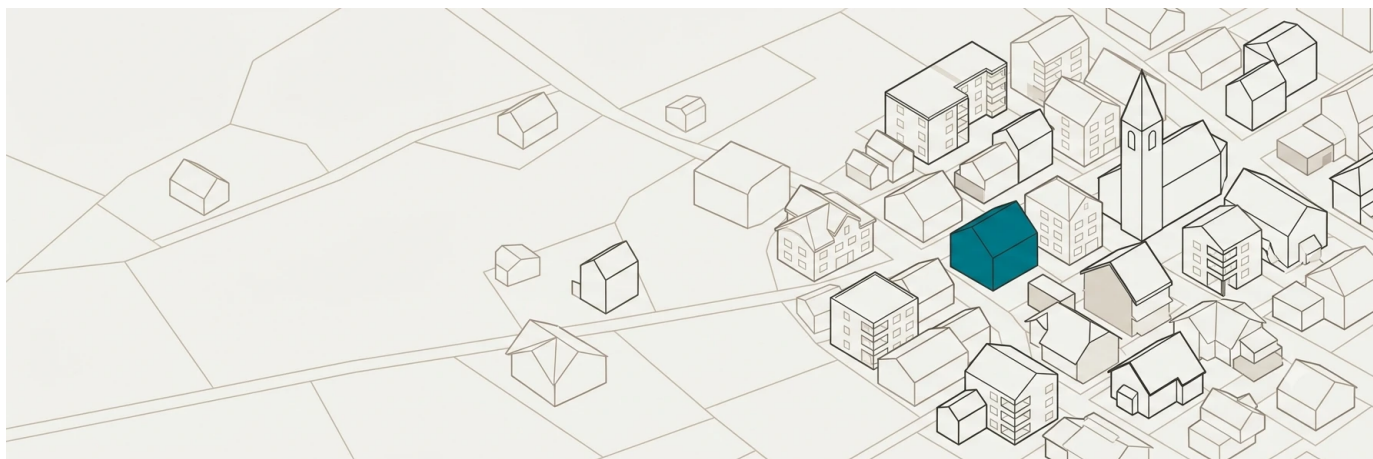




Via Nassa 5 6900 Lugano

Lugano · Bene immobile · Cantone Ticino

Perimetro non oggetto di variante

EGRID	CH987802070993	N. catastale	191
Superficie	617 m ²	Coordinate	2717096 / 1095749 LV95

Nessun documento ufficiale. Compilato automaticamente da dati ufficiali della Confederazione e dei Cantoni, non autenticato e senza effetto giuridico. Fanno stato unicamente gli estratti ufficiali dei servizi competenti.

Creato il 13. August 2026 · grundsicht.ch

Via Nassa 5 · 6900 Lugano

Perimetro non oggetto di variante

Lugano · Bene immobile

[Vista dalla strada ↗](#)

3 temi riguardano questo fondo

RESTRIZIONI RDPP

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali)

Un'area di pericolo riguarda questo fondo — grado più elevato: pericolo residuo

ANTENNE DI TELEFONIA MOBILE & LINEE AD ALTA TENSIONE · RAGGIO DI 300 M

29 impianti di telefonia mobile su 24 siti nel raggio di 300 m

25 temi verificati.

EGRID	CH987802070993
N. catastale	191
NBIIdent	TI79701
Coordinate	2717096 / 1095749 LV95
Superficie	617 m ²
Volume dell'edificio	nessun valore ufficiale registrato nel GWR
Zona	Perimetro non oggetto di variante

RESTRIZIONI RDPP

Piani di utilizzazione (cantionali/comunali)

Il catasto RDPP recensisce esclusivamente le restrizioni della proprietà **di diritto pubblico**. Le **servitù di diritto privato** — diritti di superficie, diritti di passo, usufrutti, diritti d'abitazione, diritti di costruire a distanza ridotta e diritti di sorgente — figurano nel **registro fondiario** e non sono comprese qui. «Nessuna restrizione» non significa quindi «libero da oneri»: un diritto di superficie può determinare il valore venale. Per una valutazione vincolante è necessario un estratto del registro fondiario.

REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE ZONE · PIANO DELLE ZONE

Zona

Perimetro non oggetto di variante

Regolamento edilizio e delle zone

non collegato nell'estratto RDPP — tenore presso il Comune



A sinistra il piano delle zone del Comune (servizio cartografico RDPP), a destra l'ortofoto SWISSIMAGE (© swisstopo) · stessa sezione, fondo evidenziato

PIANI DELLE ZONE

- Regolamento edilizio - PR LUGANO CITTA LST · in vigore
- Ultima modifica del piano regolatore approvata il 12.02.2026 · in vigore
- Regolamento edilizio - PR INTERCOMUNALE TRINCEA FERROVIARIA MASSAGNO · in vigore
- Ultima modifica del piano regolatore approvata il 09.01.2024 · in vigore

Fonte: catasto RDPP (prescrizioni giuridiche dell'utilizzazione di base). Per l'indice di sfruttamento, l'altezza degli edifici e le distanze dai confini fa stato il regolamento edilizio e delle zone collegato — i parametri concreti (ad es. indice di sfruttamento) non vengono valutati automaticamente qui. Il campo della zona elenca **tutte le prescrizioni in vigore della pianificazione delle utilizzazioni** di questo fondo. Quale sia l'utilizzazione di base e quali siano sovrapposizioni (protezione, pericoli, perimetri), il catasto non lo indica in forma leggibile dalla macchina — fa stato il piano delle zone collegato.

SOLEGGIAMENTO · SOLARE · 3D

Modello 3D interattivo basato su dati ufficiali: terreno, edifici e ortofoto. Mostra il soleggiamento con la proiezione delle ombre nel corso del giorno e dell'anno — data e ora sono liberamente selezionabili, l'andamento giornaliero è animato — nonché fermate dei trasporti pubblici, stazione, negozi e scuole nei dintorni. Con un clic mostra l'idoneità solare del tetto e se vi è già registrato un impianto fotovoltaico.

[Aprire Grundsicht 3D →](#)

Posizione: Via Nassa 5 6900 Lugano · La proiezione delle ombre è un'indicazione, non un documento autentificato.

TRAFFICO AEREO · LIVE

Questo immobile si trova al di fuori del raggio di 30 km dei grandi aeroporti civili svizzeri (Zurigo, Berna-Belp, Basilea) — il più vicino è Berna (Luftlinie ~150 km); per questo motivo qui non viene mostrata alcuna carta in tempo reale. La valutazione ufficiale del rumore del traffico aereo civile figura nella sezione Rumore (catasto dell'esposizione al rumore UFAC), il rumore aereo militare viene verificato separatamente tramite il Piano settoriale militare (DDPS).

PARAMETRI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DELLE ZONE

Per questo Comune e questa zona non è ancora stato inserito alcun parametro.

Questi valori figurano solo nel documento BZO del Comune e non possono essere letti automaticamente — devono essere inseriti una volta a mano.

ALLINEAMENTI

– Nessun allineamento riguarda questo fondo

Nel catasto RDPP non è iscritto alcun allineamento per questa particella.

SITI CONTAMINATI · SITI INQUINATI

– Nessuna iscrizione nel catasto dei siti inquinati

Per questa particella non è registrato alcun sito inquinato nel catasto RDPP.

– Nessuna superficie federale inquinata entro 500 m

Nei catasti della Confederazione per le aree ferroviarie e militari non è iscritto alcun sito inquinato in questo raggio. L'assenza di iscrizione non significa assenza di inquinamento.

MOVIMENTI DEL TERRENO · PERIMETRO DI CONTROLLO DEGLI SCAVI

– Nessun perimetro di controllo cantonale consultato

Il perimetro di controllo per gli spostamenti di suolo è un set di dati zurighese (FaBo/ALN). Per il Cantone Ticino non esiste un livello aperto corrispondente — per i progetti di scavo, chiarire le questioni relative al suolo/siti inquinati con il Comune o l'ufficio cantonale.

PERICOLI NATURALI

! Un'area di pericolo riguarda questo fondo — grado più elevato: pericolo residuo

Carta sinottica dei pericoli (piene + movimenti di massa) · esaminato per: piene.

