



VARIANTE DI PR E PP2
DELLA ZONA
PIAZZA MOLINO NUOVO

PER IL MUNICIPIO
Il Sindaco: Il Segretario:

M. Foletti

R. Bregy

Aprile 2023

SOMMARIO

1	PREMESSA E OBIETTIVI	1
2	IMPOSTAZIONE DEL LAVORO	2
3	ANALISI DEL CONTESTO (TAVOLA 01)	3
4	IL PROGETTO URBANISTICO (TAVOLA 02)	4
4.1	MANDATO DI STUDI IN PARALLELO – IL PROGETTO CONT-S	4
4.2	ADEGUAMENTO PIANIFICATORIO DEL PROGETTO CONT-S	4
4.3	PRINCIPALI ELEMENTI DI PROGETTO	5
4.4	ALTEZZA EDIFICI	5
4.5	CONCETTO DI PROPORZIONALITÀ	6
4.6	CORTI E TAGLI TRA EDIFICI	7
4.7	AUTOSILO PUBBLICO E POSTEGGI PRIVATI	7
4.8	PROGETTO E EVENTUALE CONCORSO PUBBLICO	8
5	VARIANTE DI PR (TAVOLA 03)	9
5.1	PREMESSA	9
5.2	FORMA E PROCEDURA DELLA VARIANTE DI PR	9
5.3	PERIMETRO DELLA PRESENTE VARIANTE DI PP2/PR	9
5.4	PIANI SETTORIALI	10
5.5	NORME DI ATTUAZIONE	12
5.6	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	26
5.7	PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE	27
6	VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR	27
6.1	LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)	27
6.2	LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)	27
6.3	CONTRIBUTO DI PLUSVALORE	28
6.4	PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)	29
6.5	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	30
6.6	STRATEGIA COMUNALE – PIANO DIRETTORE COMUNALE/PAC	30
6.7	DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI	30
6.8	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	30
6.9	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	31

1 PREMESSA E OBIETTIVI

Il comparto di Piazza Molino Nuovo è soggetto dal 1991 a un Piano particolareggiato PP2 allestito sulla base di un concorso di architettura vinto dall'arch. Mario Botta.

Il concetto urbanistico previsto dal PP2 è in via di realizzazione nella parte a nord della piazza di Molino nuovo, dove il piano prevede due grandi isolati, ognuno caratterizzato da due corti interne. La parte meridionale del concetto non si è ancora sviluppata in toto, ma in questa sede non si è ritenuto necessario modificarne l'impostazione urbanistica/pianificatoria.

Il settore per il quale il Municipio di Lugano ha ritenuto necessaria una modifica è quello centrale, racchiuso tra Via Trevano e la Chiesa della Madonnetta comprendente Piazza Molino nuovo. Difatti proprio in questa parte centrale, il progetto dell'arch. Botta non ha mai potuto essere concretizzato. Tra i principali motivi probabilmente vi è anche il fatto che esso prevede una stretta collaborazione tra pubblico e privato – rispettivamente importanti espropriazioni e impropriazioni - che non hanno favorito la trasformazione (in chiave post-moderna) del contesto attuale.

La mancata convergenza di interessi, tra pubblico e privato, ne ha impedito la realizzazione.

Per tale motivo il Municipio di Lugano si è prefisso di verificare i contenuti della pianificazione vigente (PP2) e di creare nuove condizioni quadro, in grado di dare al comparto quel ruolo di centro di quartiere capace di catalizzare gli interessi vitali: residenza, commercio, tempo libero, servizi.

La Variante ha come obiettivi:

- Ridare al quartiere un ruolo di centro urbano vitale, ridisegnando/ricollocando, rispetto al PP2 in vigore, gli spazi di valenza pubblica: la Piazza, la quale potrà essere ripensata laddove già oggi è presente;
- Permettere la trasformazione del costruito (isolati) semplificando i processi giuridico-pianificatori, in modo tale da assecondare maggiormente la tipologia esistente legata agli isolati;
- Calibrare i parametri edificatori (indici e altezze) coerentemente con la nuova impostazione urbanistica.

Oltre alla parte centrale di PP2 saranno oggetto della presente procedura pianificatoria i seguenti elementi:

- mappale 542 per il quale il Municipio ha istituito una tutela locale ai sensi della LBC tramite la variante di Piano regolatore approvata dal CdS il 12 aprile 2017;
- l'area della Biblioteca – centro universitario che verrà modificata coerentemente con la variante apportata al PP2 in vigore.

2 IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Il lavoro si compone di:

- n.3 tavole grafiche, in cui sono illustrati tutti i disegni e gli schemi necessari alla comprensione del progetto urbanistico e della variante di PR.
- Il presente Rapporto di pianificazione (sintetico) con il programma di realizzazione
- le modifiche alle norme di attuazione del PP2, inserite all'interno del presente documento.

Le tavole grafiche sono la parte preponderante di questo lavoro e costituiscono la parte principale del piano di indirizzo.

Il presente rapporto di pianificazione supporta le tavole grafiche aiutando la comprensione generale, ma non si sostituisce alle tavole grafiche.

Le tavole grafiche sono così composte:

- TAVOLA 1 – in questa tavola sono stati inseriti tutti gli elementi di contesto per capire la situazione esistente e il PR in vigore.
- TAVOLA 2 – in questa tavola sono stati sviluppati i concetti urbanistici (nuova impostazione progettuale) e le verifiche di carattere quantitativo (potenziale edificatorio).
- TAVOLA 3 – in questa tavola sono stati inseriti i nuovi piani di PP2 (la variante), comprensiva di schemi sugli espropri, schemi legati al funzionamento della nuova norma, rappresentazione di alcuni principi normativi in coerenza con la norma vera e propria che è illustrata al cap. 5.5 del presente Rapporto.

3 ANALISI DEL CONTESTO (TAVOLA 01)

La Tavola 01 illustra l'analisi della situazione attuale del comparto in esame, sia dal punto di vista dello stato di fatto sia dal punto di vista del Piano regolatore.

Allo stato attuale la parte centrale del comprensorio è caratterizzata come segue (di seguito con "figura" si intende la planimetria di analisi riportata nella Tavola 1):

- isolato nord-ovest (no. 1 in figura): si tratta attualmente più di un "vuoto" che di una vera piazza; sono presenti la fontana progettata dall'arch. Tita Carloni, alcuni posteggi pubblici e alberature di valore; il fronte ovest sull'altro lato della via Trevano risulta di pregio
- isolato nord-est (no. 2 in figura): densamente edificato, anche in altezza (salvo angolo sud-est); in particolare i due edifici più a nord sono di recentissima realizzazione
- isolato sud-ovest (no. 3 in figura): sono presenti due edifici, ai quali è riconosciuto un certo valore storico e urbanistico; gli attuali posteggi in superficie sono per la quasi totalità di lunga durata (per pendolari)
- isolato sud-est (no. 4 in figura): densamente edificato, solo parzialmente in altezza, con posteggi privati collocati in superficie, all'aperto o in box
- comparto Chiesa della Madonnetta (no. 5 in figura): la chiesa risulta attualmente marginale rispetto alla centralità della piazza Molino Nuovo.
- Infine, la via Trevano e la via Bagutti sono importanti assi di traffico nord-sud e sud-nord, attualmente carenti di carattere urbano, così come in parte Corso Elvezia avrebbe un margine di riqualifica.

Il contesto, caratterizzato da elementi eterogenei tra loro (nuovi elementi emergenti, grandi vuoti urbani, elementi di piccole dimensioni) risulta oggi essere privo di una struttura di spazio pubblico che permetta di legare/amalgamare questi elementi al fine di determinare una centralità riconoscibile e valorizzante.

Per poter attuare una trasformazione del "luogo" in questi termini è necessario promuovere un cambiamento a livello pianificatorio, in modo tale che l'ente pubblico possa realizzare le premesse di valorizzazione e urbanità adatte ad un centro come quello del contesto di Molino nuovo.

4 IL PROGETTO URBANISTICO (TAVOLA 02)

4.1 MANDATO DI STUDI IN PARALLELO – IL PROGETTO CONT-S

Per poter comprendere le alternative possibili per il comparto centrale del PP2 in vigore, il Municipio nel 2021 ha promosso un mandato di studi paralleli (MSP - 4 team di progetto) con l'obiettivo di:

- sviluppare un'edificazione che garantisca qualità, fattibilità e un adeguato sfruttamento (volumi e spazi liberi);
- riqualificare lo spazio pubblico, la Piazza, e creare l'offerta adeguata per i posteggi (autosilo interrato).

Il collegio di esperti si è pronunciato a favore della soluzione progettuale denominata CONT-S (tavola 02) quale soluzione condivisa e da portare avanti. Questo progetto prevedeva un'edificazione dell'area oggetto di variante con un'impostazione **tipologica a corte**; questa soluzione prevedeva anche dei **"tagli" cielo/terra** per alleggerire la massa volumetrica dei blocchi edificati, portare luce e aria all'interno della corte (spazi filtro) e promuovere la mobilità lenta all'interno del quartiere. Per l'area della **piazza**, il progetto CONT-S ha definito un edificio dal carattere pubblico, quale elemento **"Attivatore"** che, posto lungo la via Trevano, definisce una nuova spazialità: la piazza. Quest'ultima si relaziona prevalentemente con la via Bagutti e rimane più riparata rispetto alla via Trevano, che è fortemente trafficata.

