

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9130

**Piano Regolatore di Lugano, Sezione di Lugano, quartiere di Molino Nuovo.
PQ Obbligatorio Comparto Via Brentani, Via Monte Boglia e Via Beltramina.
Convenzione con i proprietari dei mappali no. 694 e 2697 RFD di Lugano.
Richiesta di un credito di fr. 10'000.-- per il completamento della procedura.**

Lugano, 2 marzo 2015

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il presente Messaggio Municipale con il quale si chiede l'adozione di una Variante del Piano Regolatore di Lugano - Sezione di Lugano, quartiere di Molino Nuovo, l'approvazione della convenzione con i proprietari dei fondi interessati dalla stessa, nonché la richiesta di un credito di fr. 10'000.-- per il completamento della procedura.

0. PREMESSA E CRONISTORIA

Il presente Messaggio Municipale illustra le motivazioni e gli obiettivi che hanno condotto il Municipio di Lugano a rivedere la conformazione dell'area destinata ad ospitare il parco giochi, ubicato nel quartiere di Molino Nuovo tra via Brentani e via Monte Boglia, sui mappali no. 2697 e 2759 RFD.

L'intento del Municipio è quello di creare un parco giochi con una localizzazione e una superficie adeguata ad ospitare le attrezzature e gli spazi di svago in relazione alla situazione oggi esistente nel comparto.

La Variante di PR scaturisce anche dagli intendimenti espressi dal Municipio nell'accoglimento della Mozione no. 3536 del 26 maggio 2009, dell'On. Maddalena Ermotti-Lepori (PPD), dal titolo "Un nuovo campetto a Molino Nuovo invece di una sala multiuso". Mozione adottata dal Consiglio Comunale di Lugano nella seduta dell'11 giugno 2012.

Alcune superfici vincolate a PR quali AP1a (gioco bambini) non sono confacenti all'utilizzo in quanto presentano delle grosse difficoltà dal punto di vista realizzativo, in particolar modo per quanto riguarda la superficie del fondo no. 2759 RFD.

Partendo da questo presupposto il Municipio ha iniziato uno studio più esteso al comparto limitrofo al parco gioco, interessante i mappali no. 694 e 2697 RFD, per valutare le differenti possibilità per la realizzazione dell'area pubblica.

Si sono effettuate alcune verifiche tecnico-funzionali per valutare delle varianti per eliminare la strada di servizio tra Via Brentani e Via Monte Boglia, che grava sui mappali no. 694, 700 e 701 RFD.

Ci si è poi concentrati sui collegamenti trasversali pedonali con una razionalizzazione degli stessi in modo da vincolare a PR quelli utilizzati o quelli da realizzare che si inseriscono in modo funzionale all'interno del Piano del traffico. In questo modo si completano i necessari collegamenti pedonali oggi carenti.

Infine si è inserito un Piano di quartiere (PQ) al di sopra dell'area edificabile dei fondi 694 e 2697 RFD per la volontà di inserire dei criteri di qualità urbanistica e architettonica per questa grande area ancora libera. Con questo strumento pianificatorio l'area edificabile non rientra più nel campo di applicazione dell'art. 44 NAPR Lugano "Edificazione su grandi superfici", ma viene promosso un articolo specifico per la regolamentazione dell'area.

1. LA VARIANTE DI PR

1.1 Situazione di fatto

Il comparto oggetto della Variante è un quadrilatero delimitato a nord dalla Via Brentani, a sud dalla Via Beltramina, ad ovest dalla Via Trevano e ad est da Via Ciani.

Si tratta di un comparto pianeggiante edificato quasi nella sua totalità da palazzine e attraversato longitudinalmente dalle 3 vie principali: Via Beltramina, Via Monte Boglia e Via Brentani.

In questo areale si trovano i due principali supermercati di tutto il quartiere di Molino Nuovo, ma non vi sono delle aree di svago o gioco a servizio della popolazione.

