CITTÀ DI LUGANO

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12921

concernente la Variante al piano particolareggiato PP2 e al piano regolatore di Lugano, Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, Piazza Molino Nuovo

---

Lugano, 12 novembre 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale, il Municipio sottopone al Consiglio Comunale, per adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), la variante al piano particolareggiato PP2 e al piano regolatore di Lugano - sezione di Lugano, Castagnola e Brè - Piazza Molino Nuovo.

1.	**Introduzione**	**2**
2.	**Cronistoria**	**2**
3.	**Basi legali**	**2**
4.	**Relazioni con il piano direttore comunale**	**4**
5.	**Esame preliminare e fase di informazione e partecipazione**	**4**
	5.1 esame preliminare	4
	5.2 informazione e partecipazione	5
6.	**Piano regolatore in vigore**	**5**
7.	**La variante di Piano Regolatore**	**9**
	7.1 obiettivi	9
	7.2 perimetro di variante	9
	7.3 contenuti della variante	10
	7.4 norme di attuazione	16
	7.5 adeguamenti al piano regolatore	16
8.	**Programma di realizzazione**	**17**
9.	**Conclusioni e seguito della procedura**	**18**

1. Introduzione

Il comparto di Piazza Molino Nuovo è soggetto dal 1991 ad un piano particolareggiato (PP2). Nella parte centrale, che comprende la piazza e i tre isolati privati a sud e a est, quanto previsto dal piano citato non si è mai concretizzato: tra i principali motivi il fatto che esso prevede la quasi totale demolizione degli edifici esistenti e delle importanti espropriazioni e impropriazioni, così come una stretta collaborazione tra pubblico e privato, rispettivamente tra privati.

A tale proposito è stata organizzata una procedura di mandati di studio paralleli (MSP) alla quale hanno partecipato 4 gruppi di progettazione che avevano il compito di proporre un nuovo concetto per il settore centrale del PP2, mantenendo di principio l'attuale ripartizione tra proprietà pubblica e privata.

Il MSP si è concluso nel novembre 2021 quando il Collegio d'esperti ha raccomandato la proposta del gruppo CONT-S quale base principale di riferimento per la continuazione dei lavori, ovvero la modifica dei piani regolatori (revisione parziale del PP2 e del PR Lugano).

I principali obiettivi per la modifica parziale del PP2 e del PR sono i seguenti:

- ridare al quartiere un ruolo di centro urbano vitale, riorganizzando gli spazi destinati al pubblico;
- agevolare la trasformazione del costruito (isolati privati), ad oggi molto complessa; mantenere la struttura particellare esistente in modo da facilitare lo sviluppo e la realizzazione concreta degli elementi pubblici e privati;
- definire le basi pianificatorie per incentivare uno sviluppo di qualità.

I vincoli in vigore nelle parti nord e sud del PP2 rimangono in vigore e non sono oggetto della presente variante.



A sinistra una veduta aerea del comparto oggetto di modifica. A destra l'assetto urbanistico definito dal PP2 in vigore.

2. Cronistoria

Giugno 2020	Messaggio municipale concernente la richiesta di un credito di CHF 325'000.00 per lo svolgimento di un mandato di studi paralleli (MSP) per il comparto di Piazza Molino Nuovo e la successiva modifica del piano regolatore.
Gennaio- dicembre 2021	Svolgimento Mandato di studi paralleli per definire un nuovo concetto urbanistico per il comparto.
Febbraio 2022	Presentazione dei risultati del MSP ai proprietari privati e al pubblico con seguente esposizione della documentazione e pubblicazione di una brochure.
Luglio 2022	Avvio procedura di variante al piano particolareggiato PP2 e al piano regolatore.
Maggio 2023	Trasmissione del piano di indirizzo al Dipartimento del territorio per Esame preliminare.
24 Ottobre 2024	Esame preliminare dipartimentale.
Dicembre 2024 - febbraio 2025	Consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 Lst.
Primo semestre 2026	Allestimento atti definitivi.
Novembre 2026	Licenziamento messaggio municipale all'attenzione del Consiglio Comunale.

3. Basi legali

La variante di Piano regolatore è conforme alla procedura di adozione prevista dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

. esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio (art. 25 LST);
. informazione e partecipazione (art. 26 LST);
. adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
. approvazione da parte del Consiglio di Sato (art. 29 LST).

Gli atti della variante vengono sottoposti al Consiglio comunale nella forma dei geodati, conformemente ai disposti di Legge (art. 7 LST).

La variante interessa i seguenti atti:

- PP2: norme di attuazione; piano delle edificabilità; piano del traffico e altri vincoli; piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità al rumore.
- PR: piano delle zone; piano del paesaggio; piano delle attrezzature pubbliche ed edifici pubblici; piano del traffico; piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità al rumore; piano di dettaglio.

Il Rapporto di pianificazione, comprensivo del programma di realizzazione, accompagna gli atti di variante e ne illustra le motivazioni e le verifiche.

4. Relazioni con il Piano Direttoriale comunale

La variante si inserisce negli indirizzi del Piano direttore comunale (PDCom), che individua il comparto di Molino Nuovo quale spazio strategico e centro civico della Costellazione Piana, in relazione con assi forti del trasporto pubblico.

In particolare, la proposta contribuisce a perseguire gli obiettivi comunali di rigenerazione urbana e rafforzamento delle centralità, miglioramento della qualità del tessuto urbano e degli spazi pubblici, realizzazione di una rete di spazi verdi e ripensamento della mobilità urbana.

A questi fini, la variante favorisce la riqualifica della piazza e dei percorsi pedonali, rafforza la presenza di alberature e superfici permeabili e migliora la continuità dei collegamenti, in particolare lungo via Simen e via Orti. Per la descrizione degli indirizzi del PDCom e della loro relazione con la proposta si rinvia al Rapporto di pianificazione.

