facendo più riferimento alla funzione e denominandolo “Centro San Carlo”.

Qui di seguito viene presentata la modifica (le parti nuove sono in rosso e sottolineate, quelle eliminate ~~barrate~~).

Art. 34 Beni culturali

Oggetti	Mappali	Ubicazioni	Denominazioni o funzioni
L44	1336	Via Soldino, 9	Conservatorio della Svizzera italiana Centro San Carlo

5.4. Bilancio delle superfici e cessione gratuita all’ente pubblico

La variante in oggetto non prevede nessun ampliamento della zona edificabile, ma piuttosto una permuta fra azionamenti all’interno dello stesso mappale, con una leggera diminuzione della superficie assegnata alla zona R5 a favore della nuova zona AP-EP 1, in modo che quest’ultima si estenda su tutta la superficie dell’attuale area di svago. Ne consegue una diminuzione della superficie della zona R5 di 629 mq ed un aumento di pari estensione di zona AP-EP.

Qui di seguito son riportate le superfici dei due azionamenti secondo il PR in vigore e la variante proposta.

	Superficie AP EP	Superficie R5
Situazione in vigore	4'177 mq	14'916 mq
Situazione a variante	4'806 mq	14'287 mq
Differenza	+629 mq	-629 mq

Come convenuto con la Moncucco SA, d’intesa con la Diocesi di Lugano, la superficie vincolata quale AP-EP verrà ceduta gratuitamente alla Città. Ai sensi dell’art. 38, cpv. 2 Legge edilizia, le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici possono infatti essere considerate nel computo della superficie edificabile se le stesse sono cedute gratuitamente all’ente pubblico, a condizione che la quantità edificatoria realizzabile sul fondo sia incrementata nella misura massima del 15%. Una specifica dichiarazione d’intenti, che verrà concretizzata al momento della crescita in giudicato della variante pianificatoria, è stata redatta tra il Comune di Lugano e la Moncucco SA.

6. VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

6.1. Pianificazione superiore – Piano direttore cantonale

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. Come esposto al cap. 5.4, la variante comporta una leggera diminuzione della superficie assegnata alla zona R5 a favore della nuova zona AP EP 1.

6.2. Protezione dell’ambiente e del paesaggio

La variante non modifica i contenuti ammessi e non incide sulle possibilità edificatorie. Di conseguenza non vi sarà un aggravio delle condizioni ambientali.

6.3. Ponderazione degli interessi

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi effettuata ai sensi dell’art. 3 OPT. Vi è da una parte l’interesse privato della Moncucco SA nell’assicurarsi un adeguato sviluppo della clinica destinando nel tempo tutti gli stabili ad attività di carattere sanitario e/o sociale, riorganizzando al contempo la distribuzione dei posteggi consolidandoli nella loro ubicazione e collegandoli a quelli della clinica posti sul mappale n. 1335 RFD.

D’altra parte, la variante riveste anche un interesse pubblico nella misura in cui promuove un riordino dell’area coerentemente con l’attuale utilizzo pubblico, valorizzando e consolidando l’area di svago realizzata a monte del CSI, prevedendo anche un ampliamento della superficie totale in una posizione di maggior pregio e garantendo il passaggio dei pedoni su una superficie privata, codificando un percorso pedonale collegato alla rete pedonale locale.

6.4. Verifica della contenibilità del PR

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

6.5. Contributo del plusvalore

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) indica che il diritto cantonale prevede un’adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 compensazione e indennizzo) e ripresa nel diritto cantonale. La legislazione cantonale d’applicazione ne precisa le modalità di intervento attraverso gli artt. 92-110 LST e 98a-m RLST.

Nel caso in questione non sono dati gli estremi per un prelievo di plusvalenze, in quanto il cambio di destinazione da zona AP EP 1-Svago e tempo libero a zona R5 della parte attualmente adibita a posteggio è interamente compensata dallo spostamento della stessa zona AP EP su una superficie attualmente attribuita alla zona R5, non ingenerando nessun plusvalore.

6.6. Costi relativi alla variante

La presente variante non comporta modifiche che implicano costi per l’Ente pubblico, se non quelli strettamente legati alla procedura della variante. Pertanto, non è necessario l’aggiornamento del programma di realizzazione.

7. CONCLUSIONI

Il presente documento, dopo l’approvazione formale da parte del Municipio, viene presentato per l’esame preliminare (EP) al Dipartimento del territorio ai sensi dell’art. 25 Lst.

Dopo l’EP, verrà effettuata l’informazione pubblica e la documentazione della variante di PR sarà depositata per la fase della consultazione ai sensi dell’art. 26 Lst. Gli interessati potranno inoltrare le loro osservazioni e i loro suggerimenti in forma scritta all’indirizzo del Municipio, il quale le valuterà in vista della stesura definitiva della variante, congiuntamente alle osservazioni scaturite dall’EP dipartimentale.

La procedura proseguirà con il processo di adozione e pubblicazioni conformemente ai disposti degli articoli 27 e seguenti Lst.

Lugano, gennaio 2024

Andrea Felicioni, arch. dipl. ETH