



COMUNE DI LUGANO

SEZIONE DI LUGANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO QUALE AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

PPA - SCHEDA ALBERGHIERA n. 2

**Elaborazione di una scheda alberghiera ai sensi dell'art. 6 del
Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi
alberghieri (PPA)**

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
con
ELABORATI GRAFICI
e NAPPA

Atti per l'esame preliminare

Lugano, novembre 2025

INDICE

1.	INTRODUZIONE.....	1
2.	FORMA E PROCEDURA.....	2
3.	IL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (PPA)	3
4.	SITUAZIONE DELL’OFFERTA ALBERGHIERA A LUGANO.....	6
5.	L’HOTEL DELFINO NEL CONTESTO DI LORETO	8
6.	L’HOTEL DELFINO E IL SUO RUOLO NEL POTENZIAMENTO DELL’OFFERTA ALBERGHIERA LUGANESE	11
7.	PR IN VIGORE E PROCEDURE IN CORSO	13
8.	IL PROGETTO DI MASSIMA.....	14
9.	LA SCHEDA ALBERGHIERA	23
	9.1. La scheda grafica	23
	9.2. Norme d’attuazione	24
10.	MODIFICHE AL PR.....	27
11.	VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA.....	28
	11.1. Pianificazione superiore – Piano direttore cantonale	28
	11.2. Ponderazione degli interessi	28
	11.3. Contributo del plusvalore	28
	11.4. Costi relativi alla variante.....	29
12.	CONCLUSIONI	30

1. INTRODUZIONE

Al fine di favorire il mantenimento e lo sviluppo delle attività alberghiere sul territorio cittadino, già negli anni Novanta la Città di Lugano si è dotata, per le sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, di un **Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA)**. Quest'ultimo determina gli esercizi alberghieri per i quali si giustificano misure pianificatorie di promozione. L'Hotel Delfino a Loreto è riconosciuto come una di queste strutture per via della sua ubicazione in una zona ad elevata vocazione e tradizione turistica.

Avvalendosi di quanto ammesso dal PPA, il Municipio intende promuovere un progetto di valorizzazione dell'Hotel Delfino, mediante l'allestimento di una **scheda alberghiera** ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 delle Norme d'attuazione del PPA (NAPPA). Il Piano di indirizzo della scheda alberghiera è allestito sulla base di un progetto di massima che accompagna la stessa, elaborato prendendo in considerazione le caratteristiche territoriali del quartiere di Loreto (più in particolare della zona di Cassarina), le indicazioni dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), nonché i criteri necessari per rendere un hotel concorrenziale nelle logiche e necessità dell'hotellerie, come pure i requisiti minimi richiesti da un "Brand" internazionale.



Fig. 1 Hotel Delfino, quartiere di Loreto (Mino Caggiula Architects)

2. FORMA E PROCEDURA

Vista la possibilità concessa dal PPA di valorizzare l'Hotel Delfino mediante l'elaborazione di un'apposita scheda alberghiera, è stata allestita una specifica scheda (cfr. cap. 9) che si configura come un **Piano particolareggiato (PP) quale autorizzazione a costruire** ai sensi dell'art. 53 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST). Quest'ultimo prevede di affiancare alla modifica del PR il progetto edilizio nel dettaglio di una domanda di costruzione. Più precisamente, la procedura prevede che il Municipio sottoponga al Dipartimento del territorio, per esame preliminare, il progetto di piano particolareggiato, accompagnandolo, per conoscenza, con la documentazione relativa alla domanda di costruzione almeno a livello di progetto di massima. Una volta ottenuto il preavviso da parte del Dipartimento del territorio, si procederà con l'affinamento del progetto e con l'allestimento dell'incarto definitivo per la domanda di costruzione, rispettivamente con l'affinamento del piano particolareggiato sulla base del progetto. Il tutto verrà poi trasmesso al Legislativo comunale che procederà all'adozione del piano particolareggiato prima della pubblicazione del medesimo unitamente alla documentazione relativa alla domanda di costruzione. Il Consiglio di Stato sarà poi incaricato dell'approvazione del piano particolareggiato e del rilascio dell'autorizzazione a costruire con decisione globale, decidendo i ricorsi contro il piano e la domanda di costruzione.

Il PP quale autorizzazione a costruire riguarda una modifica puntuale del PPA ed è elaborato nella forma in vigore (LALPT), fermo restando che nel prossimo futuro si provvederà ad adeguarlo alla nuova forma stabilita dalla LST. A tale proposito è utile menzionare il fatto che la Città di Lugano dispone di un Piano direttore comunale (PDCom), che fornisce la base concettuale per la revisione e uniformazione dei PR delle 19 sezioni che compongono l'attuale base pianificatoria del Comune. Tale processo includerà ovviamente anche l'adeguamento ai disposti della LST e del Piano direttore cantonale, in particolare in relazione al compito sancito dalla scheda R6 di elaborare un Programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC), compito che nel caso di Lugano viene svolto proprio PDCom.

Il presente documento viene presentato per l'esame preliminare al Dipartimento del territorio ai sensi dell'art. 25 LST.

L'incarto del PP quale autorizzazione a costruire si compone dei seguenti atti, datati novembre 2025:

- Rapporto di pianificazione
- PPA – Scheda alberghiera n. 2 (scala 1:500)
- Norme d'attuazione

L'incarto è inoltre accompagnato dal progetto di massima del nuovo Hotel Delfino.

Una volta approvata, la scheda alberghiera n. 2, in corrispondenza del perimetro disciplinato da essa, andrà a sostituirsi al PR, che si limiterà a rimandare al PPA. Lo stesso perimetro sarà poi disciplinato dalle Norme d'attuazione relative alla scheda n. 2 del PPA. Per quanto non disciplinato da quest'ultime, resta applicabile quanto previsto dalle NAPPA, dalle NAPR di Lugano, Castagnola e Brè, nonché del Regolamento edilizio di Lugano.

3. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER LA PROMOZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI (PPA)

Come già anticipato nel capitolo introduttivo, negli anni Novanta la Città di Lugano si è dotata, per le sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, di un Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA), allo scopo di garantire e favorire, mediante delle misure promozionali, il mantenimento e lo sviluppo delle attività alberghiere sul territorio cittadino, dando seguito a quanto previsto dall'art. 47 NAPR che stabilisce, ai cpv. 1 e 2, quanto segue:

- 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.*

Il PPA è stato elaborato in un contesto in cui si assisteva ad un'evoluzione negativa dell'offerta alberghiera di Lugano, supporto essenziale al settore turistico, che a Lugano costituisce uno degli elementi trainanti per l'economia della città, grazie alla sua capacità di generare entrate e di promuovere l'immagine di Lugano come destinazione attrattiva. A questo proposito, si osserva che quasi l'8% degli addetti nella Città di Lugano sono impiegati nelle attività ricettive, ricreative e della ristorazione, e che complessivamente circa il 20% dei posti di lavoro, includendo anche i settori della cultura e del commercio al dettaglio, risulta direttamente o indirettamente legato al turismo (Città di Lugano, Dicastero Istituzioni, Lugano in cifre 2025; dati del 2022).

La promozione dell'attività alberghiera risulta poi perfettamente in linea con la visione del Piano direttore comunale (PDCom) di promuovere l'immagine di Lugano come "piccola città globale", ovvero una città che, nonostante le sue dimensioni, occupa un posto importante nell'immaginario collettivo nazionale e internazionale. Il PDCom propone infatti di rafforzare il ruolo di Lugano nel panorama turistico ed economico europeo quale "capitale svizzera della cultura mediterranea", valorizzando la posizione strategica e ben servita tra il Nord e il Sud. Lo sviluppo dell'offerta alberghiera permette poi di accompagnare lo sviluppo del polo culturale e congressuale che lo stesso PDCom si prefigge di promuovere.

Il PPA identifica quindi delle misure promozionali che, ai sensi dell'art. 6 NAPPA, possono essere concesse sia per esercizi esistenti, come l'Hotel Delfino, sia per nuove attività alberghiere. Nel primo caso le misure promozionali si definiscono e attuano tramite una scheda particolareggiata per ogni singolo esercizio, elaborata e approvata attraverso una procedura pianificatoria; nel secondo caso le misure promozionali, valutate attraverso una procedura edilizia, si attuano tramite un aumento dell'Indice di sfruttamento di zona fino al 50% e la possibilità di superare l'Indice di occupazione, garantendo però il rispetto degli altri parametri di PR. In entrambi i casi, le superfici (SUL) che hanno beneficiato di una promozione alberghiera vengono poi vincolate alla destinazione.

