

**MUNICIPIO****MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11885**

**concernente la variante al Piano regolatore di Lugano, Sezione di Castagnola, ex Casa anziani Castagneto**

---

Lugano, 29 maggio 2024

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 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), la variante di Piano regolatore di Lugano - Sezione di Castagnola, ex Casa anziani Castagneto.

**SOMMARIO****PREMESSA**

1. INTRODUZIONE
2. BASI LEGALI
3. ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA
  - 3.1 Esame preliminare dipartimentale del 23 ottobre 2023
  - 3.2 Informazione pubblica
4. IL COMPARTO OGGETTO DELLA VARIANTE
  - 4.1 Stato di fatto
  - 4.2 Situazione pianificatoria vigente
  - 4.3 Indici edificatori attuali
5. LA VARIANTE DI PR
  - 5.1 Elementi toccati dalla modifica
  - 5.2 Norme di attuazione
  - 5.3 Programma di realizzazione
6. CONCLUSIONI E SEGUITO DELLA PROCEDURA

## 1. INTRODUZIONE

La variante di Piano regolatore oggetto del presente messaggio municipale è scaturita dalla dismissione della casa anziani Castagneto nel 2021.

La Residenza al Castagneto, nata sulle vestigia dell'Hotel Boldt di Castagnola nel 1988, era la struttura utilizzata come casa anziani degli Istituti Sociali comunali (LIS) con le più piccole dimensioni. Visti i limiti strutturali, tra i quali spazi limitati, giardino poco fruibile, carenza di posteggi e di trasporto pubblico, una ristrutturazione avrebbe necessitato ingenti investimenti. Per ottimizzare il servizio offerto e migliorare la qualità di soggiorno, i suoi 44 ospiti sono stati trasferiti nelle altre strutture presenti sul territorio comunale.

Dal momento in cui a livello comunale non è stata ravvisata alcuna necessità di mantenere questa struttura per altri contenuti (tema che verrà esplicitato nel seguito) il Municipio ha deciso di mettere sul mercato la proprietà, in modo che questo fondo, ormai in disuso, possa trovare una nuova destinazione.

Per poter concretizzare questa operazione è necessario adattare le basi pianificatorie, eliminando il vincolo di utilità pubblica ed in seguito modificare lo stato del bene comunale da amministrativo a patrimoniale. Per attuare questa modifica è necessaria una variante di Piano regolatore ai sensi degli artt. 25 e successivi della Legge sullo sviluppo territoriale.

Oltre alle basi pianificatorie, per concretizzare la vendita è necessario trasformare il bene immobile da amministrativo a patrimoniale.

Qui di seguito viene brevemente menzionata la cronologia temporale relativa alla variante di Piano regolatore oggetto del presente messaggio:

- . Ottobre 2022  
Avvio dello studio pianificatorio, inizio allestimento atti.
- . Agosto 2023  
Approvazione del piano di indirizzo da parte del Municipio e trasmissione degli atti al Dipartimento del territorio per esame preliminare.
- . Ottobre 2023  
Esame preliminare dipartimentale (25 Lst).
- . Novembre 2023 – gennaio 2024  
Pubblicazione per informazione e consultazione (26 Lst).
- . Gennaio – aprile 2024  
Analisi osservazioni pervenute, contenuto esame preliminare e allestimento atti per il Consiglio Comunale.
- . Maggio 2024  
Licenziamento messaggio municipale da parte del Municipio e trasmissione atti al Consiglio Comunale per adozione.

## **2. BASI LEGALI**

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).

Gli atti della variante vengono sottoposti al Consiglio Comunale nella forma di geodati, conformemente ai disposti Lst (art. 7).

La variante di Piano regolatore in oggetto apporta delle modifiche ai seguenti documenti:

- Piano delle zone;
- Piano del paesaggio;
- Piano del traffico;
- Piano di dettaglio;
- Norme di attuazione NAPR Lugano, Castagnola e Brè.

### *Disposizioni legali per la vendita di beni comunali*

L'art. 180 della Legge Organica Comunale prevede che l'alienazione di beni comunali debba essere fatta per pubblico concorso. Il Municipio, in casi eccezionali e quando al Comune non può derivarne danno, può decidere per la trattativa diretta o per licitazione privata.

Al pubblico concorso è parificata l'asta pubblica volontaria; secondo l'esperienza del Municipio la stessa è da preferire alla presentazione di offerte in busta chiusa, poiché tramite i rilanci è spesso possibile ottenere un prezzo più elevato.

L'art. 13 cpv. 1 lett. h della LOC, stabilisce che la decisione relativa all'alienazione di un bene patrimoniale è di competenza del Consiglio Comunale.

Si desume pertanto che il principio di alienare un immobile è deciso dal Legislativo, mentre al Municipio spetta la determinazione delle modalità (art. 180 LOC). Essendo gli immobili iscritti tra i beni amministrativi è necessaria formale decisione del Legislativo per il trapasso degli stessi ai beni patrimoniali.

