



## MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11459**concernente la Variante al Piano regolatore di Lugano, Sezioni di Lugano e Viganello - Ospedale Italiano**

---

Lugano, 20 aprile 2023

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio, Il Municipio sottopone al Consiglio Comunale, per adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), la variante di Piano regolatore di Lugano Sezioni di Lugano e Viganello, *Ospedale Italiano*, che interessa il comparto dell'Ospedale Italiano ed in particolare i mappali 24 e 28 RFD Viganello e 12 RFD Lugano-Castagnola.

**Sommario**

## PREMESSA

1. INTRODUZIONE E BREVE CRONISTORIA
2. BASI LEGALI E COMPONENTI DELLA VARIANTE
3. ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA
  - 3.1 Esame preliminare dipartimentale del 17 novembre 2020
  - 3.2 Complemento all'esame preliminare dipartimentale del 29 settembre 2022
4. IL COMPARTO OGGETTO DELLA VARIANTE
  - 4.1 Stato di fatto
  - 4.2 Situazione pianificatoria vigente
5. PROSPETTIVE DI SVILUPPO DELL'ENTE OSPEDALIERO
6. LA VARIANTE DI PR
  - 6.1 Elementi toccati dalla modifica
  - 6.2 Norme di attuazione
  - 6.3 Programma di realizzazione
7. CONCLUSIONE E SEGUITO DELLA PROCEDURA

## **1. INTRODUZIONE E BREVE CRONISTORIA**

In maniera generale, l'Ente Ospedaliero Cantonale (EOC) sta attuando una politica di ampliamento, ammodernamento e ottimizzazione degli spazi e dei servizi. Nello specifico, l'Ospedale regionale di Lugano si sta adoperando per operare un'integrazione dei propri servizi tra Ospedale Civico e Ospedale Italiano.

La nuova conformazione dell'Ospedale Italiano, risultato di una serie di interventi di ampliamento e rinnovamento della struttura, programmata dalle politiche cantonali, conferma la vocazione di questa sede, destinata soprattutto ad interventi pianificati in regime di degenza o ambulatoriale e alle consultazioni ambulatoriali.

Questa programmazione è in continua evoluzione in funzione della trasformazione della ricerca scientifica, della medicina, della tecnologia e dei bisogni della popolazione.

Per far fronte a questi bisogni l'EOC ha avanzato una richiesta di adeguamento del Piano regolatore vigente di Lugano (sezioni di Lugano-Castagnola e Viganello, approvati rispettivamente nel 1986 e nel 1993) che non rispondono più alle necessità di sviluppo dell'infrastruttura ospedaliera secondo una previsione del fabbisogno per un orizzonte temporale di 15-20 anni.

Nel dicembre 2016 l'EOC ha inoltrato al Municipio di Lugano uno studio di fattibilità chiedendo un coordinamento riguardo la possibilità di armonizzare le zone di Piano regolatore delle sezioni di Lugano-Castagnola e Viganello adeguandone i parametri edificatori.

Il Municipio di Lugano ha dato seguito alla richiesta di adeguamento del Piano regolatore incaricando l'arch. Mauro Galfetti (Viganello) di allestire la documentazione necessaria prevista dalla procedura ordinaria secondo gli artt. 25 e seguenti della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale - Lst.

Il 19 giugno 2019 il Municipio ha trasmesso gli atti della variante di Piano regolatore (PR) al Dipartimento del territorio (DT) per Esame preliminare dipartimentale (EP). Quest'ultimo ha emesso preavviso positivo in data 17 novembre 2020. In seguito gli atti sono stati pubblicati per informazione e partecipazione per un periodo di 30 giorni dal 7 dicembre 2020 al 22 gennaio 2021 (incluso periodo delle ferie giudiziarie).

