

Dipartimento del territorio
Piazza Governo 7
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 44 70
e-mail dt-dir@ti.ch
web www.ti.ch/dt

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

vista la richiesta del 25 luglio 2024 del Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Lugano, Sezione di Viganello**

concernente il comparto di via La Santa

si esprime con il presente Rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv. 3 Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLST).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice, la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLST). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, i Cantoni erano tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione.

Il 19 ottobre 2022 il Consiglio federale ha approvato le schede di PD che danno seguito alla modifica di cui sopra, in particolare la R1 "Modello territoriale cantonale", la R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" e la R10 "Qualità degli insediamenti".

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DELLA VARIANTE

Sono oggetto del presente esame gli atti trasmessi sul portale cantonale di pubblicazione il 29 luglio 2024, di cui all'identificativo ch08ngge0931000001, segnatamente il fascicolo A4 denominato "Variante di PR. Via La Santa." dell'8 luglio 2024 comprensivo di:

- a) Rapporto di pianificazione;
- b) Tavole di sintesi della variante:
 - proposta di modifica del piano delle zone (scala 1:2000);
 - proposta di modifica del Piano del traffico (scala 1:2000);
- c) Allegati:
 - Scheda di rilevamento ISOS Lugano;
 - Scheda di censimento Ufficio beni culturali (SIBC n. A8801);
 - Scheda di valutazione dei beni culturali locali della Città di Lugano (fmn 29 RFD);
 - Analisi delle potenzialità di trasformazione per isolati;
 - Tavola di lettura e analisi urbanistica del quartiere su Via La Santa;
 - Tavola di impostazione urbanistica della variante di PR.

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni (formulate nelle date indicate) sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della logistica22.08.2024
- Ufficio dei beni culturali.....23.09.2024
- Divisione delle costruzioni26.09.2024
- Sezione della mobilità11.10.2024
- Ufficio della natura e del paesaggio08.11.2024

3. CONTENUTO DELLA VARIANTE

La presente procedura di modifica del PR scaturisce dall'inoltro di una domanda di costruzione concernente il mappale 29 RFD Lugano, Sezione Viganello, per la demolizione della storica sede delle Autolinee Regionali Luganesi (ARL) e la realizzazione di un complesso multifunzionale. Questa procedura ha in particolare evidenziato i limiti del concetto urbanistico in vigore soprattutto a seguito dell'accresciuta sensibilità dell'opinione pubblica verso la qualità del costruito, gli spazi liberi e pubblici così come la salvaguardia delle testimonianze storiche.

Considerate queste premesse e tenuto conto del fatto che la pianificazione in essere non ha vissuto lo sviluppo prospettato, con la variante all'esame il Municipio intende ripensarne l'impostazione passando dal concetto di "boulevard", segno urbanistico forte e

rigido nella regolamentazione degli arretramenti, delle contiguità e delle altezze a quello di "sequenza di spazi urbani" [...] dove le differenti tipologie, altezze e arretramenti definiscono la qualità degli spazi pubblici, valorizzando così il carattere eterogeneo del quartiere, frutto delle stratificazioni storiche [...]. L'obiettivo dichiarato è in particolare la tutela dell'ex deposito ARL quale bene culturale di interesse locale e la valorizzazione dell'intero comparto composto dai mappali 29 e 30 RFD, coerentemente con il nuovo indirizzo pianificatorio dell'asse urbano di via La Santa.

In estrema sintesi, dal profilo dei contenuti la presente procedura di modifica del PR prevede l'abrogazione del vincolo atto alla realizzazione di un fronte edilizio compatto e l'attribuzione della relativa superficie alla zona R7i, la codifica di una zona per scopi pubblici in corrispondenza del mappale 29 RFD quale piazza di valorizzazione del deposito ARL che viene tutelato quale bene culturale di interesse locale, la codifica di una fascia di fruibilità pubblica e l'identificazione di alcuni comparti destinati ad un'edificazione speciale.

Sono adeguate conseguentemente le norme di attuazione.

4. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. PREMESSA

4.1.1. Dimensionamento delle zone edificabili

Come esposto al punto 1.4, gli articoli 75 Cost. e 1 LPT enunciano il principio secondo cui il suolo deve essere utilizzato con misura. Giusta l'art. 3 LPT, gli insediamenti vanno strutturati secondo i bisogni della popolazione e limitati nella loro estensione. Giusta l'art. 15 LPT, le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per 15 anni (cpv. 1), ritenuto che un terreno può essere assegnato alla zona edificabile se è idoneo ad essere costruito e sarà prevedibilmente necessario all'edificazione, urbanizzato ed edificato entro il termine temporale sopra citato, anche in caso di sfruttamento coerente delle riserve interne d'utilizzazione delle zone edificabili esistenti (cpv. 4). Le zone edificabili sovradimensionate devono essere ridotte (art. 15 cpv. 2 LPT).

La scheda R6 del Piano direttore cantonale, unitamente alle schede R1 e R10, traduce quanto sancito dalla Legge federale attraverso la codifica di una serie di indirizzi, di misure e di compiti finalizzati a contenere l'estensione degli insediamenti, a migliorare la qualità del tessuto costruito e a favorire un'edificazione concentrata.

Per quanto attiene specificatamente al tema del dimensionamento delle zone edificabili, detta scheda sancisce il disposto secondo cui le zone edificabili esistenti vanno sfruttate più efficacemente di quanto fatto fino ad ora, senza ampliarle. Eccezionalmente nuove zone edificabili possono essere delimitate per insediamenti d'interesse pubblico cantonali, prevedendo un corrispettivo compenso. Tutti i Comuni devono verificare il dimensionamento delle zone edificabili secondo il metodo descritto negli allegati della scheda, fornendo il compendio dello stato dell'urbanizzazione e la tabella della contenibilità. Nel caso di un sovradimensionamento essi devono adottare inizialmente misure di salvaguardia della pianificazione, in seguito allestire il Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) e, infine, adeguare i Piani regolatori, integrandovi l'impostazione urbanistica sviluppata nell'ambito PAC ricalibrando, se del caso, le potenzialità edificatorie a favore dei luoghi strategici in base al fabbisogno all'orizzonte dei 15 anni.

Nella fattispecie, il Comune di Lugano ha già trasmesso il calcolo del dimensionamento delle zone edificabili alla Sezione dello sviluppo territoriale, la quale non ha però ancora esperito l'esame di plausibilità. Nell'ambito di questa variante s'impone quindi una verifica delle ripercussioni in termini quantitativi delle scelte urbanistiche proposte. In particolare, affinché la variante possa essere portata avanti senza essere accompagnata dal calcolo

del dimensionamento e dal Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità occorre che non vi sia alcun incremento delle zone edificabili comunali e nemmeno un potenziamento delle riserve in termini di unità insediative.

Al riguardo si osserva che non sono previsti incrementi dell'estensione della zona edificabile. Per quanto attiene invece al dimensionamento delle zone edificabili, a pagina 58 del Rapporto di pianificazione si afferma che *“le modifiche proposte attraverso la presente variante di PR [...] non pesa sul dimensionamento del PR del quartiere di Viganello”*. Inoltre, il Servizio competente della Città ha fornito indicazioni secondo cui la variante prevede una riduzione importante della SUL realizzabile. In particolare è stato stimato che il PR in vigore ammette una SUL totale di ca. 93'000 mq mentre la variante ca. 56'000 mq.

Nondimeno, si chiede che per le successive fasi procedurali queste indicazioni di massima vengano formalizzate ed integrate nella documentazione di variante.

4.1.2. Interesse pubblico

In termini generali è pubblico l'interesse che coinvolge la generalità dei cittadini o una sua frazione significativa e che compete al potere pubblico promuovere nell'esercizio delle sue funzioni. Nel caso di un provvedimento di pianificazione del territorio esso è segnatamente dato quando la sua adozione corrisponde a un bisogno importante, chiaramente avvertito dalla collettività.

Nella fattispecie, l'interesse pubblico è in primo luogo ascrivibile alla volontà di tutelare quale bene culturale di interesse locale l'ex deposito ARL. Questo non si limita tuttavia alla tutela della citata testimonianza storica, ma si estende anche alla volontà e necessità di creare le premesse per uno sviluppo urbano di qualità, in conformità ai nuovi principi sanciti dalla legislazione di ordine superiore tra cui quello di meglio considerare le raccomandazioni ISOS circa la necessità di valorizzare la stratificazione storica e l'eterogeneità ancora leggibile nel quartiere anziché trasformare lo stesso in un boulevard urbano.

4.2. OSSERVAZIONI GENERALI

La gestione del territorio deve, tra le altre cose, aspirare al miglioramento della qualità abitativa e di vita attraverso misure che permettono di arricchire, preservare o riqualificare il territorio e questo ponendo particolare attenzione al tema della qualità dello spazio urbano e, segnatamente, alla tutela degli spazi liberi. Tema questo che rientra tra le misure volte a indirizzare uno sviluppo centripeto degli insediamenti nel rispetto del paesaggio naturale e culturale secondo criteri di qualità architettonica e urbanistica, così come esatto dalle schede R6 e R10 del PD.

La trasformazione dell'assetto urbanistico di via La Santa qui promossa si discosta nettamente dalla situazione pianificatoria attuale, affrontando e integrando in modo coerente il tema della qualità degli spazi urbani. La pianificazione proposta si caratterizza infatti per l'attenzione dedicata agli spazi pubblici, elementi essenziali per migliorare la vivibilità e il benessere all'interno del tessuto urbano. In questo scenario, via La Santa non è più solo un percorso di transito, ma diventa uno spazio di incontro e socializzazione.

Per quanto attiene invece al costruito, un'analisi dettagliata delle caratteristiche architettoniche e delle funzioni attuali degli edifici ha portato a promuovere una soluzione che sottolinea l'importanza di valorizzare le strutture esistenti e di identificare quelle emergenti. Questo approccio non solo considera il valore storico e culturale delle preesistenze, ma si impegna anche a garantire una coerente integrazione con il contesto circostante. La scelta di preservare e riqualificare il tessuto esistente consente di mantenere viva l'identità del luogo, mentre la compatibilità con l'ambiente urbano circostante è fondamentale per assicurare un'armonia estetica e funzionale.

Gli indirizzi generali sono, quindi, preavvisati positivamente. La loro traduzione in provvedimenti specifici, per contro, non è sempre altrettanto convincente e solida per perseguire in modo efficace detti intendimenti, ragione per cui alcuni aspetti richiedono di essere approfonditi e precisati. È fondamentale che questi temi vengano esaminati con cura e affrontati in modo adeguato nella documentazione che verrà allestita per le successive fasi di adozione ed approvazione.

4.3. OSSERVAZIONI PUNTUALI

4.3.1. Fascia di fruibilità

Dal profilo della sussistenza di un interesse pubblico, il vincolo di *fascia di fruibilità* permette di incrementare l'utilizzo pubblico attraverso la creazione di ampie superfici pedonali. La sistemazione prospettata rafforza infatti l'immagine e la funzione urbana della strada e del suo spazio di correlazione, conferendo nel contempo un carattere di centralità al comparto capace di favorire lo sviluppo delle relazioni sociali. Nondimeno, le prescrizioni che regolano il vincolo non rispettano le prerogative sulle quali la giurisprudenza ha già avuto modo di confrontarsi. La pianificazione proposta non appare infatti in grado di fornire sufficienti garanzie circa la fattibilità di un'attuazione completa ma soprattutto unitaria. In particolare, così come formulata, la normativa lascia intendere che le superfici restino in mano ai privati e che, quindi, la realizzazione della *fascia di fruibilità* spetti ai proprietari, spontaneamente o al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali sugli edifici principali esistenti e nuove costruzioni. Scartando l'ipotesi, poco realistica, di una realizzazione spontanea da parte del proprietario, l'attuazione del vincolo può quindi essere eventualmente imposta soltanto in singoli casi, nell'ambito della procedura per il rilascio di una licenza edilizia. Ciò che comunque darebbe luogo ad un risultato parziale e frazionato e, quindi, qualitativamente discutibile. La prescrizione secondo cui "*vale la presunzione di pubblica utilità per le espropriazioni e le imposizioni necessarie*" non chiarisce nemmeno a carico di quale attore debbano gravare i costi di realizzazione e gli oneri relativi alla manutenzione, né sono elencati gli eventuali indennizzi da corrispondere ai proprietari.

In quest'ottica, si invita l'ente pianificante a completare e a chiarire le normative in modo accurato affinché il quadro normativo risulti coerente e adeguatamente allineato con le esigenze e gli obiettivi delineati. L'ente pubblico deve, inoltre fornire ulteriori requisiti per lo spazio in discussione riferiti in particolare alla tipologia di arredo ed ai materiali (ad es. un concetto che può essere applicato ai diversi fondi ma che nel complesso porti ad un risultato unitario lungo tutta la via).

4.3.2. Comparto di progetto a volumetria vincolata su Via La santa (fmn 10 e 14 RFD)

Dalla documentazione non emerge in modo chiaro l'obiettivo finale in merito alla Casa Alta. Se da una parte il Rapporto di pianificazione lascia intendere che la volontà sia quella di consolidare pianificatoriamente l'edificio in questione in quanto emergenza edilizia, dall'altra le norme di attuazione sembrano lasciar aperta la possibilità di edificare in altro modo, in particolare tramite l'elaborazione di un Piano particolareggiato.

Ciò posto, si chiede di meglio precisare l'obiettivo perseguito per questo tassello edilizio, specificando gli interventi ammessi all'interno del comparto di pertinenza, le cui prescrizioni particolari risultano ambigue. Se queste si riferiscono alla conservazione dell'edificio, la previsione di mantenere la SUL massima, l'altezza e l'ingombro dell'edificio esistente appare superflua. D'altro canto, nel caso in cui le prescrizioni riguardino una possibile ricostruzione, risulta perlomeno discordante l'imposizione, contemporanea, dell'obbligo di allestire un Piano particolareggiato. In questo contesto, si suggerisce di elaborare una normativa che definisca chiaramente le possibilità di intervento in caso di demolizione e ricostruzione, tenendo altresì conto del fatto che se l'intento è quello di riservare in ogni caso la superficie in discussione per un edificio alto occorre definire

un'altezza minima. Non si comprendono, invece, i motivi per mantenere il vincolo di Piano particolareggiato.

4.3.3. Zona residenziale-commerciale intensiva R7i – comparto di progetto unitario fmn 33, 340 e 941 RFD

Il principio secondo cui alla base dell'edificazione del comparto debba esserci un concetto organico è condiviso. Si ritiene nondimeno che il perimetro di progetto unitario non costituisca lo strumento corretto per raggiungere tale obiettivo e questo per due motivi principali. Il primo risiede nel fatto che il disciplinamento proposto non specifica in che modo possa essere garantito uno sviluppo di questo tipo e ciò nella misura in cui non indica chi deve farsi promotore dello stesso (i proprietari devono accordarsi? L'elaborazione del medesimo spetta al primo che intende edificare? È compito del Municipio?). Il secondo, non meno rilevante, è da ascrivere all'assenza di una base legale che regge questo tipo di strumento.

Considerati gli intenti perseguiti, si ritiene che nella fattispecie lo strumento corretto sia il Piano di quartiere. Lo stesso è infatti ancorato in legge agli articoli 54 e 55 LST e permette di promuovere un insediamento di particolare qualità architettonica e urbanistica.

Se l'intento del Municipio è invece quello di proporre uno strumento alternativo al PQ per evitare che qualsiasi iniziativa venga bloccata qualora i proprietari toccati non abbiano visioni e intenzioni convergenti, si è dell'avviso che le prescrizioni debbano essere ulteriormente sviluppate. È infatti indispensabile stabilire dei requisiti specifici che precisino le possibilità di intervento e le relazioni al suolo e/o al pian terreno degli edifici in modo tale da ammettere interventi puntuali che nel complesso determinano un disegno unitario. Particolare attenzione deve inoltre essere data alla connessione con gli adiacenti mappali 29 e 30 RFD. La definizione dello spazio pubblico della piazza passa infatti da uno sviluppo coordinato dei due comparti.

4.3.4. Piano di quartiere PQ2

Si ravvisa una certa discordanza tra l'analisi del comparto esposta all'allegato 2 e le prescrizioni normative proposte. Dalla descrizione emerge come *gli edifici esistenti rappresentano i primi edifici urbani edificati sul bivio di collegamento storico Lugano-Viganello-Bottogno alla fine del XIX secolo, con destinazioni di servizi (Posta) e commerciali al piano terra, attualmente ancora ben conservati*. Cionondimeno le normative proposte per il PQ non prevedono in alcun modo la salvaguardia dei medesimi. Questo aspetto necessita quindi di essere chiarito.

Per quanto attiene invece alla codifica di specifiche alberature non è chiaro se come per quelle lungo le strade non è rilevante l'ubicazione ma unicamente il concetto, oppure se sono vincolanti a tutti gli effetti. In entrambi i casi, si ritiene più appropriato formalizzare il principio mediante una norma, poiché appare incongruo stabilire vincoli così dettagliati e, contemporaneamente, prevedere l'elaborazione di un PQ.

4.3.5. Comparto ARL

a. *Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS)*

Come correttamente riportato al capitolo 2 del Rapporto di pianificazione, il comparto all'esame è compreso nell'ISOS, in particolare nella scheda di Lugano. Al riguardo si puntualizza che l'inventario qualifica l'edificio con tratti industriali dell'inizio del sec. XX (ex deposito ARL) e la palazzina amministrativa in forma di villa quali oggetti con obiettivo di salvaguardia A e cataloga l'adiacente insieme abitativo artigianale di inizio XX secolo quale ambito rappresentativo con obiettivo di salvaguardia B. Questo significa che per gli stabili s'impone la conservazione della sostanza (conservazione integrale di tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi) mentre per gli intorni la conservazione della struttura,

segnatamente la preservazione della disposizione e della forma degli edifici e degli spazi liberi così come il mantenimento integrale degli elementi essenziali per la struttura.

In particolare la scheda precisa che *“per il volume, le forme e i dettagli particolarmente rappresentativi dell'edificazione di tipo industriale degli inizi del secolo XX, e per l'unicità del genere in quel contesto, si impone la rimessa per i mezzi delle Autolinee regionali luganesi (17.1.1). L'edificio ha una facciata con tre archi conclusa a falso frontone tratti tipici dell'architettura industriale dei primi decenni del secolo XX. La palazzina amministrativa dell'azienda (17.1.1) partecipa all'allineamento di villette sulla Via Lido che, insieme alla Via delle Scuole rappresenta un importante asse che collega la riva alla crescita recente in piano”*.

Circa la portata degli inventari federali, si ricorda che i Comuni devono tenere in debita considerazione le informazioni ivi contenute come hanno avuto modo di confermare le *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione* pubblicate dalla Confederazione il 15 novembre 2012 (si veda a tal proposito anche l'articolo Lorenzo Anastasi; Davide Socchi, *“La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS”*, in RTiD I-2013).

b. Beni culturali protetti

Nel comparto è tutelata quale bene culturale locale Villa Tanzi (mapp. 941, n. scheda SIBC A533).

La variante in esame intende proteggere quale nuovo bene culturale locale la Sede delle Autolinee Regionali Luganesi al mapp. 29. A tal fine la documentazione trasmessa dal Municipio è comprensiva della relativa scheda di valutazione (cfr. allegato 1C – CITTÀ DI LUGANO – Dicastero sviluppo territoriale – Divisione pianificazione ambiente mobilità – Valutazione dei beni culturali locali).

La proposta di tutelare la Sede delle Autolinee Regionali Luganesi (n. scheda SIBC A8801) quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC è condivisa.

c. Proposta di nuova edificazione

Affinché la variante possa apportare un valore aggiunto al luogo, è fondamentale che l'edificazione di qualsiasi nuovo tassello avvenga in complementarietà allo sviluppo degli spazi pubblici e liberi. In questo senso è necessario che alla base vi sia un disegno degli spazi liberi che si confronti con le prescrizioni dell'ISOS così come di quelle derivanti dall'istituzione della tutela della Sede ARL. In merito a quest'ultimo aspetto è utile considerare anche le raccomandazioni della Commissione federale dei monumenti storici (CFMS), formalizzate con *Documento fondamentale del 22 giugno 2018* riferito alla *Tutela del contesto dei monumenti storici*, che enfatizzano l'importanza del contesto spaziale per la tutela dei monumenti. Queste indicazioni suggeriscono che le modifiche al contesto devono preservare e valorizzare la natura e le peculiarità del monumento e dell'ambito circostante e non pregiudicarle.

In termini generali, la scelta di ridurre complessivamente le potenzialità edificatorie del sotto comparto è preavvisata favorevolmente. Nel dettaglio della proposta di nuova edificazione si formulano invece le seguenti osservazioni.

Per ubicazione e dimensioni in pianta, la superficie destinata alla realizzazione del nuovo volume occupa una porzione significativa dei mappali 29 e 30 RFD ed il fronte su via La Santa si spinge addirittura oltre l'arretramento codificato dal piano delle zone in vigore. Questa scelta determina la disponibilità di spazio libero sia davanti al fabbricato storico che posteriormente al nuovo volume, creando in tal modo alcuni spazi residuali, con conseguenti implicazioni sulle relazioni tra gli edifici e gli spazi aperti all'interno dell'isolato.

Questi aspetti rivestono un'importanza cruciale per la valorizzazione dell'area, che costituirà la nuova centralità della via.

Nel rapporto di pianificazione, si enuncia il principio secondo cui la realizzazione dei contenuti di interesse pubblico (spazi pubblici, fruibilità, collegamenti pedonali, qualità) coordinati con l'attuazione degli interventi privati deve essere promosso tramite il contratto di diritto pubblico (76 LST). Tuttavia tale principio non trova alcun riscontro nelle disposizioni normative vincolanti. Ciò posto, si invita a verificare ed approfondire quelle modalità che possano garantire una maggiore integrazione visiva e funzionale con l'ambiente circostante e che permettano uno sviluppo complessivo dell'area.

In particolare si suggerisce di valutare anche la possibilità di far capo allo strumento del Piano di quartiere (PQ), strumento deputato a garantire una progettazione e realizzazione unitaria e armoniosa di comparti sensibili che in questo caso comprende il nuovo volume edilizio e gli spazi liberi, codificando a priori i necessari vincoli qualitativi e realizzativi. Un disegno coordinato è infatti in grado di gestire adeguatamente gli affacci verso lo spazio libero della nuova piazza dove si pone pure lo stabile protetto. In questo modo il nuovo edificio è suscettibile di beneficiare di una maggiore integrazione anche con il tessuto edificato posto sul retro, in particolare con gli spazi della sede storica di una ditta di traslochi e l'ex sottostazione delle Officine Elettriche Comunali di Lugano risalente al 1911, caratterizzati da un'architettura produttiva di inizio XX secolo identificata dall'ISOS e arricchiti dalla presenza di Villa Tanzi, il cui valore è già stato riconosciuto dal Comune. In questo contesto è imprescindibile fissare dei requisiti qualitativi specifici che, per quanto attiene agli spazi liberi, abbiano quale obiettivo primario quello di definire spazi pubblici che per dimensione, ubicazione e tipologia permettano da una parte di massimizzare la gradevolezza paesaggistica del luogo e la sua fruibilità, nonché di conferire al bene tutelato il suo carattere di emergenza storica. In mancanza di un progetto che accompagna la documentazione e sostiene i vincoli proposti si suggerisce di fissare in norma una superficie massima dell'ingombro, senza tuttavia definirne con precisione l'ubicazione sul piano, abbandonando pure il vincolo di porticato a 360°. In questo modo viene demandata al progetto edilizio l'identificazione della soluzione che permette di perseguire al meglio gli obiettivi posti. In termini di altezza non è invece chiaro per quale ragione le prescrizioni normative proposte fissino un'altezza massima pari a 33 metri ammettendo, al contempo, la realizzazione di un massimo di 7 piani (raggiungibili con l'altezza prevista per la zona R7i di 22.50 m alla gronda e 24.50 m al colmo). La giustificazione di un'emergenza edilizia in questo luogo merita di essere sostenuta non solo dal nuovo concetto urbanistico lungo Via alla Santa (emergenze edilizie associate ad una gerarchia degli spazi pubblici), ma anche dalla destinazione del nuovo volume perlomeno al pianterreno, ciò che rafforza le relazioni tra i diversi spazi pubblici lungo via alla Santa e la fruibilità della piazza medesima.

In conclusione, si ritiene che l'obiettivo di consentire l'inserimento di un nuovo volume, con pari superficie di occupazione al suolo, all'interno dei fondi 29 e 30 RFD, possa e debba essere perseguito tenendo in considerazione l'insieme dei fondi interessati ponendo quindi maggior attenzione al contesto circostante e senza perdere di vista la finalità di realizzare spazi pubblici fruibili e di qualità.

4.3.6. Viabilità / capacità stradale

Qualora le indicazioni di massima circa la SUL (cfr. capitolo 4.1.1) dovessero essere confermate con il calcolo che si chiede di integrare nella documentazione per la procedura di adozione ed approvazione, risulterebbe un miglioramento dal profilo della mobilità.

Ad ogni buon conto, occorre considerare che la rete cittadina è già oggi al limite della sua capacità e che un eventuale incremento dei movimenti generati dal comparto sarebbe in conflitto con gli obiettivi di mobilità auspicati a livello di agglomerato. In ragione di ciò si

chiede di individuare una soluzione per limitare alla fonte il fabbisogno di posteggi e gestire i flussi di traffico in maniera più compatibile con le capacità stradali e l'ambiente.

4.3.7. Mobilità lenta

La visione complessiva del sistema dei collegamenti della mobilità lenta rappresentata nella figura 27 del Rapporto di pianificazione è condivisa.

4.3.8. Trasporto pubblico

Via La Santa rappresenta un importante asse di transito per diverse linee bus urbane e regionali con diverse fermate tra il fiume Cassarate e la rotonda via Bottogno – via La Santa. In tale contesto la "fascia di fruibilità" riveste una grande importanza in quanto, oltre a collegare le aree pubbliche, permette l'inserimento delle fermate del trasporto pubblico, inclusi i percorsi di accesso ad esse.

4.3.9. Posteggi e destinazioni d'uso

La pianificazione vigente prevede l'obbligo di interrare tutti i posteggi lungo via La Santa e un vincolo di utilizzo non abitativo del pianterreno e del primo piano. La variante rinuncia a questi due vincoli; per i posteggi è in particolare previsto il solo rimando all'art. 70 NAPR che prevede che negli stabili di più di cinque appartamenti almeno la metà dei posteggi debba essere interrato. Si è dell'avviso che sia la possibilità di realizzare posteggi fuori terra che il mancato vincolo in termini di destinazione indeboliscano i mezzi per raggiungere gli obiettivi di un piano strada di qualità a fruibilità pubblica.

5. CONCLUSIONI

I principi generatori della variante sono pienamente condivisi in quanto rispondono alle necessità di valorizzare il contesto e raggiungere gli scopi prefissati. Tuttavia, permangono alcuni aspetti che richiedono un ulteriore approfondimento, affinché i contenuti promossi dalla variante possano essere realizzati in modo efficace e secondo gli intendimenti espressi.

La Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) è a disposizione per rispondere a eventuali vostre richieste.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato



Claudio Zali

Il Direttore della Divisione
dello sviluppo territoriale e della mobilità



Martino Colombo

6. **COMUNICAZIONE**

Per posta:

Municipio di Lugano, 6900 Lugano

Invio per posta elettronica:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch)

Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch)

Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch)

Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch)

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch)

Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch)