



## MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11356**concernente la variante di Piano regolatore di Lugano, Sezione di Pregassona  
Parco Viarno**

---

Lugano, 7 dicembre 2022

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale il Municipio sottopone alla vostra attenzione, per esame e adozione ai sensi dell'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), la proposta di variante al Piano regolatore di Lugano, sezione di Pregassona Parco Viarno volta principalmente al consolidamento pianificatorio delle scelte scaturite dal concorso di progettazione del nuovo Parco urbano Viarno, così come alla definizione delle possibilità edificatorie all'interno del parco stesso.

**Sommario**

1.	INTRODUZIONE E BREVE CRONISTORIA	p. 2
2.	IL QUADRO PIANIFICATORIO DEL COMPARTO	p. 2
2.1	Perimetro della variante pianificatoria	p. 2
2.2	Situazione pianificatoria attuale	p. 3
2.2.1	Piani settoriali	p. 3
2.2.2	Norme di attuazione	p. 3
2.3	Condizioni quadro della variante di PR	p. 3
2.3.1	Premessa	p. 3
2.3.2	Sentenza del Tribunale cantonale amministrativo	p. 4
2.3.3	Concorso di progettazione del Parco Viarno	p. 4
3.	ASPETTI PROCEDURALI	p. 5
3.1	Risultanze dell'esame preliminare	p. 5
3.2	Procedura d'informazione e consultazione	p. 6
4.	OBIETTIVI E COMPONENTI DELLA VARIANTE	p. 12
4.1	Proposta pianificatoria	p. 12
4.2	Piani settoriali	p. 12
4.3	Norme di attuazione	p. 13
5.	PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE	p. 13
6.	CONCLUSIONI	p. 13
7.	ALLEGATI	p. 14

## 1. INTRODUZIONE E BREVE CRONISTORIA

Negli anni successivi all'approvazione del Piano regolatore di Pregassona da parte del Consiglio di Stato (2003 e 2004) il comparto a monte di via Guioni è stato oggetto di diversi approfondimenti, i quali hanno portato il Municipio di Lugano a promuovere una variante di Piano regolatore volta a ridefinire l'assetto pianificatorio del comparto, dotando il quartiere di Pregassona di un parco di ampie dimensioni.

Si tratta di uno spazio verde che interessa una superficie di circa 27'500 m<sup>2</sup>, la cui riconversione in parco permetterà di riqualificare un'area di pregio e incrementare l'offerta di parchi pubblici a beneficio di tutta la popolazione. Il nuovo parco sarà, per dimensione, il secondo di Lugano dopo il Parco Ciani.

Con la **prima variante** del Piano regolatore di Pregassona, cresciuta in giudizio nell'ottobre 2018, la Città aveva inserito un vincolo per realizzare un parco nell'area in questione, istituendo la zona AP22 Parco urbano Viarno, con l'obbligo di piano di quartiere (PQ) per l'intera area del parco. In questo modo è stata istituita anche la base legale per l'espropriazione dell'unico fondo ancora di proprietà privata (mappale no. 1382, di quasi 7'000 m<sup>2</sup>), essendo tutto il resto già di proprietà del Comune.

Nell'autunno 2018 il Municipio di Lugano ha indetto un **concorso per la progettazione** del nuovo Parco urbano Viarno, volto a precisare i contenuti e le fattezze del parco, anche dal profilo delle esigenze insediative. Difatti il Tribunale cantonale amministrativo (con sentenza del 14 settembre 2018), accogliendo il ricorso di un privato contro l'approvazione della variante di Piano regolatore e annullandola limitatamente alle disposizioni relative alle nuove edificazioni, ha imposto al Comune di giustificare meglio la necessità, e quindi l'interesse pubblico, del potenziale edificatorio proposto.

È pertanto stata elaborata un'**ulteriore variante** di Piano regolatore oggetto del presente messaggio, che rivede alcuni aspetti puntuali del Piano regolatore e precisa in particolare le possibilità edificatorie all'interno del parco in cui la prima variante ammetteva la realizzazione di una nuova volumetria con una SUL massima di 2'000 m<sup>2</sup> per contenuti a servizio del parco.