5. Esame preliminare e fase di informazione e partecipazione

5.1 Esame preliminare

Il Piano di indirizzo del Piano regolatore è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio (DT) per esame preliminare il 9 maggio 2023. Quest'ultimo è stato emesso dal DT in data 29 ottobre 2024. In generale il DT condivide i principi generatori della variante di PR, accogliendo positivamente la scelta di adattare degli elementi partendo da un nuovo disegno degli spazi liberi.

Per quanto concerne gli isolati privati, è condivisa la struttura proposta con l'introduzione degli spazi a corte, le relative aperture verso la strada e la formazione di un'area verde centrale.

Al contrario l'impianto urbanistico proposto per il comparto della piazza – che prevede il ridisegno della stessa, della fontana, la creazione di un edificio "attivatore" e di un autosilo interrato – contrasta in alcuni punti con la visione del DT, che annuncia l'intenzione di promuovere la tutela della fontana quale bene culturale di interesse cantonale.

L'impostazione pianificatoria del comparto della piazza, con particolare riferimento all'idea di un nuovo "attivatore", impedirebbe la conservazione della fontana e altererebbe in maniera ingiustificata il carattere e le dimensioni dello spazio pubblico.

Allo stesso modo l'edificazione sotterranea di costruzioni tutelate dovrebbe essere di principio evitata.

Considerato quanto scritto nell'esame preliminare, le conseguenze della tutela proposta sono importanti e andrebbero ad alterare completamente quanto previsto nel piano di indirizzo per la piazza e indirettamente anche nel resto del perimetro di variante.

La tutela della fontana avrebbe ripercussioni importanti sulla riorganizzazione degli spazi in superficie, impedendo di raggiungere l'obiettivo di rendere la piazza uno spazio attrattivo e accogliente per la popolazione. Oltre a ciò, secondo il DT, in presenza di un bene culturale cantonale, non sarebbe di principio possibile realizzare costruzioni in sotterranea. Ciò significa che non si potrebbe nemmeno realizzare l'autosilo che permetterebbe di togliere i posteggi in superficie e riorganizzare lo spazio, non solo sulla piazza, ma anche all'interno degli altri isolati, dove la formazione di corti interne verdi - preavvisate favorevolmente - è possibile solo in relazione ad una riorganizzazione dei posteggi.

I contenuti dell'esame preliminare, così come le risposte del Municipio, sono consultabili nel rapporto di pianificazione.

5.2 Informazione e partecipazione

Il piano di indirizzo e l'esame del DT sono stati pubblicati per consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST dal 10 dicembre 2024 al 30 gennaio 2025. In questo periodo sono giunte 8 osservazioni da parte di proprietari di fondi direttamente toccati dalla modifica di PR e da associazioni.
Il Municipio ha esaminato con attenzione le osservazioni pervenute, che si sono rivelate in generale utili e costruttive per l'allestimento degli atti definitivi.
I dettagli dei contenuti delle osservazioni sono consultabili nel rapporto di pianificazione.

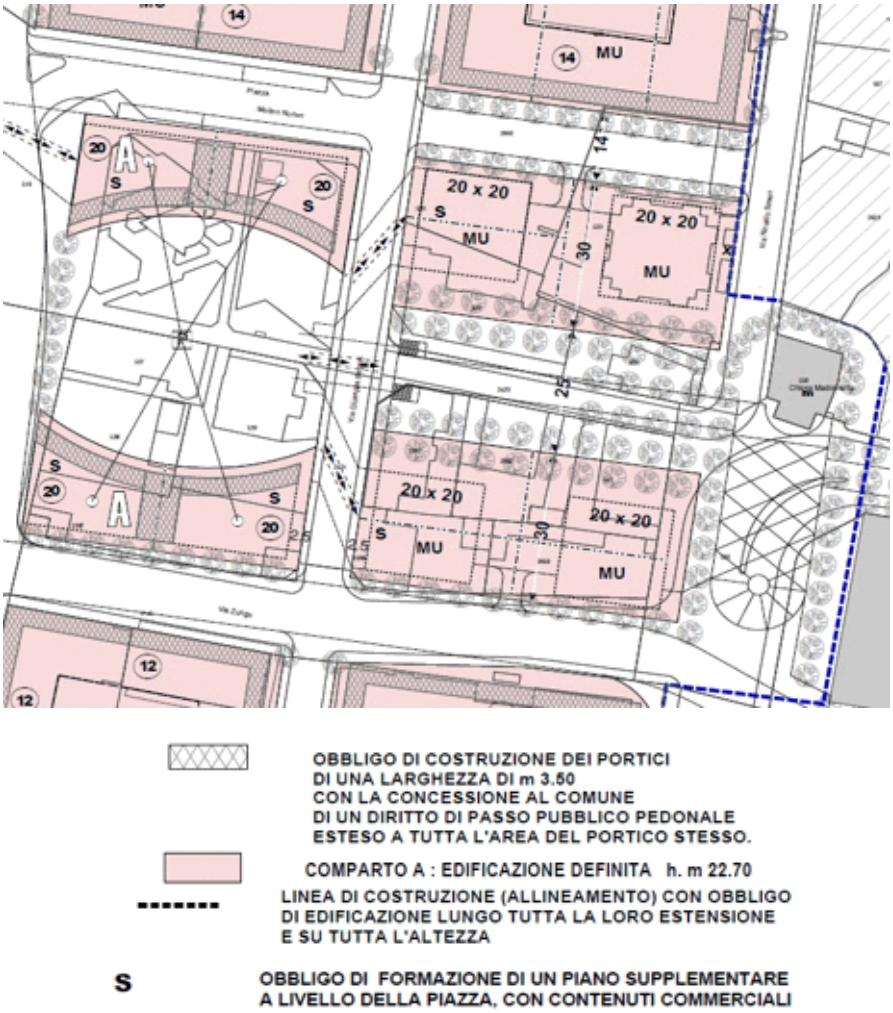
6. Piano Regolatore in vigore

Dal 1991 il comparto è soggetto al piano particolareggiato PP2, che si compone di diversi piani e di un apparato normativo.

Come citato precedentemente, la presente procedura concerne solo la parte centrale del PP2, le parti a nord e a sud non vengono infatti modificate.