Al termine di questa fase sono state raccolte le osservazioni della popolazione di cui si è tenuto conto e dato risposta nel quadro dell'allestimento della versione definitiva degli atti pianificatori. Nello specifico l'osservazione inoltrata dall'Associazione Italiana di Lugano per gli Anziani (AILA) e da AUPE SA, chiedeva di completare la variante adeguando anche la pianificazione del comparto 15b della zona APEP (autosilo, mappale 28) e non solo del comparto 15a (ospedale), al fine poter realizzare alcuni contenuti sul mappale 28 e dare dunque maggior flessibilità allo sviluppo dell'ospedale.

In seguito a queste osservazioni è stato organizzato un incontro tra le parti coinvolte e EOC ha esposto la necessità di maggiore flessibilità nello sviluppo del comparto dell'Ospedale Italiano che si traduce nel concreto in un bisogno di allineamento dell'intero comparto (15 a e 15b) tale da favorire la realizzazione di attività connesse alla destinazione ospedaliera, quali laboratori, archivi, uffici, spazi di formazione, alloggi per il personale sanitario di turno o per parenti di persone degenti affette da gravi patologie (i dettagli saranno presentati in seguito). Per questi motivi è necessario adattare l'apparato normativo della variante estendendo i contenuti pianificatori sull'intero comparto.

Visto che le modifiche consentono un aumento delle capacità edificatorie è stato ritenuto necessario sottoporre nuovamente gli atti al Cantone per un complemento di esame preliminare. Gli atti sono stati trasmessi al Dipartimento del territorio nel maggio del 2022 ed il complemento di Esame preliminare dipartimentale è stato emesso il 29 settembre 2022. Gli atti sono nuovamente stati posti in pubblicazione per informazione e partecipazione.

Gli atti definitivi sono stati presentati al lodevole Municipio in previsione della loro adozione da parte del Consiglio Comunale.

## **2. BASI LEGALI E COMPONENTI DELLA VARIANTE**

La variante di Piano regolatore è conforme alla procedura di adozione prevista dalla 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 Stato (art. 29 Lst).

La variante apporta delle modifiche ai seguenti documenti:

- Piano delle zone;
- Piano di dettaglio;
- Piano del paesaggio;
- Norme di attuazione.

## **3. ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA**

La presente variante di Piano regolatore è stata sottoposta a due esami preliminari dipartimentali consecutivi ed in seguito ad essi a due periodi di pubblicazione:

1. Esame preliminare emesso il 17 novembre 2020 sulla proposta pianificatoria per il comparto 15 a dell'Ospedale Italiano.
2. Esame preliminare emesso il 29 settembre 2022 sul complemento di proposta pianificatoria relativo all'estensione dei contenuti pianificatori al comparto 15b.

### 3.1 Esame preliminare dipartimentale del 17 novembre 2020

Gli atti della variante di Piano regolatore sono stati approvati dal Municipio con risoluzione municipale del 19 giugno 2019 e dopo essere stati sottoposti in via preliminare all'EOC, sono stati trasmessi al Dipartimento del territorio per esame preliminare in data 25 giugno 2019. Quest'ultimo è giunto il 17 novembre 2020.

Il Dipartimento ha formulato un preavviso favorevole alla pianificazione. Il Dipartimento riconosce che la variante di Piano regolatore risponde ad un chiaro interesse pubblico ed è adeguata al perseguimento degli obiettivi posti. I parametri edificatori fissati sono garanti di uno sviluppo urbanistico adeguato al contesto. Il Dipartimento non ha formulato richieste di modifiche.

Nell'ambito delle successive procedure edilizie dovrà essere dimostrato e garantito che l'aumento del traffico non sarà tale da incidere sul funzionamento della rete viaria del comparto.