## 2. IL QUADRO PIANIFICATORIO DEL COMPARTO

### 2.1 Perimetro della variante pianificatoria

L'area vincolata per la realizzazione del Parco urbano Viarno interessa una superficie di ca. 27'500 m<sup>2</sup>, delimitata per lo più da aree pubbliche e a monte da un fondo privato edificato con quattro stabili d'abitazione.

Gran parte del terreno è già di proprietà del Comune, mentre un'area di 6'954 m<sup>2</sup> sul lato sud (fondo no. 1382) è ancora di proprietà privata. La procedura di espropriazione è legata all'adozione del MMN. no. 11192 concernente la richiesta di un credito di costruzione di CHF 23'165'000.- per il nuovo Parco Viarno sui mappali no. 535, 1381 e 1382 RFD Lugano-Pregassona e di un credito di CHF 2'700'000.- per l'acquisizione del mappale no. 1382 RFD Lugano-Pregassona di proprietà privata”.

## **2.2 Situazione pianificatoria attuale**

Il Piano regolatore di Lugano, sezione di Pregassona, è stato approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 2923 del 1. luglio 2003 e risoluzione no. 3211 del 13 luglio 2004.

### **2.2.1 Piani settoriali**

Il comparto è interessato dai seguenti piani settoriali in vigore:

- Piano del paesaggio;
- Piano delle zone, con in particolare un vincolo di piano di quartiere “PQ Parco urbano pubblico Viarno”, che include tutta la superficie del parco;
- Piano del traffico e AP-CP, con vincolo di attrezzature di interesse pubblico “AP 22 Parco urbano pubblico Viarno”, che include tutta la superficie del parco.

### **2.2.2 Norme di attuazione**

Il comparto del Parco Viarno è regolato dalle disposizioni dei seguenti articoli:

- l’art. 54ter NAPR - Parco urbano pubblico Viarno, che definisce le regole del Piano di quartiere;
- l’art. 63 NAPR - Attrezzature di interesse pubblico.

## **2.3 Condizioni quadro della variante di PR**

### **2.3.1 Premessa**

La prima variante del Piano regolatore della sezione di Pregassona con cui sono state create le basi pianificatorie per il Parco Viarno è stata approvata dal Consiglio di Stato il 21 febbraio 2018. Tuttavia tale variante è stata oggetto di un ricorso, accolto dal Tribunale cantonale amministrativo, che verteva sui contenuti edificatori ammessi all’interno del parco e su alcuni parametri edilizi, come meglio spiegato al punto 2.3.2.

Nel frattempo il Municipio ha organizzato un concorso di architettura i cui dettagli sono illustrati al punto 2.3.3.

La sentenza del Tribunale cantonale amministrativo e l’esito del concorso di architettura hanno definito il quadro per l’elaborazione della variante oggetto del presente messaggio.

### **2.3.2 Sentenza del Tribunale cantonale amministrativo**

Contro la variante approvata dal Consiglio di Stato nel febbraio 2018 è stato interposto ricorso da un privato cittadino, il quale ha contestato la possibilità di realizzare una nuova volumetria di 2'000 m<sup>2</sup> SUL, ritenuta troppo invasiva con le finalità del parco e le sue peculiarità paesaggistiche.

Il 14 settembre 2018 il Tribunale, statuendo sul ricorso, ha annullato l'art. 54ter cpv. 4 lett. b secondo paragrafo delle NAPR, che prevedeva la possibilità di edificare nel comparto nuove edificazioni per una SUL massima di 2'000 m<sup>2</sup>. Il Tribunale cantonale amministrativo ha considerato che la necessità, e quindi l'interesse pubblico del potenziale edificatorio proposto non fossero sufficientemente giustificati. Per questa ragione la pianificazione degli insediamenti all'interno del Parco è stata giudicata carente. Il Tribunale ha inoltre osservato che nelle disposizioni normative mancano dei parametri, quali la definizione della SUL minima (concetto nel frattempo introdotto dalla LSt), l'indice di occupazione e regole circa le distanze. Quest'altro aspetto, valutato alla luce delle modifiche legislative e di una prassi giudiziaria divenuta negli scorsi anni più severa, ha effettivamente evidenziato una oggettiva lacuna, che andava colmata con una nuova variante di Piano regolatore.