I proprietari dei fondi toccati sono stati sentiti sia prima del MSP sia dopo e le loro osservazioni e considerazioni sono state considerate nell'ambito dei lavori. I risultati del MSP sono stati sintetizzati in una pubblicazione e sono stati oggetto di un'esposizione e di una serata pubblica.

4.2 ADEGUAMENTO PIANIFICATORIO DEL PROGETTO CONT-S

A seguito del risultato del sopracitato MSP il Municipio ha dato successivamente incarico a Planidea SA di elaborare una proposta pianificatoria che:

- riprendesse i concetti e le linee di base del progetto CONT-S, precisandole e rielaborandole laddove necessario, pur mantenendo la radice del concetto di tipologia a corte con tagli cielo/terra;
- creasse le basi giuridico-pianificatorie atte a consentire lo sviluppo e la realizzazione concreta degli elementi pubblici (piazza, autosilo, elemento "attivatore") e dei volumi sui fondi privati.

Nella tavola 02 si possono confrontare i disegni del progetto CONT-S, con il modello urbanistico elaborato in questa sede quale base per la proposta pianificatoria. Si tratta dell'evoluzione del progetto CONT-S, coerente con esso e verificata dal profilo giuridico, in modo tale che la trasformazione di questo quartiere possa realmente concretizzarsi. Questo modello urbanistico consente inoltre di raggiungere gli obiettivi di garantire un'edificazione proporzionata al contesto e di permettere alla città di Lugano di poter avviare la progettazione di riqualifica di Piazza Molino e del sistema di spazi pubblici connessi ad essa.

L'impianto del PP2 in vigore, di stampo post-moderno, prevedeva edifici puntuali all'interno di un grande vuoto urbano; invece l'impianto a corte definisce il vuoto attraverso il pieno e deve essere proporzionato in base alla dimensione dei singoli isolati.

Il modello urbanistico proposto in questa sede risulta essere coerente con il progetto CONT-S, ne mantiene gli elementi determinanti e generatori e riesce a creare la densità auspicata. La proposta pianificatoria dà forza a Via Simen cercando di creare una connessione urbana pedonale più interessante verso la chiesa della Madonnetta e verso il comparto universitario.

In particolare, l'adattamento del progetto CONT-S alla situazione fondiaria ha determinato delle rettifiche formali, ma non di concetto. L'idea di un'edificazione con impianto a corte, denso e aperto grazie ai tagli cielo/terra, è stata ripresa e adattata in modo tale da evitare espropri troppo complessi e di difficile attuazione, nonché contrasti con la situazione di fatto non utili/proporzionali per perseguire lo scopo di valorizzazione del comparto.

4.3 PRINCIPALI ELEMENTI DI PROGETTO

Riassumendo, gli elementi principali del progetto sono:

- la nuova Piazza Molino nuovo, con un elemento acqua e con il mantenimento delle alberature esistenti su via Bagutti;
- L'autosilo pubblico interrato (sotto la piazza), con accesso da nord e uscita verso nord;
- L'elemento "attivatore", edificio dal carattere pubblico con h. max. 10.00 m. e collocato lungo Via Trevano
- Gli isolati a corte con altezza 19.70 m e con tagli verticali cielo/terra di larghezza 6 m
- Sistemazione qualitativa delle corti interne
- Definizione di posteggi in autosilo per gli isolati (con razionalizzazione di accessi e uscite per ogni isolato) P5 -P6 -P7 (tavola 03 – piano del traffico)
- Vincolo di bene culturale di importanza locale per il mappale 524 (quale bene culturale di importanza locale)
- Inserimento in zona AP EP (costruzioni ed edifici di interesse pubblico) della biblioteca e aree annesse circostanti e rispettivamente della nuova Piazza;

4.4 ALTEZZA EDIFICI

Si rende attenti che il numero dei piani è stato pensato pari a 6, corrispondente a ca. 19.70 m di altezza massima, rispetto a quella prevista dal PR in vigore di 22.70 m.

La proposta di abbassare l'altezza dei volumi rispetto al PP2 in vigore è motivata dalla modifica del concetto urbanistico: si passa da un impianto urbanistico post-moderno che prevedeva oggetti puntuali inseriti in un grande spazio vuoto, ad un impianto a corte in cui il vuoto viene generato dal pieno e nel quale il rapporto tra pieno e vuoto è simbiotico.

Per attuare un impianto a corte impostato sulle dimensioni degli isolati di Molino nuovo e per ottenere una buona proporzione che sia in grado di portare luce e aria all'interno delle corti, si è ritenuto utile e opportuno promuovere un abbassamento generale del comparto centrale.

Questa proposta permette quindi di:

- adeguare la proporzione tra volumi (pieni) e corti interne (vuoti);
- proporzionare il rapporto tra gli isolati (pieni) e la piazza (vuoto);
- permettere una transizione volumetrica tra la zona R7 e il vicino contesto di nucleo;
- portare più luce e aria all'interno delle corti.

Questa modifica non incide sul potenziale edificatorio, difatti la densità del nuovo modello a corte rispetta quella del precedente modello del PP2 in vigore.

Si tratta in altre parole di un adeguamento di forma per rapporto al concetto urbanistico proposto e per rapporto al contesto.

4.5 CONCETTO DI PROPORZIONALITÀ

Sono state disegnate le impronte al suolo degli edifici, verificate e definite in funzione delle nuove norme che regolamenteranno il comparto centrale del PP2.

Si è proposto di portare l'altezza massima a 19.70 (6 livelli) rispetto a quella prevista dal PP in vigore di 22.70 m, mantenendo al contempo il potenziale edificatorio complessivo previsto dal PP2 in vigore.

L'impronta al suolo del modello urbanistico proposto è stata verificata in funzione delle nuove norme che regolamenteranno il comparto centrale del PP2 e tenendo in considerazione il concetto di proporzionalità tra volume e superficie del singolo fondo o dell'insieme di fondi di uno stesso proprietario, ove è il caso.

In questo modo si è potuta raggiungere una ripartizione del potenziale edificatorio proporzionale alla superficie di ogni proprietà (singolo fondo o insieme di più fondi). Si è cioè potuto definire un indice di edificabilità che nel modello urbanistico si aggira intorno a ca. 10.50 m³/m².

Il modello urbanistico riesce così a creare la densità auspicata dando forza a Via Simen e cercando di creare una connessione urbana pedonale più interessante verso la chiesa della Madonnetta e verso il comparto universitario.

Il concetto di proporzionalità (con definizione di un i.e.) consente infine di garantire una maggiore chiarezza e trasparenza nella distribuzione delle possibilità edificatorie sui vari mappali/proprietà all'interno del comparto centrale del PP2. Si riesce quindi a perseguire il principio della parità di trattamento.

4.6 CORTI E TAGLI TRA EDIFICI

Le corti sono gli spazi liberi complementari agli spazi costruiti che le delimitano. Il concetto di un'edificazione con impianto a corte previsto (disegno concettuale) dal progetto CONT-S esprime densità e allo stesso tempo presenta un carattere aperto grazie ai tagli cielo/terra. Questo concetto è stato ripreso e adattato in questa sede.

Le corti diventano quindi elementi determinanti nella struttura del vuoto per rapporto ai volumi che lo definiscono. Le corti sono spazi comuni a carattere naturale in cui non saranno ammessi stalli. La proposta pianificatoria non prevede il vincolo di apertura al pubblico delle corti, che resterà comunque di fatto possibile se voluto dai proprietari.

I tagli sono previsti cielo/terra per poter rafforzare il concetto di isolati "aperti", sia dal profilo dell'impatto volumetrico dei fronti (che si riduce), sia per quanto concerne la luce. La luce può così entrare nelle corti e quindi nell'intero quartiere.

I tagli diventano anche gli elementi di transizione tra esterno ed interno, tra strada e corte; essi assumono una funzione di passaggio da una condizione "pubblica" ad una condizione "privata".

I vincoli riportati a livello grafico nelle norme garantiscono l'unitarietà dell'immagine e della materialità delle corti, che potranno essere realizzate anche in più fasi dai singoli proprietari. Le nuove regole inserite nel PP2 per il comparto A1 saranno quindi garanti della qualità e dell'unitarietà del disegno delle corti, che potranno anche essere sistemate/realizzate per parti e in tempi diversi a seconda delle necessità dei singoli proprietari.

4.7 AUTOSILO PUBBLICO E POSTEGGI PRIVATI

La proposta prevede la realizzazione di un autosilo pubblico interrato (sotto la Piazza) con una capienza di ca. 70 stalli aperti a tutti. Tale capienza è stata stimata e richiesta dalla Città di Lugano in base ai propri calcoli (sostituzione dei posteggi esterni che vengono rimossi dalla piazza e da via Simen, esercizi pubblici esistenti, e a beneficio della "zona di mantenimento/nucleo" ad ovest). A questi si aggiunge una quota di posteggi privati al servizio degli edifici esistenti e previsti.

