

**Piano particolareggiato  
Stazione FFS Lugano  
PP StazLu2**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**





CAPITOLO I: NORME INTRODUTTIVE.....	5
Art. 1 Base legale.....	5
Art. 2 Campo d'applicazione.....	5
Art. 3 Obiettivi del PP del comparto della Stazione StazLu2.....	5
Art. 4 Componenti del PP del comparto della Stazione StazLu2.....	5
CAPITOLO II: PIANO DELLE ZONE.....	7
Art. 5 Le zone.....	7
Art. 6 Zona della stazione FFS.....	7
Art. 7 Zona del nodo intermodale.....	7
Art. 8 Zona intensiva per l'abitazione (AI).....	8
Art. 9 Zona semi-intensiva per l'abitazione ASI.....	8
Art. 10 Zona per scopi pubblici.....	8
Art. 11 Zona forestale.....	9
CAPITOLO III: TAVOLA DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI.....	10
Art. 12 Le aree e gli elementi.....	10
Art. 13 Area della stazione FFS.....	10
Art. 14 Area edificabile Sud .....	10
Art. 15 Area di servizio relazionata alla stazione FFS.....	11
Art. 16 Area edificabile particolare piazzale di Besso / via Basilea.....	11
Art. 17 Linee di allineamento e di arretramento delle costruzioni.....	12
Art. 18 Il portico obbligatorio.....	12
Art. 19 Superficie verde.....	13
Art. 20 Beni culturali protetti.....	13
CAPITOLO IV: PIANO DELL'URBANIZZAZIONE.....	14
Art. 21 Il piano dell'urbanizzazione.....	14
Art. 22 Strade.....	14
Art. 23 Percorsi pedonali e ciclopdonali.....	14
Art. 24 Collegamenti pedonali di superficie, sotterranei e aerei.....	14
Art. 25 Posteggi pubblici.....	15
Art. 26 Posteggi privati.....	15
Art. 27 Impianti di collegamento con mezzi di trasporto pubblico.....	16
Art. 28 Area dei binari FFS.....	16
CAPITOLO V: PIANI DI QUARTIERE.....	17
Art. 29 Disposizioni per i Piani di quartiere.....	17
Art. 30 PQ1 - Area edificabile Sud.....	18
Art. 31 PQ2 - Comparto AI piazzale di Besso / via Basilea.....	19

Art. 32 PQ3 - Zona del nodo intermodale.....	19
CAPITOLO VI: NORME VARIE.....	21
Art. 33 Prevenzione dai rischi rilevanti (OPIR).....	21
Art. 34 Prevenzione dai rischi provocati dal campo magnetico secondo l'ORNI.....	21
Art. 35 Deroghe alla linea di arretramento.....	21
Art. 36 Entrata in vigore.....	22

# **CAPITOLO I: NORME INTRODUTTIVE**

## **Art. 1 Base legale**

Il Piano particolareggiato del Comparto della Stazione FFS (StazLu2) si fonda sulla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), sulla LST, sulle relative normative d'applicazione, nonché sulle pertinenti norme delle leggi federali e cantonali speciali che disciplinano aspetti settoriali che devono essere integrati nella pianificazione di utilizzazione locale.

## **Art. 2 Campo d'applicazione**

1. Il presente Regolamento edilizio (RE) si applica al comprensorio del Comparto della Stazione FFS (StazLu2) come delimitato negli allegati grafici (planimetrie 1:1'000).
2. Le disposizioni del Piano regolatore generale sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dal presente RE.

## **Art. 3 Obiettivi del PP del comparto della Stazione StazLu2**

Gli scopi del PP StazLu2 sono:

- consolidare pianificatoriamente le aree edificabili, le destinazioni e i vincoli scaturiti dal Masterplan Città Alta, coordinandoli con il Piano Regolatore intercomunale della trincea di Massagno (PR TriMa);
- garantire la realizzazione del nuovo assetto viario determinato dal progetto StaLu1 nel comparto della stazione FFS;
- ridefinire urbanisticamente le aree edificabili e di svago circostanti;
- definire le possibilità edificatorie dei sedimi di proprietà delle FFS non utilizzati per l'esercizio ferroviario;
- salvaguardare gli edifici storici della stazione FFS (edificio viaggiatori ed edificio della dogana);
- tutelare i beni culturali di interesse locale, presenti nel comparto della variante e non ancora protetti.