La variante in oggetto risponde pertanto anche alle criticità sollevate dal Tribunale cantonale amministrativo.

### **2.3.3 Concorso di progettazione del Parco Viarno**

Nel 2018 si è svolto un concorso con procedura libera in due fasi al quale hanno partecipato 47 team di progettazione (composti da un architetto paesaggista e da un architetto) che in data 21 novembre 2018 hanno consegnato le loro proposte progettuali secondo i termini definiti dal bando di concorso pubblicato il 7 settembre 2018.

Nella prima fase i concorrenti hanno elaborato un progetto preliminare per la sistemazione dell'intera area del parco e una proposta per la conservazione della Casa Rossa, i cui spazi saranno destinati ad accogliere contenuti pubblici.

La giuria, riunitasi a metà dicembre, ha valutato le singole proposte, selezionando 10 progetti per la seconda fase, in cui i team ammessi hanno sviluppato le loro idee per la sistemazione del parco e per lo sviluppo degli edifici.

La giuria, riunitasi nuovamente il 17 maggio 2019, ha deciso all'unanimità di assegnare il primo premio al progetto, denominato "Un giardino per la Città", dello studio Westpol Landschafts Architektur di Basilea (capofila) e dello studio di architettura Demattè Fontana Architekten di Zurigo. Decisione ratificata in seguito dal Municipio di Lugano.

Il progetto vincitore ha convinto per la soluzione urbanistica proposta che valorizza il patrimonio ambientale e socio-culturale del comparto. È previsto in particolare il recupero conservativo della Casa Rossa, i cui spazi potranno essere impiegati per lo svolgimento di attività espositive, didattiche e polivalenti. Nell'area centrale attorno alla Villa saranno realizzati diversi giardini tematici con aree dedicate alla lettura. A nord-ovest del comparto vi sarà un bosco multifunzionale con aree gioco. A est del parco troverà dimora un frutteto. Le aree libere saranno dedicate allo svago e al relax.

### **3. ASPETTI PROCEDURALI**

#### **3.1 Risultanze dell'esame preliminare**

In data **18 febbraio 2021** il Dipartimento del territorio ha trasmesso al Municipio l'esame preliminare cantonale sulla variante di Piano regolatore in oggetto, nel merito **positivo**.

Il Dipartimento nella sua introduzione si dice soddisfatto dell'iter seguito che ha permesso di allestire la proposta pianificatoria, pensando in particolare al concorso di progettazione che ha consentito l'elaborazione di un progetto di qualità per il futuro Parco Viarno.

L'esame preliminare ha poi esaminato nel dettaglio i contenuti della variante, con particolare riferimento ai seguenti temi:

**a. Area di nuova edificazione C**

Permetterà la costruzione di un nuovo edificio al servizio della Villa (l'Orangerie), il quale sarà destinato ad esercizio pubblico (bar-ristorante) al servizio dei futuri utenti del Parco urbano Viarno. Il Dipartimento del Territorio evidenzia come ciò risponda ad un evidente interesse pubblico. I parametri edilizi definiti per quest'area sono condivisi dal Dipartimento, ciò in particolare ritenuto che gli stessi consentono un'edificazione commisurata e garante della preminenza fisica e visiva della Villa all'interno del comparto.

**b. Area di nuova edificazione D**

Si tratta di un'area orientata alla costruzione di un nuovo edificio su due livelli che integra le strutture di servizio del parco (posteggio pubblico, magazzini e deposito) con altri contenuti di carattere culturale e aggregativo (sala multiuso per eventi, sale modulari che potranno ospitare incontri di associazioni e gruppi culturali/ricreativi e i rispettivi servizi). Il Dipartimento del Territorio si esprime positivamente, condividendo il ventaglio e la tipologia di attività che la futura edificazione potrà accogliere. Da un lato questi evidenziano infatti chiaramente che si tratta di servizi in linea con la vocazione e la funzione del comparto, dall'altro l'ubicazione dei posteggi pubblici al piano interrato - in sostituzione degli stalli in superficie - è garante di una chiara qualità paesaggistica all'interno del comparto.

