



VARIANTE DI PR E PP2 DELLA  
**ZONA PIAZZA MOLINO NUOVO**

**TAVOLA 02**

Analisi del progetto CONT-S e proposta pianificatoria

1:1000 / 1:500  
Aprile 2023

**PLANIDEA SA**

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO  
Via Campagna 22  
6952 Canobbio

PER IL MUNICIPIO  
Il Sindaco: \_\_\_\_\_  
Il Segretario: \_\_\_\_\_

M. Foletti \_\_\_\_\_  
R. Bregy \_\_\_\_\_



PLANIMETRIA PROGETTO CONT-S



ELEMENTI DEL PROGETTO CONT-S CHE SONO DETERMINANTI - GENERATORI DEL CONCETTO

**IL PROGETTO CONT-S**

In generale, l'intento del Municipio è quello di rivedere il PP2 in vigore in modo tale da:

- 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).

Qui il progetto dell'arch. Botta non ha mai potuto essere concretizzato. Tra i motivi probabilmente anche il fatto che esso prevede una stretta collaborazione tra pubblico e privato; rispettivamente importanti espropriazioni e impropriazioni. La mancata convergenza di interessi ne ha impedito la realizzazione. Per tali motivi 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. A fronte di ciò, è stato allestito un MSP che ha visto la soluzione progettuale CONT-S come soluzione da portare avanti.

Questo progetto prevede un'edificazione degli isolati centrali con **tipologia a corte**: sono previsti anche dei **"tagli cielo/terra"** che permettono di alleggerire la massa volumetrica dei blocchi edificati, di portare luce e aria all'interno della corte (spazi fitto).

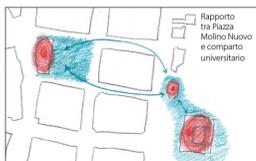
Per l'area della **piazza** è stato definito un edificio, quale elemento **"Attivatore"**; questo edificio definisce una nuova spazialità relazionale prevalentemente su Via Bagutti e più riparata rispetto a Via Trevano.

A seguito del MSP il Municipio ha dato incarico a Planidea di elaborare una proposta pianificatoria in modo tale da creare le basi legali/pianificatorie atte a permettere lo sviluppo e la realizzazione concreta degli elementi pubblici (piazza, autosilo, elemento "attivatore") e dei volumi sui sedimi privati.

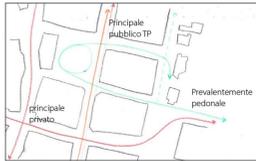
**OBIETTIVI GENERALI**

Gli obiettivi generali della Variante al PP2 sono:

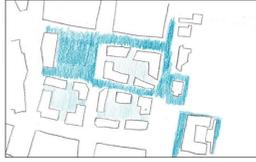
- Adeguamento del concetto di progetto CONT-S alla situazione fondiaria, in modo che l'attuazione della variante al PP2 non sia subordinata a modifiche sostanziali della struttura particolare (Proprietà private e strade pubbliche).
- Definizione di regole che permettano uno sviluppo a tappe per le singole proprietà private (fasi ed elasticità del modello urbanistico).
- Verifica delle volumetrie mediando quanto previsto dal PP2 in vigore.
- Definizione dei parametri, degli indici edificatori e delle altezze massime.
- Definizione linee di allineamento, regolamentazione dei vuoti (tagli cielo/terra) tra edifici ed elaborazione delle norme per gli aggetti, rientranze, tetto piano, ecc.
- Definizione e adeguamento della rete stradale (gerarchia e tracciati, secondo quanto contenuto nello studio allestito dall'ing. Ferella Falda).
- Inserimento del posteggio pubblico (autosilo sotterraneo) previsto in corrispondenza della piazza secondo il calcolo del fabbisogno (città di Lugano) e valutazione di possibile sinergia con stalli privati (isolato sud).
- Definizione di un'area in cui poter inserire l'elemento "attivatore", evitando la determinazione di una forma esatta.
- Definizione della destinazione d'uso dell'edificio pubblico (elemento attivatore).
- Adeguamento vincolo di PR mappali 571-572-573 (attuale biblioteca - centro universitario)
- Verifica della coerenza dei vincoli al PP2 con la tutela UBC per l'edificio al mappale 542 e conseguente adeguamento.
- Verifica e individuazione degli eventuali espropri.