L'accesso all'autosilo non è definito sui piani, in modo da lasciare al progetto che seguirà la libertà di definirne con precisione l'ubicazione. Si vede tuttavia l'opportunità/necessità di un ingresso e un'uscita da e verso nord.

La posizione esatta e il funzionamento dell'autosilo saranno oggetto del progetto (con ev. concorso) che il Comune promuoverà.

I posteggi degli isolati, segnati sul piano del traffico (tavola 03) come P5 – P6 e P7, dovranno essere realizzati interrati.

4.8 PROGETTO E EVENTUALE CONCORSO PUBBLICO

La città di Lugano potrà avviare, coerentemente con quanto espresso dalla variante in oggetto e con una eventuale procedura di concorso pubblico, un progetto unitario per i seguenti elementi:

- la piazza
- le strade prevalentemente pedonali circostanti la piazza
- l'edificio di carattere pubblico (elemento "attivatore")
- l'autosilo interrato.

In sede di progetto/concorso saranno dettagliate le materialità, i contenuti pubblici o di valenza pubblica, gli accessi viari all'autosilo pubblico.

5 VARIANTE DI PR (TAVOLA 03)

5.1 PREMESSA

Il progetto urbanistico descritto ai capitoli precedenti rende necessaria la modifica della parte centrale del PP2 e di conseguenza di alcuni assi stradali vincolati a PR (Via Madonnetta, Corso Elvezia, ...) che non fanno parte del PP2, ma che si relazionano con esso. La presente variante riguarda pertanto in parte anche gli atti del PR di Lugano. Le motivazioni dei vincoli inseriti con la presente variante di PP/PR si ritrova negli atti del mandato di studi paralleli, nel progetto vincitore CONT-S e rispettivamente nel cap. 4 del presente Rapporto, a cui si rimanda. Nel presente capitolo vengono inoltre approfonditi alcuni aspetti pianificatori di dettaglio.

I vincoli in vigore per le parti nord e sud del PP2 vengono mantenuti invariati e non sono oggetto della presente procedura pianificatoria.

5.2 FORMA E PROCEDURA DELLA VARIANTE DI PR

Il 1° gennaio 2012 sono entrati in vigore la Legge sullo Sviluppo Territoriale (LST) ed il relativo regolamento d'applicazione (RLST). Essi sostituiscono la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (Lalpt) e il relativo Regolamento d'applicazione (RLalpt), nonché il Decreto sulla protezione delle Bellezze Naturali (DLNB).

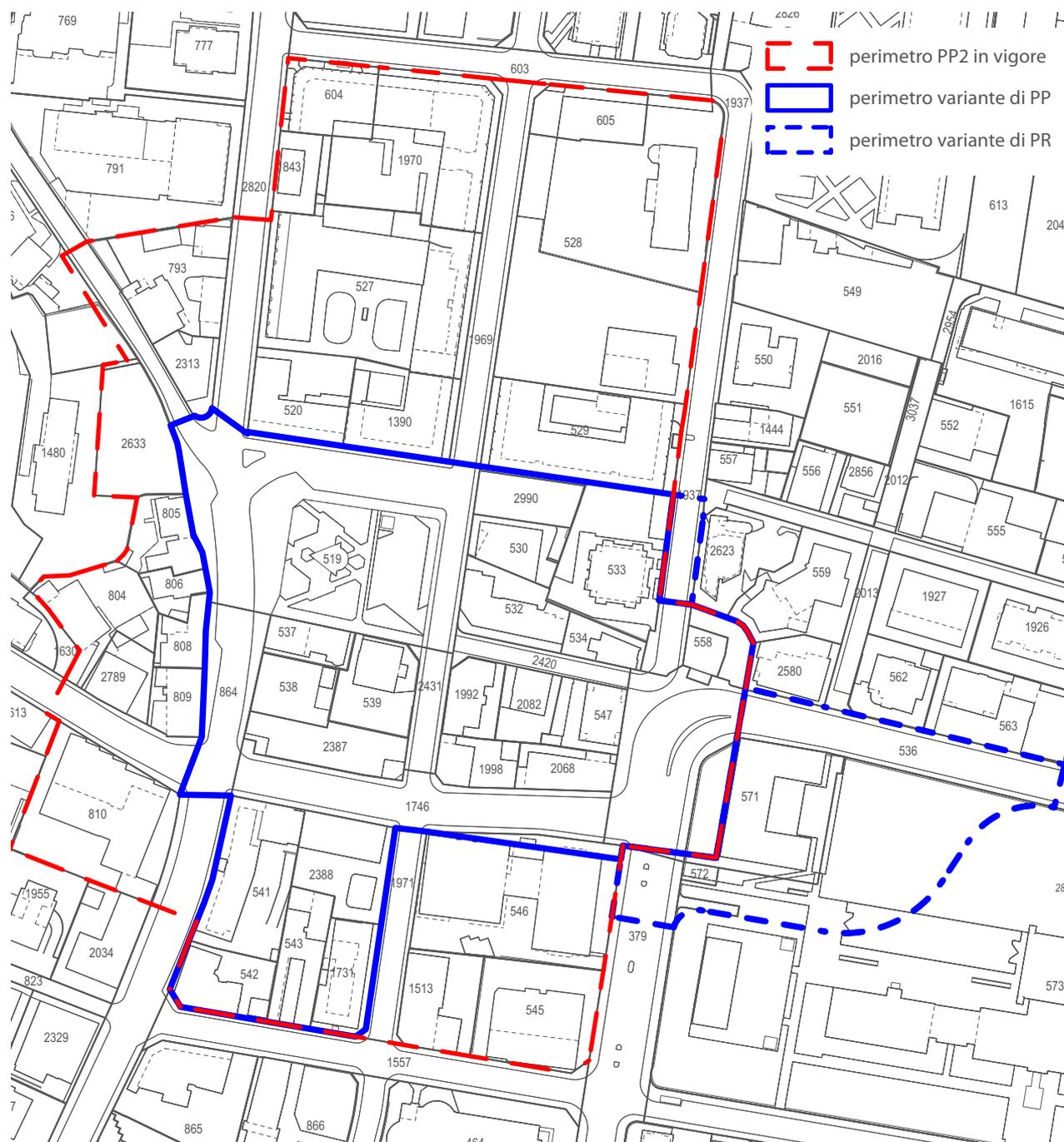
La presente variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST. Il Municipio sceglie di procedere anche all'Esame preliminare cantonale.

Dal profilo formale, la presente variante di PR si inserisce nel palinsesto del PP2 e rispettivamente del PR attualmente in vigore, che presentano ancora la forma Lalpt; dal momento che la presente variante riguarda una porzione limitata del PR di Lugano e rispettivamente solo una parte del PP2, una modifica complessiva di formato riguardante il solo comparto di variante ostacolerebbe la comprensione delle modifiche apportate. Dovendo inserire una nuova categoria di strade (strada prevalentemente pedonale) è stata comunque adottata la classificazione delle strade secondo LST. Inoltre, il formato LST presuppone l'allestimento di geodati ed il conseguente inserimento nella banca dati cantonale dei PR. Purtroppo, in generale e sulla base della struttura attuale della banca dati cantonale, i Piani regolatori particolareggiati mal si prestano ad essere codificati come geodati. Il tema andrà quindi convenientemente affrontato con il Cantone, nell'ambito dell'Esame preliminare.

5.3 PERIMETRO DELLA PRESENTE VARIANTE DI PP2/PR

Il perimetro della presente variante è rappresentato nella figura seguente.

Figura 1 Perimetro della variante di PP2 e di PR (scala 1:2'000)



5.4 PIANI SETTORIALI

Le modifiche grafiche al PP e al PR sono illustrate alla tavola 03. Questi piani sintetizzano le modifiche apportate ai piani di PP2 e rispettivamente di PR. In fase di stesura definitiva della presente variante di PR si potrà valutare di rappresentare separatamente le modifiche ai singoli piani di PP2 e rispettivamente di PR. Grazie alla successione delle 3 tavole è possibile comprendere il passaggio dalla situazione attuale, al progetto, ed infine alla variante.

PIANO DI SINTESI DELLE EDIFICABILITA' E PIANO DELLE ZONE

Come si può vedere, la modifica dei vincoli in vigore è radicale e traduce in legge il cambiamento del concetto urbanistico alla base della proposta: da un impianto post-moderno di edifici isolati all'impianto a corte che dialoga con l'intorno e con gli spazi vuoti privati e pubblici. A livello di tipologia di vincoli di PP/PR le principali novità sono le seguenti:

- delimitazione dei due nuovi **comparti A1 e A2** al centro del PP2
- introduzione del vincolo per definire la posizione e la dimensione dei **tagli tra edifici**, cielo-terra, che definiscono anche le distanze tra edifici (6.00 m) e da confine
- introduzione del vincolo di **aree verdi** in corrispondenza delle corti
- obbligo di formazione di un **piano a livello della piazza, con contenuti commerciali**.

Per il resto, viene utilizzata la stessa tipologia di vincoli già presenti nel PP2 in vigore, calibrati e riposizionati in modo adeguato per rapporto al modello urbanistico proposto: la profondità massima di 11 metri delle costruzioni, le linee di costruzione, le linee di arretramento, i parcheggi centralizzati... In conseguenza al cambiamento dell'assetto viario (via Madonnetta / corso Elvezia), anche la zona EP 2f centro universitario viene estesa e ridefinita. Infine, l'edificio al mapp. 542 viene vincolato come bene culturale di importanza locale per coerenza con il piano delle zone di PR che lo vincola come bene culturale locale L84.

PIANO DI SINTESI DEL TRAFFICO¹

Come si può vedere, la modifica dei vincoli in vigore è anche in questo caso radicale ed è una conseguenza del cambiamento del concetto urbanistico alla base della proposta, nonché della volontà di rendere questo concetto attuabile nella realtà. La modifica si concentra infatti sulle aree pedonali (o prevalentemente pedonali) che ora hanno il loro "polo" principale della zona piazza a nord-ovest e che si distribuiscono poi lungo la via agli Orti e la via Simen verso la chiesetta che si intende valorizzare. L'altra modifica sostanziale rispetto al PP2 in vigore riguarda il tracciato della via Madonnetta / corso Elvezia. Questo tracciato viene sostanzialmente mantenuto come esistente, rinunciando alla modifica che era prevista dal PP in vigore ma che non ha mai trovato attuazione. Il cambiamento di concetto urbanistico rende infatti non più necessaria tale modifica, che si è rivelata di difficile attuazione. A livello di tipologia di vincoli di PP/PR le principali novità sono:

- adozione dei vincoli secondo LST delle categorie stradali - **strada prevalentemente pedonale, strada di servizio, strada di raccolta,...** - sull'intera carreggiata, rinunciando alla distinzione delle aree pedonali e delle altre precisazioni (strade di raccolta principali e secondarie, strade di servizio residenziali con priorità veicolare,...) che non sono più previste dalla LST.
- Inserimento del vincolo di **AP 1m piazza**, che si distingue dalla strada prevalentemente pedonale circostante per la sua funzione di ritrovo e socializzazione e che presenta una regolamentazione particolare (ad esempio a livello di arredo urbano)

¹ Per le verifiche viarie si rimanda anche al documento "Piazza Molino nuovo. Verifiche viarie nel comparto. Relazione tecnica" (Studio d'ingegneria Mauro Ferella Falda settembre 2019) e al Progetto CONT-S.

- **alberi tutelati**, per proteggere i tre alberi esistenti sulla piazza Molino Nuovo a cui si riconosce un valore paesaggistico e identitario per questo luogo urbano.

Per il resto, i vincoli già presenti nel PP2 in vigore vengono calibrati e riposizionati in modo adeguato per rapporto al modello urbanistico proposto: la nuova ubicazione dell'autosilo pubblico, il nuovo tracciato della strada di collegamento; la nuova disposizione dei filari alberati,...

5.5 NORME DI ATTUAZIONE

La modifica sostanziale del concetto urbanistico e dei vincoli grafici dei piani settoriali comporta anche modifiche a livello normativo. Queste modifiche normative riguardano in particolare i seguenti aspetti:

- introduzione dei comparti A1 e A2 con regole in diversi casi differenziate rispetto ai comparti già previsti dal PP2 in vigore
- possibili eccezioni rispetto alle linee di costruzione fissate sul piano, in modo da consentire un certo "movimento" delle facciate ma preservandone la compattezza e l'unitarietà volumetrica
- altezza come comparto B del PP2 in vigore
- indice di occupazione, distanze tra edifici e da confine definiti graficamente sul piano, in modo da consentire la realizzazione del modello urbanistico a corte
- indice di edificabilità 10.50 m³/m², per il quale si rimanda alle considerazioni sottostanti
- norme per il posteggio interrato P5 (sotto isolato sud-ovest) coordinate con l'autosilo pubblico a nord, in particolare per quanto riguarda gli accessi e l'uso in parte pubblico (ca. 70 posti-auto) e in parte privato (capienza da definire in base al fabbisogno degli edifici privati soprastanti). Per le modalità di finanziamento, di costruzione e di uso si farà capo ad una convenzione tra Comune e proprietari
- norme per i posteggi interrati P6 e P7 (sotto i due isolati a est), che dovranno presentare accesso e uscita in comune in caso di nuova costruzione sui fondi attualmente interessati dalle rampe esistenti. A questi posteggi si potrà rinunciare in tutto o in parte in caso di accordo con il Comune per l'uso dell'autosilo pubblico sotto la Piazza
- per quanto riguarda i posteggi si rimanda anche alle considerazioni sottostanti
- le norme di dettaglio relative alle aree verdi delle corti, ai corpi tecnici, alle costruzioni accessorie ed ai tagli traducono in norma gli aspetti definiti al cap. 4 del presente Rapporto
- per definire l'impostazione generale dei seguenti oggetti: piazza e strade prevalentemente pedonali circostanti; autosilo sotterraneo pubblico; comparto A2, il Comune dovrà farsi promotore di uno studio – progetto unitario, con possibilità di concorso. Le modifiche alle norme di PP2 previste in questa sede mirano a definire l'impostazione urbanistica di questi spazi, riprendendo gli elementi del progetto vincitore CONT-S. In questo modo, il successivo approfondimento progettuale (con eventuale concorso) rispetterà lo spirito di quanto definito sinora attraverso il lavoro svolto dal Municipio e dai diversi soggetti coinvolti.

Per quanto riguarda la scelta dell'**indice di edificabilità** si precisa quanto segue.

Come illustrato al cap. 4.5 del presente Rapporto, con la variante di PP si considera il concetto di proporzionalità, ovvero il potenziale edificatorio viene distribuito alle diverse proprietà in modo proporzionale alla superficie da esse possedute. Di conseguenza ciò consente anche di definire il potenziale edificatorio attraverso un indice uguale per tutti. Per definire il potenziale edificatorio sono di principio possibili due tipologie di indici: l'indice di sfruttamento e l'indice di edificabilità. Essi sono così definiti da leggi e giurisprudenza:

- l'indice di sfruttamento (i.s.): "L'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo." (art. 37 LE).

"Quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come: [...] "(art. 38 LE)

- l'indice di edificabilità (i.e.): "rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo (SEF)". "Volume della costruzione fuori terra: volume della costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse)".

E' evidente che l'indice di edificabilità permette di interpretare meglio lo spirito del progetto vincitore, che prevede anche la possibilità di creare rientranze ai piani superiori. Infatti, grazie all'indice di edificabilità, è possibile già in fase pianificatoria prevedere (e quindi controllare) con maggiore attendibilità la volumetria che sarà realizzata, anche prima che i singoli progetti edilizi siano disponibili. In altri termini, una volumetria rientra nel computo dell'indice di edificabilità indipendentemente dalla destinazione interna degli spazi, bensì per il solo fatto che questi spazi esistono ed hanno un loro ingombro/impatto esterno. Come anche il DT ha già avuto modo di esprimere, questo parametro è appropriato quando il controllo dell'impatto paesaggistico è maggiormente relazionato alle volumetrie piuttosto che alla superficie utile lorda. L'indice di sfruttamento dipende invece dall'utilizzo delle superfici interne, riguarda anche i piani sotto terra e non controlla le superfici non utilizzabili per abitazione o lavoro, sebbene queste determinino un impatto sul contesto.

Nel caso in esame, a Molino Nuovo ciò che si vuole controllare in modo dettagliato è l'impatto esterno delle costruzioni, la loro capacità di formare volumetrie (corti) unitarie e compatte anche se costruite da attori e in fasi diverse. L'indice di edificabilità è quindi maggiormente garante di questa unitarietà volumetrica, insieme alle altre regole di carattere estetico-architettonico definite attraverso le norme.

A questo proposito è anche utile far capo all' "Accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction AIHC"². Esso rappresenta lo sforzo dei Cantoni di concordare uguali regole nell'applicazione delle leggi edilizie e pianificatorie. Nel Rapporto esplicativo relativo a questo Accordo si dice chiaramente che l'i.e. è utilizzabile anche per le zone residenziali ("L'indice du volume bâti est essentiellement utilisé pour les zones industrielles, artisanales et d'activités, mais il est également applicable aux zones mixtes et aux zones d'habitation."). L'indice di edificabilità esprime difatti con precisione la densità effettiva del volume costruito sopra il terreno, che viene considerata da molti come un pregio decisivo.

² *Utile, benché non firmato dal Cantone Ticino.*

Il Municipio decide pertanto di usufruire di questa possibilità e di fissare un indice di edificabilità per il comparto centrale di Molino Nuovo. Tale indice porta ad ogni modo ad un potenziale edificatorio complessivo simile a quello attualmente in vigore³.

Per quanto riguarda il calcolo del **fabbisogno dei posteggi**, si segnala che la variante di piano regolatore sui posteggi privati, attualmente in corso di approfondimento, permetterà la riduzione secondo parametri RCPP anche per contenuti residenziali.

Le norme di attuazione del PP2 sono riportate di seguito: le **modifiche sono riportate in rosso, ciò che rimane invariato resta in nero**. Viene inserita nelle norme anche la definizione di indice di edificabilità, come da Progetto di revisione totale della legge edilizia (LE) non ancora in vigore.