Secondo procedura ordinaria stabilita dalla Legge sullo sviluppo territoriale artt. 26 Lst e 35 RLst, il Municipio ha posto in pubblicazione gli atti pianificatori per un periodo di 30 giorni, dal 7 dicembre 2020 al 22 gennaio 2021 (periodo che ha incluso le ferie giudiziarie) presso la Divisione Pianificazione, Ambiente e Mobilità, per informare la popolazione sui contenuti della variante e sull'esito dell'Esame preliminare dipartimentale. Entro la fine del periodo di consultazione, ogni cittadino attivo, persona o ente con un interesse degno di protezione ha potuto presentare osservazioni o proposte pianificatorie al Municipio; in totale sono giunte 2 osservazioni. Il contenuto delle osservazioni e la maniera in cui si è ritenuto di tenerne conto sono riassunti qui di seguito:

- 1) L'osservante (privato cittadino) lamenta una scarsa attenzione alla gestione della sistemazione esterna dell'area parco. Inoltre viene criticata la scelta di EOC di investire nell'ampliamento della struttura ospedaliera anche per spazi di riunione e formazione, invece di investire in attrezzature per far fronte alla crisi pandemica.

Queste osservazioni esulano dalla procedura pianificatoria in questione, ma sono comunque state recepite da EOC.

- 2) Le osservazioni dell'Associazione Italiana di Lugano per gli Anziani (AILA) e di AUPE SA ritengono che sarebbe opportuno completare la variante di Piano regolatore adeguando anche la pianificazione del comparto 15b (autosilo) e non solo del comparto 15 a (ospedale), al fine di permettere una maggiore flessibilità nello sviluppo dell'Ospedale. Chiedono dunque di adeguare la destinazione d'uso ed i parametri edificatori di questo comparto.

EOC ha avuto modo di approfondire queste osservazioni formulate da AILA e Aupe e di coordinarsi con il Municipio per l'adattamento della proposta pianificatoria. Con una lettera del 23 novembre 2021 la Direzione generale dell'EOC ha formalizzato e motivato le proprie necessità (per i dettagli si consultino gli atti della variante).

A seguito delle esigenze espresse gli atti della variante sono stati adeguati estendendo i contenuti pianificatori a tutto il comparto ospedaliero (15 a e 15b).

### 3.2 Complemento all'esame preliminare dipartimentale del 29 settembre 2022

Gli atti adattati in seguito alla pubblicazione per informazione di cui sopra sono stati approvati dal Municipio con risoluzione municipale del 5 maggio 2022 ed in seguito trasmessi al Dipartimento del territorio, il quale ha esperito il suo esame complementare in data 29 settembre 2022.

Il Dipartimento si è espresso positivamente condividendo gli obiettivi della proposta. Malgrado ciò ha chiesto di giustificare maggiormente la necessità di realizzare degli alloggi per il personale dell'ospedale e per i parenti di ospiti degenti. Questo tema è stato dunque approfondito nell'incarto finale che viene sottoposto al Consiglio Comunale.

Gli atti sono stati nuovamente pubblicati per informazione ai sensi degli artt. 26 Lst 35 RLst, per un periodo di 30 giorni, dal 17 ottobre al 15 novembre 2022. Non sono pervenute osservazioni.

## 4. IL COMPARTO OGGETTO DELLA VARIANTE

### 4.1 Stato di fatto

Il comparto oggetto della variante si estende su una superficie complessiva di 15'864 mq sui fondi 24 e 28 RFD Viganello e sul fondo 12 RFD Lugano- Castagnola.

Sui mappali 24 RFD Viganello e 12 RFD Lugano-Castagnola, di proprietà dell'Ente Ospedaliero Cantonale, sorge l'ospedale Italiano con il suo parco (comparto 15 a), mentre che sul mappale 28 RFD Viganello, di proprietà della società anonima AUPE, è ubicato l'autosilo (comparto 15b).



## 4.2 Situazione pianificatoria vigente

### PIANO REGOLATORE SEZIONE VIGANELLO

Nel Piano regolatore della Sezione di Viganello il comparto dell'Ospedale Italiano è definito come zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico (EAP) con la numerazione 15, disciplinato dall'art. 52 delle Norme di attuazione (NAPR) e dalla specifica tabella delle destinazioni d'uso.