**c. Aree di nuova edificazione e i relativi parametri edilizi**

Il Dipartimento condivide la proposta concernente le aree di nuova edificazione e i relativi parametri edilizi. Lo stesso vale per le modifiche riguardanti l'obbligo di demolizione delle parti aggiunte a Villa Viarnetto, nella misura in cui precisano ulteriormente a livello normativo le intenzioni già codificate nelle NAPR in vigore.

**d. Efficienza energetica**

Per quanto concerne il vincolo di mantenimento e di riattamento conservativo con interventi mirati alla riqualifica e alla valorizzazione della struttura originaria dell'edificio della Villa, in particolare in merito alle prescrizioni per l'edificio A relativi agli interventi volti all'utilizzo di energie rinnovabili o di efficienza energetica, il Dipartimento del territorio rende attento il Municipio che in materia di prescrizioni relative agli impianti solari, come pure per l'eventuale posa d'isolazione esterna delle facciate, fanno stato le modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio e relativa Ordinanza, così come le conseguenti modifiche del Regolamento cantonale di applicazione della Legge edilizia e del Regolamento cantonale della Legge sullo sviluppo territoriale. Vigè quindi di fatto l'obbligo della procedura della licenza edilizia, in cui viene verificata la conformità dell'intervento con tutte le disposizioni normative in vigore, sia dal punto di vista di efficienza energetica che di carattere paesaggistico-culturale o altro.

**e. Grado di sensibilità al rumore**

Il Dipartimento chiede di completare gli atti all'indirizzo del Consiglio Comunale con l'assegnazione del GdS alla zona AP22, che secondo le disposizioni dell'OIF (Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico) è II. I gradi di sensibilità al rumore vengono difatti indicati nelle specifiche disposizioni di zona.

### **3.2 Procedura d'informazione e consultazione**

In seguito all'esame preliminare dipartimentale il Municipio, conformemente all'art. 26 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), ha posto in pubblico deposito gli atti della variante di Piano regolatore, unitamente all'esame preliminare, per un periodo di 30 giorni, **dal 22 marzo al 5 maggio 2021**.

Durante il periodo di pubblicazione sono pervenute cinque lettere di osservazioni, di cui la maggior parte non sono direttamente da regolare col Piano regolatore quanto piuttosto legate a componenti del progetto stesso del parco e degli edifici. I temi sollevati - suddivisi per tematiche - e la posizione del Municipio possono essere riassunti come segue.

In generale osserviamo che si tratta perlopiù di temi/richieste che non sono da regolare con il PR e per i quali sono già stati avviati approfondimenti mirati.

Importante sottolineare come l'impostazione della viabilità del comparto e la proposta progettuale del parco sono coordinati fra loro.

**Mobilità** Rivedere il concetto di mobilità attorno al parco poiché mancano percorsi pedonali sicuri e un incremento del traffico peggiorerebbe la situazione.

Eseguire uno studio sul traffico del comparto, la chiusura di via Guioni potrebbe comportare un aumento di traffico su Viale Cassone; favorire altri tragitti (es. via Ceresio).

Gli aspetti direttamente legati al concetto della mobilità sono stati approfonditi con studi specifici. In particolare:

- Perizia viabilistica volta a motivare l'utilità di una gestione dell'incrocio tra via Guioni e Viale Cassone con rotonda.

I risultati hanno portato a confermare che l'inserimento di una rotonda lungo l'asse di Viale Cassone all'incrocio con Via Guioni garantisce da un lato la riduzione della velocità fra i veicoli, dall'altro maggior sicurezza per pedoni e ciclisti.

- Studio per determinare gli spostamenti di traffico sulla rete stradale a seguito della chiusura di Via Guioni, volto pure a identificare potenziali interventi di più ampio spettro sulla rete per una migliore distribuzione del traffico e rispettive possibili misure agli incroci limitrofi.

