



PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (PPA)

SCHEDA N°6

HOTEL SPENDIDE ROYAL

Mappale N°1157

REGOLAMENTO EDILIZIO

DOCUMENTO PER ESAME PRELIMINARE

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del 17.12.2019

PER IL MUNICIPIO

Il Presidente

Il Segretario

Il Sindaco

Il Segretario

Avv. M. Borradori

R. Bregy

Viganello, ottobre 2018

MAURO GALFETTI

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

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

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

Atto di pubblicazione
dal 2 marzo al 31 marzo 2020

Sommario

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

Disposizioni introduttive

Art. 1 Campo d'applicazione

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

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

La Scheda particolare è costituita:

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

Art. 2 Effetti

La Scheda particolare n. 6 è vincolante per ognuno.

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

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

Art. 3 Obiettivi

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

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

Disposizioni particolari

Art. 4 Classificazione edilizia

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

Gli edifici sono così classificati:

a) Edificio principale

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

b) Edificio e/o accessorio incongruo

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

c) Nuova edificazione

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

d) Basamento

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

e) Elemento di connessione

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

Art. 5 Disciplina degli interventi edilizi

a) Gli interventi ammessi sull'Edificio principale sono:

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

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

È vietata la demolizione.

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

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

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

- demolizione;

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

Le finalità degli interventi rispetto alla valorizzazione del comparto sono:

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

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

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

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

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

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

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

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

Parametri edificatori

Art. 6 Destinazioni d'uso

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

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

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

Art. 7 Parametri edificatori

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

Per le attività alberghiere (SULA)

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

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

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

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

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

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

Art. 8 Modalità di attuazione

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

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

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

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

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

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