#### Art. 52

##### Zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico: EAP

1. In generale:  
*In assenza di norme specifiche per una singola area saranno applicabili alla stessa quelle vigenti nella zona (o nelle zone) di PR cui l'area sarebbe stata attribuita se non fosse destinata a edifici e attrezzature pubbliche.*
2. In particolare:  
*Si fa riferimento alla tabella annessa quale parte integrante delle presenti norme.  
La tabella annessa alle NAPR - contenuti e zone EAP - stabilisce nel dettaglio le destinazioni d'uso e i parametri edificatori delle zone EAP e prevede:*

#### **15a – 15b**

##### Ente ospedaliero Cantonale – Associazione Italiana per gli anziani

1. *Comprende la superficie dei mappali nr. 24, 28, 36, 379 e 704 suddivisi nei due comparti:*
  - *Comparto 15a Ente Ospedaliero Cantonale (Ospedale Italiano) – mappale nr. 24*
  - *Comparto 15b Associazione Italiana per gli Anziani – mappali nr. 28, 36, 379 e 704.*
2. **Il comparto 15a** *è destinato alla costruzione dell'Ospedale e alla formazione di un parco e/o zona verde attrezzata.  
Valgono i seguenti parametri edificatori:*
  - *Indice di occupazione 35%*
  - *Indice di sfruttamento 1.2*
  - *Altezza massima dell'edificio 20.00 m*
  - *Distanza dai confini 7.00 ml*
  - *Distanza dalla strada valgono le linee di arretramento*
  - *Area verde minima 40%*
3. **Il comparto 15b** *è destinato alla costruzione di un massimo di 250 posti auto con inclusa una sala multiuso.  
È possibile l'insediamento dei piccoli negozi.*

*Valgono i seguenti parametri edificatori:*

- *Indice di occupazione 50%*
- *Altezza massima 16.25 m*
- *Distanza dai confini 7.00 ml*
- *Distanza dalla strada valgono le linee di arretramento*

4. *Posteggi*

*I posteggi per il personale medico, di servizio, i visitatori e i pazienti devono essere previsti sul comparto 15b.*

*Il posteggio per autoambulanze, pronto soccorso, fornitori, urgenze in genere, può essere previsto sul comparto 15a.*

*È proibita la formazione di posteggi sul tetto.*

5. *Posteggi da realizzare*

- *Ente Ospedaliero Cantonale  
(personale, pazienti, accompagnatori, ecc)  
117 posti auto*
  - *Università Svizzera Italiana  
100 posti auto*
  - *Sala multiuso, negozi  
33 posti auto*
- Per un totale massimo di 250 posti auto.*

*Con la domanda di costruzione dovrà essere dimostrata la corretta suddivisione dell'autosilo in funzione dei diversi utenti indicati sopra, sia dal punto costruttivo, che dalla regolamentazione del posteggio, ritenuto che i posteggi complessivi di lunga durata ammontano a 188 (100 USI e 80 EOC) e quelli di corta durata sono 62 (29 EOC e 33 sala multiuso e negozi). I posteggi destinati all'USI dovranno essere tutelati da servitù iscritta a registro fondiario.*

I comparti 15a e 15b sono già completamente attuati secondo quanto stabilito dal Piano regolatore vigente.