1.2 Situazione di diritto

Il Piano Regolatore (PR) di Lugano, Sezione Lugano è stato approvato dal Consiglio di Stato con la Risoluzione Governativa no. 3581 del 24 giugno 1986; ed attribuisce una fascia di ca. 50 m che si affaccia sulla Via Trevano alla Zona R7 (Indice sfruttamento pari a 1.6) e la parte rimanente alla Zona R7b (Indice sfruttamento pari a 1.4).

1.2.1 Il vincolo di parco giochi

Nella zona compresa tra Via Monte Boglia e Via Brentani - sul mappale no. 2697 RFD (propr. privata) e sul mappale no. 2759 RFD (propr. del Cantone) - insiste un vincolo per la creazione di un parco giochi bambini con una superficie complessiva di ca. 592 mq.

Il vincolo - soprattutto per quanto riguarda il mappale no. 2759 RFD - presenta delle grosse difficoltà dal punto di vista realizzativo.

Infatti il mappale no. 2759 RFD è quasi interamente asfaltato, ed è utilizzato dagli automezzi della Migros per rifornire il supermercato sito sul mappale no. 696 RFD.

Parte del fondo, inoltre, a confine con il mappale no. 693 RFD si trova in posizione sopraelevata di ca. 1 metro, è privato ed è utilizzato quale orto e giardino, mentre a PR è previsto il passaggio pedonale.

La Mozione no. 3536, del 26 maggio 2009, dell'On. Ermotti Lepori intitolata "*Un nuovo campetto a Molini Nuovo invece di una sala multiuso*", chiede di ampliare l'areale destinato alla realizzazione di questo parco giochi.

La Mozione è stata preavvisata favorevolmente dalla Commissione della Pianificazione del Territorio con rapporto datato 5 ottobre 2010; il Municipio ha proposto al Consiglio Comunale l'adozione della Mozione, accolta dal Legislativo nella seduta dell'11 giugno 2012.

1.2.2 I collegamenti pedonali

Le percorrenze pedonali all'interno del comparto sono oggi alquanto complesse e difficili.

Benché il PR in vigore preveda alcuni percorsi pedonali perpendicolari alla Via Brentani e alla Via Monte Boglia - entrambe lunghe quasi 400 metri - in realtà oggi esiste un unico percorso pedonale (privato, poco attrattivo, ma pubblicamente accessibile), peraltro poco conosciuto e di difficile individuazione.

Il percorso attraversa l'edificio ubicato sul mappale no. 696 RFD e attraverso la galleria dei negozi permette di raggiungere il mappale no. 2759 RFD e di proseguire sulla stradina di accesso ai depositi della Migros sino in Via Brentani.

Un discorso analogo dev'essere fatto per i collegamenti pedonali tra la Via Monte Boglia e la Via Beltramina.

L'unico collegamento pedonale - previsto a PR e realizzato - si trova a circa metà della Via Monte Boglia (mappale no. 1468 RFD) ed è il prolungamento virtuale "dell'asse verde" previsto dal PR che insiste su tutta la piana del Cassarate su Via Pelloni, Via Mola, Via Marco da Carona, attraversa il comparto dell'USI e prosegue su Via Lambertenghi e Via Lucchini sino a terminare di fronte al Parco Ciani.

Benché non sia previsto a PR esiste un altro collegamento "pedonale" utilizzato dagli abitanti del quartiere che collega la Via Beltramina con la Via Monte Boglia utilizzando il posteggio del supermercato Coop (mappale no. 1089 RFD).

1.2.3 I vincoli per "strade di servizio"

Il PR vigente prevede due "*strade di servizio (residenziali con priorità veicolare)*" volte a collegare perpendicolarmente le vie principali (Brentani, Monte Boglia e Beltramina).

La prima prevede il collegamento della Via Brentani con la Via Monte Boglia in corrispondenza dei mappali no. 694 (posteggio ACS), 700 e 701 RFD.

La seconda prevede di collegare la Via Beltramina con la Via Monte Boglia in corrispondenza dei mappali no. 632 e 1881 RFD.

Queste strade non hanno una continuità con le attuali Via Pelloni e Via Campagna, ma si inseriscono nel comparto in modo tale da tagliarlo perpendicolarmente e in maniera alquanto poco razionale, da un lato perché si inseriscono anche su edifici esistenti e dall'altro perché si sovrappongono su alcuni fondi in modo tale da rendere poco razionale l'edificazione degli stessi.

