



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12881**concernente la variante al Piano regolatore di Lugano,
sezione di Lugano, Castagnola e Brè, Piano Particolareggiato Montarina**

Lugano, 1 ottobre 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale, il Municipio sottopone al Consiglio Comunale, per adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), la variante di Piano regolatore di Lugano – sezione di Lugano, Castagnola e Brè - Piano particolareggiato Montarina.

Sommario

1.	Introduzione	2
2.	Cronistoria	3
3.	Basi legali	3
4.	Relazioni con il Piano direttore comunale	4
5.	Esame preliminare e fase di informazione e partecipazione	4
5.1	Esame preliminare	4
5.2	Informazione e partecipazione	6
6.	Piano Regolatore in vigore	6
7.	La Variante di Piano regolatore	7
7.1	Obiettivi	7
7.2	Perimetro di variante	8
7.3	Contenuti della variante	9
7.4	Norme di attuazione del nuovo Piano Particolareggiato	15
7.5	Adeguamenti al Piano Regolatore	15
7.6	Adeguamenti alle norme del Piano regolatore generale di Lugano	18
7.7	Riduzione del potenziale edificatorio e vincolo di obbligo di mantenimento degli edifici (Categoria I)	18
8.	Programma di realizzazione	19
9.	Conclusioni e seguito della procedura	20

1. Introduzione

La presente variante di Piano regolatore scaturisce dalla volontà di salvaguardare il carattere storico - architettonico e paesaggistico del quartiere Montarina concepito a fine Ottocento dall'Arch. Marazzi, sulla base del concetto della Città giardino.

Il Piano regolatore vigente risale alla fine degli anni '80 e prevede per l'intero quartiere una zona R5 con Indice di sfruttamento 1.0 e altezza massima di 16.70 m. Lo stesso non prevede alcun vincolo di carattere qualitativo; nemmeno rappresenta un vincolo qualitativo il perimetro di valorizzazione PV 14 istituito nel 2017, che si limita ad imporre un indice del verde maggiore ed un indice di sfruttamento inferiore rispetto a quelli definiti dalla zona R5.

Nel corso del tempo il quartiere Montarina si è quindi sviluppato secondo le quantità edificatorie previste dal citato Piano regolatore. Malgrado ciò, soprattutto in alcuni settori, sono state mantenute le villette con giardino sorte a fine '800 / inizio '900, ragione per cui il carattere originale del quartiere è ancora riconoscibile. L'evoluzione della disciplina pianificatoria e della sensibilità politica e collettiva negli ultimi decenni ha portato alla volontà di intervenire al fine di proteggere e valorizzare le specificità di questo particolare e prezioso quartiere cittadino.

La revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, entrata in vigore nel 2014, pone infatti degli obiettivi per uno sviluppo territoriale qualitativo: gli enti pubblici sono chiamati ad assumere un ruolo attivo nella gestione delle zone edificabili, nell'offerta di spazi liberi pubblici e verdi, nel sostegno di progetti di qualità. Il Comune di Lugano si è recentemente dotato di un Piano direttore comunale che persegue obiettivi come la promozione della qualità degli insediamenti e delle peculiarità locali, la tutela delle risorse naturali, la valorizzazione delle strutture urbanistiche, degli edifici, degli spazi liberi pubblici e privati.

Negli ultimi anni la società civile e l'organo Legislativo della Città si sono mobilitati in favore di una maggior tutela del quartiere, opponendosi ad alcune nuove domande di costruzione e formulando la richiesta di rivedere la pianificazione vigente.

Con una mozione del 2021 il Consiglio Comunale ha auspicato che nell'attesa del consolidamento legale del futuro Piano regolatore il Municipio adottasse le opportune misure di salvaguardia della pianificazione, segnatamente l'adozione di una zona di pianificazione e il rigetto ai sensi dell'art.61 cpv. 3 LST di eventuali future domande di costruzione che potessero minacciare il quartiere.

Nel dicembre del 2022 il Municipio ha avviato uno studio pianificatorio volto a valutare il rischio di compromissione delle caratteristiche originali del quartiere in relazione all'applicazione delle norme in vigore.

Questo studio ha permesso di affermare che al fine di salvaguardare le caratteristiche di questo quartiere sarebbe stato necessario prevedere delle disposizioni specifiche per conservare determinate peculiarità, quali volumi, opere di cinta, spazi verdi.

Il Municipio ha quindi deciso di rivedere l'assetto pianificatorio in vigore perseguendo l'obiettivo di salvaguardare le peculiarità urbanistiche e paesaggistiche del quartiere senza precluderne l'evoluzione. Nell'attesa della conclusione di tale pianificazione, il Municipio ha ritenuto che l'istituzione di una zona di pianificazione su questo comparto fosse auspicabile per evitare ulteriori compromissioni. Nell'ottobre del 2023 ha quindi adottato la zona di pianificazione, la quale è entrata in vigore a inizio novembre 2023 e resterà in vigore fino alla pubblicazione del piano sostitutivo, per una durata massima di 5 anni.

2. Cronistoria

Gennaio 2023	Avvio studio pianificatorio per la valutazione del rischio di compromissione delle caratteristiche originali del quartiere.
Settembre 2023	Avvio elaborazione piano particolareggiato.
Novembre 2023	Entrata in vigore della zona di pianificazione ai sensi degli artt. 57 e seg. Lst.
Maggio 2024	Trasmissione del piano di indirizzo al Dipartimento del territorio per Esame preliminare ai sensi dell'art. 26 Lst.
Luglio 2025	Emissione Esame preliminare dipartimentale.
Agosto - Settembre 2025	Pubblicazione del piano di indirizzo e dell'esame preliminare per informazione e partecipazione (art. 26 Lst).
Ottobre 2025 Agosto 2026	Elaborazione atti definitivi.
Ottobre 2026	Licenziamento del messaggio municipale all'attenzione del Consiglio Comunale.

