

# PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LUGANO, SEZIONE DI LUGANO - PP1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA LANDRIANI NORME DI ATTUAZIONE

Adottato dal Consiglio Comunale il 6 novembre 1989

---

- Art. 1**
- Definizione** Il Piano particolareggiato (in seguito P.P.1) della “zona Landriani” determina l’utilizzazione del suolo all’interno del territorio di uguali limiti che, nel Piano regolatore di Lugano, è vincolato quale zona soggetta a P.P..
- Art. 2**
- Rapporti con il PR**
1. Il P.P.1 è una componente del PR di Lugano.
  2. Per quanto non in contrasto con il P.P.1 sono applicabili le norme di attuazione del PR e il Regolamento Edilizio.
- Art. 3**
- Componenti** Il P.P.1 si compone:
- a. di rappresentazioni grafiche, ossia:
    1. Piano delle edificabilità;
    2. Piano del traffico, AP-EP ed altri vincoli;
    3. Piano delle destinazioni residenziali;
    4. Piano delle espropriazioni e rettifica confini;
  - b. delle presenti norme;
  - c. della relazione di pianificazione quale commento tecnico delle rappresentazioni grafiche e delle norme di attuazione.
- Art. 4**
- Comparti**
1. Il comprensorio definitivo del P.P.1 è suddiviso in 3 comparti definiti con le lettere A, B e C.  
Alcuni fondi sono attribuiti alla zona edilizia R7a.  
L’estensione dei comparti è definita nel Piano delle edificabilità.
  2. Le possibilità di utilizzazione del suolo nei diversi comparti sono definite dai piani e dalle presenti norme.
- Art. 5**
- Altezze degli edifici**
1. Le altezze massime consentite per gli edifici nei rispettivi comparti, indicate nei piani, sono le seguenti:
    - comparto A: 22.70 m
    - comparto B: 19.70 m
    - comparto C: 16.70 m

**Art. 6**

**Edificazione sulle linee di costruzione** 1. L'edificazione sulle linee di costruzione è regolata dall'art. 18 NAPR, con le seguenti aggiunte:

1.1 La profondità massima di obbligo di costruzione, e di cui all'art. 18.1 NAPR, è fissata dai valori numerici che nei piani contrassegnano le diverse tratte delle linee.

1.2 Al fine di favorire soluzioni di particolare interesse urbanistico, il Municipio, sentite le Commissioni competenti, può concedere che le quantità edificatorie - calcolate teoricamente come realizzabili nelle fasce di cui al punto 1.1 - possano venir utilizzate anche fuori dalle fasce stesse, nella misura e nei modi che permettano il rispetto delle altre prescrizioni di PR e di P.P.1, segnatamente per quanto concerne distanze dai confini e tra edifici, area verde e obbligo di costruire le facciate sulle linee.

**Art. 7**

**Quantità edificatorie** 1. L'indice di sfruttamento - quando non derivi da altre prescrizioni di P.P. - è concesso nel valore di 1,9.

2. L'indice d'occupazione - quando non derivi da altre prescrizioni di P.P. - è concesso in misura del 50%.

3. È richiesta un'area verde nella misura minima pari al 30% della SEN.

Nella stessa sono conteggiabili anche le superfici che il P.P.1 vincola quali "servitù" a favore del Comune per la realizzazione di spazi verdi o alberature, nonché le superfici attrezzate quale arredo urbano d'interesse pubblico.

3.1 Al fine di favorire soluzioni di particolare interesse urbanistico, ove le linee di piano rendono difficile il rispetto del valore minimo del 30% d'area verde, il Municipio è autorizzato a concedere deroghe fino a raggiungere un valore minimo del 20%.

**Art. 8 <sup>1</sup>**

**Destinazioni speciali attribuite nel comprensorio del PP1, alla SULAP** Nel comprensorio del PP1, le superfici di scuole di interesse pubblico (limitatamente alle aule di insegnamento normale) possono essere conteggiate nella SULAP.

**Art. 9 <sup>2</sup>**

Abrogato.

**Art. 10 <sup>3</sup>**

**Promozione della abitazione** La percentuale minima di SULAP da rispettare nel comparto è indicata nel Piano delle destinazioni residenziali.