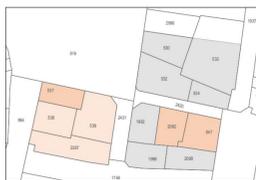
CONNESSIONI CENTRALITÀ



CONCETTO VIARIO



SPAZI LIBERI



IMPRONTA A TERRA VOLUMI



PROPRIETÀ

IMPRONTA A TERRA VOLUMI

- stessa proprietà
- stessa proprietà
- singole proprietà

**PROPOSTA PIANIFICATORIA  
CONCETTO DI PROPORZIONALITÀ**

L'adattamento del progetto CONT-S alla situazione fondiaria ha determinato delle leggere 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. Nella proposta pianificatoria, non vi sarà il vincolo di apertura al pubblico delle corti, che resterà comunque possibile.

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

Si è ipotizzato di definire un'altezza massima di 19,70 (6 livelli) rispetto a quella prevista dal PP in vigore di 22,50 m, cercando di mantenere al contempo il potenziale edificatorio complessivo espressi dal PP2 in vigore in questo modo le corti potranno godere di maggior luce e aria.

L'impianto del PP2 in vigore, di stampo post-moderno, prevede 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.

L'impronta a terra del modello urbanistico proposto è stata verificata 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 altri termini, in questo modo si è potuta raggiungere una ripartizione del potenziale edificatorio proporzionale alla superficie edificabile di ogni proprietà (singolo fondo o insieme di più fondi): un indice di edificabilità che si aggira a ca. 10,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (ca. i.s. 3,2). In questo modo si intende evitare la disparità di trattamento tra privati.

Il modello urbanistico risulta essere coerente con il progetto CONT-S, ne mantiene gli elementi determinanti / 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.

**SUL TEORICA E VOLUMETRIA EFFETTIVA**

L'applicazione dell'indice di sfruttamento può portare ad una volumetria teorica che si discosta (12-15%) da quella effettiva che i progettisti potrebbero realizzare. Ciò è dovuto al fatto che alcuni contenuti secondo la LE non sono da conteggiare all'interno della SUL (local tecnici,...).

Per tale motivo a questo livello di approfondimento si intende usare l'I.e. (indice di edificabilità) che definisce la volumetria massima ammessa, quale parametro più coerente con una tipologia a corte in contesto urbano.

Secondo i calcoli derivanti dal modello urbanistico, l'I.e. si aggira intorno a 10,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

**POSTEGGI**

La soluzione definitiva per il tema dei posteggi, come indicato dal Municipio nell'ambito del mandato di studi paralleli, sarà necessario sentire i proprietari direttamente interessati, dando quindi al Municipio la possibilità di determinarsi.