Per quel che concerne gli esercizi esistenti, il PPA determina gli esercizi alberghieri per i quali si giustificano misure pianificatorie di promozione sulla base dei seguenti criteri elencati nel Rapporto di pianificazione del PPA: relazione diretta e evidente dell'insediamento con l'immagine turistica della plaga luganese, ubicazione dell'esercizio in zona a elevata e naturale vocazione turistica, ubicazione dell'esercizio in zona o comparto a tradizione turistica, valore dell'insediamento quale testimonianza storica dello sviluppo della sostanza edilizia alberghiera di Lugano, valore dell'insediamento quale componente della ricchezza ambientale/storica/culturale del centro storico e per la sua animazione, ubicazione dell'esercizio a contatto diretto con importanti infrastrutture di approccio, di accoglienza e

di fruizione turistica della Città, inserimento dell'esercizio in edifici di particolare pregio funzionale per l'attività alberghiera.

L'**Hotel Delfino** a Loreto è uno degli esercizi esistenti per il quale, sulla base dei criteri sopra citati, il PPA giustifica delle misure di promozione. In questo caso l'hotel è riconosciuto tra le strutture che possono beneficiare di una promozione per la sua ubicazione in una zona ad elevata vocazione e tradizione turistica.

Il PPA, approvato dal Consiglio di Stato in data 21 aprile 1998 con ris. CdS n. 1713, è composto da un Rapporto di pianificazione, dalle norme d'attuazione (NAPPA), da un piano generale che identifica gli hotel che possono beneficiare di una pianificazione particolareggiata da attuare tramite una specifica scheda alberghiera, dall'elenco di quelli vincolati che ne hanno beneficiato, e da schede alberghiere relative ad alcune di queste strutture (Hotel Colibri, Hotel Lido Seegarten), la cui destinazione alberghiera è stata vincolata nel piano generale del PPA. Quest'ultimo identifica i fondi su cui sorgono gli esercizi proposti per la promozione, senza stabilire il perimetro della corrispondente scheda alberghiera che può essere elaborata. Quest'ultima può infatti estendersi al di là del o dei fondi indicati, in funzione degli interventi che si intendono promuovere nell'ambito dell'elaborazione della scheda.

Successivamente, sono state promosse alcune varianti volte a stralciare dal PPA alcune schede alberghiere e il relativo vincolo di destinazione. Infatti, nonostante l'esistenza di una pianificazione particolareggiata che permettesse l'attuazione di misure di promozione, alcuni hotel sono stati chiusi e trasformati, perdendo la facoltà di beneficiare delle agevolazioni proposte dal PPA.

Più recentemente, è stata invece elaborata una scheda alberghiera per l'Hotel Splendide Royal. Per l'Hotel Delfino, ad oggi non è ancora stata elaborata nessuna scheda alberghiera.



Fig. 2 Estratto del Piano generale del PPA - Esercizi alberghieri nel quartiere di Loreto che possono essere oggetto di una scheda alberghiera (l'Hotel Delfino è identificato con il numero 2)



Fig. 3 Estratto del Piano generale del PPA – Identificazione del fondo che ospitava l'Hotel Delfino quando il PPA è stato elaborato

4. SITUAZIONE DELL'OFFERTA ALBERGHIERA A LUGANO

Il turismo svolge un ruolo fondamentale a Lugano, essendo un motore importante per l'economia locale e contribuendo alla sua identità culturale. Il turismo, infatti, non solo genera entrate economiche, ma contribuisce anche alla creazione di posti di lavoro e alla promozione della Città a livello internazionale.

Secondo uno studio commissionato al consulente turistico Elia Frapolli, allegato al presente rapporto (allegato 1), la regione del Luganese è seconda a livello cantonale per numero di pernottamenti (0.99 mln nel 2023) dopo il Locarnese. Rispetto a quest'ultima regione, il Luganese conta un maggior turismo legato agli affari e una clientela più internazionale e variegata, composta per il 52% (dati 2024) da visitatori internazionali. La domanda è poi rivolta in modo importante alle strutture 4 e 5 stelle (47% dei pernottamenti nel 2024), e presenta un tasso di crescita superiore alla media. L'offerta in questa categoria risulta però in calo, in antitesi rispetto alla tendenza della domanda.

La domanda alberghiera del Luganese mostra poi, oltre ad un'importante componente *leisure* (tempo libero e relax), anche una significativa vocazione *business* e *MICE* (eventi, congressi, viaggi aziendali). L'offerta si caratterizza però per l'assenza di prodotti alberghieri ideali sia nel segmento "*leisure*" che, soprattutto, in quello *business*, vista l'assenza di ampie sale per eventi negli alberghi.

Secondo l'Organizzazione turistica del Luganese, negli ultimi 30 anni vi è stato un importante calo degli stabilimenti alberghieri nella regione (da 237 nel 1992 a 109 nel 2022), e si assiste ad un manco di strutture moderne inserite nel segmento *upper upscale*, ovvero la categoria che offre un elevato livello di servizio e comfort, posizionandosi fra gli hotel di lusso e quelli di fascia media superiore, offrendo servizi di alta qualità, ristoranti gourmet e, spesso, spazi wellness e altre strutture ricreative. L'offerta alberghiera esistente a Lugano nelle categorie 4 e 5 stelle è infatti prevalentemente di tipologia tradizionale e dal layout classico, spesso vetusto.

L'analisi svolta da Frapolli mostra poi come il mercato di Lugano sia carente di strutture di tipologia *lifestyle* (strutture dallo stile contemporaneo e dal design ricercato con una spiccata attenzione alla qualità ed impostazione degli interni e servizi meno standardizzati), mentre alberghi tradizionali dallo stile classico sono la maggioranza. Ciò fa emergere un'importante lacuna di mercato per questo tipo di strutture (cfr. fig. 4).

Il settore turistico del Luganese è poi influenzato dal fenomeno degli "affitti a breve termine", fenomeno ormai globale sviluppatosi in maniera massiccia soprattutto grazie ad *Airbnb*. Se da una parte questo fenomeno contribuisce alla crescita complessiva dell'industria turistica locale, dall'altro alimenta il rischio di rimozione di un'importante quantità di alloggi dal mercato immobiliare, con conseguente spostamento di abitanti verso zone periferiche della Città, e la loro sostituzione con i visitatori a breve termine, e aumento degli affitti nelle aree urbane. Diversi studi evidenziano come una limitata e vetusta offerta alberghiera che non risponde alle esigenze degli ospiti target genera un aumento della domanda per gli affitti a breve termine, che sono spesso più capaci di rispondere in maniera celere e proattiva alle necessità degli ospiti. Il settore alberghiero deve quindi cogliere proattivamente la sfida di sviluppare la propria capacità ed innovando la propria offerta, rendendo gli alberghi attrattivi e competitivi verso quegli ospiti che sono più aperti a considerare il soggiorno alberghiero rispetto agli affitti a breve termine.

L'offerta alberghiera luganese necessita quindi di essere potenziata per far fronte alla crescente domanda turistica, sia per quanto riguarda la quantità di strutture disponibili, sia per la qualità che esse offrono. Iniziative in favore di uno sviluppo della destinazione e dell'incremento dell'offerta alberghiera, specialmente nelle nicchie di mercato oggi scoperte, sono quindi da accogliere positivamente,

considerando anche che malgrado l'entrata in vigore del PPA alla fine degli anni '90, la tendenza alla diminuzione del numero delle strutture alberghiere non si è arrestata. In quest'ottica, è poi importante cercare di attrarre in città dei gruppi alberghieri internazionali in grado di aumentare il flusso di turisti, stimolando di conseguenza l'economia locale. La reputazione e la forza del marchio di una catena alberghiera permettono infatti di migliorare la visibilità della città, portando la destinazione all'attenzione di un pubblico globale e aumentando così le prenotazioni internazionali, a beneficio e traino per tutta la destinazione.