## **Art. 4 Componenti del PP del comparto della Stazione StazLu2**

Il PR-StazLu2 si compone dei seguenti documenti:

a) di natura vincolante:

- il Piano delle zone, in scala 1:1'000;
- il Piano delle zone - Tavola delle aree e degli elementi, in scala 1:1'000;
- il Piano dell'urbanizzazione, in scala 1:1'000;
- il presente Regolamento edilizio.

- b) di carattere indicativo:  
- il Rapporto di pianificazione.

# **CAPITOLO II: PIANO DELLE ZONE**

## **Art. 5 Le zone**

Il Piano prevede le seguenti zone:

- zona della stazione FFS;
- zona del nodo intermodale (soggetta a Piano di quartiere);
- zona intensiva per l'abitazione AI;
- zona semi-intensiva per l'abitazione ASI;
- zona per scopi pubblici;
- zona forestale.

## **Art. 6 Zona della stazione FFS**

1. La zona della stazione FFS è suddivisa nelle seguenti aree:

- area della stazione FFS;
- area edificabile Sud (edificazione soggetta a Piano di quartiere);
- area di servizio relazionata alla stazione FFS.

2. Grado di sensibilità al rumore: III.

## **Art. 7 Zona del nodo intermodale**

1. L'edificazione della zona del nodo intermodale è soggetta a Piano di quartiere obbligatorio. A livello del terreno e nella parte sotterranea trovano posto il terminale dei bus e un posteggio pubblico di una capienza massima di 140 posti auto.

2. Nella zona valgono le seguenti disposizioni per l'edificazione fuori terra:

- a) Nel settore B (indicata sulla Tavola delle aree e degli elementi) è ammessa una nuova edificazione con destinazione alberghiera di ristorazione, per formazione professionale e accademica, amministrativa e commerciale legate all'istituto di formazione rispettivamente alle funzioni del nodo intermodale. Attività lavorative sono ammesse unicamente se non moleste.
- b) La superficie utile lorda (SUL) ammessa è di 6'250 mq.
- c) L'edificio può avere un'altezza massima di 22,70 metri e deve sorgere all'interno delle linee di arretramento.
- d) È vietata la realizzazione di posti auto fuori terra.

3. Eventuali infrastrutture funzionali al Nodo intermodale sul fondo N. 913 RFD Lugano (settore A) devono essere a loro volta contemplate nel Piano di quartiere, in conformità a quanto previsto nel PR TriMa.

4. grado di sensibilità al rumore: III.

### **Art. 8 Zona intensiva per l'abitazione (AI)**

1. La zona intensiva per l'abitazione AI è destinata all'abitazione, alle attività commerciali e amministrative, ad alberghi e ristoranti. Attività lavorative sono ammesse unicamente se non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto degli assi stradali principali o se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportune schermature.

2. Valgono le seguenti prescrizioni generali di zona:

- a) altezza massima degli edifici: 22,70 metri
- b) altezza minima degli edifici: 15,50 metri (gronda o parapetto)
- c) distanza minima da confine: 7,00 metri
- d) indice di sfruttamento massimo: 1,6
- e) indice di occupazione massimo: 40%
- f) grado di sensibilità al rumore: II

### **Art. 9 Zona semi-intensiva per l'abitazione ASI**

1. La zona semi-intensiva per l'abitazione ASI è destinata all'abitazione, alle attività commerciali e amministrative, ad alberghi e ristoranti. Attività lavorative sono ammesse unicamente se non moleste. Nuove abitazioni sono ammesse solo se gli spazi interni principali sono rivolti al lato opposto degli assi stradali principali o se tali abitazioni sono separate da questi mediante opportune schermature.