3. Basi legali

La variante di Piano regolatore è conforme alla procedura di adozione prevista dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- . Esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio (art. 25 LST);
- . Informazione e partecipazione (art. 26 LST);
- . Adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- . Approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Gli atti della variante vengono sottoposti al Consiglio Comunale nella forma dei geodati, conformemente ai disposti di Legge (art. 7 LST).

La variante di Piano regolatore in oggetto apporta delle modifiche ai seguenti documenti:

- . Piano delle zone,
- . Piano del paesaggio,
- . Piano del traffico,
- . Piano delle attrezzature pubbliche – edifici pubblici APEP,
- . Norme di attuazione,
- . Nuovo piano della struttura.

4. Relazioni con il Piano direttore comunale

La variante in oggetto è stata sviluppata secondo i principi del Piano direttore comunale (PDCom). Le misure introdotte sono volte a perseguire le linee direttive del documento programmatico comunale. Nello specifico i temi del PDCom che strutturano la presente modifica del Piano regolatore sono i seguenti:

- . Luoghi sensibili (rigenerare la città):
Il quartiere Montarina fa parte di questi luoghi, in cui le potenzialità edificatorie concesse sollevano problemi di ordine paesaggistico, urbanistico, ambientale. Si tratta di luoghi che si distinguono per la loro struttura urbanistica, per la qualità degli spazi e del verde, così come di comparti caratterizzati dalla presenza di beni culturali o oggetti con caratteristiche storiche, urbanistiche o culturali.
- . Costellazione Città Alta:
Il Piano direttore comunale individua questa zona collinare che si estende dalla stazione verso i confini nord-ovest della Città come un contesto da proteggere e valorizzare. Nello specifico per il quartiere Montarina lo strumento programmatico prevede la protezione e valorizzazione di edifici storici, il recupero di paesaggi e spazi verdi di qualità.

5. Esame preliminare e fase di informazione e partecipazione

5.1 Esame preliminare

Il Piano di indirizzo del Piano regolatore è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio per esame preliminare il 13 maggio 2024. Quest'ultimo è stato emesso dal Dipartimento in data 18 luglio 2025.

In generale il Dipartimento ritiene che il Piano particolareggiato sia una risposta adeguata al perseguimento degli obiettivi urbanistici e paesaggistici formulati nell'ambito della zona di pianificazione. La documentazione presentata è completa ed esaustiva, in particolare l'analisi dettagliata permette di mettere in evidenza gli aspetti rilevanti per la definizione degli interventi.

Il Dipartimento del Territorio ha chiesto tuttavia che una serie di aspetti venissero approfonditi e adeguati:

- . la definizione puntuale delle caratteristiche tipologiche della villa urbana;
- . la revisione della configurazione degli spazi liberi che non rispecchia pienamente il modello di Città giardino, in quanto eccessivamente limitato e basato su criteri non precisati;
- . la normativa relativa agli spazi liberi può essere rivista con un approccio propositivo che incentivi determinati interventi;
- . la normativa per gli edifici tutelati ai sensi della LBC viene demandata all'art. 34 NAPR Lugano. Si chiede di verificare e approfondire la compatibilità con gli obiettivi di tutela assicurandone la coerenza con il PP;
- . la normativa per gli edifici di categoria IV potrebbe essere più restrittiva per incentivare una "sostituzione" degli edifici in contrasto con il contesto;
- . il disciplinamento proposto per la zona R3 non garantisce pienamente coerenza tra obiettivi e interventi.

Infine sul tema dei posteggi il parere del Dipartimento del Territorio si discosta dalla visione proposta nel piano di indirizzo. A mente del Dipartimento per rispettare il concetto di Città giardino, le autorimesse sotterranee devono essere vietate, in quanto rampe e accessi generano delle cesure. I posteggi in superficie, posti lateralmente agli edifici permettono invece di preservare il carattere paesaggistico complessivo. Anche manufatti accessori, come capanni o padiglioni che accolgono uno o due posteggi, garantiscono un inserimento armonioso.

Osservazioni del Municipio:

Alcune osservazioni, come quelle che riguardano gli spazi verdi, sono valutate come pertinenti e utili per l'allestimento degli atti definitivi. Altre osservazioni sono ritenute invece più problematiche, in quanto potrebbero implicare disparità di trattamento o non essere sostenute da chiara base legale. Questi aspetti sono stati attentamente ponderati nella fase di rielaborazione e le scelte operate sono state giustificate negli atti definitivi.

L'impostazione e la struttura del piano particolareggiato vengono confermate con adeguamenti puntuali rispetto al piano di indirizzo. La struttura degli spazi liberi è stata rivista esplicitando i criteri alla base della loro definizione, come anche la sua normativa. Allo stesso modo la normativa sull'area verde è stata rivista con un approccio che segue alcune indicazioni dell'esame preliminare.

Le categorie di edifici sono state adattate. Rispetto alle osservazioni del Dipartimento del Territorio il Municipio sottolinea che la volontà è di conservare gli edifici storici ancora presenti e mantenere le caratteristiche principali della Città giardino nel suo complesso.

Non si intende riprodurre edifici del passato con tecniche e materiali contemporanei; tale approccio non è ritenuto adeguato e non è condiviso dal Municipio in quanto porterebbe ad incentivare la costruzione di un quartiere formato da nuove edificazioni come “copie” contemporanee di quelle originali.

In linea con quanto richiesto dal Dipartimento e con l’obiettivo di mantenere il carattere del quartiere nel suo complesso, per i nuovi edifici sono stati inseriti alcuni principi che consentono di andare nella direzione dell’edificio immerso nel giardino e della possibilità di realizzare un edificio con la volumetria e le proporzioni degli edifici originali, vincolando anche il mantenimento di una relazione riconoscibile con le principali caratteristiche tipologiche originali (partizione delle facciate, ritmo delle aperture, ...).

Tutti gli elementi oggetto delle osservazioni emesse dal Cantone nel quadro dell’esame preliminare sono stati analizzati al fine di elaborare una nuova proposta più dettagliata ed efficace. La presentazione delle componenti della modifica del PR permetterà di meglio comprendere tutti i punti riassunti qui sopra. Tutti i temi sollevati dal DT e le risposte del Municipio sono esposti nel rapporto di pianificazione.

