



Città di Lugano
Amministrazione generale

Risoluzione municipale
del 12 febbraio 2026

Supporto autorità
Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Switzerland

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

E-mail
Città di Lugano, C.P. 1670, 6901 Lugano

Onorevole Signora
Sara Beretta-Piccoli

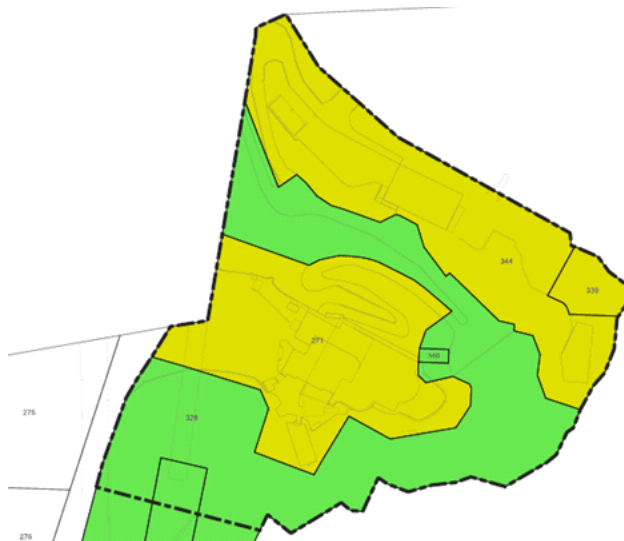
Lugano, 13 febbraio 2026

Interrogazione no. 1560 - "Capo San Martino: quali speculazioni?"

Onorevole Signora Beretta-Piccoli,

in riferimento alla sua interpellanza no. 4367 del 4 gennaio 2026, trasformata in interrogazione (no. 1560) il 9 febbraio 2026, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Quali terreni, tra quelli elencati nel presente testo, sono di proprietà del Comune?*
Fra i terreni interessati dal progetto, sono di proprietà comunale i mappali no. 328 e 340 RFD Pazzallo.



Proprietà comunali (in verde) e proprietà private (in giallo)

2. *Il diritto di compera del promotore del progetto, citato in più articoli di giornale, riguarda anche terreni di proprietà della Città? Se sì, quali?*

No, il promotore del progetto detiene un diritto di compera su mappali di proprietà privata.



3. *Vista l'estensione del progetto, come si pensa di rendere edificabile il terreno, che attualmente parrebbe in gran misura non esserlo?*

La situazione pianificatoria del Piano regolatore di Pazzallo non ammette attualmente la realizzazione del progetto di complesso alberghiero oggetto della presente interrogazione. È quindi necessario allestire una modifica pianificatoria volta a codificare una zona speciale ai sensi dell'art. 18 della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), che prevede la possibilità di delimitare "altre zone" di utilizzazione, oltre a quelle edificabili, agricole e protette, purché la loro ubicazione sia imposta dalla loro destinazione fuori dalla zona edificabile e a condizione che nessun altro interesse preponderante vi si opponga. Queste "zone speciali" sono destinate a rispondere a dei bisogni specifici fuori dalla zona edificabile che sono di principio imposti dalla loro destinazione nel luogo previsto, nel caso specifico la realizzazione di una struttura alberghiera di alta gamma comprensiva di spazi a lago di pubblica fruibilità in un luogo strategico attualmente in stato di abbandono. Il principio di codificare una tale zona è stato condiviso con la Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento del territorio, che in via preliminare ha ritenuto che la delimitazione di una zona a carattere turistico a Capo San Martino permette di rispondere ad un bisogno concreto. L'offerta turistica a Lugano soffre infatti di una carenza di strutture di alta gamma poste a lago o nelle sue immediate adiacenze.

