



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10139

concernente la Variante del Piano Particolareggiato per la promozione Alberghiera (PPA) - Attivazione Scheda Alberghiera Hotel Splendide Royal

Lugano, 13 dicembre 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale per adozione ai sensi dell'art. 27 Lst la proposta di Variante del Piano Particolareggiato per la promozione Alberghiera (PPA) - Attivazione Scheda Alberghiera Hotel Splendide Royal.

SOMMARIO

1. **PREMESSA**
2. **ESAME PRELIMINARE CANTONALE**
 - 2.1 **Considerazioni di ordine paesaggistico e conformità con il vincolo di protezione ai sensi della Legge sui beni Culturali (LBC)**
 - 2.2 **Valutazione degli aspetti ambientali**
 - 2.3 **Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale**
3. **INFORMAZIONE PUBBLICA**
 - 3.1 **Osservazioni presentate**
4. **IL PIANO REGOLATORE IN VIGORE**
 - 4.1 **Il Piano delle zone**
 - 4.2 **Il Piano del paesaggio**
 - 4.3 **Il Piano del traffico**
 - 4.4 **Vincoli conservativi e di mantenimento delle destinazioni**
 - 4.5 **Il Piano delle destinazioni e dei Gradi di sensibilità al rumore**
 - 4.6 **Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA)**
 - 4.7 **La tutela dei Beni culturali**

- 5. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPARTO DI PROGETTO**
 - 5.1 Lo stato di fatto**
 - 5.2 Le potenzialità edificatorie**
 - 5.3 Il vincolo delle destinazioni**
 - 5.4 Il fabbisogno di posteggi**
 - 5.5 Gli strumenti di progetto**

- 6. LA SCHEDA**
 - 6.1 Le componenti della scheda**
 - 6.2 I contenuti di progetto**
 - 6.3 Il Regolamento edilizio**

- 7. CONVENZIONE CON I PROPRIETARI DELL'HOTEL SPLENDIDE**

- 8. COSTO DELLA PROCEDURA**

- 9. ALLEGATI**

- 10. CONCLUSIONI**

1. PREMESSA

La presente Variante intende attuare le politiche di promozione alberghiera previste dal Piano Regolatore vigente del Comune di Lugano, ed in particolare il Piano Particolareggiato per la promozione Alberghiera (PPA).

L'Hotel Splendide Royal rappresenta uno degli elementi di spicco del sistema ricettivo e di accoglienza sulle sponde del lago Ceresio, da considerare infatti come struttura pregiata, dal punto di vista della localizzazione e della testimonianza architettonica, e di prestigio per il livello di qualità dell'accoglienza alberghiera.

I proprietari e gestori dell'albergo intendono rinnovare e valorizzare l'immagine dell'Hotel, seguendo la tradizione dell'accoglienza dei grandi alberghi del passato, ma con standard e servizi adeguati alle esigenze contemporanee, per cui si sono fatti promotori di un progetto complessivo di ammodernamento e riqualificazione, così come ammesso dallo stesso Piano Regolatore.

2. ESAME PRELIMINARE CANTONALE

Il Dipartimento del Territorio (DT) ha rilasciato il suo rapporto d'Esame preliminare della Variante in data 2 agosto 2017. Rapporto sostanzialmente favorevole circa le proposte pianificatorie elaborate, ma con alcune richieste di approfondimenti puntuali. Queste sono brevemente riassunte di seguito, unitamente alle proposte del Municipio.

2.1 Considerazioni di ordine paesaggistico e conformità con il vincolo di protezione ai sensi della Legge sui beni Culturali (LBC)

2.1.1 Altezze dei comparti A e B

Il Dipartimento del Territorio - su indicazione dell'Ufficio Beni Culturali (UBC) - rileva che *“in generale, ad eccezione di quanto disposto per i settori A e B, le disposizioni normative codificate nel regolamento edilizio assicurano un corretto rapporto gerarchico tra l'edificio storico protetto, l'area verde e le nuove costruzioni.”*

A mente del Dipartimento la possibilità di realizzazione dell'altezza massima di 22.70 m concessa dalle disposizioni edilizie nei settori A e B desta qualche preoccupazione.

Il Dipartimento ritiene che debba essere garantita l'esigenza di tutelare l'emergenza dell'edificio storico protetto, che deve restare l'elemento preponderante del comparto.

Tale preoccupazione era già stata sentita dal Municipio che - all'art. 5 cpv. c) - del Regolamento edilizio della scheda del PPA 6, adotta una serie di misure volte a gestire e controllare l'altezza massima sopportabile per i nuovi volumi realizzabili nei settori A e B.

Il Dipartimento è dell'avviso che tale concetto debba essere espressamente riportato nella norma, così da disporre di disposizioni chiare e vincolanti in ambito di procedura edilizia, e ha proposto di completare l'art. 5 cpv c) del Regolamento edilizio nel modo seguente: *“Le altezze massime sono determinate in base ad un'attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto dell'edificio storico principale e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio e paesaggistico circostante; le nuove volumetrie non devono in alcun modo sovrastare l'edificio storico principale, che deve restare l'elemento preponderante del comparto; deve essere salvaguardata la visuale sul Golfo di Lugano che si apre dalla Scalinata della Bressanella.”*

Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio ha ritenuto che tale completazione della normativa fosse fattibile ed auspicabile, al fine di salvaguardare la struttura esistente dell'Hotel Splendide Royal. Decisione che rispecchia anche la volontà dei proprietari di non edificare delle torri nei comparti A e B sfruttando appieno le altezze massime previste delle NAPR in vigore.

Il Municipio ha pertanto provveduto a fissare nel Regolamento edilizio una limitazione d'altezza per i comparti A e B alla quota massima assoluta di 298.50 m.s.l.m..

2.1.2 Linea di edificazione del basamento dell'Hotel

Secondo il Dipartimento anche l'edificazione del nuovo zoccolo - così come impostato nell'allegato grafico della scheda - pone qualche spunto di riflessione.

Il Dipartimento rileva come il corpo basso posto a nord (zoccolo contenente la nuova sala banchetti) risulta essere *“eccessivamente avanzato rispetto al filo della facciata dell'edificio storico principale, che deve rimanere... l'elemento preminente del comparto. In altre parole, rispetto a quanto disposto dalla variante, occorre prevedere un arretramento dello zoccolo al fine di migliorare il rapporto tra le nuove edificazioni e il bene tutelato. Un riferimento in tal senso è dato dalla linea di arretramento adottata per lo zoccolo previsto a sud dell'edificio principale. L'auspicato arretramento della linea di costruzione dal filo della facciata principale potrebbe eventualmente anche essere compensato da una riduzione dello stacco proposto tra la facciata nord dell'edificio principale e il nuovo corpo di fabbrica dello zoccolo.”*

Presa di posizione del Municipio:

Anche in questo caso il Municipio ha aderito integralmente alla richiesta del Dipartimento e ha quindi rivisto l'andamento della linea di arretramento a nord dell'albergo con l'obiettivo di salvaguardare la preminenza dell'edificio storico principale.

Il Municipio propone di arretrare lo zoccolo a nord in continuità con il corrispondente sud rispetto all'edificio storico, diminuendo nel contempo lo stacco per compensare le superfici utili alla sala banchetti, accessi e circolazione.

2.2 Valutazione degli aspetti ambientali

Nella Variante di Piano Regolatore sottoposta ad Esame preliminare si era proposto di vincolare i proprietari affinché i nuovi edifici raggiungessero i criteri dello standard MINERGIE-P o MINERGIE-A. Tale scelta scaturiva dalla volontà di conferire al Piano di Quartiere obbligatorio tutti i criteri di qualità architettonica del caso, e tra questi vi era il raggiungimento di particolari caratteristiche in ambito energetico.

Il Dipartimento ha invece segnalato che né la LEn né il RUEn conferiscono competenze normative e di autonomia ai Comuni in ambito di politica energetica. Per tutti gli aspetti legati a questioni di risparmio energetico e approvvigionamento energetico (come l'obbligo di costruire con standard edilizi efficienti quali Minergie, l'obbligo di allacciamento ad una rete di teleriscaldamento o di scegliere un determinato vettore energetico, così come l'introduzione di vincoli sulla produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile) va fatto riferimento alla LEn e non sussiste, pertanto, la possibilità per i Comuni di emanare prescrizioni più restrittive di quelle previste dal RUEn, se non per edifici comunali.

Conseguentemente l'art. 8 lett. i) proposto nel Regolamento edilizio della scheda PPA 6 deve essere stralciato.

Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio ha preso atto delle motivazioni cantonali, in particolare dell'assenza di una base legale valida, ed ha proceduto con l'adeguamento richiesto del Regolamento edilizio. L'eventuale raggiungimento di particolari standard energetici più performanti di quanto previsto oggi per gli edifici del comparto sarà quindi demandato alla volontà del proprietario.

2.3 Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale

Il Dipartimento segnala che la Legge sullo sviluppo territoriale (LSt) - riprendendo il diritto federale - precisa le modalità di applicazione della compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti dalla pianificazione (artt. 92-101 Lst / 98 a-m RLst).

Il Dipartimento rileva che la Variante di Piano Regolatore prevede un bonus edificatorio del 50% dell'Indice di Sfruttamento di Zona (1.6) e quindi sono date le condizioni per un approfondimento degli atti da sottoporre al Consiglio Comunale in merito al contributo del plusvalore.

Il Municipio è quindi chiamato ad elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla Variante di Piano Regolatore.

Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio è a conoscenza del diritto cantonale e ritiene che una verifica inerente il prelievo del plusvalore sia senz'altro necessaria per la Variante in oggetto. Per questi motivi il Municipio ha deciso di vincolare l'impegno al pagamento del plusvalore all'interno del contratto di diritto pubblico che il proprietario del comparto ha sottoscritto con l'Autorità Comunale per la concessione del bonus edificatorio dell'Indice di Sfruttamento per attività alberghiere (cfr. art. 7 RE PPA Scheda n. 6). Contratto di diritto pubblico di cui si dirà nel capitolo 7 del presente messaggio.