1.3 L'edificazione sui mappali no. 694 e 2697 RFD e l'ampliamento del parco giochi attraverso un PQ obbligatorio

Il Municipio è stato sollecitato in passato dai proprietari dei fondi in oggetto con una proposta di acquistare i fondi nell'estate del 2008; proposta successivamente abbandonata per motivi finanziari.

I proprietari dei due fondi hanno chiesto a più riprese al Municipio di poter essere sgravati dal vincolo a carico del mappale no. 694 RFD volto a realizzare la strada di servizio per collegare la Via Monte Boglia con la Via Brentani.

La Variante in oggetto prevede di togliere i vincoli relativi alla strada di servizio di cui si è già detto in precedenza, e di “recuperare” i circa 685 mq di questo vincolo per creare un parco giochi di circa 1'120 mq, rispetto ai 592 mq di quello attualmente previsto a PR.

La proposta municipale è quella di vincolare a PR i mappali no. 694 e 2697 RFD all’obbligo di PQ (art. 54 LSt) in modo da imporre ai proprietari di sviluppare un progetto unitario e di qualità architettonica e urbanistica, cedendo gratuitamente alla Città una superficie di 1'120 mq (con recupero degli indici ai sensi dell’art. 38 cpv. 2§ LE) e le relative servitù e diritti di passo per accedere al futuro parco giochi.

Nell’ambito dell’elaborazione della Variante di PR per la definizione del succitato PQ si sono inseriti a livello normativo una serie di requisiti tali da garantire l’auspicata qualità architettonica ed urbanistica ai sensi del nuovo art. 54 LSt, si pensi ad esempio ad aree d’incontro pubbliche; infrastrutture comunitarie (riscaldamento, raccolta rifiuti, ecc.); risparmio energetico; impiego di fonte energetiche rinnovabili; ecc.

L’unificazione dei fondi no. 694 e 2697 RFD in un’unica grande particella di complessivi 8'898 mq permette l’applicazione dell’art. 44 delle NAPR comunali “*Edificazione su grandi superfici*” . Tale articolo prevede che il Municipio, per le superfici oltre gli 8'000 mq nella zona R7b - limitatamente alla fascia adiacente alla sponda destra del fiume Cassarate per un’ampiezza di 250 metri - possa concedere una deroga alle disposizioni di zona. I due fondi rientrano all’interno di questa fascia profonda 250 metri.

Questa deroga riguarda in particolare la possibilità di costruire fino ad un altezza massima di 34.70 metri, corrispondente a 11 piani. Si tratta di concedere un bonus di 4 piani di altezza in più rispetto alla prescrizione dell’altezza massima concessa alla zona residenziale R7b, pari a 7 piani (22.70 m).

Questo bonus permetterebbe ai proprietari dei mappali no. 694 e 2697 RFD unificati di costruire con una maggiore altezza di 12 metri.

L’articolo prevede il rispetto di altre disposizioni, tra cui:

- l’aumento della distanza dai confini privati per ogni metro di supplemento all’altezza della zona;
- disposizione razionale dei posteggi con riguardo alla viabilità sia all’interno sia all’esterno dell’area, con separazione del traffico pedonale e veicolare;
- un’edificazione inserita in modo conveniente nel quadro edilizio generale, favorendo una soluzione urbanistica unitaria.

L’articolo consente di ottenere dei bonus edificatori per quelle aree di dimensioni importanti ancora libere che rispettano dei vincoli di qualità urbanistica.

Il futuro PQ5 presenterà dei parametri edificatori in continuità con quelli previsti a PR per quanto concerne la zona R7b e i bonus previsti dall’art. 44; confermando di fatto il principio urbanistico per questa fascia destra del fiume Cassarate, lungo cui è prevista la costruzione di edifici con altezze superiori a qualsiasi altra zona di PR.

Nelle prescrizioni generali il PQ deve considerare le caratteristiche urbane ed ambientali delle zone circostanti in rapporto alle nuove edificazioni.