In particolare è emerso come i flussi viari vengono ridistribuiti soprattutto sulla Starda di Pregassona-Viale Cassone, strade cantonali atte alla funzione veicolare e quindi predisposte ad assorbire tali carichi. Lo studio prevede un aumento di traffico senza origine o destinazione sulla Salita Viarno, il quale potrà essere limitato con misure di polizia e/o ulteriori misure di moderazione del traffico. In conclusione viene confermato che la chiusura di via Guioni è fattibile senza ripercussioni incisive sul resto della rete.

Si rimanda pure al progetto di massima per la riqualifica stradale delle tratte di via alla Bozzoreda, via Ceresio, via Rava, via alla Santa e via Pazzalino volto ad una ottimizzazione degli spazi stradali su Pregassona e Viganello.

- Progetto stradale di viale Cassone, il quale prevede l'inserimento di una nuova rotonda sul raccordo con via Guioni.
- Progetto con interventi di riqualifica stradale di via Guioni, sia da un punto di vista viario sia da un punto di vista urbanistico-paesaggistico. Sono in particolare previsti il completamento e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali e ciclabili.

Rotonda su viale Cassone: valutare un diametro minore di 24m e la riduzione della velocità su Viale Cassone (30 km/h).

Il progetto stradale di viale Cassone portato avanti dal Municipio prevede una rotonda il cui diametro è confermato a 24m. La stessa ha funzione di moderazione del traffico e facilita gli attraversamenti nord-sud dei percorsi ciclopedonali.

Per quel che riguarda il limite di velocità si ricorda che il PR vigente classifica viale Cassone come strada di raccolta secondaria, ovvero strada con funzione prevalentemente viaria che raccoglie e distribuisce il traffico a livello locale/regionale. Una riduzione della velocità a 30 km/h non è prevista.

Predisporre una segnaletica per deviare il traffico di transito che oggi utilizza via Guioni su strade più indicate.

La Polizia dispone di un piano per la segnaletica ai mezzi pesanti. In base a queste indicazioni i camion seguono dei percorsi già prestabiliti. Altri eventuali provvedimenti sono da valutare secondo necessità.

Rivedere le entrate pedonali al parco: sono tutte necessarie? Collocarle in punti meno trafficati rispetto a Viale Cassone

Nell'ambito del progetto del Parco è stata eseguita un'analisi degli accessi tenendo conto dei flussi pedonali per raggiungere il parco da tutte le destinazioni.

In base ai risultati si è deciso di mantenere i sei accessi, lasciando aperta la possibilità di eventualmente chiuderli in futuro o all'occorrenza.



**Osservazioni, proposte e richieste****Posizione / note del Municipio**

Indirizzare i veicoli in uscita dall'autorimessa del nuovo edificio D (edificio di cinta) direttamente su via Pregassona.

Il Piano regolatore prevede la chiusura della parte terminale di via Guioni (verso la Strada di Pregassona).

Per questioni di gestione della viabilità del comparto e per favorire la riqualifica urbana l'impostazione dell'uscita come proposto non è attuabile.

Mantenere il divieto generale di circolazione in Via del Sole (solo confinanti).

Si tratta di una richiesta che è se caso da regolare con misure di Polizia.

Esaminare la possibilità di deviare su viale Cassone l'ultimo tratto di via alla Bozzoreda.

Tema non oggetto della Variante di PR in oggetto.

È confermato quanto già previsto a Piano regolatore (strada di servizio secondaria) tenendo conto degli accessi e dell'immissione sulla strada cantonale (non auspicato).

Prevedere un'area di carico-scarico bambini nei pressi della Scuola dell'infanzia.

Come anche da Piani di mobilità scolastica, il progetto di riqualifica stradale di via Guioni prevede un'area di carico-scarico in prossimità della Scuola dell'Infanzia "Piccolo Mondo".

Veicoli di servizio e di emergenza: valutare l'utilizzo dell'entrata grande su via Pregassona e non quella su viale Cassone.

Anche in questo caso il tema non va regolato con il PR.

Il progetto del Parco prevede che le entrate siano accessibili da parte di tutti i tipi di utenti, mentre l'entrata nord-est garantisce l'accesso e la fruizione dei mezzi di emergenza e di soccorso.