Il Municipio segnala che, a seguito di una recente sentenza del Tribunale Federale, risulta però opportuno attendere la conclusione dell'iter pianificatorio. Il contributo relativo al plusvalore sarà quindi stabilito tramite computo peritale dopo l'entrata in vigore della misura pianificatoria, così come stabilito all'art. 98 d del RLst.

3. INFORMAZIONE PUBBLICA

Il Municipio ha promosso l'informazione pubblica a seguito dell'Esame dipartimentale, conformemente a quanto stabilito dalla Lst, ponendo in pubblico deposito gli atti della Variante di Piano Regolatore, unitamente all'Esame preliminare cantonale, per un periodo di 30 giorni, ed in particolare dal 28 agosto al 26 settembre 2017.

Durante tale periodo sono giunte al Municipio due missive recanti delle osservazioni concernenti la Variante in parola.

3.1 Osservazioni presentate

La prima missiva

- chiede che nel PPA venga chiaramente definita l'altezza delle nuove costruzioni (edifici A e B) rispetto all'edificio storico principale e questo anche per mantenere i punti di vista prescritti per Via G. Mazzini.

Presenza di posizione del Municipio:

Il tema è già stato sollevato anche dal Dipartimento nell'ambito dell'Esame preliminare. Per ovviare all'impatto sull'edificio storico dell'Hotel (tutelato ai sensi della LBC quale Bene culturale d'interesse cantonale) il Municipio propone di fissare un limite massimo di quota assoluta pari a 298.50 m.s.l.m..

Nel merito del rispetto dei punti di vista previsti a Piano Regolatore si segnala che gli stessi sono pienamente garantiti nel rispetto dell'art. 38 delle NAPR di Lugano (cfr. pag. 9 del Rapporto di pianificazione).

- contesta l'aumento degli indici per la residenza per il nuovo edificio C.

Presenza di posizione del Municipio:

La destinazione d'uso residenziale non può essere esclusa in quanto già il Piano Regolatore vigente ammette l'abitazione per il comparto in oggetto (zona residenziale intensiva R7, art. 21 NAPR). Il Piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità al rumore (GdS) prevede una percentuale minima di Superficie utile per residenza primaria (SULAP) del 50% nei comparti indicati con GdS II (cfr. art. 15 NAPR), concedendo un bonus edificatorio del 10% dell'Indice di Sfruttamento per promuoverne l'attuazione, caso specifico per parte del comparto in oggetto.

A mente del Municipio la proposta di scheda no. 6 del PPA è quindi conforme a quanto stabilito dal Piano Regolatore vigente, concedendo inoltre un bonus del 50% per superficie utile per attività alberghiera (SULA).

Per progetti con destinazioni sia residenziali sia alberghiere il calcolo della SUL di progetto dovrà avvenire verificando in modo distinto le quantità edificatorie per ogni destinazione, in conformità con i parametri vigenti.

La **seconda missiva**

- contesta l'interesse pubblico della Variante in oggetto.

Presenza di posizione del Municipio:

La Variante in oggetto è l'attuazione di quanto previsto dal Piano Regolatore in vigore, e in particolare dal PPA per la promozione alberghiera: l'interesse pubblico è quindi insito negli strumenti pianificatori e urbanistici già vigenti.

- considera eccessivo lo sviluppo edilizio del comparto rispetto alla tutela del bene culturale cantonale (edificio principale) e insufficiente la regolamentazione edilizia di controllo dei nuovi volumi.

Presenza di posizione del Municipio:

Le quantità edilizie ammesse sono conformi agli strumenti urbanistici già vigenti (il PPA è stato approvato con risoluzione governativa no. 1713 il 21 aprile 1998) e i bonus a suo tempo concessi motivati dalla volontà del Comune di Lugano di promuovere le attività alberghiere quale storica vocazione di accoglienza della Città e valore aggiunto per l'economia.

Il tema del controllo delle volumetrie e altezze delle nuove costruzioni è stato trattato e risolto nell'ambito dell'Esame preliminare dipartimentale (cfr. cap. 2.1 del Rapporto di pianificazione).

Nello specifico dell'I.O. si evidenzia che la scheda di PPA indica le superfici di massimo ingombro entro cui è possibile edificare, permettendo un controllo preciso del posizionamento ed estensione delle volumetrie, più rigoroso rispetto ad un generica percentuale di I.O.

Si ricorda che il Dipartimento, nel suo rapporto di Esame preliminare, afferma che *“il Municipio affronta la pianificazione di questo comparto con uno sguardo attento alla qualità dell'insediamento delle possibili nuove edificazioni per rapporto alla presenza dell'edificio storico principale.”*

- considera un rischio di rinunciare all'attività alberghiera in favore di quella residenziale, sfruttando il bonus edilizio del 50% concesso per la SULAP (la SULA ha diritto ad un bonus del 10%), intravedendo finalità speculative.

Presa di posizione del Municipio:

A tutela degli obiettivi di promozione alberghiera, all'art. 7 del Regolamento edilizio della scheda no. 6 del PPA prevede un Contratto di diritto pubblico per cui il bonus edificatorio sull'indice di sfruttamento viene concesso solo dopo la sottoscrizione di un contratto di diritto pubblico (secondo l'art. 76 Lst) da parte del proprietario dell'albergo e dell'amministrazione comunale, che assicuri l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 25 anni; in caso di modifica di destinazione d'uso prima del termine fissato (dove comunque risulta necessaria una Variante di Piano Regolatore), il proprietario dovrà impegnarsi a retrocedere al Comune almeno il 60% del maggior valore ricavato grazie ai bonus di possibilità edificatoria concessa secondo le modalità contenute nel menzionato contratto di diritto pubblico.

È comunque chiaro che per progetti con destinazioni miste sia residenziali che alberghiere, il calcolo della SUL di progetto dovrà avvenire verificando in modo distinto le quantità edificatorie per ogni destinazione, in conformità con i parametri vigenti.

- ritiene che non si giustifichi la distanza da confine per le nuove costruzioni su Via Mazzini a 5.00 m, invece di 7.00 m previsti per la zona R7, a scapito dei canali visivi e punti di vista.

Presa di posizione del Municipio:

Le distanze previste dalla Variante sono proprio la precisa applicazione dei disposti in vigore dati dall'art. 38 delle NAPR di Lugano vigenti (cfr. pag. 9 del Rapporto di pianificazione).

4. IL PIANO REGOLATORE IN VIGORE

Il Piano Regolatore della Sezione di Lugano è stato approvato dal Consiglio di Stato con la risoluzione governativa no. 3581 del 24 giugno 1986, mentre il Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA), cui il comparto oggetto di Variante fa riferimento, è stato approvato dal Consiglio di Stato con la risoluzione governativa no. 1713 del 21 aprile 1998.

4.1 Il Piano delle zone

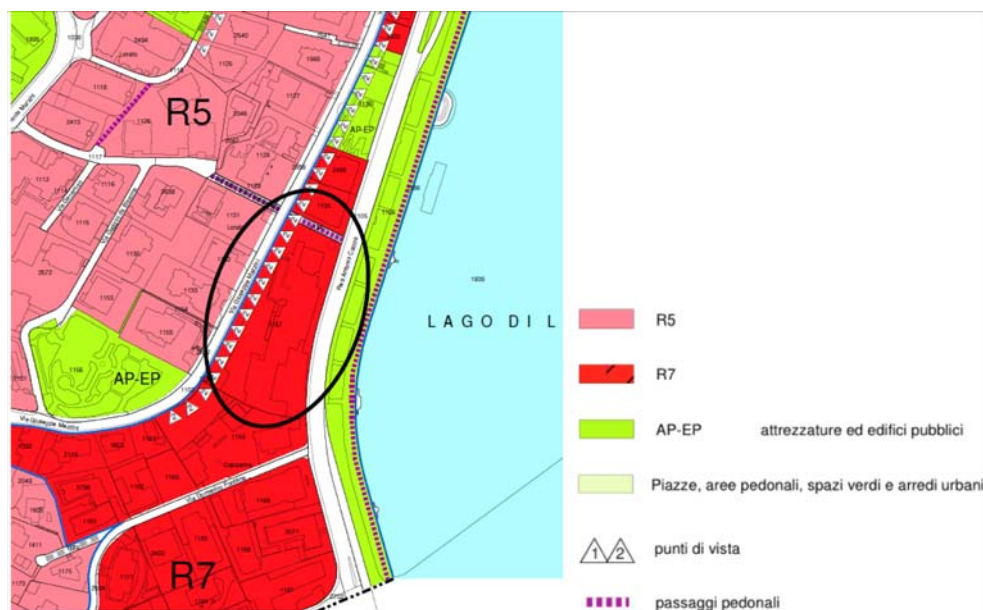


Immagine 1 - Estratto Piano delle zone in vigore

Il Piano Regolatore in vigore vincola il mappale no. 1157 RFD all'interno della zona R7 nel piano delle zone.

L'art. 21 delle Norme di attuazione relativo alla zona R7 prevede:

- “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. È richiesta un'area verde minima pari al 30% della SEN.”

L'art. 16 delle NAPR relativo alle distanze dai confini privati e fra edifici stabilisce:

- la distanza minima di un edificio dal confine per la zona R7 è di 7.00 m;
- se sul fondo altrui esistono edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del Piano Regolatore 9.2.1979, eccettuate le costruzioni accessorie, a distanze inferiori a quelle di cui sopra, nuove costruzioni dovranno distare almeno 8 m per le zone R7;
- la distanza richiesta tra due edifici sullo stesso fondo è uguale al doppio delle distanze dai confini previste per la zona, quindi 14.00 m per la zona R7;
- la distanza dai confini privati per le costruzioni sotterranee, sino alla profondità di 3 m, è di regola 1.50 m. Oltre i 3 m le costruzioni possono essere eseguite fino a confine.

4.2 Il Piano del paesaggio



Immagine 2 - Estratto Piano del paesaggio in vigore

A monte del comparto di interesse, lungo Via Giuseppe Mazzini, il Piano definisce dei punti di vista di protezione del panorama, designati con il no. 2, per i quali l'art. 38 delle NAPR prescrive "Le costruzioni devono permettere la creazione di canali di vista che si ottengono con una distanza minima dai confini di 5 m, riservate quelle previste dalle zone R7, R7a, R7b, R5.