## **PIANO REGOLATORE SEZIONE LUGANO – CASTAGNOLA**

Nel Piano regolatore di Lugano- Castagnola il comparto è definito dalla zona R7, disciplinato dall'art. 21

### **art. 21**

#### Zona R7

1. *Nel comprensorio della zona R7 sono concessi i seguenti parametri:*
  - *Altezza massima: 22.70 m*
  - *Indice di sfruttamento: 1.6*
  - *Indice di occupazione: 40%*
2. *E richiesta un'area verde minima pari 30% della SEN.*

3. *Per la parte della zona R7 delimitata con semplice tratteggio, il Municipio, sentito il parere della Commissione Costruzioni, può, in considerazione delle particolari condizioni ambientali, imporre deroghe alle norme per la zona, compensando le variazioni d'altezza con un maggior o minor indice di occupazione, fermo stando l'indice di sfruttamento massimo pari a 1.6 ed il rispetto delle distanze di zona.*

*Resta riservato quanto previsto dall'art. 15.*

Secondo l'art. 15 "Promozione dell'abitazione e del commercio", nelle zone con grado di sensibilità II, come nel caso del fmn 12 RFD, è concesso un supplemento di SULAP (superficie utile lorda per abitazione primaria) e SULC (superficie utile lorda commerciale) attraverso un meccanismo di calcolo promozionale dell'indice di sfruttamento (IS), tali da concedere bonus sino al 10% della superficie utile lorda. Per garantire una medesima quantità di sfruttamento dei fondi e quindi di densità, si ritiene corretto applicare questo indice anche per il comparto ospedaliero oggetto di variante di Piano regolatore, raggiungendo quindi il valore di 1.76 quale indice di sfruttamento.

## **5. PROSPETTIVE DI SVILUPPO DELL'ENTE OSPEDALIERO**

L'EOC ha programmato lo sviluppo futuro della struttura Ospedaliera, quantificandone le esigenze in termini di funzioni, spazi e superfici.

L'Ospedale Italiano è una struttura orientata verso la chirurgia e la medicina ambulatoriale e di corta degenza, complementare all'Ospedale Civico.

La programmazione futura prevede, oltre a soddisfare le necessità di crescita della struttura esistente, l'implementazione di un'unità di cure palliative per la regione del sottoceneri e gli spazi necessari al Master in medicina dell'Università della Svizzera Italiana, inaugurato nel 2019.

La Superficie utile lorda (SUL) necessaria per rispondere a queste esigenze è di circa 6'000 mq, in aggiunta a quella odierna. Questa necessità può essere soddisfatta tramite una serie di ampliamenti della struttura esistente. Uno studio di fattibilità ha identificato tre possibili tappe in successione:

1. Edificazione di un nuovo blocco D sul mappale 12 RFD Lugano – Castagnola, con contenuti relativamente autonomi dalla struttura principale, ossia cure palliative, spazi per riunioni e formazione.
2. Innalzamento delle ali laterali del blocco B sul mappale 24 RFD Viganello in modo da uniformare il volume al blocco A e ospitare l'ampliamento dell'Istituto oncologico della Svizzera Italiana (IOSI).
3. Interventi di risanamento completo dei singoli blocchi. Innalzamento del blocco A e B uniformandoli all'altezza del blocco C, in modo che tutto l'edificio principale avrebbe un'altezza di 5 piani fuori terra. È infatti necessario prevedere un margine di ampliamento per soddisfare la futura crescita della struttura.



Inoltre l’Ospedale Italiano, teso a migliorare ancor più la valenza di polo medico-ospedaliero luganese, manifesta la necessità di allineare i contenuti dell’intero comparto in modo da favorire la realizzazione di prospettate attività connesse alla destinazione ospedaliera, quali laboratori, archivi, uffici, spazi di formazione, alloggi per il personale sanitario di turno e per i parenti di persone degenti affette da gravi patologie. Queste esigenze si sono accentuate nel solco dell’emergenza pandemica che ha costretto i fornitori di prestazioni sanitarie a nuovi modelli di occupazione.

Per quanto concerne gli alloggi destinati al personale dell’ospedale si tratta di prevedere la realizzazione di piccoli e modesti alloggi provvisori per i medici che sono di turno al pronto soccorso e di picchetto nei vari servizi, che verrebbero occupati a turno dal personale ospedaliero; questa disponibilità è considerata utile nell’organizzazione del flusso di lavoro.