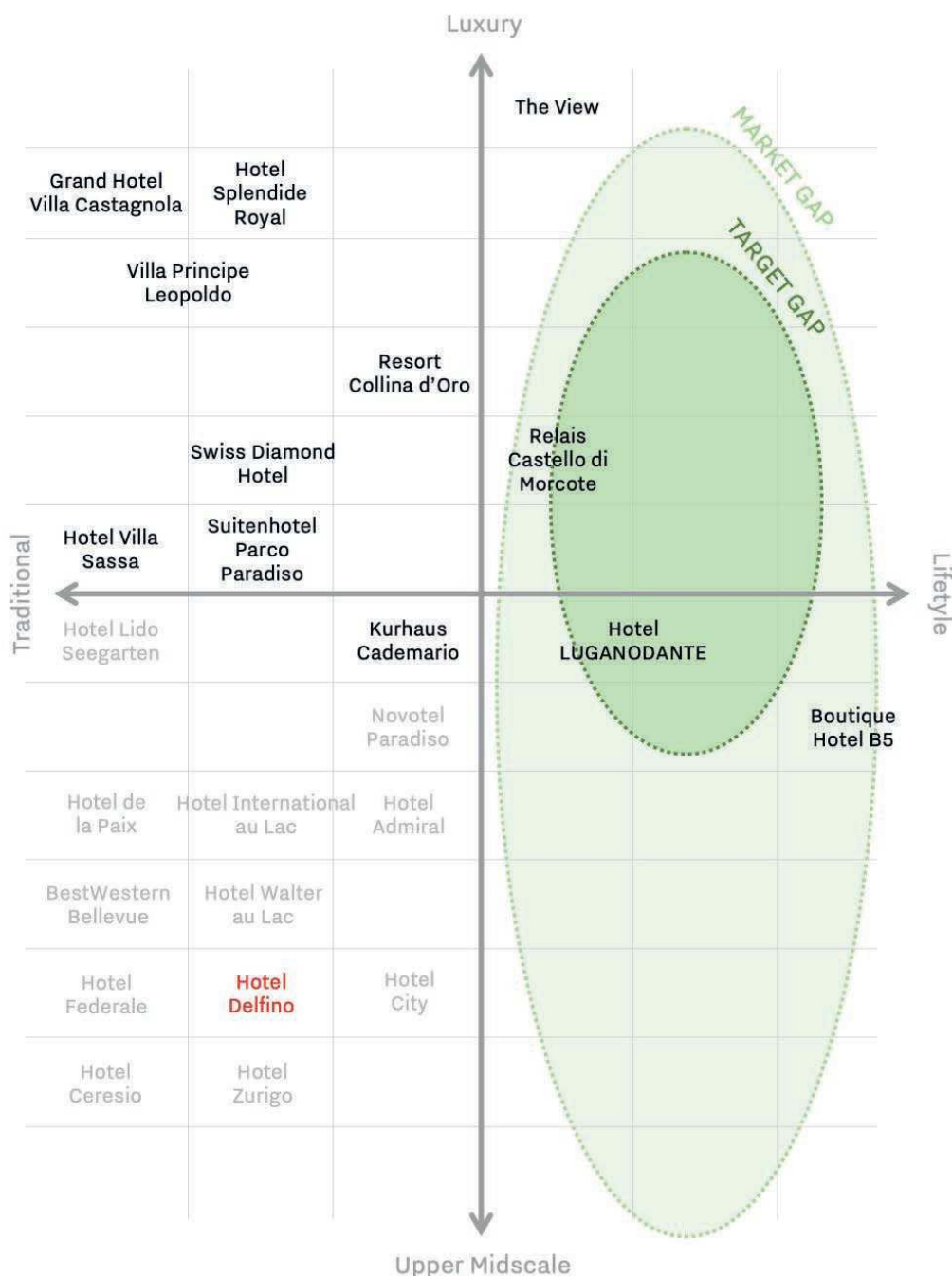


Fig. 4 Offerta alberghiera del Luganese – Nicchie di mercato scoperte (Elia Frapolli Consulenza e turismo)

5. L'HOTEL DELFINO NEL CONTESTO DI LORETO

L'Hotel Delfino si situa nel quartiere di Loreto, che presenta un forte carattere a destinazione alberghiera fra via Cassarinetta a sud-est e la linea ferroviaria a nord-ovest. Diversi esercizi esistenti che secondo il PPA possono essere oggetto di una scheda alberghiera si trovano nel quartiere: Hotel de la Paix, Villa Principe Leopoldo, Hotel Bellevue au Lac, Hotel Splendide Royal.

Loreto, ubicato a sud del centro storico di Lugano sulla porzione di territorio collinare compresa fra la ferrovia e il lago, conta ad oggi ca. 3'000 abitanti e risulta particolarmente povero di servizi aperti al pubblico quali ristoranti, bar, fitness, piscine e spazi benessere. Il quartiere si è sviluppato a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, con la costruzione, sul fronte lago, dei grandi alberghi di Lugano, alcuni dei quali poi demoliti (Hotel Metropole Majestic, Grand Hotel du Parc) e di importanti ville. Lo sviluppo del primo Novecento, dal punto di vista urbanistico, è caratterizzato dalla presenza di diversi alberghi e da un insieme di ville e palazzine a tre/quattro piani di altezza. Nella parte alta del comparto di Cassarina, dove si trova l'Hotel Delfino, sono presenti due allineamenti di dimore degli anni '20 e '30 del Novecento, lungo via Cassarinetta, di tracciato parallelo alla linea ferroviaria.

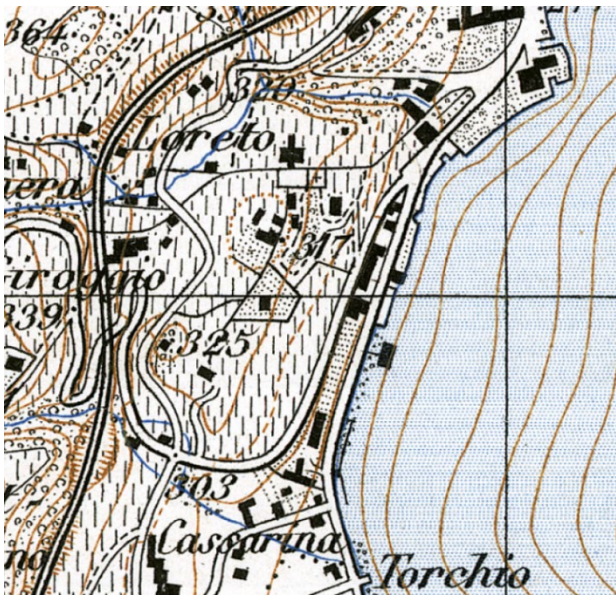


Fig. 5 Quartiere di Loreto, estratto carta nazionale, 1900



Fig. 6 Parte alta del comparto Cassarina, estratto carta nazionale, 1940

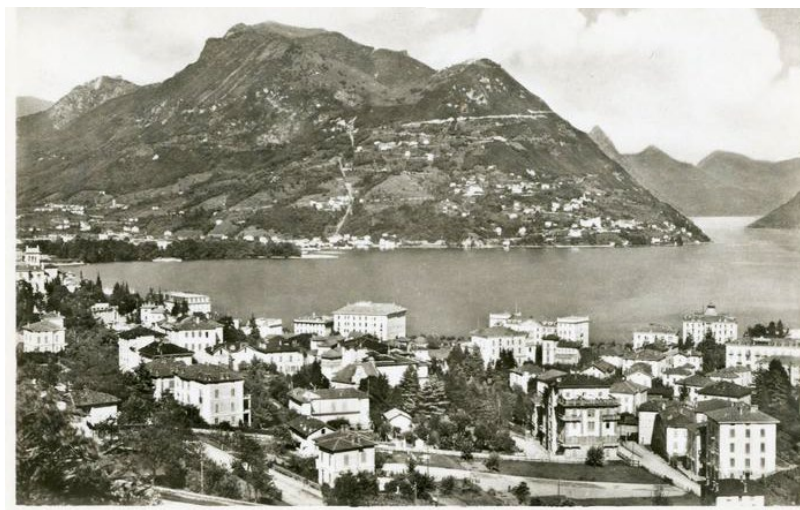


Fig. 7 Quartiere di Loreto, prima metà del Novecento
(patrimonio.luganocultura.ch)

In questo insieme di edifici, a due e tre piani, tuttora circondati da piccoli giardini, è ancora ben leggibile la continuità dei due allineamenti, nonostante alcune interruzioni intervenute successivamente. L'Hotel Delfino costituisce, secondo l'ISOS, una di queste interruzioni. L'inventario lo identifica infatti come un elemento perturbante che *interrompe stilisticamente la continuità dell'allineamento storico di inizio secolo*. Il posizionamento dell'hotel risulta poi sfasato rispetto alle tre distinte fasce di costruzione che caratterizzano il comparto. La struttura (in rosso nella fig. 9) si inserisce infatti tra la fascia a monte di via Valletta e la linea ferroviaria (in blu), e quella a monte di via Cassarinetta (in giallo), interrompendo volumetricamente anche la continuità di queste fasce urbane, inserendosi fra queste ma non allineandosi con nessuna.