E' in quest'ottica che si è inserito un cpv. relativo alla disposizione dei volumi lungo Via Brentani, con l'inserimento di una linea di costruzione obbligatoria posta a 11,5 metri dalla Via Brentani (compreso il marciapiede); tale linea è stata inserita considerando l'allineamento della facciata dell'edificio della CSIA e dell'edificio presente sul mappale no. 693 RFD, parallelamente all'asse stradale.

Il vincolo consentirà la lettura di precisi rapporti spaziali con gli edifici circostanti che si affacciano su Via Brentani. La linea di costruzione è arretrata rispetto alle distanze degli edifici prescritte dalla strada di raccolta, pari a 5 metri. Gli edifici inseriti all'interno del PQ5 possono godere di un bonus in altezza, che verosimilmente verrà utilizzato; si ritiene quindi corretto aumentare la distanza di arretramento dalla strada pubblica. L'allineamento è in linea con la distanza dai confini privati, nel caso in cui gli edifici hanno un'altezza pari a quella massima concessa in deroga, pari a 34,70 metri (11 piani).

L'inserimento di una linea di costruzione consentirà la realizzazione di una grande area verde privata nella parte sud del PQ che si inserisce quale cuscinetto tra lo spazio di fruizione pubblico del parco e lo spazio privato dove verranno previsti i nuovi edifici del PQ.

I privati dovranno cedere gratuitamente alla Città una superficie di 1'120 mq per la realizzazione del parco giochi, quale contro partita per la variante di PR in oggetto.

1.4 L'accordo dei privati

I rappresentanti dal Municipio hanno incontrato più volte i proprietari dei fondi coinvolti nella procedura di Variante ed hanno convenuto con essi che la cessione dell'area da destinare alla creazione del parco giochi verrà fatta gratuitamente e stipulata mediante una convenzione tra le parti. A questo proposito è stata stipulata una convenzione di impegno, pure sottoposta a codesto consenso per approvazione, che verrà poi attuata al momento in cui la variante sarà definitivamente stata approvata. Si rimanda al capitolo 4 del presente messaggio.

2. ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE DELLA VARIANTE

Giusta l'art. 25 cpv. 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) ed all'art. 34 del Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale (RLst) la Variante è stata trasmessa al Dipartimento del territorio in data 6 maggio 2013 per l'Esame Preliminare.

In data 20 maggio 2014 il Dipartimento del territorio ha rilasciato il suo Rapporto d'esame favorevole alla Variante in oggetto.

2.1 Zona AP-EP "1a Svago e tempo libero – gioco bambini" (mappali no. 2697 e 2759 RFD)

Il Dipartimento non ha ulteriori osservazioni da formulare al riguardo e l'esito dell'esame è dunque positivo.

2.2 Stralcio della strada di Servizio tra Via Brentani e Via monte Boglia (mappali no. 694, 700 e 701 RFD)

Il Dipartimento condivide la proposta del Municipio di stralciare la strada di servizio poiché non più necessaria in quanto non contemplata dal PVP.

2.3 PQ (mappali no. 694 e 2697 RFD) e art. 51 sexies delle NAPR

Il vincolo di PQ e il relativo art. 51 sexies in Variante introducono tutta una serie di requisiti qualitativi che permette di meglio legittimare le deroghe alle disposizioni della zona residenziale R7b, già previste dal PR vigente per le superfici di oltre 8'000 mq ubicate all'interno di una fascia di 250 metri dalla sponda destra del fiume Cassarate. In particolare alla possibilità di costruire fino ad un'altezza massima di 34.70 metri, corrispondente a 11 piani, che già ora genera importanti dislivelli tra edifici adiacenti.

A mente del Dipartimento *“l'attuazione di idonee misure per raggiungere un elevato standard ambientale ed energetico a una delle condizioni da soddisfare per ottenere le deroghe summenzionate (cfr. cpv. 5 del nuovo Art. 51 sexies).”*.