2. Valgono le seguenti prescrizioni generali di zona:

- a) altezza massima degli edifici: 16,70 metri
- b) altezza minima degli edifici: 10,50 metri (gronda o parapetto)
- c) distanza minima da confine: 6,00 metri
- d) indice di sfruttamento massimo: 1,0
- e) indice di occupazione massimo: 35%
- f) grado di sensibilità al rumore: II

3. L'edificazione lungo Via Clemente Maraini e lungo l'area ferroviaria deve rispettare le linee di arretramento.

### **Art. 10 Zona per scopi pubblici**

1. La zona per scopi pubblici comprende i terreni necessari all'adempimento dei compiti pubblici, attuali o previsti, da parte di enti pubblici o persone o enti di diritto privato che



adempiono compiti pubblici.

2. Sono consentite le costruzioni necessarie all'adempimento di compiti pubblici previsti dal PR. Sono pure ammesse costruzioni complementari al servizio di tali costruzioni, quali chioschi, piccoli esercizi pubblici, ecc.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) La zona per scopi pubblici AP 1 del parco Tassino, segnata nel Piano delle zone - Tavola delle aree e degli elementi, è destinata a zona di svago e attività sportive. Sono ammesse attrezzature sportive di supporto alla zona di svago.
- b) La zona per scopi pubblici AP 2, segnata nel Piano delle zone - Tavola delle aree e degli elementi, è dedicata allo svago e garantisce l'accesso alla funicolare degli Angeli.
- c) La zona per scopi pubblici AP 3 segnata nel Piano delle zone - Tavola delle aree e degli elementi, è destinata a zona di svago e attrezzature in relazione alla Stazione FFS. Sono da valorizzare gli elementi di giardino esistenti da integrare con l'estensione del parco sull'area ferroviaria (ex Stazione FLP).

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

## **Art. 11 Zona forestale**

1. La zona forestale svolge le funzioni, ed è protetta, secondo la legislazione federale e cantonale sulle foreste.

2. I limiti del bosco a contatto con le zone edificabili riportati nel Piano delle zone hanno carattere vincolante.

## **CAPITOLO III: TAVOLA DELLE AREE E DEGLI ELEMENTI**

### **Art. 12 Le aree e gli elementi**

1. La Tavola delle aree e degli elementi riporta le disposizioni particolari relative a:
  - l'area della stazione FFS;
  - l'area edificabile Sud (edificazione soggetta a Piano di quartiere);
  - l'area di servizio relazionata alla stazione FFS;
  - l'area edificabile particolare piazzale di Besso / via Basilea.
  - l'allineamento e l'arretramento delle costruzioni,
  - i portici obbligatori
  - le alberature.

### **Art. 13 Area della stazione FFS**

1. Nell'area della stazione FFS valgono le seguenti disposizioni:
  - a) L'edificio principale della stazione FFS (edificio viaggiatori) e l'edificio della dogana devono essere salvaguardati nelle forme, volumi e facciate.
  - b) È ammessa l'edificazione di nuove strutture al servizio dell'attività negli spazi ai lati degli edifici esistenti.
  - c) È ammessa la realizzazione di una pensilina sul marciapiede del binario 1.
  - d) L'altezza massima per le nuove strutture è di 4,50 metri, misurati alla gronda.
2. Il sottosuolo della fascia lungo il binario 1 può essere utilizzato per la realizzazione dell'autorimessa sotterranea, segnatamente per le rampe d'accesso. Gli interventi e le strutture non devono compromettere la funzionalità del marciapiede ferroviario.

### **Art. 14 Area edificabile Sud**

1. L'area edificabile Sud è suddivisa nei settori D1 e D2. La costruzione nell'area edificabile Sud è soggetta a piano di quartiere. Le possibilità edificatorie sono regolate dall'art. 30.
  - a) Funzioni ammesse nel settore D1
    - Attività alberghiere e di ristorazione
    - Attività commerciali e amministrative legate alle attività alberghiere e della stazione FFS
  - b) Funzioni ammesse nel settore D2
    - Attività di ristorazione
    - Attività commerciali e amministrative legate alle attività alberghiere e della stazione FFS
  - c) Funzioni non ammesse nei settori D1 e D2
    - Attività lavorative di carattere molesto

2. L'edificazione dell'area edificabile Sud (settori D1-D2) è subordinata all'approvazione di un Piano di quartiere unitario.