Per le costruzioni il cui ingombro massimo supera i 20 m le distanze dai confini vanno aumentate di 1 m rispetto a quelle stabilite dal primo capoverso.

Per le costruzioni il cui ingombro massimo supera i 30 m le distanze dai confini vanno aumentate di 2 m rispetto a quelle stabilite dal primo capoverso.

Non sono ammessi edifici il cui ingombro supera i 40 m."

Il comparto in oggetto - in zona R7 - mantiene le prescrizioni di distanza da confine dettate dalla norma di zona (7.00 m), e il rispetto delle linee di arretramento definite nel Piano del traffico (cfr. cap. 4.3): i canali di vista sono comunque garantiti.

4.3 Il Piano del traffico



Immagine 3 - Estratto Piano del traffico in vigore

Il comparto dell'Hotel Splendide Royal è servito dalle strade di raccolta secondarie Via Riva Antonio Caccia a valle (lungolago), e Via Giuseppe Mazzini a monte, collegate da una scalinata pubblica ("Bressanella"), quale strada pedonale che costeggia il settentrionale del comparto.

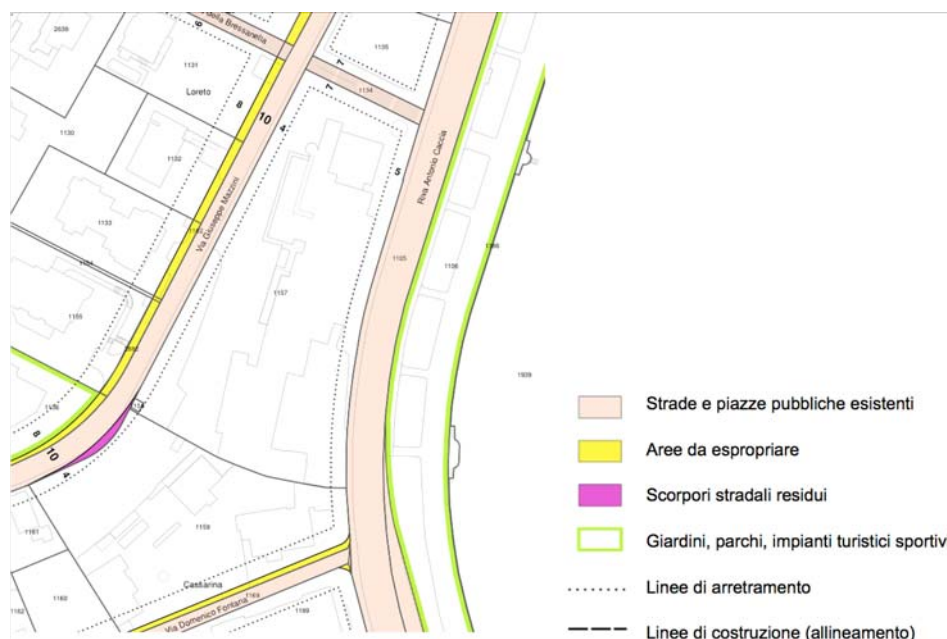


Immagine 4 - Estratto Piano di dettaglio in vigore

Il Piano di dettaglio del traffico stabilisce le seguenti linee di arretramento sul mappale no. 1157:

- di 4.00 m da Via Giuseppe Mazzini;
- di 5.00 m da Via Riva Antonio Caccia;
- di 7.00 m dalla scalinata della Bressanella.

4.4 Vincoli conservativi e di mantenimento delle destinazioni

L'art. 35 delle NAPR di Lugano crea la base legale per imporre vincoli conservativi e di mantenimento delle destinazioni d'uso (residenza, alberghi, esercizi pubblici e istituti sociali), stabilendo che: *“Stabili o parti di stabili che per le loro comprovate peculiarità appartengono a un patrimonio architettonico, culturale, storico, sociale e sono degni di particolare protezione, possono essere sottoposti a vincoli conservativi.*

Gli stabili o le parti di stabili sottoposti a vincoli conservativi devono risultare da piani appositi, facenti parte del PR e non potranno essere oggetto d'interventi suscettibili di modificarne le caratteristiche.

Alberghi, esercizi pubblici e istituti sociali di pubblica utilità possono essere sottoposti al vincolo del mantenimento della destinazione. Anche tali vincoli devono risultare da piani appositi facenti parte del PR.”

Al Piano delle zone di Piano Regolatore è infatti allegato il Piano delle destinazioni residenziali, alberghiere e degli esercizi pubblici; esso stabilisce le aree di territorio soggette all'obbligo del rispetto di una percentuale di SUL residenziale, gli esercizi pubblici con vincolo di mantenimento della destinazione e vincolo di mantenimento degli edifici, con i relativi abbuoni degli indici di sfruttamento (cfr. cap. 4.5).

La Relazione tecnica di Piano Regolatore (24 giugno 1986) motiva tale strumento di promozione pianificatoria, sia per le destinazioni residenziali sia per le destinazioni alberghiere:

“L'interesse della città di Lugano al mantenimento di determinate strutture alberghiere e di taluni esercizi pubblici è oltremodo evidente. Già da tempo il Comune ha predisposto ed effettuato ingenti investimenti con lo scopo di salvaguardare ed adeguare al tempo le proprie caratteristiche turistiche. (...)

Appare chiaro che il comune di Lugano può e deve, nell'ambito della pianificazione del proprio territorio, tutelare la propria vocazione turistica, in quanto ciò corrisponde ad un interesse generale degno di protezione.

Da questa considerazione scaturisce la decisione di promuovere ingenti investimenti (...) che risulterebbero in buona parte vanificati se non sufficientemente sorretti da un'offerta di alloggi turistici.

Attualmente il vincolo di mantenimento della destinazione è posto a carico di determinati esercizi pubblici.

Il piano relativo agli alberghi protetti domanda uno studio più complesso, attualmente in atto (studio sfociato nel vigente Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri PPA, ndr)”.

4.5 Il Piano delle destinazioni e dei Gradi di sensibilità al rumore



Immagine 5 - Estratto Piano delle destinazioni e gradi di sensibilità in vigore

Il Piano Regolatore della Sezione di Lugano è composto, tra le rappresentazioni grafiche, anche del Piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità al rumore che definisce le percentuali di superficie utile lorda (SUL) minime in base all'utilizzo di zona.

Il mappale no. 1157 è in parte individuato con il grado di sensibilità al rumore III; nella parte indicato con il grado di sensibilità al rumore II, il piano stabilisce una SULAP minima del 50%.

Il Piano Regolatore prevede delle politiche di promozione dell'abitazione primaria e del commercio tramite un sistema di *bonus* e *malus* edificatori. All'art 15 le NAPR stabiliscono:

1. *Nelle zone con grado di sensibilità al rumore II, allo scopo di promuovere l'abitazione e le attività commerciali, è concesso un supplemento alla SULAP e alla SULC (bonus) rispettivamente è imposta una diminuzione della SULT (malus). Il "bonus" e il "malus" raggiungono al massimo il 10% dell'IS della zona (...).*
- 2.1 *Nelle zone nelle quali il Piano delle destinazioni impone la presenza di una percentuale minima di SULAP, su tale percentuale l'IS concesso per la zona è aumentato del 10%. (...)*

La Città ha adottato tali misure promozionali con l'intento di frenare il fenomeno dell'abbandono del centro da parte dei suoi abitanti; infatti nella Relazione tecnica del Piano Regolatore di Lugano si legge: *"l'abbandono della città da parte degli abitanti – conseguenza e al contempo concausa di un'eccessiva "terziarizzazione" - costituisce una delle principali fonti di preoccupazione per l'avvenire della Città"*.

4.6 Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA)

Il Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri attua quanto stabilito dall'art. 35 NAPR di Lugano. Il Piano Regolatore in vigore prevede pure delle politiche di promozione alberghiera tramite l'art. 47 delle NAPR che stabilisce:

- “1. *Il Comune ha la facoltà di emanare particolari misure pianificatorie per la promozione degli esercizi alberghieri.*
2. *In particolare esso può emanare uno specifico Piano particolareggiato.*
3. *Gli aparthotels non sono alberghi ai sensi delle presenti disposizioni.*”

Il PPA determina gli esercizi alberghieri le cui caratteristiche giustificano misure pianificatorie di promozione.

4.6.1 Le misure promozionali

L'obiettivo del PPA è favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività alberghiere tramite interventi di promozione per quegli esercizi particolarmente importanti per il loro valore all'interno del tessuto urbano e per il significato che assumono per la Città di Lugano, secondo i criteri di giudizio quali la relazione con l'immagine turistica della Città; l'ubicazione in un contesto ad elevata e naturale vocazione turistica; o l'elevato valore di testimonianza storica e ricchezza ambientale e culturale.

Sulla base dei succitati criteri il Piano generale del PPA ha individuato gli esercizi alberghieri esistenti le cui caratteristiche giustificano misure pianificatorie di promozione edilizia: tra questi l'Hotel Splendide Royal al mappale no. 1157 (art. 5 NA-PPA).

Gli stessi criteri servono anche per valutare se concedere o meno gli incentivi per la costruzione di un nuovo albergo.

Secondo l'art. 6 delle NA-PPA le misure promozionali possono essere concesse sia per esercizi esistenti o da inserire in fabbricati esistenti, sia per esercizi da inserire in fabbricati nuovi.

Nel primo caso (esercizi o fabbricati esistenti) le misure promozionali si definiscono e attuano tramite una scheda particolareggiata per ogni singolo esercizio; nel secondo caso (esercizi in fabbricati nuovi) le misure promozionali si attuano tramite un aumento dell'Indice di Sfruttamento di zona del 50%, proporzionalmente alla SULA (Superficie utile lorda primaria - art. 6 bis NAPR).