**Art. 11**

**Promozione alberghiera** Per la costruzione di alberghi fa stato l'art. 47 NAPR.

**Art. 12****Distanze**

1. Le distanze dai sedimi pubblici sono regolate dalle linee di edificazione inserite nel P.P.1.

2. Le distanze degli edifici dai confini dei fondi, così come quelle fra gli edifici stessi, sono pure regolate nella generalità dei casi, dalle linee di edificazione. Dove le linee di edificazione mancano è applicabile l'art. 16 NAPR:

- per i comparti A e B sono vincolanti le prescrizioni valide per la zona R7;
- per il comparto C sono vincolanti le prescrizioni valide per la zona R5.

**Art. 13****Posteggi su area privata**

1. Per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse secondo le norme VSS "Associazione professionisti svizzeri della strada".

1.1 Nei comparti B e C e R7a deve essere di regola destinata a posteggio una superficie di 12 m<sup>2</sup>, pari a un posto auto per ogni 120 m<sup>2</sup> (o frazione) di superficie utile lorda adibita ad appartamenti.

1.2 Per le restanti zone deve essere destinata una superficie di almeno 12 m<sup>2</sup> per ogni 100 m<sup>2</sup> (o frazione) d'area come al punto 1.1, ritenuto comunque un posteggio per appartamento.

1.3 Posteggi eccedenti il numero di cui ai punti 1.1 e 1.2 saranno concessi solo se le condizioni di agibilità o viabilità delle strade d'accesso lo permettono.

Le superfici eccedenti il 20% di quanto previsto ai punti 1.1 e 1.2 saranno calcolate nell'indice di sfruttamento.

1.4 Per tutti gli altri casi fa stato il Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

1.5 Per le particolarità tecniche di costruzione si farà capo alle norme VSS ed alle altre prescrizioni e pubblicazioni in materia.

2. Nel caso di provata impossibilità tecnica di creare i necessari posteggi come al punto 1, il Municipio preleverà un contributo nella misura del 25% del costo della formazione dei posteggi necessari, incluso il prezzo del terreno.

Il contributo è dovuto al momento dell'ottenimento della licenza.

**Art. 14****Accessi veicolari**

1. Gli accessi veicolari alle singole proprietà devono essere ubicati e realizzati tenendo conto delle seguenti esigenze:

- minimo di inconvenienti alla viabilità veicolare principale;
- minimo disturbo alla tranquillità del quartiere;
- massima continuità e sicurezza dei percorsi pedonali.

2. Per i fondi nei quali sono indicati i simboli di "servitù di passo veicolare" gli accessi carrozzabili possono essere realizzati soltanto in loro corrispondenza.

3. Il simbolo di "servitù di passo veicolare" introduce una servitù reciproca a

favore rispettivamente a carico dei fondi.

3.1 I proprietari dei fondi interessati provvederanno, con l'eventuale consulenza del Municipio, all'iscrizione delle servitù a Registro fondiario.

3.2 Con l'accordo del Municipio e di tutti i proprietari interessati l'area gravata dal vincolo può essere modificata, al fine di ottenere vantaggi di inserimento e di funzionalità.

3.3 Nell'area gravata dal vincolo i proprietari che godono della servitù possono eseguire i lavori necessari per la realizzazione dei tracciati d'accesso, previa approvazione dei progetti secondo la procedura prevista dalla L.E.

La ripartizione delle spese di costruzione e manutenzione dovrà essere regolata mediante convenzione tra privati.

Il Municipio, se richiesto, potrà fornire la necessaria consulenza tecnica e giuridica.

### **Art. 15**

**Servitù a favore del Comune**

1. Per le servitù inerenti la formazione di zone verdi, alberature, portici o passaggi pedonali si rimanda alle prescrizioni di PR e di RE.

2. Le aree gravate da servitù restano di proprietà privata e possono essere conteggiate negli indici.

In tali aree le edificazioni sotterranee sono condizionate al rispetto delle prescrizioni di PR e alla salvaguardia della possibilità di realizzare, in superficie, l'intervento previsto dal P.P.1.

### **Art. 16**

**Formazione di autosili**

1. È richiesta in caso di edificazione sulle part. 386 e 389, la formazione di autosili sotterranei.

Le modalità di finanziamento, di costruzione e di uso saranno determinate in convenzioni tra Comune e proprietari, salvaguardati i seguenti principi:

1.1 gli autosili dovranno essere aperti all'uso pubblico, con facoltà per il Municipio di fissarne le modalità, ritenuto che la precedenza verrà accordata agli abitanti della zona.

Sono in particolare riservate le disposizioni di polizia del traffico.

1.2 La formazione di autosili non incide sulle quantità edificatorie realizzabili nei fondi interessati, così come sul numero di posteggi privati che le norme di PR obbligano a riservare per le edificazioni.

### **Art. 17**

**Edifici esistenti**

1. Per interventi eccedenti la manutenzione ordinaria per ampliamenti o sopraelevazioni - le concessioni di cui agli art. 17 e 42 NAPR sono condizionate alla verifica di una sufficiente congruenza ambientale, architettonica e funzionale, riferita ai sedimi interessati, a quelli vicini e all'insieme del P.P.1.

2. Nell'esercizio di espropriazioni previste dal P.P.1, non saranno considerati aumenti di valore conseguiti mediante gli interventi di cui alla presente norma.

**Art. 18**

**Prescrizioni speciali  
per le part. 436 e 437**

1. Le particelle 436 e 437 sono vincolate, nel P.P.1 da due diversi tipi di prescrizioni.

1.1 Nella fascia adiacente a via S. Balestra - indicata con colore rosa nel Piano delle edificabilità - devono essere ossequiate tutte le prescrizioni valide per il comparto A.

1.2 La parte dei fondi indicata con il colore giallo e tratteggio retinato nel Piano delle edificabilità è invece attribuita al comparto C, con le precisazioni che seguono:

1.2.1 fintanto che il sedime è sede di un complesso scolastico di interesse pubblico, devono essere ossequiate le prescrizioni valide per il comparto C e le linee indicate nel P.P.1: le costruzioni esistenti che si intendono ampliare o sopraelevare, nonché le nuove edificazioni, non sottostanno ad altri vincoli particolari;

1.2.2 al Comune è riservato il diritto di modificare e completare il P.P.1 - per regolamentare l'impianto urbanistico all'interno dei fondi - al momento nel quale dovesse cessare l'esercizio di una scuola di interesse pubblico.

L'aggiornamento del P.P.1 avverrà con la collaborazione di privati proprietari e secondo la procedura della LALPT.

1.3 L'area nel Piano del traffico AP-EP tinteggiata in colore celeste è gravata da un vincolo di limitazione d'uso a favore del Comune per la realizzazione di un'opera di arredo pubblico destinata a valorizzare il centro di quartiere.

**Art. 19**

**Area riservata per una  
edificazione di  
interesse pubblico**

1. Nell'area indicata con tratteggio interrotto il Comune intende promuovere un'edificazione unitaria, con contenuti d'interesse generale, altamente qualificata sull'impianto e nell'espressione architettonica.

2. Le modalità, le eventuali ripartizioni di proprietà, i tempi di realizzazione, ecc. sono da concordare con i proprietari interessati e da determinare in apposite convenzioni.

3. Nei casi che non potessero essere regolati in via bonale è riservata l'espropriazione per causa di pubblica utilità.

**Art. 20**

**Entrata in vigore**

Il P.P.1 entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

PER IL CONSIGLIO COMUNALE

**Il Presidente:**

A. Mariotta

**Il Segretario:**

A. Zoppi, lic. oec. HSG

**Gli Scrutatori:**

A. Schmidt

M. Probst

Adottato dal Consiglio Comunale di Lugano nella seduta del 6 novembre 1989.

Pubblicato nel periodo compreso tra il 29 gennaio e il 27 febbraio 1990.

Approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2177 del 24 marzo 1992.

**Note:**

- 1 *Modificato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 2 *Abrogato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*
- 3 *Modificato dal Consiglio Comunale il 26 marzo 1996, esposto al pubblico dal 18 novembre al 17 dicembre 1996, approvato dal Consiglio di Stato con ris. no. 2533 del 3 giugno 1998.*