



# **COMUNE DI LUGANO**

## **SEZIONE DI LUGANO**

### **VARIANTE DI PIANO REGOLATORE**

#### **PROCEDURA SEMPLIFICATA**

(artt. 34 e 35 Lst)

### **MAPPALI n. 818 e 3013 RFD**

#### **RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE**

con  
**ELABORATI GRAFICI**

## Sommario

1.	INTRODUZIONE .....	3
	1.1. Premessa.....	3
	1.2. Forma e procedura.....	3
2.	SITUAZIONE DI FATTO E CARATTERISTICHE DEL COMPARTO .....	4
3.	SITUAZIONE DI DIRITTO – PIANO REGOLATORE VIGENTE .....	5
4.	VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE .....	6
	4.1. Proposta pianificatoria .....	6
	4.2. Piani grafici .....	7
	4.3. Norme d’attuazione.....	7
5.	VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA.....	7
	5.1. Leggi di ordine superiore .....	7
	5.2. Verifica della contenibilità del PR .....	8
	5.3. Protezione dell’ambiente e del paesaggio .....	7
	5.4. Contributo del plusvalore .....	8
	5.5. Costi relativi alla variante .....	8
	5.6. Ponderazione degli interessi .....	8
6.	CONCLUSIONI .....	8

# 1. INTRODUZIONE

## 1.1. Premessa

Il presente rapporto illustra e motiva una modifica pianificatoria (procedura semplificata) del Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Lugano, volta a correggere l'impostazione pianificatoria dei mappali n. 818 e 3013 RFD, che attualmente, non permettendo uno sfruttamento razionale dei fondi, disincentiva la sostituzione del vetusto edificio sito al mappale n. 3013 RFD, all'angolo fra via Zurigo e via Olgiati. La situazione pianificatoria attuale, e più in particolare le linee di edificazione definite lungo le strade, limita infatti in modo significativo le possibilità di sostituzione dell'edificio appena menzionato, ostacolando di fatto la progettazione di un nuovo fabbricato di qualità e finanziariamente sostenibile. Il rispetto della distanza da confine (almeno fra i mappali n. 818 e 3013 RFD), così come delle linee d'arretramento, riduce infatti considerevolmente la superficie sulla quale è possibile realizzare un nuovo edificio.

Sui mappali in questione, nel dicembre del 2022, è stata inoltrata una domanda di costruzione preliminare, sottoforma di due varianti, riguardante i fondi in oggetto. Le varianti, che coinvolgevano i mappali n. 818 e 3013 RFD, sono state sottoposte alla Commissione urbanistica della Città di Lugano, che ha preavvisato le stesse facendo emergere la necessità di rivedere l'impostazione pianificatoria del comparto, in modo da promuovere un progetto immobiliare di pregio in grado di sfruttare adeguatamente le potenzialità edificatorie dei fondi in questione, senza compromettere l'edificio novecentesco sito al mappale n. 818 RFD.

La proposta pianificatoria fa seguito agli approfondimenti progettuali effettuati dai proprietari dei fondi summenzionati, che, intenzionati ad investire nella riqualifica architettonica e urbanistica delle loro proprietà, intendono promuovere un progetto immobiliare di pregio.

Il presente rapporto è stato elaborato dalla *Divisione Pianificazione, ambiente e mobilità* della Città di Lugano.

## 1.2. Forma e procedura

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

La presente variante riguarda 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 la presente variante è possibile affermare che, malgrado la Città non disponga ancora di un Piano direttore comunale ultimato, 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.

Vista la modifica puntuale del PR e la sua portata limitata, si ritiene che la variante in oggetto possa seguire la procedura semplificata ai sensi degli artt. 34 e 35 Lst e 42 RLst.

In particolare, l'art. 34 Lst recita:

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

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

Nel caso specifico la variante di PR interessa unicamente due mappali che assieme non raggiungono la superficie di 3'000 mq. Inoltre, con la variante non vengono mutate in maniera importante le disposizioni sull'uso ammissibile del suolo, non andando a modificare la destinazione di zona o ad aumentare le potenzialità edificatorie, ma unicamente la distribuzione di quest'ultime.

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

## 2. SITUAZIONE DI FATTO E CARATTERISTICHE DEL COMPARTO

Il mappale n. 3013 RFD è situato all'angolo fra via Zurigo e via Olgiati, nel quartiere di Molino Nuovo. Sullo stesso è presente un edificio vetusto e in disuso che il proprietario intende sostituire. Il mappale n. 818 RFD è invece interamente posizionato lungo via Olgiati, e vede la presenza di un edificio novecentesco che ospita diverse attività economiche. Quest'ultimo è iscritto nel censimento cantonale dei beni culturali, ma non risulta tutelato ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997.



Fig. 1: Ortofoto del comparto.



Fig. 2: Edificio sul mappale n. 818 RFD



## 4. VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE

### 4.1. Proposta pianificatoria

Il comparto nel quale si inseriscono i fondi oggetto della presente variante gode di un grande impatto urbanistico data la sua posizione privilegiata all'arrivo di via Zurigo in centro città, in prossimità di piazza Molino Nuovo. Attualmente, la parte inferiore di via Zurigo è caratterizzata in gran parte da edifici piuttosto datati che non corrispondono alle previsioni del PR per quanto riguarda l'altezza e gli arretramenti. La volontà del PR è quindi quella di riqualificare l'area con dei fronti stradali continui e coerenti man mano che gli edifici esistenti arrivano alla fine del proprio ciclo di vita economico.