Fig. 8 Estratto dell'ISOS: gruppi edilizi su via Cassarinetta (12.4) e identificazione dell'Hotel Delfino (12.4.1) come interrompente stilisticamente la continuità dell'allineamento storico

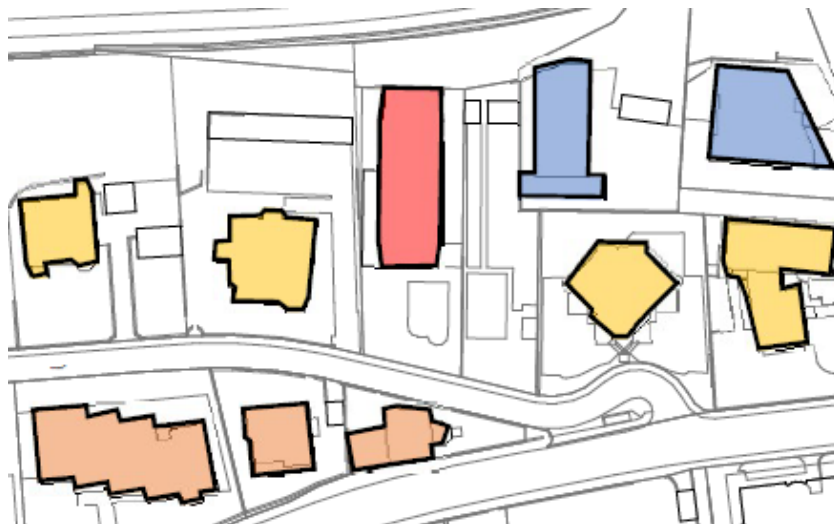


Fig. 9 L'hotel Delfino (in rosso) interrompe volumetricamente la continuità delle fasce urbane (Mino Caggiula Architects)



Fig. 10 L'hotel Delfino interrompe volumetricamente la continuità delle fasce urbane (Mino Caggiula Architects)

6. L'HOTEL DELFINO E IL SUO RUOLO NEL POTENZIAMENTO DELL'OFFERTA ALBERGHIERA LUGANESE

Costruito fra il 1970 e il 1972 sul mappale n. 1141 RFD Lugano, ed estesi poi al mappale n. 1142 RFD, l'Hotel Delfino conta 50 camere, un ristorante aperto al pubblico e alcune sale per conferenze, il tutto distribuito su 5 piani poggianti su uno zoccolo funzionale adibito ad autorimessa che accoglie anche una piscina all'aperto. L'ultimo restauro risale al 2004.

Il sedime gode di belle viste panoramiche e di un'ottima accessibilità sia privata che pubblica, essendo connesso alla stazione e al centro città tramite le linee TPL 2 e 4.



Fig. 11 L'Hotel Delfino (Mino Caggiula Architects)

L'attuale Hotel Delfino copre una nicchia di mercato rivolto al turismo di corta durata e conferenziere nel campo dei 3 stelle. Difficilmente potrà contribuire a potenziare l'offerta alberghiera luganese, in particolare nella nicchia di mercato oggi scoperta (cfr. cap. 4). Innanzitutto, la struttura dispone di un numero troppo basso di camere caratterizzate tra l'altro da una metratura troppo esigua per le richieste del turismo *leisure* finalizzato al tempo libero, allo svago e al riposo. Inoltre, l'hotel non dispone di spazi interni idonei a proporre delle attività in caso di brutto tempo (palestra, piscina interna, spazio wellness).

Nell'ottica di promuovere un progetto di sviluppo e di valorizzazione dell'hotel, avvalendosi delle misure promozionali promosse dal PPA e andando così a colmare una domanda che attualmente nel Luganese non risulta coperta da un'adeguata offerta, sono state prese in considerazione diverse soluzioni. In un primo momento è stata valutata l'opzione di mantenere la struttura esistente procedendo ad un restauro della stessa e alla sua estensione sui lati. L'altezza delle camere della struttura esistente risulta però inferiore rispetto all'altezza minima definita dall'art. 71 del Regolamento edilizio della Città di Lugano (2.70 m), ciò che non permetterebbe nemmeno la sistemazione dei necessari sistemi tecnici che riguardano il riscaldamento, la ventilazione, la climatizzazione e i sanitari

nel plenum fra il solaio e il controsoffitto, in quanto ciò ridurrebbe ulteriormente l'altezza delle stanze. La struttura esistente non risulta nemmeno conforme alle prescrizioni antincendio stabilite dalla Legge sulla protezione antincendio (LPA), e l'adeguamento della struttura a quest'ultime necessiterebbe di ridurre ulteriormente il numero di stanze.

Considerata inoltre la difficoltà di proporre un progetto convincente dal profilo urbanistico, capace di mantenere l'edificio e risolvere le criticità rilevate dall'ISOS, si è quindi ritenuta quale migliore opzione la demolizione completa della struttura esistente per ricostruirne una nuova, moderna e più grande, in grado di adattarsi alle più recenti esigenze dell'hotellerie internazionale e di saper attrarre anche delle catene alberghiere capaci di portare visibilità alla destinazione Lugano (prevedendo quindi almeno 120-150 camere e tra i 11'000 e i 12'000 mq di SUL), potendo così anche integrare nel progetto le raccomandazioni dell'ISOS.

7. PR IN VIGORE E PROCEDURE IN CORSO

Il **Piano delle zone** in vigore attribuisce il sedime che ospita l'attuale Hotel Delfino alla zona R5, disciplinata dall'art. 24 NAPR, che concede un'altezza massima di 16.70 m, un indice di sfruttamento di 1.0, un indice di occupazione del 35%, e richiede un'area verde minima pari al 40% della SEN, mentre il Piano di dettaglio stabilisce un vincolo di arretramento delle costruzioni di 4 metri verso via Cassarinetta. Gli altri piani che compongono il PR di Lugano non stabiliscono nessuna disposizione particolare per i fondi oggetto di variante.

In data 1° luglio 2025, il Consiglio Comunale ha adottato la variante di PR denominata "Beni culturali 2", proponendo la tutela della villa situata al mappale n. 2816 RFD Lugano (via Cassarinetta 10), appena a sud-ovest dell'hotel Delfino, quale bene culturale di interesse locale. Nella variante, la villa è indicata come bene culturale L113.

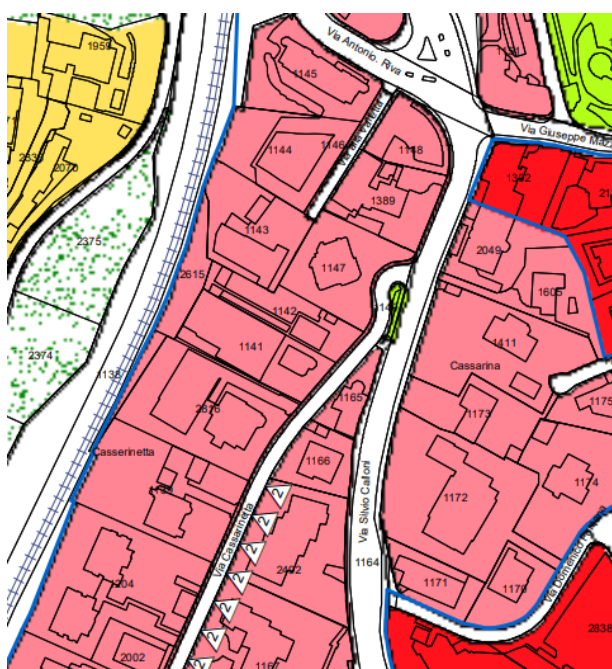


Fig. 12 Estratto Piano delle zone



Fig. 13 Estratto Piano di dettaglio



Fig. 14 Estratto Piano del paesaggio – Variante Beni culturali 2

8. IL PROGETTO DI MASSIMA

Per contribuire a potenziare l'offerta alberghiera del Luganese, un gruppo di promotori si è unito ai proprietari dell'hotel per elaborare un progetto di valorizzazione dello stesso, realizzando al suo posto un complesso alberghiero esemplare per la Città di Lugano che sia più grande, moderno e di caratura internazionale, colmando una domanda che attualmente, nel Luganese, non è coperta da un'adeguata offerta (cfr. cap. 4), e avvalendosi delle misure di promozione del PPA.