3. Nel caso si procedesse alla demolizione delle strutture esistenti prima dell'elaborazione del Piano di quartiere, l'abbattimento degli edifici è subordinato alla sistemazione provvisoria del piazzale.

### **Art. 15 Area di servizio relazionata alla stazione FFS**

1. Nell'area di servizio deve essere garantito l'accesso alla stazione FFS e il transito veicolare (mezzi di servizio e del trasporto pubblico) e pedonale.

2. La sistemazione dell'area deve avvenire sulla base di un progetto unitario che tenga conto:

- per i piazzali ubicati a est e prospicienti l'edificio della stazione FFS: del carattere pedonale dell'area e dell'utilizzo quale belvedere;
- per la fascia antistante l'area edificabile Sud: della possibilità di parcheggi di breve durata per gli utenti del trasporto pubblico (K+R) e dei commerci insediati nell'area. Nel caso che l'edificazione dell'area avvenga prima della messa in funzione del nuovo sistema viario dovranno essere rispettate le condizioni particolari indicate nell'art. 27;
- per il piazzale a ovest della stazione FFS: del carattere pedonale dell'area e degli accessi al sottopasso e alla stazione sotterranea della rete tram-treno.

### **Art. 16 Area edificabile particolare piazzale di Besso / via Basilea**

1. Per gli edifici posti nell'area di Montarina e affacciati su piazzale di Besso e via Basilea allo scopo di creare un fronte urbano valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- a) per l'edificazione lungo via Basilea l'altezza eccedente i 16,70 metri dovrà prevedere degli squarci di almeno 10 metri a garanzia dei punti di vista e degli edifici protetti posti a monte. Le parti piene possono costituire al massimo il 70% dell'intera lunghezza;
- b) l'altezza massima è misurata dalla quota stradale antistante nel punto mediano dell'edificio lungo la strada;
- c) gli edifici devono sorgere sulla linea di costruzione (allineamento obbligatorio) e non possono oltrepassare la profondità di 16,50 metri;
- d) devono essere provvisti di un portico delle dimensioni minime di 4,50 metri di profondità e di 4,50 metri di altezza su tutta la loro lunghezza, aperto al pubblico transito (servitù di passo pubblico pedonale a favore del Comune). Sono inoltre richiamate le disposizioni dell'art. 40 NAPR del PR del Comune di Lugano - Sezione Lugano;

- e) lungo la linea di costruzione e fino ad una profondità di 16,50 metri, è ammessa l'edificazione a confine, anche senza il consenso del proprietario vicino;
- f) nelle facciate sono ammesse interruzioni dell'edificazione oppure rientranze oltre la linea di costruzione. Le parti allineate devono però costituire almeno il 70% della lunghezza massima concessa. Non sono ammessi corpi o elementi sporgenti oltre la linea di costruzione;
- g) ove sia già presente un edificio con aperture, il proprietario di questo può in ogni caso pretendere, indipendentemente dalla sua distanza da confine, una distanza di 6,00 metri dal proprio edificio;
- h) nel caso in cui non venga utilizzata la possibilità di costruzione a confine, devono essere rispettate le distanze dal confine secondo le prescrizioni di zona;
- i) per gli edifici situati all'interno dei fondi, oltre i 16,50 metri dalla linea di costruzione, valgono le seguenti prescrizioni particolari:
  - l'edificazione è ammessa solo come completamento di un corpo principale affacciato su piazzale di Besso / via Basilea e fino ad un indice di sfruttamento massimo dell'1,6 ed a un indice di occupazione massimo del 40%;
  - gli edifici possono essere contigui a quelli principali su via Basilea, oppure indipendenti. In quest'ultimo caso la distanza tra edifici dovrà essere di almeno 6,00 metri;
  - l'altezza massima degli edifici è misurata secondo le disposizioni della LE.

2. L'edificazione sui mappali 961, 964 e 1796 è subordinata all'allestimento di un Piano di quartiere.

## **Art. 17 Linee di allineamento e di arretramento delle costruzioni**

Per le costruzioni poste lungo via Basilea e il piazzale di Besso che rispettano le linee di allineamenti (obbligatorie) e quelle di arretramento delle costruzioni non viene considerato l'indice di sfruttamento, esse devono rispettare unicamente il volume definito dalle linee e dalle quote massime ammesse.

## **Art. 18 Il portico obbligatorio**

1. Nelle aree indicate nella tavola delle aree e degli elementi lungo via Basilea / piazzale di Besso (settori C1-C2) deve essere realizzato un portico delle dimensioni minime di 4,50 metri di altezza e 4,50 metri di larghezza.

2. Il portico deve essere aperto al pubblico transito (servitù di passo pubblico pedonale a favore del Comune).

## **Art. 19 Superficie verde**

Non approvato ris. CdS n. 6371 del 20 dicembre 2023

## **Art. 20 Beni culturali protetti**

1. Nel Piano sono indicati i beni culturali protetti ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (art. 34 NAPR del PR generale):

Bene culturale di interesse cantonale

- Stazione FFS e stabile delle dogane (mappale N. 894) - N. schede SIBC A858 e A15248 - BCC14
- Stazione a monte della Funicolare degli angeli (mappale N. 1069) - N. scheda SIBC A24149 - BCC16

Beni culturali di interesse locale

- Albergo e ostello Montarina (mappale N. 998) - N. scheda SIBC A2323 - BCL48
- Hotel Continental (mappale N. 1032, 28) - N. scheda SIBC A2151 - BCL49;
- Torretta Enderlin (Belvedere) (mappale N.1035) - N. scheda SIBC A2321 - BCL50
- Edificio della stazione FLP, ora ristorante Anacapri (mappale N. 1800) - N. scheda SIBC A2872 - BCL76
- Chiesa anglicana di S. Edoardo il Confessore (mappale N. 2208) - N. scheda SIBC A2886 - BCL77
- Muro di sostegno del piazzale della stazione FFS, compreso il portale del tunnel di Besso (mappale N. 894 e 1797) - N. scheda SIBC A15313 - BCL78

2. Per gli interventi ammessi si rimanda alle disposizioni dell'art. 34 NAPR del PR generale.

## **CAPITOLO IV: PIANO DELL'URBANIZZAZIONE**

### **Art. 21 Il piano dell'urbanizzazione**

1. Il Piano dell'urbanizzazione indica:

- le strade per il traffico veicolare;
- le strade ciclabili e pedonali;
- i collegamenti pedonali di superficie, sotterranei e aerei esistenti e di progetto;
- i posteggi pubblici;
- i collegamenti con mezzi di trasporto pubblico da e per il centro città (funicolare esistente Lugano-Stazione FFS);
- l'area dei binari FFS.

2. Il piano dell'urbanizzazione disciplina le strade di competenza comunale e riporta a titolo indicativo le strade di competenza cantonale.

### **Art. 22 Strade**

Le strade destinate al traffico veicolare si suddividono in:

- strade principali: strade che assicurano il collegamento tra le regioni;
- strade di raccolta: strade che raccolgono e distribuiscono il traffico a livello locale;
- strade di servizio: strade che servono i fondi.
- Strade ciclopedonali: strade utilizzate prioritariamente dai ciclisti e dai pedoni. L'utilizzo da parte di veicoli a motore è consentito a titolo eccezionale con misure di polizia.
- Strade pedonali: strade ad uso esclusivo dei pedoni. Il passaggio di velocipedi e veicoli a motore è ammesso eccezionalmente con misure di polizia.

### **Art. 23 Percorsi pedonali e ciclopedonali**

1. Il Piano dell'urbanizzazione indica:

- i percorsi pedonali, che costituiscono la viabilità comunale;
- i percorsi ciclabili locali.