La modifica concerne anche una parte di territorio esterna al PP2, soggetta al Piano regolatore della sezione di Lugano, Castagnola e Brè.

Come illustrato nel piano delle edificabilità, nel comparto oggetto della presente modifica, il PP2 definisce delle aree di edificazione con altezza massima 22.70. Sono inoltre definite delle linee di costruzione, con obbligo di edificazione lungo tutta la loro estensione. In alcune zone vige l'obbligo di costruzione di portici.



OBBLIGO DI COSTRUZIONE DEI PORTICI
DI UNA LARGHEZZA DI m 3.50
CON LA CONCESSIONE AL COMUNE
DI UN DIRITTO DI PASSO PUBBLICO PEDONALE
ESTESO A TUTTA L'AREA DEL PORTICO STESSO.

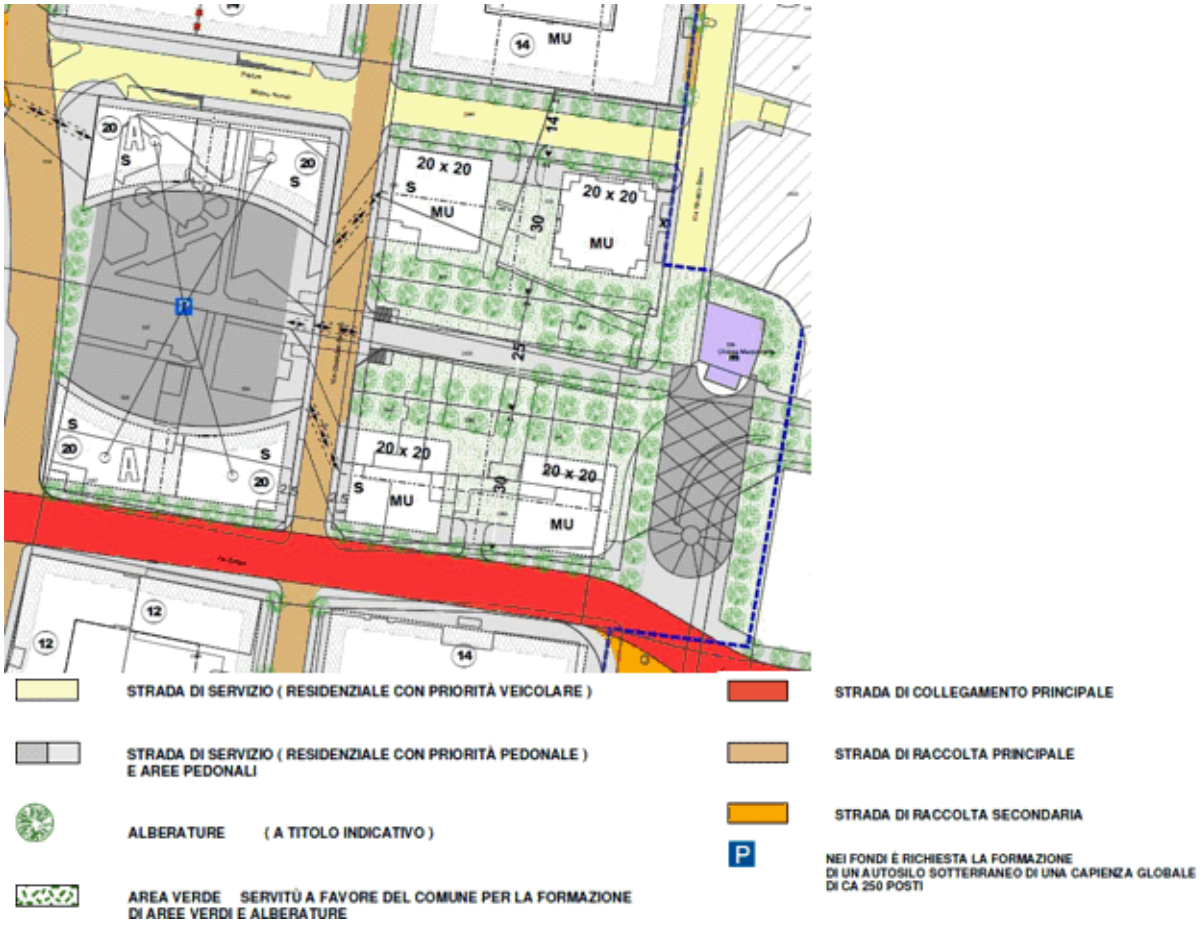
COMPARTO A : EDIFICAZIONE DEFINITA h. m 22.70

LINEA DI COSTRUZIONE (ALLINEAMENTO) CON OBBLIGO
DI EDIFICAZIONE LUNGO TUTTA LA LORO ESTENSIONE
E SU TUTTA L'ALTEZZA

S OBBLIGO DI FORMAZIONE DI UN PIANO SUPPLEMENTARE
A LIVELLO DELLA PIAZZA, CON CONTENUTI COMMERCIALI

Estratto piano delle edificabilità con vincoli che interessano il comparto in esame

Per quanto concerne il piano del traffico del PP2 è prevista un'area pedonale in corrispondenza della piazza (che non corrisponde alla piazza realmente esistente oggi). È prevista inoltre un'area pedonale, verde e alberata attorno alla Chiesa della Madonnetta.