Appurata la necessità di demolire l'attuale hotel e ricostruirne uno nuovo (cfr. cap. 6), sono così state sviluppate alcune ipotesi progettuali che prevedono la costruzione di una struttura nuova, più grande e moderna, in grado di soddisfare i requisiti ideali di un hotel di categoria *upper upscale*, che si estende anche sui mappali n. 1143 e 2816 RFD Lugano, procedendo di conseguenza anche alla demolizione dei fabbricati presenti sul mappale n. 1143 RFD, ma integrando nel progetto la villa ubicata sul mappale n. 2816 RFD in corso di tutela quale bene culturale L113.

Sono state inizialmente studiate tre diverse impostazioni progettuali che sono state sottoposte a più riprese alla Commissione urbanistica (CURB) della Città: variante "polivolumetrica", variante "stecca", variante "torre".

In un primo momento, è stata studiata la variante polivolumetrica, formata da uno zoccolo funzionale comprendente le parti comuni della hall, del ristorante e delle attività ludico-ricettive aperte al quartiere sul quale poggiano tre volumi di altezza compresa fra i 13.3 m e i 19.50 m, relazionandosi agli ingombri degli edifici circostanti, nonché un quarto volume centrale di 40 m di altezza, volto ad indentificare e caratterizzare il complesso alberghiero, per un totale di 115 camere.



Fig. 15 Variante polivolumetrica (Mino Caggiula Architects)

In un secondo momento, è stata studiata una variante a "stecca", che prevede la realizzazione, sempre al di sopra di uno zoccolo funzionale comprendente le parti comuni dell'albergo, di un edificio di 29.5 m di altezza che si sviluppa in orizzontale lungo i fondi n. 2826, 1141 e 1142 RFD, affiancato da due corpi di ca. 13 m di altezza.



Fig. 16 Variante "stecca" (Mino Caggiula Architects)

Contestualmente alla variante a "stecca", è stata studiata anche una variante detta a "torre", che interpreta in modo radicale l'ipotesi presentata in prima istanza (polivolumetrica), con una torre di 51 m di altezza posta sempre su uno zoccolo funzionale comprendente le parti comuni, affiancato da tre corpi secondari di ca. 13 m di altezza.



Fig. 17 Variante "torre" (Mino Caggiula Architects)

Le ipotesi progettuali sviluppate sono state attentamente esaminate dai servizi preposti dell'amministrazione comunale, con l'appoggio della CURB. Dall'esame è risultato che le soluzioni con l'edificio a torre (variante "polivolumetrica" e variante a "torre") non risultano adeguate al contesto, poiché troppo invasive ed impattati in un quartiere caratterizzato da ville e giardini di inizio Novecento. Una torre in questa posizione diverrebbe un elemento dominante nel paesaggio che non si giustificerebbe nell'ambito di un quartiere classificato dall'ISOS come contesto di pregio caratterizzato da ville e giardini di inizio Novecento, tant'è vero che il Piano direttore comunale non prevede di edificare torri (intese come edifici di oltre 40 m) in quest'area. Una struttura polivolumetrica risulta inoltre poco funzionale dal profilo della gestione dell'attività alberghiera. La concentrazione di tutte le funzioni in un edificio orizzontale di quinta alla villa storica e al quartiere con delle altezze meno importanti e parallelo alla ferrovia permette invece di stabilire una relazione più ragionevole con le preesistenze, generando anche un impatto decisamente minore sul paesaggio visto dal golfo di Lugano. Orientarsi verso la soluzione di un edificio orizzontale risulta quindi più opportuno, specie considerando che questa tipologia è già largamente impiegata a Lugano per i grandi hotel, e risulta diffusa anche a Loreto (hotel Splendide Royal, hotel de la Paix).

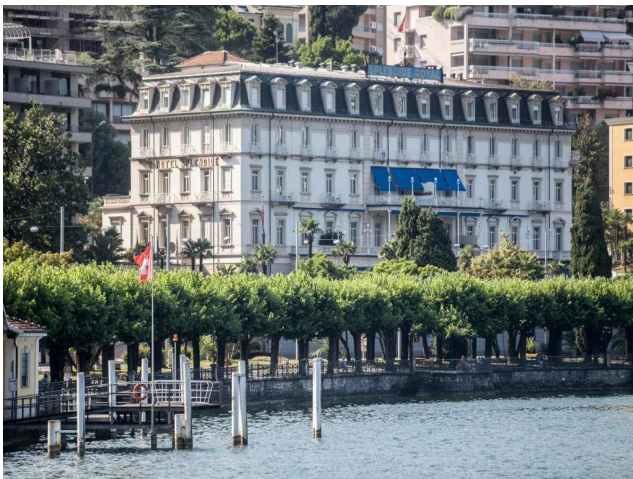


Fig. 18 Hotel Splendide Royal



Fig. 19 Hotel de La Paix

È così stata approfondita la variante a "stecca", portando attenzione al rapporto fra i nuovi volumi e la villa storica adiacente e al rapporto fra questi e via Cassarinetta. Contestualmente, un gruppo alberghiero internazionale ha espresso interesse nel gestire il futuro albergo sotto il proprio marchio di alta gamma, con la richiesta di procedere alla progettazione di un edificio il più possibile geometricamente compatto, in modo da poter ottimizzare le circolazioni, le funzioni e la gestione delle camere, richiesta che può essere soddisfatta dall'impostazione progettuale a "stecca" già individuata. Il gruppo ha inoltre ribadito le esigenze minime necessarie per progettare un hotel della fascia "upper upscale" in modo finanziariamente sostenibile: un minimo di 130 camere circa, almeno 2 ristoranti, di cui uno *rooftop*, uno spazio SPA di almeno 1'000 mq, una piscina interna e una esterna e una sala conferenze in grado di accogliere almeno 150 persone. Tale impostazione deriva anche dalla volontà/prassi del gruppo alberghiero di adottare rigorosamente i label di sostenibilità per la progettazione dei nuovi alberghi, come pure nell'operatività degli stessi. Questi standard di sostenibilità vengono reputati attualmente i più moderni e efficienti nel campo alberghiero a livello mondiale.

L'ipotesi progettuale a "stecca" è quindi stata affinata prendendo anche in considerazione queste necessità, ed è confluita in un progetto di massima che prevede la costruzione di un basamento di 4.8 m ospitante spazi wellness e negozi (in giallo nella fig. 20) nonché un'area prendisole e una piscina esterna aperta al pubblico sulla terrazza al primo piano, al di sopra del quale poggia un nuovo volume

a stecca di 7 piani, allineato con la fascia urbana che costeggia via Valletta e la linea ferroviaria, con 1 piano di amenities, spazio congressuale e ristorante (in blu), 6 piani di camere (in verde), piano tetto per un secondo ristorante (in arancione) che si estende sui mappali n. 2816, 1141, 1141 e 1143 RFD, lungo la linea ferroviaria. Questa soluzione permette la realizzazione di 131 camere, spazi wellness, piscina coperta e all'aperto, bar, ristoranti e spazi congressuali, per una SUL totale di ca. 11'500 mq, in linea con le esigenze funzionali della fascia alberghiera ricercata.

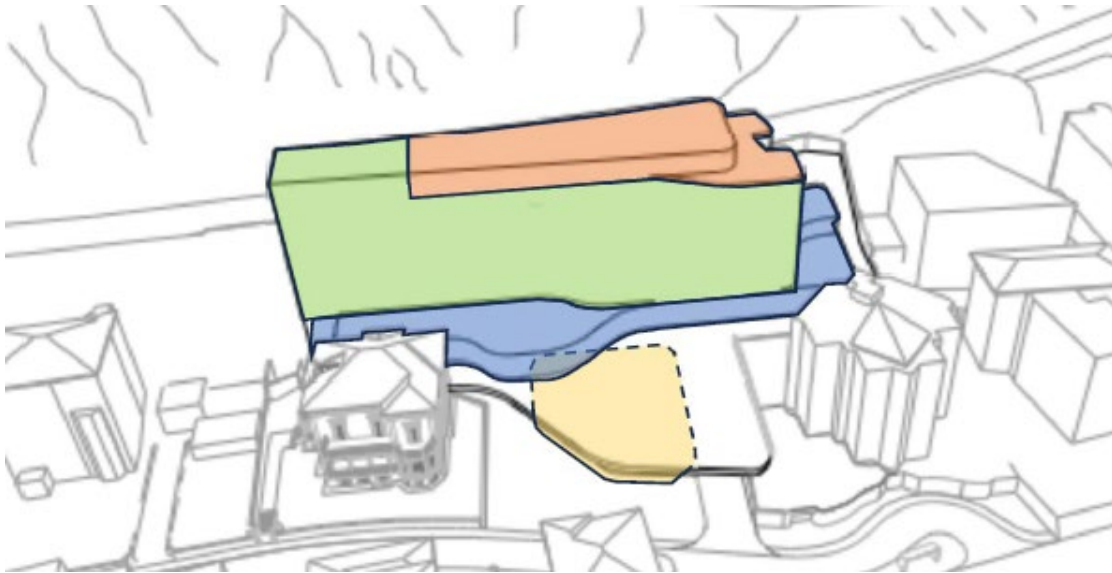


Fig. 20 Progetto hotel Delfino, ripartizione delle funzioni (Mino Caggiula Architects)

Così facendo, l'ingombro verticale è stato ridotto, concentrando il maggior numero di camere a piano e limitando di conseguenza la costruzione in altezza. La struttura che ne risulta (cerchiata in verde nelle fig. 21 e 22) presenta delle volumetrie simili ad altri importanti edifici nel comparto, i già citati hotels de la Paix e Splendide Royal, nonché, di dimensioni ancora superiori, il Palazzo Mantegazza a Paradiso (cerchiati in rosso nelle fig. 21 e 22). Inoltre, la struttura che ne risulta permette di ripristinare le tre fasce di costruzione che caratterizzano il comparto, eliminando l'attuale edificio identificato come un elemento perturbante dall'ISOS.



Fig. 21 Impostazione progettuale – inserimento nel contesto Mino Caggiula Architects)



Fig. 22 Impostazione progettuale – inserimento nel contesto (Mino Caggiula Architects)

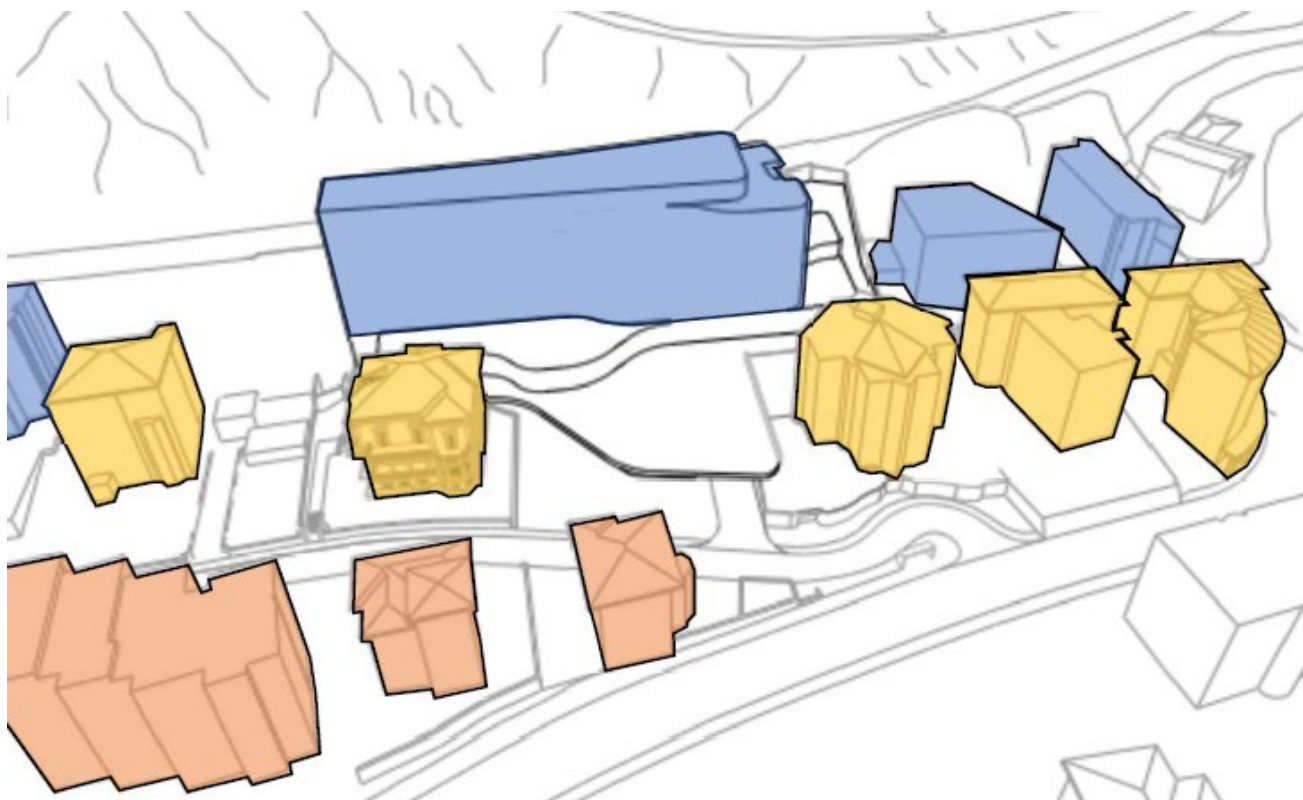


Fig. 23 Ripristino della continuità delle fasce di costruzione (Mino Caggiula Architects)

Con l'affinamento del progetto è inoltre stato apportato un notevole miglioramento rispetto alla situazione attuale per quel che concerne il rapporto fra la struttura alberghiera, via Cassarinetta e la villa storica. Il nuovo basamento dell'hotel risulta infatti arretrato dalla strada, creando così uno spazio a pubblica fruizione oggi assente nel quartiere, e mettendo in valore la villa rendendola immediatamente percettibile dall'imbocco di via Cassarinetta. Quest'ultima, poi, viene integrata nel progetto con la creazione di un collegamento sotterraneo. Il progetto non compromette quindi l'obiettivo di tutelare la villa, ma permette piuttosto di valorizzarla.



Fig. 24 Vista attuale dall'imbocco di via Cassarinetta. La vista sulla villa storica risulta completamente ostruita (DPAM)



Fig. 25 Vista attuale dall'imbocco di via Cassarinetta. La vista sulla villa storica risulta completamente ostruita (DPAM)



Fig. 26 Rendering progetto nuova struttura alberghiera (Mino Caggiula Architects)



Fig. 27 Progetto nuova struttura alberghiera - Rapporto fra la nuova costruzione, la villa e la strada (Mino Caggiula Architects)



Fig. 28 Rendering progetto nuova struttura alberghiera – Dettaglio rapporto fra la nuova costruzione e la villa (Mino Caggiula Architects)



Fig. 29 Collegamento fra la nuova costruzione e la villa (Mino Caggiula Architects)

Il progetto prevede poi la creazione di importanti superfici verdi in corrispondenza delle terrazze e delle coperture piane, andando a configurare il volume del nuovo hotel come un “edificio giardino”. Il verde diventa un elemento identitario dell'intero progetto, contribuendo a definire la continuità visiva e percettiva tra i diversi livelli dell'edificio. A partire dal piano terra, esso si sviluppa attraverso le aiuole, sedute integrate e superfici permeabili, proseguendo poi verso la terrazza del primo piano, che si

configura come un giardino pensile. Il sistema vegetale si estende ulteriormente ai livelli superiori, culminando nella terrazza panoramica del ristorante all'ultimo piano e nella copertura verde.

Il progetto prevede inoltre 2 piani sotterranei adibiti principalmente ad autorimessa per un totale di 107 posti auto. Si stima a questo proposito che i movimenti veicolari generati dalla struttura nelle ore di punta possano essere assorbiti dalla rete viaria esistente.