L’offerta di alloggi destinati a parenti di persone degenti in condizioni critiche è da considerare una svolta fondamentale: attualmente i parenti che assistono pazienti gravemente malate devono rimediare con sistemazioni di fortuna, mentre che altre strutture ospedaliere offrono già servizi di questo tipo.

## 6. LA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

Come menzionato a più riprese questa variante al Piano regolatore di Lugano, sezioni Viganello e Lugano-Castagnola si rende necessaria al fine di armonizzare i contenuti e la disciplina dei fondi 24 e 28 RFD Viganello e 12 RFD Lugano-Castagnola.

La proposta di progetto dell’EOC si inserisce correttamente nel tessuto edilizio, rafforzando il fronte strada su via Capelli, riqualificando e ordinando l’edificato su via Speranza, mantenendo lo spazio libero e verde centrale, attraverso un equilibrato dimensionamento dei parametri edilizi in relazione alle zone di Piano regolatore limitrofe.

Con la proposta di variante di Piano regolatore si intende uniformare le due sezioni di PR sottoforma di zona AP-EP destinata all'Ente Ospedaliero Cantonale, adattando i parametri edificatori in modo da permettere gli ampliamenti necessari precedentemente illustrati.

I fondi 24 e 12 hanno complessivamente:

- Superficie edificabile netta (SEN) : 12'560 mq
- Superficie utile lorda (SUL) : 21'246 mq
- Indice di sfruttamento I.S: 1.69
- Superficie edificabile (SE) : 4'576 mq
- Indice di occupazione (I.O) : 36%

Lo studio di fattibilità realizzato prevede di innalzare la struttura all'attuale altezza dell'edificio C, dunque l'altezza massima attualmente prevista dalle NAPR di 22.70 m è mantenuta ed estesa a tutto il comparto.

I parametri edilizi vengono uniformati per l'intero comparto e dunque sui due mappali citati.

Al fine di poter prevedere anche l'integrazione dei servizi a supporto delle attività dell'EOC menzionati nel precedente capitolo anche sul comparto 15b si intende controllare le quantità edificatorie ammesse tramite il parametro della superficie utile lorda (SUL), unità di misura edilizia consona alla tipologia di funzioni auspiccate, definendone una quantità massima realizzabile. Aumentando l'altezza massima a 22.70 m è possibile una sopraelevazione di 6.45 m in più degli attuali 16.25m (autosilo), che si traducono in ulteriori due piani da destinare ad uffici, sale conferenza, camere per dipendenti e/ o parenti di degenti, ecc. Questa altezza è equivalente all'altezza massima vigente per i mappali nelle vicinanze (quartiere R7) ed è dunque coerente con lo sviluppo del quartiere.

Per assicurare un intervento articolato sull'altezza, in modo da non eccedere in volumetria rispetto alla tipologia insediativa del contesto urbano, la SUL aggiuntiva concessa è definita ad un massimo di 2'000 mq.

## **6.1 Elementi toccati dalla modifica**

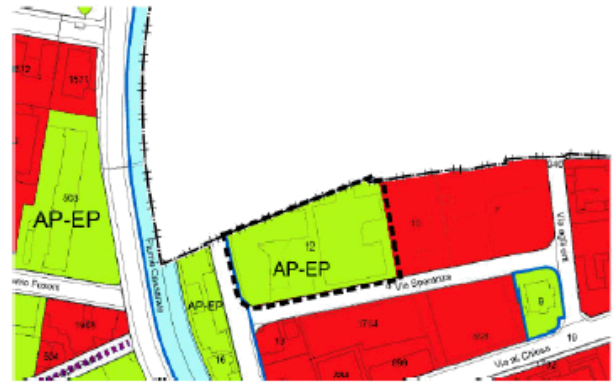
### Piano delle zone

Sezione Lugano-Castagnola (mappale 12 RFD): la zona R7 è stralciata e viene sostituita dalla zona AP-EP in corrispondenza del fondo con l'individuazione del perimetro nel piano di dettaglio "Aree sedi di servizi pubblici".