I criteri e gli strumenti pianificatori di promozione sono definiti dal Rapporto di pianificazione del PPA (art. 4 e 6 NA-PPA), il quale stabilisce pure che: *“in casi speciali (...) la promozione particolare prevista per gli esercizi esistenti può essere applicata anche per la realizzazione di esercizi nuovi.*

I casi speciali qui citati possono essere quelli di esercizi da realizzare a nuovo con caratteristiche e in ubicazioni che non soltanto meritano l'usuale promozione del supplemento dell'indice di sfruttamento, bensì anche facilitazioni particolari, da concedere attraverso l'elaborazione di una scheda specifica.

Potrebbero essere i casi di nuovi alberghi in zone di nucleo o in ubicazioni particolarmente delicate anche per rapporto alla vicinanza di monumenti naturali o culturali, (...)”

4.6.2 Il mantenimento degli esercizi alberghieri

L'art. 9 del NA-PPA stabilisce che le strutture incluse nel PPA che hanno beneficiato di misure promozionali, sia esistenti che nuove, vengono annotate nel Piano generale con l'obbligo di mantenimento dell'esercizio.

Il vincolo può essere revocato tramite una Variante di PPA.

4.6.3 La scheda particolare

L'art. 8 delle NA-PPA stabilisce che la scheda è costituita da rappresentazioni grafiche, dall'indicazione dei parametri edificatori concessi e da una relazione specifica.

Secondo l'art. 7 la pianificazione particolare tramite scheda è avviata dal Comune solo su richiesta dei proprietari interessati e procede con la loro collaborazione.

Conseguenza dell'approvazione della scheda è l'ottenimento delle misure pianificatorie promozionali contenute nella scheda stessa e l'apposizione del vincolo di mantenimento dell'attività alberghiera per l'esercizio oggetto della promozione pianificatoria.

4.7 La tutela dei Beni culturali

L'edificio originario dell'Hotel Splendide Royal è tutelato dal Piano Regolatore quale bene culturale d'interesse cantonale (BCC18), e salvaguardato dal proprio perimetro di rispetto, ai sensi della specifica Variante di Piano Regolatore adottata in data 12 settembre 2011 da codesto lodevole consesso, ed approvata dal Consiglio di Stato con la risoluzione governativa no. 1617 del 12 aprile 2017.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO DEL COMPARTO DI PROGETTO

Il mappale no. 1157 rappresenta il comparto di progetto individuato dal PPA per l'elaborazione della scheda particolare di promozione urbanistica per le attività alberghiere. Il fondo ha una estensione di 6'899 mq ed è posto in un luogo particolarmente strategico e pregiato dal punto di vista dell'accesso, della visibilità e del valore paesaggistico: affacciato sul lungolago della Città di Lugano, nei pressi del centro storico. L'alto valore di posizione può essere salvaguardato e valorizzato attraverso il controllo della qualità del disegno urbanistico, dei tipi di intervento e delle scelte progettuali; nei capitoli seguenti sono definiti i contenuti urbanistici ed edificatori che caratterizzeranno la scheda di PPA.

5.1 Lo stato di fatto

Attualmente il complesso alberghiero si compone di diverse strutture affiancate e sovrapposte nel corso del tempo.

L'edificio ottocentesco si trova in posizione sopraelevata rispetto al piano stradale del lungolago da uno zoccolo di ca. 3 m, al di sopra di questo basamento la struttura è articolata su 5 piani fuori terra: il piano terra ospita la hall, i saloni di rappresentanza e il ristorante; mentre i livelli superiori ospitano 12 camere ciascuno, per complessivamente 48 camere, per una SUL di ca. 4'665 mq.

A partire dagli anni '70 del secolo scorso si sono aggiunte all'edificio storico nuove strutture e superfetazioni: a sud è stato realizzato un edificio a torre di 7 piani con una nuovo salone e ulteriori 52 camere, per una SUL stimata di 3'325; a nord si è costruito un nuovo padiglione a cupola che ospita la piscina coperta; a ovest, dietro l'edificio principale, sono sorti locali tecnici e di servizio, che hanno trasformato il giardino dell'hotel in uno spazio residuale.

5.2 Le potenzialità edificatorie

Nel comparto definito dal PPA per l'Hotel Splendide Royal le quantità edificatorie ammesse dagli strumenti urbanistici in vigore possono essere sintetizzate come segue:

Fmn	SEN mq	Zona PR	IS	SUL mq	SULAP potenziale	SULA potenziale
1157	6'899	R7	1.6	11'038		
				Edificio esistente storico	4'665 ★	
				Edificio esistente moderno	3'325 ★	
				Potenziale edificatorio residuo	3'048	
				<i>Bonus* 10%IS (GdS II) per abitazione primaria</i>	1'104	4'152
				<i>Bonus** 50% per esercizi alberghieri</i>	5'519	8'567
				Totale	12'142	16'557
				★ Mq esatti da verificare con la DC		
				* Bonus secondo l'art. 15 NAPR		
				** Bonus secondo l'art. 6 NAPPA		

Tabella 1 - Potenzialità edificatoria del comparto

Nella tabella soprastante è riportata la SUL in base alla zona R7 di Piano Regolatore, corrispondente a 11'038 mq; l'edificio storico esistente e quello moderno hanno rispettivamente una SULA (alberghiera) di 4'665 mq e 3'325 mq, per cui il comparto esprime una SUL residua di 3'048 mq.

Secondo l'art. 15 delle NAPR e il rispettivo piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità al rumore GdS, per la SULAP (abitazioni primarie sull'intero comparto) si avrebbe diritto ad un bonus sull'IS del 10% sulla SEN con GdS II (per il mappale no. 1157 pari a 3'815 mq), e cioè un abbuono di SULAP ulteriore di 1'104 mq, per complessivamente 4'152 mq di SULAP potenziale residua.

Il comparto nel complesso - tra edificazione esistente e potenzialità edificatorie residue - ammetterebbe una SULAP di 12'142 mq.

Mentre in base alle misure pianificatorie promozionali proposte dal PPA, per la SULA (esercizi alberghieri sull'intero comparto) si avrebbe diritto ad un bonus edificatorio del 50% (cfr. cap. 4.6.1), che corrisponderebbe a 5'519 mq di SULA ulteriore, per complessivamente 8'567 mq di SULA potenziale residua.

Il comparto nel complesso, tra edificazione esistente e potenzialità edificatorie residue, ammetterebbe una SULA di 16'557 mq.

Si segnala inoltre come il Piano delle destinazioni e dei gradi di sensibilità prevede comunque l'obbligo di una SULAP minima del 50%.

5.3 Il vincolo delle destinazioni

Il PPA prevede un vincolo delle destinazioni (art. 9 NAPPA), per cui si annota nel Piano generale di PPA l'obbligo di mantenimento degli esercizi alberghieri oggetto delle misure di promozione e delle caratteristiche qualitative e quantitative concesse; tale obbligo può essere revocato unicamente per il tramite di una Variante di PPA.

Ciò è pensato per garantire che non avvengano operazioni di speculazione attraverso le promozioni edificatorie concesse dal PPA.

È imperativo assicurarsi che non si possa procedere ad una modifica di destinazione d'uso, trasformando in residenziale ciò che viene realizzato con vocazione di carattere alberghiero usufruendo di bonus edificatori; l'interesse pubblico di tale operazione, per cui si concedono le misure promozionali, risiede infatti nella presenza di attività di carattere alberghiero all'interno del comparto nel tempo.

Il vincolo posto dalla sola indicazione nel Piano del PPA dell'obbligo di mantenimento dell'attività, modificabile tramite una semplice Variante dello strumento urbanistico, non pare sufficientemente stabile e certo.

Il valore storico e di immagine dell'Hotel Splendide Royal e del comparto per la Città di Lugano è molto alto, così come il potenziale speculativo dell'operazione immobiliare. Pertanto il Municipio ha stipulato con i proprietari un contratto di diritto pubblico (art. 76 Lst) che assicura l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 25 anni. In caso di modifica di destinazione d'uso prima del termine fissato, il proprietario dovrà impegnarsi a cedere al Comune almeno il 60% del maggior valore ricavato grazie ai bonus di possibilità edificatoria concessa [cfr. cap. 7].

5.4 Il fabbisogno di posteggi

Il dimensionamento del fabbisogno di posti-auto e la gestione dei posteggi rappresenta una questione delicata per il comparto, sia per gli usi previsti, sia per la sua posizione strategica che per la valenza di pregio urbanistico-architettonico e paesaggistico del comparto stesso.

Il calcolo del fabbisogno massimo di riferimento di posteggi avviene tramite l'applicazione del Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp), secondo quanto stabilito dagli artt. 51-62 del Regolamento Lst:

- per gli usi alberghieri valgono i parametri delle norme SN 640 281 dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada VSS (art. 56 RLst), per cui ad ogni posto letto corrisponde 0.5 posto-auto.
- il numero di posteggi necessari, che rappresenta una percentuale rispetto al fabbisogno massimo di riferimento, si calcola in base al comune di appartenenza, alla categoria della fermata del trasporto pubblico e al livello di qualità del servizio di trasporto pubblico (art. 57):
 - . L'Hotel Splendide Royal è situato a meno di 250 m dalle fermate di Malpensata (linea 1 TPL), Bressanella (linea 4 TPL), Cassarina (linee 2 e 4), Paradiso debarcadere (linea 1 TPL, diverse linee della autolinee regionali LaPosta e ARL) e il battello SNL.

- . La categoria delle fermate di appartenenza dell'albergo è la IV (cfr. FU 7/2008), per un livello B di qualità del servizio di trasporto pubblico (> 250 m), a cui corrisponde una percentuale di posteggi necessari rispetto al fabbisogno massimo di riferimento del 60-80%.
- Per gli usi abitativi si fa riferimento all'art. 48 NAPR, per cui si stabilisce la previsione di un posto-auto ogni 100 mq (o frazione) di SUL.

Data la densità degli usi esistenti e potenziali nel comparto, è evidente come una gestione razionale e oculata degli spazi adibiti al posteggio e alla manovra dei mezzi sia di primaria importanza per una progettazione di qualità degli spazi aperti ed eventualmente interrati del lotto di intervento.