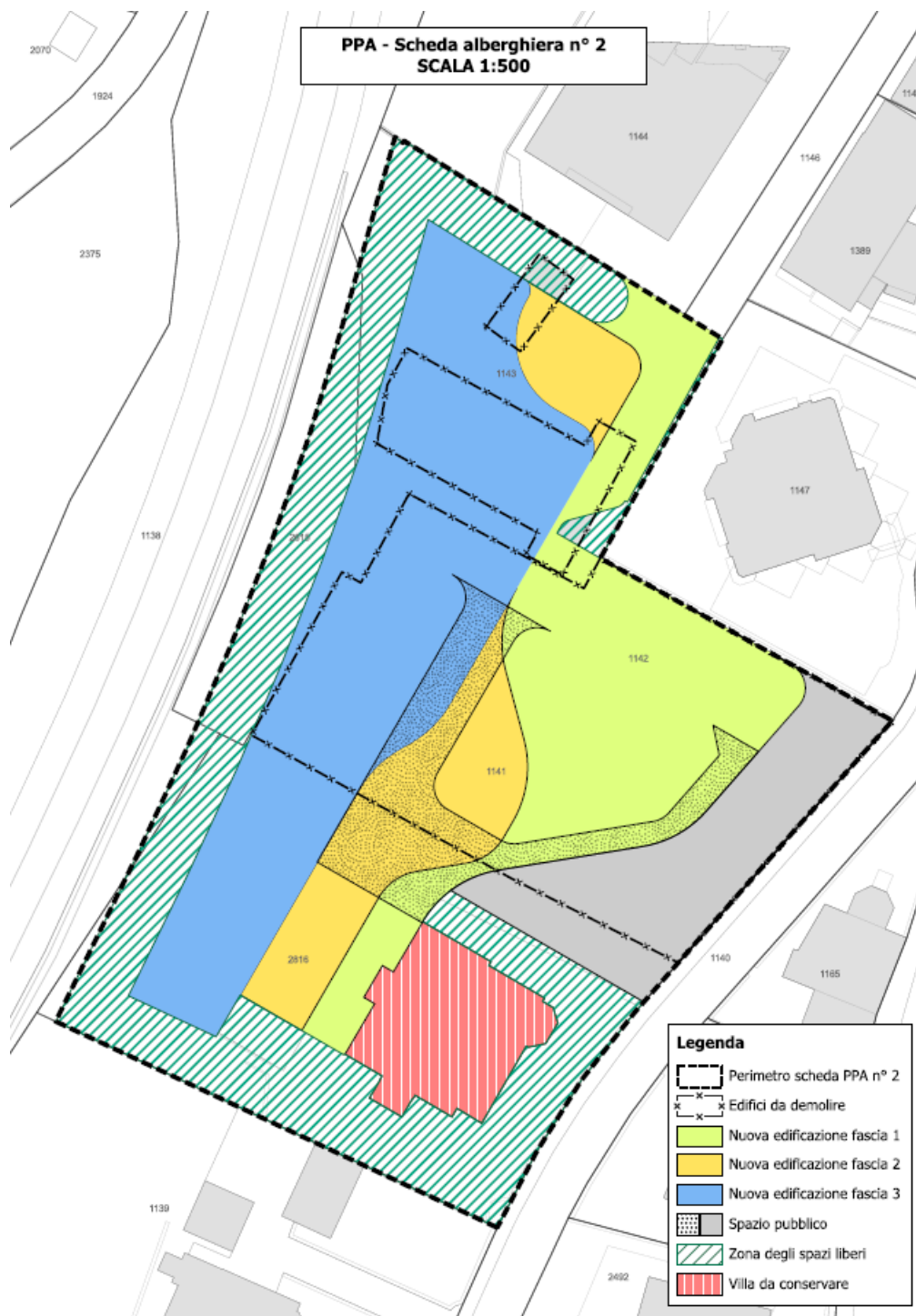
L'ipotesi progettuale qui descritta è stata sottoposta alla CURB in data 21.05.2025, che si è espressa appoggiando la direzione progettuale intrapresa, ritenendola solida e convincente dal profilo dell'inserimento urbanistico e paesaggistico.

9. LA SCHEDA ALBERGHIERA

9.1. La scheda grafica

Come già illustrato in precedenza, il PPA prevede che sia elaborata una scheda particolareggiata che regolamenti le misure promozionali concesse.

Quest'ultima definisce 3 fasce di edificazione, per ognuna delle quali è stabilito l'ingombro massimo e l'altezza, identifica la villa in corso oggetto di una procedura di tutela quale bene culturale d'interesse locale, e delimita uno spazio a pubblica fruizione sul piazzale antistante la futura struttura.



9.2. Norme d'attuazione

Norme introduttive

Art. 1 Definizione

La Scheda alberghiera n. 2 è una componente del Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA), ed è definita dagli artt. 3, 5, 6 e 8 delle Norme d'attuazione del PPA (NAPPA).

Essa disciplina le misure di promozione dell'attività alberghiera in corrispondenza del perimetro da essa definito.

La Scheda alberghiera n. 2 è costituita:

- dalle prescrizioni edificatorie delle presenti norme
- da uno specifico elaborato grafico

Art. 2 Effetti

La Scheda alberghiera n. 2 è vincolante per ognuno, e stabilisce condizioni e vincoli per la realizzazione delle misure di promozione urbanistica ed edilizia a favore dell'esercizio alberghiero.

Art. 3 Obiettivi

La Scheda alberghiera n. 2 mira a promuovere lo sviluppo di una struttura alberghiera in linea con gli obiettivi del PPA, a mettere in valore la villa storica sita sul mappale n. 2816 RDF e a favorire il riordino urbanistico del comparto sito all'imbocco di via Cassarinetta da via Calloni.

Norme particolari

Art. 4 Destinazione d'uso

Nel comparto disciplinato dalla Scheda alberghiera n. 2 è ammessa unicamente l'attività alberghiera, di servizio e supporto all'esercizio alberghiero. Conformemente all'art. 9 cpv. 1 NAPPA, con l'entrata in vigore della Scheda n. 2, le caratteristiche qualitative e quantitative previste, nonché le destinazioni d'uso autorizzate, nei limiti della compatibilità con la destinazione alberghiera, divengono vincolanti.

Art. 5 Disciplina degli interventi edilizi

1. Edifici da demolire

Demolizione obbligatoria.

2. Fascia 1

L'ingombro indicato nella Scheda n. 2 rappresenta l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione fino ad una quota massima di 304.00 m s.l.m.

3. Fascia 2

L'ingombro indicato nella Scheda n. 2 rappresenta l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione fino ad una quota massima di 309.55 m s.l.m.

4. Fascia 3

L'ingombro indicato nella Scheda n. 2 rappresenta l'ingombro massimo di occupazione della nuova edificazione fino ad una quota massima di 335.46 m s.l.m.

5. Villa storica

È ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come il restauro e il risanamento conservativo.

Non sono ammesse sopraelevazioni.

È vietata la demolizione.

Art. 6 Spazio pubblico

Area da adibire a spazio pubblicamente fruibile. Non sono ammesse costruzioni. È ammessa la copertura in corrispondenza dell'area sottostante le Fasce 1 e 2 mantenendo un'altezza di luce di almeno 3.5 m dal fondo sistemato. 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. Non è ammessa la formazione di posteggi.

Art. 7 Spazi liberi

Area sulla quale non sono ammesse costruzioni e deve essere sistemata a verde. Non è ammessa la formazione di posteggi.

Art. 8 Parametri edificatori

SUL massima ammessa	12'000 mq
Indice di occupazione	0.6
Area verde minima	45%
Altezza massima	cfr. art. 4
Distanza dai confini	come stabilito dall'elaborato grafico
Distanza dalla strada	come stabilito dall'elaborato grafico

Art. 9 Area verde

L'area verde è la superficie non pavimentata destinata a verde, prato, giardino o alberi utilizzando di principio vegetazione indigena. Le coperture sistemate a verde con uno strato di almeno 60 cm necessario alla funzionalità biologica possono essere computate nel calcolo dell'area verde minima. Sono esclusi i passaggi, i camminamenti e le aree di sosta necessarie alla funzionalità della struttura alberghiera.

Art. 10 Rapporto con le NAPR e il Regolamento edilizio di Lugano

1. Le ulteriori agevolazioni previste dall'art. 15 NAPR di Lugano, Castagnola e Brè non sono applicabili.
2. Per quanto non disciplinato dalle presenti Norme, resta applicabile quanto previsto dalle NAPP, dalle NAPR di Lugano, Castagnola e Brè, nonché del Regolamento edilizio di Lugano.