2. Il Piano dell'urbanizzazione riporta, a titolo indicativo, i percorsi ciclabili di interesse cantonale o regionale.

### **Art. 24 Collegamenti pedonali di superficie, sotterranei e aerei**

I collegamenti pedonali sono destinati agli utenti dei servizi situati nel comparto della stazione FFS. Essi comprendono:

- il sottopasso in sostituzione del sottopasso di Besso
- il sottopasso pedonale FFS

- il collegamento sotterraneo dei sottopassi FFS sul fondo N. 913 RFD Lugano, lungo via Basilea
- il collegamento aereo tra area edificabile Sud e Hotel Continental
- il collegamento tra ex stazione FLP e Parco Bertaccio

## **Art. 25 Posteggi pubblici**

1. I posteggi pubblici si suddividono, secondo le loro caratteristiche costruttive, in:

- posteggi all'aperto;
- posteggi coperti,

e secondo la loro destinazione e modalità d'uso (Park+Ride, corta durata, lunga durata per residenti, ecc.).

2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze sono le seguenti:

- il posteggio pubblico in corrispondenza del Nodo intermodale (capienza: 140 stalli);
- il Park+Ride in corrispondenza dell'area edificabile Sud (capienza: 94 stalli);
- il Kiss+Ride in corrispondenza dell'area edificabile Sud (capienza: 26 stalli)
- le due strutture di Bike+Ride (posteggio per veicoli a due ruote) per un totale di 300 stalli;
- il posteggio pubblico previsto all'entrata Sud del Parco del Tassino (capienza: 40 stalli).

3. Nel caso che l'edificazione dell'area Sud avvenisse prima della messa in funzione del nuovo sistema viario, il sottosuolo della fascia antistante (area di servizio relazionata con la stazione FFS) non potrà essere utilizzato per realizzare la struttura a parcheggio sotterraneo, a salvaguardia della funzionalità della viabilità generale. In particolare, dovranno essere rispettate le condizioni particolari indicate nell'art. 30.

4. Qualora l'edificazione dei settori D1 e D2 preceda il termine dei lavori relativi alle infrastrutture di mobilità (sottopasso Genzana, via Basilea - senza tunnel Tassino, terminale bus), deve essere garantito l'esercizio di 120 stalli con funzione di parcheggio pubblico.

## **Art. 26 Posteggi privati**

1. Per gli edifici destinati all'abitazione, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento, è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti norme dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti.

2. Il numero richiesto dei posteggi per edifici destinati all'abitazione viene computato come segue:

- a) un posto auto per ogni appartamento fino a 100 mq di SUL;
- b) due posti auto se tale superficie viene superata nella misura del 30%;
- c) per abitazioni monofamiliari è autorizzato un posto auto supplementare.

3. Per il calcolo del fabbisogno di posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non destinati all'abitazione fanno stato gli artt. 42 e segg. LST e gli artt. 51 e segg. RLST.

4. Qualora il numero di posteggi prescritto non possa, in tutto o in parte, essere realizzato per fondati motivi tecnico-costruttivi oppure perché la loro realizzazione si pone in contrasto con altre norme o vincoli del PR, è dovuto, per ogni posteggio non realizzato, un contributo sostitutivo pari al 25% dei costi di costruzione medio di un posteggio aperto, compreso il valore del terreno.

### **Art. 27 Impianti di collegamento con mezzi di trasporto pubblico**

Si tratta in particolare della funicolare esistente Lugano-Stazione FFS che garantisce i collegamenti da e per il centro della città.

### **Art. 28 Area dei binari FFS**

Nell'area dei binari FFS sono ammessi unicamente interventi destinati alla costruzione e all'esercizio della ferrovia (impianti ferroviari).