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

### **3.1 Esame preliminare dipartimentale del 23 ottobre 2023**

Il piano di indirizzo della variante di Piano regolatore è stato approvato dal Municipio con risoluzione municipale del 10 agosto 2023 ed in seguito è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio per esame preliminare il 17 agosto 2023.

L'esame preliminare è stato emesso il 23 ottobre 2023. Di principio, il Dipartimento del Territorio (DT) comprende l'esigenza della proposta pianificatoria, per contro nel suo esame sottolinea la necessità di meglio approfondire alcuni aspetti e chiede di integrare alcune modifiche puntuali.

Questi temi vengono esposti e discussi qui di seguito:

DT	Innanzitutto il DT evidenzia la necessità di esporre nel rapporto di pianificazione la valutazione, fin qui solo implicitamente operata dal Municipio, sull'opportunità di utilizzare gli spazi per altri contenuti a scopo pubblico. In ordine di priorità va presa in considerazione l'opportunità di riutilizzare gli spazi per destinazioni di interesse pubblico.
Mun.	Negli atti definitivi viene esplicitata la riflessione operata sugli attuali e futuri fabbisogni di spazi per edifici e attrezzature pubbliche che ha portato a ritenere che non vi è la necessità di mantenere quest'ultimo nell'attuale azionamento. In sintesi, il quartiere è dotato delle necessarie zone a destinazione pubblica e non si riscontrano fabbisogni a livello comunale.
DT	Il DT chiede inoltre di chinarsi nuovamente sulla deroga prevista a quanto sancito dall'art. 9 NAPR – linee di arretramento. Essa potrebbe in effetti implicare una disparità di trattamento in caso di esistenza di situazioni analoghe. Il piano di indirizzo prevedeva infatti di introdurre una deroga all'art. NAPR, ovvero in caso di mantenimento dell'edificio esistente consentire la realizzazione di lavori che travalicano la manutenzione ordinaria, malgrado il contrasto di parte dell'edificio con le linee di arretramento definite a piano regolatore.
Mun.	Nel seguito questa tematica è stata maggiormente approfondita; nei paraggi del fondo no. 485 sono stati identificati molti casi analoghi dove l'edificio è in contrasto con le linee di arretramento del Piano regolatore. Tale deroga porterebbe dunque effettivamente ad una disparità di trattamento che non è giustificabile. Per questa ragione la proposta è stata stralciata e gli atti definitivi non la prevedono più: in caso di mantenimento dell'edificio esistente, è prevista la manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 66 Lst.
DT	Infine, considerato che la proposta pianificatoria prevede il cambiamento di destinazione da zona di interesse pubblico a zona residenziale, il DT ricorda che negli atti definitivi dovrà essere affrontato il tema relativo al contributo del plusvalore, in quanto la Legge sulla pianificazione del territorio indica che il diritto cantonale deve prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione.
Mun.	Gli atti definitivi citano questa tematica e chiariscono che il calcolo del plusvalore verrà elaborato una volta che la modifica pianificatoria entrerà in vigore, come da art. 98d del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale.

### 3.2 Informazione pubblica

Gli atti della variante sono stati pubblicati per consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 Lst dal 27 novembre 2023 all'11 gennaio 2024 (comprese ferie giudiziarie). Al termine di questo periodo sono pervenute quattro osservazioni dai contenuti simili. Queste ultime vengono presentate brevemente qui di seguito con le relative prese di posizione del Municipio.