5.2 Informazione e partecipazione

Il piano di indirizzo è stato pubblicato per consultazione pubblica ai sensi dell’art. 26 LST dal 25 agosto al 23 settembre 2025. In questo periodo sono giunte 10 osservazioni da parte di proprietari di fondi direttamente toccati dalla modifica di Piano regolatore e da associazioni.

Il Municipio ha esaminato con attenzione le osservazioni pervenute, che si sono rivelate in generale utili e costruttive per l’allestimento degli atti definitivi.

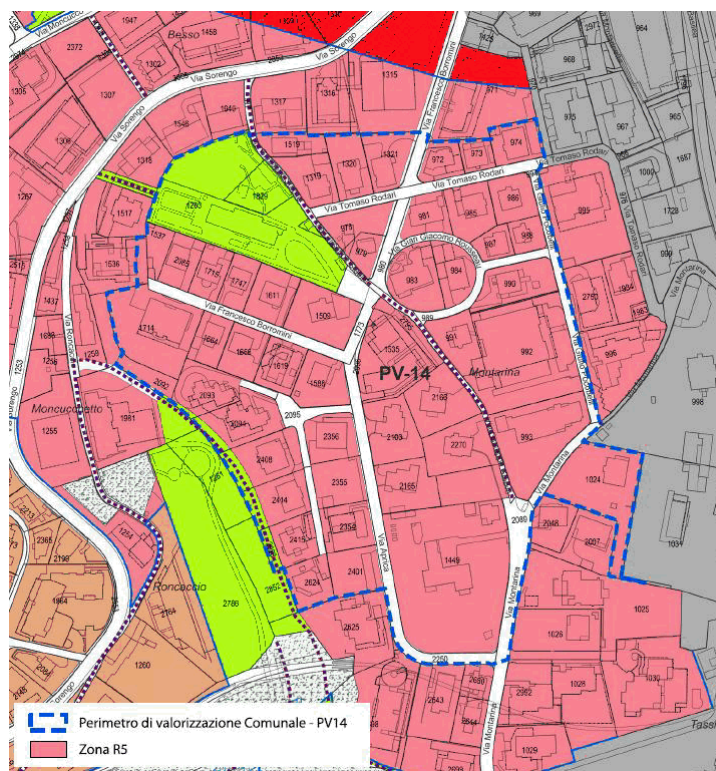
I dettagli dei contenuti delle osservazioni sono consultabili nel rapporto di pianificazione.

6. **Piano regolatore in vigore**

Il Piano regolatore vigente attribuisce a questo comparto una zona R5 in cui valgono i seguenti parametri edificatori:

- . Indice di sfruttamento 1.0
- . Altezza massima 16.70 m
- . Indice di occupazione 35%
- . Area verde minima 40%

Nel 2017 una modifica del Piano regolatore ha inserito un vincolo di “perimetro di valorizzazione – PV 14” al fine di preservare maggiormente l’area verde. I mappali all’interno di questo perimetro (in blu nell’immagine) sono gravati da un obbligo di indice del verde del 60% e di indice di occupazione massimo del 30%.



Estratto piano delle zone in vigore con sovrapposizione PV 14
(estrapolato dal piano del paesaggio)

7. La variante di Piano regolatore

7.1 Obiettivi

Il piano particolareggiato “stabilisce nel dettaglio scopo, luogo e misura dell’uso ammissibile del suolo di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando lo richiedono obiettivi di promozione urbanistica, di protezione dei nuclei, dei beni culturali, della natura e del paesaggio, (...)” (art. 51 Lst).

La particolarità del contesto e gli obiettivi di protezione e valorizzazione del comparto, giustificano l’adozione dello strumento pianificatorio “piano particolareggiato”.

Gli obiettivi principali sono la tutela e la valorizzazione delle peculiarità urbanistiche e paesaggistiche del quartiere strutturato secondo il concetto della Città giardino senza bloccarne completamente l’evoluzione. Si tratta quindi di definire dei vincoli pianificatori adeguati e proporzionati allo scopo di preservare il carattere complessivo del quartiere ed i suoi principali caratteri costitutivi (opere di cinta, giardini, ecc.) in un contesto di evoluzione del quartiere.

7.2 Perimetro di variante

Per definire l'esatto perimetro di Ppiano particolareggiato (PP) ci si è basati da una parte sulla lettura paesaggistica del quartiere e dall'altra sugli obiettivi della modifica sopracitati.

Il perimetro definito racchiude l'area centrale del promontorio che si distingue per le sue peculiarità legate alla Città giardino disegnata dall'arch. Marazzi. All'interno di questo perimetro vi sono già alcuni elementi trasformati, ma nel proprio insieme quest'area rappresenta il contesto in cui le valenze paesaggistiche legate al concetto di Città giardino e/o gli elementi che la compongono sono ancora visibili e percepibili.

Essendo frutto di analisi e approfondimenti effettuati nell'ambito della presente procedura, il perimetro di PP non ricalca esattamente quello della zona di pianificazione. Rispetto a quest'ultima sono state escluse infatti l'area a ovest, che non presenta affinità né urbanistica né architettonica con il quartiere e la sua storia, l'area a nord-est, già oggetto di importanti trasformazioni che hanno portato unicamente a condomini di ampie dimensioni che si discostano in maniera importante dal concetto di base, ed infine l'area a sud-est situata in un comparto identificato dall'ISOS come "pendio a monte dei binari" con edifici di fine '800 / inizio '900, già protetti quali beni culturali.



In grigio l'area soggetta al nuovo PP, in rosso il perimetro della zona di pianificazione

7.3 Contenuti della variante

Il Piano particolareggiato si articola su due macro-temi: il paesaggio e l'edificato. All'interno di queste due tematiche si sviluppano gli elementi che compongono il piano.