L'Hotel Splendide Royal è in una comoda posizione per rapporto ai servizi pubblici e ai collegamenti urbani e regionali. Pertanto il Municipio propone di definire il numero minimo di posteggi risultante dai parametri succitati, come il numero massimo di posteggi realizzabili, in modo da assicurarsi una previsione di superfici per la circolazione, i posteggi e le autorimesse, cauta e coerente rispetto al contesto urbanistico e paesaggistico di così alto valore storico e culturale.

Occorrerà prevedere la concentrazione di tali spazi di servizio e la razionalizzazione degli accessi e delle eventuali rampe stabilendo nel contempo che i diversi usi ammissibili nel comparto facciano capo ad un'unica area per la circolazione, la sosta e il posteggio, ottimizzando così le superfici.

5.5 Gli strumenti di progetto

I proprietari della struttura alberghiera e del lotto in generale intendono proporre un progetto che valorizzi l'edificio storico e che sfrutti appieno le potenzialità espresse dal comparto, per ampliare la propria offerta alberghiera attraverso la riqualificazione e l'ammodernamento della struttura.

La scheda particolareggiata prevista dal PPA deve regolamentare le misure promozionali di cui può beneficiare il comparto di progetto; tali misure promozionali si traducono in parametri edilizi quali, superfici utili, volumi e distanze oltre al sistema degli accessi e delle percorrenze.

Il Municipio ritiene che la soluzione migliore per concretizzare gli intendimenti del PPA sia quello di vincolare il comparto da un Piano di Quartiere, disciplinato all'art. 54 e 55 della legge.

Il Piano di Quartiere è dunque un progetto di qualità, elaborato dai privati promotori degli interventi, che ambisce a creare dei comparti di progetto coerenti attraverso la definizione delle volumetrie edificabili, degli spazi liberi e dell'organizzazione infrastrutturale.

L'elaborazione del Piano di Quartiere dovrà basarsi su una lettura approfondita del contesto in cui è inserito, volta a comprendere il rapporto con l'insieme dell'edificato, con gli allineamenti e gli orientamenti propri della prospettiva urbana nonché i suoi elementi caratterizzanti (monumenti, edifici di pregio, alberature, strade, lungolago e piazze).

Il Piano di Quartiere dovrà mettere in evidenza, e quindi disegnare ed arredare, gli elementi funzionali quali le percorrenze pedonali, i raccordi stradali, i posteggi esterni ed in particolare gli spazi d'uso pubblico come piazze, aree di sosta, aree verdi e simili; il disegno e l'arredo di questi spazi devono contribuire a formare l'identità/immagine di qualità del comparto. L'arredo deve comprendere la pavimentazione ed eventuali alberature o spazi verdi.

Il concetto progettuale, relazionandosi con l'edificazione storica e con il fronte cittadino che si affaccia sul lungolago, dovrà comprendere una corretta scelta dei materiali e dei colori.

Lo strumento del Piano di Quartiere risulta essere il più consono al controllo della qualità degli interventi, lasciando al promotore la necessaria libertà progettuale e di proposta.

La scheda di dettaglio del PPA relativa al comparto dell'Hotel Splendide Royal si compone della relazione pianificatoria, da una parte grafica e da prescrizioni edilizie che possono essere organizzate in un dispositivo normativo, il quale prevede la presentazione del Piano di Quartiere, definendone i contenuti edificatori e gli obiettivi di qualità urbanistica ed edilizia.

Il Piano di Quartiere è composto di una relazione tecnica, di piani e disegni di progetto e di un plastico e/o visioni 3D; esso viene approvato secondo la procedura edilizia prevista dalla Legge edilizia per la domanda di costruzione.

6. LA SCHEDA

6.1 Le componenti della scheda

Il PPA per la promozione degli esercizi alberghieri prevede una scheda di dettaglio che regola le misure promozionali concesse su ogni singolo comparto.

La scheda è composta:

- da una rappresentazione grafica, che definisce il perimetro del comparto e imposta il progetto urbanistico ed edilizio (Elaborato grafico);
- dalla definizione dei parametri edilizi, che possono essere raccolti in un unico apparato normativo (Regolamento edilizio);
- da una relazione specifica, che illustra e motiva le scelte di promozione urbanistica ed edilizia.

6.2 I contenuti di progetto

La rappresentazione grafica relativa alla Scheda particolare no. 6 di PPA riporta l'impostazione urbanistica di riferimento per la progettazione e realizzazione degli interventi di promozione edilizia delle attività alberghiere dell'Hotel Splendide Royal.

Le indicazioni grafiche presuppongono un progetto urbanistico di riqualificazione e “pulizia” del comparto, da attuare tramite la demolizione di tutti i manufatti incongrui e recenti che si sono accumulati attorno all’edificio storico - snaturandolo in parte - e riqualificando gli spazi di collegamento tra le parti e i dislivelli attraverso la previsione di nuovi corpi di fabbrica.

L’obiettivo urbanistico della scheda grafica è dare risalto al bene culturale protetto, liberandolo dai manufatti accessori di contorno e ammettendo le nuove edificazioni a congrua distanza: i nuovi edifici, che dovranno ospitare le funzioni alberghiere e residenziali, sono fisicamente separati rispetto all’albergo originario, anche se funzionalmente connessi attraverso il basamento; quest’ultimo si collega discretamente all’edificio storico, senza interferire con la percezione della facciata, allineandosi ad essa quale ingombro massimo, e integrandosi nel progetto della sistemazione a verde ed esterna (il PPA prevede l’obbligo della copertura a verde).

Tutti gli edifici del comparto devono inoltre far capo ad un’unica area per la circolazione, la sosta e il posteggio di autoveicoli in modo da ottimizzare le superfici.

La scheda grafica indica gli ingombri massimi di occupazione dei nuovi interventi: sarà il progetto, all’interno di questi limiti, che dovrà definire e motivare le effettive volumetrie, determinate in base ad una attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto dell’edificio principale e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio e paesaggistico circostante, con particolare riguardo alla visuale sul Golfo di Lugano che si apre dalla Scalinata della Bressanella.

In funzione delle esigenze di promozione e rilancio dell’attività alberghiera e di rispetto della particolare condizione insediativa, il PPA determina i criteri di qualità urbanistica dell’intervento, mentre sarà il progetto a definirne le soluzioni architettoniche e di sistemazione di dettaglio: a tale scopo il Regolamento edilizio del PPA stabilisce le volumetrie massime ammissibili, senza porre un vincolo per l’indice di occupazione.

Il progetto deve tenere conto dell’inserimento degli interventi nel contesto di pregio ponendo attenzione anche alla gestione dei margini del comparto verso il lungolago di Via Riva Caccia; verso la gradinata storica della Bressanella e verso la strada residenziale di Via Giuseppe Mazzini, tramite una progettazione attenta dei muri di confine, delle cinte e delle alberature.

Il progetto del comparto, del basamento, della sistemazione esterna a verde, delle alberature, dei collegamenti e degli arredi deve fare parte di un concetto paesaggistico globale che garantisca l’applicazione del principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, sancito dalla legge.

6.3 Il Regolamento edilizio

Il Regolamento edilizio della Scheda PPA no. 6 codifica e disciplina i parametri edilizi, i criteri di progetto e le modalità di attuazione delle misure promozionali edificatorie per gli esercizi alberghieri ammesse dal PPA.

A garanzia dell'effettiva promozione degli esercizi alberghieri, il bonus edificatorio sull'indice di sfruttamento è vincolato alla sottoscrizione di un contratto di diritto pubblico (secondo l'art. 76 Lst) da parte del proprietario dell'albergo e dell'amministrazione comunale, che assicurino l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 25 anni [cfr. cap. 7].

Per una sua visione di dettaglio si rimanda agli allegati del presente messaggio.

7. CONVENZIONE CON I PROPRIETARI DELL'HOTEL SPLENDIDE

In considerazione del fatto che la scheda per la promozione alberghiera concede dei bonus importanti, il Municipio ha ritenuto opportuno vincolare la concessione del bonus edificatorio sull'indice di sfruttamento solo dopo la sottoscrizione di un contratto di diritto pubblico (art. 76 Lst) da parte del proprietario dell'albergo e dell'amministrazione comunale, subordinato all'approvazione della Variante di piano regolatore da parte del Consiglio di Stato e relativa entrata in vigore senza sostanziali modifiche.

La firma del contratto di diritto pubblico consentirà ai proprietari dell'Hotel Splendide Royal di beneficiare del bonus edificatorio sull'indice di sfruttamento unicamente all'entrata in vigore della Variante di Piano Regolatore.

Inoltre dev'essere ottemperata la condizione prevista dall'art. 7 del Regolamento Edilizio della scheda del PPA 6, e meglio:

- l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 25 anni. In caso di modifica di destinazione d'uso prima del termine fissato (dove comunque risulta necessaria una Variante di Piano Regolatore), il proprietario dovrà impegnarsi a retrocedere al Comune almeno il 60% del maggior valore ricavato grazie ai bonus di possibilità edificatoria concessa secondo le modalità contenute nel menzionato contratto di diritto pubblico;
- il pagamento del plus valore dovuto per la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale, così come stabilito dalla LPT e disciplinato dalla Lst e relativo Regolamento.
Il contributo riguardante il plusvalore viene stabilito tramite computo peritale dopo l'entrata in vigore della Scheda di PPA.

8. COSTO DELLA PROCEDURA

I costi per la completazione della procedura fino all'approvazione della Variante di Piano Regolatore da parte del Consiglio di Stato, comprensivi delle spese per lo studio pianificatorio e la stesura degli atti e dei costi amministrativi assommano a fr. 15'000.- così suddivisi.

- Onorario pianificatore per completazione atti (rappresentazioni grafiche, relazione tecnica) e accompagnamento procedura fino all'approvazione da parte del Consiglio di Stato: Fr. 10'000.--
- Spese amministrative e di pubblicazione: Fr. 5'000.--

TOTALE

Fr. 15'000.--

=====

9. ALLEGATI

Allegati al presente messaggio municipale vi sono:

- Documenti concernenti la Scheda del PPA no 6;
- Esame preliminare del Dipartimento del Territorio del 2 agosto 2017;
- Convenzione tra la Città e i proprietari dell'Hotel Splendide Royal.