Oss. 1	Richiesta di rivalutare l'opportunità di utilizzare la proprietà per altri scopi di pubblica utilità riutilizzando gli spazi destinandoli ancora agli anziani, ad esempio con appartamenti di piccola taglia per anziani autosufficienti. Viene suggerito un accordo pubblico-privato.
Mun.	Gli appartamenti per anziani autosufficienti non sono in genere messi a disposizione da parte dell'ente pubblico, piuttosto da un promotore privato. Non è escluso un contenuto di questo genere, ma si tratta di contenuti che verrebbero semmai realizzati dal privato e dunque non possono essere ubicati su una zona a scopi pubblici, bensì devono sorgere su una zona residenziale.
Oss. 2	Proposta di mantenimento del vincolo di destinazione a scopo pubblico da destinare ad appartamenti per anziani autonomi. Si chiede un posteggio sotterraneo. Si chiede che venga dimostrato che lo spazio verde e boschivo rimangano di eguale superficie.
Mun.	Come spiegato sopra, per eventuali appartamenti destinati ad anziani autonomi è necessario un azionamento alla zona residenziale e non a scopi pubblici. La richiesta relativa al posteggio dovrà essere definita nell'ambito della domanda di costruzione. La modifica di destinazione non ha nessun impatto sull'ambiente circostante, l'area boschiva rimane identica e l'area verde viene preservata, si vedano i piani e il rapporto di pianificazione.
Oss. 3	Anche in questo caso viene proposta la creazione di appartamenti per anziani. Si ravvisa inoltre che la scheda R6 del Piano direttore cantonale non sarebbe rispettata in quanto la variante costituirebbe un ampliamento della zona edificabile. Inoltre, le zone edificabili esistenti andrebbero sfruttate più efficacemente senza ampliarle. Il Municipio non avrebbe inoltre ancora sottoposto il calcolo del dimensionamento al Dipartimento. Chiedono il mantenimento della tranquillità del contesto e della biodiversità.
Mun.	Il calcolo del dimensionamento è stato elaborato ed è al vaglio del Cantone. La variante non porta ad un'estensione della zona edificabile, in quanto si propone la conversione di una zona già edificabile in un'altra zona edificabile, mantenendo le medesime capacità edificatorie. Questo comparto non rientra inoltre nella categoria di terreni che potrebbero essere dezonati nell'ambito di un ridimensionamento: si tratta infatti di una mappale già urbanizzato e costruito. La variante mantiene il verde e il bosco e non porta alcun pregiudizio alla biodiversità né alla tranquillità del contesto.
Oss. 4	Il mappale dovrebbe essere attribuito alla zona R2a anziché R3a, questo perché tutta la zona circostante sarebbe in R2a. I proprietari del mappale adiacente si sono preoccupati di eseguire una ristrutturazione rispettosa della vicinanza con la chiesa, il Municipio di Lugano dovrebbe fare lo stesso.
Mun.	I mappali a nord e ad est sono in zona R2a, mentre che i mappali a sud e ad ovest sono in zona R3a, non vi è dunque una prevalenza della zona R2a. Il Piano regolatore precedente attribuiva il comparto oggetto di variante alla zona R3a. Inoltre, va detto che un'attribuzione alla zona R2a come richiesto dall'osservante porrebbe l'edificio esistente in una situazione di non conformità con il Piano regolatore vigente in quanto le capacità edificate sono corrispondenti ad una zona R3a e non R2a.

## 4. IL COMPARTO OGGETTO DELLA VARIANTE

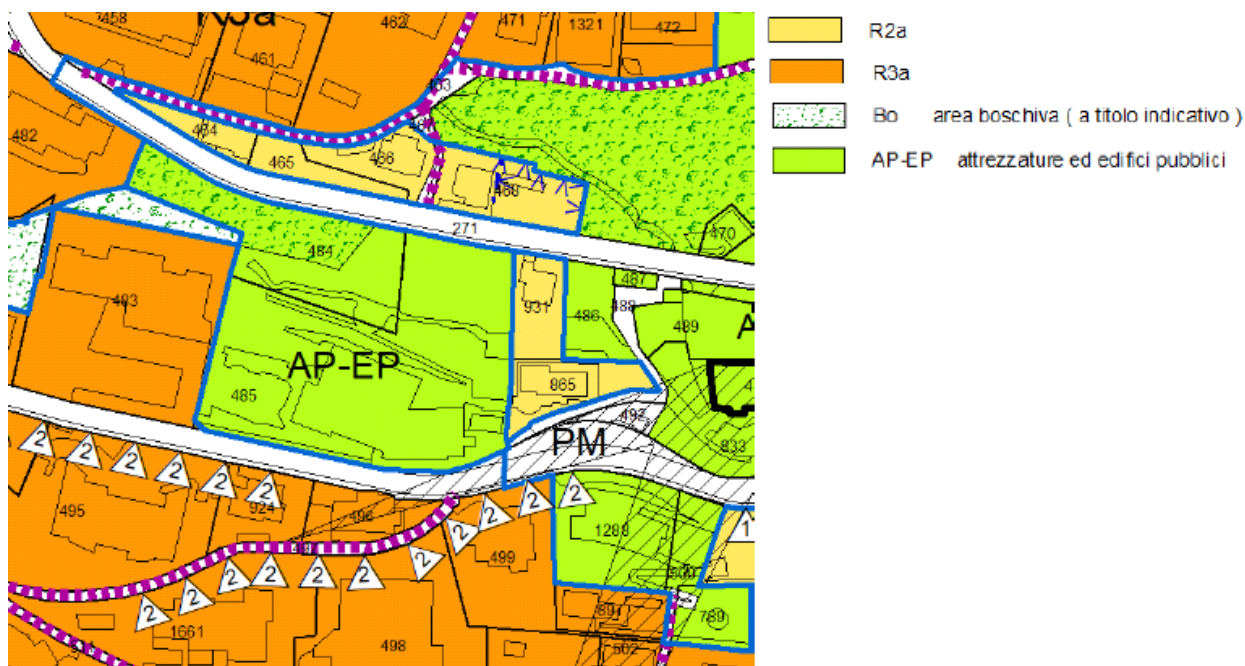
### 4.1 Stato di fatto

Il comparto oggetto di variante comprende i mappali no. 485 e no. 484 RFD Castagnola entrambi di proprietà comunale.