L'aspetto paesaggistico

Si tratta dell'elemento strutturante del quartiere e si fonda sulla qualità e la distribuzione degli spazi aperti, ovvero sulla qualità delle aree verdi, sul disegno degli spazi liberi, sulle cinte che geometrizzano le aree, sul concetto della permeabilità visiva, sulle alberature e sulla relazione tra lo spazio pubblico e quello privato.

Zona degli spazi liberi

Si tratta di una zona sovrapposta alla zona di base (R3 Montarina) il cui obiettivo è garantire spazi liberi dall'edificazione. Questa superficie è strutturata in modo da preservare la struttura della Città giardino, ovvero l'arretramento degli edifici rispetto alla strada, la loro disposizione nella parte più centrale dei fondi e la relazione tra spazi pubblici e privati.

Si puntualizza che la zona degli spazi liberi non corrisponde all'area verde (vedi punto successivo), ma alla superficie del fondo che deve in ogni caso rimanere priva di edificazioni.

La zona degli spazi liberi è conteggiabile negli indici edificatori. Al suo interno non è di principio ammessa alcuna costruzione o impianto ad eccezione di costruzioni sotterranee, opere di cinta, accessi e superfici di circolazione, posteggi all'aperto e camminamenti.

Area verde

Il verde rappresenta una delle caratteristiche fondamentali del quartiere, ragione per cui il Piano particolareggiato intende creare i presupposti per il suo mantenimento e la sua valorizzazione. A livello quantitativo viene definito un minimo del 60% della superficie edificabile netta (già previsto dal PR in vigore). A livello qualitativo, l'area verde, per raggiungere lo scopo di elemento qualificante il quartiere (Città giardino), deve consistere in un'area unitaria ubicata di principio intorno all'edificio, trattata a prato o a giardino naturale, alberata, possibilmente anche con arbusti puntuali, senza compromettere la trasparenza visiva da e verso lo spazio pubblico.

Allo scopo di garantire la concreta realizzazione dell'area verde, si escludono dal computo di tale area le superfici adibite a posteggio, circolazione veicolare, piscine, costruzioni sotterranee se lo strato di terra sovrastante è inferiore a 60 cm. L'area verde deve essere sistemata secondo le nuove disposizioni di Piano particolareggiato in occasione del primo intervento sugli spazi aperti o sull'edificio.

Alberature

Nel contesto del quartiere le alberature rappresentano in generale una componente essenziale, che enfatizza il carattere del luogo. Il Piano particolareggiato identifica delle alberature da proteggere, definite in collaborazione con il servizio del verde pubblico (DSU). Per queste alberature sono previste delle normative specifiche; di principio non sono ammessi interventi che potrebbero compromettere l'integrità delle stesse.



Concetto del verde – carattere indicativo

Opere di cinta

Le opere di cinta, generalmente formate da un muretto di altezza tra i 40 e i 60 cm e una ringhiera in ferro di altezza tra i 100 e i 140 cm, sono uno degli elementi maggiormente rappresentativi della Città giardino. Questa composizione implica una permeabilità visiva tra lo spazio pubblico e lo spazio verde che circonda gli edifici privati.

Per salvaguardare e valorizzare questo elemento le norme di Piano particolareggiato definiscono le caratteristiche (materiali e altezze) che le opere di cinta devono presentare. In particolare devono riproporre una parte piena sottostante (muretto) ed una parte permeabile (ringhiera) al di sopra.

Verso strade e piazze pubbliche può essere ammessa anche la posa di siepi continue, o file di arbusti con effetto siepe, solo a condizione che sia preservata almeno in parte la caratteristica trasparenza visiva; a tale scopo, l'altezza massima delle siepi continue è fissata a 1.50 m, mentre la lunghezza massima complessiva non può superare la metà del fronte del mappale verso la strada o piazza pubblica, per evitare che creino eccessive divisioni.



Esempi di opere di cinta esistenti nel quartiere

Accessi, superfici di circolazione e posteggi

Anche su questi aspetti la normativa va a dettagliare i possibili interventi in modo che questi elementi si inseriscano in maniera qualitativa nei fondi. Gli accessi devono essere organizzati in modo tale da limitare le dimensioni, lo spazio occupato e le superfici di circolazione. Queste ultime devono essere pavimentate con materiali filtranti anche per garantire una certa permeabilità del suolo.

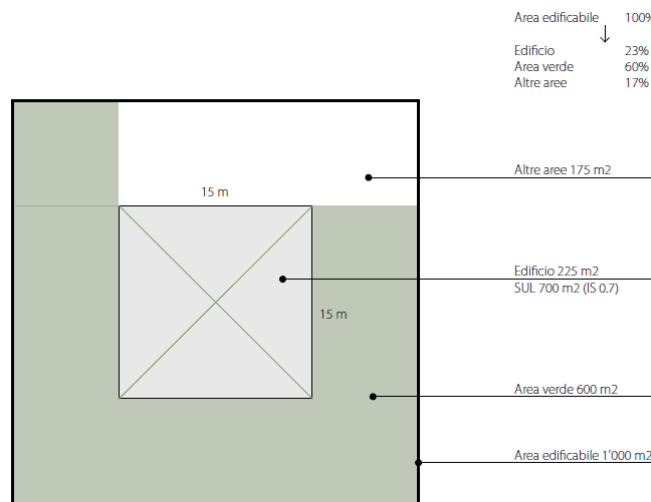
Sempre nell'ottica della valorizzazione paesaggistica si intende limitare le costruzioni interrato, di conseguenza i posteggi devono di principio trovare posto in superficie. Laddove ciò non è possibile, in quanto il numero di posteggi da realizzare non consente di rispettare gli altri parametri (area verde, spazi liberi, ecc.) sono ammesse le autorimesse sotterranee, purché le rampe di accesso siano puntuali e limitate allo stretto necessario.

L'edificato – nuova zona R3 Montarina

In sostituzione dell'attuale zona R5, viene istituita una nuova zona Montarina, che interessa l'intera zona edificabile del quartiere (ad eccezione della zona per scopi e attrezzature pubbliche dell'asilo), i cui parametri rispettano e perseguono gli obiettivi del Piano particolareggiato. La volontà è quella di permettere la realizzazione di nuove edificazioni che, per quantità e qualità, si inseriscano in modo ordinato e armonioso nel quartiere.