---

**Parco**

Confermare che il bosco attuale non verrà tagliato.

Come specificato anche negli atti, la modifica oggetto della variante di PR non riguarda gli elementi scaturiti dal concorso di progettazione che sono già consolidati a livello pianificatorio, come ad esempio la sistemazione delle aree del parco urbano, o il bosco, le aree di svago, ecc.

	<p>Il progetto del Parco intende perseguire degli obiettivi che mirano ad avere un'area forestale adeguata alla situazione e in tal senso terrà conto anche delle esigenze in termini di continuità delle funzioni del bosco anche a fronte dei cambiamenti climatici.</p>
<p>Chiudere il parco durante la notte; collocare una <u>videosorveglianza</u>; limitare l'apertura del punto di ristoro nelle fasce orarie diurne.</p>	<p>Benché il tema della sicurezza degli utenti del parco non sia da regolare con il Piano regolatore, questo è senza dubbio un aspetto importante.</p> <p>Secondo il progetto gli accessi al parco sono impostati per permettere, in caso di necessità, la loro chiusura.</p> <p>In questo senso è prevista anche l'installazione di un sistema di videosorveglianza.</p>
<p>Ubicare l'<u>area giochi per bambini</u> vicino all'Orangerie.</p>	<p>Anche questo tema è strettamente correlato col progetto e non è da regolare con il PR.</p>
<p>Ripensare l'ubicazione del <u>giardino aromatico</u> per salvaguardare la vegetazione esistente e garantire zone d'ombra anche in prossimità della villa e del ristoro.</p>	<p>Questo tema non è da regolare con il PR.</p> <p>Cfr. nota al quesito sul taglio del bosco attuale.</p>
<p>Valutare il recupero di un <u>vigneto</u>; coinvolgere le scuole e gli anziani.</p>	<p>Tema che esula dalla pianificazione del PR ma di cui si terrà debita considerazione nell'ambito della programmazione del parco.</p>

---

### **Edifici**

<p>Limitare allo stretto necessario l'<u>intervento edificatorio</u>.</p>	<p>Sulla base del concorso, l'art. 54ter è stato modificato anche per andare incontro a questa esigenza.</p>
<p>Interrare eventuali servizi per i clienti del bar e depositi per lo stesso sotto l'Orangerie.</p>	<p>Si tratta di richieste che non vanno consolidate a livello pianificatorio.</p> <p>La proposta progettuale tiene in ogni caso conto della funzione dell'Orangerie quale struttura di servizio alla villa e ai giardini.</p>

---

**Osservazioni, proposte e richieste****Posizione / note del Municipio**

Inserire nella nuova area una sala teatro/conferenze/convegni/danza.

Come per un ev. recupero del vigneto, si tratta di una richiesta che esula dal PR. Tuttavia come già ipotizzato in sede di impostazione iniziale, l'edificio posto su via Guioni prevede sale modulari ad uso polivalente. In generale si rimanda al MM 11192.

---

**Altro**

Proposte di collaborazione e gestione degli spazi multifunzionali della villa.

Si tratta di una tematica che esula dalla pianificazione del PR. La proposta è stata e potrà essere ancora tenuta in considerazione nell'ambito della gestione degli edifici.

#### 4. OBIETTIVI E COMPONENTI DELLA VARIANTE

Il concorso di progettazione promosso dal Municipio ha permesso di approfondire i contenuti del parco secondo i bisogni futuri della collettività.

La decisione della giuria è stata integralmente ratificata dal Municipio. L'**obiettivo** della presente variante è dunque quello di consolidare a livello pianificatorio le scelte scaturite dal concorso di progettazione, creando le basi legali necessarie per promuovere uno sviluppo edificatorio sostenibile del comparto, nel rispetto della ponderazione degli interessi e dei principi di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio.

Si intende inoltre precisare e inserire, motivandoli, i parametri edificatori mancanti, così come stabilito dal Tribunale cantonale amministrativo nella sua decisione del 14 settembre 2018.