Il Dipartimento invita pertanto il Municipio a *“valutare l'opportunità di inserire anche nelle prescrizioni generali (cpv. 2) e nelle condizioni particolari (cpv. 3) del nuovo Art. 51 sexies un riferimento esplicito all'attuazione di un concetto energetico caratterizzato dall'efficienza e dal ricorso a fonti energetiche rinnovabili.”*.

Il Dipartimento non ha ulteriori osservazioni da formulare al riguardo e l'esito dell'esame a dunque positivo.

Il Municipio ha ritenuto di accogliere l'invito dipartimentale, ed ha proposto una modifica dell'art. 51 sexies cpv 3, proponendo le seguenti specifiche:

- applicazione di materiali, modalità costruttive e impianti tecnici ecologici, improntati al risparmio energetico e all'uso parsimonioso delle risorse naturali (Standard[®] Minergie[®]);
- impiego di fonti energetiche rinnovabili.

2.4 Percorsi pedonali, assi verdi e alberature

A mente del Dipartimento gli adeguamenti proposti dal Municipio in merito ai collegamenti pedonali, e alle aree di svago *“permettono infatti di mettere a disposizione dei rispettivi utenti del quartiere una rete di percorsi pedonali concretamente attuabile, pratica e, non da ultimo, sicura.”*.

La definizione di assi verdi e l'introduzione di alberature in corrispondenza di alcuni dei nuovi tratti pedonali, insieme con la nuova delimitazione della zona per attrezzature pubbliche *“Io Svago e tempo libero. Gioco bambini”*, *“rafforzano inoltre la percezione dell'area verde che unisce trasversalmente Via Brentani e Via Monte Boglia costeggiando il comparto oggetto di PQ. ”*

Il Dipartimento non ha ulteriori osservazioni da formulare al riguardo e l'esito dell'esame a dunque positivo.

3. INFORMAZIONE PUBBLICA

La Variante e l'esito dell'Esame preliminare sono stati depositati presso il DPAM per un periodo di 30 giorni quale informazione pubblica (art. 25 cpv 3 della Lst e 35 del RLst), dal 10 giugno al 9 luglio 2014 per l'inoltro di eventuali osservazioni da parte della popolazione.

3.1 Osservazioni pervenute

Entro il termine per l'inoltro delle osservazioni è giunta unicamente la lettera del proprietario della PPP 22699 del mappale no. 698 RFD, posto a sud dei mappali no. 694 e 2697 RFD assoggettati all'obbligo di PQ.

Il proprietario contesta, nell'ordine:

- la mancanza di un interesse pubblico prevalente per la Variante;
- i due mappali no. 694 e 2697 RFD, anche se uniti, non raggiungono la superficie di 8'000 mq in zona R7b, ma unicamente di 7'591 mq; e quindi non si può applicare l'art. 44 NAPR;
- l'art. 44 NAPR di Lugano non è più in vigore a causa della LSt;
- presunta illegalità della cessione all'ente pubblico dell'area da destinare a parco giochi in cambio degli indici;
- mancanza di chiarezza nelle destinazioni d'uso del PQ;
- mancanza di chiarezza se esistono limiti al superamento del valore del 20% di residenze secondarie a Lugano, e quindi anche nel PQ,
- la definizione di SULAP non è in sintonia con il diritto federale;
- la deroga di 4 piani sull'altezza dell'edificio;
- la distanza dai fondi privati;
- mancanza d'interesse pubblico alla realizzazione di 10 posteggi esterni;
- mancanza di chiarezza nella definizione di standard energetico richiesto per gli edifici del PQ;
- il vincolo di percorso pedonale a cavallo del mapp. no 698 RFD.

3.2 Considerazioni in merito alle osservazioni del Sig. Rusconi

Mancanza di un interesse pubblico prevalente per la Variante

La presunta mancanza d'interesse pubblico per il promovimento di questa Variante va respinto; è vero che il PR di Lugano (approvato il 24 giugno 1986) prevede già un vincolo di parco giochi sui mappali no. 2759 e 2697 RFD, ma la realizzazione di questo vincolo così come promosso dal PR è irrealizzabile. Anche in assenza di un semplice sopralluogo appare evidente a chiunque che il mappale no. 2759 RFD non può essere trasformato in parco giochi poiché si tratta della strada d'accesso al deposito del supermercato Migros, sito sul mappale no. 696 RFD.