Estratto piano del traffico, APEP e altri vincoli

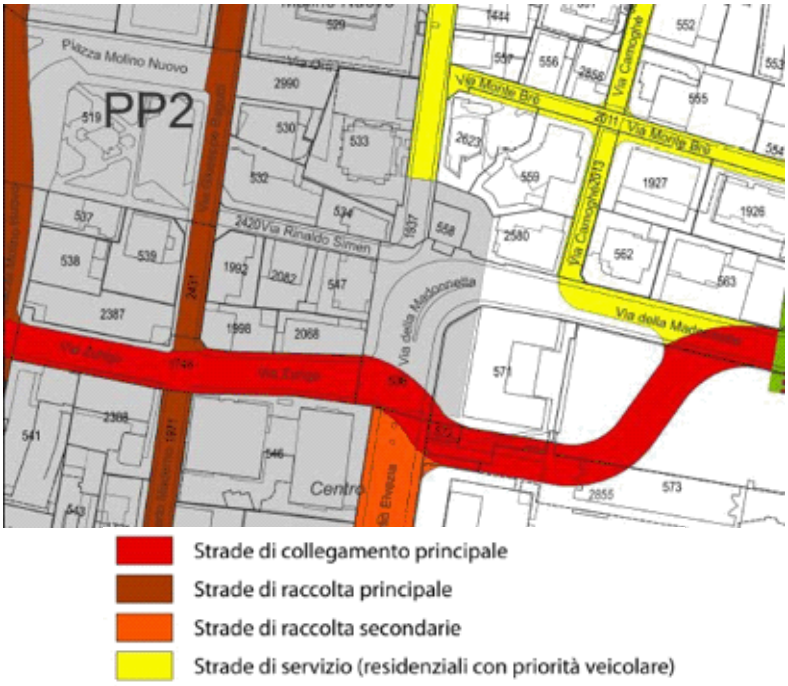
Questi estratti permettono di comprendere che quanto previsto dal PP2 in questo comparto si discosta in maniera molto importante dall'esistente. La sua realizzazione richiederebbe un'importante collaborazione tra pubblico e privato. Il piano seguente illustra le espropriazioni che sarebbero necessarie in giallo e le impropriazioni in viola.

Dai piani si evince pure come la realizzazione della parte centrale del PP2 richieda la totale demolizione di quanto oggi esistente, ad eccezione dei due edifici (a nord nell'immagine qui sopra), come pure la riconfigurazione delle strade e della piazza.



Estratto piano delle espropriazioni

Come già esplicitato, la presente procedura concerne anche una modifica del piano regolatore, ovvero di superfici che sono esterne al PP2; in particolare per quanto concerne il piano del traffico che ad oggi si presenta come illustrato di seguito.



Estratto piano del traffico

Il piano del traffico attuale prevede infatti che la strada di collegamento principale circondi la biblioteca universitaria, un vincolo non più attuale e non attuabile.

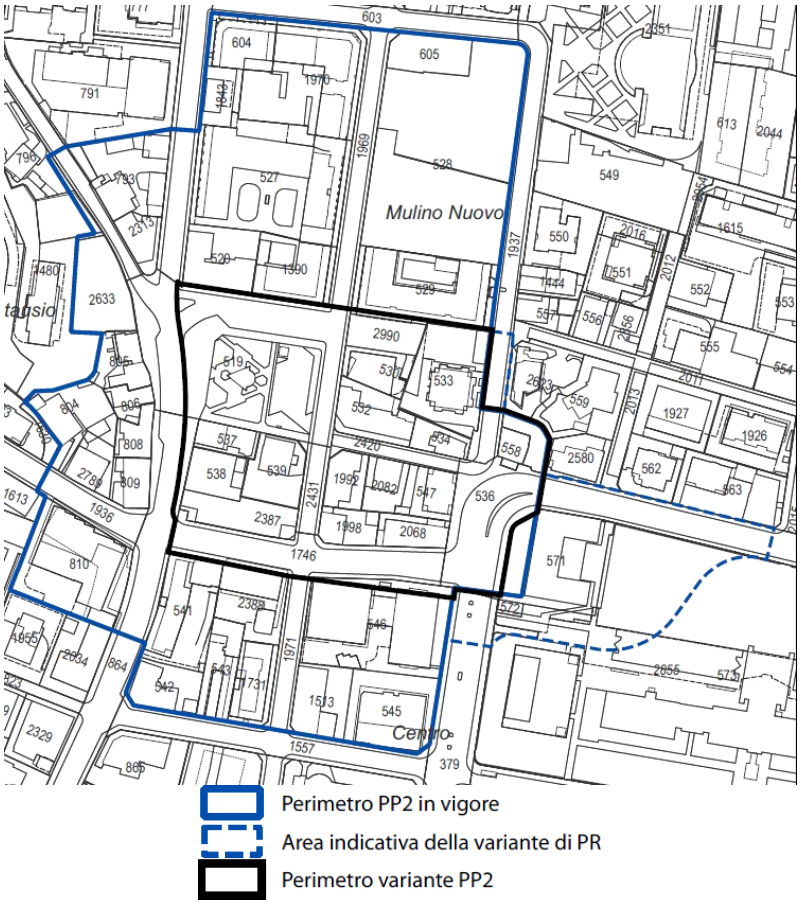
7. La variante di Piano Regolatore

7.1 Obiettivi

La presente variante ha l'obiettivo di creare delle basi pianificatorie e giuridiche che permettano e incentivino la realizzazione concreta degli isolati interessati, garantendo lo sviluppo di questo comparto, sia per quanto concerne gli isolati privati che per gli spazi pubblici che si vogliono accessibili e attrattivi. Si tratta inoltre di definire una struttura ed una gerarchia viaria, veicolare e ciclopedonale che sia coerente con il concetto urbanistico proposto e di concretizzare alcune connessioni urbane interessanti.

Alla base della concretizzazione delle nuove regole pianificatorie, il progetto CONT-S scaturito dal Mandato di studi paralleli.

7.2 Perimetro di variante



Perimetro oggetto di variante

La variante riguarda la parte centrale del PP2, comprendente Piazza Molino Nuovo e gli isolati privati adiacenti, nonché alcune superfici esterne al PP2 per le quali occorre adeguare i piani del PR.

7.3 Contenuti della variante

Premessa

Si osserva che la nuova proposta, oltre a ridurre in maniera importante le superfici da espropriare e annullare quelle da impropriare, non necessita più di ricomposizioni particellari, in quanto si adatta alla struttura fondiaria e viaria esistente.

La piazza

La Piazza Molino Nuovo deve rappresentare una centralità, uno spazio libero e pedonale. Vista l'importanza strategica di questo luogo, la realizzazione della piazza dovrà essere oggetto di un progetto unitario che permetta di definire l'impostazione degli elementi che la compongono: i materiali, i contenuti pubblici, il verde, l'autosilo interrato.

