

PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONI DI LUGANO, CASTAGNOLA E BRÈ NORME DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale il 21 marzo 1984

CAPITOLO I Norme introduttive

Art. 1 /

Base legale

1. Il Piano regolatore (PR) comunale prende origine dalla legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) con il relativo Regolamento di applicazione (RLALPT), dalla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) con il relativo Regolamento di applicazione del 9 dicembre 1992 (RLE) e dalla legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPA).

Richiamo alla legislazione

2. Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme, sono applicabili la LALPT, la LE, il RLALPT, il RLE, la LPA, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la natura, il paesaggio e la protezione dei valori storici ed artistici, ecc.

Art. 2

Scopi ed effetto

1. Il PR ha lo scopo di provvedere principalmente:

- a. all'organizzazione razionale del territorio, del suo ambiente urbano e allo sviluppo armonico del Comune;
- b. alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'ordinamento ambientale e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c. all'adeguato coordinamento degli interventi pubblici;
- d. al disciplinamento degli interventi inerenti all'avvaloramento e alla protezione delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare.

2. Il PR crea, con la sua approvazione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni ed imposizioni previste.

Art. 3 2 3

Componenti

Il PR si compone:

A) di rappresentazioni grafiche, ossia:

1. Piano delle zone:

- | | |
|---|--------|
| a. Sezione Lugano | 1:2000 |
| b. Sezioni Castagnola e Brè | 1:2000 |
| c. Sezione Castagnola frazione di Caprino | 1:2000 |

2. Piano delle destinazioni residenziali, degli esercizi pubblici e Istituti sociali:

- | | |
|-------------------|------------------|
| a. Sezione Lugano | 1:1000/2000/5000 |
|-------------------|------------------|

b. Sezioni Castagnola e Brè	1:1000/2000/5000
c. Sezione Castagnola frazione di Caprino	1:1000/2000/5000
3. Piano del traffico:	
a. Sezione Lugano	1:2000
b. Sezioni Castagnola e Brè	1:2000
c. Sezione Castagnola frazione di Caprino	1:2000
4. Piano delle attrezzature pubbliche edifici pubblici:	
a. Sezione Lugano	1:2000
b. Sezioni Castagnola e Brè	1:2000
c. Sezione Castagnola frazione di Caprino	1:2000
5. Piano del paesaggio:	
a. Sezione Lugano	1:2000
b. Sezioni Castagnola e Brè	1:2000
c. Sezione Castagnola frazione di Caprino	1:2000
6. Piani di dettaglio (traffico, AP-EP ed altri vincoli):	
a. Sezione Lugano / 11 tavole	1:1000
b. Sezioni Castagnola e Brè / 11 tavole	1:1000
c. Sezione Castagnola frazione di Caprino / 1 tavola	1:1000
d. Sezione Castagnola frazione Caprino / 1 tavola	1:2000
7. Piani particolareggiati:	
7.1 di nuclei tradizionali:	
a. Aldesago	1:500
b. Brè	1:500
c. Caprino	1:1000
d. Cassarate	1:500
e. Castagnola	1:500
f. Cortivo	1:500
g. Lugano e San Maurizio	1:1000
h. Ruvigliana	1:500
7.2 di zone delimitate	
7.3 per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA)	
8. Schema generale indicativo del traffico ed AP-EP	1:5000
9. Piani indicativi dei servizi tecnologici:	
a. schema generale direttivo del traffico pubblico	1:5000
b. Piano delle possibilità energetiche	1:5000
c. gasdotto comunale	1:5000
d. acquedotto comunale	1:5000

B) delle norme di attuazione.

C) delle relazioni tecnico-economiche, con l'indicazione dell'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione.

Art. 4

Comprensorio

Il PR è applicabile su tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Lugano.

Art. 5

Definizioni

Per le definizioni dell'indice di sfruttamento (I.S.), dell'indice di occupazione (I.O.), della superficie utile lorda (S.U.L.), della superficie edificabile netta (S.E.N.), della superficie edificata (S.E.), delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali, valgono le norme della LE e del RLE.

Art. 6 4

Componenti della SUL

La superficie lorda (SUL) si suddivide nelle seguenti componenti:

- superficie utile lorda primaria (SULAP)
- superficie utile lorda alberghiera (SULA)
- superficie utile lorda commerciale (SULC)
- superficie utile lorda terziaria (SULT)

Art. 6 bis 5

SULAP definizione

La superficie utile lorda primaria (SULAP) è la quota di SUL sfruttabile per l'abitazione primaria secondo la definizione di cui all'art. 15 bis.

È riservato l'art. 6 sexies cpv. 2.

Art. 6 ter 6

SULA definizione

1. La superficie utile lorda alberghiera (SULA) è la quota di SUL sfruttabile per gli esercizi alberghieri (alberghi e pensioni) comprese le superfici di servizio.
2. Nella SULA non sono conteggiabili le superfici adibite ad uso speciale o limitato, ad esempio quelle relative ad apparthotels, residences, camere d'affitto ecc.

Art. 6 quater 7

SULC definizione

1. La superficie utile lorda commerciale (SULC) è la quota di SUL sfruttabile per negozi, esercizi artigianali e simili aperti al pubblico, nonché infrastrutture di carattere turistico ricreative e ristorative frequentabili dal pubblico, comprese le superfici di servizio.
2. Il Piano delle destinazioni indica le zone nelle quali gli impianti suscettibili di richiamare grandi affluenze di pubblico - riassuntivamente designati con la sigla G.A. - non sono ammessi.
3. Nelle zone nelle quali il Piano delle destinazioni impone la presenza di una percentuale minima di queste superfici, i piani terreni devono essere adibiti alla SULC almeno nella misura del 50%; questo obbligo decade se sono documentate difficoltà oggettive, legate sia alla struttura che alla destinazione degli edifici.

SULT definizione	<p>Art. 6 quinquies 8</p> <p>La superficie utile lorda terziaria è la quota di SUL sfruttabile per le attività terziarie non comprese nell'art. 6 quater.</p>
Modalità di applicazione	<p>Art. 6 sexies 9</p> <p>1. La SULA può sostituire sia la SULAP che la SULC, la SULAP può sostituire la SULC.</p> <p>2. Qualora fosse ragionevolmente prevedibile che la SUL destinata all'abitazione non venisse utilizzata per la creazione di abitazioni primarie valgono per la stessa gli IS previsti per la zona.</p> <p>3. Il Municipio decide in via analogica - tenendo conto dell'interesse generale e degli obiettivi di P.R. - l'attribuzione di superfici particolari.</p> <p>4. Il Municipio può concedere minime riduzioni delle percentuali di destinazione d'uso imposte qualora sussistano comprovate necessità per l'utilizzazione razionale dello stabile.</p> <p>5. I Piani particolareggiati possono precisare e completare le indicazioni assegnate all'interno del loro perimetro dal P.R. e dalle NAPR.</p>
Area verde	<p>Art. 7 10</p> <p>1. L'area verde, della quale è fatto obbligo nelle prescrizioni di zona, deve consistere in un'area unitaria, direttamente accessibile dagli edifici alla quale è annessa e non essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberata.</p> <p>2. Essa non può essere adibita a posteggio, deposito o simili, mentre può essere calcolata nelle superfici richieste per lo svago.</p> <p>3. Nell'area verde non è concessa alcuna costruzione fuori terra, computabile negli indici. Piscine, pannelli solari, ecc., devono essere ubicati fuori dalle superfici che costituiscono l'area verde.</p> <p>4. Possono essere realizzate sotto le superfici costituenti l'area verde, costruzioni sotterranee e costruzioni sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato e aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione. In particolare, lo spessore del terreno non deve essere inferiore a 50 cm.</p> <p>5. Al fine di ottenere un disegno urbano qualificato, in special modo in zone di particolare densità architettonica, al Municipio, sentito il parere della commissione comunale competente, è data facoltà di proporre o autorizzare, in luogo dell'area verde come al punto 1, una soluzione alternativa, ponendo particolare cura al disegno ed all'uso dei materiali.</p>
	<p>Art. 8 11</p> <p>Abrogato.</p>
Linee di edificazione	<p>Art. 9</p> <p>Nel PR sono indicate le seguenti linee di edificazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. linee di arretramento; 2. - - - - - linee di costruzione (allineamento); 3. ●●●●●●●●●● linee di costruzione (allineamento) con obbligo di contiguità di edificazione verso il fondo attiguo su tutta l'altezza;

4. ----- linee di costruzione (allineamento) con l'obbligo di edificazione lungo tutta la loro estensione e su tutta l'altezza.
5. La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire. Le facciate lungo le strade devono essere parallele alle linee di arretramento, o alle curve di livello del terreno naturale o allinearsi all'edificazione circostante già esistente. In presenza di diverse possibilità il Municipio, sentito il parere delle Commissioni competenti, decide.
6. La linea di costruzione (allineamento) è quella lungo la quale deve obbligatoriamente essere costruita la facciata di un edificio.
7. Sporgenze oltre le linee di arretramento o di costruzione sono concesse per pensiline sporgenti al massimo m. 2.50 dalle linee, nonché per balconi e gronde secondo i dispositivi della LE e del RLE, ove non siano in contrasto con gli scopi perseguiti dall'articolo 11.
8. Lo spazio compreso fra il confine pubblico esistente o previsto dal PR e gli edifici deve essere sistemato, arredato e mantenuto in modo conveniente e conformemente agli scopi perseguiti dal PR. Nel caso particolare di costruzioni previste a livello inferiore rispetto alle quote stradali, può essere fatto obbligo di ripristino di detto spazio a livelli ambientalmente adeguati, al minimo fino a quelli del terreno preesistente.
9. Opere secondarie, anche se emergenti dal terreno - quali opere di accesso, di cinta e di sistemazione del terreno, aree verdi di svago - nonché le piantagioni, possono essere realizzate oltre le linee di edificazione. Devono essere osservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e tutte le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante, esistente o prevista dal Piano regolatore.
10. Le prescrizioni del presente articolo si applicano a tutte le nuove costruzioni, alle ristrutturazioni ed agli ampliamenti.

Art. 10 /2

**Costruzioni
sotterranee e
accessorie**

1. Costruzioni sotterranee.

Sono considerate costruzioni sotterranee quelle non emergenti in misura rilevante dal terreno sistemato.

Sono riservate le norme dell'art. 19 relative alla zona NT.

Il Municipio può limitare la profondità delle costruzioni sotterranee.

Costruzioni sotterranee possono essere eseguite, se non contrastano con gli scopi perseguiti dall'art. 11, oltre le linee di edificazione sino ad una distanza di 2.50 m dal confine con la proprietà pubblica esistente o prevista dal PR.

2. Costruzioni accessorie.

Si definiscono costruzioni accessorie quelle che non servono all'abitazione o al lavoro, ma sono al servizio di una costruzione principale e che non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale.

Sono assimilati alle costruzioni accessorie anche i capanni per attrezzi da giardino o agricoli, le legnaie, ecc., ma non i ricoveri per animali.

Le costruzioni accessorie avranno un'altezza massima di 3.00 m dal terreno sistemato e non dovranno arrecare particolare pregiudizio ai fondi vicini.

Le costruzioni accessorie verso fondi privati possono sorgere a confine, oppure arretrare dallo stesso almeno di 1.50 m.

Utilizzazione pubblica di aree private	<p>Art. 11 13</p> <p>1. Lungo le strade che nei piani sono indicate “alberate”, il Comune provvederà alla messa a dimora di alberi nell’area compresa fra il confine stradale e le linee di edificazione.</p> <p>2. Le spese risultanti, compresa la manutenzione, sono a carico del Comune.</p> <p>3. Salvaguardata la possibilità della messa a dimora di alberi, l’area rimane a tutti gli effetti sfruttabile dal privato nel rispetto delle norme di PR e di RE.</p>
---	--

Comprensori “R” di ricomposizione particellare	<p>Art. 12</p> <p>Ritenuto che nei comprensori indicati nei piani con lettera “R”, l’edificazione nel rispetto delle norme di PR è impossibile o difficoltosa, il Municipio favorisce e promuove la ricomposizione particellare.</p>
---	---

CAPITOLO II

Norme edificatorie generali

Finalità	<p>Art. 13 14</p> <p>L’utilizzazione del territorio comunale è stabilita dai piani che ne precisano i perimetri, le destinazioni, i caratteri, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori.</p>
-----------------	--