##### 4.1 Proposta pianificatoria

La variante di Piano regolatore riguarda le disposizioni necessarie per consentire la progettazione e la realizzazione dei seguenti interventi di carattere pubblico:

- *Nuovo edificio al servizio della Villa*  
Secondo i risultati del concorso di progettazione si precisa l'obbligo di demolizione delle parti "posticce" della Villa Viarnetto (ala sud, edificio B), così come l'ubicazione, la tipologia e i parametri edificatori della sostituzione edilizia (Orangerie, edificio C).
- *Nuovo edificio verso via Guioni (edificio di cinta, D)*  
Alla luce di quanto scaturito dal concorso di progettazione è giustificata la realizzazione di un nuovo insediamento con contenuti pubblici ben definiti - comprendente anche il posteggio pubblico, precisandone ubicazione, tipologia edilizia e parametri edificatori (SUL massima 1'500 m<sup>2</sup>).
- *Nuova piazza su via Guioni*  
Nelle norme si precisa la necessità di realizzare questo elemento che, perseguendo una sistemazione unitaria e di qualità dello spazio pubblico, integrerà anche gli elementi viari di Piano regolatore in vigore, ovvero rotatoria e pista ciclabile.

Con la nuova proposta pianificatoria si definiscono in particolare:

- due "aree di nuova edificazione" all'interno delle quali possono essere posizionati i nuovi edifici;
- parametri edificatori (SUL, SE, altezze, ecc.).

##### 4.2 Piani settoriali

I piani di Piano regolatore in vigore rimangono **invariati**. Difatti le modifiche apportate al Piano regolatore vigente riguardano unicamente elementi da definire nell'ambito del progetto di PQ, che è regolato dalle disposizioni dell'art. 54ter NAPR.

### 4.3 Norme di attuazione

La variante di Piano regolatore definisce l'ubicazione e le disposizioni puntuali relative agli interventi edificatori all'interno del PQ. In particolare l'**art. 54ter NAPR** è completato con l'introduzione di:

- una planimetria che indica le categorie d'intervento assegnate agli edifici esistenti e le aree dove sono ammesse nuove edificazioni;
- disposizioni puntuali riguardanti la tipologia edilizia di riferimento e i parametri edilizi minimi.

L'art. 63 NAPR in vigore non necessita invece di modifiche.

L'apposito capitolo del rapporto di pianificazione riporta il testo dell'art. 54ter NAPR con le necessarie modifiche evidenziate in **rosso**.

## 5. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

La presente variante di Piano regolatore riguarda un completamento delle disposizioni relative ai possibili interventi edificatori all'interno del parco e non modifica il programma di realizzazione del Parco pubblico urbano Viarno già valutato nell'ambito della modifica pianificatoria approvata nel 2018.

Per questa variante **non** è pertanto necessario elaborare il programma di realizzazione.

## 6. CONCLUSIONI

La variante di Piano regolatore Parco Viarno, finalizzata alla ridefinizione delle disposizioni necessarie per consentire la progettazione e la realizzazione del parco e dei suoi contenuti a carattere pubblico, ha seguito sin qui tutti i passi procedurali previsti dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Conformemente a ciò gli atti sono stati aggiornati come descritto nel presente messaggio che viene quindi trasmesso a codesto Lodevole consesso per l'adozione di sua competenza.

Sempre nel rispetto della citata Legge la variante adottata sarà successivamente pubblicata e, trascorsi i termini ricorsuali, sarà trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione di sua competenza.

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone il presente messaggio municipale all'Onorando Consiglio Comunale invitandolo a voler

risolvere:

1. È adottata la variante di Piano regolatore, Sezione di Pregassona - Parco Viarno, con le modifiche riportate nel rapporto di pianificazione, il quale include anche le modifiche alle Norme di attuazione.
2. La variante è adottata nel suo complesso.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Lst.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 07/12/2022

## 7. ALLEGATI

Il messaggio in oggetto viene trasmesso, per esame e allestimento rapporto, alla Commissione della Pianificazione del Territorio con i seguenti allegati:

- Atti della variante;
- Esame Preliminare del Dipartimento del territorio datato 18 febbraio 2021.