10. CONCLUSIONI

La Variante del Piano Particolareggiato per la promozione Alberghiera (PPA) concernente l'Attivazione della Scheda Alberghiera Hotel Splendide Royal (PPA no. 6) 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.

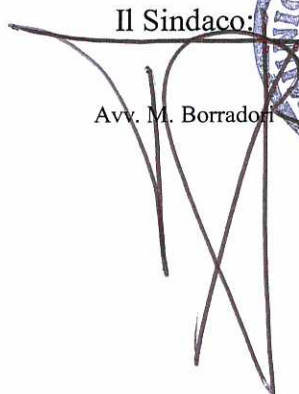
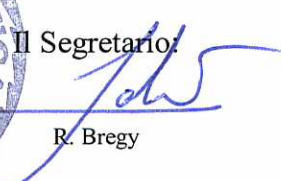
Considerato quanto sopra esposto, richiamate le norme menzionate ed ogni altra applicabile si chiede a codesto Onorando Consiglio Comunale di voler

risolvere:


1. È adottata la Variante del Piano Particolareggiato per la promozione Alberghiera (PPA) concernente l'Attivazione della Scheda Alberghiera Hotel Splendide Royal (PPA no. 6), comprendente i seguenti atti:
 - 1.1 Il Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo), comprendente:
 - . Allegato I Tavola di Piano Regolatore;
 - . Allegato II Regolamento edilizio.
2. Gli atti della Variante sono adottati nel loro complesso.
3. È concesso un credito di fr. 15'000.-- 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. 27 LSt di cui al punto 1.
6. È approvata la convenzione di impegno tra il Comune di Lugano e i proprietari del mappale no. 1157 RFD di Lugano, Sezione Lugano.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Avv. M. Borradori R. Bregy



Ris. mun. 13/12/2018



PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (PPA)









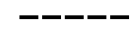

SCHEDA N°6

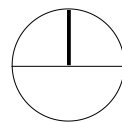
HOTEL SPLENDE ROYAL

Mappale N°1157

1:1000

DOCUMENTO PER L'ADOZIONE

-  Perimetro Scheda PPA
-  Edificio storico principale (Bene culturale cantonale)
-  Massimo ingombro basamento
-  Edifici incongrui da demolire
-  Sistemazione esterna
-  Massimo ingombro nuovi edifici (A, B, C)
-  Elemento di connessione (max. 1 piano sopra il basamento)
-  Diritto di passo
-  Linea di arretramento
-  Linea di allineamento obbligatorio

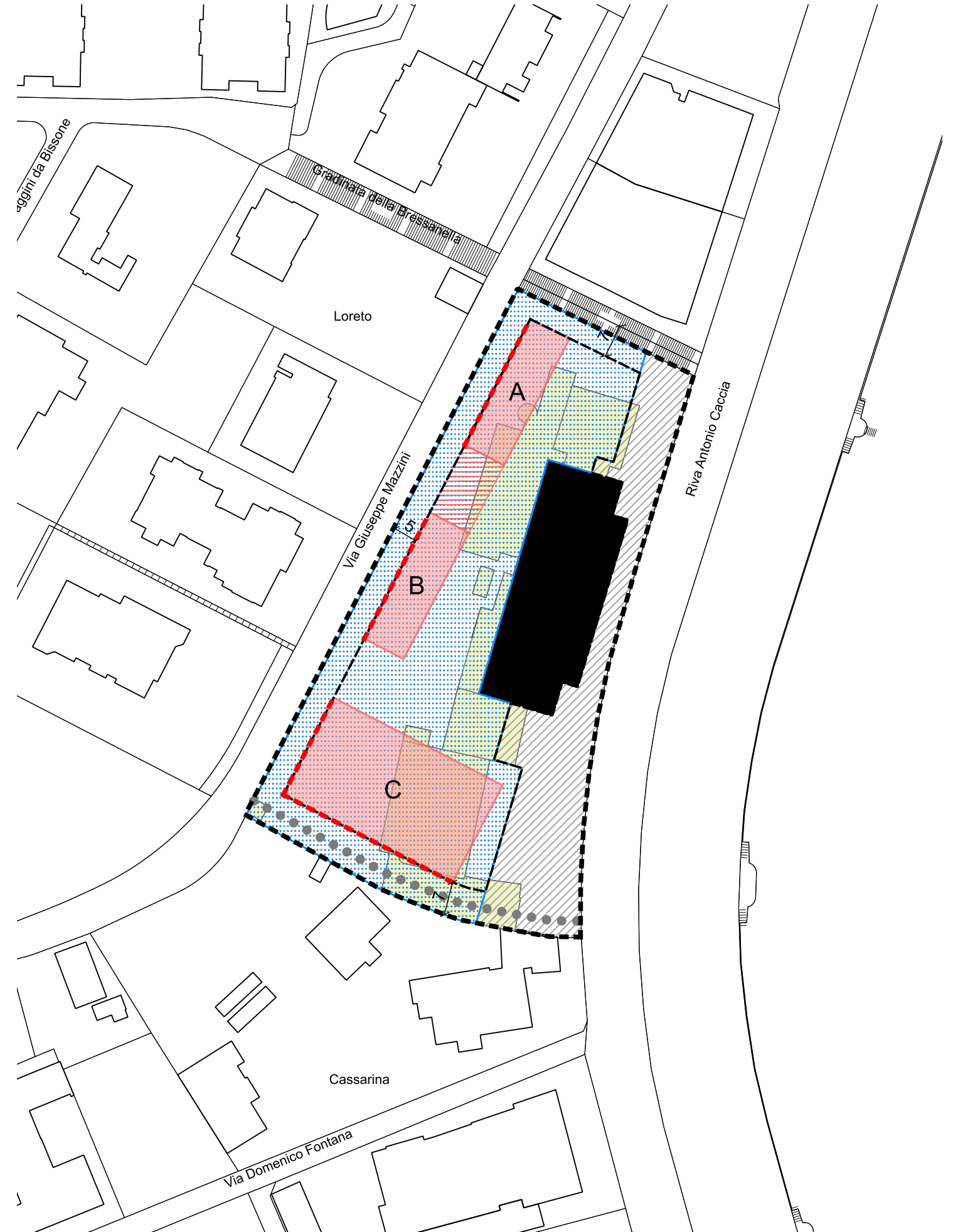


MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87
cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com





PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (PPA)

SCHEDA N°6

HOTEL SPENDIDE ROYAL

Mappale N°1157

REGOLAMENTO EDILIZIO

DOCUMENTO PER ESAME PRELIMINARE

Viganello, ottobre 2018

MAURO GALFETTI

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)
e pianificatore FSU

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com

Sommario

Sommario	2
Disposizioni introduttive	3
Art. 1 Campo d'applicazione	3
Art. 2 Effetti	3
Art. 3 Obiettivi	3
Disposizioni particolari	4
Art. 4 Classificazione edilizia	4
Art. 5 Disciplina degli interventi edilizi.....	4
Parametri edificatori	6
Art. 6 Destinazioni d'uso	6
Art. 7 Parametri edificatori	6
Art. 8 Modalità di attuazione	7

Disposizioni introduttive

Art. 1 Campo d'applicazione

La Scheda particolare n. 6 inerente l'hotel Splendide Royal è una componente del Piano particolareggiato per la promozione degli edifici alberghieri (PPA), ed è definita agli artt. 3, 5, 6 e 8 delle norme di attuazione di PPA.

Essa disciplina le misure promozionali per gli esercizi alberghieri nel comparto n. 6 (albergo Splendide Royal) individuato dal PPA.

La Scheda particolare è costituita:

- dalle prescrizioni edificatorie delle presenti norme
- dalle indicazioni planimetriche dello specifico elaborato grafico in scala 1:1'000

Art. 2 Effetti

La Scheda particolare n. 6 è vincolante per ognuno.

Esso si applica a tutte le proprietà pubbliche e private incluse nel suo comprensorio di pianificazione.

Stabilisce condizioni e vincoli per la realizzazione delle misure di promozione urbanistica ed edilizia a favore dell'esercizio alberghiero (albergo Splendide Royal).

Art. 3 Obiettivi

L'obiettivo della Scheda è salvaguardare l'edificio storico e il suo contorno, individuati dal PR vigente come Bene culturale di interesse cantonale e relativo perimetro di rispetto, garantendo la conservazione della struttura e degli elementi architettonici di pregio, e valorizzare l'esercizio alberghiero attraverso possibilità edificatorie e parametri urbanistici ed edilizi promozionali.

L'obiettivo contempla anche il risanamento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale e la riqualificazione formale e funzionale dello stesso, anche attraverso la trasformazione/eliminazione delle strutture incongrue e deturpanti.

Disposizioni particolari

Art. 4 Classificazione edilizia

La Scheda individua e classifica gli elementi edilizi che compongono il comparto n. 6 di PPA in base alla loro funzione, al valore storico-architettonico ed alla congruenza con l'obiettivo di riqualificazione e valorizzazione urbanistica del comparto stesso.

Gli edifici sono così classificati:

a) Edificio principale

Bene culturale di interesse cantonale (C18) - e relativo perimetro di rispetto - valgono le disposizioni di cui all'art. 34 NAPR e la Legge Cantonale sui beni culturali (LBC).

b) Edificio e/o accessorio incongruo

Edifici e manufatti di costruzione più recente, le cui caratteristiche architettoniche e edilizie sono in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del Bene culturale di interesse cantonale.

c) Nuova edificazione

Ingombro massimo entro cui sono ammesse nuove edificazioni secondo parametri edificatori promozionali, di cui ai successivi articoli.

d) Basamento

Costruzione, anche sotterranea, che funge da basamento e collegamento funzionale per l'edificio principale e le nuove costruzioni, atta principalmente a ospitare spazi di servizio per l'albergo e l'autorimessa per l'albergo e la residenza.

e) Elemento di connessione

- Ingombro massimo entro cui è ammessa la realizzazione di un corpo edilizio di collegamento fisico e funzionale tra i nuovi edifici a destinazione alberghiera.