³ *Per la conversione da i.s. a i.e. è stato considerato un fattore che si aggira intorno a 3 m (altezza media di piano).*

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

Adottato dal Consiglio Comunale il 25 febbraio 1992

Definizione	<p>Art. 1 Il Piano particolareggiato (in seguito P.P.2) della “zona Piazza Molino Nuovo” determina l’utilizzazione del suolo all’interno del territorio che, nel Piano regolatore di Lugano, è indicato con reticolo.</p>
Basi legali	<p>Art. 2 Basi legali del P.P. sono la LE e la legislazione cantonale in applicazione della LFPT.</p>
Indice di edificabilità	<p>Art. 2bis L’indice di edificabilità è il rapporto fra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo. Il volume della costruzione fuori terra è il volume costituito dalla costruzione nelle sue dimensioni esterne, escluse le parti aperte (non completamente chiuse).</p>
Rapporti con il PR	<p>Art. 3 1. Il P.P. è una componente del PR di Lugano. 2. Per quanto non in contrasto con il P.P. sono applicabili le norme di attuazione del PR e il Regolamento Edilizio.</p>
Componenti	<p>Art. 4 Il P.P.2 si compone:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. di rappresentazioni grafiche, ossia: <ul style="list-style-type: none"> 1. Piano delle edificabilità; 2. Piano del traffico, AP-EP ed altri vincoli; 3. Piano delle destinazioni residenziali; 4. Piano delle espropriazioni; indicativo per la ricomposizione particellare e rettifica confini; 5. Piano di proposta indicativa per la ricomposizione particellare e rettifica confini (Piano indicativo e non vincolante agli effetti legali); b. delle presenti norme; c. della relazione di pianificazione quale commento tecnico delle rappresentazioni grafiche, delle norme di attuazione e del programma di realizzazione.
Modifiche della proprietà dei fondi	<p>Art. 5 Per le modifiche della proprietà dei fondi necessarie alla realizzazione del Piano particolareggiato, l’autorità comunale potrà avvalersi di tutte le facoltà che le riserva la legislazione sul raggruppamento e la permuta dei terreni.</p>
Comparti	<p>Art. 6 1. Il comprensorio del P.P. è suddiviso in 3 5 comparti definiti con A, A1, A2, B e R7. 2. Le possibilità di utilizzazione del suolo nei comparti sono definite dai piani e dalle presenti norme.</p>

Art. 7

Altezze degli edifici

Comparto A: l'altezza obbligatoria per gli edifici è di 22.70 m.

Comparto A1: l'altezza massima per gli edifici è di 19.70 m.

l'altezza minima di piano è di 3.00 m (compresa soletta).

Il Piano delle edificabilità definisce l'altezza per gli edifici nel comparto B, che sono:

edificazione con ubicazione definita:

h 19.70 m I.S. 1.6

edificazione massima:

h 19.70 m I.S. 1.6

edificazione definita:

h 16.70 m

L'altezza dovrà essere uguale a quella del sub. C del mappale 805.

Le norme di P.R. definiscono quella della zona R7.

Art. 8

Edificazione sulle linee di costruzione

1. L'edificazione sulle linee di costruzione è regolata ~~dall'art. 18 NAPR, con le seguenti aggiunte:~~ dalle seguenti disposizioni:

1.1 La profondità obbligatoria di costruzione è fissata dai valori numerici che nei piani contrassegnano le diverse tratte delle linee.

~~1.2 Nel comparto A, ad eccezione degli edifici che contornano la piazza, è permesso l'arretramento di m 3.50 dalle linee di costruzione, per l'esecuzione del piano attico.~~~~1.3~~ 1.2 È esclusa la formazione di balconi e pensiline sporgenti dalle linee di costruzione prospicienti la proprietà pubblica.

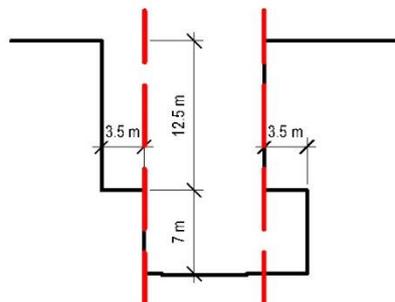
Comparto A1: non si applica l'art. 9 cpv.

2. L'edificazione sulle linee di costruzione è regolata anche dalle seguenti disposizioni:

- ad eccezione del comparto A1: art. 18 NAPR

- nel comparto A: è permesso l'arretramento di m 3.50 dalle linee di costruzione, per l'esecuzione del piano attico

- nel comparto A1: arretramento della facciata al massimo di m. 3.50 rispetto alle linee di costruzione ad una altezza di almeno 7 m



Oppure

arretramento della facciata al massimo di m. 3.50 rispetto alle linee di costruzione fino al massimo ad una altezza di 7 m

Si veda a titolo indicativo lo schema a lato.

Comparto A1 - Possibili arretramenti rispetto a linea di costruzione

Art. 9

Quantità edificatorie **Comparto A1: i.o. massimo** **come da piano**
i.e. massimo **10.50 m3/m2**

La possibilità di sfruttamento degli indici è subordinata al rispetto delle restanti disposizioni delle presenti norme.

Per i comparti A, B e R7, le quantità edificatorie sono definite dai piani.

Art. 10 1

Abrogato.

Art. 11 2

Abrogato.

Art. 12 3

Promozione della abitazione e del commercio Per i comparti A, B e R7 le percentuali minime di SULAP e di SULC da rispettare sono indicate nel Piano delle destinazioni residenziali.

Nel comparto A1 non sono fissate percentuali minime. Si applica l'art. 18 cpv. 1 delle presenti Norme.

Art. 13

- Distanze**
1. Le distanze dai sedimi pubblici sono regolate dalle linee di edificazione inserite nel P.P.
 2. Le distanze degli edifici dai confini dei fondi così come quelle fra gli edifici stessi, sono pure regolate, nella generalità dei casi, dalle linee di edificazione, dalle aree verdi o dai tagli tra edifici, ove presenti.
 3. In loro assenza è applicabile l'art. 16 NAPR.

Accessi veicolari**Art. 14**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15**Posteggi centralizzati**

1. Nei comparti indicati nei piani con il simbolo P1/P2/P3/P4/**P5/P6/P7**, è richiesta la formazione di posteggi centralizzati.

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

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

1.3 E' richiesta la formazione di autosili sotterranei.

1.4 Sono in particolare riservate le disposizioni di polizia del traffico.

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

3. Per il posteggio P5 valgono anche le seguenti disposizioni:

- le modalità di finanziamento, di costruzione e di uso saranno determinate con convenzioni tra Comune e proprietari
- le convenzioni tra Comune e proprietari potranno stabilire che l'autosilo sia aperto all'uso pubblico e/o all'uso da parte del comparto A1, con facoltà per il Municipio di fissarne le modalità.
- L'accesso e l'uscita di principio devono avvenire tramite il posteggio pubblico coperto vincolato sul piano (passaggio sotterraneo).
- Differenti soluzioni di accesso e uscita possono essere ammesse in caso di edificazione anticipata del P5 rispetto al posteggio pubblico coperto; in questo caso, l'ubicazione, le modalità di finanziamento, di costruzione e di uso dei manufatti di accesso e uscita saranno determinate con convenzioni tra Comune e proprietari.

4. Per i posteggi P6 e P7 valgono anche le seguenti disposizioni:

- l'accesso e l'uscita di questi due posteggi devono essere realizzati in comune nel caso di nuova costruzione sui fondi interessati dalle rampe esistenti
- è data la possibilità di rinunciare alla realizzazione di questi posteggi nel caso di accordo dei proprietari con il Comune per la realizzazione dei propri posteggi all'interno del posteggio pubblico coperto vincolato sul piano.

Servitù a favore
del Comune

Art. 16

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

~~Il vincolo di area con servitù a favore del Comune al mapp. 2580 determina la pubblica utilità per una servitù di passo pubblico pedonale a favore del Comune ai sensi della LE. Il trattamento superficiale potrà essere minerale o a verde.~~

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

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

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

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

Art. 17

~~Formazione di
autosili
Posteggio pubblico
Coperto - autosilo
sotterraneo~~

1. Sui fondi indicati nei piani è ~~richiesta prevista~~ la formazione di ~~autosili sotterranei~~ un autosilo pubblico sotterraneo.

2. L'autosilo deve presentare le seguenti caratteristiche e capienza approssimativa:

P Posteggio coperto (autosilo sotterraneo) regolamentato 70 posti auto

3. L'accesso all'autosilo deve avvenire da nord; l'uscita deve avvenire specularmente in direzione nord. Nel caso che le soluzioni proposte permettano una migliore funzionalità e agibilità, al Municipio è data facoltà di modificare tali ubicazioni.

4. La rampa carrabile, le uscite pedonali e gli altri corpi tecnici necessari al funzionamento dell'autosilo devono integrarsi in modo armonioso nel disegno della piazza soprastante.

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

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

~~Sono in particolare riservate le disposizioni di polizia del traffico;~~

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

Zona AP - 1m
Piazza

Art. 18

Premessa: La zona AP Piazza è destinata al passaggio, al ritrovo, alla sosta e allo svago delle persone.

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

1. Sono ammessi solo elementi di arredo e piccole costruzioni complementari di servizio alla zona (contenitori per la raccolta dei rifiuti, ...)
2. La piazza è ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia,
- ~~3.~~ 3. Per gli edifici indicati nei piani con la lettera S, verso la piazza è richiesta la formazione di un piano supplementare a livello della stessa con contenuti commerciali e/o di interesse pubblico.
4. I muri perimetrali, le facciate ed i porticati dovranno rispettare un disegno urbano unitario e adattarsi alle caratteristiche ed ai valori architettonici della piazza.
5. Il trattamento superficiale della piazza potrà essere minerale o a verde.
6. Deve essere previsto un elemento d'acqua (fontana).
7. Deve essere previsto un arredo urbano unitario e di qualità.

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

~~3. Nei piani sono indicati i diversi collegamenti pedonali sotterranei. Le modalità di costruzione, esercizio, manutenzione, ecc., saranno definite e determinate da apposite convenzioni tra il Comune ed i proprietari.~~

Art. 18bis

Alberature

1. Il Comune provvederà alla messa a dimora delle alberature indicate sul piano. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune. L'ubicazione indicata nel Piano è indicativa.
2. Sono vietati l'abbattimento e la capitozzatura degli alberi tutelati. In casi eccezionali il Municipio può autorizzare l'abbattimento degli Alberi tutelati, ove è dimostrata la necessità per ragioni fitosanitarie o di sicurezza. In caso di abbattimento, il proprietario è tenuto a provvedere alla sostituzione con alberature di specie uguali.

Art. 19

Prescrizioni speciali

1. ~~Nel comparto~~ Nei comparti A, A1 e A2 è chiesta la formazione di tetti piani. Nel comparto A1 e A2 deve essere previsto il tetto verde (ovvero con copertura vegetale).
2. Nel comparto B i tetti devono essere a falde. Le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche delle facciate protette.
3. ~~Le facciate prospicienti la piazza segnalate nei piani con le~~ lettere MU (materiale unitario) devono essere caratterizzate in modo preponderante con i seguenti materiali: mattoni di cotto, pietra naturale.
4. I portici di collegamento alle corti interne indicati nel Piano dovranno avere l'altezza di m 6.50.

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

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

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

6. ~~L'area destinata ai~~ Per i posteggi in superficie valgono le seguenti disposizioni:

- Nel comparto A1, sono di regola vietati
- Nei restanti comparti l'area destinata ai posteggi in superficie non potrà superare il 10% della superficie del fondo e deve essere raggruppata.

6 7. Le corti interne dovranno essere utilizzate per la formazione di aree verdi. Per l'esecuzione di dette aree sarà necessario provvedere a quegli accorgimenti costruttivi che permettano di mantenere gli stessi livelli previsti per i marciapiedi esterni.

8. Nel comparto A1 valgono anche le seguenti disposizioni:

8.1 Al momento della realizzazione dei nuovi edifici secondo il presente PP2 o di interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, le aree verdi e gli spazi compresi tra le aree verdi ed i fronti degli edifici devono essere sistemati secondo il cpv. successivo.

8.2 Per le aree verdi e gli spazi compresi tra le aree verdi ed i fronti degli edifici:

- il trattamento superficiale e gli arredi devono essere il più possibile unitari
- il trattamento superficiale deve essere di regola a verde
- sono ammessi camminamenti interni e piccole aree di sosta pavimentate a condizione che non compromettano lo scopo delle aree
- non sono ammessi i posteggi in superficie, ad eccezione dei posteggi per biciclette
- sono vietate le costruzioni sia principali sia accessorie
- sono vietate le opere di cinta.

8.3 I fronti verso le strade devono essere compatti e presentare un elevato ordine compositivo.

8.4 Per i corpi tecnici può essere concesso un supplemento d'altezza fino a 2.50m, a condizione che:

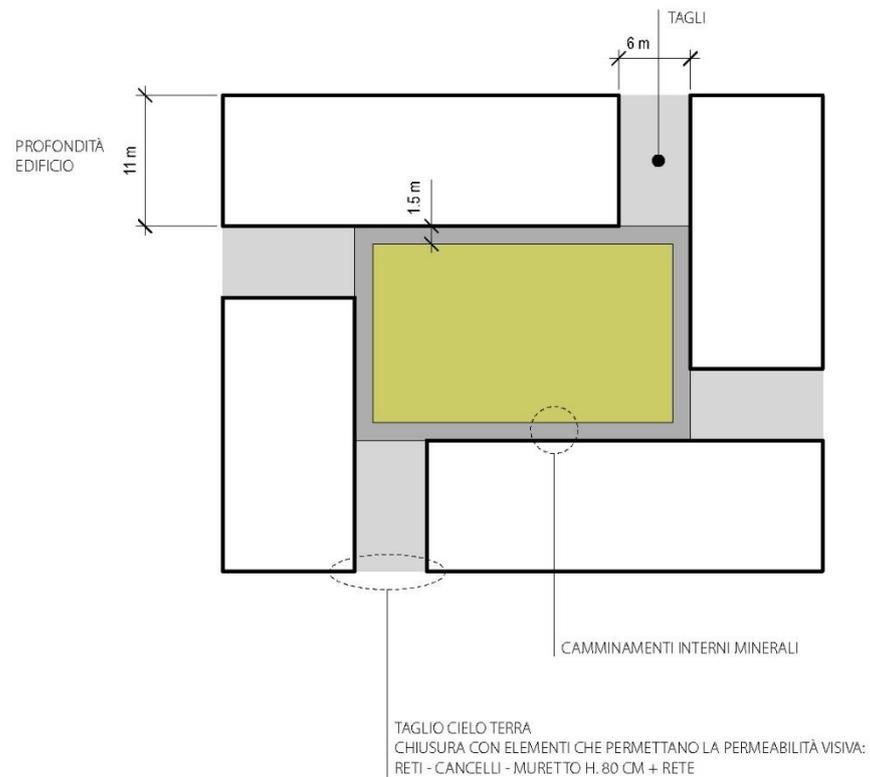
- la superficie occupata sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità e, in ogni caso, non superi il 20% di quella del piano tipo, e
- i corpi tecnici siano correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico, e la loro realizzazione non si ponga in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio.

8.5 Non sono ammesse costruzioni accessorie. Le destinazioni accessorie (depositi;...) devono essere ubicate all'interno delle costruzioni principali o sotterranee.

8.6 Per i tagli tra edifici:

- il trattamento superficiale può essere minerale o a verde
- sono vietate le costruzioni sia principali sia accessorie
- eventuali opere di cinta possono essere ammesse solo lungo il perimetro esterno dell'edificazione, come prolungamento delle linee di costruzione poste ai lati del taglio. Le opere di cinta devono consentire la trasparenza visiva e in nessun caso la parte piena (muro) può superare l'altezza di 80 cm.

Si veda a titolo indicativo lo schema di seguito:



Comparto A1 – Nomenclatura

Comparto A2	<p>Art. 19 bis</p> <p>1. I parametri edificatori sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima 10.00 m • i.o. massimo come da piano • volume massimo 7'000 m3 • distanze da confine: secondo linee di arretramento <p>2. Nel comparto A2 sono ammesse unicamente destinazioni aperte al pubblico quali ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • piccoli commerci al piano terreno • esercizi pubblici • attività culturali • spazi espositivi. <p>3. Di principio all'interno del comparto A2 deve essere realizzato il sistema di accesso all'autosilo sotterraneo (rampa;...).</p>
Progetto/Concorso	<p>Art. 19 ter</p> <p>Il Comune deve farsi promotore di uno studio – progetto unitario, con possibilità di concorso, per definire l'impostazione generale dei seguenti oggetti: piazza; strada prevalentemente pedonale a nord e a sud della zona AP Piazza; autosilo sotterraneo pubblico; comparto A2.</p>
Edifici esistenti	<p>Art. 20</p> <p>Dalla data di approvazione del P.P.2 per gli edifici esistenti in contrasto con il presente PP2 sono permesse solo le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nei comparti A e B: di manutenzione ordinaria • nei comparti A1, A2: manutenzione ordinaria e straordinaria
Entrata in vigore	<p>Art. 21</p> <p>Il P.P.2 entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.</p>

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:

Il Segretario:

D. Enderlin

A. Zoppi, lic. oec. HSG

Gli Scrutatori:

F. Prada

M. Leidi

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

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

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

Modificato con variante di PP2 2023

Note:

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

5.6 PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Il programma di realizzazione comprende gli investimenti per la realizzazione delle nuove opere di PR introdotte con le presenti varianti di PR. Nella tabella che segue sono riassunti gli investimenti per le opere pubbliche illustrate nei capitoli della presente variante di PR:

- autosilo interrato con 70 posti auto
- piazza Molino Nuovo, riqualifica comprensiva di arredo e pavimentazione pregiata
- edificio pubblico, elemento "attivatore".