Elenco delle zone	<p>Art. 14 15</p> <p>Il territorio giurisdizionale del Comune di Lugano è suddiviso nelle seguenti zone:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Nt</td> <td>Zona nuclei storici e tradizionali</td> </tr> <tr> <td>Rn</td> <td>Zona di rispetto dei nuclei storici e tradizionali</td> </tr> <tr> <td>R7, R7a, R7b</td> <td>Zona con altezza edificabile massima 22.70 m</td> </tr> <tr> <td>Ci</td> <td>Zona di completazione e di mantenimento degli insediamenti</td> </tr> <tr> <td>SP</td> <td>Zona speciale pinacoteca</td> </tr> <tr> <td>Zrs</td> <td>Zona di ristrutturazione</td> </tr> <tr> <td>R5</td> <td>Zona con altezza edificabile massima 16.70 m</td> </tr> <tr> <td>R3, R3a</td> <td>Zona con altezza edificabile massima 10.50 m</td> </tr> <tr> <td>R2, R2a, R2b</td> <td>Zona con altezza edificabile massima 8.00 m</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>Zona di mantenimento</td> </tr> <tr> <td>Ms</td> <td>Zona monumento</td> </tr> <tr> <td>AP-EP</td> <td>Zona per attrezzature ed edifici pubblici</td> </tr> <tr> <td>SDS</td> <td>Territorio senza destinazione specifica</td> </tr> <tr> <td>Ag</td> <td>Zona agricola</td> </tr> <tr> <td>Bo</td> <td>Zona forestale</td> </tr> </table>	Nt	Zona nuclei storici e tradizionali	Rn	Zona di rispetto dei nuclei storici e tradizionali	R7, R7a, R7b	Zona con altezza edificabile massima 22.70 m	Ci	Zona di completazione e di mantenimento degli insediamenti	SP	Zona speciale pinacoteca	Zrs	Zona di ristrutturazione	R5	Zona con altezza edificabile massima 16.70 m	R3, R3a	Zona con altezza edificabile massima 10.50 m	R2, R2a, R2b	Zona con altezza edificabile massima 8.00 m	M	Zona di mantenimento	Ms	Zona monumento	AP-EP	Zona per attrezzature ed edifici pubblici	SDS	Territorio senza destinazione specifica	Ag	Zona agricola	Bo	Zona forestale
Nt	Zona nuclei storici e tradizionali																														
Rn	Zona di rispetto dei nuclei storici e tradizionali																														
R7, R7a, R7b	Zona con altezza edificabile massima 22.70 m																														
Ci	Zona di completazione e di mantenimento degli insediamenti																														
SP	Zona speciale pinacoteca																														
Zrs	Zona di ristrutturazione																														
R5	Zona con altezza edificabile massima 16.70 m																														
R3, R3a	Zona con altezza edificabile massima 10.50 m																														
R2, R2a, R2b	Zona con altezza edificabile massima 8.00 m																														
M	Zona di mantenimento																														
Ms	Zona monumento																														
AP-EP	Zona per attrezzature ed edifici pubblici																														
SDS	Territorio senza destinazione specifica																														
Ag	Zona agricola																														
Bo	Zona forestale																														

Prescrizioni contro l’inquinamento fonico	<p>Art. 14 bis 16 17 18</p> <p>In materia di immissioni foniche fanno stato le disposizioni dell’Ordinanza federale contro l’inquinamento fonico (OIF) ed i gradi di sensibilità ai rumori definiti dal Piano regolatore.</p>
--	--

Promozione dell'abitazione e del commercio	<p>Art. 15 19</p> <p>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 alla SULT (malus).</p> <p>Il "bonus" e il "malus" raggiungono al massimo il 10% dell'IS della zona e sono calcolati proporzionalmente sulla base della tabella allegata alle presenti norme.</p> <p>1.1 Il "bonus" raggiunge al massimo il 30% della SULAP nel caso siano sottoscritti gli accordi speciali fra il Comune e i proprietari privati previsti nel Regolamento comunale per la promozione dell'alloggio.</p> <p>2. Per le nuove costruzioni, ricostruzioni, riattazioni, ampliamenti di costruzioni o semplici cambiamenti di destinazione, oggetto di domanda di costruzione, è fatto obbligo di rispettare le percentuali minime di superficie utile lorda:</p> <ul style="list-style-type: none">• per l'abitazione primaria (SULAP)• alberghiera (SULA)• commerciale (SULC) <p>fissate nel "Piano delle destinazioni residenziali, alberghiere, degli esercizi pubblici e istituti sociali" per rapporto alla SUL concessa per i singoli fondi.</p> <p>Nei nuclei tali superfici sono determinate in percentuale alla superficie utile lorda esistente o definita nei piani.</p> <p>Non sono soggetti al rispetto delle percentuali minime qualsiasi riattazione e gli ampliamenti limitati, funzionalmente necessari, quando non cambia la destinazione.</p> <p>È riservato quanto esposto all'art. 6 quater cpv. 3.</p> <p>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%.</p> <p>3. Per consentire il raggiungimento dell'IS maggiorato, l'IO può essere superato, purché rimanga rispettata la percentuale di area verde prevista per la zona.</p>
---	--

Residenza primaria - definizione	<p>Art. 15 bis 20</p> <p>1. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è adatta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel comune o vi risiede per lunghi periodi di studio o di lavoro.</p> <p>2. La nozione di domicilio è stabilita dal codice civile svizzero.</p>
---	--

Disciplinamento delle residenze primarie nella zona R2b	<p>Art. 15 ter 21</p> <p>1. Per le abitazioni primarie, il bonus viene aumentato fino al 50%.</p> <p>2. Il presente articolo si applica alle nuove costruzioni, alle riattazioni ed ai cambiamenti di destinazione.</p>
--	--

Art. 16 22

Distanze dai confini privati, fra edifici e dalla vegetazione

1. Conformemente all'art. 12 della LE e 7 del RLE la distanza minima di un edificio dal confine è stabilita nel modo seguente:

7 m per le zone R7 - R7a - R7b

6 m per la zona R5

5 m per le zone R3 - R3a

4 m per le zone R2 - R2a - R2b

1.1 per le zone R7, R7a, R7b la distanza si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 19.70 m;

1.2 per la zona R5 la distanza si riduce a 5 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 13.70 m;

1.3 per le zone R3 e R3a la distanza si riduce a 4 m qualora l'altezza dell'edificio non superi gli 8.00 m.

2. La distanza richiesta tra due edifici su fondi contigui è uguale alla somma delle rispettive distanze dello stesso confine.

2.1 Se sul fondo altrui esistono edifici costruiti antecedentemente all'entrata in vigore del P.R. 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 - R7a - R7b

7 m per la zona R5

6 m per le zone R3 - R3a

5 m per le zone R2 - R2a - R2b

da quelle esistenti, rispettate comunque le distanze dai confini di cui al cpv. 1.

2.2 La distanza richiesta tra due edifici sullo stesso fondo è uguale al doppio delle distanze dai confini previste per la zona.

3. In mancanza di obbligo di contiguità, le pensiline dovranno distare dal confine almeno 3.50 m. Per quanto riguarda i balconi si fa riferimento alle disposizioni della legislazione cantonale.

4. Tutti gli edifici e gli impianti devono distare almeno 8 m dalla poligonale che tocca i tronchi situati al limite del bosco. Deroghe sino ad una distanza di 4 m possono essere autorizzate dal Municipio qualora non risulti altrimenti possibile l'edificazione del fondo.

5. Il Municipio può concedere la piantagione di piante d'alto fusto e fruttifere a 3 m dal confine. Con l'accordo fra i confinanti, la piantagione può essere eseguita anche a confine. La rimozione delle piantagioni in contrasto con queste norme può essere ordinata dal Municipio a richiesta del vicino, entro un anno dal loro collocamento a stabile dimora.

6. 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.

Art. 17

Sopraelevazione di edifici esistenti

Per gli edifici costruiti antecedentemente alla entrata in vigore del P.R. 9.2.1979 e che non rispettano le vigenti distanze dai confini privati e dalle linee di edificazione, qualora l'indice di sfruttamento e l'altezza lo consentano,

è permessa, nel rispetto della caratteristica dell'edificio, la sopraelevazione di 3 m. Le parti aggiunte non devono fuoriuscire dal perimetro dell'edificio esistente.

Art. 18

Edificazione sulle linee di costruzione

1. L'obbligo di costruzione, secondo le linee di cui all'art. 9.3 e 9.4, è limitato ad una profondità massima di 14 m a partire dalle stesse. Oltre tale profondità, sono da rispettare le distanze di cui all'art. 16.
2. Nel caso in cui all'art. 9.3 devono essere rispettati gli indici di sfruttamento e di occupazione della zona.
3. Nel caso di cui all'art. 9.4 gli indici di sfruttamento e di occupazione vanno rispettati solo se le costruzioni oltrepassano la profondità di 14 m.
4. Superfici sotterranee computabili nella SUL possono essere eseguite solo se gli indici calcolati per la parte fuori terra non superano gli indici massimi stabiliti per la zona ove è ubicato il fondo.

Art. 19 23 24

Zona Comprensorio

Nt

1. La zona Nt comprende i nuclei storici e tradizionali del comprensorio comunale: Aldesago, Brè, Caprino, Cassarate, Castagnola, Cortivo, Lugano, San Maurizio, Ruvigliana.

Gradi di intervento

2. La zona Nt non è soggetta a indicazioni generali di indice di sfruttamento e di occupazione. Nella stessa sono possibili i seguenti sei gradi di intervento generale. Rimangono riservate le disposizioni di cui all'art. 39bis.

2.1 Restauro totale:

previsto per gli edifici che presentano pregi artistici e storici.

Sono permessi unicamente interventi di restauro rigoroso, tendenti a riportare le strutture, gli spazi interni e le facciate allo stato di maggior valore storico o architettonico. Essi dovranno tener conto dei valori archeologici, storici, ed artistici.

È permessa l'esecuzione d'interventi di tipo funzionale, igienicosanitario e di protezione termica indispensabili per l'adattamento dell'edificio alle attuali condizioni di abitabilità.

2.2 Intervento conservativo:

previsto per quegli edifici che necessitano di essere conservati in quanto componenti culturali essenziali del tessuto storico e ambientale.

Si dovranno mantenere e se necessario consolidare le strutture principali dell'edificio come le facciate, i muri maestri ed il tetto nonché eventuali spazi ed elementi interni di pregio (scale, saloni, soffitti, camini, cortili, ecc.) in particolare quelli indicati nei piani.

Sono in special modo auspicati interventi tendenti al recupero di valori storici o architettonici, come il ripristino della forma originaria del tetto e l'eliminazione di elementi estranei al carattere delle facciate. Sono parimenti ammesse modifiche delle suddivisioni interne, nonché l'introduzione degli impianti e delle rifiniture necessarie per l'adattamento dei locali alle loro funzioni.

Le solette possono essere sostituite a condizione che rispettino le quote di quelle originali.

2.3 Intervento conservativo limitato:

previsto per quegli edifici che non possono essere demoliti e che per aver subito modifiche sostanziali alle strutture originali non consentono più gli interventi previsti nelle cifre 2.1 e 2.2.

Per le facciate protette e per i tetti si dovrà operare secondo i criteri stabiliti per l'intervento conservativo.

Le solette possono essere sostituite a condizione che rispettino le quote di quelle originali. Per il resto sarà possibile un'edificazione a nuovo secondo i criteri stabiliti per tale tipo di intervento.

Nella trasformazione di rustici e stalle in abitazioni rispondenti alle abituali norme igienico-sanitarie, potranno essere concesse eccezionalmente sopraelevazioni limitate allo stretto necessario per conferire l'abitabilità a piani già esistenti, nonché modifiche nella disposizione delle aperture.

Queste ultime dovranno permettere all'edificio di assumere un chiaro aspetto civile che richiami la nuova funzione abitativa, in cui i criteri architettonici saranno dettati dalle caratteristiche ambientali.

2.4 Edificazioni a nuovo:

gli edifici potranno essere demoliti e ricostruiti secondo le seguenti norme, tenuto conto di eventuali prescrizioni speciali ed indicazioni contenute nei piani:

- a. la ricostruzione dovrà aver luogo nel rispetto delle volumetrie e del perimetro preesistenti. Laddove la caratteristica ambientale non lo richiede, il Municipio sentito il parere delle Commissioni comunali competenti, può concedere una deroga al rispetto del perimetro della costruzione preesistente. Modifiche e completazioni saranno possibili solo per armonizzare la volumetria del nuovo edificio a quella degli adiacenti. È esclusa la formazione di corpi tecnici oltrepassanti le falde del tetto;
- b. i muri perimetrali, le facciate e i porticati dovranno essere adattati alle caratteristiche ed ai valori architettonici della via o piazza nella quale il nuovo edificio si inserirà. Particolare cura è da porre nella scelta dei materiali, nella disposizione delle aperture e di eventuali balconi.

2.5 Demolizione senza ricostruzione:

prevista dove è necessaria la creazione di una zona non edificata o per il caso di edifici subalterni.

2.6 Quando specifici studi dovessero dimostrare che il grado di intervento generale è eccessivo, il Municipio, sentita la competente commissione comunale potrà decidere di applicarne uno meno restrittivo per parti ben definite e limitate della costruzione.

Vincolo di verde

3. È previsto dove è necessaria la creazione o il mantenimento di una zona verde.

Spazi liberi

4. Gli spazi liberi devono rimanere tali, salvo indicazione contraria nei piani. Si applicheranno per analogia le norme della cifra 2.4 b. Rimangono riservate le disposizioni di cui all'art. 39bis.

Elementi costruttivi di particolare interesse

5. Gli elementi costruttivi di particolare interesse nelle zone dei nuclei tradizionali, in specie quelli indicati nei piani dei nuclei, dovranno essere conservati con adeguate misure di mantenimento, indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio.