Capo San Martino può essere considerato un punto particolare ed unico nel contesto di Lugano e pertanto adeguato a rispondere a questo bisogno concreto. Si tratta infatti di un promontorio dominante a picco sul lago posto alle pendici del San Salvatore e che apre la sua vista verso il golfo di Lugano. Allo stesso tempo si pone ad una distanza tale da garantire una certa intimità, lontano dalla frenesia della Città. Trattasi in sostanza di un unicum lungo le rive del Ceresio.

4. *In caso di estensione delle zone edificabili, sarà necessario reperire dei terreni da dezonare come compenso?*

No, una zona speciale ai sensi dell'art. 18 LPT non è assimilabile ad una zona edificabile così come definita dall'art. 15 della stessa Legge, pertanto non occorre compensare la delimitazione di questa zona con un dezonamento altrove.

5. *In caso di riduzioni dell'area boschiva, sarà necessario compensarla con aumenti altrove?*

L'area interessata dal progetto è inserita parzialmente in zona forestale, e l'attuazione della necessaria modifica pianificatoria richiede il dissodamento di circa 2'000 mq al fine di definire la natura non boschiva della superficie interessata. La variante in via di allestimento è quindi coordinata con un'istanza di dissodamento, che, a compenso della superficie dissodata, prevede l'adozione di provvedimenti a favore della protezione della natura e del paesaggio ai sensi dell'art. 7, cpv. 2 della Legge forestale.

6. *Il Municipio sta già allestendo una variante di Piano regolatore sulla base del progetto? In caso affermativo, quali sarebbero le tempistiche?*

Sì, il Municipio sta allestendo una variante di Piano regolatore sulla base di quanto descritto ai punti precedenti. La sua trasmissione al Dipartimento del territorio per esame preliminare è imminente. Il resto della tempistica è di difficile valutazione poiché la procedura prevede il coinvolgimento di diverse istanze. Ciò premesso, il Municipio auspica di potere licenziare un messaggio all'attenzione del Consiglio Comunale entro un anno circa.

7. *Nell'ambito del progetto, la Città ha intenzione di vendere dei terreni di proprietà della Città?*

8. *La Città intende vendere i terreni prima o dopo la modifica di Piano regolatore necessaria alla realizzazione del progetto? E quando intenderebbe fissare il prezzo della transazione?*

9. *Nel caso in cui la città intendesse vendere dei terreni prima della modifica di Piano regolatore, il Municipio non ritiene che si tratti di una svendita, dato che questo sarebbe inevitabilmente molto più basso di quello che si potrebbe esigere per un terreno pienamente edificabile?*

Non è prevista la vendita dei terreni di proprietà comunale. Il Municipio e il promotore hanno però firmato una convenzione che prevede, in caso di approvazione ed entrata in vigore del Piano, il riordino dei confini delle rispettive proprietà, in modo tale da assicurare al promotore la disponibilità in proprietà delle superfici necessarie alla realizzazione del progetto, e al Comune l'entrata in possesso di interessanti superfici a lago (oggi private). La stessa convenzione prevede poi che vengano costituiti dei diritti, a carico delle future proprietà del promotore, necessari per la pubblica fruizione delle aree che verranno definite dal Piano.

Va poi osservato che nella misura in cui la proposta pianificatoria ammette un importante aumento delle possibilità edificatorie nel comparto, vi sono le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale sia considerato. Questo contributo, a carico del proprietario al momento dell'entrata in vigore della modifica, sarà prelevato dal Comune, e sarà ripartito fra quest'ultimo e il fondo cantonale per lo sviluppo centripeto nella misura del 50% ciascuno.

La determinazione del valore verrà svolta subito dopo l'entrata in vigore del Piano particolareggiato, ma una stima di massima sarà già svolta a conclusione della fase preliminare della procedura.



Voglia gradire, Onorevole Signora Beretta-Piccoli, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Il Segretario comunale

Robert Bregy

Copia per conoscenza:
Consiglio Comunale
Municipio
Affari giuridici
Edilizia privata
Pianificazione, ambiente ed energia, mobilità