Il mappale no. 485 è occupato dalla struttura dell'ex Residenza al Castagneto, costituita da tre blocchi collegati fra loro e con un'altezza di 5 piani (da notare che l'ala ovest ha 4 piani di altezza maggiore, mentre l'ala est, più recente, ha 5 piani). L'edificio si affaccia su Via San Giorgio; sul retro si estende invece un'ampia area verde caratterizzata da una forte pendenza del terreno che rende difficile la fruizione dell'area.

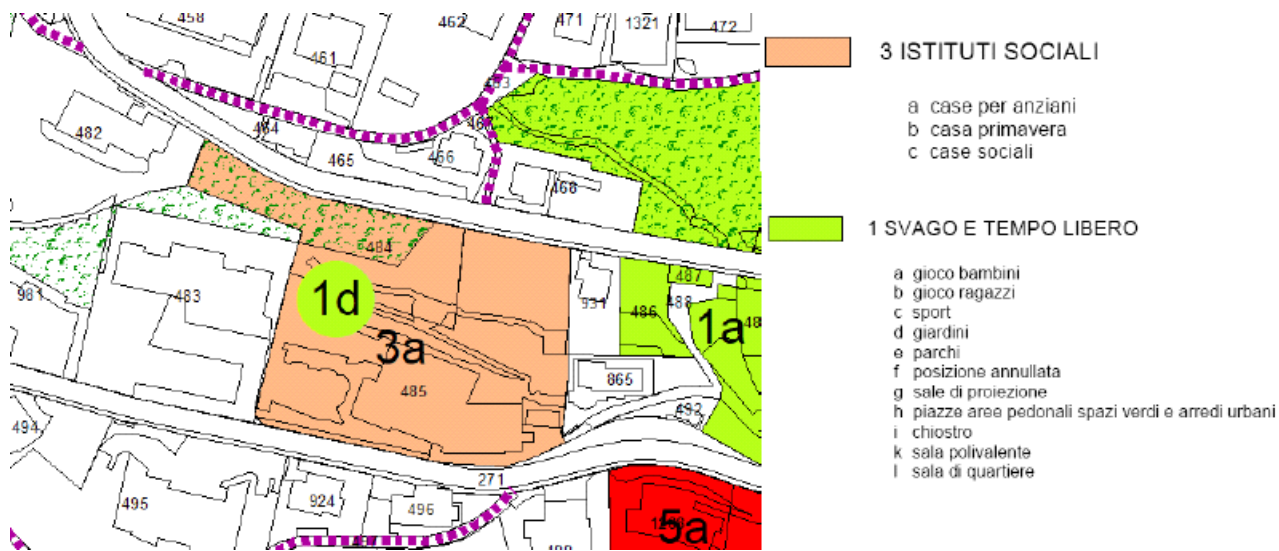
Il mappale no. 484 è occupato in parte dall'area verde precedentemente descritta e dall'area boschiva. La citata area verde retrostante l'edificio è stata adibita a giardino della casa di cure.

### 4.2 Situazione pianificatoria vigente



Estratto del piano delle zone

Il Piano regolatore di Lugano, Castagnola e Brè attribuisce i mappali no. 484 e no. 485 alla zona per attrezzature ed edifici pubblici (bene amministrativo). Il mappale no. 484 è parzialmente interessato alla zona forestale, per una superficie di 737 mq, sovrapposta al vincolo di giardino pubblico.



3 ISTITUTI SOCIALI

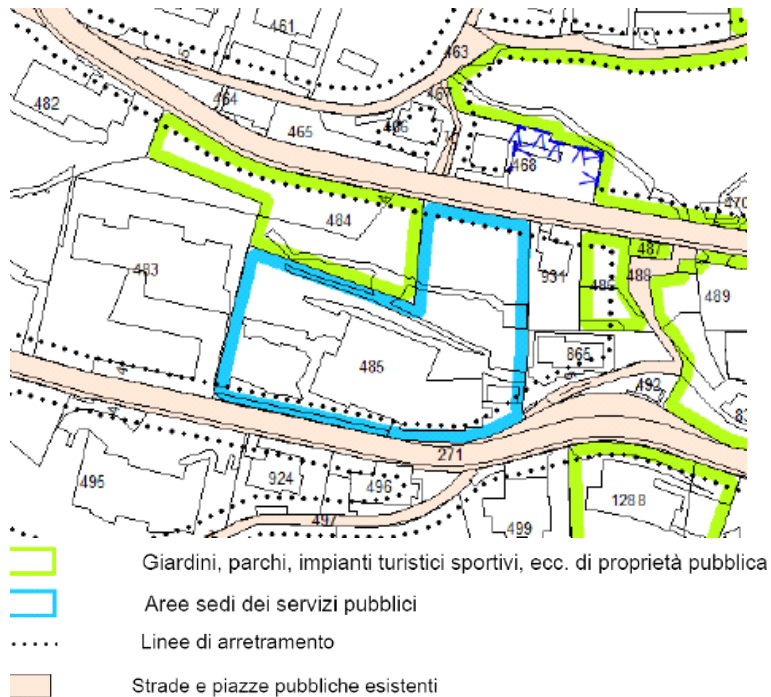
- a case per anziani
- b casa primavera
- c case sociali