Art. 5 Disciplina degli interventi edilizi

a) Gli interventi ammessi sull'Edificio principale sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Non sono ammessi ampliamenti e/o sopraelevazioni, a meno che non siano indispensabili per il recupero e il ripristino dei caratteri originali.

È vietata la demolizione.

Le finalità degli interventi rispetto alla tutela dell'edificio sono:

- conservazione dei caratteri tipologici,
- valorizzazione degli aspetti architettonici,
- ripristino dei caratteri originali.

b) Gli interventi ammessi sugli edifici/accessori incongrui da demolire sono:

- demolizione;

La loro permanenza è considerata incompatibile con la riqualifica formale e funzionale del comparto.

Le finalità degli interventi rispetto alla valorizzazione del comparto sono:

- risanare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale.
- c) Gli interventi ammessi per le nuove edificazioni sono:
- nuova costruzione, previa completa demolizione degli edifici e accessori incongrui di cui al precedente capoverso;
 - gli ingombri al suolo indicati nella scheda rappresentano l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione;
 - Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro. Gli edifici devono essere edificati tenendo conto della linea di allineamento obbligatoria verso via Giuseppe Mazzini.
 - Le altezze massime sono determinate in base ad una attenta lettura dei rapporti delle volumetrie nel rispetto dell'edificio storico principale e di un armonioso inserimento nel tessuto edilizio e paesaggistico circostante; le nuove volumetrie non devono in alcun modo sovrastare l'edificio storico principale, che deve restare l'elemento preponderante del comparto; deve essere salvaguardata la visuale sul Golfo di Lugano che si apre dalla Scalinata della Bressanella.

Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare le effettive altezze e le scelte progettuali in modo da garantire il rispetto dell'art. 99 Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst) inerente l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio;

Valgono i parametri edilizi di cui al successivo art. 7.

Le finalità degli interventi delle nuove edificazioni rispetto alla valorizzazione del comparto sono:

- migliorare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, valorizzare gli esercizi alberghieri e attuare le misure di promozione edilizia.
- d) Gli interventi ammessi per il basamento sono:
- nuova costruzione, previa completa demolizione degli edifici e accessori incongrui di cui al capoverso b);
 - l'ingombro al suolo indicato nella scheda rappresenta l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione.
 - Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro. Il basamento deve essere edificato tenendo conto della linea di arretramento obbligatoria lungo il fronte a lago di Via Riva Caccia.
 - Il basamento è ammesso per un unico piano fuori terra per un'altezza massima di 5.00 ml
 - la copertura del basamento dovrà essere sistemata a verde e garantire almeno il 30% di area verde minima della superficie della parcella, escludendo da tale area verde i passaggi, i camminamenti e le aree di sosta necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera;
 - Sono possibili riempimenti e sistemazioni esterne sopra il basamento per seguire la morfologia del terreno e coprire corpi tecnici sottostanti.

Le finalità degli interventi per il basamento rispetto alla valorizzazione del comparto sono:

- migliorare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, valorizzare gli esercizi alberghieri e collegare le funzioni e i livelli che caratterizzano il comparto, secondo un concetto paesaggistico globale;
 - il concetto paesaggistico globale è da esplicitare e inoltrare con la presentazione del piano di quartiere obbligatorio, di cui all'art. 8 del presente Regolamento edilizio; esso deve essere coerente per tutto il comparto e assicurare il rispetto del principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio e la corretta contestualizzazione del bene culturale cantonale;
- e) Gli interventi ammessi per l'elemento di connessione sono:
- Nuova costruzione;
 - l'ingombro al suolo indicato nella scheda rappresenta l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione;
 - Il progetto dell'intervento dovrà definire e motivare l'effettivo ingombro;

- L'altezza massima consentita è di 1 piano sopra il basamento (massimo 4.00 m);
- Il corpo edilizio deve rimanere interrato rispetto alla quota di campagna su via Mazzini e la copertura dovrà essere sistemata a verde.

Parametri edificatori

Art. 6 Destinazioni d'uso

Nel comparto n. 6 di PPA Hotel Splendide Royal sono individuate le destinazioni d'uso ammesse per i singoli edifici:

Edificio Principale	è ammessa unicamente l'attività alberghiera, di servizio e supporto all'esercizio alberghiero.
Nuovo edificio A e B ed Elemento di connessione	è ammessa unicamente l'attività alberghiera, di servizio e supporto all'esercizio alberghiero.
Nuovo edificio C	è ammessa l'attività alberghiera, di servizio e supporto agli esercizi alberghieri, e/o la residenza.
Basamento	sono ammessi solo contenuti di servizio e supporto all'esercizio alberghiero e l'autorimessa per l'albergo e la residenza.

Valgono le definizioni di Superficie utile lorda alberghiera (SULA) e per abitazione primaria (SULAP) di cui all'art. 6 NAPR.

Art. 7 Parametri edificatori

Nel comparto n. 6 di PPA Hotel Splendide Royal valgono i seguenti parametri edificatori (cfr. art. 21 NAPR – Zona R7, e art. 16 NAPR - Distanze):

Per le attività alberghiere (SULA)

Indice di sfruttamento IS	è concesso il bonus edificatorio del 50% dell' IS di zona (1,6)
Area verde minima	30% della SEN
Altezza massima degli edifici (A e B)	quota assoluta 298.50 m.s.l.m.
Distanza dai confini:	come stabilito dalla Scheda n.6 del PPA
Distanza dalla strada:	5.0 m
Distanza dalla scalinata:	7.0 m dall'asse della scalinata
Distanza tra edifici	14 m (da PR) All'interno del comparto della Scheda n. 6 valgono le distanze date dal PPA
Distanza costruzioni sotterranee	1,50 m dal confine per costruzioni con profondità sino a 3 m a confine per costruzioni con profondità di oltre 3 m

Dove indicate dalla Scheda grafica, per le nuove costruzioni (nuovi edifici e basamento) valgono le indicazioni delle linee di arretramento e di allineamento obbligatorio.

Per la residenza primaria (SULAP), ammessa unicamente per il nuovo edificio C, valgono le disposizioni di zona stabilite dal PR vigente.

La copertura sistemata a verde del basamento e dell'elemento di connessione può essere computata nel calcolo dell'area verde minima.

Il bonus edificatorio sull'indice di sfruttamento viene concesso solo dopo la sottoscrizione di un contratto di diritto pubblico (secondo l'art. 76 Lst) da parte del proprietario dell'albergo e dell'amministrazione comunale, che assicurino:

- l'uso per scopi alberghieri per una durata di almeno 25 anni. In caso di modifica di destinazione d'uso prima del termine fissato (dove comunque risulta necessaria una variante di PR), il proprietario dovrà impegnarsi a retrocedere al Comune almeno il 60% del maggior valore ricavato grazie ai bonus di possibilità edificatoria concessa secondo le modalità contenute nel menzionato contratto di diritto pubblico.
- il pagamento del plus valore dovuto per la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale, così come stabilito dalla LPT e disciplinato dalla Lst e relativo Regolamento.
Il contributo riguardante il plusvalore viene stabilito tramite computo peritale dopo l'entrata in vigore della presente Scheda di PPA.
Sono garantiti i rimedi di diritto.

Art. 8 Modalità di attuazione

L'edificazione è vincolata ad un piano di quartiere obbligatorio ai sensi dell'art. 54 Lst, che deve indicare, mediante rappresentazioni grafiche planimetriche e in sezione, i seguenti elementi:

- a) l'ingombro in pianta e in sezione delle costruzioni;
- b) le quote precise alla base, alla gronda e ev. al colmo delle costruzioni;
- c) l'eventuale suddivisione in lotti del terreno e le eventuali realizzazioni a tappe;
- d) le aree verdi e/o di svago;
- e) le aree e le strutture tecniche di servizio comuni;
- f) la conformazione e ubicazione degli accessi veicolari e pedonali e dei posteggi coperti e all'aperto;
- g) la sistemazione esterna;
- h) i materiali e i colori utilizzati

Il piano di quartiere e il relativo regolamento, devono prefigurare un insediamento di qualità dal punto di vista della promozione turistica, urbanistica e ambientale.

In particolare il piano di quartiere dovrà prevedere un complesso edificato unitario, che consideri i seguenti criteri:

- l'accesso veicolare al comparto deve avvenire mantenendo l'attuale accesso esistente; è ammesso un accesso anche da via Mazzini
- tutti gli edifici del comparto devono far capo ad un'unica area per la circolazione, la sosta e il posteggio di autoveicoli in modo da ottimizzare le superfici;
- per i posteggi della parte a destinazione alberghiera valgono i parametri del Regolamento cantonale dei posteggi privati inseriti nella Lst e Regolamento della Lst (RLst). Per l'eventuale parte ad uso abitativo vale l'art. 48 NAPR dove il numero minimo di posteggi derivante dal calcolo deve essere ritenuto anche come il numero massimo ammissibile;
- altezza e conformazione del muro di sostegno a confine con la via Riva Antonio Caccia e del muro a confine con la Gradinata della Bressanella (si richiede anche una vista del muro sul lato della gradinata); i muri di confine e le cinte devono rapportarsi con l'edificio principale (bene culturale) ed il contesto urbano storico, in modo da garantire il rispetto dell'art. 99 Lst inerente l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio e l'art. 22 LBC relativo al perimetro di rispetto del bene culturale stesso;
- lungo via Giuseppe Mazzini devono essere inserite delle alberature in modo da creare un filare alberato. Il PQ definisce ubicazione, distanza dalla strada e tipo di alberatura tale da rappresentare un arredo urbano qualificante della menzionata via;

- il diritto di passo individuato nell'elaborato grafico deve essere risolto e realizzato quale collegamento pedonale pubblico, tramite una scalinata;
- le aree indicate per la sistemazione esterna nel PPA devono essere adeguatamente progettate, nel rispetto e in rapporto con il Lungolago, con l'edificio storico dell'Hotel Splendide e con l'accesso su Via Riva Caccia; la sistemazione esterna deve essere definita nel PQ in modo da comprenderne la destinazione, i materiali di utilizzo, gli arredi e le quote;
- il progetto deve essere elaborato secondo un concetto paesaggistico globale, coerente per tutto il comparto, che assicuri il rispetto del principio dell'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio, la corretta contestualizzazione del bene culturale cantonale, anche in relazione con il lungolago su via Riva Caccia:
- Il concetto paesaggistico globale è da esplicitare e inoltrare con la presentazione del piano di quartiere obbligatorio, di cui all'art. 8 del presente Regolamento edilizio.