**CONCETTO DI PROPORZIONALITÀ - CALCOLO DEL POTENZIALE EDIFICATORIO E VERIFICA**

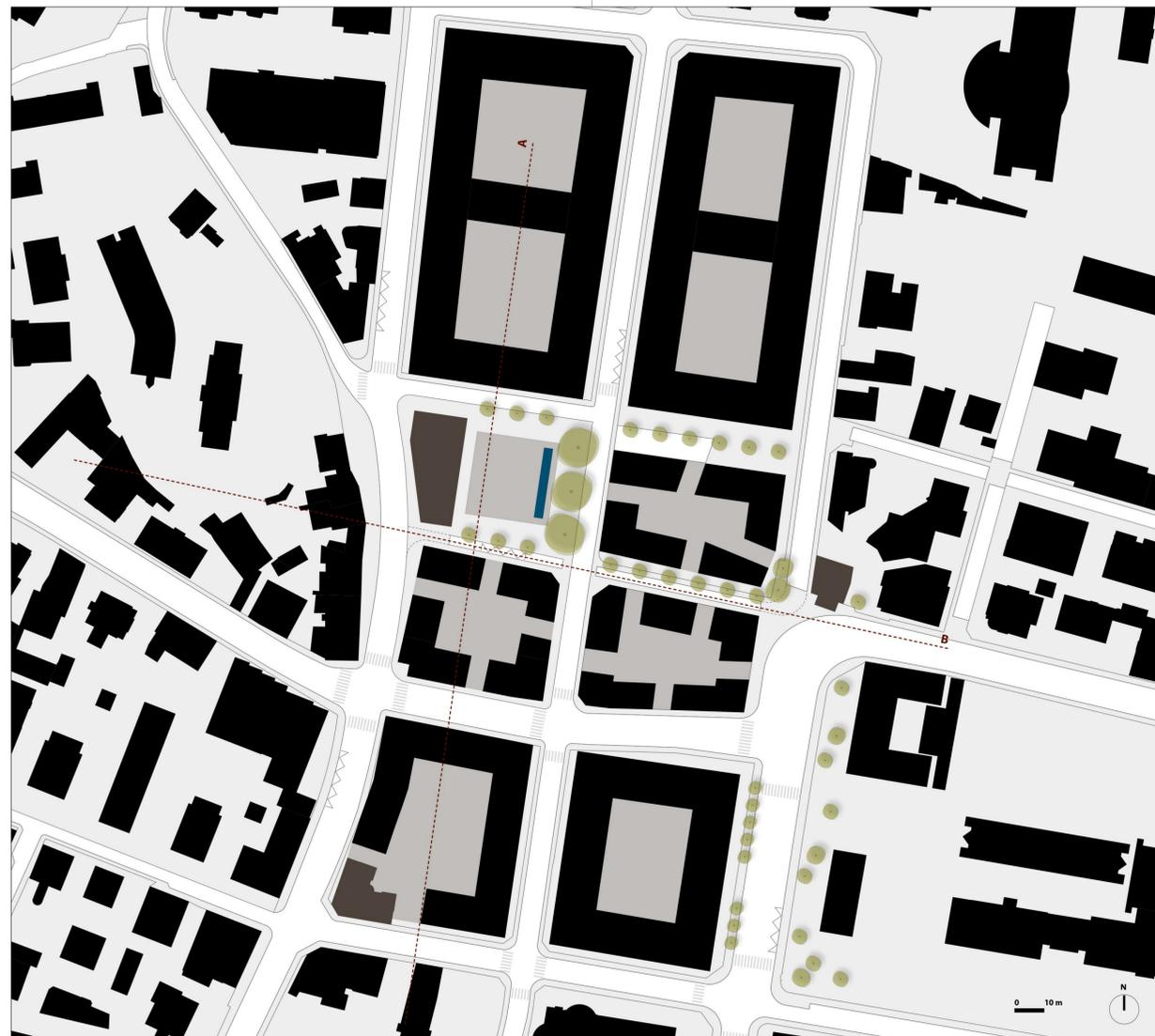
SITUAZIONE DI PARTENZA	IPOTESI VOLUMETRICHE	
SES. MAPPALE	MAPPALE	PROPORZIONALE LE 10,50
530	489 7%	5134,50
532	699 10%	7339,50
533	952 14%	9996,00
534	297 4%	3118,50
538	474 7%	4977,00
539	686 10%	7203,00
2387	681 10%	7150,50
537	337 5%	3538,50
547	477 7%	5008,50
2082	398 6%	4179,00
1992	415 6%	4357,50
1998	389 6%	4084,50
2068	415 6%	4357,50
<b>6709</b>	<b>100%</b>	<b>70444,50</b>

Volumetria massima in base all'indice di edificabilità di 10,50.

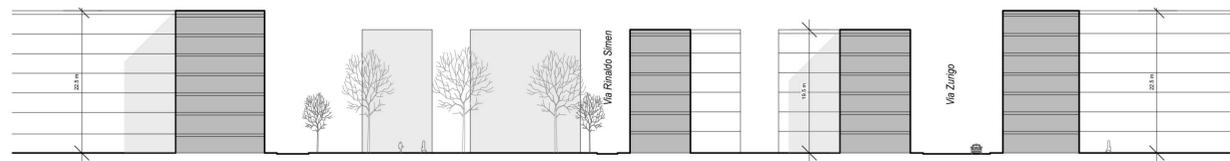
La volumetria massima di ca. 70'444,50 m<sup>3</sup> risulta essere in linea con il potenziale edificatorio del PP2 in vigore di ca. 71'000 m<sup>3</sup>.



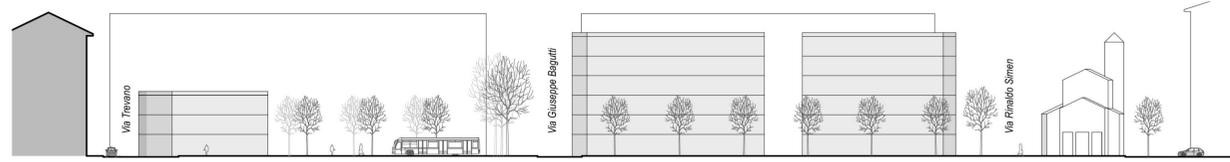
IPOTESI DI EDIFICAZIONE NEL PRIMO PERIODO



PLANIMETRIA PROPOSTA PIANIFICATORIA - MODELLO URBANISTICO



SEZIONE A



SEZIONE B