Parametri edificatori

Indice di sfruttamento	I.S 0.7
Indice di occupazione	I.O 30%
Area verde	60%
Altezza massima alla gronda	12.50 m
Distanza da confine privato	3 m (sono vietate le edificazioni a confine)
Distanza minima tra edifici	6 m se su fondi distinti, 4 m se sullo stesso fondo



Schema di verifica delle proporzioni dettate dai nuovi parametri edilizi

Per quanto concerne i parametri edificatori, le principali modifiche rispetto alla zona R5 sono la riduzione dell'indice di sfruttamento da 1 a 0.7 e la riduzione dell'altezza massima da 16.70 a 12.50 m. Le distanze da confine e tra edifici sono state fissate tenendo conto della situazione di fatto (diversi edifici molto vicini ai confini) e delle diverse categorie di edifici definite dal presente Piano particolareggiato (distanze esistenti per gli edifici da preservare e con altezze di 3-4 piani).

Le modifiche delle distanze si rendono necessarie in funzione della volontà di preservare anche in futuro le peculiarità del quartiere. Si tratta in altri termini di consentire anche nuove edificazioni che si inseriscano nel quartiere conformemente alle caratteristiche dello stesso, per ubicazione, volumetria e caratteri principali.

Requisiti qualitativi

Gli edifici originali della Città giardino presentano alcuni caratteri che li rappresentano e che nell'insieme contribuiscono alla costruzione dell'identità del quartiere. Si tratta principalmente di:

- . edificio circondato dal giardino;
- . edificio di forma compatta, quadrata o rettangolare con rapporto dimensioni in pianta compreso tra 1:1 e 1:5 e con presenza di rientranze e sporgenze di dimensioni contenute per rapporto alle dimensioni della pianta;
- . caratteristiche tipologiche quali partizioni delle facciate con basamento, piani abitativi, coronamento, tetto a falde, aperture con ritmo compositivo ordinato, con prevalenza di proporzioni verticali.



Esempi di edifici che presentano le caratteristiche sopracitate

Per quanto concerne le nuove costruzioni, l'obiettivo del Piano particolareggiato non è quello di riprodurre fedelmente la tipologia originale, bensì di garantire un'immagine complessiva armoniosa del quartiere e del suo assetto urbanistico. Per tale motivo le norme del Piano vincolano alcune di queste caratteristiche in caso di nuovi interventi. Per gli edifici può essere utilizzato un linguaggio architettonico analogo a quello degli edifici originali oppure un linguaggio diverso, a condizione che sia mantenuta una relazione riconoscibile con una o più delle caratteristiche tipologiche originali (partizione delle facciate con basamento, piani abitati, coronamento, tetto a falde; aperture con ritmo compositivo ordinato, con prevalenza di proporzioni verticali); in questo modo si intende consentire una certa libertà nel linguaggio architettonico, che può essere anche contemporaneo, purché sia garantito un rapporto qualitativo con le preesistenze storiche.

L'uso di materiali o forme diversi, anche contemporanei, dovrà quindi avvenire in modo da riprendere ad esempio la partizione delle facciate storiche, oppure il ritmo compositivo delle facciate, o altre caratteristiche tipologiche originali degli edifici del quartiere. In questo modo il "nuovo" potrà anche distinguersi dall'esistente ed allo stesso tempo porsi in relazione con esso. Le facciate devono esprimere ordine compositivo e qualità architettonica, il tetto deve di principio essere a falde (può essere ammesso un tetto piano trattato a verde solo a determinate condizioni), non sono ammessi volumi sporgenti che superano i 120 cm di profondità. La norma definisce anche i materiali.

L'edificato – le categorie di edifici

Il Piano particolareggiato classifica gli edifici in tre categorie, definite basandosi sull'analisi del carattere dell'edificato che ha portato a indentificare tre tipologie principali: gli edifici di pregio per impianto e architettura, altri edifici che non sono, o non sono più di particolare pregio, ma che si inseriscono positivamente nelle logiche del quartiere e gli edifici fuori contesto.

Oltre a queste tre categorie vi sono gli edifici tutelati quali beni culturali (o per i quali la tutela è in corso nell'ambito di una distinta procedura pianificatoria), che sono soggetti all'art. 34 NAPR Lugano e non sono quindi oggetto della presente procedura.

Edifici tutelati quali beni culturali

Come già citato, gli edifici tutelati quali beni culturali o per i quali l'istituzione di un vincolo di tutela è in corso, non sono oggetto della presente procedura. I primi sono gestiti dall'art. 34 NAPR Lugano, i secondi sono oggetto della variante di Piano regolatore "beni culturali 2" adottata dal Consiglio Comunale il 1°luglio 2025. Questi oggetti sono riportati nel Piano particolareggiato per completezza di informazione.

Categoria I – intervento conservativo

Si tratta di edifici di pregio, che per architettura, impianto e rapporto con gli spazi liberi rappresentano le caratteristiche del quartiere; nel contempo, non possiedono caratteristiche e specificità tali da giustificare una tutela quali beni culturali. Per questi edifici il Piano particolareggiato prevede la conservazione della sostanza, ammettendo interventi di manutenzione, riattamento, restauro e trasformazione nel rispetto del volume e degli aspetti architettonici esterni.

Sui fondi in cui sono presenti questi edifici sono possibili nuove costruzioni secondo gli indici della nuova zona Montarina, naturalmente a condizione che tutti i parametri edilizi siano rispettati.

Categoria II – intervento particolare

Si tratta di edifici che presentano delle caratteristiche che esprimono coerenza con alcuni elementi tipici della Città giardino, quali ad esempio le dimensioni, la relazione con il giardino, le proporzioni. Alcuni di questi sono edifici originali trasformati nel tempo; altri sono più recenti.

In linea con quanto sopra, per questi edifici il Piano particolareggiato prevede delle disposizioni che agevolano la ristrutturazione piuttosto che una demolizione e ricostruzione. Quest'ultima rimane comunque possibile, non vi sono infatti gli estremi per imporre il mantenimento di queste costruzioni.