1 SVAGO E TEMPO LIBERO

- a gioco bambini
- b gioco ragazzi
- c sport
- d giardini
- e parchi
- f posizione annullata
- g sale di proiezione
- h piazze aree pedonali spazi verdi e arredi urbani
- i chiosstro
- k sala polivalente
- l sala di quartiere

Estratto del piano delle zone

Il mappale no. 485 è attribuito alla destinazione istituti sociali – case per anziani. Il mappale no. 484 è invece vincolato come giardino per lo svago ed il tempo libero.



- ▬ Giardini, parchi, impianti turistici sportivi, ecc. di proprietà pubblica
- ▬ Aree sedi dei servizi pubblici
- ..... Linee di arretramento
- ▬ Strade e piazze pubbliche esistenti

Estratto del piano di dettaglio

Il piano di dettaglio distingue l'area destinata alle sedi dei servizi pubblici dall'area destinata a giardini, parchi, ecc. La linea di arretramento dalla strada è pari a 4 metri sia lungo il confine nord che lungo il confine sud.

Il piano del traffico definisce la strada veicolare quale “strada di raccolta”.

### 4.3 Indici edificatori attuali

Le norme di Piano regolatore attuali non definiscono indici per la zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici in cui si erge la residenza al Castagneto. Per tale ragione, prima di tutto è necessario calcolare gli indici edificatori attuali relazionando la superficie edificabile alla sostanza edilizia presente.

Al suolo, l'edificio occupa una superficie di 830 mq del mappale no. 485. I piani dell'edificio, allegati al rapporto di pianificazione, hanno permesso di calcolare la superficie utile lorda (SUL) della struttura, pari a 2'522 mq.

Riassumendo:

Mapp	Superficie mq	SUL	Indice di sfruttamento I.S	Occupazione suolo mq	Indice di Occupazione I.O	Altezza edificio (dato ricavato dai piani)
485	3'588	2'522	$2'522/3'588 = 0.7$	830	$830/3'588 = 0.23$	14.50 ml

L'edificio è situato ad una distanza di 2.50 metri dal ciglio stradale, in contrasto dunque con l'arretramento di 4 metri previsto dal Piano regolatore.

## 5. LA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE

### 5.1 Elementi toccati dalla modifica

#### La proposta pianificatoria prevede

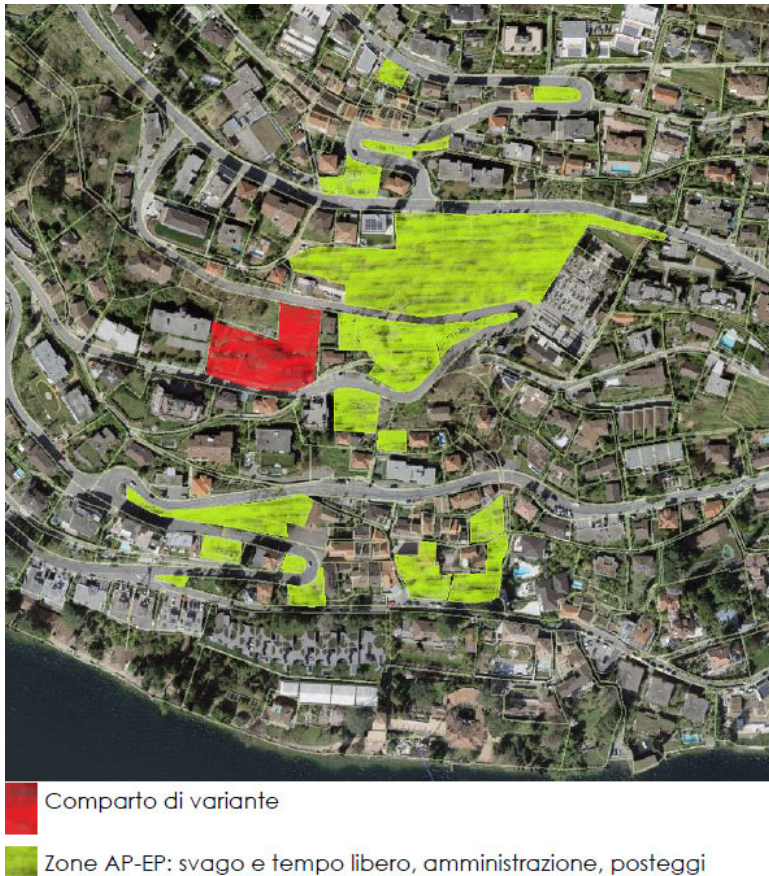
- lo stralcio della zona per attrezzature pubbliche destinato allo svago e al tempo libero quale giardino al mappale no. 484 e lo stralcio di edificio pubblico casa per anziani al mappale no. 485;
- l'attribuzione di una superficie di 3'602 mq ai mappale no. 484 e no. 485 alla zona R3a;
- il mantenimento dell'area forestale presente al mappale no. 484;
- l'attribuzione della parte più alta del mappale no. 485 e del mappale no. 484 non interessata dal bosco alla zona degli spazi liberi per una superficie complessiva di 525 mq;
- l'attribuzione di una superficie pari a 155 mq al mappale no. 485 alla categoria della strada di raccolta;
- lo stralcio di 3 mq di zona residenziale R3a al mappale no. 483 e la sua attribuzione alla strada di raccolta.