10. MODIFICHE AL PR

L'entrata in vigore della Scheda alberghiera n. 2 ai sensi del PPA implica anche la modifica del Piano delle zone, del Piano del paesaggio, del Piano delle AP EP, del Piano di dettaglio e del Piano delle destinazioni e dei gradi. Con l'entrata in vigore della scheda, la superficie disciplinata da quest'ultima viene infatti indicata nel Piano delle zone come "piani particolareggiati", in sostituzione quindi dell'attuale zona R5. Il Piano del paesaggio viene modificato con l'aggiunta, sempre in corrispondenza della stessa superficie, dell'indicazione "piani particolareggiati", così come il Piano delle AP EP, il Piano delle destinazioni dei gradi e il Piano di dettaglio. Quest'ultimo viene inoltre modificato con lo stralcio della linea d'arretramento in corrispondenza della zona disciplinata dalla Scheda n. 2.

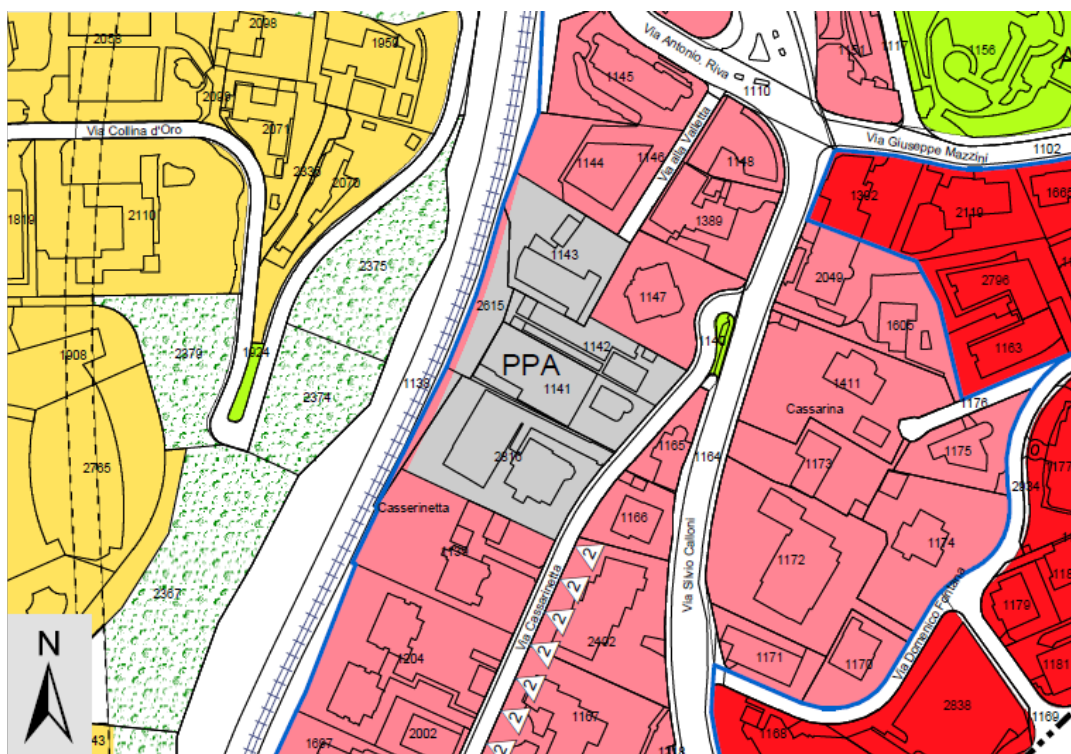


Fig. 31 Estratto del Piano delle zone a variante

11. VERIFICA DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

11.1. Pianificazione superiore – Piano direttore cantonale

Non si rilevano conflitti con la pianificazione superiore (Piano direttore cantonale) o con quella dei comuni vicini. In particolare, la Scheda n. 2 del PPA non si pone in conflitto con il principio di non ampliamento della zona edificabile sancito dalla scheda R6 del PD. La proposta pianificatoria ridefinisce infatti le potenzialità edificatorie dei mappali interessati dalla scheda all'interno di una zona edificabile già in vigore.

11.2. Ponderazione degli interessi

L'elaborazione di una specifica Scheda alberghiera ai sensi del PPA in corrispondenza dell'attuale Hotel Delfino permette l'edificazione di una nuova struttura più grande e volumetricamente più importante rispetto a quanto ammesso dalla pianificazione in vigore. Al contempo, consente di contribuire al potenziamento dell'offerta alberghiera di Lugano, supportando così un settore che costituisce uno degli elementi trainanti per l'economia della città e della regione. Il vantaggio per il promotore derivante dai potenziali edilizi superiori al contesto è pertanto coerente con l'interesse pubblico di favorire lo sviluppo di attività alberghiere di alto standing a Lugano.

L'attuazione della scheda permetterà eliminare l'attuale edificio considerato dall'ISOS come un "elemento perturbante", promuovendo il ripristino degli allineamenti originali e la realizzazione di una struttura secondo una tipologia già largamente impiegata – non solo a Lugano – per i grandi hotel e diffusa anche nel quartiere di Loreto. Quanto proposto rientra difatti negli standard attuali necessari alle ▼atene alberghiere per poter sviluppare le proprie attività. Inoltre, l'attuazione della Scheda costituisce l'occasione per dotare il quartiere di Loreto, particolarmente povero di servizi aperti al pubblico e spazi d'incontro, di una nuova piazza pubblica che permetta anche di mettere in valore la villa storica sita in via Cassarinetta 10, e di nuovi servizi quali ristoranti, bar, fitness e spazi benessere.

Come si è largamente illustrato nel capitolo 8, la proposta volumetrica è stata attentamente analizzata un punto di vista urbanistico e valutata nel contesto territoriale di Loreto con il supporto della Commissione urbanistica e ritenuta, nel complesso, adeguata e positiva.

Si ritiene perciò che i disagi derivanti dall'attuazione della pianificazione in oggetto siano ampiamente compensati dal preminente interesse pubblico ricercato con la Scheda alberghiera n. 2 del PPA.

11.3. Contributo del plusvalore

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) indica che il diritto cantonale prevede un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 compensazione e indennizzo) e ripresa nel diritto cantonale. La legislazione cantonale d'applicazione ne precisa le modalità di intervento attraverso gli artt. 92-110 LST e 98a-m RLST.

Nel caso che ci occupa, la proposta pianificatoria prevede un importante aumento delle possibilità edificatorie all'interno di un comparto già edificabile, vincolandole però alla destinazione alberghiera. In ragione di ciò vi sono quindi le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore sia considerato. Questa valutazione verrà svolta subito dopo l'entrata in vigore della Scheda alberghiera n. 2, come consentito dall'art. 98d RLST.

11.4. Costi relativi alla variante

La presente variante non comporta modifiche che implicano costi per l'Ente pubblico, se non quelli strettamente legati alla procedura della variante. Pertanto, non è necessario l'aggiornamento del programma di realizzazione.

12. CONCLUSIONI

Il presente rapporto espone e fornisce le motivazioni a sostegno dell'elaborazione di una scheda alberghiera ai sensi del PPA concernente l'hotel Delfino.

La scheda viene sottoposta al Dipartimento del territorio per esame preliminare ai sensi dell'art. 25 LST. Una volta ottenuto il preavviso da parte del Dipartimento del territorio, si procederà con l'allestimento dell'incarto definitivo per la domanda di costruzione, rispettivamente con l'affinamento del piano particolareggiato sulla base di quest'ultimo. Il tutto verrà poi trasmesso al Legislativo comunale che procederà all'adozione del piano particolareggiato prima della pubblicazione del medesimo unitamente alla documentazione relativa alla domanda di costruzione. Il Consiglio di Stato sarà poi incaricato dell'approvazione del piano particolareggiato e del rilascio dell'autorizzazione a costruire con decisione globale, decidendo i ricorsi contro il piano e le opposizioni contro la domanda di costruzione.

Lugano, novembre 2025

Andrea Felicioni, arch. dipl. ETH

ALLEGATI

1. Elia Frapolli Consulenza e turismo, Sviluppo alberghiero Hotel Delfino, Revisione indipendente di prodotto e riposizionamento alberghiero dell'Hotel Delfino, Lugano, 20.10.2025