Per gli edifici esistenti che rispettano il nuovo diritto, ovvero il presente Piano particolareggiato, sono ammessi interventi di manutenzione, riattamento, trasformazione, ampliamento, possibilità di intervento che sono funzionali all'obiettivo di non solo ammettere ma anche agevolare/favorire il mantenimento.

Considerato che diversi edifici di questa categoria presentano distanze da confine e/o tra edifici inferiori a quelle di zona, soprattutto in corrispondenza di mappali di dimensioni limitate, per incentivare il mantenimento, laddove l'unico contrasto con i parametri della nuova zona sarebbe quello legato alle distanze, le disposizioni prevedono la possibilità di mantenere le distanze esistenti, anche se inferiori a quelle minime previste per la zona Montarina e dal Piano regolaotre.

Al contrario, per gli edifici esistenti il cui contrasto con il nuovo diritto non concerne unicamente il tema delle distanze da confine, si applicano l'art. 66 LST e l'art. 86 RLST. In caso di interventi su tali edifici che eccedono quanto ammesso dagli artt. 66 LST e 86 RLST, è obbligatoria la demolizione con possibilità di ricostruzione nel rispetto delle disposizioni del presente Piano particolareggiato.

Categoria III – altri edifici

Questi edifici sono stati realizzati sulla base del Piano regolatore vigente, di conseguenza non presentano caratteristiche che li relazionano al contesto della Città giardino, al contrario sono spesso oggetti che mal si rapportano al quartiere.

Nel rispetto della Legge sullo sviluppo territoriale, il Piano particolareggiato prevede che questi edifici possono essere mantenuti. Per contro, in caso di interventi importanti, devono essere demoliti e le nuove costruzioni rispettare le nuove norme di zona.

Precisazione generale

Tutti gli elementi già presenti nel comparto: edifici, giardini, posteggi, opere di cinta, ecc. che non rispettano quanto previsto dalla nuova pianificazione, possono essere mantenuti come previsto dalla legge (art. 66 Lst). Nel momento in cui il proprietario decide di intervenire sul proprio fondo (inoltre di una domanda di costruzione), dovranno essere rispettate le nuove norme.

7.4 Norme di attuazione del nuovo Piano particolareggiato

La concezione del nuovo Piano particolareggiato oggetto del presente messaggio comporta anche l'istituzione di un apparato normativo specifico: le norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPP). Il testo delle citate norme che contiene le disposizioni volte a ottenere gli obiettivi descritti ai precedenti capitoli, è parte integrante degli atti di variante.

7.5 Adeguamenti al Piano regolatore

Quanto descritto ai capitoli precedenti viene istituito con la realizzazione di un Piano particolareggiato. In relazione all'introduzione di quest'ultimo si rendono necessarie anche delle modifiche al Piano regolatore vigente in corrispondenza del perimetro di Piano particolareggiato. In tutti i piani di Piano regolatore è inserita la nuova area di PP. Inoltre, alcuni piani subiscono delle modifiche di adeguamento puntuali, che vengono brevemente presentate di seguito.

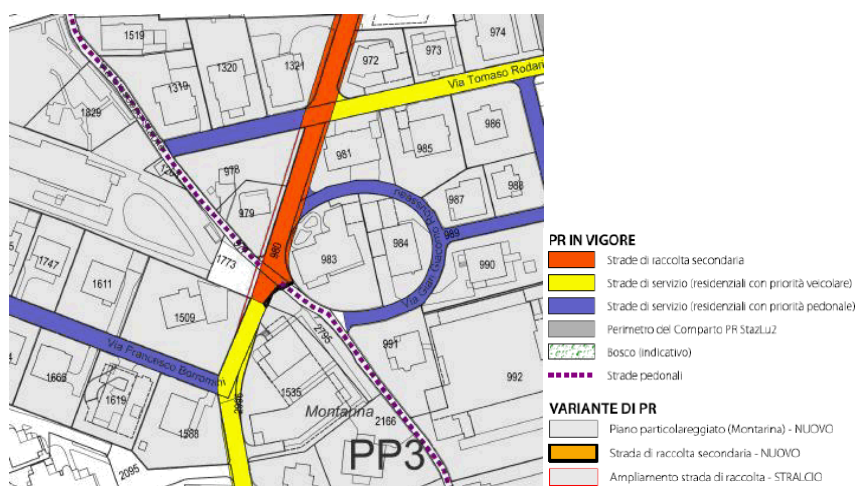
Piano del paesaggio:

- . stralcio del PV 14 in corrispondenza del nuovo Piano particolareggiato, in quanto sostituito da quest'ultimo;
- . stralcio delle parti di filari alberati previsti sui due lati della via Borromini a sud della via Rodari, in favore del nuovo concetto paesaggistico previsto dal Piano particolareggiato.