### Abbandono del vincolo di zona per scopi pubblici

Innanzitutto, è stata valutata la possibilità di trasformare l'edificio e convertirlo ad un altro uso pubblico, ma non sono emerse vie percorribili. Va detto che la struttura edilizia, dapprima usata come hotel e poi riconvertita in casa anziani, difficilmente si presta ad altri usi razionali in linea con le necessità comunali.

Dal punto di vista dei contenuti, non sono state individuate necessità da parte di nessun servizio cittadino, considerati anche i progetti in corso relativi a spazi che verranno destinati all'amministrazione nei prossimi 4-5 anni. Nel quartiere di Castagnola non vi sono necessità che possono giustificare il riutilizzo ed un conseguente investimento in questa struttura.



In relazione a quanto sopra, si osserva che il quartiere è dotato delle necessarie zone a destinazione pubblica in maniera soddisfacente: scuole di infanzia ed elementari; zone per lo svago ed il tempo libero, Parco San Michele, area di svago sopra la selva castanile, area di gioco nel nucleo di Castagnola, area di gioco nei pressi della Chiesa di Castagnola, edifici amministrativi (archivio storico), musei e sale espositive, sale matrimoni, sala concerti e Villa Heleneum.

Considerata l'assenza di un fabbisogno, la zona per scopi pubblici viene rimossa. Dal momento in cui si rivede il vincolo di edificio pubblico, si è ritenuto di rivedere anche il vincolo destinato al giardino, in quanto quest'area non viene sfruttata poiché viste le caratteristiche morfologiche poco si presta allo scopo.

Il Municipio ha dunque ritenuto che la scelta più adeguata fosse la trasformazione della zona attribuendola alla zona residenziale R3a ed alla zona degli spazi liberi.

#### Attribuzione alla zona R3a

La modifica di zona deve essere valutata in considerazione dei parametri edificatori attuali (calcolati) in modo da non implicare un aumento della superficie utile lorda e di conseguenza di unità insediative rispettando i principi della scheda R6 del Piano direttore cantonale.

Nelle adiacenze del comparto oggetto di variante si trovano tre tipi di zona: zone a scopi pubblici, zone R3a e zone R2a. I parametri di queste ultime due sono esposti qui di seguito:

Zona	Indice di sfruttamento	Indice di occupazione	Altezza max (gronda) m
R2a	0.4	30%	8.00
R3a	0.7	30%	10.5

Per i motivi qui di seguito esposti appare corretto e giustificato attribuire il mappale edificato alla zona R3:

- . si tratta della zona residenziale predominante, in particolare ad ovest dei nuclei di Castagnola e Ruvigliana;
- . i parametri edificatori della zona R3a sono in linea con i parametri attuali calcolati presenti sul fondo (fatta eccezione per l'altezza);
- . il Piano regolatore precedente all'istituzione dell'attuale zona per scopi pubblici attribuiva questo comparto alla zona R3a. Si ipotizza che l'attuale edificio sia effettivamente stato edificato nel rispetto dei parametri del piano regolatore del 1977.

Relazionando la superficie utile lorda (SUL) attuale dell'edificio esistente all'indice di sfruttamento 0.7 risulta la superficie di terreno che deve essere destinata alla zona R3a:  $2'522 \text{ mq (SUL)} / 0.7 = 3'602 \text{ mq}$ .

Dopo aver definito la dimensione della superficie da attribuire alla zona R3a è stata operata una riflessione sulla conformazione che ha portato ad un rimodellamento della superficie in modo che quest'ultima confini solo con la strada a valle; di conseguenza tutti gli accessi verranno realizzati dal basso.

In questo modo l'area edificabile ha una forma più semplice e regolare, facilitando sia l'installazione di una eventuale nuova costruzione in sostituzione dell'attuale e soprattutto consentendo di ottenere una futura area di svago più fruibile grazie ad un inferiore dislivello.

Un altro elemento a favore di questa scelta è il conseguente mantenimento della parte alta del mappale libera da costruzioni, evitando ostruzioni della vista a lago dalla strada. Infine questo potrebbe anche facilitare una futura eventuale costruzione di una rimessa interrata.

### Spazi liberi

A monte della zona R3a, nella parte non boschiva la superficie è attribuita alla zona degli spazi liberi con l'obiettivo di preservare la superficie libera dall'edificazione. Questa zona è regolamentata da un nuovo articolo che viene inserito nelle norme di attuazione del piano regolatore (presentato in seguito) e che è stato concepito sulla base della linea guida cantonale. La zona degli spazi liberi, rimane di proprietà privata, ma deve essere mantenuta libera da costruzioni e gestita come superficie verde.

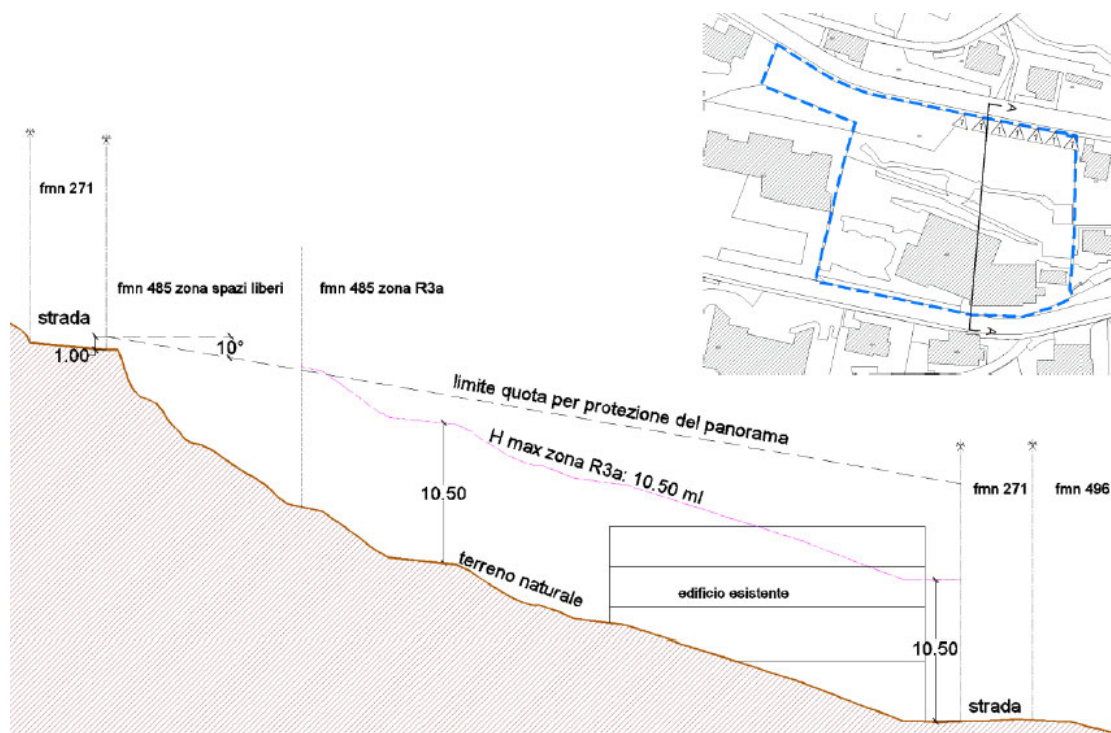


Superficie indicativa destinata agli spazi liberi

### Protezione del panorama

Per preservare lo scorcio di vista sul lago viene inserito un vincolo di altezza delle costruzioni poste a valle, conosciuto anche come vincolo “punti di vista 1”. Questo vincolo, già presente in altri comparti, è definito dall’art. 38 NAPR che prevede che lungo i punti panoramici no. 1 le costruzioni devono rimanere al di sotto del fascio di rette inclinate di 10 gradi sessagesimali sotto l’orizzonte e tracciate a partire dal confine della particella all’altezza di 1 metro sopra il campo panoramico.

La figura qui sotto illustra il concetto del vincolo descritto. Come si vede nell’immagine, questo vincolo non limita l’altezza di nuove costruzioni all’interno della zona R3a in quanto il limite di quota per protezione del panorama rimane al di sopra.