Considerata la presenza del vetusto edificio in disuso e in stato fatiscente sul mappale n. 3013 RFD già citato al cap. 1.1, si rende necessario un intervento edilizio proprio su questo fondo per riqualificare l'area e darle la qualità urbana che merita, nell'interesse dello sviluppo del quartiere. La situazione pianificatoria attuale limita però in maniera importante le possibilità di sostituzione dell'edificio. Le dimensioni ridotte del mappale, così come il rispetto della distanza da confine (almeno fra i mappali n. 818 e 3013 RFD) e delle linee d'arretramento, ostacolano infatti la riqualifica dell'area e lo sfruttamento dell'edificabilità potenziale prevista dal PR. Un adeguato sfruttamento delle potenzialità edificatorie del mappale necessiterebbe di poter costruire a confine con il fondo n. 818 RFD, ciò che con la situazione pianificatoria attuale sarebbe possibile solo con il coinvolgimento immediato dell'edificio novecentesco sito al mappale n. 818 RFD, con la sua demolizione e ricostruzione nel rispetto delle linee d'arretramento ma a confine con il mappale n. 3013 RFD, oppure con la costruzione di un annesso contiguo alla parte superiore della nuova costruzione e sovrapposto all'edificio novecentesco (ciò che corrisponde, tra l'altro, alle varianti menzionate al cap. 1.1 preavvisate dalla Commissione urbanistica della Città di Lugano). Ai sensi dell'art. 46 NAPR, la costruzione su fondi contigui è infatti ammessa unicamente a condizione che l'edificazione venga fatta in contemporanea.

Con la variante si intende perciò favorire la riqualifica urbanistica e architettonica del comparto, promuovendo la sostituzione del vetusto edificio sul mappale n. 3013 RFD e favorendo allo stesso tempo la salvaguardia dell'edificio novecentesco posto sul mappale n. 818 RFD. Questo è possibile concedendo l'annullamento della distanza minima da confine fra i mappali n. 3013 e 818 RFD mediante l'inserimento fra quest'ultimi di un vincolo di *linea di costruzione (allineamento) con obbligo di edificazione verso il fondo attiguo su tutta l'altezza* (art. 9 NAPR), così come previsto fra i mappali n. 3013 e 814 RFD. Questo vincolo obbliga infatti a costruire a ridosso del confine del fondo, in modo da poter edificare completamente l'angolo dell'isolato (mappale n. 3013 RFD) lungo le linee d'arretramento e fino ai confini con le particelle confinanti, permettendo ai proprietari di sviluppare un progetto di qualità e sostenibile anche dal punto di vista finanziario. A differenza di quanto ammesso dall'art. 46 NAPR, questo vincolo non prevede che per costruire a confine occorra edificare contemporaneamente due costruzioni contigue sui due lati dello stesso. Questo vincolo obbliga semmai la contiguità di edificazione verso il mappale vicino nel momento in cui si interviene su uno specifico fondo, lasciando aperta la possibilità di conservare secondo lo stato di edificazione attuale, almeno fino alla fine del proprio ciclo di vita, l'edificio posto sul fondo contiguo interessato dal vincolo.

Come anticipato al cap. 2, l'edificio sito al mappale n. 818 RFD è iscritto nel censimento cantonale dei beni culturali. Un'attenta analisi verrà svolta nell'ambito di un'apposita variante di PR volta a valutare la possibilità di tutelare l'edificio come bene culturale d'interesse locale ai sensi della LBC. Con la presente variante, favorendo il mantenimento dell'edificio, si favorisce il suo mantenimento non compromettendone un'eventuale futura tutela.



### **5.3. Ponderazione degli interessi**

La presente variante permette da una parte di fissare pianificatoriamente delle condizioni volte a favorire un miglior sfruttamento delle potenzialità edificatorie dei fondi toccati dalla stessa, in particolare del mappale n. 3013 RFD, permettendo ai proprietari di sviluppare un progetto sostenibile anche dal punto di vista finanziario. Così facendo, si incoraggia allo stesso tempo la sostituzione del vetusto edificio sito sul mappale n. 3013 RFD, promuovendo un intervento edilizio che contribuirà alla riqualifica e al riordino dell'area conferendole la qualità urbana che merita vista la sua posizione pregiata e di grande impatto urbanistico all'arrivo di via Zurigo in centro città.

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

La presente variante non comporta un aumento delle potenzialità edificatorie dei fondi toccati, ma solo un miglior sfruttamento delle stesse all'interno dei fondi in questione. Non è pertanto necessario un aggiornamento né del compendio dello stato dell'urbanizzazione, né della contenibilità del PR.

### **5.5. Contributo del plusvalore**

La presente variante di PR non è soggetta alle disposizioni sul plusvalore, in quanto non comporta una modifica dei potenziali edificatori.

### **5.6. Costi relativi alla variante**

La presente variante non crea costi direttamente imputabili alla pianificazione.

## **6. CONCLUSIONI**

Il presente rapporto espone e fornisce le motivazioni a sostegno della presente variante del PR del Comune di Lugano, Sezione di Lugano, volta a favorire la sostituzione del vetusto edificio sito al mappale n. 3013 RFD.

## **ALLEGATI**

Estratti Piano regolatore (atti vigenti/variante)

- Piano di variante

Sono giuridicamente preminenti i geodati digitali che saranno raffigurati sul portale cantonale di pubblicazione dopo adozione da parte del Municipio. Le presenti rappresentazioni grafiche sono una trasposizione dei geodati digitali presenti sul portale cantonale di pubblicazione.