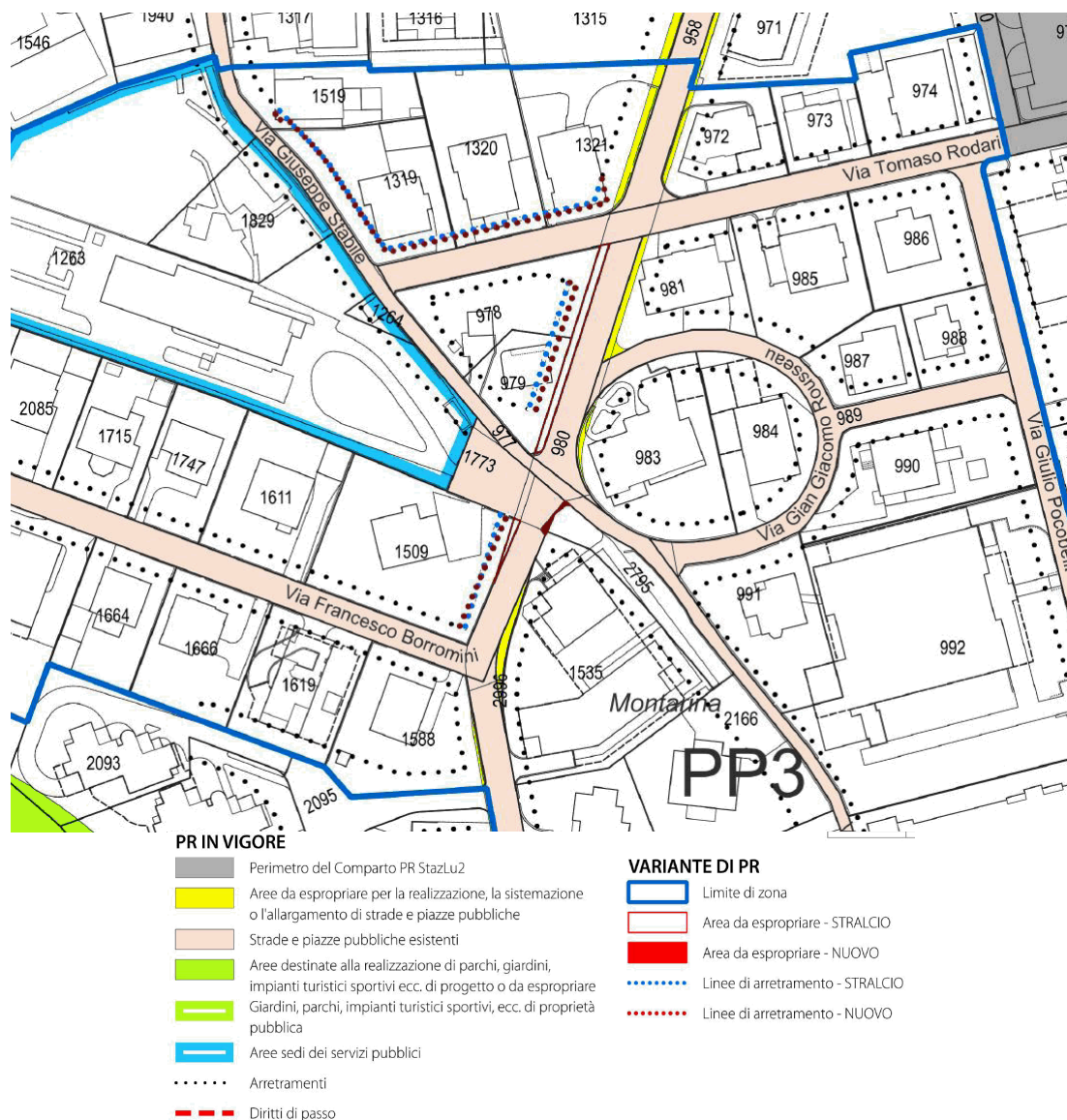
Si ricorda che i vincoli di beni culturali ai sensi della LBC non sono oggetto della presente procedura.

Piano del traffico:

- . stralcio dell'allargamento stradale previsto lungo il lato ovest della via Borromini, a sud della via Rodari in conflitto con il valore storico-architettonico riconosciuto agli edifici ed ai giardini situati ai mappali 1509, 978 e 979;
- . adeguamento della strada di raccolta allo stato di fatto all'incrocio tra via Borromini e via Stabile e conseguente adeguamento delle linee di arretramento;
- . adeguamento delle linee di arretramento in corrispondenza degli edifici da conservare della categoria I. Esse sono infatti in contrasto con l'obiettivo di conservazione degli edifici.



Estratto piano del traffico in variante



Estratto piano di dettaglio in variante

Piano di dettaglio:

- stralcio dell'area da espropriare in corrispondenza dell'allargamento stradale previsto lungo il lato ovest di via Borromini, a sud della via Rodari, in coerenza con la modifica del piano del traffico di cui sopra;
- leggero aumento dell'area da espropriare in corrispondenza della rettifica della strada di raccolta all'incrocio tra la via Borromini e la via Stabile, in coerenza alla modifica del piano del traffico di cui sopra;
- conseguente adeguamento delle linee di arretramento.

7.6 Adeguamenti alle norme del Piano regolatore generale di Lugano

Per quanto concerne le norme di attuazione del Piano regolatore di Lugano, viene apportata una sola modifica, ovvero lo stralcio dal Perimetro di valorizzazione PV 14 dei mappali che vengono inseriti nel nuovo Piano particolareggiato. Si ricorda infatti che il PV 14 prevede unicamente due vincoli, ovvero un indice di occupazione del 30% e un'area verde del 60%. Dal momento in cui le norme di Piano particolareggiato prevedono esattamente gli stessi due parametri, il PV 14 non ha più ragione di essere mantenuto ai mappali interessati dal Piano.

7.7 Riduzione del potenziale edificatorio e vincolo di obbligo di mantenimento degli edifici (categoria I)

In merito alla riduzione del potenziale edificatorio e all'obbligo di conservazione per gli edifici attribuiti alla categoria 1 è stato approfondito il tema legato all'espropriazione materiale.

Il concetto di restrizione della proprietà equivalente a espropriazione - la cosiddetta espropriazione materiale - non è definito dalla legge, bensì dalla giurisprudenza del Tribunale federale. La definizione sviluppata da quest'ultimo contiene tre elementi principali:

- . in generale, vi è espropriazione materiale quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro della proprietà fondiaria è vietato o limitato in modo particolarmente grave, al punto da privare il proprietario di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà;
- . è eccezionalmente data espropriazione materiale anche in presenza di una limitazione di minor importanza, se colpisce un solo proprietario o un numero limitato di proprietari, in modo tale che, fosse loro negato l'indennizzo, essi dovrebbero sopportare un sacrificio particolarmente grave e incompatibile con il principio di uguaglianza ("sacrificio particolare");
- . in entrambe i casi occorre che, al momento determinante (entrata in vigore della misura restrittiva), il proprietario poteva oggettivamente contare sul fatto che un miglior uso del fondo avrebbe potuto essere realizzato con grande probabilità in un prossimo futuro; un tale miglior uso va riferito, di regola, alle concrete possibilità edificatorie del terreno medesimo.