CONTRATTO DI DIRITTO PUBBLICO

Parti:

Albergo Eden SA, c/o Albergo Eden, Riva Caccia 7, Lugano (rappresentata dal dott. Roberto Naldi e dal signor Giovanni Naldi, rispettivamente Presidente e Membro del Consiglio di amministrazione)

da una parte

Comune di Lugano (rappresentato dal Municipio e per esso dal Sindaco, avv. Marco Borradori e dal Segretario, Robert Bregy)

dall'altra parte

Premesso che:

- la spettabile Albergo Eden SA è proprietaria del seguente bene immobile sito nel territorio del Comune di Lugano:
Particella no. 1157 RFD di Lugano, Sez. Lugano
Ubicazione: Loreto

A Edificio	m ²	2441
B Edificio	m ²	231
C Edificio	m ²	18
D Edificio	m ²	3
NE Superficie non edificata	m ²	4207
- Rivestimento duro		
- Humus		
01 Edificio sotterraneo	m ²	133
02 Edificio sotterraneo	m ²	150

per un totale di 6900 m²
- sulla part. no. 1157 RFD di Lugano, Sez. Lugano, sorge l'Albergo Splendide Royal;
- con ris. no. 1617 del 12 aprile 2017, il Consiglio di Stato ha formalizzato la protezione dell'Hotel Splendide Royal quale bene culturale d'interesse cantonale e l'istituzione del relativo perimetro di rispetto cantonale (art. 22 cpv. 2 LBC);
- il PR di Lugano, Sez. Lugano, prevede la possibilità di adottare politiche di promozione alberghiera;
- i promotori dell'iniziativa di riqualificazione e ammodernamento della struttura alberghiera intendono, mediante l'elaborazione di un piano di quartiere (artt. 54 e 55 Lst), proporre un progetto che valorizzi l'edificio storico e che faccia pieno uso delle potenzialità edificatorie espresse dal comparto, al fine di ampliare la propria offerta alberghiera;

- l'art. 35 cpv. 1 delle norme di attuazione del piano regolatore del Comune di Lugano, Sez. Lugano (NAPR), costituisce la base legale per l'istituzione di vincoli conservativi e di mantenimento delle destinazioni d'uso, stabilendo, in particolare, che alberghi, esercizi pubblici e istituti sociali di pubblica utilità possono essere sottoposti al vincolo di mantenimento della destinazione; tali vincoli devono risultare da piani appositi facenti parte del PR;
- l'art. 47 NAPR dà al Comune la facoltà di emanare particolari misure pianificatorie per la promozione degli esercizi alberghieri, in particolare uno specifico piano particolareggiato;
- sulla base dell'art. 47 NAPR, il Comune di Lugano ha attuato quanto prescritto dall'art. 35 NAPR, elaborando ed adottando il Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA), il quale determina gli esercizi alberghieri esistenti le cui caratteristiche giustificano misure pianificatorie di promozione a favore dei fondi sui quali si situano e da cui risulta che l'Hotel Splendide Royal figura tra gli esercizi alberghieri le cui caratteristiche giustificano misure pianificatorie di promozione edilizia (riferimento PPA n. 6);
- giusta l'art. 6 cpv. 1 e 2 NA-PPA, per esercizi esistenti o da inserire in fabbricati esistenti, le misure promozionali si definiscono e attuano tramite una pianificazione particolareggiata, mediante l'adozione di una scheda per ogni singolo esercizio che regolamenti le misure promozionali di cui può beneficiare il comparto di progetto; la procedura viene avviata dal Comune esclusivamente su richiesta dei proprietari interessati ed elaborata con la loro partecipazione (cfr. art. 8 NA-PPA);
- il Municipio di Lugano, in applicazione degli art. 35 e 47 NAPR, ha elaborato una variante di piano regolatore - PPA, Scheda particolare n. 6 - Hotel Splendide Royal, comprendente i seguenti atti:
 - Tavola di PR (annesso quale inserto A)
 - Regolamento edilizio (annesso quale inserto B)
 - Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo, annesso quale inserto C)
- mediante il consolidamento pianificatorio della scheda particolare no. 6 relativa all'Hotel Splendide Royal, il Municipio intende aggiungere un ulteriore tassello nel processo di concretizzazione della politica promozionale dell'attività alberghiera codificata dal PPA;
- la suddetta scheda no. 6 opera una classificazione edilizia (art. 4 scheda particolare no. 6), individuando e classificando gli elementi edilizi che compongono il comparto no. 6 di PPA in base alla loro funzione, al valore storico-architettonico ed alla congruenza con l'obiettivo di riqualificazione e valorizzazione urbanistica del comparto stesso e ne disciplina gli interventi edilizi ammessi (art. 5 scheda particolare no. 6);
- la scheda no. 6 stabilisce inoltre le condizioni e i vincoli per la realizzazione delle misure di promozione urbanistica ed edilizia a favore dell'esercizio alberghiero Hotel Splendide Royal; in particolare, individua e fissa le destinazioni d'uso per i singoli edifici ed i parametri edificatori ammessi nel comparto no. 6 di PPA - Hotel Splendide Royal (art. 6 e 7 scheda particolare no. 6);

- la scheda ha l'obiettivo di salvaguardare l'edificio storico ed il suo contorno, garantendo la conservazione della struttura e degli elementi architettonici di pregio, rispettivamente valorizzare l'esercizio alberghiero attraverso possibilità edificatorie e parametri urbanistici ed edilizi promozionali. L'obiettivo comprende altresì il risanamento dei caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale e la riqualificazione formale e funzionale dello stesso, anche attraverso la trasformazione/eliminazione delle strutture incongrue e deturpanti. La stessa è vincolante per ognuno;
- la rappresentazione grafica relativa alla scheda no. 6 riporta l'impostazione urbanistica di riferimento per la progettazione e la realizzazione degli interventi di promozione edilizia delle attività alberghiere dell'Hotel Splendide Royal, indicando gli ingombri massimi di occupazione dei nuovi interventi;
- il regolamento edilizio codifica e disciplina i parametri edilizi, i criteri di progetto e le modalità di attuazione delle misure promozionali edificatorie concesse all'esercizio alberghiero ammesso dal PPA;
- i criteri e gli strumenti pianificatori di promozione sono definiti nel rapporto di pianificazione;
- la variante di piano regolatore, se approvata, consentirà un considerevole aumento delle potenzialità edificatorie, così come indicato nel rapporto di pianificazione di cui all'inserto C, ciò a condizione che venga rispettato il vincolo delle destinazioni di cui all'art. 9 NA-PPA, e meglio l'obbligo annotato nel Piano generale di mantenimento degli esercizi alberghieri oggetto delle misure di promozione e delle caratteristiche qualitative e quantitative concesse;
- il vincolo di destinazione potrà essere revocato unicamente per il tramite di una variante di piano regolatore;
- l'edificazione è vincolata ad un piano di quartiere obbligatorio ai sensi dell'art. 54 Lst, il quale deve rispettare tutte le modalità di attuazione e gli elementi prescritti all'art. 8 della scheda particolare n. 6;
- a garanzia dell'effettiva promozione degli esercizi alberghieri, il bonus edificatorio sull'indice di sfruttamento viene concesso solo dopo la sottoscrizione della presente convenzione e dei relativi **inserti A, B e C**. Esso è subordinato all'approvazione della variante di piano regolatore da parte del Consiglio di Stato e la relativa entrata in vigore senza sostanziali modifiche;

Tutto ciò premesso le parti stipulano e convengono quanto segue:

1. Le premesse sopra elencate costituiscono parte integrante della presente convenzione.

2. Il presente contratto di diritto pubblico viene stipulato quale strumento di politica fondiaria e promozionale ai sensi dell'art. 76 Lst e disciplina i diritti e gli obblighi delle parti derivanti dall'adozione della scheda particolare no. 6 inerente l'Albergo Splendide Royal.
3. Con la sua approvazione, la scheda no. 6 diviene una componente del PPA per la promozione degli edifici alberghieri, regolamentando le misure promozionali per l'esercizio alberghiero nel comparto no. 6 (Albergo Splendide Royal), individuato dal PPA.
4. Con la sottoscrizione del presente contratto e dei relativi **inserti A, B e C**, Albergo Eden SA conferma di aver preso conoscenza e di accettare il nuovo assetto pianificatorio richiamato nelle premesse, come in particolare il contenuto degli atti ivi citati (**inserto A, B e C**) e dichiara di impegnarsi a non impugnare detti atti nella misura in cui la variante di piano regolatore venga approvata dal Consiglio di Stato senza sostanziali modifiche.
5. La licenza edilizia comunale relativa al piano di quartiere verrà rilasciata solo premesso il puntuale rispetto di tutte le condizioni imposte dal presente contratto e dalle norme di attuazione di PR e del PPA.
6. Albergo Eden SA dichiara che i diritti e gli obblighi stabiliti a proprio favore, risp. carico nel presente contratto spetteranno risp. incomberanno anche ai rispettivi successori in diritto, ai quali si impegnano irrevocabilmente a trapassarli.
7. Il presente contratto viene steso in 2 esemplari, uno per ciascuna parte; la sua validità è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio comunale.

ALBERGO EDEN SA

Presidente CdA

Roberto Naldi

Membro CdA

Giovanni Naldi

PER IL MUNICIPIO DI LUGANO

Il Sindaco:

Avv. M. Borradori

Il Segretario:

R. Bregy

Lugano, il ...

Approvata dal Municipio di Lugano con risoluzione del ...