# CAPITOLO V: PIANI DI QUARTIERE

## Art. 29 Disposizioni per i Piani di quartiere

1. Nel comparto della stazione FFS (PR StazLu2) sono previsti tre Piani di quartiere (PQ):
  - il PQ1: Area edificabile Sud (caratterizzato dalla presenza di numerosi impianti e strutture di interesse pubblico);
  - il PQ2: Zona AI (zona intensiva per l'abitazione) affacciato su piazzale di Besso / via Basilea (mapp. N. 961, 964 e 1796 RFD Lugano);
  - il PQ3: Zona del nodo intermodale (da elaborare congiuntamente al Parco pubblico sul fondo N. 913 RFD Lugano, incluso nel perimetro del PR intercomunale TriMa);
2. L'edificazione nei relativi perimetri è subordinata all'approvazione di un PQ ai sensi degli artt. 54 e segg. Lst.
3. Oltre ai requisiti specifici e ai parametri edificatori, prescritti nelle singole disposizioni di zona, tutti i Piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:
  - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
  - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
  - c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici di incontro e di svago (oltre a quelle previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;
  - d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le zone edificabili per l'abitazione e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;
  - e) aree veicolari ridotte al minimo;
  - f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per residenti e visitatori; in superficie, limitati al minimo indispensabile, per i fornitori;
  - g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o terrapieni di altezza non superiore a 1,50 metri;
  - h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ecc.) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ecc.) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità;
  - i) razionale organizzazione delle aree di raccolta.
4. I PQ devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei

costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

### **Art. 30 PQ1 - Area edificabile Sud**

- a) Condizioni funzionali specifiche
  - Occorre in particolare dimostrare di non compromettere i diversi interventi previsti: edificazione in superficie, le autorimesse sotterranee e i relativi accessi, i collegamenti pedonali da e per la stazione, i collegamenti pedonali da e per la città, la viabilità del comprensorio.
- b) Parametri edificatori nel settore D1
  - SUL max.: 12'000 m<sup>2</sup>
  - SUL min.: 8'000 m<sup>2</sup>
  - Dimensioni longitudinali massime: Lunghezza 100 m
  - Dimensioni longitudinali massime: Larghezza 20 m
  - Altezza massima degli edifici: 22,70 m
  - Altezza minima degli edifici: 15,50 m
  - Grado di sensibilità al rumore: GS III
- c) Parametri edificatori nel settore D2
  - È ammessa la realizzazione di una SUL massima di mq 1'500 sotto terra legata al sottopasso ferroviario.
  - È ammessa la costruzione di una SUL massima fuori terra di mq 60 per attività commerciali legate alla stazione ferroviaria e al Park&Ride del nodo intermodale nell'area segnata dal piano.
  - L'altezza massima delle edificazioni è di 4,50 m.
  - Grado di sensibilità al rumore: GS III
- d) Condizioni particolari per l'edificazione
  - La realizzazione dell'immobile sull'area edificabile Sud deve tener conto del collegamento pedonale aereo (servitù di passo pubblico a favore del Comune) con il quartiere di Montarina (intervento a carico delle FFS) e del futuro sottopasso pedonale verso la stazione FLP e il centro città (intervento a carico della Città di Lugano).
  - La dimensione dell'autorimessa sotterranea destinata ai posteggi privati viene calcolata secondo il Regolamento cantonale dei posteggi privati, art. 51-62 RLST).
  - Nel caso la realizzazione dell'immobile dovesse avvenire prima della messa in funzione del nuovo sistema viario, l'edificazione dovrà:
    - prevedere un marciapiede della larghezza di 2,50 metri che si estende su tutta la lunghezza;
    - garantire la geometria della rotonda provvisoria che parzialmente invaderà l'area edificabile;
    - permettere l'arresto dei mezzi di trasporto pubblico fuori dal campo stradale;
    - prevedere la corsia di preselezione per raggiungere le rampe di accesso all'autorimessa sotterranea.
  - Le edificazioni possono essere costruite solo laddove i valori limite

dell'Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti (ORNI) dell'impianto ferroviario siano rispettati mediante l'applicazione di misure progettuali o edili.

### **Art. 31 PQ2 - Comparto AI piazzale di Besso / via Basilea**

- a) Condizioni funzionali specifiche  
Il Piano di quartiere deve
  - Comprendere, oltre alla Zona intensiva per l'abitazione AI, anche marciapiedi, piste ciclabili e lo spazio stradale antistante l'edificio.
  - Mostrare relazione con l'edificazione sull'area del nodo intermodale con l'intenzione di creare un portale d'accesso alla Stazione da Ovest.
  - Prevedere l'accesso tramite collegamenti pedonali con i sottopassi della stazione FFS.
- b) Condizioni particolari per l'edificazione
  - Fabbisogno in posti auto da ricavare in autorimesse sotterranee.
  - Nell'angolo tra piazzale di Besso e via Basilea è concessa un'altezza massima di 22,70 metri per una superficie edificata massima di 6.50 x 37.50 metri, allineata con l'edificazione sul nodo intermodale (settore C1).
  - Si potranno collegare i sottopassaggi della stazione, sotto via Basilea sporgendo rispetto alla linea di allineamento. Le parti sporgenti non devono interferire con lo spazio necessario per le infrastrutture stradali.
- c) La quota abitativa deve essere inferiore al 50% della SUL realizzata
- d) Grado di sensibilità al rumore: III