DESCRIZIONE	COSTO
Autosilo interrato	5'000'000.-
Sistemazione Piazza e contenuti pubblici	5'000'000.-
Totale	10'000'000.-

Per quanto concerne gli espropri, la variante di PR prevede di espropriare ca. 250 m2 di area privata (tavola 3) per scopi pubblici. Nell'ambito della presente variante di PR si è però calcolato il potenziale edificatorio considerando come SEF anche le superfici oggetto di esproprio (ad eccezione della parte del mapp. 533 su via Orti, in quanto già considerata dalla Città nell'ambito del progetto stradale), in modo tale da non togliere al privato il corrispondente potenziale edificatorio. In questa visione, gli espropri sono quindi considerati come cessione gratuita a fronte del loro computo nella superficie edificabile (e quindi del mantenimento del corrispondente potenziale edificatori). Questo meccanismo potrà essere regolato tramite l'applicazione dell'art. 38 cpv. 2 § LE o una convenzione ad hoc. Nel caso in cui il privato preferisca invece l'indennizzo in denaro della superficie espropriata, si ipotizza:

*250 m2 (area di esproprio) x ca. 1'300.-/m2 (valore medio per una zona R6/R7 in zona centrale) = ca. **325'000.-Fr.***

In sintesi, si potrebbe ipotizzare che l'ordine di grandezza dei costi (stima di grande massima) a carico del Comune, per realizzare il progetto, si aggiri intorno ai 10.5 Mio. Fr. (compreso espropri).

Si osserva che:

- il preventivo dei costi di realizzazione delle opere di PR comprende le indennità espropriative e i costi per la loro realizzazione. Si tratta di una stima di carattere indicativo, affinché si possa giudicare l'ordine di grandezza degli impegni che il Comune dovrà assumere. Non costituisce un documento impegnativo per il Consiglio Comunale che in futuro sarà chiamato a discutere i Messaggi con i quali il Municipio chiederà i crediti necessari per l'adempimento delle opere.
- il finanziamento delle opere potrebbe avvenire in parte tramite Legge sui contributi di miglioria. Per quanto concerne i posteggi l'Ente Pubblico potrà valutare il finanziamento dell'opera anche tramite affitto a residenti o prelievo di tariffe orarie mediante parchimetri, ecc.
- la presente stima non comprende i costi per le opere di PGS e PGA, già definita nell'ambito degli studi specialistici.

5.7 PROGRAMMA DI URBANIZZAZIONE

Il comparto in esame è già urbanizzato. Pertanto la presente variante di PP/PR non comporta costi per opere di urbanizzazione oltre a quelle esposte nella tabella al cap. precedente.

6 VERIFICA DELLA VARIANTE DI PR

6.1 LEGGE FEDERALE SULLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO (LPT)

La presente variante di PR fa riferimento ai seguenti aspetti della legge in oggetto:

- Le modifiche di legge 1° maggio 2014⁴ ed in particolare delle disposizioni transitorie degli art. 38a LPT e 52a OPT, secondo le quali i Cantoni devono adattare entro 5 anni il Piano direttore, stabilendo a livello cantonale le dimensioni e la distribuzione delle superfici insediative e le misure atte a coordinarne regionalmente l'espansione. Fino a quel momento non è consentito l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili. Nuovi azionamenti sono ammessi unicamente se, contemporaneamente, viene dezonata la stessa superficie (principio del compenso)⁵. In base alla scheda R6 del PD, e con poche eccezioni, le zone edificabili in vigore non possono essere di principio ampliate. Le zone edificabili sovradimensionate rispetto al fabbisogno per i prossimi 15 anni vanno ridimensionate riducendo le potenzialità edificatorie.

La LPT promuove anche il principio per cui il fabbisogno di spazi per l'abitazione e il lavoro sia da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati).

La variante di PR rispetta questi principi dal momento che lavora su terreni edificabili, già in parte edificati e che si trovano all'interno del territorio largamente edificato. Il tema del dimensionamento delle zone edificabili è affrontato compiutamente al cap. 6.7.

- La promozione degli spazi liberi e/o pubblici, dal momento che la presente variante di PR mantiene e qualifica la piazza esistente, punto di riferimento per il comparto di Lugano, nonché promuove la realizzazione di un nuovo volume (attivatore) a beneficio della collettività.

6.2 LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE (LST)

La LST impone una serie di adattamenti, da attuare entro il 2025, alla forma ed al contenuto degli atti di PR. In particolare la LST chiede di:

- gestire gli oggetti di PR sotto forma di geodati digitali;
- organizzare i dati digitali nei seguenti due piani:
 - piano delle zone, che suddivide il comprensorio comunale in tipologie di zone definite dalla legge;
 - piano dell'urbanizzazione, che tratta dei temi legati alla mobilità;
- allestire il regolamento edilizio, adattando le attuali NAPR alle nuove tipologie di zona.

⁴ Si richiamano le informazioni fornite dal DT a tutti i Comuni ticinesi con lettera del 21.05.2014.

⁵ Fanno eccezione le zone destinate a scopi pubblici, nelle quali il Cantone pianifica la realizzazione di infrastrutture d'interesse pubblico importanti o urgenti (ad esempio una scuola).

A supporto dell'allestimento di questi atti, il DT ha emanato alcune linee guida.

Come spiegato al cap. 5.2 del presente Rapporto, per ragioni di chiarezza di esposizione, la presente variante di PP/PR è stata elaborata nella medesima forma del PP/PR in vigore. L'aggiornamento al formato LST avverrà quindi in una fase successiva.

Si segnala inoltre che la LST ha accentuato l'attenzione nei confronti del paesaggio, introducendo l'obbligo di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, soprattutto laddove il paesaggio è sensibile e pregiato, precisando che ogni attività d'incidenza territoriale va armonizzata con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio, garantendone la varietà, la qualità e il carattere.

La presente variante di PR è coerente anche con questo obiettivo, dal momento che grazie allo strumento del mandato di studi paralleli sono state valutate le alternative possibili e si è proceduto ad una attenta analisi del contesto, di modo che la presente variante di PR codifica in legge la migliore soluzione trovata per qualificare e valorizzare il contesto stesso.

6.3 CONTRIBUTO DI PLUSVALORE

La LST ha introdotto⁶ il principio della compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 LST; artt. 98a-98m RLST), secondo il quale:

- è considerato vantaggio rilevante, soggetto a contributo, l'aumento di valore di un terreno superiore a 30'000 Fr. che deriva:
 - dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
 - da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità;
 - da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante;
- il contributo di plusvalore è dovuto dal proprietario del terreno e ammonta:
 - al 30% del plusvalore nel caso di assegnazione del terreno alla zona edificabile;
 - al 20% del plusvalore negli altri due casi;
- il contributo di plusvalore è stabilito mediante estimo peritale a cura del Comune ed è esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno. I proventi del contributo (ripartiti 1/2 al Comune e 1/2 al fondo cantonale per lo sviluppo centripeto) sono destinati a misure di sviluppo territoriale qualificate, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale;
- il contributo è calcolato solo dopo l'approvazione della modifica pianificatoria che genera il plusvalore, ma il Municipio può elaborarne una stima di massima per il comparto interessato e allegarla agli atti pianificatori.

Nel caso in esame il Municipio ritiene opportuno consolidare la proposta urbanistico-pianificatoria prima di capire se vi sarà effettivamente un plusvalore a favore del Comune.

⁶ Modifiche alla LST entrate in vigore il 10.02.2015 e al RLST il 06.11.2015.

6.4 PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)

Il nuovo Piano Direttore cantonale⁷ propone un progetto di sviluppo fondato sul modello territoriale denominato "Città Ticino", strutturato in quattro agglomerati con le loro aree d'influenza – Mendrisiotto, Luganese, Locarnese e Valli, Bellinzonese e Tre Valli – che formano quattro entità territoriali, le cui identità e vocazioni sono sviluppate da politiche cantonali e regionali in materia di insediamenti e mobilità, economia e turismo. Vi è inoltre una gerarchia della centralità e una suddivisione in spazi funzionali (centro, suburbano, periurbano, retroterra, montagna).

Nella visione del PD, Lugano rappresenta un centro di importanza nazionale che assicura le relazioni del Ticino con le aree urbane nazionali ed internazionali.

Lo spazio funzionale del centro, in cui si trova Molino Nuovo, rappresenta il territorio a vocazione urbana, in cui (scheda R1 PD):

- La presenza di un'importante offerta di funzioni, servizi e attività è un fattore di attrattiva che va sostenuto e accompagnato da una maggiore qualità urbanistica e di vita.
- Lo sviluppo insediativo va concentrato nei luoghi strategici, in particolare nelle ubicazioni ben servite dai trasporti pubblici e lungo i principali assi stradali, mobilitando le riserve edificatorie e sostituendo e rinnovando il tessuto edilizio esistente, nel rispetto delle testimonianze storiche e degli elementi identitari dei luoghi.
- Tale concentrazione richiede anche un disegno della rete degli spazi pubblici e degli spazi verdi: giardini, parchi pubblici e alberature nel tessuto compatto dei centri, come pure boschi, aree agricole e spazi naturali nel tessuto suburbano. Al disegno complessivo contribuisce pure il verde privato.
- Nei centri storici va riportata la vitalità attraverso mirate politiche di distribuzione dei commerci, dei servizi e degli eventi concordate a scala sovracomunale.
- Va promossa una crescita della popolazione e dei posti di lavoro all'interno di questi spazi funzionali più sostenuta rispetto alle previsioni statistiche (trend).