GRADI DI PERICOLO SULLA PARTICELLA

- pericolo residuo · Piena: pericolo residuo
- non esposto

Gradi di pericolo (decrescente): elevato (rosso) = rischio di divieto di costruire in linea di principio · medio (blu) = oneri/protezione degli oggetti · debole (giallo) = sensibilizzazione · pericolo residuo = solo in caso di eventi estremi. Fonte: carte dei pericoli armonizzate (geodienste.ch); fa stato la carta dei pericoli del Comune o del servizio cantonale specializzato per i pericoli naturali; per un progetto di costruzione è determinante una perizia sui pericoli.

RADON

– Probabilità di superamento 8 % · indice di fiducia Elevato

È la probabilità che negli edifici in questo luogo venga superato il valore di riferimento di 300 Bq/m³. Si tratta di una previsione territoriale, non di una misurazione: solo una misurazione nell'edificio rivela la concentrazione effettiva — indipendentemente dalla probabilità indicata qui.

Fonte: mappa del radon (UFSP, ch.bag.radonkarte), stato dei dati 01.01.2025. Valore di riferimento di 300 Bq/m³ secondo l'ordinanza sulla radioprotezione. L'UFSP tiene l'elenco dei servizi di misurazione riconosciuti su [ch-radon.ch](https://www.ch-radon.ch).

CORSI D'ACQUA INTUBATI & A CIELO APERTO

– Coperto dal tema RDPP spazio riservato alle acque

Nel Cantone Ticino lo spazio riservato alle acque esiste come tema RDPP — se interessato, appare più in alto sotto i temi RDPP e nell'estratto RDPP (PDF). Un livello corsi d'acqua separato come a ZH non viene consultato qui.

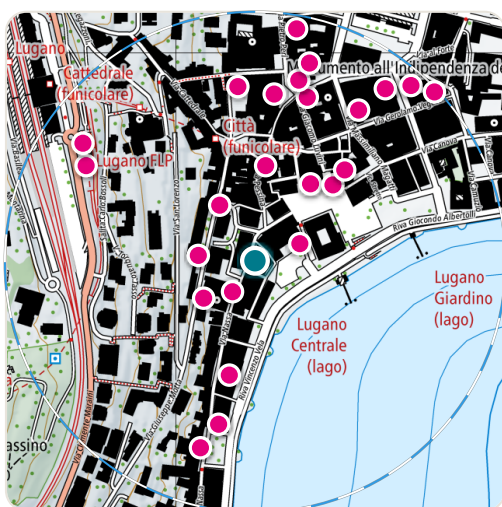
ANTENNE DI TELEFONIA MOBILE & LINEE AD ALTA TENSIONE · RAGGIO DI 300 M

! 29 impianti di telefonia mobile su 24 siti nel raggio di 300 m

Sito più vicino ~45 m · Operatore: Sunrise, Salt, Swisscom.

Nessuna linea ad alta tensione oltre 36 kV nel raggio. Le linee nere sulla carta appartengono alla carta nazionale (ferrovia, sentiero, confine) e non sono linee elettriche.

- ~45 m · Sunrise 4G
- ~58 m · Sunrise 4G
- ~69 m · Salt, Swisscom 3G/4G/5G · 3 impianti sullo stesso palo
- ~75 m · Swisscom 4G/5G
- ~79 m · Swisscom 4G/5G
- ~114 m · Sunrise 4G
- ~116 m · Sunrise 4G
- ~131 m · Swisscom 5G
- ~141 m · Swisscom 5G
- ~152 m · Swisscom 4G
- ~200 m · Swisscom 5G
- ~201 m · Salt 4G/5G
- ... e 12 altre ubicazioni



Ogni punto magenta = un sito (palo) nel raggio di 300 m. Più operatori condividono spesso un palo, quindi di solito ci sono meno punti che impianti. Il cerchio tratteggiato è il limite dei 300 m; il fondo si trova al centro dell'immagine (blu). Fonte: UFCOM / swisstopo.