Il piano delle zone della sezione di Viganello non subisce invece alcuna modifica.



Estratto piano delle zone vigente



Estratto piano delle zone in variante

### Piano del traffico

Il piano del traffico non subisce alcuna modifica.

### Piano del paesaggio

Per la sezione di Lugano-Castagnola viene inserito il vincolo della zona AP-EP. La sezione di Viganello non subisce invece alcuna modifica.

## 6.2 Norme di attuazione

Le norme di attuazione vengono modificate in modo da armonizzare la disciplina del comparto nelle due sezioni (Viganello e Lugano-Castagnola). Vengono presi come riferimento i parametri edificatori della zona R7 del Piano regolatore Sezione Lugano-Castagnola.

Per quanto concerne il comparto 15b ci si basa su un approccio diverso, nel senso che le potenzialità edificatorie vengono espresse con un volume complessivo. Si tratta di uniformare l'altezza al resto del comparto oggetto di variante e dunque a 22.70, mantenendo l'indice d'occupazione attuale.

Le Norme di attuazione vengono presentate qui di seguito. In rosso i nuovi contenuti, in barrato i contenuti stralciati:

### **Sezione Viganello:**

Tabella annessa alle NAPR (art. 52) – contenuti e zone EAP

*15a – 15b Ente ospedaliero Cantonale – Associazione Italiana per gli anziani*

1. *Comprende la superficie dei mappali nr. 24 e 28, ~~36, 379 e 704~~ suddivisi nei due comparti:*
  - *Comparto 15a Ente Ospedaliero Cantonale (Ospedale Italiano) – mappale nr. 24*
  - *Comparto 15b Associazione Italiana per gli Anziani – mappali ~~nr. 28, 36, 379 e 704.~~*

2. *Il Comparto 15a è destinato ~~alla costruzione dell'Ospedale~~ alle esigenze dell'Ente Ospedaliero cantonale (EOC), e relative strutture integrate, di servizio e formazione e alla ~~formazione~~ creazione di un parco e/o zona verde attrezzata.*

*Valgono i seguenti parametri edificatori:*

- *Indice di occupazione ~~35%~~ 40%*
- *Indice di sfruttamento ~~1.2~~ 1.76*
- *Altezza massima dell'edificio ~~20.00 m~~ 22.70 m*
- *Distanza dai confini 7.00 ml*
- *Distanza dalla strada valgono le linee di arretramento*
- *Area verde minima 40%*

*Il progetto dovrà essere considerato in modo unitario con il fmn 12 RFD sez. Lugano-Castagnola dove, considerato che vi sono gli stessi parametri di PR e di destinazione, è possibile prevedere il travaso di indici da un fondo all'altro (da fmn 12 RFD sez. Lugano a fmn 24 sez. Viganello e viceversa).*

3. *Il comparto 15b è destinato alle esigenze dell'EOC, alle attività pubbliche o private connesse all'esercizio (quali uffici, spazi di formazione, laboratori, alloggi per personale o per parenti di degenti, archivi, anche in sotterraneo) e alla costruzione di un massimo di 250 posti auto con inclusa una sala multiuso.*

*È possibile l'insediamento dei piccoli negozi.*

*Valgono i seguenti parametri edificatori:*

- *Indice di occupazione 50%*
- *Superficie utile lorda massima 2'000 mq di SUL (esclusa la superficie per l'autosilo)*
- *Altezza massima ~~16.25 m~~ 22.70 m*
- *Distanza dai confini 7.00 ml*
- *Distanza dalla strada valgono le linee di arretramento*

4. *Posteggi*

*I posteggi per il personale medico, di servizio, i visitatori e i pazienti devono essere previsti sul comparto 15b.*