Proprio a seguito dell'accoglimento della Mozione no. 3536, da parte del Legislativo nella seduta dell'11 giugno 2012, la Variante ha potuto essere avviata.

I due mappali no. 694 e 2697 RFD, anche se uniti, non raggiungono la superficie di 8'000 mq in zona R7b, ma unicamente di 7'591 mq; e quindi non si può applicare l'art. 44 NAPR. La somma dei due fondi è di ben 8'998 mq, e rispettivamente 4'289 mq (mappale no. 2697 RFD) e 4'609 mq (mappale no. 694 RFD).

L'art. 44 NAPR di Lugano non è più in vigore a causa della LSt.

L'entrata in vigore della LSt non ha abrogato l'art. 44 NAPR della Sezione di Lugano.

Presunta illegalità della cessione all'ente pubblico dell'area da destinare a parco giochi in cambio degli indici.

La cessione all'ente pubblico di parte di un fondo vincolata per scopi pubblici può avvenire a titolo bonale: cessione gratuita della superficie, con recupero degli indici ai sensi dell'art. 38 LE; oppure tramite espropriazione materiale.

In questo caso la proposta del Municipio consente alla Città di disporre gratuitamente (senza espropriazione materiale) di 1'137 mq per la realizzazione del parco giochi, e di 188 mq per il marciapiede di Via Brentani.

Mancanza di chiarezza nelle destinazioni d'uso del PQ

Le destinazioni ammesse nel PQ5 sono chiaramente definite nel cpv. 2 dell'art. 51 sexies, e sono analoghe a quelle ammesse per la Zona R7 di Lugano.

Mancanza di chiarezza se esistono limiti al superamento del valore del 20% di residenze secondarie a Lugano, e quindi anche nel PQ

In data 29 agosto l'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, ha confermato che per la Città di Lugano non è applicabile l'ordinanza federale sulle abitazioni secondarie.

Definizione di SULAP non è in sintonia con il diritto federale

Si ritiene che i disposti normativi inseriti nelle NAPR della Sezione di Lugano siano chiari e abbiano dato sino ad ora buona prova di funzionamento.

Deroga di 4 piani sull'altezza dell'edificio

La concessione della deroga compete al Municipio secondo l'art. 44 NAPR di Lugano. Inoltre la densificazione è uno dei temi principali della pianificazione territoriale, promossa anche dalla Confederazione con il "progetto territoriale Svizzera".

Distanza dai fondi privati

L'art. 51 sexies - PQ5 Edificazione quartiere Molino Nuovo specifica chiaramente al cpv. 4.2 riprende chiaramente le distanze dai confini privati, e come queste debbano essere misurate qualora vi fossero delle deroghe d'altezza.

Mancanza d'interesse pubblico alla realizzazione di 10 posteggi esterni

La Norma prevede la possibilità di realizzare dieci posteggi in superficie per carico/scarico e visitatori.

Mancanza di chiarezza nella definizione di standard energetico richiesto per gli edifici del PQ

Già il Dipartimento, nell'ambito dell'Esame Preliminare, aveva rilevato come *"l'attuazione di idonee misure per raggiungere un elevato standard ambientale ed energetico a una delle condizioni da soddisfare per ottenere le deroghe summenzionate (cfr. cpv. 5 del nuovo Art. 51 sexies)."*

Il Dipartimento invitava pertanto il Municipio a *"valutare l'opportunità di inserire anche nelle prescrizioni generali (cpv. 2) e nelle condizioni particolari (cpv. 3) del nuovo Art. 51 sexies un riferimento esplicito all'attuazione di un concetto energetico caratterizzato dall'efficienza e dal ricorso a fonti energetiche rinnovabili."*

Il Municipio ha ritenuto che si potesse fare un'ulteriore passo in questo senso, e inserire nella Norma delle regole più precise per rapporto ai concetti energetici, ovvero fissare uno standard energetico minimo da raggiungere (per esempio Minergie); concetti di unitarietà dei materiali, ecc.