Fonte: UFCOM, ubicazioni degli impianti di telefonia mobile (geo.admin). Ubicazioni approssimative a titolo indicativo — determinanti sono le schede dati del sito / il catasto RNI del Cantone. L'indicazione UFCOM « Outdoor/Indoor · ≤/ > 6 Werp » designa un impianto esterno o interno e la potenza di trasmissione: « > 6 Werp » (oltre 6 W ERP, potenza irradiata effettiva) sono le antenne più potenti, « ≤ 6 Werp » le più deboli (spesso impianti interni / piccole celle). · Stato dei dati 12.08.2026

RUMORE · STRADA, FERROVIA & AEREO

Traffico stradale

Giorno 42.3 · Notte 33.2 dB

Ferrovia

Giorno 26.1 · Notte 23.1 dB

Traffico aereo (civile)

nessuno nel sito

Traffico aereo (militare)

nessuno nel sito

RUMORE STRADALE**– Rumore giorno 42.3 dB · notte 33.2 dB**

carta panoramica nazionale (UFAM sonBASE) · valore all'ubicazione

Lr giorno (06–22 h) 42.3 dB

Lr notte (22–06 h) 33.2 dB

Fonte: rumore stradale — carta panoramica nazionale (UFAM, modello sonBASE). Livello di valutazione Lr giorno/notte **calcolato**, nessuna misurazione. Questa carta nazionale è più grossolana di un catasto dell'esposizione al rumore (griglia del modello anziché punto d'immissione in facciata) e può, nelle zone urbane dense, essere inferiore al valore reale in facciata. Giuridicamente determinante resta il catasto dell'esposizione al rumore cantonale/comunale.

RUMORE FERROVIARIO**– Rumore ferroviario giorno 26.1 dB · notte 23.1 dB**

Immissione di rumore ferroviario all'ubicazione (modellizzata a livello nazionale).

Lr giorno (06–22 h) 26.1 dB

Lr notte (22–06 h) 23.1 dB

Fonte: carta delle immissioni di rumore ferroviario (UFAM, ch.bafu.laerm-bahnlaerm), nazionale, stato dei dati 31.12.2021. Livello di valutazione (Lr) **calcolato** secondo l'ordinanza contro l'inquinamento fonico (traffico di un anno), nessuna misurazione. Giuridicamente vincolante è il catasto dell'esposizione al rumore dell'Ufficio federale dei trasporti (UFT); a questo indirizzo non vi è alcun punto in facciata entro 40 m. · Stato dei dati 31.12.2021

RUMORE AEREO**– Nessuna curva di rumore ufficiale nel sito**

Il catasto dell'esposizione al rumore degli aerodromi civili (UFAC) non indica alcun valore a questo indirizzo — l'immobile si trova al di fuori di tutte le curve di esposizione. È un risultato verificato, non una lacuna nei dati. **Non significa che qui non transitino aerei:** il catasto registra le esposizioni solo a partire dal valore limite determinante; i sorvoli al di sotto non vi compaiono, nemmeno nelle ore marginali del primo mattino. Carta panoramica: **Aprire il catasto del rumore aereo (UFAC)**

IMPIANTI DI TIRO · RAGGIO 2000 M

– **1 impianto di tiro entro 2000 m · la più vicina ca. 1,2 km**

Iscrizione nel catasto dei siti inquinati come «impianto o piazza di tiro». Il catasto registra il parapalle, cioè il suolo inquinato — non lo stand, non la direzione di tiro, non l'esercizio. Non è disponibile alcun valore di rumore. Vengono consultati il catasto cantonale e quello del DDPS per le aree militari — il cantone non registra gli impianti militari.

- 1,2 km · 552i4

PIANIFICAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI E PARTICOLAREGGIATA · RAGGIO DI 100 M

– **Coperto dalla pianificazione delle utilizzazioni RDPP**

Nel Cantone Ticino le pianificazioni in corso/progettate (zone di pianificazione, pianificazione delle utilizzazioni / particolareggiata) appaiono come temi RDPP — se interessate, più in alto sotto i temi RDPP e nell'estratto RDPP (PDF).

ONERI DELLE DOMANDE DI COSTRUZIONE · ATTUALI

– **Consultabile solo nel Cantone di Zurigo**

Il portale eBaugesuche / deposito pubblico online esiste solo nel Cantone di Zurigo. Nel Cantone Cantone Ticino verificare le domande di costruzione in corso tramite il foglio ufficiale comunale.

PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI · EDIFICI DEgni DI PROTEZIONE

– **Bene culturale (PBC) nei dintorni: Palazzo civico**

Categoria PBC A.A · Costruzioni pubbliche, artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ecc., Palazzi governativi, palazzi del Gran Consiglio · Lugano · ~87 m

Consultato: inventario federale PBC (protezione dei beni culturali) e ISOS (insediamenti d'importanza nazionale) in un raggio di 100 m — **a titolo orientativo, non alla particella**. Non è un registro cantonale dei beni culturali: i singoli oggetti protetti/degni di protezione sono elencati da **il servizio cantonale per la protezione dei beni culturali o il Comune**. Per un'informazione vincolante rivolgersi a tale servizio. · Stato dei dati KGS 31.12.2024, ISOS 01.06.2026

EDIFICIO · ABITAZIONI · RISCALDAMENTO

EGID	740335
Anno di costruzione	—
Categoria dell'edificio	Edificio senza uso abitativo (GKAT 1060)
Classe dell'edificio	Uffici (GKLAS 1220)
Abitazioni (unità)	nessun valore ufficiale registrato nel GWR
Piani	6
Superficie dell'edificio	617 m ²
Riscaldamento	Pompa di calore PAC per un solo edificio · Aria
Riscaldamento 2	Senza generatore di calore · Nessuna
Indicazione sul riscaldamento basata su	Secondo la licenza · rilevata il 01.02.2023
Acqua calda	Pompa di calore PAC · Aria

Fonte: Registro federale degli edifici e delle abitazioni (RegBL), stato dei dati 11.08.2026. Dati di registro — per indicazioni vincolanti verificare il certificato di riscaldamento / CECE o il proprietario.

POSIZIONE · TRASPORTI PUBBLICI · DINTORNI

A molto buona collegamento con i trasporti pubblici



Fermata più vicina Lugano, Piazza Rezzonico Bus · 145 m a piedi

Stazione più vicina Lugano FLP Treno · 535 m a piedi

Due elementi determinano il livello: la frequenza delle corse alla fermata più vicina e la sua distanza. Una stazione conta più di una fermata dell'autobus, una cadenza fitta più di una rada.

Fonte: ARE, livelli di qualità del collegamento con i trasporti pubblici (A molto buono – D scarso). Classificato secondo la distanza dalle fermate e la loro frequenza. · Stato dei dati 18.03.2026

FERMATE DEI TRASPORTI PUBBLICI PIÙ VICINE

- Lugano, Piazza Rezzonico **Bus** 2 min · 145 m

- Lugano Centrale (lago) **Battello** 🚶 3 min · 225 m
- Lugano Città (funicolare) **Funicolare** 🚶 3 min · 195 m
- Lugano Giardino (lago) **Battello** 🚶 4 min · 335 m

STAZIONE PIÙ VICINA

- Lugano FLP **Treno** 🚶 8 min · 535 m 🚗 5 min · 2,0 km

Stazione più vicina nel raggio di 2 km (registro delle fermate dell'UFT, ufficiale). Tempo a piedi e in auto via instradamento OpenStreetMap, altrimenti in linea d'aria.

NEGOZI

- Mion **fruttivendolo** 🚶 1 min · 80 m
- Ristorante Grand Café Al Porto **panetteria** 🚶 1 min · 90 m
- Münger **panetteria** 🚶 3 min · 260 m
- biocasa **negozio di quartiere** 🚶 5 min · 360 m

SCUOLE & ASILI NIDO

- Commercio di Massagno **scuola** 🚶 19 min · 1,4 km
- SUPSI Dipartimento tecnologie innovative ISEA **scuola** 🚶 12 min · 970 m
- Palazzo degli studi **scuola** 🚶 13 min · 1,0 km
- scuola **scuola** 🚶 12 min · 1,0 km
- scuola dell'infanzia **scuola dell'infanzia** 🚶 20 min · 1,4 km

Negozi & scuole: selezione nel raggio di 1000 m (in linea d'aria) — distanza & tempo indicati a piedi (instradamento OpenStreetMap), altrimenti in linea d'aria. Oggetti: OpenStreetMap (non ufficiale, completezza non garantita).

AEROPORTI

- Zurigo 🚗 173 min · 221,6 km 🚆 141 min · 2 cambi
- Basilea (EuroAirport) 🚗 201 min · 271,2 km 🚆 215 min · 2 cambi
- Ginevra 🚆 315 min · 3 cambi
- Berna (Belp) 🚗 213 min · 269,5 km 🚆 230 min · 4 cambi

Tempo di viaggio netto verso l'aeroporto: auto via instradamento OpenStreetMap, trasporti pubblici via orario FFS (prossimo giorno feriale, collegamento migliore dalle 08:00). Senza tempo di check-in o d'attesa in aeroporto.

