Atto pubblicato dal 6 novembre al 5 dicembre 2023

Adottato dal Municipio con risoluzione del 12 ottobre 2023

COMUNE DI LUGANO

SEZIONE DI LUGANO, CASTAGNOLA E BRE

PIANO REGOLATORE

ZONA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

Quartiere Montarina

artt. 57-61 e 64 Lst

SCHEDA DESCRITTIVA

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: M. Foletti

Il Segretario: R. Bregy

Settembre 2023

Premessa

Il Piano regolatore vigente della Sezione di Lugano è stato adottato dal Consiglio di Stato con risoluzione del 24.06.1986.
Nel quadro della mozione no. 4136 dal titolo "Salviamo il quartiere storico di Montarina" il 26 settembre 2022 il Consiglio comunale di Lugano ha risolto che "in attesa del consolidamento legale del PR si adottino le opportune misure di salvaguardia della pianificazione, segnatamente l'adozione della zona di pianificazione e il rigetto ai sensi dell'art. 61 cpv. 3 LST di eventuali future domande di costruzione che minacciano il quartiere di Montarina".
A seguito di tale risoluzione il Municipio di Lugano ha avviato uno studio pianificatorio con l'obiettivo di analizzare le peculiarità del quartiere e di valutare i rischi di compromissione delle caratteristiche originali nel caso in cui il quartiere si sviluppasse conformemente al Piano regolatore vigente.

Motivazioni

Il quartiere presenta delle caratteristiche risalenti alla città giardino progettata dall'arch. Marazzi alla fine dell'Ottocento, che il Municipio ritiene di dover tutelare. Innanzitutto i rapporti tra i volumi e i giardini, con l'ubicazione degli edifici arretrati rispetto alla strada e spesso al centro dei giardini. Questi ultimi caratterizzati da alberature che fanno da cornice all'edificazione. Inoltre le volumetrie compatte, di regola disposte su due o tre livelli e caratterizzate da un tetto a falde. Non da ultimo le opere di cinta, spesso di elegante fattura, che consentono una permeabilità visiva dando maggior qualità anche agli spazi pubblici stradali.
Nel complesso il citato studio pianificatorio ha dimostrato la valenza paesaggistica, urbanistica e architettonica del quartiere e al contempo ha evidenziato le lacune delle norme vigenti, che non consentono di preservare quanto descritto in entrata.
Risulta che le disposizioni del PR vigente sono problematiche in quanto porterebbero ad un'evoluzione del comparto tale da compromettere in modo importante il concetto alla base della nascita del quartiere, e ciò malgrado la tutela già in vigore di alcuni oggetti (quali beni culturali di importanza cantonale o comunale) e la tutela in corso – tramite variante di PR – di altri beni culturali di importanza locale. In particolare si evidenziano l'assenza di disposizioni qualitative nel quadro dell'edificazione della zona R5, l'insufficienza delle disposizioni previste dal Perimetro di valorizzazione PV 14, i rischi legati alla possibilità di ottenere dei bonus che possono portare ad un aumento sensibile della SUL consentita, l'assenza di regole relative allo sviluppo qualitativo degli accessi e delle zone di parcheggio, l'assenza di disposizioni relative alle opere di cinte e al verde (per es. l'assenza di tutela degli alberi esistenti). Ne consegue che il rischio di compromissione degli elementi di valore esposti in entrata è alto.
Si ritiene dunque necessario agire tempestivamente ponendo una zona di pianificazione che si basa su una corrispondente necessità di pianificazione, l'obiettivo ultimo è l'allestimento di un piano particolareggiato che inquadri le possibilità di sviluppo del

quartiere promuovendo un'evoluzione dell'edificato che possa preservare le caratteristiche della "città giardino".
La zona di pianificazione ha l'obiettivo di non compromettere irrimediabilmente il quadro di riferimento determinato dalla situazione attuale e di evitare che, nell'attesa della revisione del piano regolatore comunale, siano prese misure che possano in qualche modo influenzare e compromettere gli obiettivi indicati. Lo strumento di cui dispone il Comune per poter garantire quanto sopra illustrato è dato dalla Zona di pianificazione (ZP) ai sensi degli artt. 57-61 e 64 Lst. Sentito il Dipartimento del Territorio è quindi predisposta l'adozione di una zona di pianificazione comunale.
In questo caso si ritiene che l'avvio di una variante di piano regolatore con la conseguente possibilità di sospendere le domande di costruzione in contrasto ai sensi dell'art. 62 Lst, non sarebbe sufficiente. La decisione sospensiva (62 Lst) ha una durata massima di due anni, i quali, visti i tempi delle procedure pianificatorie, potrebbero non essere sufficienti. Inoltre, sebbene la decisione di istituire questa misura di salvaguardia sia sostenuta da uno studio pianificatorio approfondito, che fungerà da base all'elaborazione di un piano particolareggiato, prima di definire un quadro normativo dovranno essere svolti ulteriori approfondimenti di dettaglio.
In questa maniera è possibile garantire una salvaguardia di egual misura all'intero comparto.

Estensione

L'estensione della ZP, e di conseguenza gli effetti che la stessa esercita sui fondi interessati, è delimitata nella rappresentazione grafica allegata.

Obiettivi

Con la ZP è stabilita la salvaguardia dei seguenti obbiettivi:
- impedimento di interventi edilizi che possano pregiudicare gli orientamenti municipali descritti sopra;
- verifica e ridefinizione dei rapporti tra volumi spazi verdi e cinte, conformemente allo studio pianificatorio;
- conseguente adeguamento dei piani e delle norme edilizie.

Effetti

Nella ZP è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione futura (art. 61 Lst). Il Municipio, nel rispetto del principio della proporzionalità, ha facoltà di respingere domande di costruzione relative a nuove edificazioni, in particolare se esse contrastano con i principi perseguiti dalla ZP.
Non saranno inoltre ammessi interventi volti ad aggirare le limitazioni e gli obiettivi della ZP tramite espedienti quale, ad esempio, la presentazione in fasi successive (istanze edilizie distinte) di un unico progetto che nel complesso non ottempera i requisiti posti.

Durata

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e resta in vigore per 5 anni, riservata una possibilità di proroga (art. 60 Lst).

Rimedi giuridici

Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro 15 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 64 cpv 1 Lst).
Il ricorso non ha effetto sospensivo (art. 64 cpv 1 Lst).
Sono legittimati a ricorrere ogni persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione (art. 64 cpv 2 Lst).