Una proposta di modifica della norma in tal senso è descritta nel capitolo 2.

Vincolo di percorso pedonale a cavallo del mapp. no 698 RFD

L'accesso della rampa al mappale no. 698 RFD non viene in alcun modo toccato dal vincolo di percorso pedonale. Infatti lo stesso sarebbe da realizzare sulla parte già oggi destinata ad aiuola del mappale no 698 RFD e non pregiudica in alcun modo l'utilizzo della rampa o del mappale no. 698 RFD.

4. CONVENZIONE DI IMPEGNO

I mappali no. 694 e 2697 RFD hanno attualmente due proprietari differenti. La particella no. 2697 RFD è inoltre gravata da un usufrutto vita natural durante a favore dei genitori del proprietario.

La convenzione con loro concordata consentirà, una volta approvata la Variante, di attuare quanto da essa previsto quo alla cessione delle aree destinate a scopi pubblici. I proprietari, con il consenso degli usufruttuari, si impegnano infatti a cedere gratuitamente al Comune le superfici necessarie per l'allargamento stradale e per la realizzazione del parco giochi; si impegnano inoltre a costituire le servitù necessarie per la realizzazione dei percorsi pedonali. In cambio, e conformemente all'art. 38 cpv. 2§ LE, le superfici cedute gratuitamente saranno computate nella superficie edificabile dei mappali no.694 e 2697 RFD, a condizione che venga presentato il Piano di Quartiere previsto dalla Variante e che in relazione allo stesso venga rilasciata una unica licenza edilizia.

5. COSTO DELLA PROCEDURA

I costi per il completamento della procedura fino all'approvazione della Variante di PR da parte del Consiglio di Stato, comprensivi delle spese per lo studio pianificatorio e la stesura degli atti e dei costi amministrativi e legali assommano a fr. 10'000.-- così suddivisi:

- Onorario pianificatore per il completamento atti (rappresentazioni grafiche, relazione tecnica) e accompagnamento procedura fino all'approvazione da parte del Consiglio di Stato	fr. 7'500.--
- Spese amministrative e di pubblicazione	<u>fr. 2'500.--</u>
TOTALE	fr. 10'000.-- =====

6. CONCLUSIONI E PROSIEGUO DELLA PROCEDURA

La Variante di PR della Sezione di Lugano, comparto di Molino Nuovo ha seguito sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla Lst; gli atti vengono quindi trasmessi a codesto Onorando Consiglio Comunale per l'adozione di sua competenza (art. 27 LSt).

Dopo l'esame e l'adozione del Consiglio Comunale la procedura continuerà con la pubblicazione e trascorso il termine per eventuali ricorsi, la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per approvazione.

Considerato quanto sopra esposto, richiamate le norme menzionate ed ogni altra applicabile si chiede a codesto Onorando Consiglio Comunale di voler

risolvere:

1. È adottata la Variante del Piano Regolatore di Lugano, Sezione di Lugano, comparto di Molino Nuovo comprendente i seguenti atti:
 - 1.1 Gli elaborati grafici in scala 1:2000:
 - 1.1.1 Piano delle Zone;
 - 1.1.2 Piano del Paesaggio;
 - 1.1.3 Piano del Traffico e delle Attrezzature e Costruzioni di interesse pubblico;
 - 1.1.4 Piano di dettaglio (1:1000).
 - 1.2 Il nuovo art. 51 sexies NAPR.
 - 1.3 Il Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo).
2. Gli atti dell'aggiornamento sono adottati nel loro complesso.
3. È concesso un credito di fr. 10'000.--. per le spese relative alla pubblicazione.
4. La spesa sarà caricata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzata in un'unica annualità.
5. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 34 LALPT di cui al punto 1.
6. È approvata la convenzione di impegno tra il Comune di Lugano e i proprietari dei mappali no. 694 e 2697 RFD di Lugano Sezione Lugano.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

lic. jur. M. Delorenzi

Allegati:

- . Piani di PR
- . Convenzione

Ris. mun. 18/12/2014