

Dipartimento del territorio
Piazza Governo 7
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 44 70
e-mail dt-dir@ti.ch
web www.ti.ch/dt

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

vista la richiesta del 14 novembre 2025 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale concernente l'elaborazione di una scheda alberghiera** ai sensi dell'art. 6 del Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA) – scheda alberghiera n. 2 Hotel Delfino quale autorizzazione a costruire del Comune di Lugano (Sezione);

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv. 3 Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLST). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni erano tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6

“Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili” e la R10 “Qualità degli insediamenti”.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PP) QUALE AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE

Sono oggetto del presente esame gli atti trasmessi sul portale di pubblicazione il 12 novembre 2025, di cui all'identificativo ch08qexp2801000001, segnatamente:

Atti del PP

- a) Rapporto di pianificazione “PPA – Scheda alberghiera n. 2” del novembre 2025 e allegato “Elia Frapolli Consulenza e turismo, Sviluppo alberghiero dell’Hotel Delfino, Revisione indipendente di prodotto e riposizionamento alberghiero dell’Hotel Delfino, Lugano, 20.10.2025;
- b) PPA – Scheda alberghiera n. 2 (scala 1:500);
- c) Estratto del Piano delle zone in vigore e in variante (1:2'000, novembre 2025);
- d) Estratto del Piano del paesaggio in vigore e in variante (1:2'000, novembre 2025);
- e) Estratto del Piano del traffico in vigore e in variante (1:2'000, novembre 2025);
- f) Estratto del Piano delle AP-EP in vigore e in variante (1:2'000, novembre 2025);
- g) Estratto del Piano di dettaglio in vigore e in variante (1:2'000, novembre 2025);
- h) Estratto del Piano delle destinazioni e gradi di sensibilità in vigore e in variante (1:2'000, novembre 2025).

Atti della domanda di costruzione

- a) Relazione tecnica (9 ottobre 2025);
- b) Estratto mappa (1:25'000, 10 settembre 2025);
- c) Planimetria ufficiale (1:1'000, 9 ottobre 2025);
- d) Planimetria (1:1'000, 9 ottobre 2025);
- e) Pianta piano -02 (1:200, 9 ottobre 2025);
- f) Pianta piano -01 (1:200, 9 ottobre 2025);
- g) Pianta piano +00 (1:200, 9 ottobre 2025);
- h) Pianta piano +01 (1:200, 9 ottobre 2025);
- i) Pianta piano +02 (1:200, 9 ottobre 2025);
- j) Pianta piano +03 (1:200, 9 ottobre 2025);
- k) Pianta piano +04 (1:200, 9 ottobre 2025);
- l) Pianta piano +05 (1:200, 9 ottobre 2025);
- m) Pianta piano +06 (1:200, 9 ottobre 2025);
- n) Pianta piano +07 (1:200, 9 ottobre 2025);
- o) Pianta piano +08 (1:200, 9 ottobre 2025);
- p) Pianta piano tetto (1:200, 9 ottobre 2025);
- q) Sezioni A-A, B-B e C-C (1:200, 9 ottobre 2025);

- r) Prospetti Sud-Est e Sud-Ovest (1:200, 9 ottobre 2025);
- s) Prospetti Nord-Ovest e Nord-Est (1:200, 9 ottobre 2025);
- t) SUL (1:500, 1:1, 9 ottobre 2025);
- u) Occupazione (1:200, 9 ottobre 2025);
- v) Area verde (1:200, 9 ottobre 2025);
- w) Render 1 (1:280, 30 ottobre 2025);
- x) Render 2 (1:328, 30 ottobre 2025);
- y) Render 3 (1:380, 30 ottobre 2025);
- z) Modulo domanda di costruzione;
- aa) Calcolo posteggi.

3. PP – SCHEDA ALBERGHIERA N. 2 – HOTEL DELFINO

3.1. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della logistica01.12.2025
- Ufficio dei beni culturali.....05.12.2025
- Ufficio per lo sviluppo economico 15.01.2026
- Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo20.01.2026
- Ufficio della natura e del paesaggio.....23.02.2026
- Sezione della mobilità.....01.04.2026

3.2. ITER DI FORMAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ALL'ESAME

Per quanto qui d'interesse, con risoluzione n. 1713 del 21 aprile 1998, il Consiglio di Stato ha approvato una variante al Piano regolatore delle Sezioni di Lugano, Castagnola e Brè del Comune di Lugano concernente misure pianificatorie volte alla promozione degli esercizi alberghieri. Mediante tale variante, adottata dal Consiglio comunale il 25 settembre 1995, il Comune si è in particolare dotato di un Piano particolareggiato per la promozione degli esercizi alberghieri (PPA), che prevede due distinte modalità di promozione: da un lato l'incremento di determinati parametri edificatori, dall'altro l'elaborazione di specifiche schede di dettaglio.

Lo strumento si compone di un palinsesto normativo, di un piano degli esercizi alberghieri vincolati e di schede di dettaglio riferite ai singoli alberghi. Il piano generale individua gli esercizi alberghieri suscettibili di beneficiare delle misure fondate sull'elaborazione di schede di dettaglio, mentre le schede disciplinano puntualmente i singoli comparti mediante rappresentazioni grafiche e la definizione di parametri edificatori specifici.

Come previsto dall'art. 8 NAPPA, l'allestimento delle schede può avvenire in fasi successive, secondo necessità, su richiesta dei proprietari interessati e con la loro collaborazione. Il PPA non definisce pertanto sin dall'origine tutte le misure di dettaglio per ogni struttura alberghiera inclusa nel piano generale, ma prevede un meccanismo progressivo di attuazione.