In particolare, il comparto centrale del PP2 è classificato come "zona abitativa e mista" e lungo la via Bagutti passa un tratto della rete tram – tratta Lugano centro – Cornaredo (risultato intermedio a PD).

La presente variante di PP/PR non è in contrasto con questi obiettivi, anzi costituisce un passo necessario per consolidare l'offerta di funzioni, servizi e attività (elemento attivatore); mobilitare le riserve edificatorie e sostituire e rinnovare il tessuto edilizio esistente (nuovo concetto urbanistico a corte), nel rispetto delle testimonianze storiche (bene culturale); implementare la rete degli spazi pubblici (piazza) e verdi (corti; alberature).

Sin dalla fase del mandato di studio paralleli il Municipio di Lugano si è prefisso di verificare i contenuti della pianificazione vigente (PP2) e di creare nuove condizioni quadro, in grado di dare al comparto quel ruolo di centro di quartiere capace di catalizzare gli interessi vitali: residenza, commercio, tempo libero, servizi.

⁷ Adottato dal Consiglio di Stato il 20.05.2009 e approvato dal Consiglio federale il 16.10.2013.

6.5 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini. Infatti:

- Il comparto in esame è interno al territorio di Lugano e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni
- l'inserimento del nuovo elemento attivatore e la riqualifica della piazza e del tessuto circostante consentiranno anche una maggiore qualità della vita sociale, a beneficio degli abitanti ed anche degli altri fruitori della città (compresi i turisti ed i lavoratori).

6.6 STRATEGIA COMUNALE – PIANO DIRETTORE COMUNALE/PAC

La Città di Lugano ha promosso di recente dei mandati di studio in parallelo per l'allestimento del Piano direttore comunale (PDCom) avente la valenza di PAC (Programma di azione comunale) ai sensi della scheda R6 di PD. I lavori di allestimento del PDCom sono attualmente in corso.

Sin dalla fase del concorso, uno degli elementi trasversali della strategia comunale è stato il rilancio dei comparti della prima fascia a contatto con il centro storico. Rinnovare il tessuto edilizio e rilanciare questi comparti è quindi parte della strategia territoriale complessiva della Città.

La Piazza Molino Nuovo si inserisce in questi comparti a ridosso del centro storico e dunque la presente variante di PP/PR è un tassello di questa strategia, come già dimostrato dal concorso promosso e portato a termine dalla Città proprio sulla parte centrale del PP2 zona Molino Nuovo.

6.7 DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Per quanto concerne la parte centrale del PP2, oggetto della presente variante, si propone un potenziale massimo in termini di volume pari a ca. 70'445 m³ a fronte di un potenziale massimo previsto dal PR in vigore di ca. 71'000 m³. La presente variante di PR non genera quindi un aumento della contenibilità.

D'altro canto, non si vede come il comparto di Piazza Molino Nuovo potrebbe rientrare in un discorso (se questo fosse il caso) di ricalibratura o ridimensionamento della contenibilità delle riserve relative a tutto il territorio comunale. Ciò sarebbe contrario al principio dello sviluppo centripeto di qualità, promosso dalla scheda R6 di PD.

6.8 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La variante di PP/PR, ad eccezione della modifica puntuale e formale della zona edificabile, comporta unicamente la modifica dei contenuti ammessi all'interno del comparto già edificabile. Non vi sarà quindi un aggravio delle condizioni ambientali, ritenuto che le norme relative all'inquinamento fonico, atmosferico e di protezione delle acque saranno rispettate come è dovuto per ogni zona edificabile.

Per quello che riguarda il traffico e la sosta veicolari, vi sarà un miglioramento della situazione esistente dal momento che i posteggi saranno interrati e si prevedono alberature in superficie e il mantenimento di alcuni alberi esistenti. Un discorso di riduzione del fabbisogno di posteggi è attualmente al vaglio del Municipio (si rimanda al cap. 5.5 del presente Rapporto).

6.9 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) e riportata di seguito. Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati:

- Attrattività e fruibilità del comparto in prossimità del centro storico
- Creazione di esempi di edificazione densa e di qualità
- Protezione e valorizzazione del paesaggio urbano
- Impatti sul traffico

La ponderazione degli interessi è avvenuta come segue, in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- In generale:
 - la presente variante di PR è compatibile con lo sviluppo territoriale auspicato per la Città, dal momento che è coerente con il PDCom in allestimento. La strategia comunale è infatti in questo senso garante di una strategia di sviluppo territoriale coerente, prospettando "visioni ed indirizzi della pianificazione futura" (art. 18 LST).
 - Si è pure dimostrato che la presente variante è compatibile con lo sviluppo territoriale alla più ampia scala, dal momento che non è in contrasto con le leggi né con la pianificazione superiori ed anzi promuove il tema degli spazi pubblici e della densificazione, come richiesto dalla LPT.

- Attrattività e fruibilità del comparto in prossimità del centro storico

Premessa: l'obiettivo perseguito dal Municipio rientra nella più generale strategia di valorizzazione dei comparti di prima fascia a contatto con il centro storico (PDCom):

- Il risanamento, ristrutturazione e la trasformazione degli edifici esistenti laddove necessario riveste indubbiamente un interesse pubblico.
- La riqualifica della piazza e la sua pedonalizzazione risulta pure di interesse pubblico, a vantaggio degli abitanti e degli altri fruitori di questa zona centrale della Città

Ciò è coerente anche con l'obiettivo dello sviluppo centripeto di qualità promosso dalla scheda R6 di PD.

Il valore delle aree in prossimità del centro storico è preservato e valorizzato in misura maggiore rispetto ad oggi (PP in vigore). I nuovi vincoli del comparto infatti pongono le premesse per un modello concretamente realizzabile, con spazi privati e pubblici a favore della collettività.

- Creazione di esempi di edificazione densa e di qualità

La possibilità di mantenere sostanzialmente il potenziale edificatorio del PR in vigore è stata valutata e ponderata con la volontà di attuare un esempio positivo di edificazione di qualità.

L'edificabilità in questo comparto potrà essere un esempio proprio perché con la presente variante di PR – sulla base del progetto vincitore CONT-S - si sono definiti spazi liberi e percorsi di valenza pubblica nonché l'elemento "attivatore" a supporto dell'edificabilità stessa, concretamente realizzabili. In modo coerente con gli obiettivi alla base del PDCom, questo comparto è così diventato l'occasione concreta per fornire una risposta in termini di nuova qualità per la vita del quartiere.

- Protezione e valorizzazione del paesaggio urbano

La presente variante è compatibile con l'interesse pubblico legato alla necessità di protezione e valorizzazione del paesaggio urbano, nella misura in cui si promuove un cambiamento che evita il permanere di situazioni poco soddisfacenti e consente una evoluzione di qualità. Le regole estetico-architettoniche unitarie per i tre isolati, la leggera riduzione dell'altezza massima degli edifici, il trattamento delle superfici orizzontali sono tutte componenti di questo nuovo tassello del paesaggio che si vuole realizzare

- Impatti sul traffico

- L'interesse pubblico e la giustificazione delle modifiche ai vincoli di posteggi pubblici e strade sono giustificati dall'esito del concorso effettuato sul comparto di Molino Nuovo.
- Il traffico generato dalla presente variante non modifica in modo sensibile il traffico presente dal momento che il potenziale edificatorio complessivo resta sostanzialmente invariato. Vi sarà invece una migliore gestione del traffico e delle aree di sosta (per la maggior parte interrate).

La presente variante di PR è inoltre il frutto della valutazione delle alternative possibili, grazie al mandato di studi paralleli che l'ha preceduta. In quell'ambito, si è proceduto ad una attenta analisi del contesto, di modo che la presente variante di PR codifica in legge la migliore soluzione trovata per qualificare e valorizzare il contesto stesso per rapporto all'interesse pubblico dell'intervento.

Dal profilo dell'interesse privato, si osserva che sino ad oggi il concetto urbanistico codificato nel PP2 in vigore non ha potuto trovare attuazione. È possibile che ciò sia dovuto alla mancanza di un chiaro meccanismo impropriativo/espropriativo e di distribuzione equilibrata delle possibilità edificatorie, che permettesse di avviare gli importanti investimenti privati necessari all'attuazione del Piano stesso. Si ritiene quindi che la proposta qui formulata, più vicina alla situazione di fatto e allo stesso tempo garante della parità di trattamento, vada anche nella direzione dell'interesse privato. Con la presente proposta è pure possibile ammettere gli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, anche se non del tutto coerenti con i nuovi vincoli di PP2.

Si ritiene che non vi siano altri interessi, specialmente privati, contrapposti.

Ponderati gli interessi come appena mostrato, si ritiene che la proposta pianificatoria proposta in questa sede è di interesse pubblico e pondera in modo adeguato tutti gli interessi in gioco.