Costruzioni sotterranee	<p>6. Salvo indicazione contraria nei piani, le costruzioni sotterranee sono concesse a condizione che non ne derivi alcuna alterazione visibile dello stato preesistente del fondo e che siano necessarie alla funzionalità dello stabile.</p> <p>Deroghe possono essere concesse nei casi di pubblica utilità. Nei casi di cui all'art. 19.2.1, i cantinati dovranno essere contenuti solo nel perimetro dell'edificio. Nei casi di cui all'art. 19.2.2 e 19.2.3 essi dovranno essere contenuti entro la poligonale degli elementi protetti.</p>
Tetti	<p>7. I tetti devono essere a falde.</p> <p>La loro pendenza e la copertura dovranno essere conformi a quelle caratteristiche della zona: la copertura dovrà comunque avvenire in coppi o in tegole rosse. Potrà essere eccezionalmente concesso l'inserimento di lucernari.</p> <p>È esclusa la formazione sui tetti di squarci, terrazze o abbaini, nonché la posa di pannelli solari e di ogni altro elemento che possa alterarne l'aspetto.</p> <p>L'altezza della linea di gronda dovrà essere pari alla preesistente, ritenute le eccezioni previste alla cifra 2.4.</p>
Tinteggi e arredi	<p>8. Nella zona Nt il tinteggio e tutti gli elementi compositivi della proprietà, delle facciate, dei portici e dei muri perimetrali, comprese eventuali pensiline, arredi delle aperture, tendaggi esterni, lampioni, orologi, ecc., dovranno essere conformi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio ed essere in armonia con quelle degli edifici circostanti. Di regola non sarà permessa la posa di avvolgibili. Non è concesso il tinteggio della pietra naturale ed artificiale.</p>
Insegne pubblicitarie	<p>9. È vietato applicare, posare o dipingere figurazioni, scritte, insegne, tavole, cassoni, colonne ed altri impianti destinati alla pubblicità che deturpino l'aspetto estetico di edifici, porticati, giardini, strade e piazze.</p> <p>È considerato deturpante tutto ciò che per dimensioni esagerate, per stravaganza della forma o del carattere del disegno o della scritta, per vistosità del materiale o del colore, non rispetta il carattere edilizio tradizionale della zona ed impedisce la fruizione dell'elemento architettonico nel quale è inserito.</p> <p>L'applicazione e la posa di elementi e impianti destinati alla pubblicità è permessa esclusivamente nella inquadratura delle vetrine e fino alla fascia marcapiano sopra il piano terreno.</p> <p>Elementi in sporto o a bandiera possono essere ammessi soltanto in caso di provata utilità pubblica.</p> <p>Sono riservate le norme previste dalla legislazione cantonale ed in specie dalla legge sulle insegne e scritte destinate al pubblico del 12.11.1954 e del relativo Regolamento di applicazione.</p>
Domanda di costruzione	<p>10. La domanda di costruzione preventiva o definitiva di cui alle cifre 2.1, 2.2 e 2.3 dovrà essere accompagnata da un rilievo completo dell'edificio in esame.</p> <p>Per le edificazioni di cui alla cifra 2.4 il rilievo potrà essere limitato alla volumetria, ma dovrà essere accompagnato dal profilo e dal rilievo fotografico degli edifici vicini.</p>
Nuove edificazioni	<p>11. Per le edificazioni a nuovo la cui realizzazione si è conclusa dopo l'approvazione della revisione del PR, sino alla definizione del nuovo vincolo, sono possibili solo gli interventi di normale manutenzione e di riorganizzazione interna.</p>

-
- Art. 20**
Zona Rn È la zona di rispetto per la protezione esterna dei nuclei tradizionali.
In questa zona è vietato qualsiasi cambiamento dello stato fisico dei fondi che non sia in stretta relazione con la valorizzazione e la funzionalità dei nuclei e dei loro edifici.
- Art. 21**
Zona R7 1. Nel comprensorio della zona R7 sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 22.70 m
- indice di sfruttamento: 1.6
- indice di occupazione: 40%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 30% della SEN.
3. Per la parte della zona R7 delimitata con semplice tratteggio, il Municipio, sentito il parere della Commissione Costruzioni, può, in considerazione delle particolari condizioni ambientali, imporre deroghe alle norme per la zona, compensando le variazioni dell'altezza con un maggior o minore indice di occupazione, fermo stando l'indice massimo di sfruttamento pari a 1.6, ed il rispetto delle distanze di zona.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 22**
Zona R7a 1. Nel comprensorio della zona R7a sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 22.70 m
- indice di sfruttamento: 1.9
- indice di occupazione: 40%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 30% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 23**
Zona R7b 1. Nel comprensorio della zona R7b sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 22.70 m
- indice di sfruttamento: 1.4
- indice di occupazione: 40%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 30% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 24**
Zona R5 1. Nel comprensorio della zona R5 sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 16.70 m
- indice di sfruttamento: 1
- indice di occupazione: 35%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.

- Art. 25**
- Zona R3** 1. Nel comprensorio della zona R3 sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 10.50 M
 - indice di sfruttamento: 0.6
 - indice di occupazione: 30%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 26**
- Zona R3a** 1. Nel comprensorio della zona R3a sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 10.50 m
 - indice di sfruttamento: 0.7
 - indice di occupazione: 30%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 27**
- Zona R2** 1. Nel comprensorio della zona R2 sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 8.00 m
 - indice di sfruttamento: 0.25
 - indice di occupazione: 30%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 28**
- Zona R2a** 1. Nel comprensorio della zona R2a sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 8.00 m
 - indice di sfruttamento: 0.4
 - indice di occupazione: 30%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15.
- Art. 28 bis 25**
- Zona R2b** 1. Nel comprensorio della zona R2b sono concessi i seguenti parametri:
- altezza massima: 8.00 m
 - indice di sfruttamento: 0.4
 - indice di occupazione: 30%
2. È richiesta un'area verde minima pari al 40% della SEN.
Resta riservato quanto previsto all'art. 15 e 15 ter.
- Art. 28 ter 26**
- Zona di mantenimento degli insediamenti Ci** 1. La zona di mantenimento degli insediamenti ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti.
2. Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione. Ampliamenti (da attuare una volta tanto) degli edifici destinati a residenza

primaria possono essere concessi solo per comprovate esigenze funzionali o se le esigenze di un normale standard di vita lo richiedono.

Nuove costruzioni sono escluse, eccettuate quelle indicate sui fondi (no. 875 e 998) nel Piano delle zone con le possibilità edificatorie previste per la zona R2a.

3. Le autorimesse sono ammesse solo nella misura indispensabile a soddisfare le esigenze funzionali degli edifici residenziali che si trovano in questa zona. Sono ammesse le piscine non coperte e i piccoli depositi da giardino, i pergolati e gli arredi da giardino ad essi assimilabili. Sono pure ammesse nuove costruzioni o impianti se assolutamente indispensabili all'attività agricola.

4. Ogni intervento edile o di sistemazione del terreno deve essere integrato nel paesaggio. Il Municipio può imporre i materiali e le tecniche di costruzione nell'interesse di una migliore integrazione nel paesaggio a tutela dell'ambiente.

5. Per le distanze fanno stato le disposizioni della zona R3.

Art. 28 quater 27

Zona edificabile di interesse comunale

1. È la zona destinata a favorire la costruzione di abitazioni primarie.

2. I fondi ad essa attribuiti vengono acquisiti dal Comune, se necessario attraverso l'esproprio.

3. Condizioni e termini relativi alla cessione dei sedimi, ai requisiti posti agli acquirenti, al genere di costruzioni da realizzare ecc. sono stabiliti da un apposito Regolamento comunale.

Art. 29 28

Area forestale Bo

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni federale e cantonale.

2. Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone con un tratto ha invece valore vincolante conformemente all'art. 10 cpv. 2 Lfo.

3. In caso di dissodamento la superficie dissodata è attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato.

4. Se in seguito ad accertamento l'autorità competente non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.

Art. 29 bis 29

Zona agricola Ag

1. L'area agricola è destinata all'utilizzazione agricola, viticola e all'orticoltura.

2. Sono ammesse solo costruzioni e impianti inerenti tali utilizzazioni, le eccezioni in conformità dell'art. 24 LPT sono ammesse unicamente se non si oppongono agli interessi della gestione agricola del territorio.

3. I terreni agricoli devono essere curati in modo razionale.

4. Il Municipio può affidare a terzi la cura dei fondi abbandonati dandone avviso al proprietario. Esso può provvedervi direttamente quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.

Art. 30 30 31 32

Comprensorio di protezione della riva del lago	<p>1. Nel comprensorio di protezione della riva del lago sono da salvaguardare e da valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale, in modo da consentire al massimo la godibilità ed anche l'accessibilità da parte del pubblico.</p> <p>La vegetazione ripuale e quella d'alto fusto dell'entroterra sono considerate protette.</p> <p>Possono essere autorizzate opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per la stabilizzazione della riva, purché non in contrasto con gli obiettivi sopra descritti.</p> <p>Le ricostruzioni e le nuove edificazioni devono rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 5.00 m ed un indice d'occupazione al massimo pari al 20%.</p> <p>La distanza dal lago deve rispettare le linee di arretramento. Dove queste non esistono, la distanza dal lago viene fissata caso per caso, tenuto conto dei criteri di protezione soprammenzionati e riservata la legislazione cantonale.</p> <p>Il Municipio, con consenso del C.C., ha la facoltà di proporre all'autorità cantonale, deroghe alle prescrizioni del presente articolo per opere essenzialmente di interesse pubblico, come ristoranti al lago ed infrastrutture analoghe.</p> <p>Per le singole zone, valgono inoltre le seguenti prescrizioni.</p>
Zona di mantenimento (M)	<p>2. Nel comprensorio della zona M hanno priorità la protezione e la salvaguardia dell'ambiente lacuale.</p> <p>In questa zona sono ammesse la riattazione, la manutenzione ed il rifacimento delle costruzioni nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche ambientali ed estetiche esistenti.</p> <p>Per comprovate esigenze funzionali sono permessi ampliamenti delle volumetrie esistenti per un massimo del 10%, a condizione che l'ambientamento e l'estetica delle costruzioni lo consentano.</p> <p>Non è permessa la costruzione di nuovi edifici.</p> <p>È permessa la costruzione di nuovi arredi per giardino, quali piscine aperte, pergolati, depositi per attrezzi, campi da gioco, a condizione che l'ampliamento e la salvaguardia della zona e della vegetazione pregiata lo consentano.</p>
Zona monumento "Ms"	<p>3. Nel comprensorio "Ms" valgono le norme della zona di mantenimento (M), inoltre, poiché ogni intervento deve portare alla conservazione ed all'avvaloramento del monumento, devono essere ossequiate le direttive delle Autorità cantonali competenti per la protezione dei monumenti storici ed artistici.</p>
Zona speciale pinacoteca "SP"	<p><i>Abrogato</i></p>
Zona di ristrutturazione Zrs	<p>5. Il comprensorio della zona Zrs è istituito per favorire un recupero della sostanza architettonica e paesaggistica andata persa nel suo originale aspetto e volume.</p> <p>5.1 Gli interventi edilizi necessari per la ristrutturazione sono stabiliti da un Piano particolareggiato.</p>

5.2 Sono comunque ammesse le ristrutturazioni e le costruzioni, che si accordino all'idea progettuale della zona, sia alla volumetria ed al carattere architettonico delle costruzioni preesistenti e limitrofe. Il Municipio potrà sentire, nell'ambito della procedura di approvazione, il parere della Commissione comunale competente.

5.3 Nell'intento di favorire il raggiungimento degli obiettivi pianificatori il Comune potrà, se necessario, acquisire fondi assegnati alla zona anche attraverso l'esproprio.

5.4 Le ristrutturazioni dei fondi acquisiti potranno essere eseguite direttamente dal Comune o da terzi, secondo modalità che saranno stabilite da appositi Regolamenti.

Zona residenziale R2 6. Nella zona R2 ove non in contrasto con le prescrizioni del presente articolo, valgono le norme dell'art. 27.

Zona senza destinazione specifica SDS 7. Nella zona SDS ove non in contrasto con le prescrizioni del presente articolo, valgono le norme dell'art. 32.

Art. 31 33

Zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici 1. La zona AP-EP comprende le aree verdi, le attrezzature e gli edifici pubblici esistenti o da realizzare.

2. Il Piano delle attrezzature ed edifici pubblici indica inoltre sia proprietà private da espropriare, sia altre aree private di pubblica utilità.

3. Quando funzione e gestione delle aree private di pubblica utilità non risultino più assicurate nella misura necessaria per rispettare gli obiettivi di PR, il Comune ha la facoltà di procedere all'esproprio, per continuare - in proprio o tramite terzi - nella conduzione dell'oggetto.

Art. 32 34

Territorio senza destinazione specifica SDS 1. Comprende tutto il territorio giurisdizionale del Comune non definito nel Piano delle zone come zona edificabile, zona forestale o zona agricola.

2. L'utilizzazione del suolo è disciplinata dalle norme di attuazione del Piano del paesaggio e dal diritto cantonale di applicazione della LPT.

3. L'edificabilità, riservate le eventuali ulteriori limitazioni previste dalle norme di attuazione del Piano del paesaggio, è disciplinata dall'art. 24 LPT (eccezioni fuori dalle zone edificabili), e dalla legislazione cantonale di applicazione.

Art. 32 bis Abrogato 55

Zona degli spazi liberi ZSL

**Protezione di
monumenti**

Art. 33

Nei comprensori indicati con tratteggio per PM (protezione monumenti) valgono le norme di edificabilità delle rispettive zone.

Tuttavia le nuove costruzioni e vegetazioni non devono pregiudicare la predominanza nel paesaggio dei monumenti.

Il Municipio, sentito il parere delle competenti Commissioni comunali e cantonali, imporrà di conseguenza i necessari limiti all'altezza, alla forma ed all'ubicazione dei fabbricati o della vegetazione, compensando, se del caso, le limitazioni con deroghe all'indice di occupazione, al numero dei piani ed alle altezze.

Art. 34 35 54**Beni culturali****a. In Generale**

Nel piano del paesaggio sono indicati i Beni Culturali d'interesse CANTONALE, con i rispettivi perimetri di rispetto, e quelli d'interesse LOCALE, con i rispettivi perimetri di valorizzazione.

Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.

b. Beni culturali d'interesse cantonale

1. Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC) gli oggetti segnalati nei piani con le sigle C numerate e indicati nella lista sottostante.