L'obiettivo del PPA è incentivare il mantenimento, lo sviluppo e l'ammodernamento delle strutture alberghiere mediante bonus edificatori, vincolando al contempo il mantenimento della destinazione alberghiera delle strutture beneficiarie di tali agevolazioni.

3.3. CONTENUTO DEL PP

Il Municipio propone una specifica scheda alberghiera per l'Hotel Delfino, esercizio esistente nel quartiere di Loreto identificato dal PPA tra quelli che possono beneficiare di misure di promozione, con l'obiettivo di permettere la realizzazione di una struttura ricettiva destinata a una nicchia di mercato attualmente presente in misura marginale nella regione del Luganese, la cosiddetta fascia "upper upscale/lifestyle".

La scheda è stata elaborata sulla base di un progetto di massima, che accompagna la documentazione di variante e che prevede la demolizione della struttura esistente e l'edificazione di un nuovo edificio di maggiori dimensioni e più moderno, nel rispetto dei requisiti posti dalla specifica fascia di mercato cui è destinato. Per questioni logistiche legate all'offerta alberghiera e con l'obiettivo dichiarato dall'ente pianificante di garantire un intervento che rispetti le preesistenze sia dal punto di vista urbanistico sia da quello paesaggistico, è stata sviluppata una soluzione che prevede un edificio a "stecca" a ridosso dell'area ferroviaria, sovrastante un basamento destinato a ospitare spazi wellness e negozi, così come un'area prendisole e una piscina esterna aperta al pubblico sulla terrazza del primo piano. Il progetto ingloba pure la villa storica presente al mappale 2816 RFD Lugano.

Dal profilo dei contenuti, la scheda grafica, che si estende sui mappali 1138, 1141, 1142, 1143, 2615 e 2816 RFD Lugano, definisce tre fasce di edificazione, identifica la villa storica e delimita uno spazio a fruizione pubblica sul piazzale lungo via Cassarinetta. La stessa è accompagnata da uno specifico palinsesto normativo che dettaglia i parametri edilizi applicabili a ciascuna fascia e specifica ulteriori aspetti riferiti all'utilizzo del suolo.

Considerata la stretta correlazione tra contenuti pianificatori e progetto edilizio, il Municipio intende portare avanti la presente variante mediante la procedura di Piano particolareggiato (PP) quale autorizzazione a costruire ai sensi dell'art. 53 LST.

3.4. ESAME DEI CONTENUTI DEL PP

3.4.1. Premessa

a) Il contesto

Il quartiere di Loreto, situato a sud del centro storico di Lugano tra la ferrovia e il lago, si configura come un comparto storico a forte vocazione alberghiera e residenziale. L'urbanizzazione prende avvio nella seconda metà dell'Ottocento con la costruzione sul fronte lago dei grandi alberghi della Lugano turistica (fra cui l'Hotel Metropole Majestic e il Grand Hotel du Parc, oggi non più esistenti) e di importanti ville con giardini terrazzati.

Nel primo Novecento il quartiere si consolida attraverso una trama di ville e palazzine a tre-quattro piani, affiancate da numerose strutture ricettive. Un ruolo particolare è rivestito dalla parte alta del comparto di Cassarina, dove si colloca l'Hotel Delfino: qui la via Cassarinetta, tracciata tra il 1885 e il 1895 circa, dà accesso a una serie di villette sorte attorno al 1920 su un terreno allora destinato a vigneto. Questi edifici vanno a costituire un quartiere residenziale modesto ma caratterizzato da una forte qualità paesaggistica, con vista aperta verso Paradiso.

Anche l'asse viario di via Loreto, che in origine costituiva il collegamento storico tra piazza Luini e Riva Caccia (e il cui tratto iniziale venne integrato, tra il 1935 e il 1950, con via Adamini), presenta numerose ville di pregio.

Sul piano urbano, Loreto si distingue infatti per la sua morfologia terrazzata, con muri di sostegno con conci a vista, giardini privati, pergolati e percorsi storici in pendenza che connettono il livello della riva con quello della ferrovia. L'insediamento conserva inoltre elementi di rilievo quali il complesso ecclesiastico di Santa Maria di Loreto e il sistema di ville borghesi che ne definiscono l'intorno, contribuendo in modo determinante alla riconoscibilità paesaggistica del quartiere.

A livello di assetto territoriale, va ricordato che la creazione della via d'accesso all'entrata autostradale ha completamente isolato il quartiere dal nucleo di Paradiso, modificandone profondamente la continuità urbana originaria.

b) *Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS)*

Nel quadro dell'ISOS, Lugano è classificato come insediamento d'interesse nazionale. Il comparto oggetto di variante ricade nel Gruppo edilizio 12.4 per il quale è sottolineata la necessità di preservare le visuali storiche, evitando nuovi volumi che possano chiuderle o alterarle, e di garantire che eventuali interventi rispettino la scala edilizia originaria del fronte lacuale. Parallelamente, invita a riqualificare gli spazi aperti e i giardini superstiti, così da recuperare, per quanto possibile, la qualità paesaggistica che caratterizzava l'insieme storico. All'interno di questo settore, interessando parzialmente il perimetro del PP, è inoltre identificata l'area descritta come *"Ville sulla Via Cassarinetta a 2 e 3 piani entro giardini, ca. 1905-1920"* (categoria di rilievo AB, obiettivo di salvaguardia A).

Nello stesso inventario, la struttura esistente dell'Hotel Delfino è definita quale elemento deturpante: *"Edificio alberghiero a 5 piani interrompente stilisticamente la continuità dell'allineamento storico di inizio sec. e schiacciante tali volumi; ultimo quarto sec XX"*.

Si ricorda che i Comuni devono tenere nella debita considerazione le informazioni contenute negli inventari federali come hanno avuto modo di confermare le *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione* pubblicate dalla Confederazione il 15 novembre 2012 (si veda a tal proposito anche l'articolo Lorenzo Anastasi; Davide Socchi, "La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS", in RTiD I-2013).

c) *Beni culturali protetti*

L'importanza del comparto di Loreto e Cassarinetta è anche data dalla presenza di una serie di beni culturali protetti e degni di protezione ai sensi della LBC. Tra questi si possono citare:

- Ex Hotel Beha, mapp. 1151 (SIBC1990), BCL in vigore
- Palazzo, mapp. 1148 (SIBC 2177), BCL in vigore
- Casa, mapp. 1411 (SIBC 2178), BCL in vigore
- Villa, mapp. 1173 (SIBC 2179), BCL in vigore
- Villa, mapp. 1172 (SIBC 2180), BCL in vigore
- Villa, mapp. 2816 (SIBC 2203); BCL in proposta nell'ambito della relativa procedura
- Ex Fabbrica di pietre fini Audemars, mapp. 1203 (SIBC 4108), BCL in vigore

Vi sono inoltre altri edifici non protetti ma inseriti nel Censimento dei beni culturali, che testimoniano ulteriormente le qualità urbanistiche dell'area.

Nell'ambito della presente variante è coinvolto un edificio per il quale il Comune ha recentemente avviato una procedura di tutela quale bene culturale d'interesse locale. In data 1. luglio 2025 il Consiglio comunale ha infatti adottato la variante di PR "Beni culturali

2", prevedendo l'istituzione della tutela della villa situata sul mappale 2816 RFD Lugano (via Cassarinetta 10) quale bene culturale d'interesse locale (BCL 113). La relativa procedura è attualmente al vaglio del Consiglio di Stato per approvazione. Il disciplinamento pianificatorio qui proposto non deve sostituirsi alla tutela ai sensi della LBC, ma deve evitare prescrizioni incompatibili o riduttive rispetto agli obiettivi di conservazione perseguiti dalla procedura di tutela.

3.4.2. Osservazioni di carattere generale

a. Offerta turistica

L'Hotel Delfino, gestito dalla famiglia Haas sin dalla sua fondazione nel 1972, rappresenta da oltre cinquant'anni una realtà alberghiera ben radicata nel tessuto urbano luganese. Con le sue 50 camere, la struttura gode di una posizione strategica, a breve distanza dal centro città, dalla stazione ferroviaria e dal lago, e ha storicamente svolto un ruolo significativo nell'offerta turistica locale, distinguendosi per un'impostazione a carattere familiare, per la qualità del servizio e per una crescente attenzione ai temi della sostenibilità ambientale, come dimostrato, ad esempio, dall'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici e dall'utilizzo di pannelli solari per il riscaldamento della piscina.

Tuttavia, come evidenziato nella documentazione pianificatoria e negli studi di supporto, l'attuale struttura, oggetto di un ultimo intervento di ristrutturazione nel 2004, presenta oggi limiti strutturali e funzionali che ne riducono la competitività nel contesto del mercato alberghiero contemporaneo. In particolare, le dimensioni delle camere non risultano più adeguate alle esigenze del turismo moderno, l'altezza interna non è conforme alle regolamentazioni vigenti e mancano spazi interni idonei per il benessere e per attività complementari oggi ritenute essenziali, sia nel segmento del turismo di svago sia in quello del turismo d'affari, congressuale e degli eventi.

L'analisi del contesto turistico e alberghiero del Luganese conferma come la domanda si stia progressivamente orientando verso segmenti medio-alti e superiori, in particolare nelle categorie quattro e cinque stelle, a fronte di un'offerta che negli ultimi anni ha evidenziato un calo o una stagnazione proprio nei segmenti qualitativamente più elevati. Tale dinamica è accompagnata da una predominanza di strutture di tipo tradizionale, mentre risulta marcata la carenza di prodotti alberghieri contemporanei e di impostazione "lifestyle", oggi sempre più richiesti da una clientela internazionale, urbana e orientata all'esperienza.

In questo contesto, il progetto all'esame risponde a una reale e documentata esigenza di mercato. Il posizionamento previsto nelle cosiddette fasce "upper upscale" e "lifestyle" risulta coerente sia con le tendenze internazionali del settore, sia con le caratteristiche del sito, che per localizzazione, dimensione e accessibilità si presta allo sviluppo di un prodotto alberghiero urbano moderno, multifunzionale e complementare rispetto all'offerta esistente di tipo tradizionale.

La domanda alberghiera del Luganese si caratterizza inoltre per una significativa componente business e per una permanenza media contenuta, che confermano il ruolo di Lugano quale polo economico, culturale e congressuale. In questo quadro, la presenza di spazi flessibili per eventi, conferenze e incontri professionali, integrati con servizi di benessere, ristorazione qualificata e aree di socialità, costituisce un fattore determinante per rafforzare la competitività della destinazione e per sostenere una frequentazione più equilibrata sull'arco dell'anno, contribuendo alla destagionalizzazione dei flussi turistici.

Lo sviluppo di una struttura alberghiera moderna e competitiva, pensata per essere attrattiva anche per operatori o catene alberghiere di respiro internazionale, contribuisce in modo significativo a rafforzare l'immagine e l'attrattività della città di Lugano quale "piccola città globale", come delineato nel Piano direttore comunale, e a sostenere il sistema culturale e congressuale cittadino. In un contesto urbano caratterizzato inoltre da

una forte crescita degli affitti a breve termine, lo sviluppo di un'offerta alberghiera di categoria superiore contribuisce a rendere il settore ricettivo più resiliente e strutturato, rispondendo in maniera adeguata a una domanda che altrimenti tende a orientarsi verso forme di ricettività alternative, con effetti rilevanti sulla vivibilità urbana e sul mercato abitativo. La variante costituisce quindi una soluzione necessaria per consentire il rilancio di un'infrastruttura strategica per il turismo luganese, coerente con le dinamiche di mercato, con gli obiettivi di sviluppo sostenibile della città e del Cantone e con la necessità di rafforzare nel medio-lungo periodo la competitività della destinazione.

b. Concetto urbanistico

Il concetto urbanistico alla base del PP, costituito dal posizionamento del nuovo volume lungo la ferrovia, in sostituzione dell'attuale elemento di rottura trasversale costituito dall'esistente hotel Delfino, non può considerarsi una risposta direttamente derivante dalle indicazioni fornite dall'ISOS, circostanza che non consente di giustificare la sua sostenibilità urbanistica con riferimento al solo comparto. Il nuovo insediamento prevede infatti più del raddoppio del potenziale edificatorio attualmente possibile dal disciplinamento di zona e quasi il raddoppio dell'altezza massima ora ammessa, con una volumetria che non riprende la granulometria e le caratteristiche delle preesistenze che contraddistinguono gli interni.

La sostenibilità dell'intervento può per contro essere letta e giustificata nell'ambito di una visione territoriale più ampia, caratterizzata dalla presenza di altre strutture di dimensioni comparabili (Hotel Splendide Royal e Hotel De La Paix), la cui emergenza volumetrica trova giustificazione nella specifica destinazione alberghiera. In termini generali, infatti, l'ammissione di volumetrie eccezionali all'interno di un determinato contesto insediativo può trovare legittimazione nella particolare destinazione d'uso dell'edificio, laddove la stessa si discosti dall'ordinarietà degli usi che caratterizzano il tessuto circostante.

Alla luce di queste considerazioni, anche i parametri edificatori previsti dal PP devono essere letti nell'ottica dell'eccezionalità dell'intervento rispetto al tessuto insediativo esistente e non trattando l'intervento quale tassello compositivo e di valorizzazione del quartiere. In tal caso, esso si configurerebbe infatti quale elemento fuori scala rispetto alle caratteristiche del contesto circostante.

Se, da un lato, non è messa in discussione la scelta di principio alla base dell'intervento, dall'altro si ritiene che la declinazione di dettaglio di tale impostazione richieda ulteriori approfondimenti sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e della configurazione delle aree esterne, con potenziali ripercussioni sull'articolazione dei corpi di fabbrica, in particolare sull'avancorpo che contiene gli spazi wellness, come pure sul raccordo tra la villa sul mappale 2816 RFD (bene culturale d'interesse locale in proposta) e il volume principale dell'albergo.

Nelle considerazioni di dettaglio espresse al punto che segue sono evidenziate le criticità che devono essere approfondite per trovare delle adeguate risposte pianificatorie e progettuali.

3.4.3. Considerazioni di dettaglio

a. Fasce di edificazione

Per quanto attiene alle fasce di edificazione, le stesse riprendono sostanzialmente l'impostazione del progetto accompagnatorio posto alla base della presente procedura, risultando pertanto strettamente connesse alla configurazione architettonica e funzionale dell'intervento prospettato. Dal profilo strettamente pianificatorio non emergono quindi particolari osservazioni di principio riferite alla loro delimitazione.

Le osservazioni di maggior dettaglio concernenti l'articolazione dei volumi, il rapporto tra i corpi di fabbrica, l'inserimento paesaggistico e la configurazione degli spazi esterni sono quindi formulate principalmente nel capitolo riferito alla domanda di costruzione.

b. Spazio pubblico a contatto con via Cassarinetta

La superficie codificata quale spazio pubblico non è, allo stato attuale, sufficientemente definita nei suoi contenuti e nella sua configurazione, non permettendo di attribuirle una chiara valenza pubblica dal profilo pianificatorio. Dalla documentazione emerge infatti come la configurazione dello spazio derivi in larga misura dall'impostazione del progetto accompagnatorio, che è incentrata sulla componente funzionale di circolazione veicolare ad anello, segnatamente per l'accesso all'autosilo e la sosta antistante la struttura alberghiera. Ne consegue che lo spazio pubblico previsto assume principalmente il carattere di spazio residuo derivante dall'organizzazione funzionale del progetto. Infatti, anche il disciplinamento proposto si concentra prevalentemente sugli aspetti edificatori e sulle possibilità di copertura dello spazio, senza definire in modo esaustivo le modalità di utilizzo, le caratteristiche qualitative o gli obiettivi urbanistici e relazionali che lo spazio pubblico è chiamato ad assolvere all'interno del comparto. In questo senso, la normativa sembra principalmente orientata a garantire la funzionalità delle attività insediate piuttosto che a strutturare uno spazio pubblico con una propria identità e autonomia qualitativa.

Alla luce di queste considerazioni, è necessaria una modifica della proposta volta a qualificare maggiormente l'area in discussione quale spazio pubblico effettivamente utilizzabile. In particolare, l'imbocco all'area di accesso alla struttura deve essere maggiormente riconoscibile e qualificato in relazione al ruolo che è chiamato ad assolvere quale principale spazio di accesso e relazione con un'infrastruttura alberghiera di tale importanza. Nell'ambito di tale approfondimento andrà inoltre verificata, e se del caso adeguata, la configurazione della fascia di edificazione che si relaziona direttamente con gli spazi di accessibilità pubblica e privata.

c. Edificio da conservare

La formulazione della norma risulta suscettibile di interpretazioni divergenti e potenzialmente fuorvianti. In riferimento alla volontà comunale di tutelare l'edificio quale bene culturale di interesse locale, non risulta adeguato il riferimento al risanamento conservativo. Alla luce di ciò, si chiede di aggiornare il disciplinamento proposto in modo tale da rendere coerente la formulazione con l'obiettivo di tutela ai sensi LBC. Inoltre, qualora la tutela dovesse diventare effettiva, il disciplinamento dovrebbe limitarsi a indicare che, per i beni culturali protetti trovano applicazione i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) e del relativo Regolamento (RLBC).

Ulteriori indicazioni riferite all'edificio storico sono formulate al capitolo 4.

3.4.4. Aspetti ambientali

a. Prevenzione del rumore

La zona in oggetto è fortemente colpita dal rumore proveniente dalla strada cantonale a valle e dall'asse ferroviario FFS a monte. L'incidenza fonica sul comparto è tutt'altro che trascurabile e deve pertanto essere adeguatamente considerata nell'ambito della pianificazione.

La nuova edificazione, considerando l'applicazione del GdS II, invariato rispetto a quella attualmente in vigore, potrebbe essere sottoposta a un rumore stradale superiore ai valori limite d'esposizione fissati dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986, nonostante il progetto di risanamento fonico delle strade cantonali e comunali approvato dal Dipartimento del territorio (cfr. www.oasi.ti.ch/web/catasti/risanamento-rumore-stradale.html), nonché al rumore ferroviario nonostante il progetto di risanamento fonico delle FFS.

Al fine di garantire il rispetto dei valori di esposizione previsti dall'OIF, sia per quanto attiene al rumore subito dal complesso alberghiero sia per quello generato dallo stesso, dovranno pertanto essere sviluppati e concretizzati adeguati provvedimenti di carattere edilizio, quali quelli indicati al capitolo 14.0 della relazione tecnica allegata all'incarto.

b. Prevenzione degli incidenti rilevanti

In base alla guida *"Coordinamento tra pianificazione del territorio e prevenzione degli incidenti rilevanti"* (ARE, 2022), qualora la zona interessata dal previsto adeguamento del piano di utilizzazione sia ubicata, del tutto o in parte, nell'area di coordinamento (ossia nel settore compreso entro una determinata distanza da un impianto soggetto al rischio di incidenti rilevanti), occorre procedere ad una valutazione sommaria dell'influsso che l'aumento demografico previsto può avere sul rischio.

Gli impianti a rischio di incidente rilevante che interessano il perimetro del PP sono la strada cantonale così come la linea ferroviaria. Per quanto attiene alla strada cantonale, in base al documento *"Objektschutzmassnahmen zur Störfallvorsorge"* (UFAM, 2025), nella misura il nuovo edificio è posto a oltre 30 metri dalla stessa, non sono necessarie misure di protezione dell'oggetto. Per quanto concerne la linea ferroviaria, il rischio per le persone rappresentato dal trasporto di merci pericolose nella zona interessata dal progetto è attualmente sopportabile. L'aumento della densità insediativa conseguente alle modifiche qui proposte non comporta un aumento rilevante del rischio, che rimarrà sopportabile.

Non sono dunque necessari ulteriori approfondimenti in materia.

4. DOMANDA DI COSTRUZIONE

4.1. INDICAZIONI E CONDIZIONI

a. Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo

Per la corretta valutazione del progetto secondo il diritto ambientale applicabile, la documentazione da presentare nella prossima fase di progetto, oltre al contenuto usuale, dovrà essere completata considerando i seguenti aspetti.

Prevenzione dei rumori

La nuova edificazione potrebbe essere sottoposta a un rumore stradale superiore ai valori limite d'esposizione fissati dall'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15 dicembre 1986 nonostante il progetto di risanamento fonico delle strade cantonali e comunali approvato dal Dipartimento del territorio (cfr. www.oasi.ti.ch/web/catasti/risanamento-rumore-stradale.html), nonché al rumore ferroviario nonostante il progetto di risanamento fonico delle FFS. L'incarto dovrà pertanto contenere uno studio fonico che comprovi il rispetto della Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb) del 7 ottobre 1983 in particolare dell'art. 11, dell'OIF e della Norma SIA 181 (edizione 2020). Lo studio dovrà inoltre considerare il possibile rumore provocato dal nuovo insediamento, in special modo quello riconducibile agli impianti tecnici, alle movimentazioni veicolari previste su tutta l'area e all'incremento del traffico indotto sulle vie di accesso.

Protezione e smaltimento delle acque

L'incarto dovrà essere completato con una perizia idrogeologica finalizzata a definire le modalità di smaltimento delle acque chiare e meteoriche.

Prevenzione incidenti rilevanti

Considerando la vicinanza del nuovo edificio alla linea ferroviaria e il numero elevato di persone che verranno ospitate al suo interno, in base alle indicazioni del documento dell'UFAM *"Objektschutzmassnahmen zur Störfallvorsorge"* del 2025 si consiglia di

valutare la possibilità di realizzare, a titolo volontario, delle semplici misure a protezione dell'oggetto. Le misure proposte sono le seguenti:

- predisporre lungo la linea ferroviaria le utilizzazioni secondarie quali locali accessori, locali tecnici e depositi;
- garantire la via di fuga degli utenti dell'edificio, protetta in caso di evento sulla linea ferroviaria;
- limitare il più possibile le superfici vetrate sulle facciate esposte alla linea ferroviaria per i locali regolarmente occupati da persone;
- non orientare i punti di aspirazione degli impianti di ventilazione e di climatizzazione verso la linea ferroviaria.

Gestione dei rifiuti

In base all'art. 18 dell'Ordinanza sulla prevenzione e lo smaltimento dei rifiuti, il suolo asportato deve essere riciclato nella misura più completa possibile. Considerato che le discariche sono destinate principalmente a scarti non riciclabili e a materiali inquinati, il conferimento di grandi quantitativi di materiale pulito in discarica per materiali inerti non è di principio accettabile.

Per la prossima fase di progetto occorre pertanto presentare la Tabella sullo smaltimento dei rifiuti edili, compilata considerando che il materiale di sterro e di scavo non inquinato deve essere gestito secondo il seguente ordine di priorità:

- riutilizzato nell'ambito del progetto o di altri cantieri;
- consegnato a un impianto di riciclaggio;
- esportato in Italia (tramite piattaforma autorizzata dal Cantone);
- conferito in una discarica tipo A o tipo B autorizzata.

Per le normative di riferimento e per le vie di smaltimento dei rifiuti si invita a consultare il sito ufficiale della Confederazione (www.uvek.egov.swiss/it/sito-numero-esercizio/ricerca-sito-modulo) e il sito cantonale (www.ti.ch/rifiuti).

b. Ufficio di sanità

Autorimessa

Dovranno essere rispettate le esigenze della direttiva della Società Svizzera degli ingegneri nella tecnica impiantistica SWKI VA 103-01 edizione 2017-04 e garantito un ricambio dell'aria (naturale o meccanico) adeguato. La concentrazione del monossido di carbonio (CO) tollerata per al massimo 30 minuti: 100 ppm.

Al riguardo dovrà essere presentata una relazione tecnica contenente l'indicazione del tipo di ventilazione (naturale o meccanica), il calcolo relativo alla ventilazione dell'autorimessa (superfici delle aperture per la ventilazione naturale, le portate dell'aria per la ventilazione meccanica) e il piano dell'autorimessa che riporta il concetto di evacuazione del CO. Inoltre, per la ventilazione naturale dell'autorimessa, dovrà essere presentata la verifica del rispetto delle distanze tra le aperture e la verifica del rispetto delle distanze tra le aperture per la ventilazione e le finestre, i giardini e/o le aree svago.

Barriere architettoniche

Dovranno essere rispettate le misure a favore delle persone con disabilità fissate dall'art. 3 della Legge federale sull'eliminazione di svantaggi nei confronti dei disabili (LDis) del 13 dicembre 2002, dall'art. 30 della Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 e dalle

prescrizioni tecniche emanate dalla Società Svizzera degli ingegneri e degli architetti (norma SIA 500 Costruzioni senza ostacoli).

In particolare, all'inoltro della domanda di costruzione definitiva, si dovranno tenere in considerazione i seguenti punti:

- i piani architettonici in scala appropriata (1:100) dovranno riportare le misure principali e la destinazione di ogni vano; inoltre dovranno essere indicati i percorsi pedonali d'accesso allo stabile e alla piscina esterna con relative misure, quote e pendenze delle rampe;
- dovrà essere garantita la mobilità orizzontale e verticale alle persone in carrozzella mediante le rampe e gli accessi pedonali aventi la pendenza massima del 6%, privi di ostacoli superiori ai 25 mm;
- le cabine degli ascensori aventi le porte poste sul lato corto dovranno avere le dimensioni minime di 110 x 140 cm;
- dovrà essere previsto uno spazio di manovra libero davanti alle porte degli ascensori di almeno 140 x 140 cm;
- i corridoi dovranno avere una larghezza minima di 120 cm;
- il 3% delle camere della struttura alberghiera dovranno essere adatte alle persone in carrozzella, compresi i servizi igienici con doccia (SIA 500 - camera di tipo I);
- il 20% delle camere della struttura alberghiera dovranno essere adeguate per persone con disabilità motorie, compresi i servizi igienici (SIA 500 - camera di tipo II);
- la zona wellness al piano -1 dovrà disporre degli spogliatoi, divisi per sesso, adatti alle persone in carrozzella, allestiti secondo la norma SIA 500;
- la zona wellness al piano -1 dovrà disporre dei servizi igienici con docce, adatti alle persone in carrozzella, aventi le dimensioni minime di 180 x 180 cm, conformemente arredati secondo la norma SIA 500, con porte apribili verso l'esterno e spazio libero, privo di arredo, di almeno 140 x 140 cm nei rispettivi disimpegni;
- la piscina della zona wellness al piano -1 e la piscina esterna al piano +1 dovranno disporre di un sollevatore per le persone in carrozzella;
- il ristorante al piano +8 dovrà disporre di un servizio igienico accessibile alle persone in carrozzella;
- tutti i servizi igienici accessibili alle persone in carrozzella dovranno avere le dimensioni minime di 180 x 165 cm ed essere conformemente arredati secondo la norma SIA 500 con porte apribili verso l'esterno e spazio libero, privo di arredo, di almeno 140 x 140 cm nei rispettivi disimpegni;
- la pavimentazione dei percorsi esterni dovrà essere "molto idonea" alla transitabilità e alla percorribilità con la sedia a rotelle secondo l'allegato B della norma SIA 500;
- dovranno essere previsti almeno 3 posti auto riservati alle persone in carrozzella con una larghezza minima di 350 cm.

Locali massaggio al piano 0

Tutti i locali dove vengono eseguiti i trattamenti sul corpo dovranno essere dotati di un lavello con acqua calda e fredda.

Servizi igienici accessibili al pubblico

Tutte le cabine WC dovranno disporre di un lavamani.

c. Ufficio della natura e del paesaggio

Unitarietà dell'insieme

Così come prevista, la configurazione della sistemazione esterna e gli interventi atti a gestire i raccordi fra i vari livelli di quota non risultano convincenti e non conferiscono una sufficiente qualità all'insieme, risultando eccessivamente frammentari. Per quanto attiene alla villa, la sua inclusione nel complesso alberghiero non deve precludere il suo riconoscimento quale oggetto di valore, mediante la lettura delle sue peculiarità. Allo stato attuale, essa è valorizzata da un giardino esterno analogo alle altre ville che caratterizzano le preesistenze e che qualificano il quartiere. Questa lettura è tuttavia parzialmente indebolita dai raccordi proposti sia in riferimento agli spazi esterni che all'edificio stesso (cfr. preavviso Ufficio beni culturali). L'integrazione della villa deve dunque essere accompagnata da un'adeguata sensibilità nella configurazione degli spazi che vi si relazionano direttamente, collegamento al volume principale dell'albergo incluso.

Area della piscina

Nell'approfondimento progettuale si chiede di prestare attenzione alla sistemazione dell'area al primo piano della piscina aperta al pubblico, di importanti dimensioni, sia per il suo rapporto con lo spazio pubblico su cui si affaccia sia per le sue potenzialità nel creare una relazione di qualità con la villa con cui si rapporta direttamente. Ciò può essere conseguito con elementi d'arredo, pergole e manufatti, che mitigino l'impatto rispetto a quello generato dai soli ombrelloni che possono risultare meno ordinati nella percezione dell'insieme.

In conclusione, il preavviso è sostanzialmente positivo, con la richiesta di approfondimento dei punti sollevati. Questi devono trovare un'adeguata risposta nell'evoluzione del progetto.

d. Ufficio dei beni culturali

La domanda di costruzione concerne la villa progettata dall'arch. Otto Maraini al mappale 2816 RFD, per la quale il Consiglio comunale ha adottato una tutela locale nell'ambito della variante PR "Beni culturali 2", attualmente al vaglio del CdS per approvazione. Il proprietario di un bene protetto di interesse locale ha l'obbligo di sottoporre ogni progetto di restauro al Consiglio di Stato (art. 25 LBC e art. 20 RLBC).

Esaminato il progetto si ritiene necessario garantire la piena leggibilità della villa e la sua autonomia formale e volumetrica in tutti i livelli. In particolare, con riferimento alla "Fascia 1 di nuova edificazione", la planimetria alla quota +00 mostra che il nuovo corpo di fabbrica si addossa al prospetto della villa, coprendone interamente la larghezza. Ne deriva l'allineamento del nuovo ingresso principale, con bussola, sul medesimo filo del prospetto nord-est della villa. Tale configurazione non risulta compatibile con l'obiettivo di salvaguardare l'integrità e la riconoscibilità volumetrica della preesistenza.

Si ritiene pertanto necessario arretrare il filo del nuovo ingresso (con bussola), così da liberare e rendere pienamente percepibile l'angolo nord della villa, evitando che la nuova costruzione ne inglobi la volumetria a livello del piano terreno. Per coerenza compositiva e percettiva, lo stesso criterio dovrebbe essere applicato anche lungo il fronte sud-ovest, pur trattandosi di porzioni completamente interrato.

Si segnala dunque la necessità, per il Municipio e per il team di progettazione, di rivalutare la soluzione architettonica proposta e, conseguentemente, di adeguare i vincoli della scheda grafica del PPA nella direzione indicata, al fine di garantire la piena tutela e leggibilità della villa.

Alla luce di quanto precede, il preavviso è favorevole alla condizione che il filo del nuovo ingresso venga arretrato in modo da garantire l'autonomia volumetrica della villa. Lo stesso vale per il fronte sud-ovest.

e. Sezione della mobilità

La domanda di costruzione contiene la valutazione della necessità di posteggi in base al regolamento cantonale posteggi privati (art. 51 a 62 RLST) dalla quale risulta che sono necessari 107 - 150 posteggi (valutazione eseguita dall'istante).

A seguito della valutazione per il complesso alberghiero si prevede la realizzazione di 107 posteggi.

In merito alla valutazione osserviamo che l'istante ha considerato per il calcolo non solo i posti letto (270 PL) ma anche altre strutture legate sia all'albergo che al pubblico esterno quali:

- contenuti commerciali (104 mq);
- ristoranti/bar (84 posti interni e 110 posti esterni);
- sala riunioni (186 posti seduti);
- centro fitness (102 armadietti).

In questa fase, i 107 stalli possono essere approvati a titolo indicativo, anche in considerazione del fatto che l'istante ha ritenuto la fascia inferiore del fabbisogno di posti auto, rimanendo riservata una valutazione maggiormente dettagliata.

In particolare, in fase di domanda di costruzione definitiva la valutazione semplificata dovrà essere approfondita considerando: le interessenze tra le varie attività, l'occupazione oraria dei posteggi (vedi anche VSS 640 281) e l'utilizzo differenziato delle strutture da parte dell'utenza dell'albergo e della popolazione esterna (utilizzo solo dei contenuti non legati all'albergo).

f. Laboratorio cantonale

Il Laboratorio cantonale preavvisa favorevolmente la realizzazione di un nuovo complesso alberghiero.

Nell'ambito della procedura definitiva, il Laboratorio cantonale necessiterà per il proprio preavviso delle seguenti informazioni:

- definizione esatta del tipo di esercizio (esercizio di alloggio con cucina ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (RLEAR) oppure esercizio di alloggio con cucina limitata ai sensi dell'articolo 5 del RLEAR);
- piano 1:50 (o 1:100 se sufficientemente dettagliato) indicante le dimensioni di tutti i locali dove verranno gestite derrate alimentari (p.es. cucina o locale di preparazione a dipendenza della tipologia di esercizio, bar, ecc.), l'ubicazione dei lavandini, l'ubicazione dei locali accessori alla cucina / locale di preparazione (depositi, locale per il materiale di pulizia, celle di refrigerazione o di congelamento, ecc.), nonché l'ubicazione dei locali destinati al personale addetto alla preparazione delle derrate alimentari (servizi igienici e spogliatoi);
- il numero di posti previsto (interni ed esterni).

Si ricorda che il progetto dovrà ottemperare ai requisiti strutturali fissati nel Regolamento sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (RLEAR) del 7 giugno 2023 (articoli 18-20), nonché a quelli fissati nell'Ordinanza del DFI sui requisiti igienici (ORI) del 16 dicembre 2016 (articoli 6-20).

g. Sezione del militare e della protezione della popolazione

Servizio costruzioni

Non sussiste l'obbligo di costruzione del rifugio né del pagamento di contributi sostitutivi. Qualora si dovessero aggiungere spazi residenziali di carattere non alberghiero quali appartamenti, vi sarà l'obbligo di versare un contributo sostitutivo.

h. Ufficio domande di costruzione

Vista la procedura preliminare si invita il Municipio a valutare i contenuti dell'art. 18m cpv. 1 della Legge sulle ferrovie e a chiedere un parere all'impresa ferroviaria.

4.2. AUTORIZZAZIONI

a. Autorizzazione per la posa di sonde geotermiche-pompa di calore

Sulla base della carta dei settori e delle zone di protezione delle acque e i successivi adeguamenti, il mappale in oggetto si trova in una zona idonea alla posa di sonde geotermiche. Tale idoneità non costituisce nessuna garanzia per il rilascio dell'autorizzazione. La domanda definitiva dovrà seguire l'iter previsto dalla Legge edilizia.

Si segnala che le sonde dovranno essere posate ad una distanza dal confine di almeno il 5% della lunghezza della perforazione in modo da non pregiudicare la possibilità di eseguire un altro impianto ai confinanti.

L'eventuale rilascio dell'autorizzazione al prelievo di calore sarà assoggettato ad un'unica tassa amministrativa di CHF 400.- alla quale vanno aggiunti CHF 100.- per ogni trivellazione.

Il formulario e le linee guida per la domanda definitiva, che va inoltrata al Municipio tramite domanda di costruzione, sono disponibili sul sito internet www.ti.ch/edilizia (sportello).

b. Autorizzazione per l'uso del demanio cantonale

Per poter determinare le condizioni d'occupazione demaniale del sottosuolo con le sonde geotermiche previste, si richiama la richiesta dell'Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico per la presentazione della necessaria documentazione con la procedura edilizia ordinaria.

Il rilascio dell'autorizzazione demaniale per l'occupazione dell'area demaniale avverrà nell'ambito della procedura di approvazione della procedura coordinata della domanda di costruzione, a titolo oneroso (tassa unica di CHF. 300.-- per sonda geotermica).

5. CONCLUSIONI

L'esame dipartimentale è in linea di principio favorevole. Sono tuttavia richiesti alcuni approfondimenti progettuali e, di conseguenza, pianificatori, volti a migliorare l'inserimento urbanistico e paesaggistico della struttura, nonché la configurazione, la qualità e la fruibilità dello spazio pubblico prospiciente il nuovo complesso.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

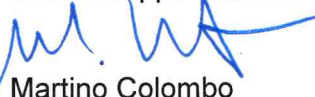
PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione
dello sviluppo territoriale e della mobilità



Martino Colombo

6. COMUNICAZIONE

Invio per posta:

- Municipio di Lugano, Piazza della Riforma 1, 6900 Lugano.

Invio per posta elettronica:

- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)
- Ufficio per lo sviluppo economico (dfe-use@ti.ch)
- Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch)
- Sezione della logistica (dfe-sl.richieste@ti.ch)
- Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo (dt-spaas.scova@ti.ch)
- Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch)
- Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch)
- Ufficio delle domande di costruzione (dt-sg.udc@ti.ch)