VALUTAZIONE DELLA POSIZIONE

PROFILO DELLA POSIZIONE

Posizione dell'immobile Perimetro non oggetto di variante, ben soleggiato secondo una modellazione a livello del tetto (limite superiore a cielo sereno), con circa 42,3 dB di rumore stradale di giorno (valore calcolato).

PROFILO COMUNALE

Lugano si trova nel Cantone Ticino e è, secondo la tipologia dei Comuni dell'UST 2020, un comune urbano di un agglomerato medio.

TRASPORTI PUBBLICI · NEGOZI · SCUOLE

La posizione presenta ottima accessibilità (classe di qualità dei trasporti pubblici A). La fermata più vicina Lugano, Piazza Rezzonico (Bus) si trova a circa 150 m, la stazione più vicina, Lugano FLP, si trova a circa 550 m. Negozi a circa 80 m (Mion), scuola a circa 1,4 km (Commercio di Massagno).

PUNTI DI FORZA

Come punto di forza va evidenziato riscaldamento a pompa di calore (rinnovabile).

DEBOLEZZE · ASPETTI DA CHIARIRE

Restano da chiarire interessato da un pericolo naturale (piene), domande di costruzione non disponibili — progetti edilizi nel vicinato da verificare sul posto e bene culturale entro 100 m — lo stato di protezione di questo fondo non è quindi verificato.

Compilato a partire dai dati ufficiali del presente estratto — non costituisce una dichiarazione ufficiale.

CLASSE DI POSIZIONE

– Nessun livello ufficiale delle classi di ubicazione

Solo il Cantone di Zurigo pubblica le classi di ubicazione dei fondi come livello GIS. Per questo Cantone non è disponibile alcuna classe di ubicazione ufficiale sotto forma di carta.

COMUNE · POPOLAZIONE · LUGANO

Abitanti	63'629 stato 2024 valore più alto del Cantone · mediana Cantone 1'701
Evoluzione	-0.1% dal 2014 più basso di 58 su 106 Comuni · mediana Cantone +0.9 %
Quota di stranieri	40.3 % più alto di 97 su 106 Comuni · mediana Cantone 21.9 %
Reddito mediano	CHF 55'300 stato 2022 più alto di 67 su 105 Comuni · mediana Cantone CHF 52'750

Struttura per età



65+ · più basso di 69 su 106 Comuni · mediana Cantone 25 %

Fonti: abitanti, struttura per età & quota di stranieri — Ufficio federale di statistica (UST), STATPOP, popolazione residente permanente, stato 2024 (STAT-TAB). Reddito mediano — reddito imponibile mediano (dopo le deduzioni) delle persone fisiche assoggettate all'imposta federale, Amministrazione federale delle contribuzioni (AFC), imposta federale diretta, anno fiscale 2022. Non il reddito lordo.

MULTIPLICATORE D'IMPOSTA

– Nessun confronto del moltiplicatore d'imposta

Il confronto dei moltiplicatori d'imposta comunali è attualmente disponibile solo per il Cantone di Zurigo (tabella ufficiale OGD). Per questo Cantone non è disponibile alcuna classifica.

PREZZI IMMOBILIARI

– Disponibile solo nel Cantone di Zurigo

I prezzi medi comunali ufficiali (statistica dei trasferimenti di proprietà) sono finora disponibili in formato leggibile automaticamente solo per ZH.

Oggetti comparabili nelle vicinanze — Comparis (nessun valore ufficiale): Quanto hanno pagato i vicini? · Annunci Lugano

Nessun documento ufficiale. Questa compilazione non è un estratto del catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà, non è autenticata e non produce alcun effetto giuridico. Fanno stato unicamente gli estratti ufficiali dei servizi cantonali competenti; estratti RDPP autenticati sono ivi disponibili a pagamento. Le indicazioni possono essere cambiate dalla consultazione. Consultazione del 13.08.2026, 17:01 · Fonte: Ufficio federale di topografia swisstopo, servizi geografici cantonali, RegBL/UST.