Oggetti	Mappali	Ubicazioni	Denominazioni o funzioni
C1	687	Via Trevano, 84	Complesso del cimitero (muro di cinta con cappelle di famiglia, due edifici ai lati dell'entrata, crematorio, famedio, ossario e tombe)
C2	688	Via Giacomo Brentani, 1	Chiesa parrocchiale di Cristo Risorto, edifici annessi, spazi e manufatti esterni (viali, muretti, fontana, ecc.)
C3	767	Via Castausio, 13	Complesso di Villa La Belgique (villa, portineria, giardino, berceau, portale)
C4	558, 2580	Via Madonetta, 13	Chiesa di S. Maria Stradone e portale
C5	854	Via Ferruccio Pelli, 16	Consolato d'Italia
C6	485	Via Giuseppe Curti, 19-19a	Casa d'appartamenti Amadò
C7	1704	Via Bertaro Lambertenghi, 6	Casa d'appartamenti Poretto
C8	496, 497	Via Serafino Balestra, 19	Stabile OCST con albergo
C9	2178	Via Guglielmo Canevascini	Studio Radio della Svizzera Italiana (edificio A e edificio B e giardino compreso tra le due ali dell'edificio A)
C10	918	Via Romeo Manzoni, 8	Casa d'appartamenti La Rotonda
C11	979	Via Francesco Borromini, 10	Villino e giardino
C12	1264	Via Stabile	Torretta di trasformazione
C13	1263	Via Stabile, 8	Scuola materna, giardino e scalinata
C14	894	Piazzale della Stazione, 1	Stazione FFS e stabile delle dogane
C15	1090	Via Loreto	Chiesa di S. Maria di Loreto

C16	1122	Via Loreto	Piazza antistante alla Chiesa di S. Maria di Loreto, con muro di cinta e cappella affrescata
C17	1124	Via Loreto	Portale
C18	1157	Riva Antonio Caccia, 7	Hotel Splendide Royal
C19	383	Viale Carlo Cattaneo, 4	Palazzo degli studi e giardino
C20	383	Viale Carlo Cattaneo, 6	Biblioteca cantonale
C21	381	Parco civico	Villa Ciani
C22	1290	Via Delle Scuole, 1	Casa d'appartamenti Torre
C23a	973	Via Riviera	Villa Favorita
C26	290	Via Riviera, 18	Complesso di Villa Helios (villa, dependance, giardino e manufatti)
C27	489, 491, 833, 1308	Piazza San Giorgio	Complesso della chiesa parrocchiale di S. Giorgio (chiesa, campanile, sagrato, croce cimiteriale)
C28	489, 833	Piazza San Giorgio	Casa parrocchiale di S. Giorgio contenente l'ossario
C29	2081	Via Adolfo e Oscar Torricelli	Casa Popolare d'appartamenti e giardino
C30	41	Via Del Tiglio, 3	Casa d'appartamenti Giuliana
C31	328	Piazza Ferruccio Pelli	Cappella già del monastero di S. Giuseppe
C32	1015, 1008	Borghetto	Complesso della cattedrale di S. Lorenzo (chiesa, sagrato, sarcofago, statue Fede e Carità, croce cimiteriale)
C33	1072	Piazza Bernardino Luini, 1	Chiesa parrocchiale di S. Maria
C34	2919, 2920	Piazza Bernardino Luini	Ex-convento di S. Maria degli Angioli
C35	291	Piazzetta San Rocco	Chiesa di S. Rocco
C36	250	Piazza Dante Aligheri	Chiesa S. Antonio
C37	138	Via Nassa	Chiesa S. Carlo
C38	6	Via Peri	Chiesa della Madonna Immacolata
C39	334	Via Cantonale	Complesso del monastero delle Cappuccine di S. Giuseppe (monastero, chiesa, giardino, orto)
C40	906	Salita Dei Frati, 4	Affreschi raffiguranti Cristo servito da angeli, Immacolata, Madonna, S. Francesco in estasi e S. Francesco orante nel convento dei Cappuccini

C41	2378	Salita Dei Frati	Tre lapidi (Lapide commemorante il lascito Stazio, Lapide funeraria di monsignor Pezzoni, Lapide funeraria di Giovanni Fraschina) nella chiesa della SS: Trinità
C42	237	Piazza Alessandro Manzoni	Palazzo Comunale
C43	345	Corso Enrico Pestalozzi, 21	La Piccionaia
C44	26	Via Pretorio, 7	Palazzo Riva e cortile
C45	63	Via Francesco Soave, 9	Palazzo Riva
C46	275	Via Massimiliano Magatti, 2	Palazzo Riva
C47	300	Via Canova, 12	Palazzo Albertolli e giardino
C48	381	Parco Ciani	Cancello in ferro battuto del portale nel parco Ciani
C49	35	Via Cattedrale, 13	Camino
C50	176	Via dei Solari, 1	Portale bugnato nel prospetto nord
C51	54	Contrada di Sassello, 10	Portale con frammento di decorazione gotica in cotto nel prospetto sud
C52	204	Piazza della Riforma, 5	Lapide con iscrizione gotica e figura araldica (1425) murata nel prospetto sud-ovest
C53	706, 2031	Rovello	Complesso di S. Maurizio a Rovello (oratorio, masseria e cimitero con cappella cimiteriale)
C54	220	Via Funicolare	Oratorio dei S. Pietro della Erbette
C55	618	Piazzale Brè	Affreschi raffiguranti S. Antonio Abate e S. Carlo nella chiesa parrocchiale dei SS. Simone e Fedele
C56	144	Viale Castagnola, 12	Cantiere della Società di navigazione Lago di Lugano
C57	517	Viale Cassarate, 8	Ex Macello pubblico
C58	1057, 1069, 1071, 2734	Piazza Bernardino Luini,	Complesso della funicolare degli Angeli (tracciato e partenza, stazione di arrivo, scalinata e torretta neogotica)
C59	1075	Salita Carlo Bossoli, 7	Casa d'appartamenti Domus Pax con il villino Ada
C60	372, 375	Via Pioda, 10	Palazzo delle Dogane e Casa Boni
C61	336	Via Pretorio, 13	Palazzo Macconi

C62	351, 2273, 2659	Via Giovan Battista Pioda, 4-6	Palazzi Il Cardo, La Piccionaia e Cinema Corso, giardino con fontana
C63	419, 421	Via Pasquale Lucchini, 6-8	Casa Brocchi Fraschina e giardino
C64	404	Viale Carlo Cattaneo, 5	Ex asilo Ciani, giardino e berceau
C65	295, 296, 297, 1658, 1659	Via Guglielmo Marconi, 2	Palazzi Gargantini (5 palazzi)
C66	345	Corso Enrico Pestalozzi, 21a, b	Alhambra
C67	347, 1719	Via Carlo Frasca, 1	Ex studio d'architettura Chiattono, rustico, giardino e cortile
C68	275	Via Magatti, 2	Edificio bancario BSI
C69	278, 1530, 1541, 1542	Via della Posta, 2-4 Piazzetta San Rocco, 2 Via Carducci, 4	Palazzi della Galleria
C70	258	Via della Posta, 7	Posta centrale
C71	235	Piazza R. Rezzonico	Fontana Bossi
C72	222	Piazza C. Battaglini	Monumento a Carlo Battaglini
C73	308	Riva Albertoli	Monumento a Guglielmo Tell
C74	289	Piazza dell'Indipendenza	Monumento all'indipendenza Ticinese
C75	381	Parco Ciani	Darsena

NOTA:

. per gli oggetti da C22-C28, C30, C54, C56 i numeri di mappa sono riferiti al catasto di Castagnola; per l'oggetto C56 il numero di mappa è riferito al catasto di Brè;

. l'oggetto C9 è stato modificato dal Tribunale cantonale amministrativo, con decisione del 18 dicembre 2019.

c. Beni culturali d'interesse locale

1. Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC) gli oggetti segnalati nei piani con le sigle L numerate e indicati nella lista sottostante

Oggetti	Mappali	Ubicazioni	Denominazioni o funzioni
L01	2864	Via Giacomo e Filippo Ciani, 100	Cinestar (vedi PR-NQC)
L02	1880	Via Beltramina, 1	Palazzo d'appartamenti
L03	1886	Via Beltramina, 18-20a	Complesso residenziale
L04	2676	Via Castausio, 8	Scuola materna
L05	772	Via Trevano, 23	Scuole comunali
L06	619	Via Giovanni Ferri, 21	Scuola dell'infanzia Molino Nuovo
L07	628	Via Marco da Carona, 10	Casa per anziani Serena
L08	768	Via Castausio, 11	Casa d'appartamenti
L09	1560	Via Castausio, 6	Edificio amministrativo
L10	1483	Via Castausio, 7	Casa d'appartamenti
L11	803	Via Zurigo, 10	Casa d'appartamenti
L12	571	corso Elvezia, 36	Biblioteca universitaria
L13	573	Via Ospedale, 13	Università della Svizzera Italiana
L14	865	Via Giuseppe Buffi, 2	Palazzo d'appartamenti e commerciale
L15	464	Corso Elvezia	Chiesa del Sacro Cuore
L16	1524	Via Bertaro Lambertenghi, 7	Palazzina d'appartamenti
L17	1569	Via Antonio Fusoni,	Casa Luce
L20	1991	Viale Stefano Franscini, 11	Edificio abitativo-amministrativo
L21	880	Viale Stefano Franscini, 8	Banca del Gottardo
L22	863	Viale Stefano Franscini, 9	Villa Saroli
L23	1398	Via Dufour, 7	Casa d'appartamenti
L24	1470	Via Dufour, 9	Casa d'appartamenti
L25	1487	Via Vincenzo d'Alberti, 12	Villa
L26	1428	Via Vincenzo d'Alberti, 14	Casa d'appartamenti
L27	1679	Via F. Pelli, 18	Edificio abitativo

L28	1603	Via F. Pelli, 24	Fabbrica Giglia
L29	1505	Via Dufour, 1	Casa d'appartamenti e commerciale
L30	1538	Via Ginevra, 4	Edificio amministrativo Assicurazione Allianz
L31	856	Via Ginevra, 2	Banca privata Edmond de Rothschild
L32	1644	Via Giuseppe Curti, 4	Casa d'appartamenti
L33	879, 888	Via Carlo Maderno	Casa d'appartamenti
L34	470	Via Carlo Maderno, 10	Casa Fabbroni
L35	470	corso Elvezia, 27	Edificio amministrativo
L36	436	Via Luigi Canonica, 15	Edificio amministrativo Istituto Elvetico
L37	415	Via Luigi Canonica, 9	Casa d'appartamenti
L38	1653	Via Luigi Lavizzari, 5	Edificio abitativo con negozi
L39	422	Via Luigi Lavizzari, 3	Edificio abitativo-amministrativo
L40	2129, 2776	Via Tesserete, 10	Muro di contenimento della Villa Sassa
L41	2775	Via Tesserete	Belvedere della villa Maraini
L42	2775	Via Tesserete	Statua "Te precor"
L43	1359, 1896	Via Besso, 42	Edificio industriale (Tipografia, uffici e atelier)
L44	1336	Via Soldino, 9	Conservatorio della Svizzera italiana
L45	1268	Via Brenno Bertoni, 7	Ex Villa Brentani
L46	2963	Via Cortivallo, 34	Sottocentrale AIL Gemmo
L47	1024	Via Montarina, 5	Continental Parkhotel (dépendance)
L48	998	Via Montarina, 1	Albergo e ostello Montarina
L49	1032, 28	Via Basilea, 28	Hotel Continental
L50	1035	Via Montarina	Torretta Enderlin (Belvedere)

L51	1084	Via Antonio Adamini, 24	Condominio Liberty
L52	1092	Via Loreto, 16	Villino Eremo
L53	1136	Riva Antonio Caccia, 5	Museo Villa Malpensata
L54	1148	Via Silvio Calloni, 2	Edificio abitativo con negozi
L55	1151	Via Clemente Maraini, 39	Ex Hotel Beha
L56	1156	Via Giuseppe Mazzini, 20	Parco Florida
L57	1174	Via Domenico Fontana, 12	Villa
L58	1170	Via Domenico Fontana, 14	Edificio amministrativo
L59	1172	Via Silvio Calloni, 9	Edificio abitativo
L60	1173	Via Silvio Calloni, 7	Casa d'appartamenti
L61	1411	Via Silvio Calloni, 5	Edificio amministrativo
L62	1184	Viale Giuseppe Cattori, 8	Edificio abitativo
L63	1203	Via Cassarinetta, 28	Studio d'architettura
L64	2138	Via Antonio Riva, 7	Villa Riva al Ronco
L65	2687	Via Antonio Riva, 9	Casa unifamiliare Felder
L66	49	Via Foce, 1	Studio Foce
L67	48	Viale Castagnola	Viale Castagnola
L68	49	Via Castagnola, 4	Piscina coperta
L69	49	Via Al Lido	Lido
L70	114	Viale Castagnola, 24	Hotel Seegarten
L71	131	Via Concordia, 7	Scuole comunali Cassarate
L72	219	Viale Castagnola, 31	Hotel Villa Castagnola

L73	173	Via Pico, 20	Edificio abitativo con uffici
L74	180	Via Sole, 18	Villa
L75	187	Via Sole, 5	Villa
L76	253	Via Salute, 15	Oratorio di S. Michele
L77	534	Via Riviera, 34	Villa Livadia
L78	535	Via Cortivo	Ex casa comunale
L79	642	Via Cortivo, 24	Villa Heleneum
L80	727	Sentiero di Gandria,	Cappella di S. Domenico
L81	185	Sentiero Trona, 36	Casa Cattaneo
L82	23	Viale Dei Faggi, 7	Edificio abitativo (già casa di Francesco Chiesa)
L83	107	Viale Castagnola, 27	Villa ex Giambonini
L84	542	Viale Stefano Franscini, 38	Edificio abitativo con negozi
L85	562	Via Camoghè, 2	Casa d'appartamenti
L86	719	Via Trevano, 55	Villa Carmine
L87	849	Viale Stefano Franscini, 15	Edificio abitativo-amministrativo
L88	874	Viale Stefano Franscini, 20	Edificio amministrativo
L89	875	Viale Stefano Franscini, 16	Edificio amministrativo
L90	876	Via Giuseppe Curti, 1	Edificio abitativo-amministrativo
L91	891	Via Coremmo, 10	Villa Elisa
L92	991	Via Gian Giacomo Rousseau, 3	Villa
L93	1131	Via Giuseppe Mazzini, 10	Villa Miramonte
L94	1325	Via Soldino, 24-26	Casa d'appartamenti
L95	1488	Via Carlo Maderno, 11	Sinagoga

L96	1631	Via Soldino, 2	Villa
L97	1826	Via Besso	Chiesa di S. Nicolao della Flüe
L98	1885	Via Vignola	Unite residenziale Pro Famiglia (3 blocchi)
<i>L99</i>	<i>2005</i>	<i>Via Marco da Carona</i>	<i>Case popolari Rione Madonnetta</i>
L100	2021	Via Trevano	Case popolari "1948"
L101	2359	Via Giuseppe Zoppi	Magazzino con appartamenti La Colombera
L103	2826	Via Rinaldo Simen, 14 B	Canvetto Luganese

NOTA:

. per gli oggetti L66-L83 i numeri di mappa sono riferiti al catasto di Castagnola e Brè;

. per effetto delle successive verifiche e modifiche, si è reso necessario un riordino della numerazione che ha comportato l'eliminazione del numero 19 e 102;

. per gli oggetti L72, L87, L93, L94 e L99, il vincolo di tutela è stato annullato dal Tribunale cantonale amministrativo, con decisione del 18 dicembre 2019. Variante comunale in corso. **VARIANTE IN CORSO**

d. Interventi sui beni culturali protetti d'interesse cantonale

1. Ove non diversamente specificato al punto b1 o nelle schede di inventario, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
2. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC.

e. Interventi sui beni culturali protetti d'interesse locale

1. Ove non diversamente specificato al punto c1 o nelle schede di inventario, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
2. Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale valgono le disposizioni dell'art. 25. LBC.
3. Ogni intervento suscettibile di modificare un oggetto tutelato deve essere sottoposto preventivamente al Municipio, tramite una domanda di costruzione preliminare, riservato l'obbligo di notifica all'UBC sulla base dell'art. 20 del Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004.
4. Per gli edifici e i manufatti protetti quali beni culturali occorre prevedere interventi conservativi e di restauro.
5. In caso di distruzione a causa di catastrofe, gli oggetti tutelati devono essere ricostruiti sugli ingombri planovolumetrici preesistenti e con gli aspetti delle facciate conformi. Sono riservate eventuali diverse indicazioni inserite nei paragrafi seguenti o nei piani.
6. Fatte salve le limitazioni e le precisazioni date nei paragrafi seguenti o nei piani, le aree libere adiacenti agli oggetti possono essere edificate secondo il PR vigente, a condizione che siano raggiunti gli obiettivi della valorizzazione culturale.
7. Per gli oggetti singoli censiti con i numeri seguenti, al vincolo di mantenimento di volumetrie e facciate si aggiungono anche le condizioni supplementari sotto indicate:

- L 1: riordino delle superfici libere esterne
- L 8, L 9, L 10: obbligo di un'area verde minima pari al 50%, con mantenimento della vegetazione più pregiata; obbligo di mantenimento delle recinzioni esistenti
- L13: mantenimento dello spazio libero, disegnato, verso via Buffi
- L16: controllo dello spazio di relazione e della vegetazione verso le vie Fusoni e Lambertenghi
- L17: controllo dello spazio di relazione verso le vie Fusoni e Lambertenghi
- L 34: mantenimento del giardinetto a sud dell'edificio
- L 44: mantenimento del parco prospiciente alla facciata principale
- L 46: interventi sull'oggetto regolati dalle prescrizioni speciali assegnate per il PV 13.
- L 47, L 48, L 49: mantenimento del parco
- L 50: mantenimento del basamento costruito

- L 56: mantenimento del parco
- L 57: mantenimento della recinzione e dell'impianto del giardino
- L 62: mantenimento della simmetria d'impianto delle aree libere e della vegetazione; eventuale formazione di nuove aree pavimentate solo nelle zone laterali all'edificio
- L 63: mantenimento dello spazio libero, non pavimentato, verso strada
- L 70: l'ampliamento possibile per completare la simmetria dell'edificio
- ~~- L 72: controllo dello spazio libero a parco~~

NOTA:

. l'oggetto L72 è stato annullato dal Tribunale cantonale amministrativo, con decisione del 18 dicembre 2019. VARIANTE IN CORSO

7.1 Oggetto L 91, mapp. 891, scheda 4732, villa Elisa.

L'utilizzazione degli indici residui e subordinate alla valorizzazione del bene culturale protetto.

Si osserva che il d.4 permette già che "... le aree libere adiacenti agli oggetti possono essere edificate secondo il PR vigente, a condizione che siano raggiunti gli obiettivi della valorizzazione culturale". Il riferimento particolare per l'oggetto L 91 è stato introdotto per testimoniare la consapevolezza, da una parte, dell'ampiezza dell'area edificabile residua, e, dall'altra, che la sua collocazione ribassata facilita un'edificazione rispettosa.

8. *Stralciato*

9. Per i casi nei quali la tutela di un bene rende difficoltoso il rispetto delle disposizioni in materia di isolamento termico dell'involucro degli edifici e/o queste risultino contrarie alla protezione dei Beni tutelati, sono applicate le deroghe previste dalla legislazione sull'utilizzazione dell'energia.

10. All'interno dei perimetri di valorizzazione, così come per gli oggetti pubblici e privati d'interesse pubblico, il Municipio può derogare alle prescrizioni del presente articolo, al fine di permettere interventi architettonici ed urbanistici di qualità che facilitino il raggiungimento degli obiettivi pubblici e risultino meno limitativi per i proprietari.

11. *Stralciato*

12. Quando appaia opportuno per una migliore o più facile promozione di un bene o di un assieme culturale, il Municipio può concedere deroghe alle prescrizioni di PR relative a:

- . distanze fra edifici all'interno della stessa proprietà
- . numero minimo di posteggi
- . indice di occupazione
- . quote minime per destinazioni particolari
- . accessi carrozzabili
- . misure a favore degli invalidi

f. Perimetri di rispetto cantonali

Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:

1. Casa popolare d'appartamenti al mapp. 2081

2. Cimitero e la chiesa di Cristo Risorto
3. Chiesa di S. Maria dello Stradone
4. Complesso di Villa La Belgique
5. Consolato d'Italia
6. Stabile OCST, casa mapp. 1704, casa mapp. 485, ex Macello
7. Scuola materna, villino e cabina di trasformazione a Montarina
8. Studio Radio della Svizzera Italiana
9. Hotel Splendide Royal
10. Chiesa di S. Maria di Loreto e portale mapp. 1124
11. Villa Ciani, Palazzo degli Studi, Biblioteca cantonale, darsena, Cantiere navigazione e Casa Torre
12. Oratorio di S. Pietro delle Erbette
13. Chiesa parrocchiale di S. Giorgio
14. Casa d'appartamenti Albairone e Massagno
15. Complesso di S. Maurizio a Rovello
16. Nucleo di Lugano

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

g. Perimetri di valorizzazione dei beni culturali d'interesse locale

1. Nel piano del paesaggio sono indicati i "perimetri di valorizzazione, identificati dalle sigle PV numerate; al loro interno sono date le prescrizioni speciali, che valgono cumulativamente a quelle di base di cui alla precedente lett. d, per l'avvaloramento urbanistico ed architettonico, specificate nella lettera seguente.
2. Per i singoli PV sotto indicati, sono assegnate le seguenti specificazioni:

PV 1 Stralciato

PV 2 Stralciato

PV 3 (mapp. 617, 618, 619, 626, 628, 1420, 1439, 1552, 2005, 2014, 2015, 2850) via M. da Carona - via Ferri. L'area è:

- segnalata per l'esistenza dei BENI CULTURALI L6, L7 E L99

L'intera area di via Marco da Carona è vincolata ad un piano comunale per una progettazione unitaria con recupero delle qualità ambientali, naturali e di fruizione pedonale (asse verde).

~~**PV 4** (mapp. 753, 767, 768, 1560, 1483, 2088 e 2154) via Castausio - via Monte Carmen.~~

~~L'area viene valorizzata attraverso il controllo degli OGGETTI CULTURALI C3, L8, L9 e L10, con le prescrizioni generali e particolari date ai paragrafi precedenti. Per il mappale 2088 valgono le seguenti prescrizioni:~~

- ~~➤ L'edificio esistente può essere demolito e il mappale edificato secondo i parametri della zona R3 del PR vigente.~~
- ~~➤ È fatto obbligo di vegetazione su almeno il 50% della SEF.~~

PV 5 Stralciato

PV 6 (mapp 571, 572 e 573) quadrilatero USI, Corso Elvezia - via Buffi - via Madonetta - viale Cassarate - via Buffi.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti l'area è mantenuta nella zona AP/EP per edifici universitari, nella quale sono applicabili i parametri edificatori della vigente zona di PR R5.

Per le aree non ancora edificate sono assegnate le speciali prescrizioni seguenti:

- non possono essere edificate
- devono essere attrezzate per la fruizione pedonale, con esclusione di posteggi per veicoli o motoveicoli
- le aree non ancora pavimentate devono essere sistemate a verde, con l'obiettivo di valorizzare le edificazioni dell'isolato - ed in particolare gli oggetti L 12 e L 13 - e di inserirsi correttamente nell'ambiente urbano degli spazi circostanti l'isolato.

PV 7 (mapp 846, 849, 850, 863, 864, 874, 875, 876, 877, 880, 1398, 1428, 1470, 1487, 1523, 1582, 1601, 1603, 1604, 1638, 1679, 1766, 1767, 1991, 2019, 2020) comprensorio Saroli, via Stefano Franscini, via d'Alberti, F. Pelli, Ciseri.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, le aree private interne al PV restano attribuite alla zona di PR R7, con le speciali prescrizioni seguenti:

- altezza massima : m 10,50
- area verde minima : 50%
- mantenimento delle recinzioni esistenti.

Gli edifici esistenti non protetti possono essere demoliti e riconosciuti all'interno dell'area già edificata; Le facciate verso le strade devono essere di tipo massiccio intonacato (escluse facciate in vetro, beton a vista, paramano e simili).

Le aree pubbliche restano attribuite alla zona di PR AP/EP, parchi e giardini.

PV 8 Stralciato

PV 9 (mapp. 1644, 1399, 470, 879, 888) comprensorio Saroli, via Maderno, - via Curti

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nella zona di PR R7.

Le norme vigenti concedono già l'auspicata edificazione a completamento urbanistico dello spazio esistente fra i BCL 34 e L 35.

L'altezza della nuova costruzione dovrà essere congruente a quella dei due oggetti L 34 e L 35. A dipendenza delle qualità urbanistiche ed architettoniche proposte, il Municipio deciderà per l'edificazione lungo la linea che unisce i due oggetti, lungo via Curti, o in arretrato.

PV 10 Stralciato**PV 11 Stralciato**

PV 12 (mapp 1864, 1896, 1359, 1841) via Besso - via al Ponte.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, in particolare per quanto concerne l'oggetto tutelato L 43, l'area è:

- confermata nella zona di PR R7;
- sottoposta al vincolo di PIANO DI QUARTIERE con le seguenti indicazioni progettuali:
- valorizzazione dell'oggetto culturale L43
- volumetrie lungo via Besso e via al Ponte quali quinte di costituzione dello spazio urbano delle strade;
- rispetto delle linee di costruzione e di arretramento inserite in uno stralcio di variante del piano delle zone;
- concentrazione razionale degli accessi veicolari;
- sistemazione delle aree libere come contributo qualitativo alla edificazione, in generale, e alla valorizzazione dell'oggetto L43 in particolare;
- accessi e percorsi interni pedonali;
- formazione di un'area interna per lo svago e il riposo aperta anche alla fruizione pubblica.

PV 13 (mapp. 2963) ~~via Gemmo~~

~~L'area è vincolata all'elaborazione di un Piano di Quartiere basato sui parametri edificatori della vigente zona di PR R5 e con le seguenti condizioni particolari:~~

- ~~➤ L'edificio della sottocentrale dev'essere mantenuto. sono possibili interventi interni che non modifichino sostanzialmente la struttura industriale primitiva, affinché possano essere inserite attività anche private ma d'interesse pubblico (per es. esercizi pubblici, scuole, ostelli, mense ecc.).~~
- ~~➤ le costruzioni sul resto del mappale devono inserirsi in un rapporto corretto con l'edificio protetto;~~

PV 14 (mapp. 993, 1263, 1829, 1264, 1519, 1319, 1320, 1321, 958, 980, 1773, 972, 973, 974, 976, 986, 985, 981, 987, 988, 989, 994, 997, 2089, 983, 984, 977, 978, 979, 990, 991, 992, 993, 1024, 1537, 2085, 1715, 1747, 1611, 1509, 1714, 1664, 1666, 1619, 1588, 1535, 1536, 2103, 2165, 2401, 2354, 2355, 2356, 2093, 2094, 2408, 2414, 2415, 2624, 2795, 2401, 1449, 998, 1031, 1032, 2250, 2095) Montarina da via Basilea a via Aprica.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nella zona di PR R5, con le seguenti prescrizioni particolari:

- indice di occupazione massimo pari al 30%;
- area verde minima pari al 60%

PV 15 *Stralciato*

PV 16 *Stralciato*

PV 17 *Stralciato*

PV 18 (mapp. 180, 181, 182, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 1749, 1750, 184) comprensorio Castagnola, via Sole.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nella zona di PR R2a, con le seguenti precisazioni supplementari:

- le nuove facciate devono essere allineate sulle linee di arretramento
- è fatto obbligo di mantenere le cinte esistenti
- sono vietati i tetti piani (salvo per i corpi accessori)
- le nuove facciate devono essere intonacate

PV 19 DECISIONE SOSPESA (mapp. 290, 291, 602, 593, 594, 973, 974, 1745, 596, 595, 597, 598, 599, 600, 601, 1744, 965, 1747) comprensorio Castagnola, parco e villa FAVORITA.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nelle zone del PR vigente con le seguenti prescrizioni particolari:

- *lo zoccolo murario di delimitazione e sostegno dell'area, a contatto del lago, deve essere salvaguardato, con caratteristiche unitarie, lungo tutto il suo sviluppo;*
- *i filari di cipressi esistenti sul viale a lago devono essere mantenuti e salvaguardati in modo da fornire un'immagine unitaria verso il lago;*
- *gli spazi di relazione fra gli edifici tutelati, il viale a lago e il lago stesso devono essere controllati;*
- *il parco deve essere trattato con criteri unitari.*

Per l'area inclusa nella porzione della zona di PR R2a a monte degli edifici tutelati (mapp. 291, 593, 594 e 1747) sono date le speciali indicazioni seguenti:

- *le nuove edificazioni devono fornire un'immagine unitaria nella visione sia dal lago sia dalla soprastante via Cortivo;*
- *le coperture degli edifici devono essere progettate come facciate unitarie;*
- *per la sistemazione delle aree libere devono essere evitate importanti modifiche del terreno naturale;*
- *la vegetazione deve essere progettata con criteri unitari e non deve formare barriera visiva fra via Cortivo e i sottostanti edifici tutelati.*

NOTA:

. I Perimetri di valorizzazione 4 e 13 sono stati annullati dal Tribunale cantonale amministrativo, con decisione del 18 dicembre 2019.

VARIANTE IN CORSO

Art. 34 bis 36

Perimetri di interesse
archeologico

Perimetri di interesse archeologico

1. Nei piani sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

- . PIA 1 Gasometro
- . PIA 2 S. Maurizio
- . PIA 3 Convento dei frati cappuccini
- . PIA 4 Nucleo storico di Lugano
- . PIA 5 Castagnola
- . PIA 6 Proprietà Rust (Castagnola)
- . PIA 7 Proprietà Sonnenwald (Brè/Aldesago)
- . PIA 8 Proprietà Gilardi (Brè/Aldesago)

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico" dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informare immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

Art. 35

Vincoli conservativi e vincoli di mantenimento delle destinazioni

1. 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.

Vincoli conservativi e vincoli di mantenimento della destinazione possono essere cumulati.

Sono riservate le norme relative ai nuclei storici e tradizionali (art. 19).

2. Nei casi di rigore, il Municipio ha la facoltà di concedere deroghe ai vincoli previsti sulla base del pto. 1.

Le possibili deroghe possono essere accordate solo se compatibili con gli scopi fondamentali del PR, con l'interesse pubblico e con l'esigenza di non ledere interessi dei vicini degni di protezione.

Le deroghe concesse dal Municipio non pregiudicano le decisioni delle autorità federali e cantonali competenti.

Art. 36

Protezione del verde

1. A tutela del verde valgono le disposizioni federali, cantonali e comunali concernenti la protezione del verde e la protezione dei monumenti naturali.

Aree di svago

2. Sono richiamate le disposizioni della legislazione cantonale. Le aree di svago possono essere ricavate dall'area destinata al verde come all'art. 7.

Art. 37

Arretramenti per la salvaguardia dei contenuti naturalistici e per la tutela ambientale

1. Gli arretramenti per la salvaguardia dei contenuti naturalistici e per la tutela ambientale delimitano aree particolarmente importanti o rappresentative che meritano o richiedono una protezione di carattere generale.

2. Ogni modifica dello stato fisico dei fondi suscettibile di portare pregiudizio a dette aree è vietata.

3. Nel caso di manomissione delle aree oggetto di salvaguardia e protezione, è fatto obbligo di ripristino totale o parziale.

Protezione del panorama	<p>Art. 38</p> <p>Per la protezione del panorama, il Piano delle zone ed il Piano del paesaggio indicano i punti panoramici da rispettare o da valorizzare, per i quali sono da applicare le seguenti prescrizioni, complementari a quella di zona:</p> <p>1. Per i punti panoramici designati sui piani citati con il no. 1: le costruzioni devono essere contenute sotto il fascio di rette inclinate di 10° (sessagesimali) sotto l'orizzonte e tracciate a partire dal confine della particella all'altezza di 1 m sopra il campo viabile panoramico.</p> <p>2. Per i punti panoramici designati sui piani citati con il no. 2: 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Non sono ammessi edifici il cui ingombro supera i 40 m.</p> <p>3. Il Municipio può inoltre imporre restrizioni alla formazione di posteggi e piantagioni.</p>
Edifici pubblici	<p>Art. 39 38 39 40 41 42 43</p> <p>1. Il Municipio, sentite le Commissioni comunali e cantonali competenti, può autorizzare deroghe alle norme di PR per edifici di carattere pubblico o di pubblica utilità, come palazzi pubblici, chiese, campanili, ecc..</p> <p>2. Le prescrizioni ed i parametri edificatori per il fmn 719 Sez. Lugano (sala polivalente) sono illustrate nella legenda del piano specifico.</p> <p>3. I parametri edificatori per il fmn 1569 Sez. Lugano sono illustrati nella legenda del piano specifico.</p> <p>4. Prescrizioni particolari per la zona dell'Ospedale Regionale di Lugano e del Cardiocentro Ticino, mapp. 726 e 727.</p> <p>I mappali 726 e 727 della Sezione di Lugano sono vincolati nel piano delle AP/EP, per gli edifici, le infrastrutture ed i servizi necessari per l'Ospedale Regionale ed il Cardiocentro.</p> <p>Sono assegnate le seguenti attribuzioni speciali per le aree indicate nella sottostante figura 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. AE: area edificabile fuori terra b. AS: area di risanamento c. C: aree per accessi, camminamenti pedonali, piazzali e aree di fermate veicolari e motocicli d. D: area per posteggi al servizio dell'ORL e del CCT e. E: aree verdi

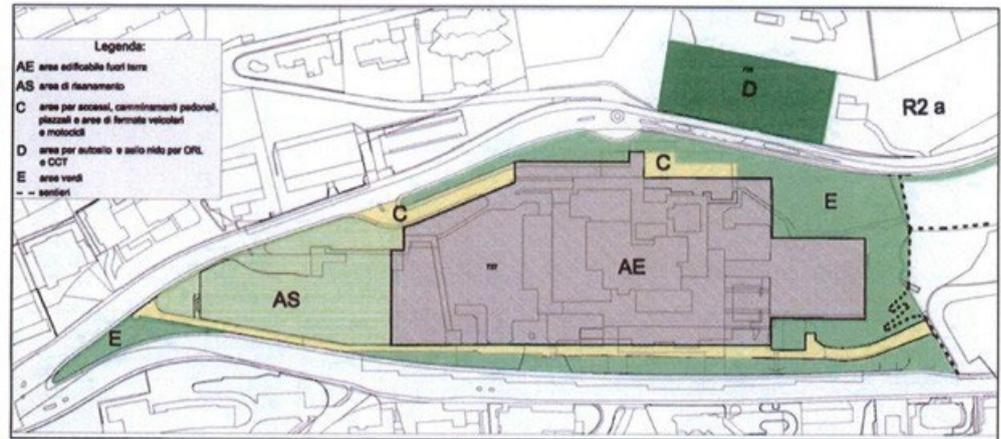


Figura 1. Destinazione delle aree vincolate per APEP ai mapp. 726 e 727

4.1 Edificabilità dell'area edificabile fuori terra (AE)

L'area può essere edificata - con contenuti collegati all'attività dell'Ospedale e del Cardiocentro - nel rispetto degli ingombri planovolumetrici indicati nella planimetria sottostante.



Figura 2. Ingombri planovolumetrici concessi

Legenda: quote massime concesse:

AE1: 364,00 m slm

AE2: 368,00 m slm

AE3 : 374,00 m slm

AE4 : 378,00 m slm

AE5 : 416,00 m slm

Le quote indicano le altezze sul livello del mare raggiungibili al massimo dai diversi fabbricati, secondo le modalità di misura date dalla L.E.

In presenza di esigenze tecnico/funzionali importanti, il Municipio è competente a concedere le seguenti deroghe:

- al di sotto della quota di m. 368,00 slm (corpi AE1 + AE2): sporgenze dalle linee planimetriche per un massimo di m. 2.00;
- alle quote superiori a m 368,00 slm (altri corpi AE): sporgenze dalle linee planimetriche per un massimo di m. 1.00;
- a tutte le quote: supplemento d'altezza per un massimo di m 1.00;
- per tutti i corpi tecnici indispensabili per l'esercizio ospedaliero (impianti, scale, ascensori): supplemento d'altezza per un massimo di m. 4.00, a condizione che, nel complesso, la loro superficie non superi il 2% dell'AE.

Sotto la quota di 375.00 m slm, le nuove coperture devono essere sistemate con verde naturale; fanno eccezione quelle aventi una superficie inferiore ai 200 mq e sono riservate eventuali esigenze tecniche contrastanti.

Al di sotto delle quote dei piani terreni - edificati o non - possono essere realizzati spazi ed infrastrutture necessari per l'esercizio ospedaliero civile e d'emergenza; possono pure essere realizzati parcheggi per veicoli o motocicli, tenendo conto che per l'intero complesso ospedaliero è concesso un numero massimo di 780 posteggi per veicoli.

4.2 Utilizzazione e sistemazione dell'area AS.

L'area è indicata per un risanamento paesaggistico ed ambientale e per una migliore qualificazione funzionale.

Si richiedono:

- l'abolizione dei posteggi esistenti in superficie;
- la sistemazione a verde dell'area, con adeguata schermatura naturale verso la via Tesserete, e la sua attrezzatura per il riposo dei pazienti convalescenti e del personale; una parte dell'area può essere utilizzata quale terminal dei mezzi di trasporto pubblico.

In sotterraneo, l'area può essere utilizzata per la formazione di depositi e parcheggi per autoveicoli e motocicli; per i parcheggi, tenendo conto che per l'intero complesso ospedaliero è concesso un numero massimo di 780 posteggi per veicoli.

4.3 Aree C per accessi, camminamenti pedonali, piazzali e aree di fermate veicolari e motocicli

Possono essere sistemate secondo le esigenze dell'esercizio ospedaliero. I tracciati inseriti nella planimetria allegata sono indicativi e possono essere modificati secondo le esigenze, ritenuto che, nella sostanza, non vengano ridotte le superfici delle aree verdi.

Le soste di veicoli o motocicli sono ammesse soltanto per breve durata.

4.4 Area D

Nell'osservanza delle regole fissate nel seguito, può essere realizzata la seguente struttura al servizio dell'Ospedale e del Cardiocentro:

- alle quote inferiori e sotterranee: un autosilo

4.4.1 autosilo

L'autosilo può avere una capienza massima di 380 posti auto - oltre ad un numero non vincolato di posti per bici e motocicli - ritenuto che il complesso di parcheggi disponibili sui mappali 727 e 726 non superi la cifra di 780 posti auto.

L'edificazione fuori terra deve rispettare la distanza minima dai confini fissata per le zone R2a; la copertura deve essere sistemata a verde naturale alla quota massima di m. 380,00 slm.

Sotto terra deve essere osservata una distanza minima di ml. 1.50 da tutti i confini e dall'attuale ciglio della strada cantonale.

Può essere realizzato un cunicolo sottopassante la strada cantonale, per il collegamento pedonale con l'area ospedaliera.

5. Per la zona AP-EP "5b e 5p" valgono i parametri edificatori della zona R5. Per lo stabile amministrativo del Centro di calcolo è ammessa un'altezza massima di 22.70 m.

Art. 39bis 44

Aree pubbliche

1. Il Municipio, sentite le commissioni competenti, può autorizzare la posa di strutture provvisorie (tipo veranda) al servizio degli esercizi pubblici.

2. La posa è ammessa nelle piazze, negli slarghi e su altre aree pubbliche alle seguenti condizioni:

- devono essere ossequiati i presupposti per un'occupazione dell'area pubblica ai sensi del Regolamento sui beni amministrativi;
- deve essere garantito l'interesse pubblico all'utilizzazione dell'area occupata secondo la sua destinazione di base;
- non deve essere ostacolato il passaggio dei pedoni e degli automezzi di servizio;
- deve essere garantita una confacente integrazione delle strutture provvisorie nel contesto architettonico e ambientale del nucleo tradizionale (art. 19 NAPR). In particolare:
- devono essere utilizzati elementi modulari a geometria semplice facili da montare e smontare;
- i materiali e i colori devono accostarsi in modo opportuno alle caratteristiche degli edifici circostanti;
- la profondità massima delle strutture provvisorie dalle facciate degli edifici è di 5.0 m;
- non sono ammesse strutture superiori a un piano;
- non è ammesso l'accostamento delle strutture provvisorie ai monumenti indicati nel piano del nucleo storico;
- le autorizzazioni sono subordinate all'ottenimento di una licenza edilizia.

- Portici**
- Art. 40**
1. I portici non vengono computati nella superficie utile lorda (SUL).
 2. I portici imposti dal PR determinano la pubblica utilità per una servitù di passo pubblico pedonale a favore del Comune ai sensi della LE.
 3. I porticati non possono essere chiusi. In casi particolari, per favorire l'esercizio di locali pubblici ed in specie per permettere il loro sfruttamento quali aree di ristoro anche durante la stagione fredda, il Municipio può autorizzare una parziale e temporanea chiusura con elementi trasparenti. Deve in ogni caso essere garantito il passaggio pedonale senza ostacoli su di una larghezza di almeno 1.50 m dal muro interno dell'edificio.
- Strade pedonali e passaggi pedonali**
- Art. 41**
1. Le strade pedonali e i percorsi pedonali sono riservati ai pedoni.
 2. Quando il percorso pedonale costituisce l'unica possibilità d'accesso ad un fondo, è consentito il passaggio di veicoli unicamente se diretti a tale fondo.
 3. Per i passaggi pedonali indicati con la dicitura "diritto di passo pubblico pedonale", l'approvazione del PR costituisce pubblica utilità per l'iscrizione di una servitù di passo a favore del Comune.
- Eccezioni alle linee di costruzione**
- Art. 42**
1. Rientranze dalle linee di costruzione sono ammesse se non è compromesso l'effetto ambientale di allineamento rispettivamente la contiguità a confine o la contiguità di portico.
 2. All'incontro di diversi assi stradali, è opportuna una relazione organica fra gli allineamenti degli edifici. Di conseguenza, per i fondi situati su incroci di strade, le linee di arretramento possono assumere valore di linee di costruzione.
 3. Al fine di concedere soluzioni urbanistiche ed architettoniche pregevoli, all'incrocio di due linee di costruzione è data facoltà di arretramento dalle stesse, limitatamente alla zona adiacente all'incrocio. Il progetto architettonico deve tener conto dei problemi urbanistici del singolo fondo e di quelli prospicienti.
 4. Il Municipio sentite le Commissioni competenti, decide per i casi di cui ai punti 1, 2 e 3.

CAPITOLO III

Norme edificatorie particolari

- Costruzioni articolate sulla verticale**
- Art. 43 45**
1. Qualora particolari condizioni del terreno lo giustificassero, il Municipio può prendere in esame l'edificazione di case a gradoni, se le progettate costruzioni soddisfano le seguenti condizioni:
 - 1.1 la costruzione dovrà inserirsi in modo conveniente nel quadro edilizio e paesaggistico generale ed accompagnare la pendenza naturale del terreno;
 - 1.2 le coperture a terrazza dovranno essere sistemate a giardino;
 - 1.3 i parametri edificatori sono quelli previsti per le singole zone;
 - 1.4 l'altezza è misurata per ogni singolo blocco;

1.5 la copertura a terrazza di ogni elemento, non potrà avere una profondità inferiore a 1.5 volte l'altezza della facciata di quello successivo, ritenuta una profondità minima di 12 m.

Art. 44

Edificazione su grandi superfici

1. Il Municipio, d'accordo l'autorità cantonale competente, udito il preavviso delle commissioni comunali, per sedimi superiori a 8000 m² nella zona R7b, limitatamente alla fascia adiacente alla sponda destra del fiume Cassarate per un'ampiezza di 250 m, può autorizzare il proprietario o i proprietari dei terreni confinanti che si sono accordati per un'edificazione in comune, a costruire in deroga alle disposizioni della zona, se la progettata edificazione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio generale, favorendo una soluzione urbanisticamente unitaria.

1.1 È richiesto il rispetto dell'indice di sfruttamento e del verde prescritti per la zona nonché quanto previsto dall'art. 36; in ogni caso l'indice di sfruttamento concesso per quel sedime, dovrà essere rispettato anche nel corso di realizzazione del progetto.

1.2 L'altezza massima permessa è di 11 piani (34.70 m).

1.3 Le distanze dai confini privati per la zona devono essere aumentate di 0.50 m per ogni metro (o frazione di metro) di supplemento all'altezza della zona. Le distanze tra due edifici su fondi contigui o dalle linee di edificazione sul lato opposto della strada, devono essere uguali alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. La possibilità di costruire sulle linee di arretramento stradale è da valutare in funzione degli aspetti urbanistici, architettonici e igienici.

1.4 È richiesta una disposizione razionale dei posteggi con riguardo alla viabilità sia all'interno sia all'esterno dell'area in oggetto, con chiara separazione del traffico pedonale e veicolare.

2. L'area della particella, così come costituita al momento della presentazione della domanda di costruzione, non potrà essere diminuita a costruzione avvenuta, né vi potranno sorgere altre costruzioni eccettuate quelle indicate nella domanda suddetta.

3. La concessione della licenza è subordinata alla firma, da parte dei proprietari, dell'istanza di iscrizione a RF per le servitù di passo sull'area verde e quelle determinate dal presente articolo a favore del Comune.

Art. 45

Costruzioni su fondi a cavallo di due zone

Il Municipio, sentito il parere delle commissioni comunali competenti, per edificazioni su fondi a cavallo di due zone, può concedere l'altezza della zona più favorevole se la costruzione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio e urbanistico generale, a condizione che gli indici di costruzione IS e IO siano proporzionali a quelli delle due zone.

Art. 46

Costruzione su fondi contigui

1. I proprietari di fondi confinanti possono costruire contemporaneamente fabbricati contigui o appoggiarsi agli edifici esistenti a confine, purché il complesso degli edifici rispetti le prescrizioni della zona.

2. La convenzione che regola le modalità di costruzione sui fondi contigui deve essere iscritta a R.F..

- Art. 47 46**
- Promozione alberghiera**
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 apparthotels non sono alberghi ai sensi delle presenti disposizioni.
- Art. 48 47 48**
- Posteggi su area privata**
1. Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse secondo le norme VSS “Associazione professionisti svizzeri della strada”.
 - 1.1 Per la zona NT, R7a, può essere di regola destinata a posteggio una superficie di 12 m², pari a un posto auto per ogni 120 m² (o frazione) di superficie utile lorda adibita ad appartamenti.
 - 1.2 Per le restanti zone deve essere destinata una superficie di almeno 12 m² per ogni 100 m² (o frazione) di area come al punto 1.1, ritenuto comunque 1 posteggio per appartamento.
 - 1.3 Posteggi eccedenti il numero di cui ai punti 1.1 e 1.2 saranno concessi solo se le condizioni di agibilità e viabilità delle strade d’accesso lo permettono. Le superfici eccedenti il 20% di quanto previsto ai punti 1.1 e 1.2 saranno calcolate nell’indice di sfruttamento.
 - 1.4 Per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).
 - 1.5 Per le particolarità tecniche di costruzione si farà capo alle norme VSS ed alle altre prescrizioni e pubblicazioni in materia.
 2. Nel caso di provata impossibilità tecnica di creare i necessari posteggi come al punto 1, il Municipio preleverà un contributo nella misura del 25% del costo della formazione dei posteggi necessari, incluso il prezzo del terreno. Il contributo è dovuto al momento dell’ottenimento della licenza.
- Art. 49**
- Accessi carrozzabili**
- Gli accessi sulle strade devono consentire una buona visibilità e non devono ostacolare il traffico viario.
- In particolare:
1. le entrate delle autorimesse devono essere arretrate in modo tale da evitare la sosta e la manovra su area pubblica;
 2. per una profondità di almeno 5.00 m dal campo stradale, l'accesso deve avere una pendenza massima 5%;
 3. per quanto concerne i raggi di curvatura, la larghezza dell'accesso, la pendenza, la visibilità laterale, ecc., si fa riferimento alle norma VSS. L'accesso e l'uscita sul campo stradale devono essere realizzati possibilmente in un punto unico. Le manovre d'inversione devono essere effettuate su area privata, al di fuori del campo stradale;
 4. in caso di facoltà d'accesso da diverse strade, sarà favorita la soluzione con sblocco sull'arteria di minor importanza viaria;

5. gli accessi privati sulle strade cantonali dovranno essere realizzati conformemente alla legislazione cantonale;
6. muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. devono permettere una sufficiente visibilità.

Art. 50

Misure a favore degli invalidi

1. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e riattazioni, si dovranno tenere in giusta considerazione le misure a favore degli invalidi.
2. Per edifici pubblici o privati aperti al pubblico, si fa riferimento alle prescrizioni contenute nella LE.

Art. 51 49

Comprensorio Brè villaggio sistemazioni esterne

Nel comprensorio di Brè villaggio le nuove edificazioni dovranno inserirsi in maniera rispettosa nel contesto naturalistico e paesaggistico, onde mantenerne le peculiarità. A questo scopo si dovrà prestare particolare attenzione alla sistemazione esterna (muri di cinta, recinzioni, terrazzamenti, siepi, giardini, ecc.) per la quale è chiesta la presentazione di un Piano dettagliato. Il Municipio assicurerà la dovuta consulenza.

Art. 51 bis 50 51

PQ1 edificazione vetta Brè

1. Obbligo di allestimento del PQ1.

Le particelle indicate nei piani con la sigla PQ1 sono vincolate all'obbligo di allestimento secondo l'art. 56 LALPT.

2. Con il PQ1 si intende promuovere una maggior flessibilità progettuale necessaria per ottenere la miglior utilizzazione delle particelle a fine turistico / alberghiero; le edificazioni e le sistemazioni dei sedimi devono tendere ad ottenere la migliore qualificazione paesaggistica e architettonica del sito.

3. Condizioni relative alla destinazione delle particelle.

3.1 Le particelle devono essere destinate ad un complesso turistico, dotato di un albergo di qualità corrispondente alla definizione quattro stelle della SSA, con almeno 100 posti letto, di un ristorante con almeno 120 posti, di un bar ristoro con terrazza panoramica di almeno 120 posti e di un parco.

3.1.1 L'offerta alberghiera deve essere con locali e attrezzature di qualità adeguata per le attrezzature congressuali e i meeting, lo svago, il benessere fisico, l'attività ginnico sportiva ed il riposo degli ospiti così come per altre attività similari di richiamo turistico o di interesse generale; il complesso dei locali adibiti a tali scopi deve presentare una superficie utile complessiva di almeno 1000 m² ca.

3.1.2 Il parco dovrà essere allestito sulla totalità della superficie attualmente boschiva delle particelle 237 e 238. La superficie boschiva considerata soggiace ai disposti della Lfo: ogni intervento dovrà essere concordato con la competente autorità forestale.

3.2 Deve essere garantita la fruizione pubblica del ristorante con almeno 120 posti, del bar ristoro con terrazza panoramica di almeno 120 posti e del parco.

3.3 Le destinazioni alberghiere e pubbliche - relative anche alle infrastrutture di cui al punto 3 - che sono premessa costitutiva del PQ1, sono vincolate nel Piano delle destinazioni del Piano regolatore.

Parametri edificatori	<p>4. È permessa la demolizione delle strutture esistenti solo con la costruzione di nuovi edifici.</p> <p>È concessa una SUL massima complessiva di 5'000 m², alla quale non è applicabile alcuno dei supplementi previsti dalle NAPR.</p> <p>La distanza minima delle edificazioni dai confini privati è di 4 m.</p> <p>È richiesta la formazione minima di 20 posti auto, di cui 10 per il personale; i posti auto totali possono essere realizzati nel numero massimo di 60 di cui 50 sotterranei.</p>
Accessi e viabilità	<p>5. Si dovrà promuovere ed incentivare al massimo l'uso di mezzi di trasporto collettivi pubblici e privati (funicolare e autobus di linea), creando a valle le necessarie infrastrutture. L'accesso veicolare al complesso dovrà servire unicamente ai fini dell'esercizio alberghiero. Oneri di un eventuale allargamento della strada ricadranno interamente sui privati interessati al PQ1.</p>
Prescrizioni transitorie	<p>6. Fino all'entrata in vigore del Piano di quartiere, sono permessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria.</p>

Art. 51 quinquies 52

PQ4 Edificazione zona

Campo Marzio

- 1. Obbligo di allestimento del PQ 4**
- 1.1 Le particelle, o loro parti, incluse nella zona indicata nei piani con la sigla PQ 4, sono vincolate all'obbligo di allestimento di un piano di quartiere secondo l'art. 56 LALPT.
- 1.2 Con il PQ 4 si intende favorire la realizzazione di un complesso congressuale-espositivo e alberghiero di rilevanza internazionale, attraverso la migliore progettazione urbanistica architettonica e funzionale.
- 1.3 Il PQ 4 deve promuovere un aggancio qualificato del nuovo insediamento con le infrastrutture pubbliche circostanti, così come la valorizzazione, anche funzionale, delle ricchezze paesaggistiche del sito.

2. Edificabilità

2.1 Destinazioni ammesse.

2.1.1 CENTRO CONGRESSUALE con:

- una sala plenaria per circa 2000/2500 congressisti;
- diverse sale per piccole riunioni, gruppi di lavoro ecc. per una capienza complessiva di circa 500 persone;
- foyer, sale banchetti, spazi e servizi comuni, uffici di gestione ecc., dimensionati in modo corrispondente;
- spazi espositivi adeguati alle necessità del Centro congressuale o ad esposizioni di elevata qualità.

2.1.2 ALBERGO di classe 3/4 stelle con:

- circa 250/300 camere;
- sale comuni, ristoranti, bar, servizi generali, ecc.;
- spazi per l'amministrazione ecc. dimensionati in modo corrispondente;
- spazi per lo svago, il benessere fisico e il riposo degli ospiti, ecc. corrispondenti alle necessità e qualità di una moderna struttura alberghiera.

2.1.3 ALTRE DESTINAZIONI:

- strutture turistiche/ricettive, con ristoranti, bar, locali notturni, ecc.;

- spazi commerciali e per il divertimento, in particolare come supporto all'attività turistica e della Città: sono esclusi i grandi magazzini di vendita;
- spazi per incontri e rappresentazioni culturali;
- spazi per attività del terziario.

2.2 Destinazioni imposte, parcheggi e limitazioni d'uso.

2.2.1 È richiesta la realizzazione di un autosilo d'uso pubblico di una capienza di 600 autoveicoli, destinato a sostituire i posteggi esistenti in superficie. L'utilizzazione dell'autosilo da parte dei veicoli pendolari è scoraggiata tramite le seguenti misure:

- riserva di un certo numero di posteggi per l'uso da parte dei residenti;
- limitazione del tempo consentito per il posteggio;
- tariffe progressive in funzione della durata della sosta.

2.2.2 I fabbisogni di parcheggi derivanti dall'attività congressuale/espositiva e collegati con le nuove edificazioni previste al paragrafo 2.1.1, sono soddisfatti attraverso la formazione dell'autosilo d'uso pubblico di cui al punto precedente.

2.2.3 I fabbisogni derivanti dalle attività ammesse ai paragrafi 2.1.2 e 2.1.3 saranno determinati attraverso l'applicazione delle norme VSS, in funzioni degli edifici che verranno progettati. È esclusa qualsiasi forma di utilizzazione da parte di veicoli pendolari.

2.3 Prescrizioni per l'edificazione

2.3.1 Quantità edificatoria:

- Per l'insieme dei sedimi oggetto del PQ, è concesso un indice di sfruttamento massimo (I.S) pari a 1,6. L'albergo potrà usufruire delle disposizioni di PR per la promozione alberghiera.

2.3.2 Distanze:

- All'interno del PQ non vengono regolamentate;
- Verso i suoi confini esterni sono da rispettare le distanze fissate del PR in funzione delle altezze progettate.

2.3.3 Accessi e viabilità

Devono essere progettati tenendo conto:

- dell'esigenza di contenere le immissioni nei confronti delle zone residenziali adiacenti;
- della funzione urbanistica del sedime e degli insediamenti;
- dell'opportunità di sovrapporre correttamente i movimenti veicolari e pedonali, pubblici e privati, connessi all'attività congressuale, con quelli normali.

3. Collegamento tra il PQ 4 e la Zona AP/EP Nel rispetto della funzione e dell'immagine del Viale Castagnola, che deve essere mantenuta, tra la particella No 47 (Campo Marzio Nord) e No 49 (Campo Marzio Sud) devono essere previsti collegamenti adeguati alla qualità e alla funzionalità delle due aree.

Essi possono essere collocati anche a livello sotterraneo e/o sopraelevato.

4. Aree libere La valorizzazione di tutte le aree non edificate deve essere progettata e realizzata - anche nel corso di eventuali tappe intermedie del progetto - in modo da contribuire al raggiungimento degli obiettivi qualitativi e funzionali del PQ.

**5. Prescrizioni
transitorie**

Fino all'entrata in vigore del piano di quartiere, sono permessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 51 sexies 53**PQ5 Edificazione
quartiere Molino
Nuovo****1. Obbligo di allestimento del PQ.**

L'area inclusa nella zona indicata nei piani con la sigla PQ5 è vincolata all'obbligo di allestimento di un piano di quartiere secondo l'art. 54 Lst e artt. 76 e succ. RLst, a carico dei proprietari.

2. Prescrizioni generali

Nel comparto PQ5 è ammessa la realizzazione di residenze e di altre destinazioni compatibili con la residenza, razionali e di qualità, che si inseriscano in modo conveniente ed armonioso nel quadro edilizio e urbanistico generale del quartiere, con requisiti qualitativi miranti ad una soluzione urbanistica unitaria, planimetricamente e volumetricamente ben composta. Il disegno del quartiere deve avere una propria qualità formale e funzionale, e deve curare i rapporti funzionali e spaziali con gli insiemi urbani circostanti.

Il piano di quartiere deve segnatamente:

- considerare attentamente le caratteristiche urbanistiche (elementi caratteristici, edificazione qualificata esistente, percorsi esistenti) ed ambientali delle zone circostanti in rapporto alle nuove edificazioni;
- proporre adeguate soluzioni per gli accessi veicolari, centralizzati ed indipendenti dagli accessi pedonali.

3. Condizioni particolari

- la cessione a titolo gratuito dell'area AP1a (Gioco bambini) indicata nel piano a favore della Città di Lugano per la realizzazione di un parco giochi comunale a servizio della popolazione;
- la concessione a titolo gratuito delle servitù di passo pedonale indicate nei piani;
- la cessione a titolo gratuito a favore della Città di Lugano della superficie necessaria alla realizzazione del marciapiede lungo via Brentani, indicata nei piani;

Gli indici corrispondenti alle superfici gravate da vincoli di cui sopra sono trasferiti ai fondi privati e possono essere conteggiate a fini edificatori.

Il piano di quartiere dovrà indicare:

- la sistemazione generale dell'intero comparto e le sue relazioni (infrastrutturali, ambientali e insediative) sia interne, sia esterne;
- le tappe e le modalità di esecuzione degli interventi;
- l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio (posteggi, spazi comuni, ecc.) e degli accessi;
- le aree verdi di gioco e di svago private.

4. Parametri edificatori**4.1 Quantità edificatorie:**

- indice di sfruttamento massimo (I.S.): 1.4
- indice di occupazione massimo (I.O.): 40%

- altezza massima: 22.70 ml, pari a 7 piani
- area verde minima: 30% della SEN; vale quanto previsto dall'art. 7 NAPR

4.2 Distanze

Laddove non sono previste linee di costruzione (allineamento obbligatorio), valgono le seguenti distanze.

Verso i fondi privati:

- 6 metri se l'edificio non supera l'altezza di 19.70 m;
- 7 metri se l'edificio supera l'altezza di 19.70 m;
- 7 metri + 0.5 m per ogni m (o frazione di metro) superiore all'altezza di 22.70 m (nel caso venga concessa la deroga all'altezza massima, in applicazione del seguente cpv. 5)

4.3 Disposizione dei volumi lungo Via Brentani

Lungo Via Brentani, i volumi devono essere disposti longitudinalmente all'asse principale della strada e costruiti lungo la linea di costruzione (allineamento obbligatorio).

4.4 Accessi e viabilità

Gli accessi carrabili devono essere inseriti lungo via Brentani, centralizzati ed in ogni caso in numero non superiore a 2 (un'entrata ed un'uscita).

Le superfici di circolazione veicolare interne al piano di quartiere devono essere disposte in modo razionale e limitate al raggiungimento delle aree di posteggio.

All'interno del quartiere vi deve essere una chiara separazione della circolazione pedonale da quella veicolare.

4.5 Posteggi:

I posteggi devono essere interrati e sono calcolati secondo le NAPR, rispettivamente in applicazione del Regolamento cantonale sui posteggi privati Rcpp.

È concessa la realizzazione di posteggi in superficie per carico/scarico e visitatori per un numero massimo di 10 stalli.

4.6 Contenitori interrati:

Deve essere messo a disposizione uno spazio destinato alla posa, da parte della Città, di contenitori interrati per rifiuti, del tipo in uso nel territorio di Lugano.

5. Deroghe

Il Municipio, con l'approvazione del Piano di quartiere, può concedere le seguenti facilitazioni:

- deroghe alla distanza minima tra edifici prescritta nell'art. 16 cpv. 2.2 delle NAPR;
- deroghe all'altezza massima, fino ad un'altezza di 34.70 ml, pari a 11 piani.

La concessione di tali facilitazioni è subordinata alle seguenti condizioni cumulative:

- attuazione di idonee misure per raggiungere un elevato standard ambientale ed energetico;

- percentuale minima di superficie utile lorda primaria (SULAP) pari a 60% della SUL.

6. Spazi liberi

Gli spazi liberi dovranno costituire delle componenti qualificate e qualificanti per il comparto. È richiesta la valorizzazione di tutti gli spazi liberi da costruzioni con una progettazione e realizzazione che miri ad una loro concatenazione ed integrazione con i volumi edificati.

Devono essere in particolar modo ben localizzate ed organizzate le aree ad uso collettivo e indicate le loro destinazioni (aree di sosta, di incontro, di gioco, aree verdi, ecc.).

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente:

Il Segretario:

Gustavo Foletti

A. Zoppi, lic. oec. HSG

Gli Scrutatori:

Rodolfo Bianchi

Edgardo Maffioletti

Adottato dal Consiglio Comunale di Lugano nella seduta del 21 marzo 1984.
Pubblicato nel periodo compreso tra il 28 maggio e il 26 giugno 1984.
Approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 3581 cg 229 del 24 giugno 1986.

Allegati:

1. Esempio di ricerca per il calcolo dell' I.S effettivo

Note:

- 1 *Modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 2 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 3 *Modificato dal Consiglio Comunale il 25 settembre 1995, esposto al pubblico dall'8 gennaio al 6 febbraio 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 1713 del 21 aprile 1998.*
- 4 *Modificato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 5 *Adottato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 6 *Adottato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 7 *Adottato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 8 *Adottato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 9 *Adottato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 10 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 11 *Abrogato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 12 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 13 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 14 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 15 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 16 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 17 *Modificato dal Consiglio Comunale il 1. ottobre 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con modifica d'ufficio con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 18 *Cpv. 2 abrogato dal Tribunale della pianificazione del territorio, con sentenza n. 90.98.00127, del 15 marzo 1999.*
- 19 *Modificato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996 esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 20 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 21 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 22 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 23 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 24 *Articolo oggetto di variante, adottata dal Consiglio Comunale il 7 maggio 2007, modificata d'ufficio dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 6745 del 19 dicembre 2007 e successivamente dal Tribunale cantonale amministrativo con decisione del 4 dicembre 2009.*
- 25 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 26 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, modificato d'ufficio*

- ed approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 27 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 28 *Modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 29 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 30 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 31 *Cpv. 5 modificato dal Consiglio Comunale il 10 ottobre 1995, esposto al pubblico dall'8 gennaio al 6 febbraio 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2753 del 29 maggio 1996.*
- 32 *Cpv. 4 abrogato dal Tribunale della pianificazione del territorio, con sentenza no. 90.94.00326 del 5 febbraio 1996.*
- 33 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 34 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 35 *Modificato dal Consiglio Comunale il 12 settembre 2011, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 1617 del 12 aprile 2017.*
- 36 *Articolo introdotto con decisione del Consiglio Comunale del 12 settembre 2011, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 1617 del 12 aprile 2017.*
- 37 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 38 *Modifica adottata dal Consiglio Comunale il 12.04.2006 e approvata dal Consiglio di Stato con ris. no. 5042 del 17.10.2006.*
- 39 *Cpv. 2 modificato d'ufficio dal Consiglio di Stato con ris. no. 2388 del 18.05.2005.*
- 40 *Modificato dal Dipartimento del territorio, in data 26.09.2007.*
- 41 *Cpv. 6 inserito con decisione del Consiglio Comunale, del 17.01.2011, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 3355, del 14.06.2011.*
- 42 *Cpv. 4 inserito con decisione del Consiglio Comunale del 30.11.2009, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 5759 del 16.11.2010.*
- 43 *Art. 39 cpv. 5 approvato con procedura semplificata del Dipartimento del territorio il 05.08.2019, esposto al pubblico dal 28.08 al 26.09.2019.*
- 44 *Nuovo articolo oggetto della variante adottata dal Consiglio Comunale il 7 maggio 2007, modificata d'ufficio dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 6745 del 19 dicembre 2007 e successivamente dal Tribunale cantonale amministrativo con decisione del 4 dicembre 2009.*
- 45 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992 esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 46 *Modificato dal Consiglio Comunale il 25 settembre 1995, esposto al pubblico dall'8 gennaio al 6 febbraio 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 1713 del 21 aprile 1998.*
- 47 *Modificato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 48 *Modificato d'ufficio in seguito all'entrata in vigore il 1. gennaio 2006 del Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp), del 14 giugno 2005.*
- 49 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 50 *Adottato dal Consiglio Comunale il 24 febbraio 1992, esposto al pubblico dal 27 maggio al 25 giugno 1992, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 10645 del 7 dicembre 1993.*
- 51 *Cpv. 3, 4 e 5 modificati dal Consiglio Comunale il 19 dicembre 1994, esposti al pubblico dal 15 febbraio al 16 marzo 1995, approvati dal Consiglio di Stato con ris. no. 3846 del 5 luglio 1995.*
- 52 *Variante per l'istituzione del vincolo di PQ 4 adottata dal Consiglio Comunale in data 1° ottobre 2001, ratificata dal Consiglio di Stato con ris. no. 2385 del 21 maggio 2002.*
- 53 *Variante per il Piano di quartiere PQ5, adottata dal Consiglio Comunale il 29 settembre 2015, ratificata dal Consiglio di Stato con ris. no. 2683 del 15 giugno 2016.*
- 54 *Modificato d'ufficio in seguito all'approvazione del Consiglio di Stato con ris. no. 2568 del 17 maggio 2023.*
- 55 *Articolo abrogato dal Tribunale amministrativo con sentenza dell'11.04.2024 (90.2023.27) contro la decisione di approvazione del Consiglio di Stato con ris. no. 3326 del 5 luglio 2023.*