Gli indirizzi principali sono invece definiti dalla presente modifica del PP2:

- L'accesso alla piazza è consentito solo a pedoni e ciclisti. Il transito veicolare è limitato allo stretto necessario, ovvero alle necessità di servizio di eventuali commerci e agli accessi all'autosilo pubblico interrato.
- Viene vincolato il mantenimento dei tre alberi esistenti sul lato via Bagutti.
- Sulla piazza sono di principio ammessi solo elementi di arredo, che devono essere di carattere unitario. Può essere ammessa la realizzazione di edifici solo se di dimensioni limitate, ovvero con un ingombro massimo totale di 200 mq ed un'altezza massima di 4m e solo se la destinazione di tali edifici è rivolta al pubblico: attività culturali, spazi espositivi, esercizi pubblici, piccoli commerci.

La norma pone l'accento anche sulla qualità degli edifici che si affacciano sulla piazza: i muri perimetrali, le facciate ed i porticati che si affacciano sulla piazza devono rispettare un disegno urbano unitario ed adattarsi alle caratteristiche ed ai valori architettonici della s tessa.

La variante non introduce un vincolo di tutela della fontana. La scelta tiene conto della ponderazione degli interessi illustrata nel Rapporto di pianificazione e della necessità di lasciare un'adeguata libertà alla successiva progettazione della piazza. La variante non esclude tuttavia a priori il mantenimento della fontana, che sarà considerato nell'ambito dell'approfondimento progettuale/concorso.

Posteggio pubblico sotterraneo

La realizzazione di un autosilo sotto la piazza consente di liberare le aree di posteggio che attualmente occupano lo spazio della piazza e di conseguenza di operare una riqualifica dell'intera piazza trasformandola in uno spazio pubblico di qualità destinato interamente ai suoi utenti.

La capienza di 60 posti è stata definita in base al calcolo del fabbisogno (allegato al rapporto di pianificazione). Si tratta principalmente di riorganizzare i posti auto esistenti in superficie. Considerata la ridotta capienza, l'impatto sulla viabilità è minimo (si ricorda che il PP2 vigente prevede un posteggio pubblico di 250 posti sotto la piazza).

Per rendere possibili queste misure viene iscritto un nuovo vincolo di Area pubblica AP con posteggio pubblico coperto. Nelle norme vengono inserite le disposizioni relative a questo spazio. L'ubicazione esatta dell'autosilo non è invece definita, in modo che si possano trovare le soluzioni più adeguate a livello progettuale. Viene però già stabilito che di principio gli accessi devono avvenire da nord, più nel dettaglio l'accesso deve avvenire da via Trevano e l'uscita su via Bagutti (salvo soluzioni che dimostrino permettere una migliore funzionalità e agibilità).

Le norme di attuazione prevedono anche la possibilità di creare accordi con i privati per realizzare gli stalli pubblici all'interno dei posteggi privati, rincunciando all'autosilo sotto la piazza, oppure viceversa di realizzare i posteggi privati all'interno del posteggio pubblico. In questo modo si iscrive la possibilità di trovare delle soluzioni più efficienti e meno impattanti grazie ad un collaborazione tra privati ed ente pubblico.

Isolati privati – impianto a corte

Edifici

L'edificato ammesso si struttura su un impianto a corte che considera la situazione fondiaria esistente. Si passa da un concetto urbanistico post-moderno, con oggetti puntuali disposti in uno spazio aperto, ad impianti a corte il cui spazio vuoto viene generato dalla struttura degli edifici. Di conseguenza, per adeguare le proporzioni dei volumi tra di essi e in rapporto all'edificato esistente, così come per fare in modo che l'apporto di luce nelle corti sia garantito, è proposta una leggera riduzione dell'altezza da 22.70 m a 19.70 m. Questa altezza permette anche una corretta transizione con il comparto ad ovest, che presenta caratteristiche simili a quelle di un nucleo storico.

Per quanto concerne il potenziale edificatorio è stato definito un indice di edificabilità in modo che il potenziale sia ripartito in maniera proporzionale rispetto alla superficie delle proprietà (parità di trattamento). L'indice di edificabilità rappresenta infatti il rapporto tra il volume della costruzione fuori terra e la superficie edificabile del fondo ed è appropriato nei casi in cui il controllo dell'impatto paesaggistico è maggiormente relazionato alle volumetrie. In questo caso infatti si vuole poter controllare l'impatto esterno delle costruzioni.

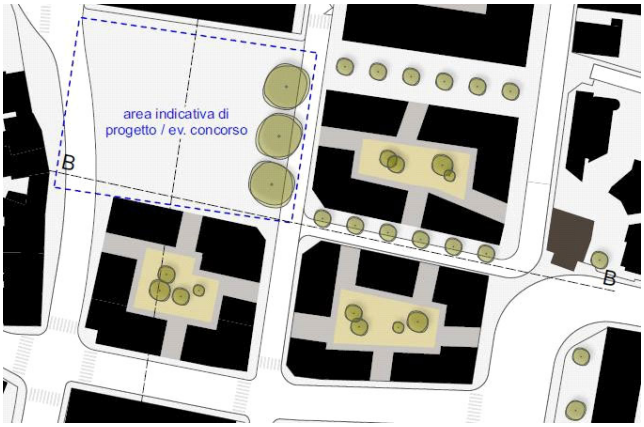
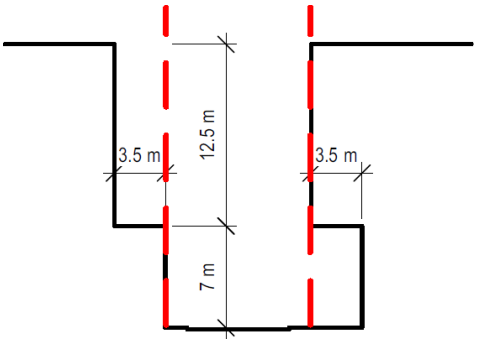


Illustrazione impianto a corte

Parametri edificatori:

- Indice di edificabilità 10.50 m^3/m^2.
- Altezza massima 19.70 m.
- Superficie utile lorda abitazione primaria (SULAP): 40%.
- Ingombro massimo degli edifici, profondità massima, distanze dai confini e tra edifici sono definiti graficamente sul piano.

Sono ammesse sporgenze e rientranze rispetto alla linea di costruzione in modo che si possa dare qualità e identità ai fronti. Un arretramento della facciata al piano terreno rispetto alla linea di costruzione può creare degli spazi di collegamento sul modello dei porticati già presenti nel comparto.



Schema indicativo - articolazione delle facciate (in nero) rispetto alle linee di costruzione (in rosso)

Per quanto conerne i tetti è previsto un obbligo di tetto piano verde (con eccezioni per la compatibilità con la posa di pannelli fotovoltaici). In questo modo si garantisce anche l'unitarietà dei tetti.

Per rafforzare il rapporto con lo spazio pubblico della piazza, per il piano terreno degli edifici che si affacciano sulla piazza, è definito un vincolo di contenuti commerciali o di interesse pubblico.

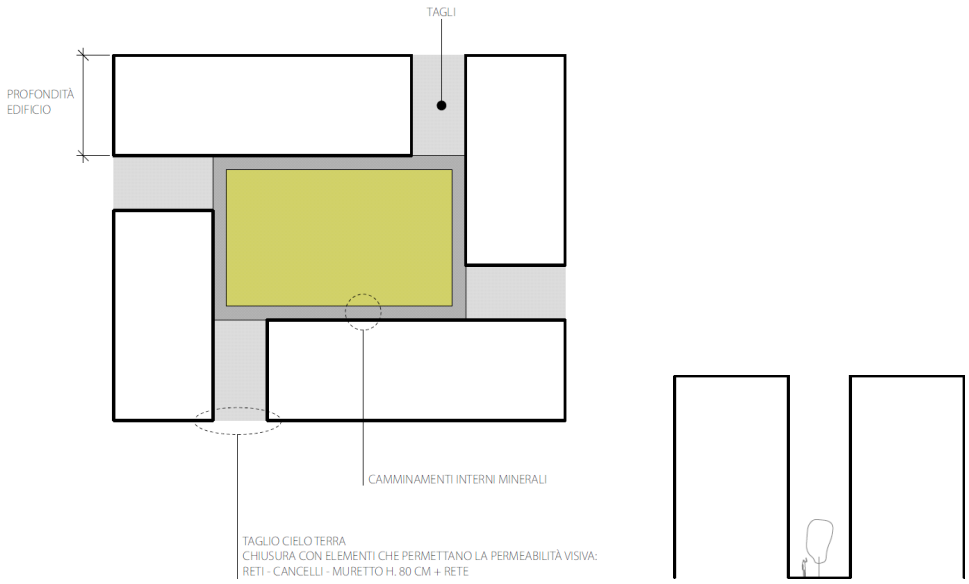
Come di consueto, per gli edifici esistenti che sono in contrasto con il piano PP2, sono permesse solo opere di manutenzione ordinaria.

Aree verdi e aperture tra edifici

Le corti sono gli spazi liberi che si creano al centro dell'isolato e sono un elemento determinante della proposta. Trattandosi di uno spazio condiviso e relazionato agli edifici che lo compongono, nelle corti non sono ammesse opere di cinta. Ciò non significa tuttavia che siano aperte al pubblico, quanto piuttosto uno spazio condiviso tra le proprietà private.

Questi spazi devono essere trattati come aree verdi e alberate. Non possono ospitare costruzioni accessorie, posteggi o altri elementi che precludano la loro funzione di spazio libero a disposizione delle proprietà. Per dare apertura agli isolati sono previsti dei "tagli" tra gli edifici. Essi assumono anche la funzione di passaggio dallo spazio pubblico esterno a quello privato interno alle corti (oltre a garantire luce a aria).

In corrispondenza dei tagli il trattamento del suolo può essere anche minerale e possono essere ammesse opere di cinta solo se poste lungo il perimetro esterno come prolungamento delle costruzioni. Qui di seguito un'illustrazione schematica di quanto espresso in questo paragrafo.



Schema indicativo - articolazione dei tagli e costruzione della corte

Posteggi centralizzati

I posti auto a servizio degli isolati privati devono essere realizzati in sotterranea e in maniera centralizzata (principio già presente nel PP2 in vigore).

Nelle norme sono previste delle disposizioni per la realizzazione coordinata degli accessi ai posteggi, che di principio devono essere realizzati in comune tra proprietari dello stesso isolato in modo da razionalizzare le opere e semplificare la viabilità in superficie.
Come già accennato, per il posteggio sotto l'isolato a sud della piazza, la normativa prevede la possibilità, in caso di tempistiche di realizzazione simili, di creare delle convenzioni tra Comune e privati per coordinare la realizzazione dei posteggi e degli accessi.

Spazi pedonali e rete stradale

Uno degli obiettivi è certamente la valorizzazione dei percorsi pedonali che si distribuiscono nel comparto. A questo scopo la presente procedura apporta le seguenti modifiche:

- la piazza intesa come intero spazio tra gli edifici a nord e a sud di essa diventa ad uso prevalentemente pedonale (è consentito il passaggio di percorsi ciclabili). Il passaggio di veicoli a motore è ammesso solo per l'accesso all'autosilo;
- la via Orti viene attribuita a strada pedonale. Il passaggio di veicoli è consentito solo in caso di unica soluzione di accesso ai fondi;
- vengono adeguate tutte le aree pedonali secondo i vincoli previsti dalla legge.

Il PP2 vigente prevede un'area pedonale e verde di ampie dimensioni attorno alla chiesa. Questo vincolo non è mai stato attuato in quanto, come altri aspetti del piano, non è compatibile con la struttura fondiaria e viaria del comparto e al tempo stesso in quanto la sua realizzazione necessita una progettazione impegnativa ed un investimento importante. Si ricorda infatti che l'attuale PP2 nel comparto oggetto di modifica prevede un impianto urbanistico completamente differente da quanto si riscontra oggi nella realtà. La modifica del PP2 propone quindi di validare la situazione esistente con una strada di servizio a priorità pedonale, delle aree pedonali e la strada di collegamento principale via Zurigo – via Madonnetta così come esistente.



Estratto piano del traffico in variante

Come già accennato, per gli alberi esistenti a est della piazza viene inserito un vincolo di mantenimento. Inoltre sul piano sono indicati i filari alberati che dovranno essere previsti lungo via Simen e lungo via Orti, in modo da dare maggior qualità e creare spazi ombreggiati lungo le percorrenze pedonali.

In generale le superfici impermeabili devono essere limitate allo stretto necessario. Laddove è possibile, è richiesta la posa di pavimentazioni permeabili, che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel suolo. A tal proposito, considerato che molto probabilmente le autorimesse si svilupperanno al di sotto delle corti verdi, andranno previsti degli strati di terra sufficientemente profondi.

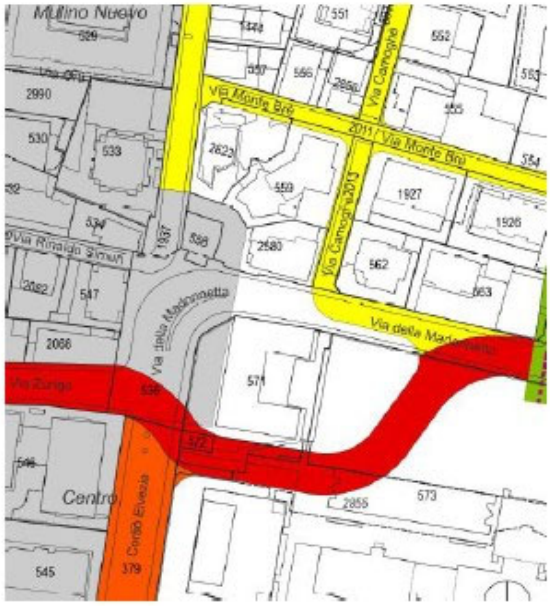
7.4 Norme di attuazione

La concezione del nuovo piano particolareggiato oggetto del presente Messaggio comporta anche la modifica dell'apparato normativo del PP2. Le modifiche sono illustrate nella norma che è parte integrante degli atti di variante.

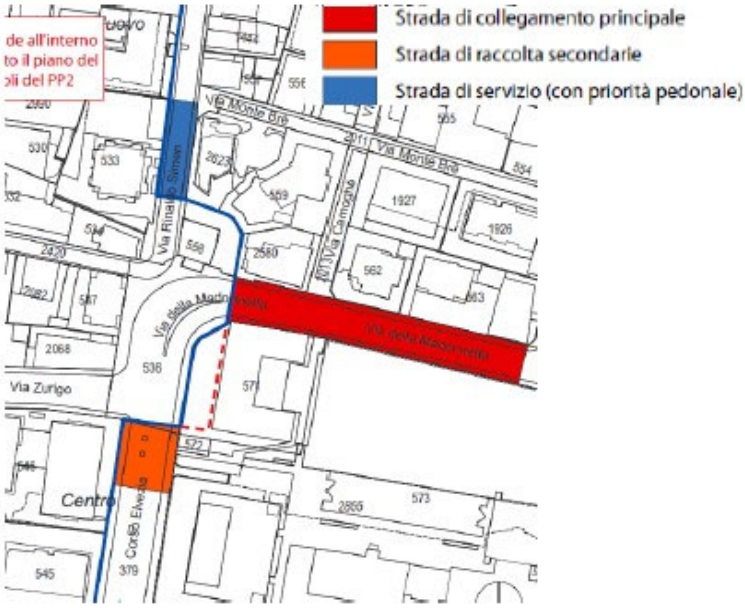
7.5 Adeguamenti al piano regolatore

La modifica della parte centrale del PP2 rende necessarie alcune modifiche a superfici esterne al PP2, gestite dal piano regolatore di Lugano, che si relazionano con il PP2. Tali modifiche sono volte a garantire la coerenza tra i due documenti pianificatori (PP2 e PR) La presente variante riguarda quindi anche il Piano regolatore, le modifiche riguardano solo i piani grafici e non le norme di attuazione.

La modifica concerne principalmente il piano del traffico, dove viene modificato il vincolo stradale della strada di collegamento principale (via Zurigo - via Madonnetta), correggendo il tracciato in modo che corrisponda alla situazione attuale.



Estratto piano del traffico vigente



Estratto piano del traffico in variante

Le modifiche agli altri piani (piano delle zone, piano del paesaggio, piano delle AP-EP) sono conseguenti alla modifica al piano del traffico sopra citata, la superficie precedentemente attribuita alla strada viene restituita alla zona AP-EP dell'università, le alberature vengono completate coerentemente al resto del piano.

In generale per motivi di coerenza dei dati, nei piani di PR vengono eliminati i vincoli relativi alla superficie contenuta nel PP2. Questi vincoli sono infatti gestiti dal PP2.

8. Programma di realizzazione

La presente variante di PR pone le basi pianificatorie per la realizzazione di alcune opere che avranno un impatto finanziario per il comune. Va detto che tale impatto è nettamente inferiore rispetto a quello generato dalla realizzazione della pianificazione vigente, che prevede delle importanti espropriazioni, la realizzazione di una piazza ribassata, di una grande area pedonale da riqualificare laddove oggi passano delle strade e di un autosilo da 250 posti, così come lo spostamento della strada principale.

Le principali opere da realizzare sulla base della presente proposta sono le seguenti:
- Sistemazione della piazza (i cui costi potrebbero variare in maniera importante in funzione dei contenuti del progetto concreto che ancora è da concepire);
- autosilo con capienza di 60 stalli;
- riqualifica dello spazio a ovest della piazza nel prolungamento della via Orti, della via Simen e dello spazio circostante la chiesa;

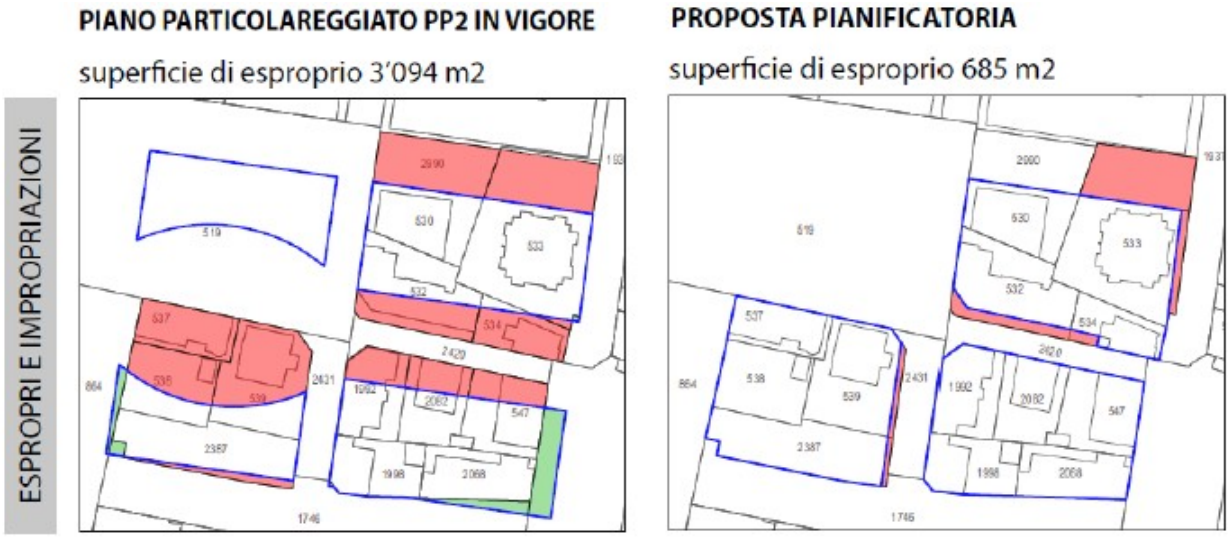
Qui di seguito una stima indicativa dei costi

Opere	**costo**	
	sup./posti auto	Costo Fr.
Sistemazione della piazza e elemento attivatore	*Vedere osservazioni sotto**	
Autosilo interrato	*60 posti auto*	*7'500'000.-*
Allargamento e riqualifica via Simen	*940 m²*	*200'000.-*
Formazione strada via Orti (su mapp. 533)	*440 m²*	*200'000.-*
Allargamento via Bagutti con marciapiede	*120 m²*	*50'000.-*
Riqualifica intorno della Chiesa	*540 m²*	*150'000.-*
Costi residui		**8'100'000.-**

*per la sistemazione della piazza e l'eventuale elemento "attivatore", i costi possono variare in modo importante a seconda della soluzione progettuale che sarà adottata in fase di successivo approfondimento progettuale/concorso; in questa fase ci si limita ad un'ipotesi di ordine di grandezza tra i 2.5 e i 3 Mio CHF. Anche i costi dell'autosilo possono essere variabili in funzione dei dettagli che verranno definiti nell'ambito del concorso citato e in funzione dell'eventuale realizzazione coordinata con il privato (isolato a sud della piazza).

<u>Espropriazioni / impropriazioni</u>

Con la presente variante le espropriazioni previste dal PR vigente si riducono in maniera considerevole e di conseguenza anche il loro impatto finanziario, mentre che le impropriazioni (cessioni di superfici pubbliche) non sono più previste.



Comparazione PP2 in vigore PP2 in variante - in rosso le espropriazioni e in verde le impropriazioni

Per consentire lo sviluppo del modello urbanistico previsto dalla presente procedura rimangono necessari i seguenti espropri:

- via Bagutti 57 mq e via Simen 130 mq. Tali superfici non superano il 15% della superficie edificabile dei rispettivi mappali, sarebbe quindi applicabile l'art. 38 cpv. 2 della Legge edilizia per un accordo tra Comune e privati per la cessione gratuita di questa superficie a cambio del mantenimento del potenziale edificatorio.
- Mapp. 533 (via Orti 435 mq + via Simen 63 mq). In questo caso non si applica l'art. 38 LE, di conseguenza andrà avviata una trattativa tra Comune e privati.

9. Conlcusione e seguito della procedura

La variante ha seguito e superato sin qui tutti i passi procedurali previsti dalla LST: viene quindi trasmessa a codesto consesso per l'adozione di sua competenza. Sempre nel rispetto della citata legge, la variante adottata verrà pubblicata per un periodo di 30 giorni e trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione e per l'evasione degli eventuali ricorsi.

A partire dal 1. gennaio 2023 i piani regolatori devono essere adottati in forma di geodati, i quali hanno valenza giuridica e sono prevalenti al supporto cartaceo (art. 7 Lst). I piani oggetto del presente messaggio sono a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio municipale, sul portale cantonale di pubblicazione con l'identificativo ch08qexp296100000

Una versione cartacea viene inoltre messa a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio. Il Consiglio Comunale adotta la variante di piano regolatore menzionando nella risoluzione il link riferito al caricamento e gli atti ad esso associati.

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo messaggio all'Onorando Consiglio comunale invitandolo a voler

r i s o l v e r e :

1. È adottata la variante al Piano Regolatore di Lugano e al Piano particolareggiato PP2 :

   . Norme di attuazione del piano particolareggiato (NAPP2).

   . PP2: piano delle edificabilità, piano del traffico e altri vincoli, piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità al rumore.

     PR: piano delle zone, piano del paesaggio, piano delle attrezzature pubbliche e edifici pubblici, piano del traffico, piano delle destinazioni e gradi di sensibilità al rumore, piano di dettaglio.

   . Rapporto di pianificazione.

2. Gli atti della variante sono adottati nel loro complesso. I piani sono adottati in forma di geodati ai sensi della LST (art. 7) e caricati assieme alle Norme di attuazione sul portale cantonale di pubblicazione con l'identificativo ch08qexp296100000.

3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 27 Lst.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti

MUNICIPIO DI LUGANO · C · T · TI

Il Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 12/11/2026