Si osserva che la giurisprudenza del Tribunale federale ha già avuto modo di negare l'indennità richiesta per generare un'espropriazione materiale nel caso di un vincolo istituito su 1/3 o 1/4 del fondo, oppure nel caso di una riduzione dell'indice di sfruttamento in ragione di 1/3, tale da provocare di riflesso una diminuzione del valore stimato nell'ordine del 20% (DTF 111 Ib 257 consid. 4a; 114 Ib 112 consid. 6b; de Morpurgo Quadri, op. cit.). Questa percentuale non costituisce tuttavia un limite assoluto; resta comunque determinante la possibilità di conservare un uso del fondo conforme alla sua destinazione ed economicamente ragionevole.

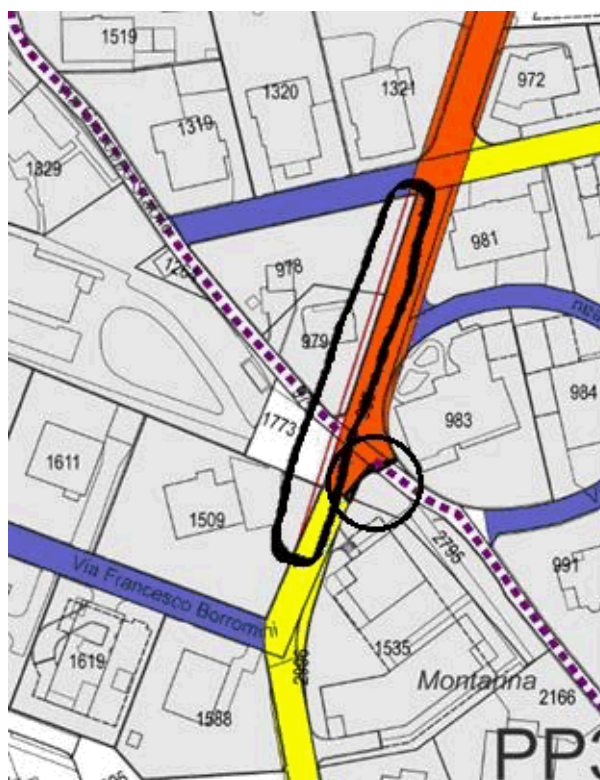
In linea di principio l'introduzione delle nuove norme edificatorie non comporta restrizioni gravi ai diritti di proprietà, ritenuto che il proprietario resta libero di eseguire diversi tipi di interventi per migliorare la redditività dell'edificio o perfino edificare nuovi edifici (in funzione del fondo e della categoria di edificio in cui è stato categorizzato l'oggetto) e non perde il diritto di alienare, locare o usare l'oggetto.

8. Programma di realizzazione

In generale l'adozione della presente variante non implica costi particolari a carico del Comune.

Le modifiche di vincoli di Piano regolatore che possono generare un aumento, rispettivamente una riduzione dei costi a carico del comune sono le modifiche al Piano del traffico. In particolare, si tratta delle due seguenti misure:

- . adeguamento del vincolo stradale all'incrocio tra via Borromini e via Stabile – aggiunta 8 mq di esproprio a Piano regolatore;
- . stralcio dell'allargamento ovest di via Borromini – stralcio dell'esproprio previsto a Piano regolatore di 82 mq.



Secondo stima di grande massima dei costi attualizzati +/- 30%, ipotizzando il valore del terreno a 800.-Fr./m2; il costo per riscatto strada esistente a 30.-Fr./m2; il costo per realizzazione allargamento stradale a 200.-Fr./m2):

DESCRIZIONE	m2	opera	esproprio	Tot.
AUMENTO COSTI	8	0.-	240.-	240.-
Adeguamento vincolo stradale all'incrocio tra via Borromoini e via Stabile				
RIDUZIONE COSTI	82	- 16'400.-	- 65'600.-	- 82'000.-
Stralcio allargamento ovest via Borromini				
Totale		- 16'400.-	-65'360.-	-81'760.-

Si osserva inoltre che eventuali costi relativi alla riqualifica dello spazio pubblico stradale non sono generati dalla presente variante di Piano regolaore; questo tipo di intervento resta infatti fattibile parallelamente alla presente procedura, già sulla base dei vincoli in vigore.

9. Conclusioni e seguito della procedura

La variante ha seguito e superato sin qui tutti i passi procedurali previsti dalla LST: viene quindi trasmessa a codesto consesso per l'adozione di sua competenza. Sempre nel rispetto della citata legge, la variante adottata verrà pubblicata per un periodo di 30 giorni e trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione e per l'evasione degli eventuali ricorsi.

A partire dal 1. gennaio 2023 i piani regolatori devono essere adottati in forma di geodati, i quali hanno valenza giuridica e sono prevalenti al supporto cartaceo (art. 7 Lst). I piani oggetto del presente messaggio sono a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio municipale, sul portale cantonale di pubblicazione con l'identificativo ch08qexp266100000.

Una versione cartacea viene inoltre messa a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio. Il Consiglio Comunale adotta la variante di piano regolatore menzionando nella risoluzione il link riferito al caricamento e gli atti ad esso associati.

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo Messaggio all'Onorando Consiglio Comunale invitandolo a voler

risolvere:

1. È adottata la variante al Piano regolatore di Lugano PP Montarina – come da atti allegati:
 - . Norme di attuazione del Piano particolareggiato (NAPP), norme di attuazione del Piano regolatore di Lugano (NAPR);
 - . Piano della struttura PP, Piano delle zone, Piano del paesaggio, Piano del traffico, Piano delle AP-EP, Piano di dettaglio;
 - . Rapporto di pianificazione.
2. Gli atti della variante sono adottati nel loro complesso. I piani sono adottati in forma di geodati ai sensi della LST (art. 7) e caricati assieme alle Norme di attuazione sul portale cantonale di pubblicazione con l'identificativo ch08qexp266100000.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 27 Lst.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Segretario comunale

Robert Bregy

Ris. mun. 01/10/2026