*Il posteggio per autoambulanze, pronto soccorso, fornitori, urgenze in genere, può essere previsto sul comparto 15a.*

*È proibita la formazione di posteggi sul tetto.*

5. *Posteggi da realizzare*

- *Ente Ospedaliero Cantonale  
(personale, pazienti, accompagnatori, ecc)  
117 posti auto*
  - *Università Svizzera Italiana  
100 posti auto*
  - *Sala multiuso, negozi  
33 posti auto*
- Per un totale massimo di 250 posti auto*

*Con la domanda di costruzione dovrà essere dimostrata la corretta suddivisione dell'autosilo in funzione dei diversi utenti indicati sopra, sia dal punto costruttivo, che dalla regolamentazione del posteggio, ritenuto che i posteggi complessivi di lunga durata ammontano a 188 (100 USI e 80 EOC) e quelli di corta durata sono 62 (29 EOC e 33 sala multiuso e negozi). I posteggi destinati all'USI dovranno essere tutelati da servitù iscritta a registro fondiario.*

I comparti 15a e 15b sono già completamente attuati secondo quanto stabilito dal Piano regolatore vigente.

## **Sezione di Lugano – Castagnola**

### **Art. 39 – edifici pubblici**

1. *Il Municipio, sentite le Commissioni comunali e cantonali competenti, può autorizzare deroghe alle norme di PR per edifici di carattere pubblico o di pubblica utilità, come palazzi pubblici, chiese, campanili, ecc.*
2. *Le prescrizioni ed i parametri edificatori per il fmn 719 Sez. Lugano (sala polivalente) sono illustrate nella legenda del piano specifico.*
3. *I parametri edificatori per il fmn 1569 Sez. Lugano sono illustrati nella legenda del piano specifico.*
4. *Prescrizioni particolari per la zona dell'Ospedale Regionale di Lugano e del Cardiocentro Ticino, mapp. 726 e 727.*  
(...)
5. *Prescrizioni particolari per la zona dell'Ente ospedaliero cantonale (Ospedale Italiano), fmn 12 RFD sez. Lugano-Castagnola.*

*Il comparto è destinato alle esigenze dell'Ente ospedaliero cantonale (EOC) e relative strutture integrate, di servizio e formazione.*

*Valgono i seguenti parametri edificatori:*

- *Indice di occupazione 40%*
- *Indice di sfruttamento 1.76*
- *Altezza massima dell'edificio 22.70 m*
- *Distanza dai confini 7.00 ml*
- *Distanza dalla strada valgono le linee di arretramento*

*Il progetto dovrà essere considerato in modo unitario con il fmn 24 RFD sez. Viganello dove, considerato che vi sono gli stessi parametri di PR e di destinazione, è possibile prevedere il travaso di indici da un fondo all'altro (da fmn 12 RFD sez. Lugano a fmn 24 sez. Viganello e viceversa).*

## **6.3 Programma di realizzazione**

L'adozione della presente variante consentirà di realizzare il progetto di ampliamento dell'Ospedale Italiano di proprietà dell'Ente Ospedaliero Cantonale. Con l'adozione della presente, per il Comune non sono previsti oneri finanziari ulteriori a quelli legati alla procedura stessa.

## 7. CONCLUSIONI E SEGUITO DELLA PROCEDURA

La variante ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini 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. 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 i link riferiti al caricamento e gli atti ad esso associati.

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

### risolvere:

1. È adottata la variante al Piano Regolatore di Lugano – Sezioni Viganello e Lugano-Castagnola, denominata Ospedale Italiano come da atti allegati:
  - Rapporto di pianificazione, comprendente:
    - o Allegato I: Tavola piano delle zone
    - o Allegato II: Tavola piano di dettaglio
    - o Allegato III: tavola piano del paesaggio
    - o Allegato IV: NAPR
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 sul portale cantonale di pubblicazione.
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



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 23/03/2023