### **Art. 32 PQ3 - Zona del nodo intermodale**

- a) Condizioni funzionali specifiche
  - Si richiama l'art. 7 cpv. 3
- b) Funzioni ammesse
  - Formazione professionale / accademica
  - Attività alberghiere e di ristorazione
  - Attività commerciali e amministrative legate all'accademia rispettivamente alle funzioni del nodo intermodale
  - Terminale dei bus e posteggio pubblico (capienza massima di 140 posti auto) a livello del terreno e nella parte sotterranea
  - Area di svago e ricreazione
- c) Funzioni non ammesse
  - Attività lavorative di carattere molesto
- d) Parametri edificatori
  - SUL max.: 6'250 m<sup>2</sup>
  - SUL min.: 4'000 m<sup>2</sup>

- Dimensioni longitudinali massime: entro le linee di allineamento / arretramento
  - Altezza massima degli edifici: 22,70 m
  - Altezza minima degli edifici: 15,50 m
- e) Condizioni particolari per l'edificazione
- È vietata la realizzazione di posti auto fuori terra per soddisfare il fabbisogno in posti auto.

## **CAPITOLO VI: NORME VARIE**

### **Art. 33 Prevenzione dai rischi rilevanti (OPIR)**

Nell'ambito delle procedure di autorizzazione a costruire deve essere svolta un'analisi di rischio dettagliata, considerando gli oggetti OPIR le cui aree di coordinamento interessano i fondi oggetto di tale procedura.

Le misure di sicurezza che potrebbero scaturire dalle analisi di rischio dettagliate e che potrebbero vincolare la realizzazione dei progetti edificatori, possono essere in particolare:

Misure costruttive

- Allontanare il più possibile gli edifici dall'infrastruttura ferroviaria.
- Attuare le prescrizioni sull'utilizzo di materiali da costruzione combustibili.
- Limitare il più possibile le superfici vetrate sulle facciate esposte ai binari.
- Rinforzare la resistenza della facciata esposta.
- Utilizzare vetri antiincendio resistenti.

Misure legate alla pianificazione/organizzazione

- Limitare o proibire l'utilizzo delle superfici esterne a lato dei binari.
- Limitare l'utilizzo dei locali situati sui lati degli edifici esposti ai binari.

Misure organizzative

- Prevedere le uscite di sicurezza sui lati opposti ai binari.
- Evitare ogni eventuale sovrapposizione tra uscite di sicurezza e vie per l'intervento dei mezzi di soccorso.
- Prevedere un accesso all'infrastruttura ferroviaria per l'intervento dei mezzi di soccorso.
- Elaborare un piano di evacuazione in collaborazione con i pompieri.

### **Art. 34 Prevenzione dai rischi provocati dal campo magnetico secondo l'ORNI**

All'interno degli edifici che sorgono nella fascia con superamento del valore limite dell'impianto (1 uT) non è ammessa la realizzazione di locali in cui sostano in modo prolungato le persone (luoghi a utilizzazione sensibile - LAUS secondo l'art. 3 ORNI).

### **Art. 35 Derghe alla linea di arretramento**

1. Le linee di arretramento indicate sul Piano delle zone - Tavola delle aree e degli elementi, determinano l'estensione massima dell'edificazione al piano terra.

2. Derghe alle linee di arretramento possono essere concesse ai piani superiori e ai piani interrati, per motivi giustificati, purché l'edificazione non pregiudichi la funzionalità delle infrastrutture pubbliche (strade, binari, ecc.).

## **Art. 36 Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.