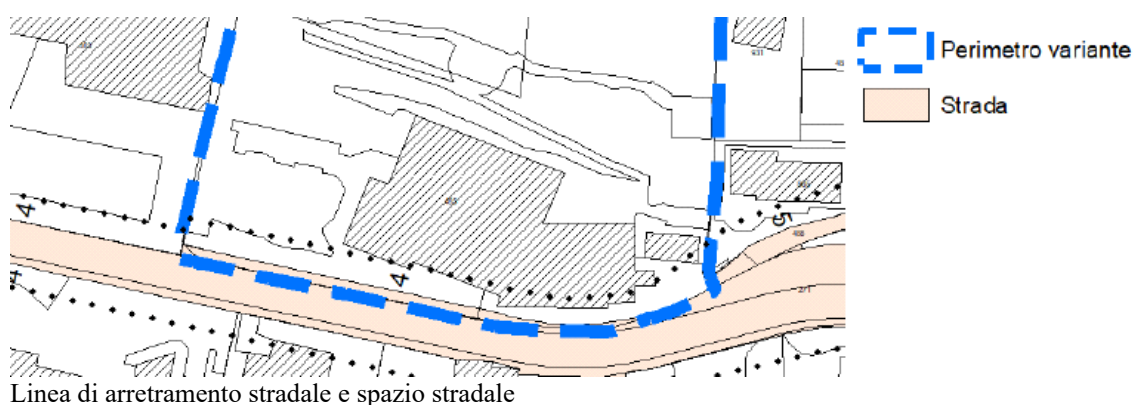


Sezione A-A del terreno estratta da swisstopo.ch

## Linea di arretramento stradale e marciapiede

Il marciapiede esistente lungo la Via San Giorgio di fronte alla facciata dell'edificio non è codificato a Piano regolatore quale spazio stradale. Questa situazione non è corretta in quanto il marciapiede fa parte degli elementi che costituiscono l'area stradale del Piano regolatore. Si approfitta quindi della variante di Piano regolatore per attribuire questa superficie alla strada di raccolta. Dopo la crescita in giudizio della variante andrà eseguita una modifica del confine del mappale stradale includendo anche la superficie dove è presente il marciapiede ai mappali no. 483 e no. 484.

La linea di arretramento stradale all'interno del mappale no. 485 viene posta a 4 metri dal nuovo ciglio stradale.



## **5.2 Norme di attuazione**

Nelle norme di attuazione viene inserito un nuovo articolo per la zona degli spazi liberi:

### *Art 32 bis – zona degli spazi liberi*

1. *La zona degli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località o i comparti abitativi dalle altre zone, a creare o conservare superfici libere dall'edificazione all'interno o all'esterno dell'insediamento, a distanziare i comparti edificabili dalla zona forestale.*
2. *In questa zona:*
  - *non è consentito alcun tipo di costruzione;*
  - *le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori;*
  - *per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 LPT;*
  - *sono consentite opere di cinta a condizione che non compromettano lo scopo della zona. In particolare non sono ammesse siepi e muri pieni che compromettono la permeabilità visiva.*
3. *Le superfici devono essere gestite a prato/orto/vigna.*
4. *Grado di sensibilità al rumore II.*

### 5.3 Programma di realizzazione

L'adozione della presente variante di Piano regolatore consentirà di mettere sul mercato un fondo che potrà trovare una nuova destinazione attraverso una riconversione. Lo stato del bene comunale potrà essere trasformato da amministrativo a patrimoniale. Il piano investimenti comunale prevede la vendita del fondo nel 2025 ipotizzando un'entrata di 14 milioni di franchi.

## 6. CONCLUSIONI E SEGUITO DELLA PROCEDURA

La variante ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla Legge sullo sviluppo territoriale: 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 e caricati 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 il link riferito al caricamento e gli atti ad esso associati.

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

### risolvere:

1. È adottata la variante al Piano Regolatore di Lugano – Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, denominata ex Casa anziani Castagneto come da atti allegati:
  - Rapporto di pianificazione con norme di attuazione.
  - Modifiche ai piani: Piano delle zone, piano del paesaggio, piano del traffico, piano di dettaglio.

2. È adottata la variante di Piano regolatore – Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, modifiche alle norme di attuazione nuovo art. 32 bis.

*Art 32 bis – zona degli spazi liberi*

1. *La zona degli spazi liberi è destinata a strutturare gli insediamenti, a separare le località o i comparti abitativi dalle altre zone, a creare o conservare superfici libere dall'edificazione all'interno o all'esterno dell'insediamento, a distanziare i comparti edificabili dalla zona forestale.*
  2. *In questa zona:*
    - *non è consentito alcun tipo di costruzione;*
    - *le superfici non sono computabili nel calcolo degli indici edificatori;*
    - *per gli edifici esistenti all'interno di queste zone sono ammessi interventi edilizi ai sensi dell'art. 24 LPT;*
    - *sono consentite opere di cinta a condizione che non compromettano lo scopo della zona. In particolare non sono ammesse siepi e muri pieni che compromettono la permeabilità visiva.*
  3. *Le superfici devono essere gestite a prato/orto/vigna.*
  4. *Grado di sensibilità al rumore II.*
3. Gli atti della variante sono adottati nel loro complesso. I piani sono adottati in forma di geodati ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (art. 7) e caricati sul portale cantonale di pubblicazione.
4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 27 Lst.
5. È approvato il trasferimento dei mappali no. 484 e no. 485 RFD Lugano-Castagnola dai beni amministrativi ai beni patrimoniali.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy