



CITTÀ DI LUGANO

---

SEZIONE DI VIGANELLO

PIANO REGOLATORE

VARIANTE DI PR

Via La Santa

RAPPORTO

DOCUMENTO PER ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

Lugano, 8 luglio 2024

---

**MAURO GALFETTI**

arch. dipl. ETH/SIA/OTIA/REG (A)  
e pianificatore FSU

Via Canvetto 8  
6900 Lugano

tel. 091 971 97 28 tel. 091 970 39 87  
cell. 079 207 11 73  
e-mail: mauro\_galfetti@ticino.com

Gruppo di lavoro  
arch. Mauro Galfetti  
arch. Cristina Bocchi

## Sommario

1	Premessa.....	1
2	Stato di fatto.....	2
2.1	Il comparto dell'ex-deposito ARL .....	2
2.2	Lo sviluppo territoriale di Via La Santa .....	4
2.3	Il PR di Viganello in vigore .....	10
2.4	Il comparto della variante di PR.....	13
3	Inquadramento pianificatorio .....	15
3.1	Il Piano Direttore cantonale (PD).....	15
3.2	Il programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti (PAC).....	16
3.3	Il Piano Direttore comunale della Città di Lugano (PDcom) .....	16
3.4	Il Programma di agglomerato del Luganese (PAL3).....	20
3.5	Il Piano della viabilità del Polo Luganese (PVP).....	22
4	Contestualizzazione della variante di PR .....	25
4.1	L'analisi dell'evoluzione del PR di Viganello.....	25
4.2	Le criticità del PR in vigore .....	29
4.3	L'attuazione del PR in vigore .....	30
4.4	Il potenziale di trasformazione .....	31
4.5	L'edificato storico .....	34
4.6	Il sistema degli spazi pubblici e della mobilità lenta.....	36
5	Gli obiettivi della variante di PR .....	40
6	Contenuti della variante di PR .....	44
6.1	La sequenza degli spazi urbani .....	44
6.2	I percorsi pedonali .....	45
6.3	La ridefinizione del costruito su Via La Santa.....	47
6.4	L'ex-deposito ARL: comparto di trasformazione urbana.....	48
	<u>Tutela dell'ex-Deposito ARL</u> .....	48
	<u>Comparto di trasformazione urbana</u> .....	50
	<u>Comparto 1 a volumetria vincolata (fmn 29 e 30 RFD)</u> .....	52
	<u>Comparto 2 di progetto unitario (fmn 33, 340 e 941 RFD)</u> .....	53
6.5	Luoghi significativi del progetto urbano .....	53
	La Casa Alta.....	53
	La Vecchia Roggia .....	54
6.6	Il sistema della viabilità e Via La Santa .....	56

7	L'attuazione .....	57
7.1	La ponderazione delle potenzialità edificatorie .....	57
7.2	La Scheda di PD R6 .....	58
7.3	La giurisprudenza .....	59
8	Modifica delle componenti di PR .....	61
8.1	Il Piano delle zone .....	61
8.2	Il Piano del traffico .....	62
8.3	Le norme di attuazione .....	63
9	Procedura .....	64

#### Tavole di sintesi della variante di PR

A. Piano di indirizzo - Piano delle zone, scala 1:2000

B. Piano di indirizzo - Piano del traffico, scala 1:2000

#### Allegati:

Allegato 1a Scheda di rilevamento ISOS Lugano

Allegato 1b Scheda di censimento Ufficio beni culturali (SIBC n. A8801)

Allegato 1c Scheda di valutazione dei beni culturali locali della Città di Lugano (fmn 29 RFD)

Allegato 2 Analisi delle potenzialità di trasformazione per isolati

Allegato 3 Tavola di lettura e analisi urbanistica del quartiere su Via La Santa

Allegato 4 Tavola di impostazione urbanistica della variante di PR

# 1 Premessa

La presente variante di Piano regolatore (PR) è frutto di un percorso di studi e approfondimenti urbanistici che il Municipio della Città di Lugano ha affrontato, nonché di vicende edilizie e di espressione della società civile piuttosto vivaci.

Il principale antecedente è rappresentato dalla presentazione da parte di un istante privato, nel novembre del 2019, di una Domanda di costruzione (DC) sul fmn 29 RFD Lugano, sezione di Viganello, di proprietà della società delle Autolinee Regionali Luganesi (ARL) per la realizzazione di un complesso multifunzionale (residenziale e alberghiero) e al contempo la demolizione dello storico ex-deposito ARL (non tutelato a PR).

A seguito di questa istanza, si sono avute una serie di opposizioni e dinieghi da parte dell'Amministrazione cantonale e della società civile che hanno portato il Municipio a prendere posizione e sospendere la procedura edilizia, in accordo con la proprietà e l'istante, in funzione di un approfondimento di analisi urbanistica per l'aggiornamento del PR della sezione di Viganello.

Gli studi effettuati dal 2020 hanno rilevato l'incongruenza del PR in vigore rispetto agli obiettivi di uno sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità, non solo per il comparto dell'ex-deposito ARL oggetto della DC, ma in generale per le previsioni di trasformazione edilizia su tutta via La Santa, di cui il fmn 29 RFD rappresenta certo un importante tassello, ma organico allo sviluppo di tutto l'asse urbano.

Il Municipio della Città di Lugano ha quindi dato incarico a questo Studio di elaborare la presente proposta di variante di PR relativa al settore urbano di Viganello che si attesta su Via La Santa, raccogliendo, compendiando e concretizzando pianificatoriamente le analisi e le letture urbanistiche fatte finora, quale materiale di inquadramento e indagine preliminare, propedeutico alla variante di PR stessa.

L'obiettivo finale di questo lavoro e iter pianificatorio è la tutela dello storico ex-deposito ARL - già segnalato come oggetto degno della massima salvaguardia (A) dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) -, e, in funzione di ciò, valorizzare l'intero comparto di proprietà pubblica (e para-pubblica) composto dal fmn 29 e 30 RFD, rispettivamente di proprietà della ARL e della Città di Lugano, coerentemente con la proposta di una nuova traiettoria di sviluppo dell'importante asse urbano di Via La Santa.

La presente proposta di variante di PR si coordina quindi con i progetti di governo del territorio urbano che la Città sta gestendo, dal Programma di agglomerato del Luganese (PAL3), al Piano delle viabilità del Polo luganese (VPV), al Piano direttore comunale (PDcom) in elaborazione, mettendone in sinergia le prospettive.

## 2 Stato di fatto

### 2.1 Il comparto dell'ex-deposito ARL

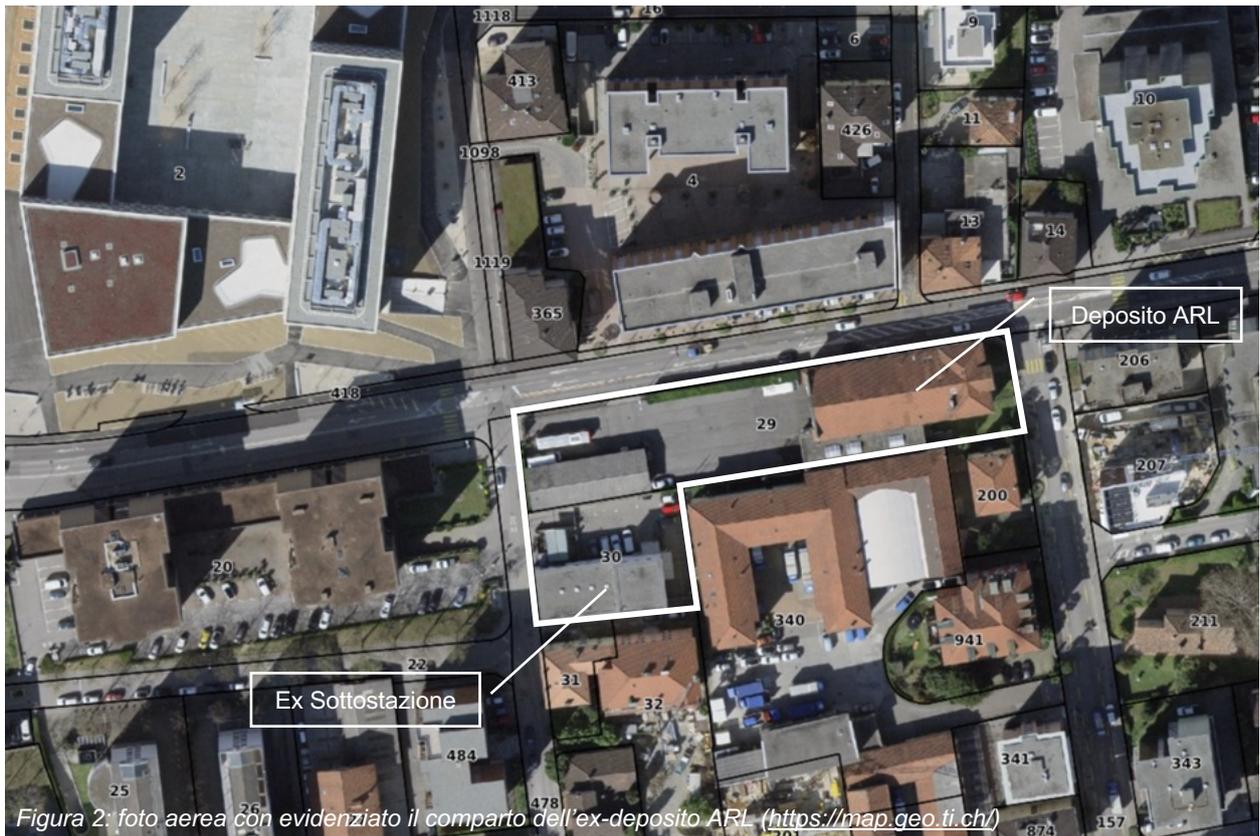
Come accennato in premessa, i destini dello storico ex-deposito ARL al fmn 29 RFD Lugano sez. Viganello, hanno innescato una serie di risposte che hanno portato a rimettere in discussione la parte del PR della sezione Viganello in vigore riguardante via La Santa.

Lo stabile, che ospitava gli uffici e l'officina-deposito di Viganello della Ferrovia Lugano-Cadro-Dino, i cui lavori iniziarono nel 1910, fu progettato dall'architetto Giuseppe Ferla - che disegnò pure l'Officina Termica di Cornaredo, oggi Cinestar -, si distingue per la sua elegante sagoma allungata in classico stile liberty con portali ad arco in facciata e finestroni arcuati laterali. La linea ferroviaria fu dismessa definitivamente nel 1970, e attualmente l'edificio è la sede delle Autolinee Regionali di Lugano.



Figura 1: fotografie dell'ex deposito ARL (fonte: Studio Galfetti, [www.azione.ch](http://www.azione.ch) Zweifel-Patocchi)

In via agli Orti al fmn 30 RFD, adiacente al piazzale dell'ex-deposito ARL, sorge invece lo stabile della ex-sottostazione delle Officine Elettriche Comunali di Lugano per la trasformazione della corrente adatta al funzionamento della ferrovia, costruita nel 1911, ora di proprietà comunale e adibita a centro di servizi per le dipendenze.



Il fmn 29 RFD (ARL) ha un'estensione di 2'446 mq e il fmn 30 RFD (Città di Lugano) ha un'estensione di 913 mq, per complessivamente 3'359 mq.



Le vicende che si sono susseguite, in particolare per lo storico ex-deposito ARL, possono essere così sintetizzate:

#### Domanda di costruzione

- Novembre 2019 - Domanda di costruzione per un nuovo complesso multifunzionale (residenziale- alberghiero) e demolizione dello storico deposito ARL.
- 08.05.2020 – Opposizione Dipartimentale da parte del DT e richiesta di diniego della licenza edilizia
- 30.09.2021 - Sospensione dell'esame della pendente domanda di costruzione (convenuta con Istante e Proprietario); Il Municipio si impegna ad elaborare una variante di PR.

#### Atti del Consiglio Comunale e iniziative della società civile

- 29.11.2019 - Interrogazione 1082 “Sedime ARL di Viganello, che succede?": Domande sull'ipotetica vendita del fondo.
- 7.12.2019 – L'Associazione cittadini per il territorio chiede che il mappale ARL sia acquisito dalla città.
- 10.12.2019 - Interpellanza 4032 "Proprietà ARL di Viganello: un edificio degno di essere tutelato".
- 10.12.2019 - Mozione 4040 “Per l'acquisto dello stabile ARL a Viganello”.
- 10.12.2019 - Mozione 4033 “Proprietà ARL Viganello – modifica di piano regolatore a salvaguardia dell'immobile”.
- 15.01.2020 – Consegna della petizione con 1'500 firme “Salviamo il deposito ARL a Viganello e rivalorizziamolo in un mercato coperto”.
- 16.06.2020 - Interpellanza 4087 “Quali idee per lo stabile ARL Viganello?”.
- 07.07.2020 – Interrogazione 1137 (ex interpellanza 4087) “Quali idee per lo stabile ARL a Viganello?”.
- 06.02.2021 – Mozione 4130 “Mercato coperto di giorno e deposito musicale aggregativo con concerti live alla sera all'ex deposito ARL di Viganello”.
- 09.12.2021 – Interrogazione 1249 “Sul futuro mercato coperto a Lugano”.

## 2.2 Lo sviluppo territoriale di Via La Santa

Il territorio del quartiere di Viganello lungo la piana del Cassarate ha subito uno sviluppo veloce, soprattutto dopo la prima metà del'900, a seguito delle pressioni insediative legate alle dinamiche urbane di Lugano.

Comune dal carattere rurale ai margini della città fino al XX secolo, si sviluppa soprattutto a causa della prima industrializzazione e all'insediamento di attività artigianali legate all'uso della forza motrice dei corsi d'acqua (fiume Cassarate e le sue rogge di derivazione): l'urbanizzazione della piana a Viganello è avvenuta non tanto come conseguente e continua espansione urbana del centro storico di Lugano (erano Comuni distinti), quanto come sviluppo dell'asse trasversale a nord della città, tra via Madonnetta a Lugano (Molino Nuovo) e Via la Santa a Viganello.

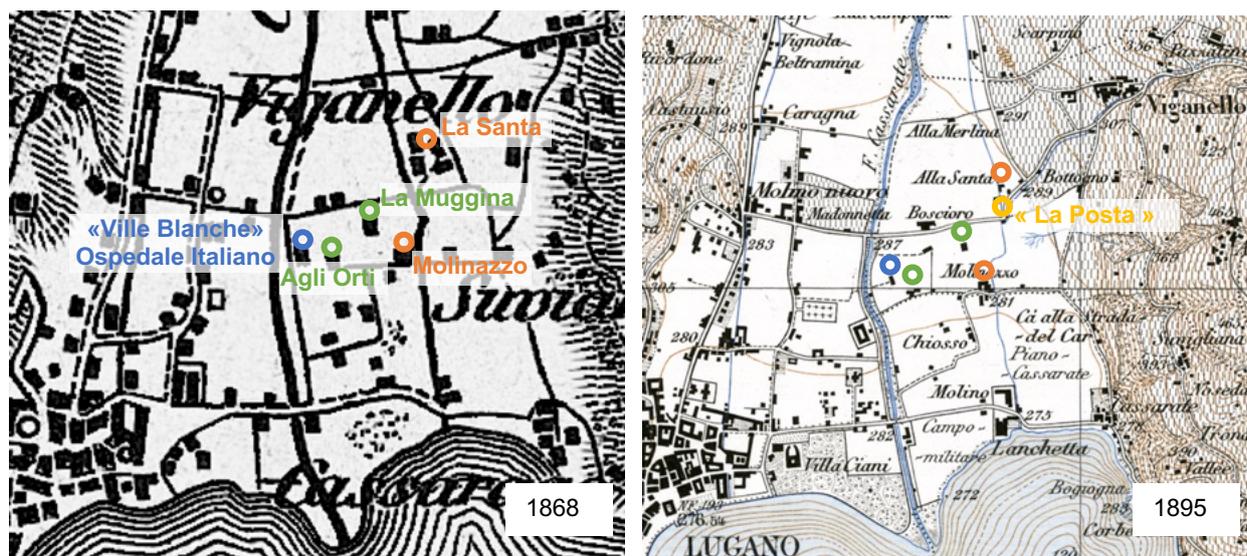
È importante ricordare a proposito che sino alla seconda metà dell'800 gli unici ponti che collegavano il territorio della piana a destra del Cassarate con la sponda sinistra erano a ponte di Valle a Davesco-Soragno a nord e presso la Foce a sud, tra Lugano e Castagnola.

Il ponte di via Madonnetta-via La Santa viene costruito nel 1866 e, tra il 1881 e 1885, viene creata la continuità stradale dal ponte della Madonnetta al borgo di Viganello, con l'interramento del torrente a sud del villaggio; nel 1890 viene corretta la strada da Viganello a Pregassona, e così Viganello diventa il passaggio obbligatorio fra la città di Lugano e i villaggi della sponda sinistra del Cassarate.

Ed è quindi proprio attorno all'asse di via Madonnetta-via La Santa che, tra la fine dell'800 e la prima metà del '900, si attestano le trasformazioni più importanti con l'insediamento delle industrie, indotto dalla presenza della roggia sinistra del Cassarate. A partire dal territorio di Pregassona, lungo la roggia, si insediano mulini e torchi e sul territorio di Viganello si formano due importanti nuclei produttivi: La Santa (o Folla) e La Muggina (o Molinazzo); ed è a partire da questi due punti dotati di forza motrice che si svilupperà l'industria.

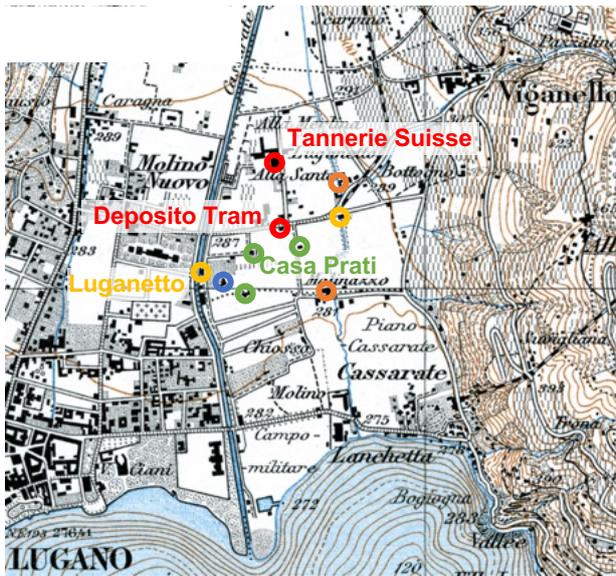
A cavallo della Prima guerra mondiale (1914-1918) si insediano altre aziende, ma non più lungo la roggia, bensì ai lati di via La Santa lungo le strade d'urbanizzazione che iniziano a dipanarsi da questa e successivamente inserendosi nella trama urbana, senza creare le emergenze spaziali dei primi interventi, eccetto i depositi della ditta di trasporti Tanzi all'inizio degli anni '30, tutt'ora attiva.

Di seguito riportiamo gli estratti delle carte topografica della Svizzera (carta Dufour e Siegfried) dal 1868 al 1934, e le Carte nazionali della Svizzera dal 1953 al 2015 (sino al 2021), con evidenziati i luoghi di riferimento e delle attività produttive del quartiere di Viganello.

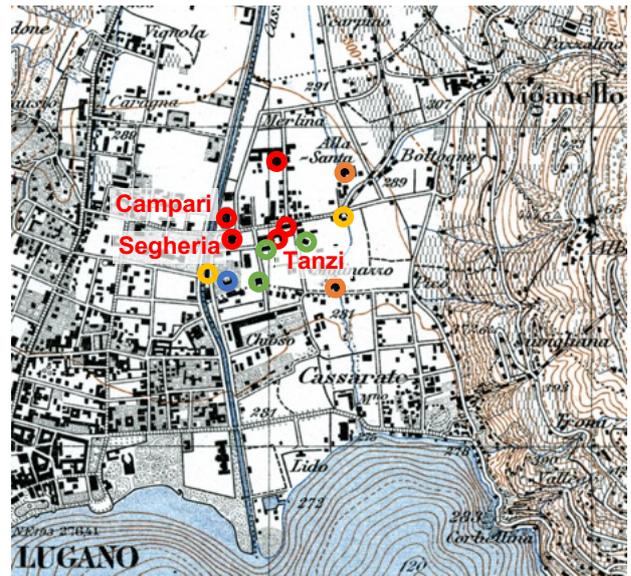


- Mulini, legati alla roggia: La Santa (produzione olii, dal 1845 farmacia Uboldi, poi Bordoni e Sabo) e Molinazzo (Mulini Bernasconi)
- Masserie, legate alle attività agricole della piana del Cassarate: La Muggina e "Agli Orti"
- Villa padronale, legata ai poderi agricoli della piana del Cassarate: "Ville Blanche", dal 1902 sede dell'Ospedale Italiano
- Palazzine "urbane" con residenza ai piani superiori e attività commerciali ed esercizi pubblici al piano terra, legate al traffico di passaggio sul nuovo asse stradale Lugano (Molino Nuovo)-Viganello, con il nuovo ponte della Madonnetta (primo ufficio postale)
- Attività produttive

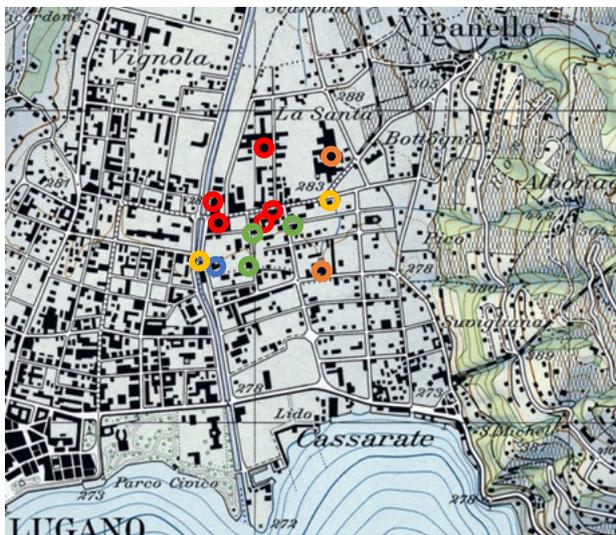
Figura 4 e successive: estratti delle carte topografica Dufour, Siegfried dal 1868 al 1934, e Carte nazionali dal 1953 al 2021, con evidenziati i luoghi di riferimento del quartiere di Viganello



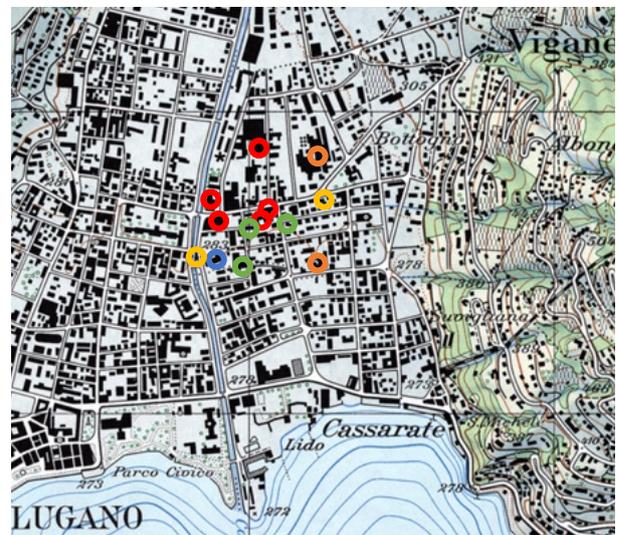
1914



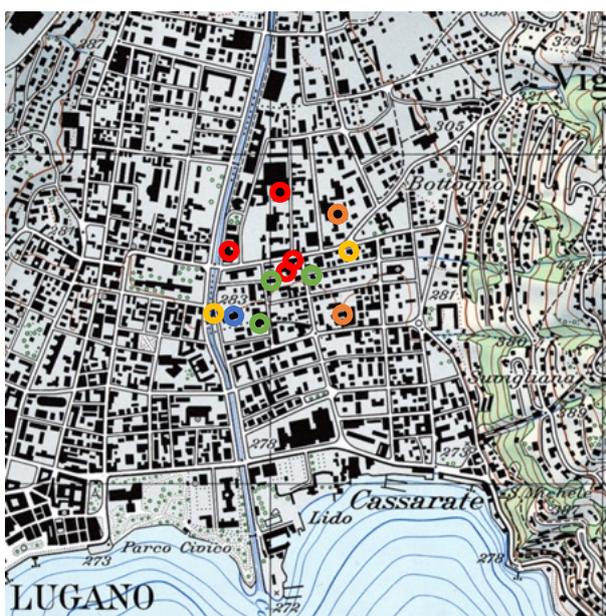
1934



1953



1977



1995



2015

La presenza della roggia è stato un fattore determinante lo sviluppo delle attività produttive sulla piana del Cassarate: “l’esistenza della roggia destra (Cornaredo-Molino Nuovo) è documentata con certezza sin dal 1423, e quella sinistra (Pregassona-Viganello) doveva presumibilmente già esserci alla medesima epoca. È tuttavia presumibile che la costruzione delle rogge, o perlomeno lo scavo di qualche canale d’acqua derivato dal fiume e dai torrenti, sia stato intrapreso già allo scorcio tra il XIII e XIV secolo, parallelamente alla bonifica della pianura del Cassarate. (...) La datazione permette di situare le rogge nel contesto dell’epoca di grande fervore nel realizzare opere idrauliche nel ducato di Milano.

(...) La presenza delle rogge induce l’insediamento degli opifici nel medioevo, ma anche delle industrie che utilizzavano l’energia idraulica a partire dalla fine dell’800.”<sup>1</sup>

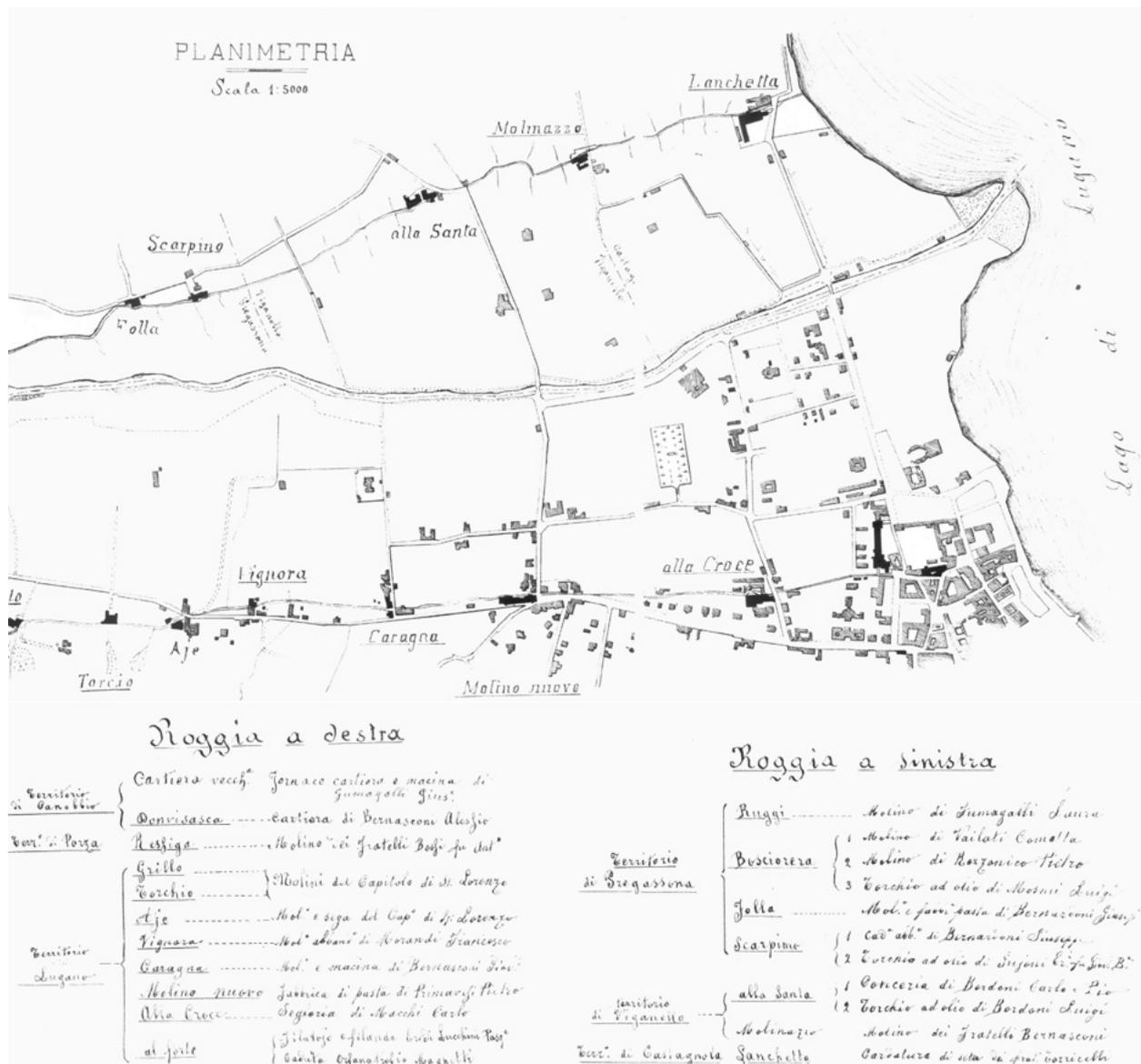


Figura 5: Derivazioni Cassarate, profili longitudinali delle rogge, planimetria 1:5000, con elenco delle attività che utilizzano le rogge, datazione incerta (UTC Pregassona)

<sup>1</sup> Il ruolo delle rogge del Cassarate è stato oggetto di un progetto di ricerca della SUPSI, “CORO – Comprensorio delle rogge del Cassarate”, arch. Cristina Kopreinig Guzzi: “il tema centrale dello studio è rappresentato dall’organizzazione territoriale delle attività produttive nate lungo le rogge, canali di derivazione delle acque del Cassarate, che hanno portato fin dal medioevo acqua e forza motrice a mulini, filande e altre imprese artigianali, poi industriali. Questa “ossatura” non era importante solo nel passato: oggi si è rivelata infatti essere supporto allo sviluppo urbano in un’altra forma, come memoria storica, come base di conoscenza.”, di cui si riprendono alcuni spunti di analisi e documenti.

Dagli anni '60 e '70 si assiste alla trasformazione della periferia urbana, che con la veloce espansione della Città subisce la pressione insediativa dell'area urbana centrale, innescando processi di espulsione delle attività produttive e di abbandono delle aree di antica industrializzazione (delocalizzazione industriale), legata alla formazione della rendita urbana (aumento dei valori fondiari).

Le aree di antica industrializzazione diventano sempre più attrattive per la residenza, anche grazie ai PR che mirano al massimo sfruttamento in termini di potenzialità edificatorie e cubatura.

Negli ultimi trent'anni sono state abbattute molte attività produttive che si erano insediate a Viganello, di cui le principali - e prese in considerazione per questa breve disamina dell'evoluzione insediativa del comparto di studio - sono:

- La segheria Mumenthaler (poi SACIL), sostituita negli anni '90 del XX secolo dal complesso residenziale porticato al fmn 20 RFD;
- I complessi molinari originari di La Santa e Molinazzo, la Tannerie Suisse (poi concerie Beretta-Piccoli), e la Campari, begli esempi di stabilimenti Liberty, demoliti nel primo decennio degli anni 2000;
- Nei primi anni 2000 si assiste anche alla grande trasformazione dell'Ospedale Italiano, per cui la struttura storica nata dall'originaria "Ville Blanche" è stata sostituita dall'attuale moderna struttura ospedaliera, ancora in fase di espansione: nel 2015/16 è stata demolita anche l'antica Masseria di via Speranza, con il suo vasto orto, per la costruzione del nuovo autosilo.

Le uniche attività produttive rimaste ancora attive lungo via La Santa sono la Ditta di trasporti Bolliger e Tanzi e il deposito ARL (ex deposito del tram Lugano-Dino).

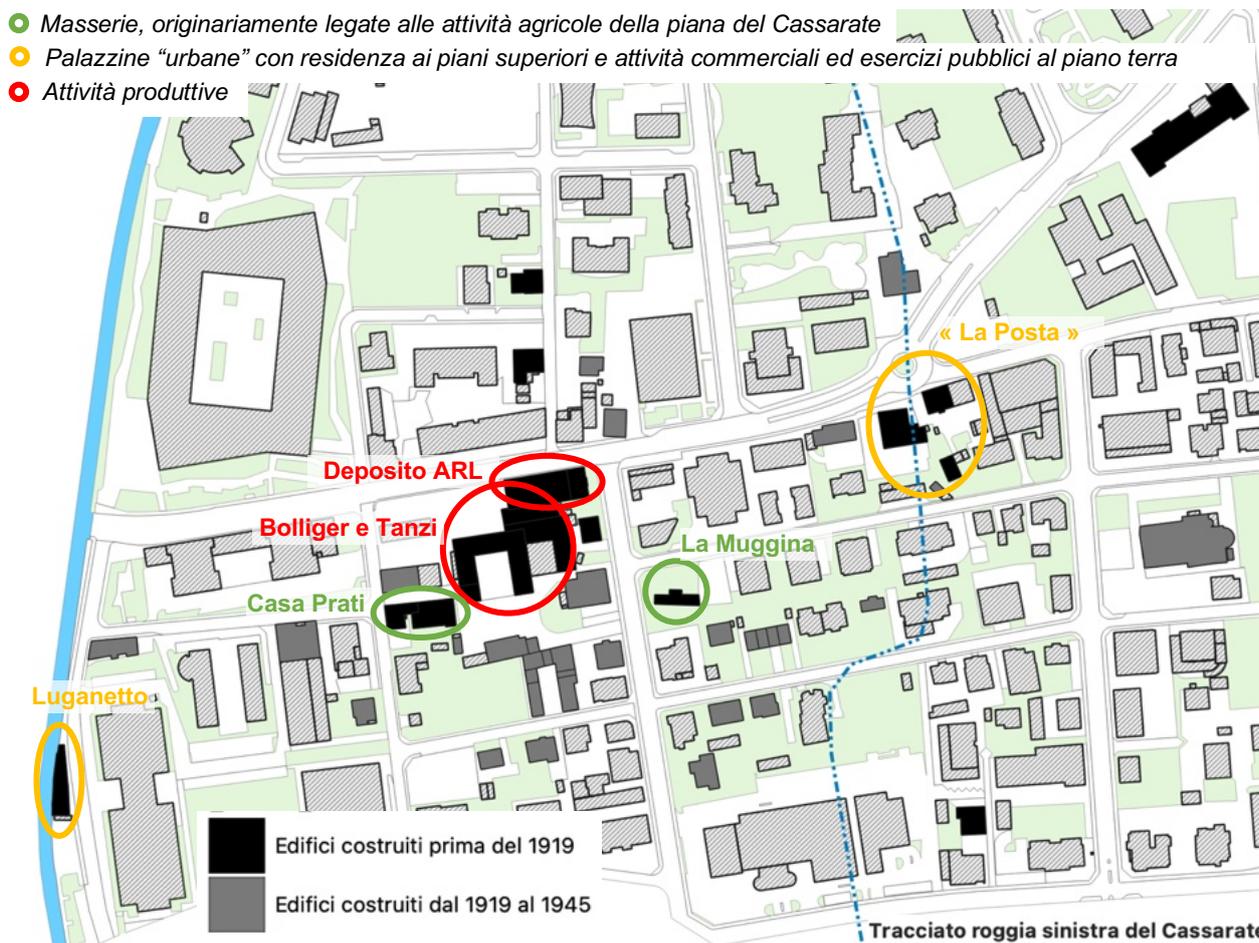


Figura 6: Misurazione ufficiale con evidenziati i riferimenti storici rimasti

Delle masserie storiche prese come riferimento è rimasta La Muggina, bene tutelato a livello cantonale, mentre delle edificazioni civili (residenze, attività commerciali ed esercizi pubblici) di fine del XIX secolo e inizi del XX secolo è rimasta ancora qualche palazzina, in particolare dove in effetti erano sorte le prime palazzine urbane, legate al passaggio di transito nato con la costruzione del Ponte della Madonnetta, e dove è ancora attivo il ristorante “La Posta” e l’edificio affianco, sull’attuale rotonda di via La Santa-via Bottogno: proprio nello spazio aperto tra i due edifici, tra pergole e campi di bocce, passava la roggia sinistra del Cassarate.

Proprio per la sua caratteristica di prima espansione industriale delle attività produttive di Lugano, dal medioevo sino alla prima metà del’900, l’Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) individua e segnala alcune parti dell’edificato e alcuni singoli edifici come degni di conservazione o comunque attenzione<sup>2</sup>, evidenziando proprio il carattere di eterogeneità l’elemento caratterizzante di questa parte di quartiere, quale testimonianza della stratificazione storica ancora leggibile:

Tipo	Numero	Definizione	Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	Obiett. di salvaguardia	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
P	17	Luganetto, edificazione nel piano del Cassarate, su assi ortogonali, a funzione abitativo commerciale e artigianale; inizio sec. XX e sostituzioni e inserimenti seriori	C	/	/	/	C			
E	17.0.1	Galleria d'arte La Colomba, villa con eleganti decorazioni, corpo a torretta, loggia e balconcini, entro giardino con importante arredo arboreo; 1925 (arch. B. Tomamichel)				X	A			
	17.0.2	Edifici abitativi commerciali, facciate rappresentative con negozi verso strada, area artigianale alle spalle						o		
	17.0.3	Modesti edifici abitativi plurifamiliari, coperti a 4 falde; 1ª metà sec. XX						o		
	17.0.4	Edificio abitativo plurifamiliare a 3 piani e 3 assi, facciata terminata a falso timpano, sperduto entro edificazione recente; ca. 1930						o		
G	17.1	Insieme abitativo artigianale con importanti dimore su Via Lido; inizio sec. XX	B	/	/	/	B			
E	17.1.1	Autolinee regionali, edificio con tratti industriali dell'inizio del sec. XX e palazzina amministrativa in forma di villa; ca. 1900				X	A			

Figura 7: estratto scheda di rilevamento ISOS relativa a Lugano

<sup>2</sup> Obiettivi di conservazione ISOS:

**A. Conservazione della sostanza** significa conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell’impianto, spazi liberi ed eliminare gli elementi perturbanti

**B. Conservazione della struttura** significa preservare la disposizione e la forma degli edifici e degli spazi liberi nonché conservare integralmente gli elementi e le caratteristiche essenziali per la struttura

**C. Conservazione del carattere** significa preservare l’equilibrio tra vecchi e nuovi edifici nonché conservare integralmente gli elementi essenziali per il carattere

Si fa riferimento alla scheda ISOS dell'Allegato 1 per la descrizione e le considerazioni in merito, senza riprenderle per esteso (si segnala che per l'elemento emergente 17.0.1 Galleria d'arte La Colomba, la Scheda ISOS individua l'edificio sbagliato: l'edificio, per il quale l'inventario pone un obiettivo di salvaguardia, è quello individuato nella figura precedente con il perimetro rosso).

## 2.3 Il PR di Viganello in vigore

L'ultima revisione del PR della sezione di Viganello della Città di Lugano, ora in vigore, è stata approvata con Risoluzione del Consiglio di Stato (CdS) n. 576 del 07.02.2006.

L'impianto territoriale e lo sviluppo edilizio di Viganello sono tracciati dai PR precedenti, in particolare la revisione del PR del 1993 inserisce lungo via La Santa il concetto di fronte edilizio compatto porticato a destinazione mista commerciale (RS6), che si dirama lungo via Al Lido e via Taddei (RC6); il resto della piana edificabile, a nord e sud dell'asse stradale principale, è destinato alla zona residenziale a 6 piani (R6).

L'intenzione del PR era una forte densificazione lungo l'asse stradale via la Santa con lo sviluppo di uno spazio stradale urbano, con portico e alberatura, tipo boulevard, che avrebbe richiesto una costruzione ex-novo dell'intero comparto per raggiungere l'obiettivo, oltre a sapersi coniugare con le adiacenze: l'importante sviluppo edilizio degli ultimi 30 anni non è avvenuto come da PR.

Con la revisione del PR del 2006, attualmente in vigore, le densità edilizie vengono aumentate, portando l'edificazione residenziale e mista commerciale a 7 piani (RS7, R7i e R7e), mentre il fronte edilizio continuo porticato su via La Santa viene ridotto ed eliminata la previsione della fascia mista commerciale RC6 su via Al Lido e via Taddei.

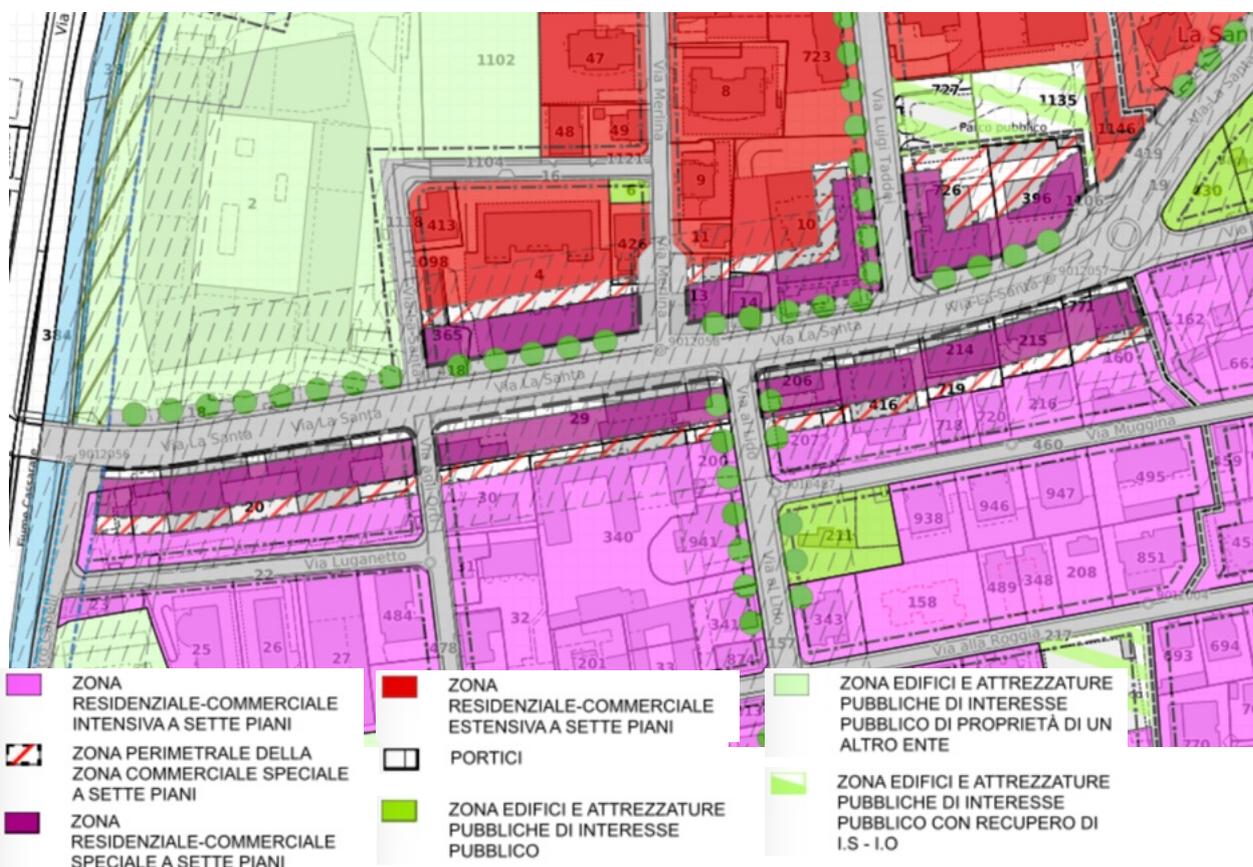


Figura 8: estratto del Piano delle zone del PR in vigore (<https://map.geo.ti.ch/>), con evidenziato il comparto ex-deposito ARL



Figura 9: estratto del Piano del paesaggio del PR in vigore (<https://map.geo.ti.ch/>), con evidenziato il comparto ex-deposito ARL



Figura 10: estratto del Piano del traffico del PR in vigore (<https://map.geo.ti.ch/>), con evidenziato il comparto ex-deposito ARL

Per un'analisi dell'evoluzione del PR si rimanda al capitolo 4.1 "L'analisi dell'evoluzione del PR di Viganello" del presente Rapporto.

La normativa di PR disciplina il comparto relativo al deposito ARL e l'intero asse di via La Santa tramite gli articoli che regolano le rispettive zone, così sintetizzabili:

#### Art. 40 Zona residenziale-commerciale speciale: R7S

- Superficie teorica occupabile: è data dalla superficie del fondo rivolto sul fronte di Via La Santa per una profondità minima di 12.00 m e massima di 14.00 m.
- Sfruttamento: Il volume edificabile massimo è dato dalla superficie teorica occupabile moltiplicata per 22.50 m. Fuori terra è permesso lo sfruttamento del 90% al massimo del volume edificabile e la parte non sfruttata, per un minimo del 10% ed un massimo del 20% può esser sfruttata sotto terra.
- Altezza vincolante: Non sono ammessi edifici di meno di 5 piani fuori terra.
- L'altezza degli edifici sul fronte rivolto verso la Via La Santa, e per una profondità minima di m 6.00, è di almeno m 22.50 per costruzioni a 7 piani.
- Contiguità prevalente e distanze: Ove è indicata una linea di costruzione vige, lungo la stessa, l'obbligo di edificare in contiguità.
- Zona perimetrale della zona R7S: Nella fascia che circonda la zona RS7 non è concessa alcuna edificazione se non sotterranea. Tale zona gode tuttavia dell'indice di sfruttamento della zona contigua e la relativa superficie utile lorda può essere aggiunta a quella dei fondi.
- Portici: Area vincolata dalla presenza di un portico al piano terra

#### Art. 41 Zona residenziale-commerciale intensiva: R7i

Distanze da confine:	7 m
Distanze verso strada:	5 m
Altezza massima alla gronda:	22.50 ml
Altezza massima al colmo:	24.50 ml
I.S.:	1.6
I.O.:	35%
Area verde minima:	25%

#### Art. 42 Zona residenziale-commerciale estensiva: R7e

Distanze da confine:	7 m
Distanze verso strada:	5 m
Altezza massima alla gronda:	22.50 ml
Altezza massima al colmo:	24.50 ml
I.S.:	1.4
I.O.:	35%
Area verde minima:	25%

Per il comparto relativo all'ex-deposito ARL, il PR in vigore ammette una potenzialità edificatoria di:

fmn 29 RFD:	9'030 mq di SUL	} 10'490 mq di SUL
fmn 30 RFD:	1'460 mq di SUL	

## 2.4 Il comparto della variante di PR

Il presente lavoro si occupa del comparto urbano che si affaccia su via La Santa, dal ponte sul fiume Cassarate e il Lungofiume, alla rotonda di via Bottogno, riconosciuto quale asse e centralità urbana da riqualificare e riordinare.

Il comparto relativo dell'ex-deposito ARL fa parte di questo sistema di sequenze urbane che costituiscono l'attrattività di via La Santa, e la sua riqualifica urbanistica deve essere letta in questo contesto.

Il comparto oggetto di questa rilettura urbanistica in funzione della variante di PR include le aree pubbliche e private che si affacciano su via La Santa, ed è delimitato da:

- a ovest, il lungofiume Cassarate;
- a nord, l'asse di via Merlina;
- a est, la rotonda tra via La Santa e via Bottogno;
- a sud, l'asse di via Muggina-via Luganetto;



Figura 11: estratto della Carta tecnica nazionale (<https://map.geo.ti.ch/>), con evidenziato il comparto di variante di PR

Il comparto della presente variante di PR include 59 fondi, pubblici e privati, ed esattamente:

fmn 4 – 6 – 10 – 11 – 13 – 14 – 15 parz. – 16 – 18 – 19 parz. – 20 – 22 – 29 – 30 – 35 parz. – 157 parz. – 160 – 161 parz. – 162 – 200 – 206 – 207 – 214 – 215 – 216 – 340 – 365 – 396 – 413 – 416 – 418 – 419 – 426 – 460 – 478 parz. – 718 – 719 – 720 – 728 parz. – 771 – 941 – 1098 – 1104 – 1118 – 1119 – 1120 – 1121 RFD,

per complessivamente ca. 49'554 mq di superficie (4.95 ha).



Figura 12: estratto della foto aerea (<https://map.geo.ti.ch/>), con evidenziato il comparto di variante di PR

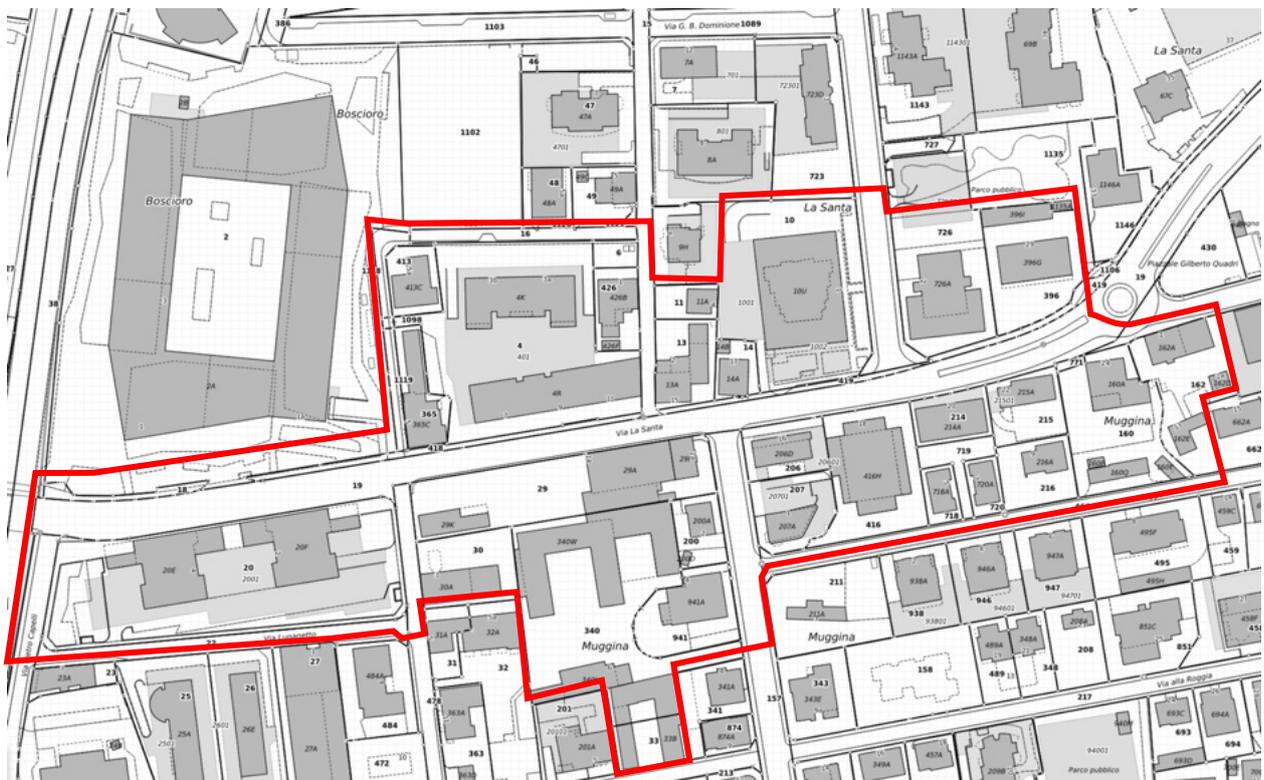


Figura 13: estratto della Misurazione ufficiale (<https://map.geo.ti.ch/>), con evidenziato il comparto di variante di PR

### 3 Inquadramento pianificatorio

Le dinamiche di trasformazione del quartiere devono essere inquadrate sia nell'ambito delle politiche cantonali, regionali e comunali di sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti e sia degli esiti del mandato di studi in parallelo indetto per definire gli indirizzi e gli obiettivi generali che il Piano direttore comunale dovrà perseguire (mandato della Città concluso).

#### 3.1 Il Piano Direttore cantonale (PD)

Gli obiettivi e gli indirizzi che guidano questo lavoro di verifica pianificatoria parte dai temi prioritari definiti dalla Scheda di PD R10 *Qualità degli insediamenti*.

La scheda R10 insieme alle schede R1 *Modello territoriale cantonale* ed R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*, compone l'insieme degli indirizzi, delle misure e dei compiti che il Piano direttore (PD) attua, finalizzati a contenere l'estensione degli insediamenti, a migliorare la qualità del tessuto costruito e a favorire un'edificazione concentrata.

I valori cardine propugnati dalla scheda PD R10 sono<sup>3</sup>:

- La predisposizione di una **rete di spazi pubblici e di spazi naturali**, nonché di percorsi dedicati alla mobilità lenta quale ossatura per la definizione del tessuto costruito;
- La **tutela e la valorizzazione del patrimonio costruito** – dai grandi monumenti alle piccole testimonianze del passato (come ad esempio muri a secco e fontane), dai parchi pubblici ai giardini, le alberature e le residenze su suolo privato – permettono di far emergere la storia e l'identità dei luoghi, incrementando quindi il senso d'appartenenza e la cura di chi ci abita, oltre che l'attrattiva verso chi li visita;
- La **mescolanza funzionale** nei quartieri permette la vicinanza e la raggiungibilità facilitata di attività e servizi quotidiani, incrementando gli spostamenti a piedi e in bicicletta invece di quelli in auto. La **mescolanza sociale e generazionale** sostiene i rapporti fra persone e semplifica i processi di aiuto reciproco;
- La **progettazione urbanistica delle strade di attraversamento degli insediamenti** che persegua la convivenza di diversi utenti (trasporti pubblici, automobili, pedoni e ciclisti), incrementa la qualità fisica, sociale ed ambientale di tali spazi;
- Il ricorso a **procedure di confronto di idee nella progettazione e pianificazione** (per esempio mandati di studi in parallelo o concorsi di urbanistica, architettura, architettura del paesaggio), e a processi partecipativi che coinvolgano la popolazione organi consultivi (commissioni urbanistiche), alimenta il dibattito e la presa di coscienza collettiva sulla qualità di quello che si costruisce (cultura della costruzione) e permette di trovare soluzioni condivise e qualitative alle trasformazioni territoriali.

---

<sup>3</sup> Testi ripresi dalla Scheda PD R10 *Qualità degli insediamenti*

### 3.2 Il programma di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti (PAC)

In questo contesto un ruolo centrale lo ricoprono i temi delle modalità d'attuazione dello sviluppo insediativo centripeto di qualità e le conseguenze sulla gestione e la conformazione delle zone edificabili nei Piani regolatori, temi che si ritrovano nella scheda PD R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*.

La scheda sancisce il disposto secondo il quale le zone edificabili esistenti vanno sfruttate più efficacemente di quanto fatto fino ad ora: allo scopo i Comuni devono verificare il dimensionamento delle zone edificabili secondo il metodo descritto negli allegati della scheda e devono poi adeguare i propri PR, integrandovi l'impostazione urbanistica sviluppata nell'ambito del loro Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) e ricalibrando le potenzialità edificatorie a favore dei luoghi strategici in base al fabbisogno all'orizzonte dei 15 anni.

Il programma d'azione comunale PAC deve in particolare permettere di<sup>4</sup>:

- mobilitare e riordinare le riserve;
- sviluppare i luoghi strategici;
- preservare i luoghi sensibili;
- realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;
- avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri.

I Comuni aggiornano e adattano i loro Piani regolatori in funzione delle esigenze poste dal programma d'azione comunale.

Il Comune di Lugano ha avviato nel corso del 2020/21 il mandato di studi paralleli (MSP) per l'elaborazione del Piano direttore comunale (PDcom), quale strumento programmatico e strategico che permetta di delineare lo sviluppo del territorio di Lugano per i prossimi 20 anni circa e che ponga delle basi solide per l'armonizzazione dei Piani regolatori che compongono la Città, secondo un concetto unitario; esso funge anche da PAC.

I temi del dimensionamento delle zone edificabili e dello sviluppo centripeto di qualità sono quindi affrontati in questo ambito di progetto territoriale strategico.

### 3.3 Il Piano Direttore comunale della Città di Lugano (PDcom)

La procedura concorsuale del PDcom è terminata nell'autunno del 2021. Nel 2022, parallelamente a un'ampia fase di informazione e partecipazione, i lavori sono proseguiti con il team composto dallo Studio Paola Viganò, Guscetti studio di architettura e pianificazione e Officina del paesaggio ("Lugano 2050"), per concludersi nell'estate del 2023.

Nel corso della primavera e dell'autunno del 2022, la Città di Lugano ha organizzato una serie di iniziative e incontri per presentare il progetto di PDcom alla cittadinanza.

Benché il PDcom non sia ancora stato formalmente approvato dal Municipio, alcuni temi sono di particolare rilevanza per il comparto in oggetto, in particolare quelli relativi ai "Centri civici", agli "edifici alti", alla "rigenerazione urbana" e agli "assi forti del trasporto pubblico".

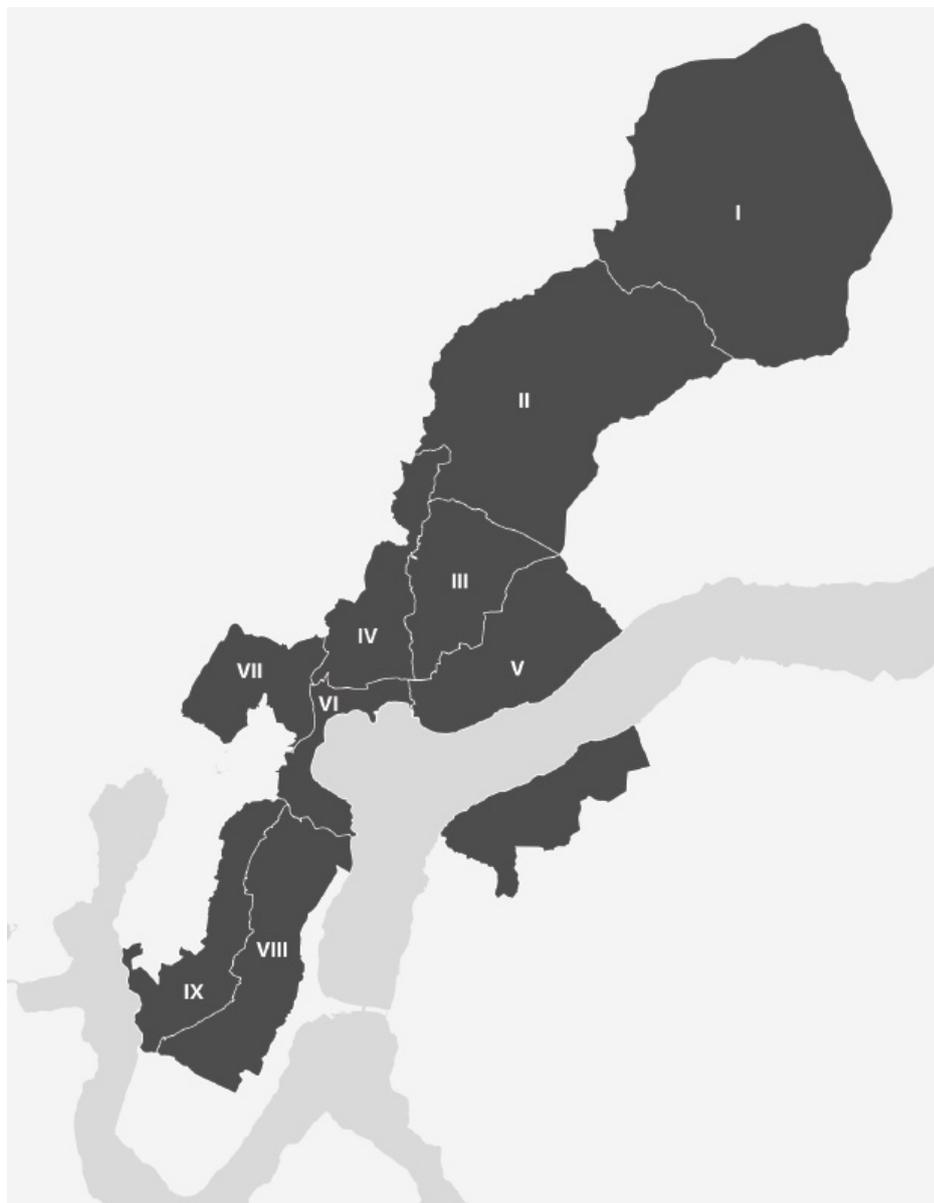
---

<sup>4</sup> Testi ripresi dalla Scheda PD R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*

### **Centri civici**

Il territorio di Lugano è in tutta evidenza complesso. Si tratta di un sistema insediativo con un'elevatissima differenziazione interna. Per declinare questi caratteri e per raggiungere i suoi obiettivi, il PDcom propone la categoria della “Costellazione” come unità di analisi e progetto: esse permettono di dare forma a queste relazioni e soluzione al problema di gestire la coerenza di un territorio vasto e frammentato.

“Lugano 2050” è allora una città multi-nodale che si articola per “Costellazioni”, ovvero parti che sono esse stesse territorialmente complesse. La Costellazione è l'unità territoriale alla quale organizzare il decentramento del processo politico informale, della partecipazione e discussione della comunità locale coinvolta nella costruzione del PDcom e nella gestione dell'adeguamento dei Piani regolatori. È l'unità territoriale che permette di governare la complessità del territorio luganese.



*Figura 14: Le nove Costellazioni proposte dal PDcom, tra cui la Piana (IV) di cui fa parte Viganello bassa.*

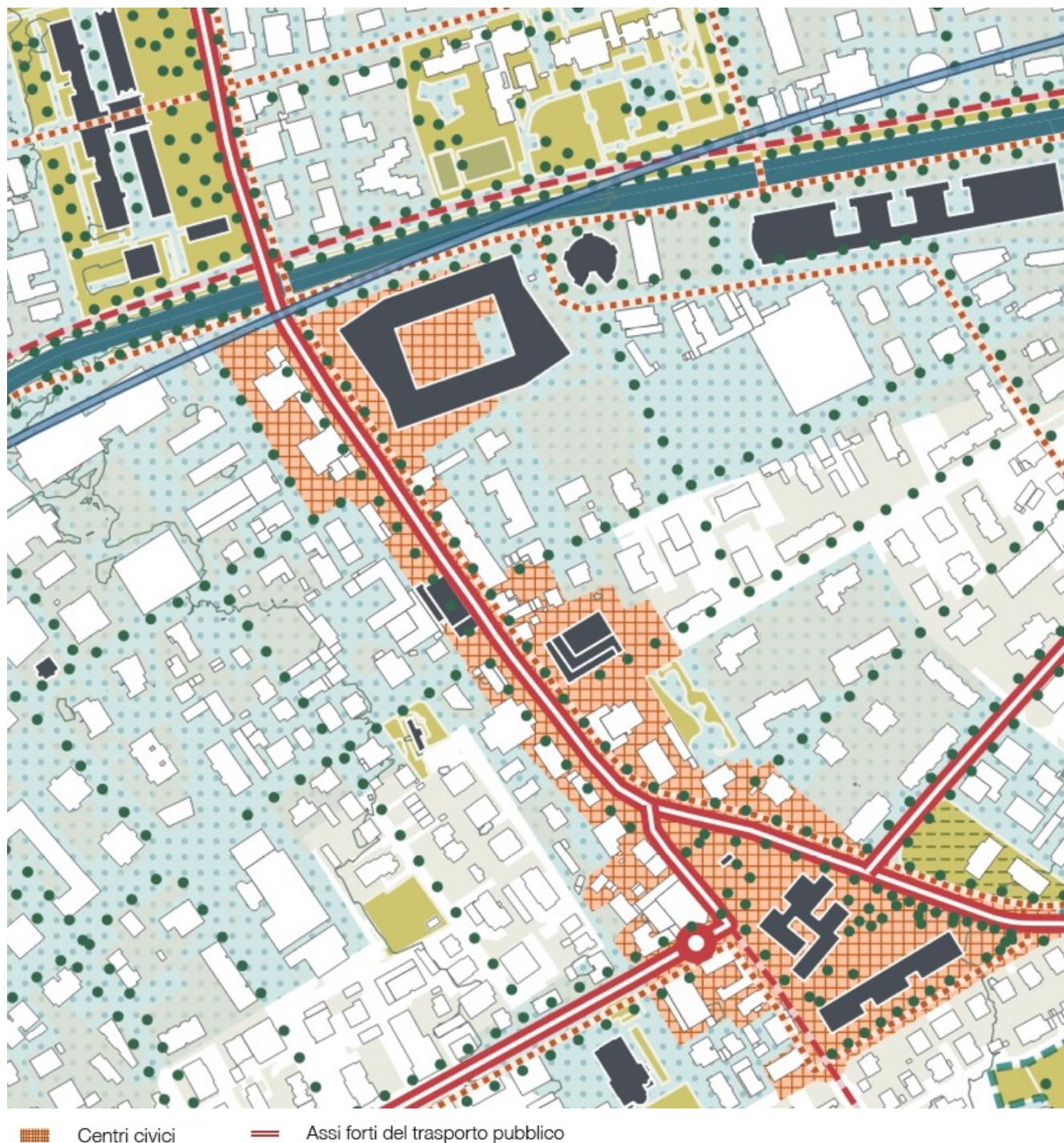


Figura 15: Estratto del quartiere di Viganello-La Santa delle tavole di progetto Studio Paola Viganò

In ogni Costellazione devono riconoscersi uno o più **centri civici** accessibili con il trasporto pubblico, dove trovare luoghi d'incontro, servizi, commerci e attrezzature pubbliche. Una struttura multinodale, quindi, capace di rafforzare l'urbanità e l'abitabilità di tutto il territorio luganese, per sua natura molto diversificato e frammentato.

I centri civici possono avere connotazioni differenti. Alcuni di questi, infatti, identificano luoghi d'interesse e frequentazione non solo locale, ma a scala comunale o regionale (ad esempio la stazione ferroviaria, il lungolago ed il centro antico di Lugano), luoghi che concentrano importanti attrezzature pubbliche, una grande varietà di servizi e commerci, musei, luoghi d'incontro. La vitalità di questi centri e le attività presenti durante tutto l'arco della giornata sono di grande

importanza e dovranno essere sostenute, ma è necessario fare attenzione alla coabitazione con altre destinazioni d'uso, come quella residenziale che soffre, a volte, della prossimità a luoghi rumorosi e meno riservati. Per questo, sarà importante identificare all'interno delle centralità i luoghi più adatti ad eventi ed attività collettive e i luoghi invece da destinare ad altri usi.

Altri centri civici hanno un ruolo più legato alla Costellazione in cui si inseriscono, dove raccolgono alcuni servizi, commerci di base e attrezzature pubbliche. Sono i luoghi d'incontro per la popolazione locale, di cui è necessario promuovere l'accessibilità e l'attrattività, per esempio migliorando la qualità e le dimensioni degli spazi pubblici e le loro possibilità d'utilizzo, favorendo l'inserimento di nuove attività ai piani terra o in edifici sottoutilizzati, permettendo la coabitazione di spazi abitativi, commerciali e lavorativi in tipologie miste, nuove nel contesto di Lugano.

Il PDcom riconosce in Via La Santa un Centro civico della Costellazione Piana.

### **Edifici alti**

Il PDcom considera **edifici alti** le costruzioni che si attestano tra i 40 e i 60 metri d'altezza. A Lugano ne esistono già alcuni, disposti in modo puntuale:

- Ospedale Civico di Lugano (1980);
- Casa d'appartamenti, Pregassona (1962);
- Casa Torre, Cassarate (1958);
- Casa alta in via La Santa a Viganello (1972).

A partire dai progetti già in corso, come il progetto del Polo sportivo e degli eventi (PSE), del Campo Marzio Nord, del Nuovo Quartiere Cornaredo o ancora del PR intercomunale del Pian Scairolo (con la possibilità di costruire in altezza, in alcuni casi fino ai 60 metri), il PDcom si confronta con la possibilità di nuovi edifici alti e delinea una logica di inserimento territoriale per quelli che eventualmente potrebbero essere pianificati.

Gli edifici alti potranno collocarsi esclusivamente nei luoghi centrali, dove si trova la migliore offerta di trasporto pubblico e di accessibilità. Per questo, il PDcom considera sostanzialmente le piane – quella del Cassarate e il Pian Scairolo – come luoghi idonei alla loro realizzazione, ma con importanti limitazioni che riducono le possibilità alle sole fasce pedecollinari.

La Piana del Cassarate è un contesto del quale si ritiene importante preservare la dimensione e la leggibilità geografica: i due versanti della valle, le colline, il lago, il fiume Cassarate sono elementi la cui presenza rappresenta una qualità fondamentale e sempre percepita del paesaggio urbano. Questa immersione nel paesaggio è una condizione che non deve essere ulteriormente frammentata dalla presenza di edifici alti che impediscano, ad esempio, la comprensione del fondovalle. Per questo, i piedi dei versanti e le fasce pedecollinari - dove peraltro si posizionano già alcuni degli edifici alti esistenti - sono i luoghi privilegiati e di minor impatto per eventuali sviluppi in altezza. Al contrario, la realizzazione di edifici alti a stretto contatto con il fiume Cassarate o sui versanti potrebbe compromettere le qualità paesaggistiche e la leggibilità della piana.

Le fasce pedecollinari, inoltre, attraversano contesti urbani molto differenti. Alcuni di questi - come Campo Marzio Nord o Cornaredo - sono altamente strategici dato l'avanzamento delle trasformazioni e delle pianificazioni in corso e prevedono o ipotizzano già la possibilità di includere nuovi edifici alti.

Il centro civico di Via La Santa, ad eccezione della parte a contatto con il fiume, rientra quindi tra le aree in cui la presenza di edifici alti può essere presa in considerazione. La valutazione deve però legarsi strettamente alla possibilità di creare importanti superfici libere al suolo, restituendo spazi pubblici e verdi alla città e all'uso pubblico. L'edificio alto deve inserirsi entro un progetto urbano che coordini l'uso dei piani terreni e dello spazio pubblico con gli edifici limitrofi.

### ***Rigenerazione urbana***

L'orizzonte concettuale e operativo del PDcom è la città come “risorsa rinnovabile”, oggetto di rigenerazione e di riuso continuo. In quest’ottica, il PDcom fa emergere le diverse occasioni e modalità della rigenerazione urbana, intesa come progetto complessivo per Lugano2050:

- le aree del recupero, della conservazione e riattivazione;
- le aree della riqualificazione e ristrutturazione;
- le aree dell’adeguamento.

La Piana del Cassarate è contraddistinta dalla presenza di “aree del recupero, della conservazione e riattivazione”, in particolare in corrispondenza dei nuclei tradizionali e delle parti di maggior valore storico, e di “**aree della riqualificazione e ristrutturazione**”, tra cui quella in oggetto. Con quest’ultimo concetto, il PDcom richiama il rapido e importante sviluppo immobiliare negli anni del dopoguerra, che ha interessato soprattutto i comparti pianeggianti della città. Questo periodo storico è in generale caratterizzato da una scarsa qualità urbanistica e costruttiva (cfr. cap. 4.1). La loro riqualificazione dovrà interessare innanzitutto lo spazio pubblico, al fine di introdurre nuovi luoghi d’incontro, spazi verdi e permeabili, anche grazie alla razionalizzazione e riduzione delle superfici a parcheggio. Queste operazioni dovranno legarsi anche a politiche fondiarie pubbliche più attive e del verde privato, volte a favorire contesti urbani più interessanti e gradevoli, ma anche a migliorare l’accessibilità, il comfort e a sviluppare la rete della mobilità lenta.

Al concetto di riqualificazione e ristrutturazione sono correlati pure quelli di energia grigia, di valorizzazione del patrimonio storico-culturale, di riuso e adeguamento dell’esistente e di inclusione sociale, aspetti fondamentale in ogni operazione di rigenerazione urbana.

### ***Assi forti del trasporto pubblico***

Gli assi forti proposti dal PDcom rappresentano i principali assi urbani lungo i quali il servizio di trasporto pubblico della città verrà privilegiato in termini di frequenza, accessibilità ed appetibilità del servizio. I collegamenti dei quartieri, anche i meno centrali, con le principali stazioni ferroviarie dell’agglomerato, l’ospedale e le altre polarità urbane sono garantiti da tali assi.

La realizzazione di una maglia di assi forti del trasporto pubblico è il punto di partenza della ristrutturazione e della riqualificazione della Città, dei suoi tessuti edilizi e degli spazi pubblici. La maglia potrà costruirsi in modo incrementale; porta con sé misure che interessano la mobilità, ma anche altre di tipo funzionale ed urbanistico: da un’offerta di trasporto pubblico ad alto livello di servizio, una rete di piste ciclabili e di percorsi di mobilità attiva, alla riqualificazione dei fronti urbani, o ancora ad una densificazione mirata in prossimità degli assi e dei suoi nodi, coerentemente con il concetto di sviluppo centripeto di qualità.

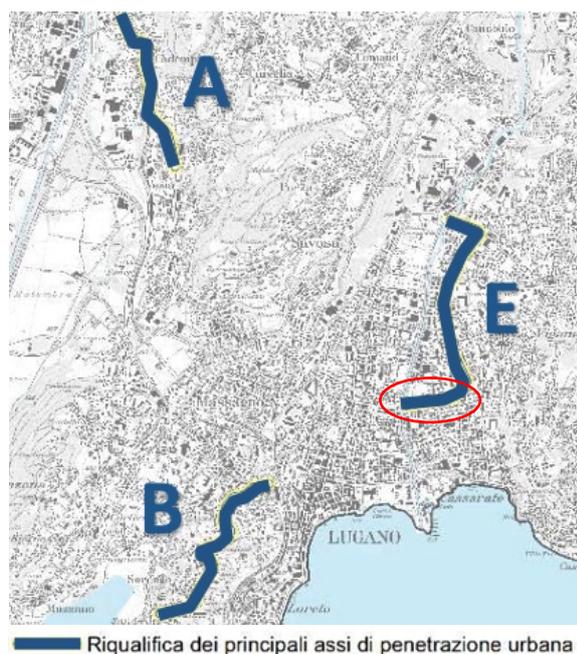
Il disegno della maglia di assi forti si pone in continuità con quanto già messo in opera dalla città, i progetti in corso o in discussione, confermando alcune scelte già intraprese riguardo ai tracciati e alle fasi di realizzazione e suggerendo alcuni miglioramenti.

## **3.4 Il Programma di agglomerato del Luganese (PAL3)**

Il Programma d’agglomerato del Luganese di 3<sup>a</sup> generazione (PAL3) considera il comparto di Viganello soltanto marginalmente, non nello specifico ma come parte del Polo urbano – Città Bassa (misura IN1), con concentrazione sullo sviluppo di Lugano da sud a nord, lungo il Cassarate, verso Cornaredo e con la riqualifica dei principali assi di penetrazione urbana (IN4), tra cui via La Santa, come parte dell’asse Via Bozzoreda-Via Ceresio-Via Emilio Rava all’interno del tessuto urbano di Lugano (Asse E).



Figura 16: Estratto del Piano degli insediamenti del PAL3



**Descrizione della misura**

Estensione della politica di riqualfica degli assi urbani e dell'accessibilità all'agglomerato adottata con il Piano della viabilità del Polo (PVP).

Le criticità causate da importanti assi di mobilità motorizzata all'interno dei quartieri residenziali vengono affrontate dai Comuni con due livelli d'intervento:

- attivazione di politiche territoriali volte ad un miglioramento della resilienza dei quartieri che vogliono conservare una elevata qualità urbanistica e ambientale;
- interventi di arredo, d'integrazione paesaggistica e ambientale sulle infrastrutture viarie in favore di una diminuzione degli effetti negativi che il traffico causa all'interno dei quartieri residenziali.

Figura 17: Estratto della Misura IN4 Riqualfica dei principali assi di penetrazione urbana del PAL3, con evidenziato il tratto di via La Santa

È interessante sottolineare anche il ruolo che ha la misura PA2 Fiume e lungofiume Cassarate, in priorità A, per il comparto di studio: la misura prevede la riqualfica del lungofiume del Cassarate e degli spazi adiacenti, inclusa la foce. Il lungo fiume è trattato sulla base del Masterplan per la riqualficazione del lungofiume (2011) che ha sviluppato una visione complessiva della rete e interconnessione degli spazi verdi e pubblici: l'obiettivo è la creazione di un parco fluviale lungo la sponda sinistra, verso Pregassona e Viganello.

Alle due estremità del futuro parco fluviale i nodi della "Maglia Verde" Foce del Cassarate e Piano della Stampa-Maglio sono già stati realizzati.



Figura 18: Masterplan per la riqualificazione del lungofiume Cassarate (Cassarate River Park, Studio Land)

### 3.5 Il Piano della viabilità del Polo Luganese (PVP)

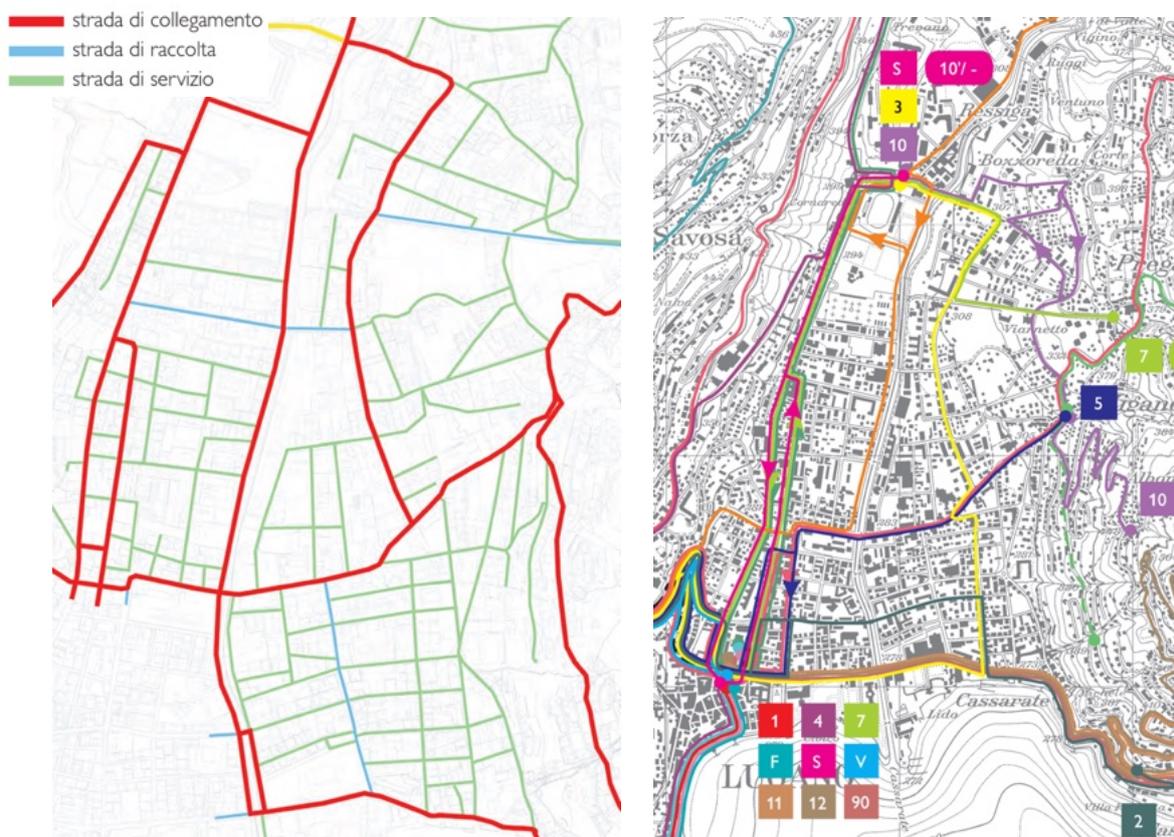


Figura 19: estratti degli schemi delle gerarchie stradali e del sistema delle linee di trasporto pubblico del PVP

Il Piano della viabilità del Polo luganese (PVP) è uno strumento di attuazione del Piano dei Trasporti del Luganese (PTL) che accompagna la messa in esercizio della galleria Vedeggio-Cassarate.

Tema centrale del PVP è quello della mobilità e dell'intermodalità nel comprensorio centrale dell'agglomerato luganese denominato "Polo", interno all'anello di circoscrizione stradale chiamato "Omega", costituito dalla tratta autostradale compresa tra i due svincoli di Lugano e dalla galleria Vedeggio-Cassarate.

Il PVP è stato elaborato congiuntamente da Cantone, Commissione regionale dei trasporti del Luganese (CRTL) e Comuni ed è stato approvato dalla CRTL il 9 ottobre 2008 e dal Consiglio di Stato il 19 novembre 2008.

Dagli schemi riportati, è chiaro come via La Santa rappresenti l'asse della viabilità principale (gerarchia stradale: strada di collegamento) per il collegamento trasversale del Polo urbano, sia per il traffico motorizzato individuale, sia per il trasporto pubblico, mentre l'asse nord-sud di raccolta del traffico e distribuzione sino al lago è rappresentato da via Al Lido: tra via al Lido e via la Santa è prevista una nuova gestione semaforica per concedere la possibilità di svolta a sinistra da Viganello in via al Lido.

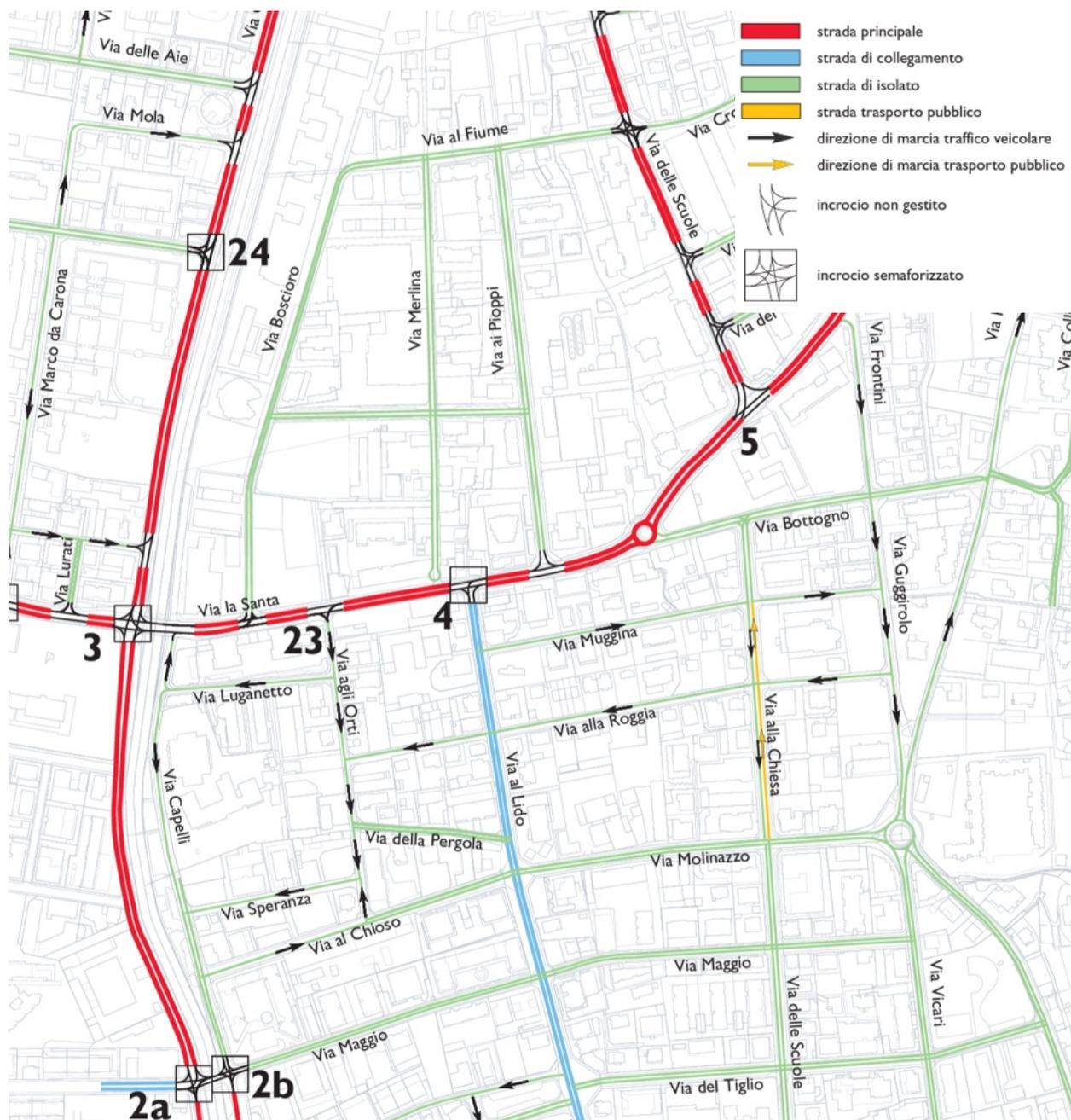


Figura 20: estratto dello schema viario del comparto Cornaredo-Cassarate, Allegato C2.01 del PVP

### **Concetto di intervento<sup>5</sup>**

Allo scopo di realizzare un'unità urbanisticamente coerente nelle sue diverse parti, il PVP individua i concetti urbanistici seguenti:

- unità urbanistica dei quartieri senza traffico di transito;
- realizzazione di un parco fluviale sulla sponda sinistra del Cassarate;
- sviluppo e messa in rete delle aree verdi e delle attrezzature pubbliche sulla base di concetti unitari;
- fiume Cassarate quale elemento di messa in relazione dei quartieri posti ai due lati;
- caratterizzazione coerente degli assi principali.

### **Soluzioni mirate**

Per la qualità urbanistica e di vita dei quartieri si tratta, nel concreto, di:

- mantenere al loro esterno il traffico parassitario;
- facilitare i movimenti interni con mobilità lenta ed ordinata;
- coordinare tracciati pedonali e ciclabili e trasporti pubblici all'interno di un disegno urbanistico;
- relazionare i percorsi pedonali con gli spazi pubblici le aree verdi e le piazze di quartiere, stabilendo gerarchie che privilegiano la qualità di vita all'interno del quartiere con moderazione del traffico (zone "30" e "20").

Per relazionare i quartieri delle due sponde del Cassarate fra di loro e con il parco fluviale è necessario:

- rafforzare la continuità, la qualità e l'attrazione delle aree pubbliche poste sulle due sponde (in particolare aree di Cornaredo, casa Serena, USI, campus universitario, scuola media Viganello, parco Ciani e parco fluviale);
- favorire la mobilità lenta nelle direzioni est/ovest;
- proteggere gli attraversamenti pedonali di via Ciani;
- aumentare il numero e la qualità delle passerelle per l'attraversamento del Cassarate.

---

<sup>5</sup> Estratti della Scheda comprensoriale C2 *Viabilità nel comprensorio Cornaredo – Cassarate*, PVP, Dipartimento del territorio, Commissione regionale dei trasporti del Luganese (settembre 2007)

## 4 Contestualizzazione della variante di PR

### 4.1 L'analisi dell'evoluzione del PR di Viganello

Una lettura e critica approfondita dell'evoluzione degli strumenti urbanistici di Viganello è stata affrontata da Pier Giorgio Gerosa nell'ambito del n. 41 della rivista "Storia urbana - Urbanizzazione ed urbanistica in Svizzera" edita da Franco Angeli nel 1988 (Milano), nel contributo "La crescita di un comune suburbano: Viganello, 1850-1980", di cui per chiarezza, approfondimento e lucidità di analisi se ne riporta un estratto:

*"Fino al 1933, anno in cui è redatto il primo piano regolatore – (...) – lo sviluppo spaziale ed edilizio di Viganello avviene senza una regolamentazione. Sul finire degli anni venti l'intervento urbanistico più rilevante è la costruzione della strada che porta ad Albonago.*

*La serie delle carte nazionali mostra, oltre a questo intervento, l'estensione della rete stradale nella pianura a sud di via La Santa e a ovest della Muggina, mentre via Merlina, che resta il solo asse d'urbanizzazione verso nord, si va definendo. Nel frattempo arriva la linea tramviaria (1911) e fra il 1910 e il 1930 vengono costruite circa 60 case: il patrimonio edilizio triplica rispetto al 1860. Le aspettative di crescita devono sembrare sul punto di realizzarsi, ed alla nuova situazione il comune risponde con gli strumenti della pianificazione urbanistica.*

*Il piano regolatore viene redatto nel 1933, su mandato del comune, dal geometra Walter Maderni, e consiste nel tracciamento di una rete viaria quasi ortogonale nel piano del Cassarate. La rete si organizza a partire dai collegamenti viari che si erano consolidati negli anni precedenti, e trae partito dalle lottizzazioni già operate. (...) Il piano del 1933 fissa, nelle sue linee generali, la geometria dell'urbanizzazione che si realizzerà nei decenni seguenti e che rimarrà, anche allo stadio di progetto, fino al piano regolatore del 1974.*

*(...) A partire dal 1950 il comune inizia la revisione del piano regolatore, in base alla prima legge edilizia cantonale (1940) che da facoltà ai comuni di delimitare zone con prescrizioni specifiche per la costruzione (mediante un piano detto di "azzonamento"), senza tuttavia che venga affrontato il problema della crescita edilizia e dell'edificabilità dei suoli. (...) L'incarico di allestire il piano viene affidato allo stesso geometra Maderni, e la procedura si chiude nel 1952. Il piano estende a tutto il territorio comunale la rete di urbanizzazione prevista nel 1933. (...) Si tratta perciò di un ampliamento degli indirizzi del piano precedente, quelli portati alla massima edificazione del territorio, che si trovano qui estesi al risanamento (ndr. per demolizione) dei vecchi centri e all'aumento delle sezioni stradali. Il piano del 1952 porta al massimo grado il principio dell'espansione urbana e dell'edificazione indiscriminata. Il piano è redatto nel 1952, cioè al momento in cui si preannuncia lo sviluppo e una speculazione fondiaria mai visti, e manifesta bene l'opinione dei professionisti e dei politici, che precorrono lo sviluppo sociale ed economico. Ed è contro questa ideologia dello sviluppo urbano, accompagnata dalla difesa della civiltà rurale e delle sue testimonianze, che dovrà fare i conti la pianificazione territoriale successiva.*

*Già nel 1956 iniziano gli studi per il piano detto di "azzonamento". Secondo le intenzioni del municipio il nuovo piano avrebbe dovuto portare ordine nell'edificazione che già si presentava caotica, e allo stesso tempo adeguarsi allo sviluppo edilizio insorgente. I piani che vengono elaborati e discussi fra professionisti e gli organi politici del comune rappresentano un punto di biforcazione, un momento nodale nelle scelte e nella storia urbanistica del comune. La procedura fu assai lunga: inizia nel 1956 con l'incarico di consulenza degli architetti Alberto Camenzind e Sergio Pagnamenta che redigono un progetto preliminare nel dicembre del 1958, passa attraverso le modifiche delle commissioni e del Municipio, fino ad arrivare all'approvazione da parte del Consiglio Comunale nel 1961.*

(...) Il piano stabilisce una gerarchia della rete stradale e procede ad una massiccia riduzione delle strade previste dal precedente piano, eliminando gli sventramenti dei villaggi e molte strade d'urbanizzazione. Introduce il concetto di quartieri liberi dal traffico di transito. Si trattava, indubbiamente, di un piano che corrispondeva alle posizioni più avanzate della cultura urbanistica ticinese.

Attraverso l'esame delle commissioni del Consiglio comunale e le loro proposte, quali figurano negli atti del 1960-61, i concetti organizzativi della proposta dei consulenti vengono stravolti, le densità notevolmente aumentate, le aree verdi protette e le aree di protezione dei villaggi vengono (ndr. sostituite) con aree edificabili, la rete stradale gerarchizzata abbandonata e in sua vece introdotta la rete d'urbanizzazione del 1933.

Le scelte del comune vanno dunque nel senso della restaurazione della precedente edificabilità generalizzata in un quadro spaziale che è nuovamente quello della periferia indifferenziata. (...) Questo piano sancisce infatti possibilità edificatorie elevatissime per la pianura; (...)

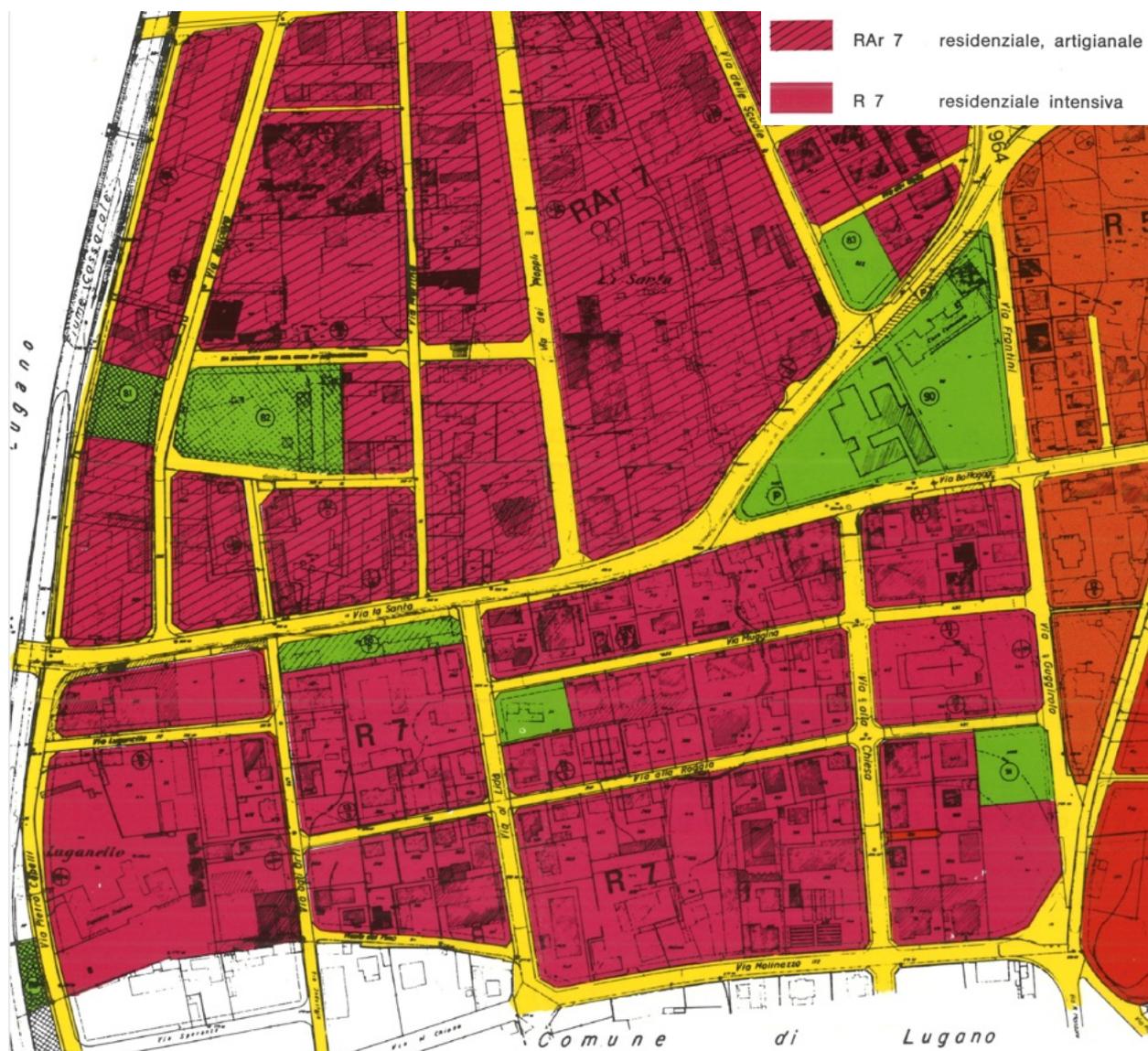


Figura 21: estratto del piano delle zone del PR del 1974

(...) Il piano delle zone e la limitazione delle possibilità edificatorie, anche se a valori molto alti, sono recepiti come un problema spinoso e una limitazione del diritto di proprietà. Ne è prova il fatto che la decisione del Consiglio comunale sui ricorsi avviene soltanto nel 1966: l'esame del piano da parte del governo cantonale si protrarrà fino all'agosto 1974.

*(...) Il risultato dell'esame cantonale è che il piano regolatore di Viganello è sovradimensionato, fissa densità troppo elevate e non prevede le attrezzature pubbliche corrispondenti. Il Governo cantonale, che approva provvisoriamente il piano nell'agosto del 1974, riduce d'ufficio le densità, reintroduce le aree boschive e ordina la ripubblicazione dei documenti variati, il comune si oppone alla riduzione delle densità, ma questo ricorso, con altri dei privati, viene sostanzialmente respinto, così che il piano regolatore corretto entra in vigore nel 1975, quando ha inizio una fase di crisi."*

L'impianto territoriale e lo sviluppo edilizio per Viganello sono tracciati dal piano del 1975, sostanziale conseguenza del primo piano del 1933.

La revisione del 1993 mantiene l'impostazione data, ma elimina i contenuti produttivi nel quartiere a nord di via La Santa e inserisce lungo la stessa il concetto di fronte edilizio compatto porticato a destinazione mista commerciale (RS6), che si dirama lungo via Al Lido e via Taddei (RC6); il resto della piana edificabile, a nord e sud dell'asse stradale principale, è destinato alla zona residenziale a 6 piani (R6).

Nel settore tra la Chiesa di Santa Teresa e la rotonda di via La Santa-via Bottogno è previsto un comparto soggetto a piano particolareggiato al fine di ridisegnare gli spazi e l'edificazione intorno alla chiesa, di testata su via Bottogno e la rotonda stessa (comparto indicato con campitura ocre e tratteggio): il PP era inteso a creare un luogo d'incontro comunale, nonché stabilire gli assetti urbanistici-architettonici dei singoli sedimi, in modo da creare un centro comunale (cfr. Relazione tecnico-economica PR'93).

Lungo il Cassarate è prevista una nuova strada per il traffico che costeggia il fiume, e l'asse stradale via Dominioni viene prolungato sino a ricongiungersi a questa nuova viabilità, mentre gli innesti di via Merlina e la continuazione di via Bosciuro su via La Santa vengono interrotti.



Figura 22: estratto del piano delle zone del PR del 1993

Con la revisione del PR del 2006, attualmente in vigore, le densità edilizie vengono ulteriormente aumentate, riportando indistintamente l'edificazione residenziale e mista commerciale a 7 piani (RS7, R7i e R7e), così come era inizialmente previsto nel PR del 1974, mentre il fronte edilizio continuo porticato su via La Santa viene ridotto ed eliminata la previsione della fascia mista commerciale RC6 su via Al Lido e via Taddei. Si modifica in parte anche la viabilità nel comparto a nord di via La Santa verso il Cassarate, a causa della realizzazione del Campus USI-SUPSI, per cui non si realizza la prosecuzione di via Bosciuro, almeno come viabilità carrabile, e viene riaperto, allargandolo a discapito degli edifici esistenti, l'innesto di via Merlina su via La Santa, anche se non per l'accesso veicolare.

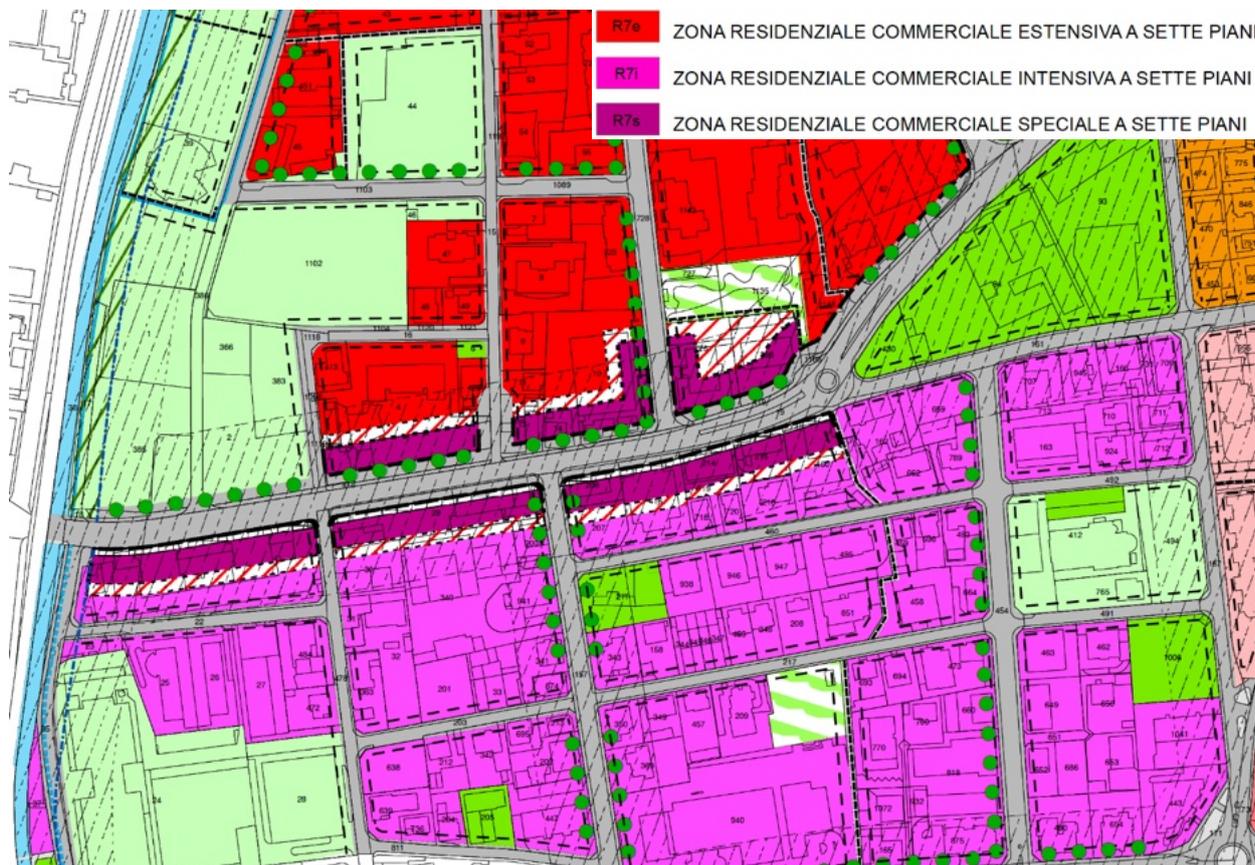


Figura 23: estratto del piano delle zone della revisione di PR del 2006, in vigore

Si ritiene interessante capire l'evoluzione delle potenzialità edificatorie, e quindi dello sviluppo edilizio effettivo del comparto di studio, confrontando i parametri edificatori stabiliti dai PR che si sono susseguiti:

PR 1974				PR 1993				PR 2006			
Zona PR	IS	IO	H	Zona PR	IS	IO	H	Zona PR	IS	IO	H
RAr7	1.4	30%	22	R6	1.4	35%	21	R7e	1.4	35%	22.5
R7	1.4	30%	22					R7i	1.6	35%	22.5
-	-	-	-	RS6	volumetria vincolata		21	R7S	volumetria vincolata		22.5
-	-	-	-	RC6	1.5	40%	21				

Dalla tabella si evince come con l'ultima revisione di PR del 2006, si sia rafforzata la logica del massimo sfruttamento voluto negli anni del grande boom edilizio (PR del 1956 e del 1974), già considerato sovradimensionato negli atti di approvazione da parte del Governo cantonale del 1975 (cfr. testo citato di Pier Giorgio Gerosa), e solo in parte ricalibrato con il PR del 1993.

## 4.2 Le criticità del PR in vigore

### LA NECESSITÀ DI DEMOLIZIONE DEL TESSUTO ESISTENTE

Per realizzare il concetto della zona R7S previsto dal PR lungo via la Santa è necessaria la demolizione con la radicale trasformazione del tessuto esistente: il rapporto esclusivamente longitudinale del fronte strada si scontra con la realtà del costruito compromettendone la fattibilità.

### LA RELAZIONE CON IL TESSUTO EDILIZIO ESISTENTE

Con la determinazione del concetto di un fronte contiguo e compatto lungo la strada si pone la questione del rapporto con il tessuto edilizio esistente retrostante e della profondità di riferimento. Nel PR attuale, i comparti edificabili retrostanti sono individuati come R7e a nord (IS = 1.4, IO = 35%) e R7i a sud (IS = 1.6, IO = 35%) e si avvicinano alle “stecche” su via La Santa fino ad una distanza di 14 metri: questa fascia di stacco tra l’area RS7 e le aree R7 potrebbe, in relazione alla realtà particellare preesistente, compromettere i rapporti di vicinato.

Un intervento così incisivo non può non tener conto del tessuto adiacente per la profondità di almeno un intero isolato.

### L’EDIFICABILITÀ IN RELAZIONE ALLA STRUTTURA FONDIARIA

Si constata che la conformazione dei fondi di taglio relativamente piccolo è in contrasto con la visione e il potenziale di sviluppo previsto dal PR: vi sono alcune particelle in cui di fatto una costruzione è difficilmente realizzabile, o addirittura impossibile, per motivi di distanze nonostante l’alto indice di sfruttamento (es. fmn 13, 14, 30, 200, 206, 207, 216 RFD); altre invece sono obbligate a unirsi, per ragioni di profondità necessaria all’attuazione.

Una visione urbanistica come quella proposta dal PR richiede una ricomposizione particellare con una ripartizione delle potenzialità edilizie; l’assenza di tale meccanismo, di comunque non facile attuazione, ha portato di fatto ad un blocco dello sviluppo edilizio.

Dal punto di vista dell’equilibrio territoriale e urbano, l’enorme vantaggio conferito ad alcuni proprietari dalle alte potenzialità edificatorie avrebbe dovuto o potuto prevedere la creazione o salvaguardia di spazi liberi o di aree di densità inferiore, attraverso un meccanismo di compensazione.

### GLI INNESTI DI VIA MERLINA E VIA TADDEI SU VIA LA SANTA

I raccordi su via La Santa con le strade perpendicolari risultano poco ponderati. Con il PR del 2006 lo sbocco di via Merlina è stato ripristinato (con la creazione di una sorta di piazzetta pedonale, senza un collegamento veicolare tra le due vie), ma ciò senza tener conto dell’edificio appena realizzato (l’unico!) secondo il PR del 1993 sul fmn 4 RFD e rendendo di fatto impossibile l’eventuale attuazione dell’adiacente piccola proprietà al fmn 13 RFD.

### LA CASA ALTA (FMN 10 RFD)

La Casa Alta (fmn 10) segna l’incrocio tra via Taddei e via la Santa e l’attacco al piano terra è capace di creare uno spazio fruibile attraverso uno zoccolo contenente diverse funzioni pubbliche.

Il PR però prevede la continuazione della “stecca” (che caratterizza tutta la visione pianificatoria lungo via La Santa), ponendo la Casa Alta in contrasto con la previsione del PR, per la cui attuazione dovrebbe quindi essere demolita e sostituita.

Ciò è privo di giustificazione sia dal punto di vista della volontà di densificazione sia dal punto di vista urbanistico, in quanto la realtà rappresenta una valida risposta all'articolazione dell'angolo.

Anche dal profilo energetico (energia grigia) e della sostenibilità economica ed ecologica, l'ipotesi di demolizione della torre per sostituirla con una stecca di 7 piani appare oggi poco sensata.

#### LA MANCANZA DI SOLUZIONI NELLE TESTATE FINALI DEL "BOULEVARD"

L'intervento del "boulevard" previsto a PR è compreso tra il fiume Cassarate e la rotonda del bivio di via La Santa e via Bottogno, senza una particolare articolazione di inizio e fine in relazione agli spazi su cui si affaccia come testata.

Il raccordo con lo spazio pubblico del fiume Cassarate, a maggior ragione dopo l'aggregazione, richiede una particolare attenzione nelle relazioni con il lungofiume e gli spazi aperti del nuovo campus USI-SUPSI: l'incrocio viario in questo punto è un importante snodo al quale i due campus universitari, ai due lati del fiume, tentano di rispondere in termini di qualità dello spazio pubblico.

L'edificazione sulla particella fmn 20 RFD (Condominio Antica Segheria) non ha saputo invece relazionarsi con la particolarità data dalla presenza dello spazio fluviale.

All'altra estremità, verso la rotatoria di via Bottogno, la soluzione della "stecca" prevista dal PR vigente, che parzialmente riprende la geometria circolare della rotonda, risulta poco convincente sia come disegno urbanistico sia per la situazione fondiaria. Sull'area pubblica al fmn 430 RFD, luogo importante rispetto all'idea di centralità e chiusura dell'asse di via La Santa, si è invece realizzato un posteggio e il punto raccolta rifiuti, in contraddizione con l'ambizione urbanistica del boulevard espressa nel PR.

#### IL CONTRASTO CON GLI INDIRIZZI PIANIFICATORI STRATEGICI DI ORDINE SUPERIORE

Il PR in vigore prospetta un disegno urbanistico, la cui attuazione contraddice gli approcci delineati negli ultimi anni in merito alla qualità degli insediamenti urbani e alla loro riqualificazione.

In questo senso sono da leggere anche le considerazioni espresse dall'ISOS circa la valorizzazione della stratificazione storica ed eterogeneità ancora leggibile nel quartiere, quale elemento identitario e occasione recupero di significato degli spazi urbani (cfr. cap. 2.2 e Allegato 1), e il concetto di "rigenerazione urbana" elaborato nel PDcom della Città di Lugano, a cui è correlato pure quelli di energia grigia, di valorizzazione del patrimonio storico-culturale, di riuso e adeguamento dell'esistente (cfr. cap. 3.3).

### 4.3 L'attuazione del PR in vigore

Il fronte di via La Santa non è stato attuato come previsto dal PR e il concetto di boulevard non ha rappresentato una valida soluzione urbanistica realizzabile.

Se analizziamo l'edificato del fronte stradale (cfr. successiva figura 24), si rileva che quasi tutti gli edifici sono stati costruiti prima del 1975; le uniche due costruzioni relativamente recenti sono stati realizzate negli anni '90:

- il complesso del Condominio Antica Segheria, al fmn 20 RFD (via Luganetto 2-4), costruito nel 1990 e che anticipa il concetto di portico lungo via La Santa del PR del '93;
- il complesso a corte Residenza San Siro sud, al fmn 4 RFD (via La Santa 7-11), costruito nel 1996, unico intervento che attua quanto stabilito dal PR del '93, ma in contrasto con il PR 2006 dove crea uno slargo nell'innesto di via Merlina con via La Santa, prevedendo quindi la demolizione e arretramento della testata dello stesso stabile.

La maggior parte dei fondi edificati che si affacciano su via La Santa non sfruttano appieno le potenzialità edilizie concesse dal PR del 2006: le importanti quantità edificatorie ammesse dal PR sul fronte strada, rispetto alla reale capacità di attuare il PR da parte dei singoli proprietari, sono evidenti, e il concetto urbanistico di boulevard risulta quindi non attuato e difficilmente attuabile: il gesto rigoroso del PR di prevedere delle stecche di profondità di 12-14 metri con sviluppo lineare su via La Santa, non tiene conto né della tipologia preesistente degli edifici, né della struttura fondiaria né di quella degli spazi liberi.

La contiguità è prevista e dichiarata quale principio prevalente; tuttavia, vista la realtà delle proprietà preesistenti, sono previste delle distanze (art. 40.4 NAPR): di fatto risulta poco probabile il raggiungimento dell'obiettivo della contiguità.

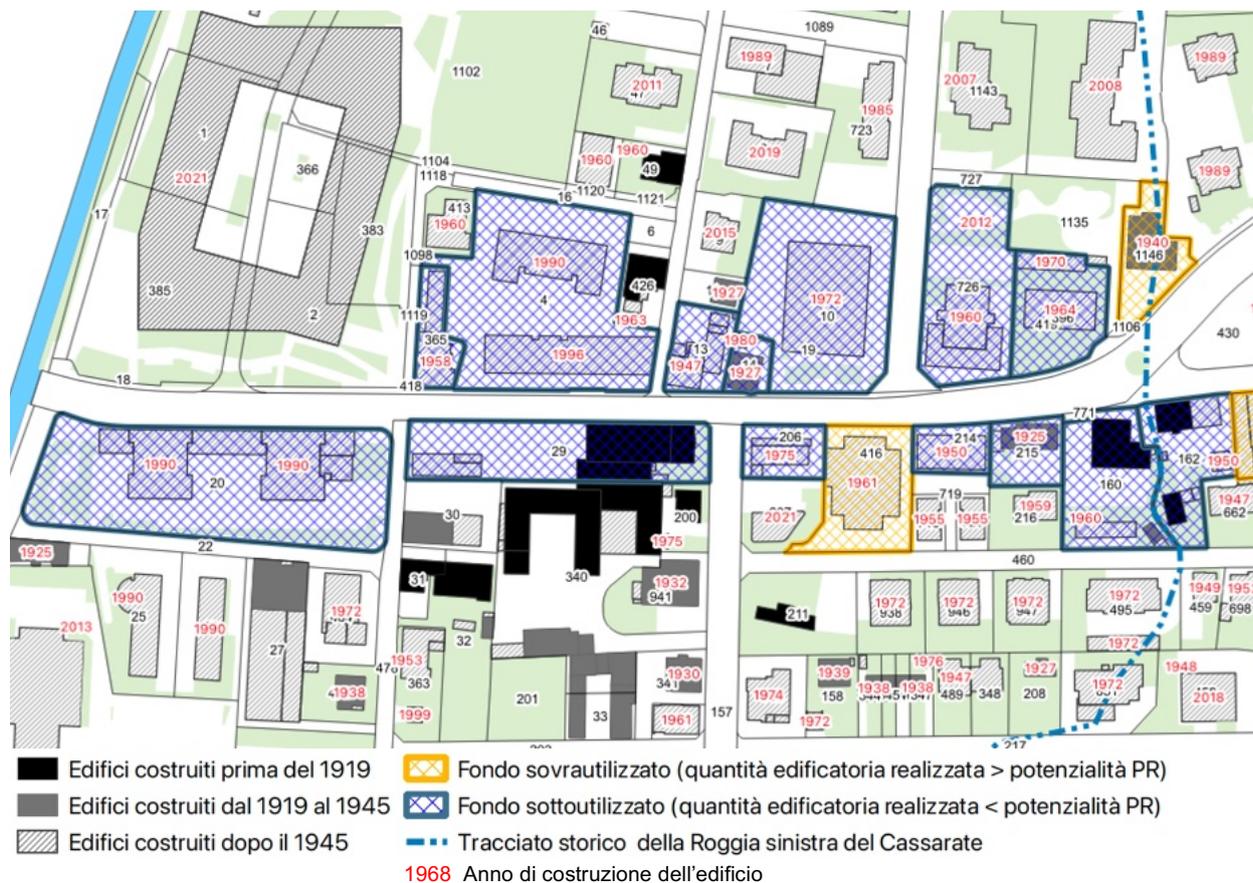


Figura 24: analisi del costruito del fronte edilizio di via La Santa

#### 4.4 Il potenziale di trasformazione

Per capire gli effettivi margini di trasformazione del comparto di studio, in modo da avere un quadro complessivo delle dinamiche edilizie che potrebbero attivarsi nel prossimo futuro (o che sono già in essere) per potere impostare strategie urbanistiche credibili, si è condotta una lettura del costruito del quartiere partendo dall'analisi delle potenzialità edificatorie, dall'anno di costruzione degli edifici, dalla conformazione dei fondi e degli spazi liberi.

Il settore di analisi è più ampio rispetto al comparto della variante di PR, includendo anche gli isolati adiacenti a sud così da comprendere anche il sistema della viabilità di accesso e collegamento al comparto di variante: le considerazioni che ne scaturiscono contestualizzano le proposte di questa variante di PR in una prospettiva più generale di dinamiche urbane, che potranno essere considerate in una futura revisione del PR della sezione di Viganello nell'ambito dei lavori del PDcom di Lugano.

Il settore di analisi insediativa è stato suddiviso in macro-lotti, corrispondenti in parte agli isolati, classificati per le loro caratteristiche e natura del costruito e quindi potenzialità di trasformazione effettiva. Sono state individuate le seguenti tipologie di comparti insediativi, illustrate alla successiva figura 25:

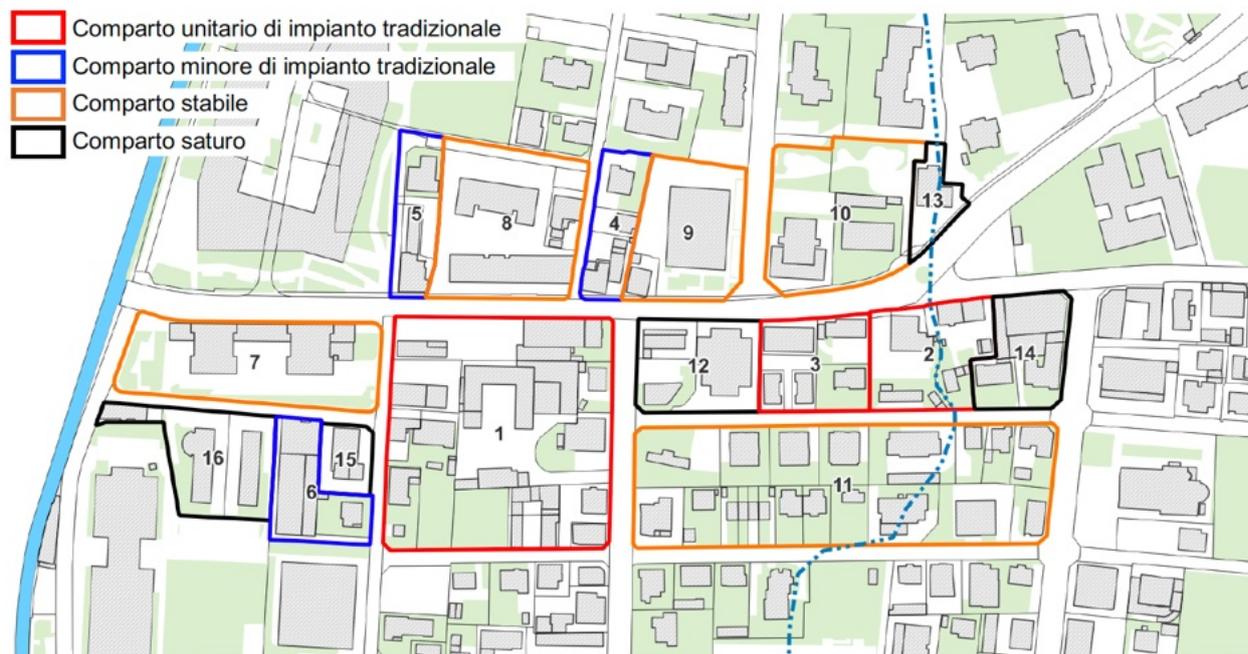


Figura 25: Potenziale di trasformazione dei comparti lungo via La Santa

#### COMPARTI UNITARI DI IMPIANTO TRADIZIONALE – POTENZIALITÀ DI RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO

Comparti con un buon potenziale di riserve edilizie, dal sistema fondiario complesso ma di ampie dimensioni, con la presenza di complessi edilizi vetusti o storici, spesso con funzioni miste (residenziali, produttive e commerciali), caratterizzati da un certo disordine urbanistico, ma con buone potenzialità di riordino edilizio e recupero di spazi fruibili e pubblici attraverso un progetto unitario.

#### COMPARTI MINORI DI IMPIANTO TRADIZIONALE - INTERVENTI PUNTUALI

Comparti con un buon potenziale di riserve edilizie, dal sistema fondiario più regolare, ma minuto, con la presenza di singoli edifici vetusti o storici, a volte con funzioni miste (residenziali, produttive e commerciali), caratterizzati da una lottizzazione già piuttosto ordinata per cui la sostituzione edilizia può avvenire per singoli interventi senza un riordino urbanistico, attuabile anche senza ricomposizioni particellari, politiche fondiarie o promozionali particolari.

Questi comparti non hanno quindi l'estensione e la conformazione adatta per prevedere progetti unitari di impatto sistemico sul quartiere (senza per forza escluderlo), ma hanno un ruolo importante di raccordo degli spazi pubblici e fruibili su via La Santa.

#### COMPARTI STABILI – RIQUALIFICAZIONE POSSIBILE

Comparti già piuttosto densi e strutturati nella loro impostazione fondiaria ed edilizia, dal sistema fondiario ordinato, già frutto di interventi di densificazione del passato piuttosto recente (anni '70-'90 del '900), in parte coerenti con gli obiettivi del PR, pur senza sfruttare appieno le alte potenzialità edilizie ammesse, con edifici a 6/7 piani allineati su via La Santa e funzioni commerciali ai piani terra: non presentano quindi potenzialità di trasformazione evidenti, anche se un loro rinnovamento e valorizzazione non è da escludere a priori.

A questa categoria fa parte anche l'isolato residenziale tra via Muggina e via alla Roggia, ormai già lottizzato e predisposto per ospitare palazzine residenziali a 6/7 piani (recentissime le ultime ricomposizioni particellari), anche se sono ancora presenti edifici degli anni '50; l'isolato ha preso la sua forma compiuta con gli interventi degli anni '70.

## COMPARTI SATURI

Comparti senza più un potenziale di riserve edilizie, sia per interventi di densificazione edilizia in chiave moderna (dagli anni '60 ad oggi) sia perché i fondi di pertinenza del costruito, anche se di vecchio impianto, sono i residui di successive lottizzazioni.

Analizzando i comparti nelle loro eventuali potenzialità di trasformazione (eccetto, quindi, i comparti saturi), è possibile intravedere l'effettiva possibilità di intervento ai fini di una riqualificazione e/o riordino urbanistico.

Riportiamo alcune considerazioni di sintesi per i comparti strategici nelle politiche di intervento di trasformazione urbana:

**Comparto 1:** potenziale di trasformazione e riconversione elevato, da attuare tramite un ridisegno urbanistico che, valorizzando le testimonianze architettoniche storiche di pregio (ex-deposito ARL e palazzine di inizio '900), razionalizzi il sistema del costruito e degli spazi liberi. Rappresenta lo snodo della mobilità lenta e del recupero e qualificazione dello spazio pubblico e fruibile, data la vicinanza con aree pubbliche e di collegamento interessanti urbanisticamente (campus USI-SUPSI, Ospedale Italiano, imbocco di via Merlina su via La Santa, collegamento tra via Muggina e via Luganetto verso il Lungofiume).

**Comparto 2:** attestamento sulla rotonda di via La Santa-via Bottogno e di ingresso alla piana urbana del Cassarate, con potenzialità edificatorie residue e caratteristiche urbanistiche di impianto storico riconoscibile. Il chiaro ruolo di snodo urbano lo rendono un interessante comparto di progetto unitario per la valorizzazione dello spazio pubblico tramite la continuità del percorso pedonale la Roggia (vecchio tracciato della roggia sinistra, ora tombata, ma indicato a PR come percorso pedonale da realizzare) e spazi di raccordo con la rotonda e il piazzale pubblico G. Quadri di biforcazione tra via Bottogno e via La Santa, da qualificare.

**Comparto 3:** potenziale di trasformazione elevato, ma la ridotta dimensione dei fondi non lo rendono appetibile per una densificazione edilizia: sarebbe necessaria una ricomposizione particellare per un intervento unitario su tutto il comparto. L'intervento si può relazionare facilmente con il comparto adiacente n. 2 nella continuità del disegno degli spazi pubblici e del costruito.

Per i "Comparti minori di impianto tradizionale – interventi puntuali" e i "Comparti stabili – Riqualificazione possibile" (numerati da 4 a 11) si fa riferimento all'Allegato 2 che analizza nel dettaglio i singoli comparti

## 4.5 L'edificato storico

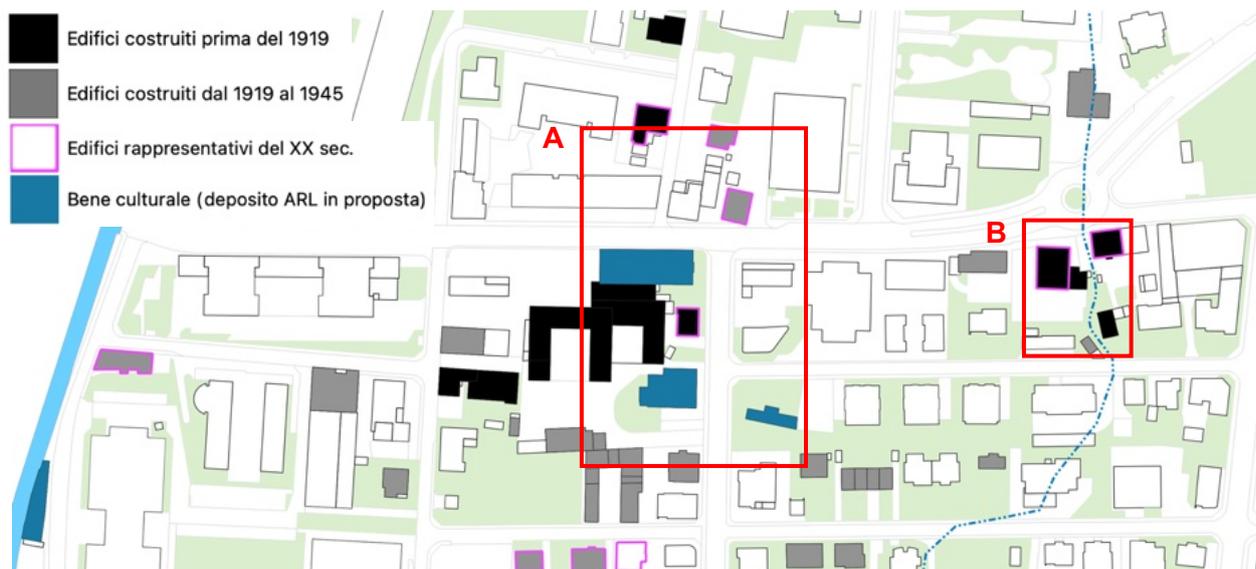


Figura 26: edificato storico del comparto di studio, con evidenziati i luoghi significativi (comparti A e B)

Il quartiere mantiene ancora diverse testimonianze della propria evoluzione storica insediativa e questa eterogeneità, come accennato al capitolo 2.2, rappresenta un elemento caratterizzante del quartiere da valorizzare: queste tracce sono disseminate nel proprio tessuto edilizio in maniera piuttosto disordinata, ma emergono alcuni luoghi dove le costruzioni più antiche si addensano creando una omogeneità riconoscibile del linguaggio architettonico e degli spazi di pertinenza, caratterizzando il luogo stesso.

La seguente disamina cerca di delineare quei punti del tessuto insediativo dove le architetture storiche possano dare un significato urbanistico e una caratterizzazione degli spazi, da sviluppare e approfondire quali potenziali occasioni di valorizzazione e riqualificazione dello spazio pubblico e degli edifici stessi, come inquadramento per la presente variante di PR.

La stratificazione edilizia di questi comparti crea dei punti di riferimento, dei luoghi in cui l'identità è riconoscibile: questi luoghi, se opportunamente rafforzati e valorizzati nel loro ruolo, possono contribuire a creare un ordine urbanistico nel disegno del quartiere.

### Comparto A

Comparto che caratterizza l'innesto tra via Merlina e via Al Lido su via La Santa, e dove il deposito ARL, in proposta di tutela come bene culturale, rappresenta la testata e il perno dell'incrocio, affaccio su via La Santa del comparto di progetto.





Il luogo costituisce un fulcro importante della riqualificazione degli spazi sia stradali sia pubblici di collegamento della mobilità lenta, occasione di valorizzazione del deposito ARL e degli edifici urbani storici che qui convergono, creando interessanti prospettive lungo via Al Lido, lato est del comparto di progetto, per l'omogeneità del fronte strada costituito da palazzine rappresentative dell'inizio del XX secolo.

Un punto critico è rappresentato dall'imbocco di via Merlina su via La Santa, dove la testata del complesso porticato San Siro sud (fmn 4 RFD) crea una strettoia verso l'edificio della Pensione La Santa (vd. foto nella pagina successiva) e dove invece il PR in vigore disegna uno slargo su via Merlina, sovrapponendosi (e quindi prevedendo idealmente la demolizione) della testata dello stabile esistente.

In questo snodo (via Merlina/via La Santa/via Al Lido) è necessario rivedere il disegno degli spazi pubblici, cercando di aprire la prospettiva sull'edificio del deposito ARL, nell'ottica della visibilità e valorizzazione del bene culturale.

### Comparto B



Comparto di impianto originario che segna l'entrata della piana di Viganello lungo Via La Santa, quale porta di accesso urbana dal crinale, costituito da due palazzine urbane di rappresentanza di 4 piani con commercio al piano terra, costruite alla fine del XIX secolo, lungo l'asse storico di collegamento principale e a cavallo del vecchio tracciato della roggia sinistra del Cassarate.

Gli spazi liberi pubblici e di pertinenza, in corrispondenza del tracciato della roggia (tombata) sono fruibili per accedere alle attività presenti, tra cui il bar-ristorante "La Posta" ancora attivo; il PR già

prevede il percorso pedonale pubblico della Vecchia Roggia, la cui attuazione costituisce un elemento di riqualificazione del comparto stesso e della porta di accesso al quartiere.

## 4.6 Il sistema degli spazi pubblici e della mobilità lenta

L'approccio progettuale di riqualificazione e valorizzazione del comparto di studio e della parte di quartiere che insiste su via La Santa nasce dalla convinzione, sostenuta e promossa dalle politiche cantonali e comunali attraverso i propri strumenti di pianificazione (PD, PTL e PVP, PDcom, cfr. capitolo 3), che a determinare la qualità nel contesto urbano sia la qualità dello spazio pubblico (vegetale e minerale) e della sua messa in rete in un sistema coerente e organico, in modo da incentivare la fruibilità e gli spostamenti della mobilità dolce, rendendo maggiormente piacevole e conveniente in termini di tempo muoversi a piedi, in bicicletta e con il mezzo pubblico, piuttosto che in automobile – ciò può avvenire in sinergia con le politiche complessive del trasporto pubblico, del traffico e dei posteggi che la Città di Lugano sta mettendo in atto.

In questo senso, i collegamenti della mobilità lenta principale dovrebbero essere diversificati e protetti rispetto a quelli degli assi del traffico di attraversamento urbano (strade principali del traffico), al fine di assicurare un contesto di benessere (rumore e inquinamento) e sicurezza degli spostamenti e permanenza negli spazi pubblici.

Nella figura successiva è illustrata la visione complessiva del sistema dei collegamenti della mobilità lenta e degli spazi pubblici, esistenti e potenziali, che innervano il quartiere in generale, al di là del comparto della presente variante di PR, definendo i ruoli degli assi infrastrutturali e la tipologia degli spazi pubblici.

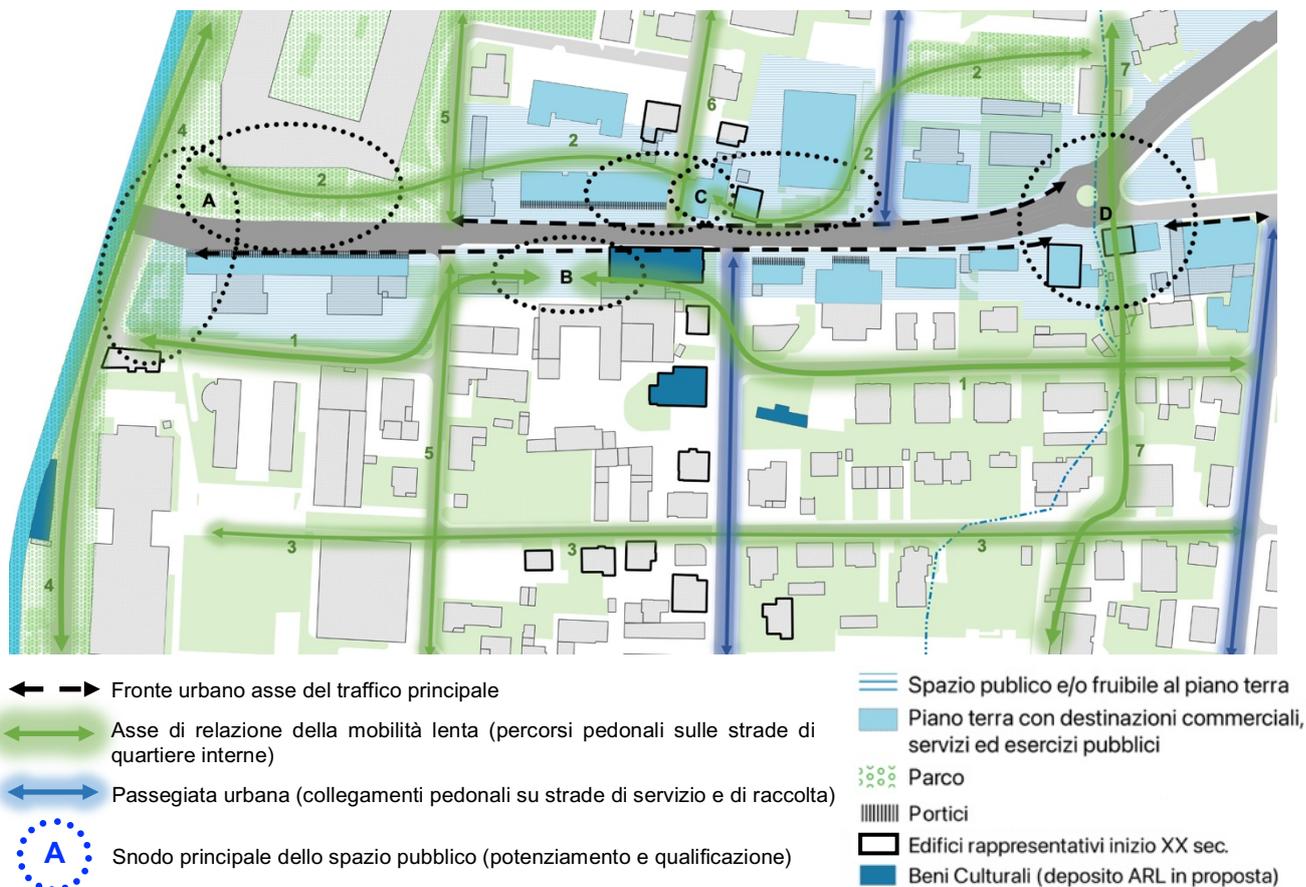


Figura 27: Sistema dei collegamenti della mobilità dolce e degli spazi pubblici

Il sistema degli spazi pubblici e della mobilità interna al quartiere, in una prospettiva di valorizzazione della mobilità lenta, è quindi così organizzato:

▪ **FRONTE URBANO – ASSE DEL TRAFFICO PRINCIPALE > via La Santa**

Come visto nel PVP di Lugano, esso rappresenta una delle strade principali di attraversamento urbano est-ovest, cardine della mobilità veicolare e del trasporto pubblico e come tale non può e non deve essere sminuito nelle sue funzioni.

La strategia che il PR in vigore ha tentato di mettere in atto per qualificare e caratterizzare l'asse urbano è stata quella di creare un fronte edilizio compatto, tramite stecche parallele all'asse stradale, porticate per la fruibilità pubblica. Il forte gesto progettuale urbanistico non è però riuscito a concretizzarsi, attuato solo in parte e in modo discontinuo a causa del tipo di lottizzazioni e delle preesistenze edilizie, anche importanti come la Casa Alta (cfr. cap. 4.3)

La soluzione del PR in vigore è messa in crisi dalla realtà attuativa, e la qualificazione dell'asse urbano è quindi da ricercare nella sequenza di spazi pubblici lungo l'asse stesso: questi spazi pubblici in parte esistono, ma in parte devono essere creati per realizzare un "discorso" continuo di luoghi significativi (sequenza) che qualifichino e caratterizzino via La Santa.

Questi luoghi significativi hanno la funzione di collegare la rete della mobilità lenta, di principio protetta dalla viabilità destinata al traffico motorizzato, all'asse urbano principale: via La Santa ospita importanti attività commerciali, di servizio ed esercizi pubblici per il quartiere e rappresenta una sorta di "centro lineare" (o "Centro Civico" per il PDcom di Lugano), ruolo che deve mantenere, ma riqualificato nella percorrenza e fruibilità proprio attraverso il rafforzamento dello spazio pubblico in questi luoghi nevralgici che fungono da snodi di attestamento dalle percorrenze pedonali più interne al quartiere.

Su via La Santa la fruibilità pedonale lungo il suo fronte edilizio urbano è funzionale all'accesso ai commerci e ai servizi; questo significa che è necessario dedicare e recuperare buona parte della sua sezione stradale al marciapiede, continuo e di dimensioni comode per la funzione che ricopre di spazio pubblico urbano e la qualità dello spazio è da ricercare nel raccordare gli spazi fruibili al piano terra, di accesso alle attività economiche esistenti (negozi, bar, servizi, ecc.), che già esistono, alla continuità del marciapiede e agli snodi principali dello spazio pubblico.

Questi snodi (piazze o luoghi dal forte carattere pubblico) sono:

**A – Parco del lungofiume Cassarate e Campus USI-SUPSI:** gli spazi pubblici del Campus USI-SUPSI a nord di Via La Santa e la testata del complesso porticato a sud al fmn 20 RFD (Condominio Antica Segheria), con il suo giardino fruibile, si collegano all'asse della mobilità lenta principale della piana urbana che attraversa tutta la città di Lugano da nord a sud (cfr. "Raggio Verde") e l'asse di collegamento pedonale del quartiere di via Muggina/via Luganetto.

Questo luogo può essere rafforzato nel suo ruolo di snodo pubblico importante raccordando in un progetto unitario gli spazi pubblici e già fruibili (giardinetto al fmn 20 RFD) e ripensando anche la viabilità su via Pietro Capelli per rafforzare spazi verdi, pedonali e ciclabili lungo il Cassarate.

**B – Piazzale del deposito ARL:** spazio rimasto libero per la sua funzione di movimentazione dei mezzi, da valorizzare quale piazza pubblica lungo via La Santa, sia per mettere in risalto l'architettura storica del deposito, proposto come bene culturale di livello locale, sia come area qualificante gli spazi pubblici e fruibili del comparto di progetto, sia come punto di raccordo tra l'asse di via agli Orti, il campus USI-SUPSI e gli spazi di fruibilità pubblica di via La Santa.

**C – Raccordo via al Lido - via Merlina - Via La Santa:** punto baricentrico rispetto all’asse di via La Santa, luogo dove si raccorda l’asse di collegamento principale pedonale nord-sud del quartiere su via Merlina, e punto di arrivo (e partenza) del bel viale di via al Lido, in corrispondenza del deposito ARL, da salvaguardare e valorizzare.

L’innesto di via Merlina da nord è problematico in quanto sminuito dalla strettoia che si crea tra la testata cieca della stecca porticata al fmn 4 RFD (Complesso San Siro sud) e il vecchio edificio della Pensione La Santa: questo restringimento chiude la prospettiva su via La Santa e sul deposito ARL, punto di fuga.

L’obiettivo, di principio già presente nel PR in vigore, anche se risolto diversamente, è aprire questo spazio in modo da raccordare i due assi nord-sud di via Merlina e via al Lido, valorizzando il deposito ARL, che ne rappresenta il fulcro, e la palazzina urbana di inizio XX secolo al fmn 14 RFD: la proposta è prevedere, nell’ambito dei potenziali interventi, uno spazio pubblico urbano di pregio che qualifichi la testata della stecca porticata che qui termina, l’edificio storico esistente (deposito ARL e la palazzina urbana citata), e raccordi e distribuisca i collegamenti agli spazi di fruibilità pubblica ai piani terra a nord di via La Santa (dalla Casa Alta, al complesso residenziale San Siro sud al Campus USI-SUPSI) sino al Parco fluviale.

**D – Bivio via Bottogno – Via La Santa:** importante accesso su via La Santa alla piana del Cassarate e alla Città di Lugano dal crinale del Monte Brè (Pregassona, Viganello Aldesago).

La rotatoria rappresenta un’infrastruttura dall’incidenza urbanistica molto forte, che crea una spazialità funzionale alla fluidificazione del traffico motorizzato, ma uno spazio indeterminato dal punto di vista della fruibilità dello spazio pubblico.

La gestione dei bordi e degli affacci edilizi sulla rotonda risulta molto difficile, in cui si perde la direzionalità e la preminenza dei fronti costruiti: essa scardina la continuità delle percorrenze della mobilità lenta e la percezione della maglia urbana e degli spazi pubblici fruibili (marciapiedi, attraversamenti, piazze, slarghi, ecc.).

L’innesto di via Bottogno su via La Santa, risolto tramite una rotatoria, crea una sorta di “vuoto” urbanistico proprio in corrispondenza della “porta di accesso” al quartiere. Su questo spazio si attestano:

- il grande spazio pubblico del comparto scolastico “Bottogno”, dove però troviamo una continuità di spazi funzionali squalificanti come un parcheggio e un isola ecologica del piazzale Quadri, collegamento pedonale tra via Bottogno e via La Santa per superare la rotonda stessa, e raggiungere gli spazi commerciali subito a nord;
- La congiunzione con il parco giochi pubblico La Santa e il collegamento con il centro di servizi e commerciale di quartiere citato;
- L’affaccio storico delle palazzine urbane di fine ‘800-inizio’900 (ristorante “La Posta”) sul tracciato della vecchia roggia sinistra del Cassarate, a sud della rotatoria, sul bivio con via Bottogno.

La definizione di questo importante luogo urbano come spazio pubblico qualificato porta a ripensare soluzioni di attestamento e ridisegno dei raccordi con l’infrastruttura viaria per favorire la creazione di un “luogo” riconoscibile, dove questi elementi significativi possano incontrarsi e si valorizzarsi (aree pubbliche verdi, percorsi pedonali importanti, fronte storico urbano e spazi commerciali).

- **ASSE DI COLLEGAMENTO DI QUARTIERE > 1.** via Muggina/via Luganetto – **2.** collegamento spazi fruibili al PT, USI-SUPSI, Corte Residenza San Siro fmn 4 RFD/Casa Alta/parco giochi La Santa/piattaforma commerciale Lidl (ex Manor, fmn 67 RFD) – **3.** via alla Roggia – **4.** Lungofiume (Parco del Cassarate) – **5.** via agli Orti – **6.** via Merlina – **7.** nuovo percorso pedonale alla Roggia

L'obiettivo di separare la mobilità lenta interna e di attraversamento del quartiere da quella veicolare principale su via La Santa è raggiunto rafforzando la continuità e la qualità degli spazi pedonali nelle strade interne a servizio del quartiere (da continuare a considerare tutte come Zona 30): in parte questo è già la realtà del quartiere.

La continuità dei collegamenti pedonali paralleli a via La Santa, già predisposta, confluisce nei punti individuati di valorizzazione e creazione di spazi pubblici significativi (A, B, C e D del paragrafo precedente), rafforzandone il ruolo:

- tra via Muggina e via Luganetto (1) attraverso il comparto di progetto del deposito ARL, quale occasione di riqualificazione dello spazio pubblico e fruibile del comparto e di valorizzazione edilizia;
- tutto il settore a nord di via La Santa (2), attraverso il collegamento dei percorsi pedonali esistenti e gli spazi fruibili al piano terra delle attività di servizio e commerciali esistenti: dal Campus USI-SUPSI, passando il complesso edilizio al fmn 4 RFD sino agli spazi di accesso alla Casa Alta attraverso lo spazio pubblico su via Merlina (snodo C del paragrafo precedente), e, superando via Taddei, il collegamento tra il parco giochi La Santa e il percorso pedonale trasversale lungo il tracciato della vecchia roggia.

Su via alla Roggia la continuità del percorso è già assicurata (3).

I collegamenti trasversali nord-sud sono già predisposti:

- il lungo fiume (4),
- Campus USI-SUPSI e via agli Orti (5),
- via Merlina (6) sino allo snodo pubblico C e il comparto di progetto del deposito ARL.

Un importante asse di collegamento trasversale della mobilità lenta da creare ex novo è quindi il percorso che segue il tracciato storico della roggia sinistra del Cassarate (7), ora tombata, occasione di riqualificazione dello spazio pubblico minuto interno al quartiere, di rinaturazione del corso d'acqua a cielo aperto (già codificato a PR) e motivo di riqualificazione e di valorizzazione dell'edificato storico del comparto di progetto a sud della rotonda.

- **PASSEGGIATA URBANA > Via al Lido – Via Taddei - Via alla Chiesa**

Il quartiere in esame, che si attesta su via la Santa quale asse principale e centro lineare, è strutturato da una viabilità di servizio principale a doppio senso e collegamento interno del quartiere rappresentato dai tre assi nord-sud di via al Lido, via Taddei e via alla Chiesa.

Questi sono tre assi stradali urbani, rettilinei, con una certa qualità delle sezioni, interessanti per mantenere il doppio senso di marcia e un ampio spazio per i marciapiedi.

Essi rappresentano l'ordito (collegamenti verticali) del tessuto insediativo, che collega la trama dei percorsi pedonali longitudinali all'asse principale di via La Santa, strutturando così l'ordine ortogonale del quartiere.

La geometria della sezione stradale (circa 12 metri di via al Lido e via Taddei, circa 13 metri di via alla Chiesa) permette un'ottima progettazione dello spazio pubblico e dei bordi stradali (marciapiedi, piste ciclabili, allineamenti, cinte e accessi ai fondi privati, alberature e arredi) per creare dei viali urbani alberati di quartiere ben caratterizzati.

All'Allegato 3 è riportata la Tavola di lettura e analisi urbanistica del quartiere su Via La Santa.

## 5 Gli obiettivi della variante di PR

Gli obiettivi della presente proposta di variante di PR derivano dai temi affrontati nell'inquadramento territoriale e dagli indirizzi dati dal PDcom della Città di Lugano, che vedono nel definire una struttura organica e continua degli spazi pubblici, del verde e della mobilità lenta, la chiave di lettura del territorio urbano futuro, rafforzando il concetto di eterogeneità e stratificazione del quartiere in termini di concatenazione di luoghi significativi.

Quindi, dal concetto di "Boulevard", segno urbanistico forte e rigido nella regolamentazione degli arretramenti, delle contiguità e delle altezze, si passa al concetto di "Sequenza di spazi urbani" differenziati e caratterizzati da una propria identità, ma tra loro continui e coerenti, dove le differenti tipologie, altezze e arretramenti definiscono la qualità degli spazi pubblici, valorizzando così il carattere eterogeneo del quartiere, frutto delle stratificazioni storiche.

Nel comparto di variante di PR, le strategie e le visioni sono così declinate:

- Riconoscimento e qualificazione di Via La Santa quale importante asse urbano di attraversamento della mobilità est-ovest della Città e di centralità lineare del quartiere, sviluppando il **concetto di sequenza di spazi urbani**, i cui punti finali sono rappresentati dal Campus universitario USI-SUPSI e il fiume Cassarate con i suoi spazi fruibili (parco fluviale), a ovest, e lo spazio pubblico della scuola dell'infanzia Bottogno, edificio emblematico degli anni 1968-70 firmata dagli architetti Aurelio Galfetti, Flora Ruchat e Ivo Trümpy, a est.
- Partendo da questa sequenza di "spazi urbani", scardinare il concetto di "Boulevard" del PR vigente e ricucire in un disegno organico e unitario gli spazi pubblici, fruibili e di percorrenza della mobilità lenta: la trama definita da questi spazi (esistenti, previsti a PR e nuovi da proporre tramite la variante di PR), che si dipanano dai principali punti di interesse pubblico del quartiere (Campus universitario, parco fluviale, scuola dell'infanzia, parchi giochi e via La Santa con i suoi contenuti commerciali e di servizio), deve innervare e strutturare il quartiere stesso. In questo sistema di spazi si individua il comparto dell'ex-deposito ARL come luogo nevralgico e significativo nel sistema dell'articolazione del costruito storico, del potenziale di riqualificazione e degli spazi pubblici e fruibili che strutturano via La Santa.

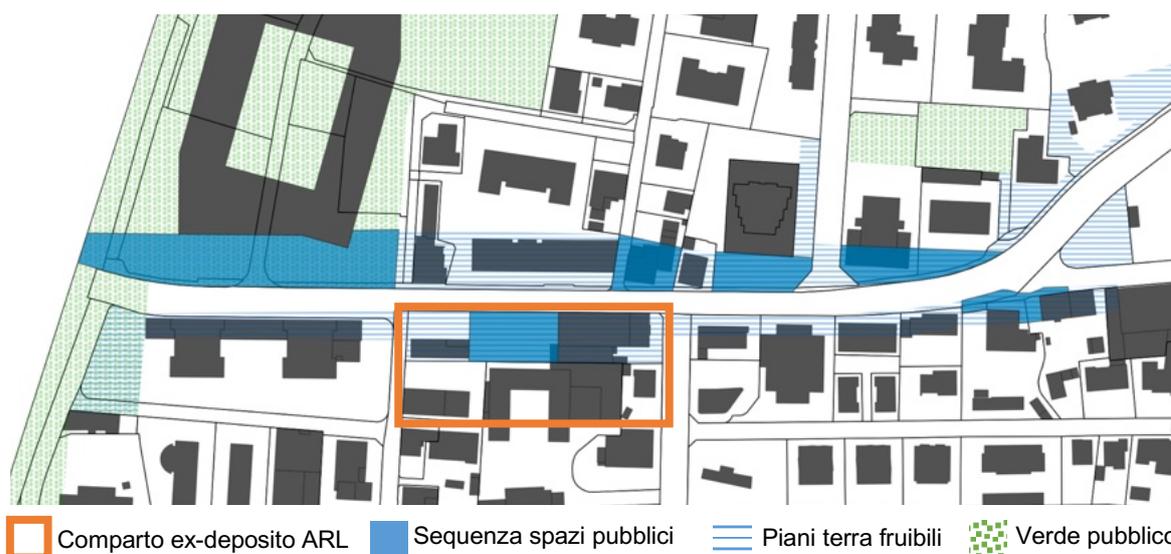


Figura 28: Quartiere su via La Santa, con evidenziata la sequenza di spazi pubblici che strutturano la riqualificazione dell'asse urbano e l'individuazione del comparto dell'ex-deposito ARL

- Riqualficazione/densificazione di comparti mirati, relazionandosi al tessuto edilizio preesistente, completando e qualificando in un sistema organico la rete delle percorrenze di mobilità lenta e degli spazi pubblici, liberi e fruibili.



Figura 29: Elementi emergenti (esistenti e potenziali) di riferimento nella sequenza degli spazi pubblici su Via La Santa

Lungo via La Santa è possibile individuare degli elementi emergenti, edifici che si differenziano per altezze, tipologia e arretramenti, all'edificato consolidato, e che, in relazione alla sequenza degli spazi pubblici, assumono il ruolo di riferimenti urbani, come il Campus USI-SUPSI e la Casa Alta (da consolidare pianificatoriamente): il comparto che si attesta sull'area libera prospiciente il deposito ARL - individuato come luogo nevralgico e significativo nel sistema degli spazi liberi e costruiti che si affacciano sull'asse urbano -, ha le potenzialità per ospitare e conformarsi come ulteriore elemento emergente che struttura e ritma la sequenza e le relazioni degli spazi pubblici.

- Protezione come bene culturale dell'ex-deposito ARL e valorizzazione delle testimonianze storico-architettoniche stratificatesi nel tempo, che caratterizzano e danno senso e identità al quartiere, passando attraverso la lettura, la comprensione e la valorizzazione dei contesti in cui si situano affinché diventino cardini della progettazione territoriale e del paesaggio.

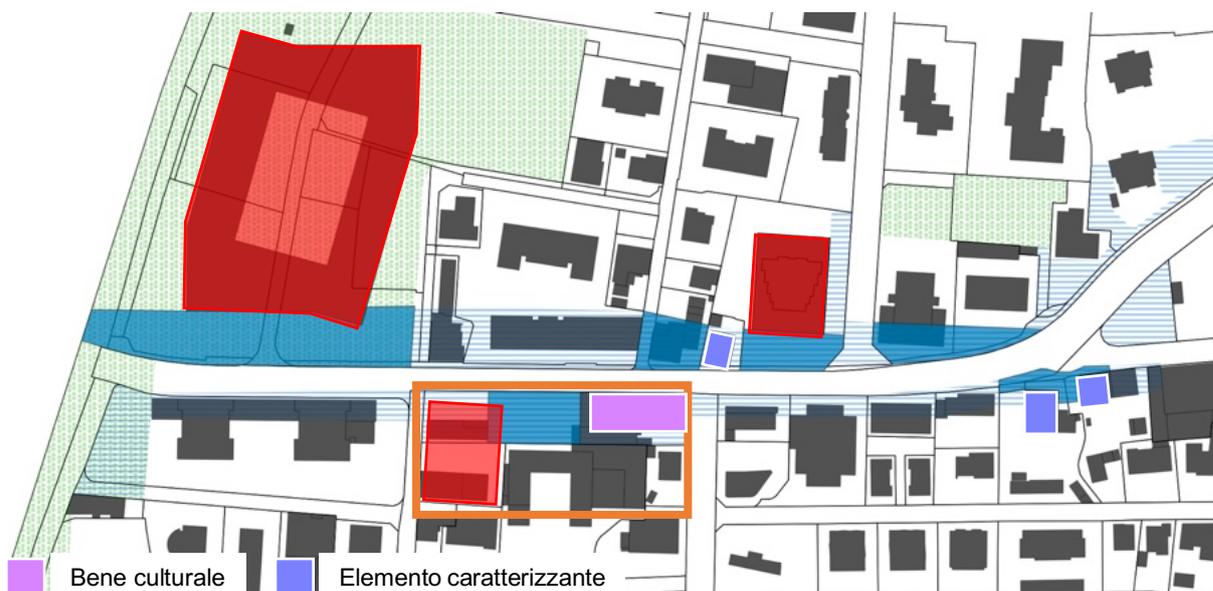


Figura 30: protezione del bene culturale e individuazione degli elementi caratterizzanti

- Ponderazione delle potenzialità edificatorie in vigore, eliminando la “stecca” edilizia porticata (abrogazione della zona RS7 e dei portici), che nel PR vigente definisce urbanisticamente il boulevard, ed estendendo la zona R7i, consolidando la trama insediativa esistente, eccetto per i comparti di progetto emergenti:
- il settore sud di via La Santa è conformato alla zona R7i, che si estende sino ai confini dei fondi privati su via La Santa,
- il settore nord di via La Santa, è attribuito alla zona R7i in corrispondenza della zona RS7 e parte della zona R7e, il resto è confermato alla vigente zona R7e



Figura 31: individuazione delle zone di PR con evidenziato il comparto ARL, gli spazi fruibili, i comparti di progetto emergenti e gli edifici storici

- Continuità e qualità dei percorsi pedonali paralleli e ortogonali a via La Santa che sostengono la rete della sequenza di spazi pubblici.

Le soluzioni proposte con la presente variante di PR sono coerenti con la visione del territorio urbano definita nel Piano Direttore della Città di Lugano (PDcom, cfr. cap. 3.3), per cui

### **Centri civici**

Il PDcom riconosce in Via La Santa un Centro civico della Costellazione Piana.

Tra gli scopi della presente variante vi è dunque anche quello di facilitare e promuovere l'idea di Centro civico, in particolare per quanto riguarda la presenza di luoghi d'incontro, servizi, commerci e attrezzature pubbliche, la presenza di spazi pubblici di qualità, l'inserimento di nuove attività ai piani terra e la coabitazione di spazi abitativi, commerciali e lavorativi in tipologie miste.

### **Edifici alti**

In quest'ottica, con la variante in oggetto, si intende innanzi tutto consolidare a livello di PR la Casa Alta, oggi in contrasto con la pianificazione in vigore, che prevede anche qui il proseguimento del concetto di stecca e quello di boulevard,

Inoltre la variante, benché non preveda al momento la possibilità di altri edifici alti, introduce altresì la possibilità, a condizioni sostanzialmente analoghe a quelle previste per gli edifici alti, di superare l'altezza di riferimento del comparto, pari a 22.5 m (R7i). Ciò vale in particolare per l'area del deposito ARL, in cui l'obiettivo di salvaguardare lo storico deposito, creando allo stesso tempo un nuovo spazio pubblico davanti ad esso, è accompagnato dalla possibilità di innalzare nell'angolo con Via agli Orti un edificio di altezza massima pari a 33 m.

Le capacità edificatorie del fmn 29 RFD vengono dunque concentrate sulla parte ovest del mappale stesso e sul fmn 30 FRD.

### ***Rigenerazione urbana***

La variante in oggetto persegue questa politica, per esempio creando le condizioni per il mantenimento del deposito ARL e della Casa Alta, ma anche attraverso un'impostazione che facilita, rispetto al PR in vigore, la conservazione di edifici esistenti, soprattutto laddove questi contribuiscono a caratterizzare la strada e a preservare la sua identità.

### ***Assi forti del trasporto pubblico***

I principi e le proposte della variante in oggetto sono coerenti e considerano il fatto che il PDcom prevede un asse forte del trasporto pubblico (TP) lungo Via La Santa.

## 6 Contenuti della variante di PR

### 6.1 La sequenza degli spazi urbani

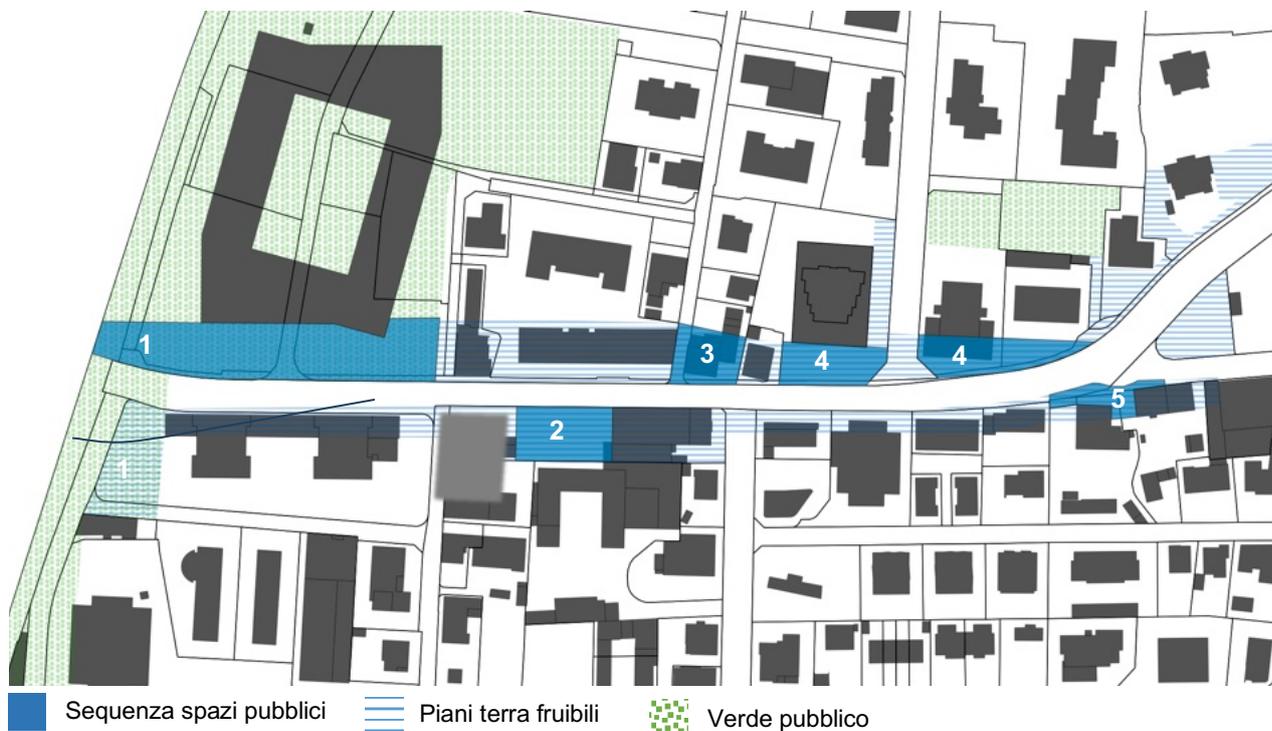


Figura 32: Individuazione della sequenza degli spazi urbani

Via La Santa viene quindi caratterizzata da una concatenazione di spazi pubblici e fruibili, esistenti e di progetto a seguito di nuovi interventi, tra loro collegati:

1. Il giardinetto esistente verso il fiume del complesso edilizio sul fmn 20 RFD (Antica Segheria) entra a fare parte degli spazi verdi e fruibili del parco lungofiume Cassarate, in continuità con gli spazi del Campus USI-SUPSI dall'altro lato di Via La Santa;
2. La nuova piazzetta, a salvaguardia dello storico deposito ARL, definita dal nuovo intervento di emergenza urbana (fmn 30 e 29 parz. RFD);
3. L'innesto di via Merlina, pedonale, su Via La Santa, con la previsione di uno spazio libero su parte del fmn 13 RFD (trasferimento potenzialità edificatorie sul resto del fondo) e sistemazione dell'area a piazza urbana;
4. Le aree fruibili dei piani terra commerciali delle edificazioni di testata sull'imbocco di via Luigi Taddei della Casa Alta e della palazzina al fmn 726 RFD;
5. Sulla rotatoria di via Bottogno, lo spazio che si crea tra gli edifici storici della ex-Posta, da mantenere, per accedere al percorso pedonale lungo il corso d'acqua da riqualificare (già previsto nel PR in vigore), e la riqualificazione dell'attuale piazzale G. Quadri, quale porta di accesso alla piana urbana del Cassarate.

Questi spazi assicurano l'accessibilità alle attività commerciali, di servizio e agli esercizi pubblici su Via La Santa, qualificandone lo spazio urbano di percorrenza e sosta pedonale, e quindi l'attrattività, consolidando così il ruolo di asse urbano principale.

La sistemazione degli spazi liberi privati e/o fruibili come portici, accessi, posteggi, cinte, arredi e raccordi con lo spazio pubblico, sono così regolati:

- ⇒ Decade l'obbligo della contiguità edilizia e dell'allineamento obbligatorio su via la Santa, oggi vincolante a PR, non trovando più la sua "ragion d'essere" con il cambio di paradigma urbanistico del fronte strada.
- ⇒ Decade anche il vincolo del portico su via La Santa: ogni intervento, sia nei comparti di progettazione unitaria sia in occasione di interventi puntuali, dovrà relazionarsi al concetto di continuità e qualità delle aree fruibili e pubbliche e sarà la soluzione progettuale a trovare l'articolazione del fronte edilizio più consona.
- ⇒ Dove gli spazi liberi privati hanno funzione di accesso a contenuti di fruizione e di interesse pubblico, come il commercio, gli esercizi pubblici e i servizi, relazionati agli assi stradali, in particolare su via La Santa, è necessario prevedere una regolamentazione del progetto delle sistemazioni esterne continua, organica alla sistemazione dello spazio pubblico, prevedendo un'apposita "fascia di fruibilità" che colleghi attraverso pavimentazioni e arredi le aree fruibili a quelle pubbliche: all'interno di questa fascia sono da escludere quindi posteggi, chiusure o recinzioni.

## 6.2 I percorsi pedonali

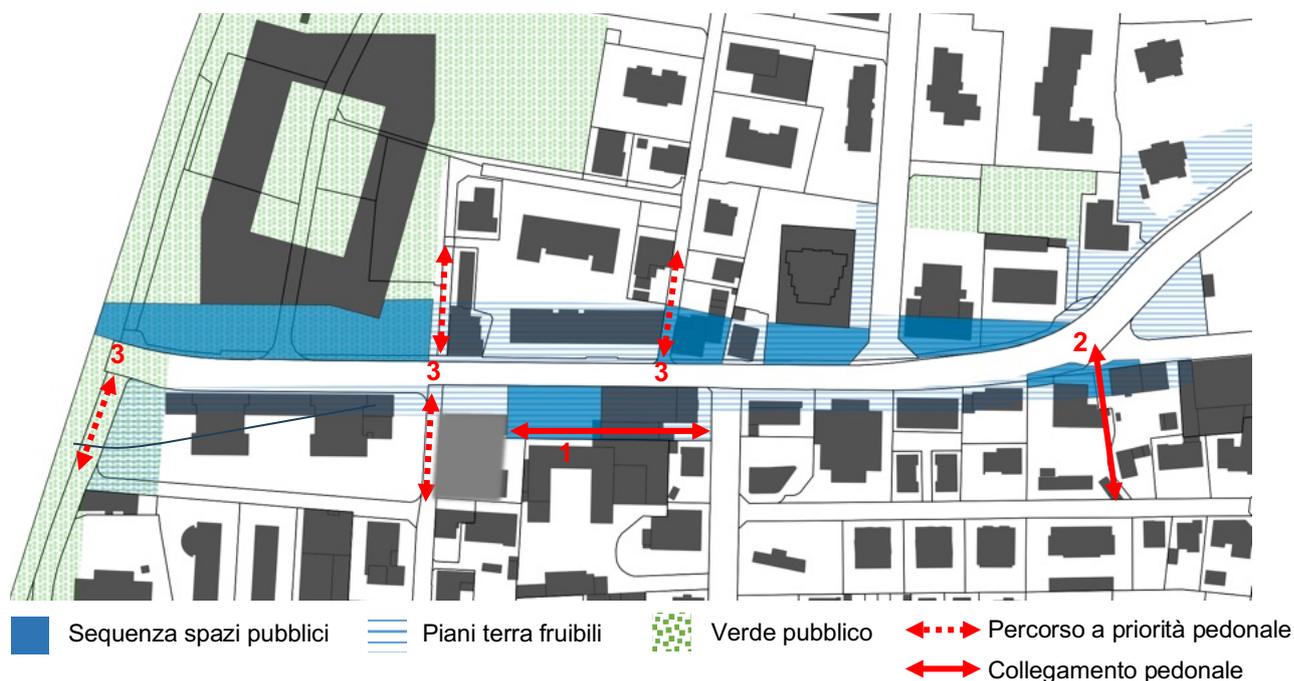
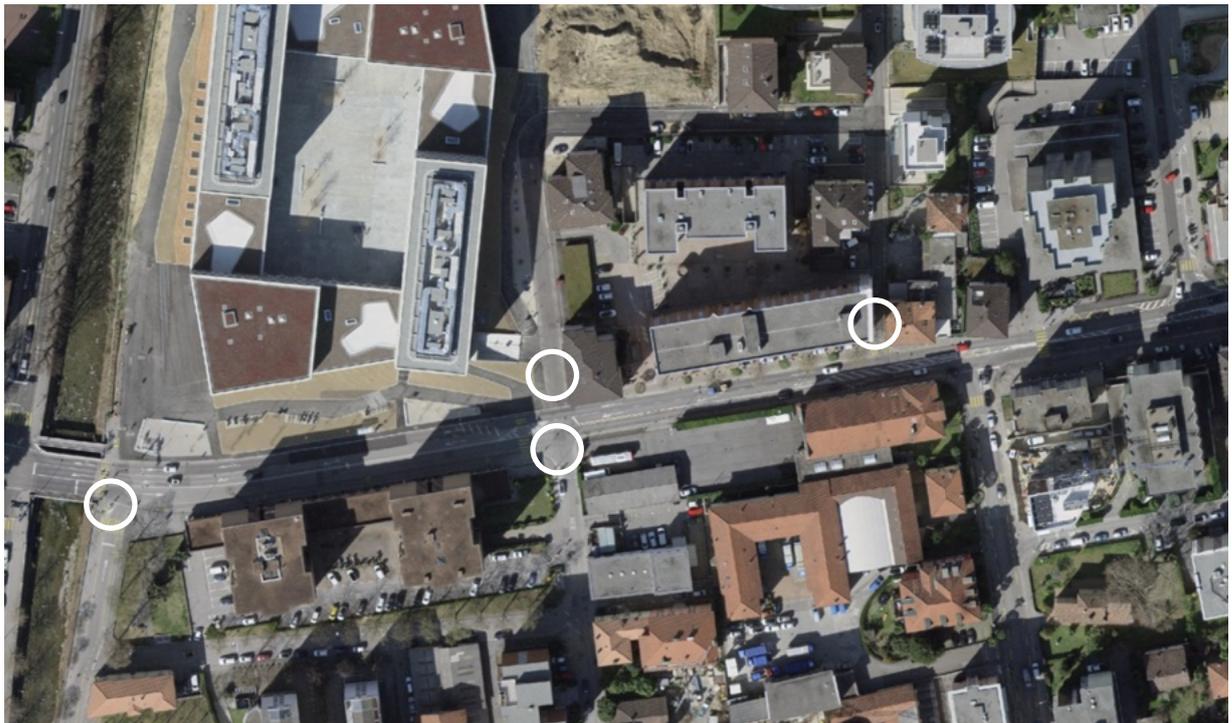


Figura 33: Individuazione dei provvedimenti per rafforzare la rete dei percorsi pedonali

Mentre Via La Santa viene rafforzata nella sua funzione di asse del traffico di attraversamento principale, del trasporto pubblico e di fruizione commerciale a valenza urbana, il quartiere che si sviluppa a nord e a sud di essa mantiene la sua caratteristica di rioni residenziali, costituiti da palazzine e strade interne di quartiere (zona 30, traffico di accesso alle residenze) permeabili alla mobilità lenta dei pedoni e delle biciclette, dove la continuità e qualità dei collegamenti è garantita

in un contesto di viabilità poco trafficata, marciapiedi, tratti di percorsi pedonali dedicati e allineamenti di cancellate, giardini e accessi ai condomini.

1. Soprattutto nel quartiere che si estende a sud di Via La Santa, viene rafforzata la continuità del collegamento sulla viabilità di quartiere da via Muggina a via Luganetto, attraverso la percorribilità sulla nuova “piazza” dell'ex-deposito ARL e la permeabilità pedonale dell'elemento emergente previsto all'angolo con via agli Orti (cfr. cap. 6.4),
2. È confermata la previsione del PR vigente del percorso pedonale trasversale da creare lungo la riqualificazione del tracciato della Roggia che collega via Bottogno a via Muggina;
3. Le tratte di strade del traffico secondarie che accedono a via La Santa sono da dedicare prioritariamente ai percorsi pedonali, in modo da rafforzare i collegamenti trasversali che convergono sull'asse urbano: via P. Capelli, Via agli Orti (eccetto gli autorizzati per accedere alla propria residenza) e via Merlina.



*Figura 34: Punti di innesto delle strade di quartiere (mobilità lenta) su via La Santa, da regolare per evitare conflitti d'utenza e traffico parassitario*

### 6.3 La ridefinizione del costruito su Via La Santa

Il quadro pianificatorio attualmente in vigore della parte di quartiere preso in esame e del comparto di progetto specifico (Comparto di progetto dell'ex-deposito ARL), come già esplicitato, non risponde appieno agli obiettivi territoriali e urbanistici posti dal PD e dal PDcom della Città di Lugano.

Si ritiene allora necessaria una modifica di PR che ridefinisca il concetto urbanistico su via La Santa nella prospettiva di qualificazione del costruito e valorizzazione del sistema degli spazi pubblici, come illustrato nei capitoli precedenti.

Come visto, ogni comparto di potenziale intervento si relaziona con gli spazi pubblici e fruibili individuati, percorsi pedonali e piazzette, da tenere in considerazione e con cui è necessario relazionarsi affinché il cambio di paradigma che si intende introdurre con la presente variante di PR lungo via La Santa (da "Boulevard" a "Sequenza" di luoghi significativi) venga effettivamente attuata.

La presente variante di PR propone allora di eliminare la previsione della Zona speciale a 7 piani (RS7), che stava alla base del concetto di boulevard, e di estendere, esclusi i comparti di codifica degli elementi emergenti, la zona residenziale-commerciale intensiva a 7 piani (R7i, IS=1.6):

- a nord, sulla fascia di attestamento lungo via La Santa, in sostituzione della zona speciale RS7 e in parte della zona residenziale-commerciale estensiva a 7 piani estensiva (R7e, IS= 1.4), che viene invece confermata a monte;
- a sud, in sostituzione della zona speciale RS7.

Nell'ambito di questa nuova impostazione di zona, sono individuati alcuni comparti di progetto unitario, in funzione delle opportunità e potenzialità di trasformazione urbana analizzate al capitolo 4.4, oltre che di valorizzazione degli elementi storici significativi:

- i comparti di codifica degli elementi emergenti: Casa Alta e area dell'ex-Deposito ARL;
- i comparti di riqualificazione urbanistica: area Bolliger-Tanzi e area della Vecchia Roggia.

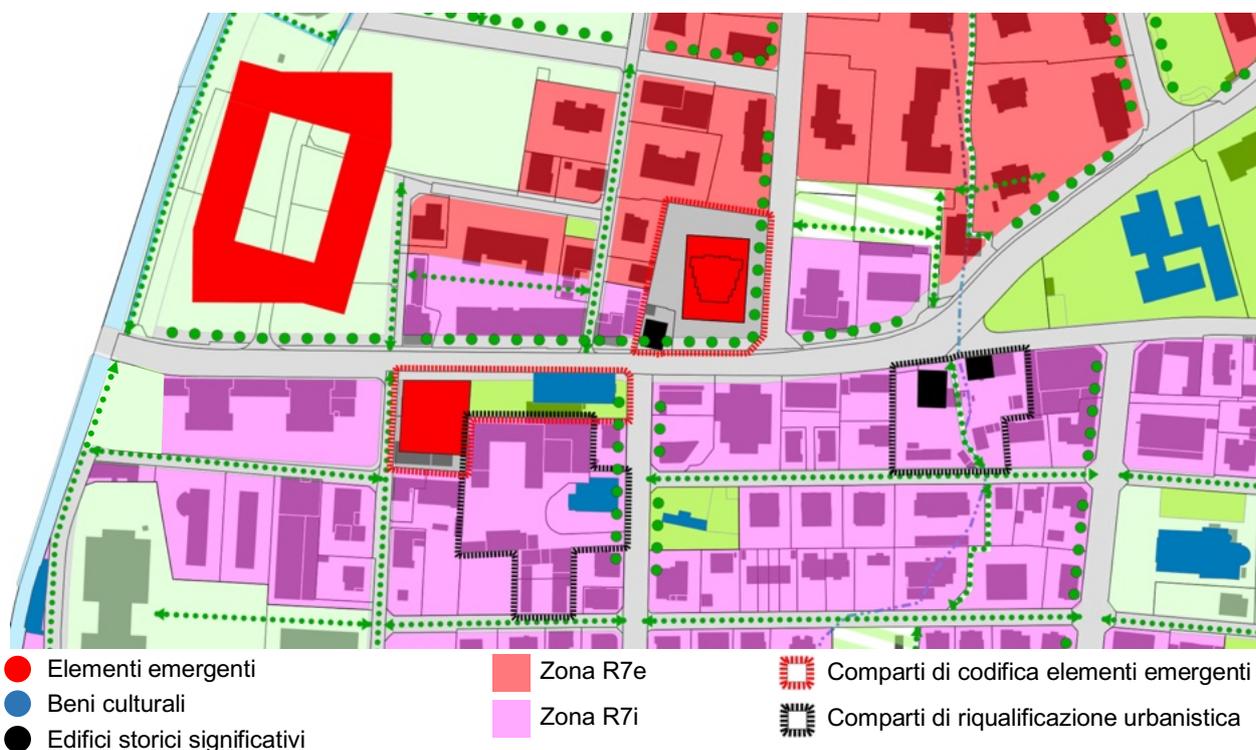


Figura 35: Esempificazione della proposta di zone e comparti di progetto della variante di PR

I comparti di progetto unitario sono descritti nei capitoli successivi.

Il rapporto tra altezze del costruito, distanze e spazi pubblici (strade e piazze), si traduce nel calibrare correttamente nella zona R7i il rapporto tra volumetrie edificate, arretramenti, geometria stradali e spazi pubblici:

- ⇒ Su via La Santa il PR in vigore prevede linee di allineamento obbligatorie per la realizzazione dei fronti strada porticati contigui, concetto urbanistico rimesso in discussione per cui anche gli allineamenti devono essere ripensati: non più allineamenti obbligatori, ma arretramenti minimi dalle infrastrutture stradali.
- ⇒ Le strade dedicate alla viabilità di servizio principale e di raccolta, come via Al Lido, via alla Chiesa e via Taddei, hanno sezioni stradali maggiori, di 12 o 13 metri, e linee di arretramento minime di 4.00 metri, per cui il rapporto tra distanza e altezze sullo spazio pubblico stradale rimane corretto: unica eccezione è su via alla Chiesa, dove sul lato ovest si ha una linea di arretramento di 2 metri scarsi, rispettata dalla vecchia edificazione, che non modifica sostanzialmente la percezione dello spazio stradale e dei fronti di affaccio, per cui si mantengono le linee di arretramento in vigore e i filari di alberi.
- ⇒ Sulle strade interne di quartiere, dedicate ai singoli accessi alle residenze e alla mobilità lenta, le linee di arretramento indicate nel PR in vigore variano dai 3.00 m ai 5.00 m, e tenuto conto che le sezioni stradali sono al minimo di 8.00 metri, sui fronte strada della viabilità interna si ha una distanza di 15 metri, tra edifici con un'altezza massima di 22.50 m: un rapporto di 2/3 tra distanza e altezza del costruito è il minimo utile al fine di garantire il passaggio di luce e aria tra i fabbricati e nello spazio pubblico intercluso, e per non avere la percezione di passaggi angusti e oppressivi. Gli arretramenti su queste strade sono consolidati e quindi non è opportuno modificarli: si mantengono le linee di arretramento in vigore.

## 6.4 L'ex-deposito ARL: comparto di trasformazione urbana

### Tutela dell'ex-Deposito ARL

Una componente importante per questa variante di PR è la tutela quale bene culturale di interesse locale, secondo la Legge cantonale sui beni culturali (LBC), del deposito ARL.

Esso è individuato dall'ISOS come elemento con obiettivo di salvaguardia prioritario (cfr. cap. 2.2 e Allegato 1), per cui si evidenzia 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.”*

Il deposito ARL è anche censito nell'inventario dell'Ufficio cantonale dei beni culturali con scheda SIBC n. A8801, di cui si riporta l'estratto (cfr. Allegato 1b), e nella Scheda di valutazione dei beni culturali locali della Città di Lugano (Allegato 1c).



### Dati base

<b>Altra denominazione</b>	Rimessa officina della ferrovia Lugano-Cadro-Dino
<b>Genere</b>	autorimessa
<b>Funzione originaria</b>	
<b>Insedimento ISOS</b>	Locale
<b>Classificazione ISOS</b>	Elemento eminente
<b>Categoria inventario PBC</b>	

<b>Autore</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Datazione</b>
Ferla, Giuseppe	costruzione	1911

### Storia e descrizione

L'edificio si trova a Viganello nel quartiere La Santa. Si tratta dell'ex sede della ferrovia Lugano-Cadro-Dino la cui costruzione fu avviata nel 1910 allo scopo "di salvaguardare gli interessi di tutti i numerosi comuni posti sulla sponda sinistra del Cassarate". I lavori di realizzazione della ferrovia furono affidati all'impresa Crivelli-Bettosini di Viganello e diretti dall'ingegnere Alessandro Balli. La partenza era posta in centro a Lugano, davanti a Piazza Giardino (ora Piazza Manzoni), e dopo 2 km di percorso cittadino lungo Corso Elvezia e via Madonnetta la linea giungeva alla stazione La Santa di Viganello, per poi salire verso Pregassona, Soragno, Davesco e Cadro e giungere al capolinea: la stazione di Dino. Il 31 maggio 1970 la ferrovia Lugano-Cadro-Dino cessò definitivamente la sua attività.

A Viganello vi era il grande edificio contenente l'officina-deposito e gli uffici, un complesso di gusto eclettico realizzato nel 1910-11 su progetto dell'arch. Giuseppe Ferla (1859-1916).

L'edificio amministrativo è un villino che si sviluppa su due piani con facciata rappresentativa dalla plasticità accentuata in cui l'asse centrale aggettante ospita l'entrata principale sovrastata da un balconcino, i prospetti sono caratterizzati da bugnato a pianterreno, fasce marcapiano, finestre rettangolari con cornici sagomate.

Sul retro, ad occidente, si innesta il lungo corpo dell'autorimessa scandito da alte finestre verso la strada, sul cui fronte sormontato da un piccolo timpano si aprono tre archi in cui confluivano i binari. Nella fotografia aerea del 1933 è visibile un elemento, forse una pensilina, addossato al fianco nord del deposito, sostituito in un secondo tempo (prob. negli anni '40-'50) da un semplice volume a tetto piatto destinato ad ospitare ulteriori due binari.





- funzioni di rappresentanza e pubbliche al piano terra della nuova edificazione, direttamente relazionate allo spazio pubblico verso il deposito ARL, per creare una piazza,
- Edificio sviluppato in altezza quale elemento emergente di riferimento urbano a volumetria vincolata (deroghe all'occupazione e all'altezza), che segna la conclusione e attestamento dello spazio pubblico riferito all'ex-deposito ARL come piazza su via La Santa, arretrandosi al piano terra (porticato) per permettere la visibilità e permeabilità verso la piazza la facciata liberty del deposito ARL;
- Le altezze degli edifici di progetto sono relazionate al contesto su cui affacciano:
  - su via La Santa, l'edificato di progetto si confronta con le volumetrie importanti esistenti (Campus USI-SUPSI, stecche ai fmn 4 e 20 RFD, Casa Alta) e con il ruolo urbano dell'asse stradale principale, per cui può svilupparsi in altezza, pur mantenendo la coerenza con gli allineamenti e un rapporto equilibrato con lo spazio pubblico e il bene culturale dell'ex deposito ARL,
  - su via alla Roggia, strada interna di quartiere con sezione limitata, l'edificato di progetto si relaziona con il tessuto insediativo tipicamente residenziale, anche storico, ormai consolidato, e per coerenza deve conformarsi alle altezze in vigore.

L'intero comparto di progetto è riconosciuto come luogo significativo in cui prevedere un elemento emergente a caratterizzazione dell'area; l'area è attuata tramite comparti di progetto distinti.

### Comparto 1 a volumetria vincolata (fmn 29 e 30 RFD)

(estensione di 3'359 mq)

La variante di PR istituisce direttamente:

- la tutela del deposito ARL come bene culturale di interesse locale;
- l'area pubblica (AP-EP) di valorizzazione del bene culturale, come piazza, in parte del fmn 29 RFD;
- la creazione di una testata edilizia d'angolo tra via La Santa e via agli Orti, quale elemento emergente e riferimento urbano, a maggiore altezza e volumetria vincolata che raccoglie e concentra le potenzialità edificatorie del fmn 29 e 30 RFD e codifica le altezze, l'occupazione e la fruibilità degli spazi di raccordo.

A tutela dello storico deposito ARL si propone la permuta e trasferimento del deposito ARL al Comune, come edificio pubblico per spazi di quartiere, e parte dell'area prospiciente al fmn 29 RFD, in continuità con la logica di creare una concatenazione di spazi pubblici qualificati su via La Santa. Il Comune è proprietario del fmn 30 RFD e su quest'ultimo fondo si possono quindi concentrare parte delle potenzialità edificatorie afferenti i fmn 29 e 30 RFD: ciò è inscrivibile nelle politiche fondiarie attive che la Città di Lugano può mettere in atto, tramite permuta, travasi di indici e contratti di diritto pubblico.

Lo strumento di promozione utile alla realizzazione dei contenuti di interesse pubblico (spazi pubblici, fruibilità, collegamenti pedonali, qualità) coordinati con l'attuazione degli interventi privati è il contratto di diritto pubblico (cfr. art. 76 LST), istituto giuridico di politica fondiaria e promozionale atto a regolare i presupposti attuativi tra i soggetti coinvolti, pubblici e privati.

Le potenzialità edificatorie a seguito della variante di PR proposta sono:

- fmn 29 RFD → 800 mq (stimata) dell'ex-deposito ARL,
- fmn 30 RFD → 8'000 mq di SUL a volumetria vincolata per 8'800 mq di SUL complessiva massima per il comparto 1.

Si ha una diminuzione delle potenzialità edificatorie complessive rispetto al PR in vigore di circa 1'200 mq, corrispondenti a circa il 14.4% sull'intero sotto-comparto, ordine di grandezza sicuramente giustificato rispetto all'obiettivo di un'effettiva riqualificazione e attuazione del PR secondo i principi dello sviluppo centripeto di qualità degli insediamenti (Schede di PD R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili e R10 Qualità degli insediamenti).

### Comparto 2 di progetto unitario (fmn 33, 340 e 941 RFD) (estensione di 5'779 mq)

Lo strumento attuativo da prevedere a PR è un progetto unitario nell'ambito della zona di PR in vigore R7i, inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità urbanistica, al cui interno possono essere gestite le ricomposizioni parcellari e/o l'eventuale trasferimento degli indici: questi ultimi sono strumenti di politica fondiaria, il primo previsto dalla LST (cfr. art. 77-78 LST), il secondo previsto dalla legge edilizia cantonale (cfr. art. 38 cpv. 2 LE).

La variante di PR stabilisce i criteri qualitativi del progetto unitario, tra cui:

- la relazione e il raccordo degli spazi fruibili con l'area pubblica di valorizzazione del deposito ARL;
- Sistemazione degli spazi liberi in un concetto unitario di qualità e sostenibilità urbana (fruibilità, pavimentazioni e arredi, verde, alberature e aree permeabili);
- in generale in un concetto unitario per l'intero comparto, nel rispetto degli spazi verdi e fruibili;

La distribuzione e concentrazione delle potenzialità edificatorie dell'intero comparto di progetto unitario in zona R7i (IS = 1.6 mq/mq) a scopi di salvaguardia dei beni culturali (in proposta e in vigore) e di riqualificazione urbana è fattibile; le potenzialità ora ammesse dal PR vigente sono:

- fmn 33 RFD → 722 mq SUL
- fmn 340 RFD → 6'269 mq SUL
- fmn 941 RFD → 1'539 mq SUL

per 8'530 mq di SUL complessiva massima, che si intendono confermare.

## 6.5 Luoghi significativi del progetto urbano

Come visto nei capitoli precedenti, la Città sulla piana del Cassarate, sulla sponda destra e sinistra, si è sviluppata e consolidata nella sua struttura insediativa da un'edificazione piuttosto densa e omogenea di complessi edilizi condominiali e/o a funzioni miste commerciali di 6/7 piani, con spazi ed edifici pubblici che organizzano i quartieri, soprattutto lungo il fiume.

La variante di PR qui proposta intende consolidare questa articolazione del costruito, differenziandosi da essa solo per definire luoghi e funzioni di interesse urbano particolare, dagli elementi emergenti ai tessuti storici identitari da valorizzare, punti di riferimento della geografia cittadina, strettamente legati alla creazione, qualificazione e completamento dei nodi e della rete dello spazio pubblico: oltre al comparto di trasformazione urbana dell'ex-deposito ARL, si individuano altri due comparti per cui prevedere delle politiche di riqualificazione specifiche.

### La Casa Alta

Si individua la Casa Alta al fmn 10 RFD - "unicum" edilizio precedente a qualsiasi riflessione urbanistica formalizzata (la costruzione è del 1972, il primo PR di Viganello, come lo si intende oggi anche dalla legge, è del 1974, cfr. capitolo 4) -, come emergenza edilizia da codificare a PR, i cui spazi fruibili al piano terra si relazionano, attraverso la continuità della "fascia di fruibilità", al

nuovo spazio urbano previsto all'innesto di via Merlina su via La Santa al fmn 13 RFD, agli spazi fruibili sul fronte strada e della corte del complesso edilizio San Siro Sud e all'edificato storico dell'ex deposito ARL e la sua piazza.

La codifica a PR passa attraverso la previsione di un comparto di mantenimento dell'edificazione esistente, a volumetria vincolata, mentre la sostituzione e nuova edificazione è attuabile tramite l'elaborazione di un Piano particolareggiato in variante di PR.

Attualmente l'edificio esistente della Casa Alta sfrutta un I.S. di 1.92 mq/mq, con una SUL stimata di 6'503 mq.

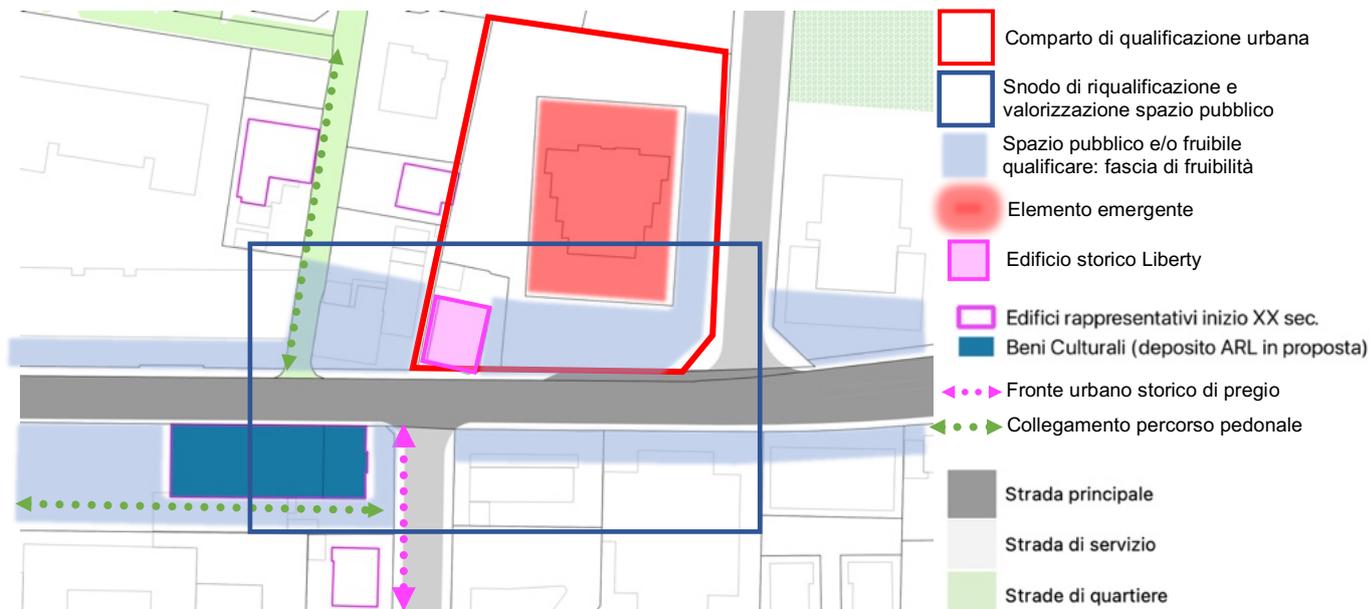


Figura 38: Schema urbanistico dei vincoli e delle opportunità del progetto unitario

Lo spazio pubblico su via Merlina è concepito come piazzetta urbana che si apre su via La Santa ed è qualificata dalla sua relazione con gli edifici liberty della palazzina dei primi del'900 al fmn 14 RFD (attuale parrucchiere) e dell'ex-deposito ARL, alleggerendo lo snodo, ora molto stretto, tra via Merlina e via Al Lido: la continuità della "fascia di fruibilità" garantisce il collegamento tra spazi pubblici e fruibili su via La Santa.

## La Vecchia Roggia

Nelle analisi del potenziale di intervento già citate, si definisce un altro *Comparto unitario di impianto tradizionale con potenzialità di riqualificazione dello spazio pubblico*, rappresentato dal complesso delle prime edificazioni di fine '800 e inizi '900 in corrispondenza della rotatoria di via Bottogno e lungo la Vecchia Roggia.

L'analisi del costruito fa emergere, così come per il Comparto unitario dell'ex-deposito ARL, la messa in crisi del modello urbanistico proposto dal PR in vigore della stecca porticata su via La Santa, non attuata nel corso degli anni e non realizzabile date le caratteristiche fondiarie del comparto.

Anche per questo comparto, l'IS a PR è alto in quanto la densità della stecca edilizia pianificata su via La Santa occupa buona parte della superficie del comparto, incidendo maggiormente sulla densità complessiva, mentre ciò che è stato realmente costruito non raggiunge uno sfruttamento di tipo urbano intensivo (IS = 0.58 mq/mq, con stimati 1'784 mq di SUL).

La forchetta delle potenzialità previste a PR e quanto realizzato è molto ampia, ed è all'interno di questo range che bisogna muoversi, considerando la fattibilità della previsione di PR e la sua

sostenibilità territoriale in termini di qualità urbanistica e di dimensionamento complessivo del comparto.

Il comparto è attraversato dal vecchio tracciato della roggia sinistra del Cassarate, e il PR in vigore prevede il suo recupero come percorso pedonale trasversale nord-sud del quartiere: la proposta e il segno urbanistico è sicuramente interessante, sia come occasione di riqualificazione degli spazi fruibili (e, dove possibile, anche in chiave naturalistica, restando aperta la possibilità di riportare a cielo aperto tratti della roggia) sia come integrazione e potenziamento della rete della mobilità dolce, in luoghi alternativi e protetti rispetto alle strade carrabili.

All'interno del comparto il tracciato del nuovo percorso pedonale delle Vecchia Roggia<sup>6</sup>, e le relative linee di arretramento (cfr. Figura 8-9, estratto del piano delle zone e del paesaggio in vigore), creano uno spazio libero tra le due palazzine urbane storiche, prime edificazioni urbane lungo via La Santa della fine'800/inizi'900.



Figura 39: Schema urbanistico dei vincoli e delle opportunità del progetto unitario

Questi elementi così caratterizzanti, e potenzialmente qualificanti, si affacciano direttamente sul bivio di via La Santa/via Bottogno, rappresentando una porta di accesso al comparto urbano più denso della piana, chiaramente riconoscibili: questa interrelazione tra elementi storici, culturali e naturali legati alla tradizione produttiva (roggia) e urbana di Viganello sono un'opportunità da valorizzare quale chiave di progetto per il comparto, e motivo di riqualificazione dello spazio pubblico dell'intera area della rotatoria.

L'area di intervento è sufficientemente ampia (3'098 mq) per consentire il mantenimento dei due edifici storici e il percorso pedonale pianificato, a valorizzazione degli stessi, con l'integrazione di nuove volumetrie che si relazionino con essi attraverso spazi qualificanti (corti interne, collegamenti e spazi verdi).

<sup>6</sup> Nel Piano del paesaggio del PR in vigore esso è individuato come Elemento naturale e paesaggio protetto APNP3 Percorso della Vecchia Roggia, quale area di promozione o valorizzazione degli elementi di valore paesaggistico, naturalistico e storico-culturale (cfr. art. 33 NAPR sez. di Viganello)

Come per il Comparto ARL, anche per il Comparto della Vecchia Roggia la qualità urbana dell'intervento è data dal progetto unitario, da codificare, in questo caso, attraverso un Piano di Quartiere (PQ) di valorizzazione e riqualificazione, che deve tenere conto:

- della relazione di progetto e unitarietà degli spazi fruibili e pubblici su via La Santa in corrispondenza degli edifici rappresentativi fine XIX - inizio XX secolo, attraverso la continuità della "fascia di fruibilità", quale "Porta di accesso" urbana e motivo di riqualificazione delle aree pubbliche della rotatoria e di piazzale Quadri;
- della fruibilità degli spazi liberi interni al comparto, che struttureranno l'edificato al fine di garantire il collegamento del percorso pedonale della Vecchia Roggia;
- del progetto del costruito unitario e organico nel linguaggio, che tenga conto:
  - del rapporto con la "porta di accesso" urbano, che caratterizza e qualifica il fronte strada su via La Santa, asse urbano principale,
  - del fronte su via Muggina, asse interno di quartiere e di percorrenza pedonale caratterizzato da spazialità minute, fatte di giardini, cinte e accessi alle singole abitazioni, in cui è da ricercare la coerenza e l'unità di trattamento degli allineamenti, delle altezze e dei limiti tra spazio pubblico e spazio privato.

Di principio si ritiene che:

- la non attuazione delle previsioni di PR nell'arco dei trent'anni di applicazione dello stesso,
- l'interesse pubblico insito nell'intervento per la realizzazione del percorso pedonale,
- la riqualificazione dello spazio pubblico ad esso relazionato,
- la salvaguardia e valorizzazione del tracciato della Vecchia Roggia, come testimonianza storica ed elemento naturale e del paesaggio già protetto a PR, integrato nelle relazioni spaziali alle palazzine storiche esistenti,

costituiscono motivazioni valide al ripensamento dell'impianto urbanistico del comparto, e che le potenzialità edificatorie concentrate in questo perimetro debbano essere in realtà messe in relazione e ponderate nel quadro complessivo del quartiere urbano che si attesta su Via la Santa e del comparto urbano della piana di Lugano, proponendone quindi una riduzione.

L'Allegato 4 *Tavola di impostazione urbanistica della variante di PR*, schematizza il sistema pianificatorio proposto e i provvedimenti necessari da intraprendere per attuarlo.

## 6.6 Il sistema della viabilità e Via La Santa

La Divisione degli spazi urbani della Città di Lugano sta definendo il progetto di massima della riqualifica stradale di via La Santa (Comal.ch, 2021-22) nell'ambito delle opere di manutenzione straordinaria delle pavimentazioni stradali per la Nuova Lugano, con cui ci si è confrontati per verificare che non ci fossero incongruenze con la presente proposta pianificatoria per il settore urbano di studio. Con evidenza il progetto stradale sarà da verificare nel dettaglio con le conclusioni della presente variante di PR.

Il progetto stradale condivide l'impostazione di principio secondo cui via La Santa rappresenta l'asse di traffico di attraversamento principale est-ovest della città, per cui devono essere assicurati gli spazi funzionali per il traffico e il trasporto pubblico, ma al contempo recupera spazio per la percorrenza e la fruibilità pedonale tramite l'allargamento dei marciapiedi, in particolare lungo il tratto sud che dal fiume arriva al deposito ARL, dove attualmente si ha un marciapiede eccessivamente ridotto (di dimensioni inferiori al metro). La presente proposta di variante di PR rivede alcuni tratti della sezione di via La Santa, in modo da essere coerente con la formazione e sistemazione degli spazi pubblici individuati che caratterizzano l'asse urbano.

## 7 L'attuazione

L'approfondimento pianificatorio effettuato porta a mettere in discussione la soluzione urbanistica introdotta dal PR del 1993 e sostanzialmente confermata da quello del 2006: il concetto di "Boulevard" di via La Santa definito dai fronti stradali porticati, molto densi e compatti, non ha trovato risposte nell'attuazione, ponendosi in parte in conflitto con la dinamica di trasformazione urbana, impedendone di fatto uno sviluppo organico.

Tramite la proposta della presente variante di PR per questo settore urbano della Città, si ripensa l'impostazione pianificatoria, ricordando anche che questa era stata definita dall'allora Comune di Viganello, con una visione forzosamente circoscritta al proprio territorio, e non come componente territoriale di un organismo urbano molto più esteso e complesso.

La sostenibilità della soluzione pianificatoria è considerata in base:

- all'impatto territoriale e ambientale: densità edilizie, spazi permeabili, traffico e posteggi, aria e rumore (cfr. Schede PD R6, R/M3, M1 e M10, V1 e V4);
- all'inserimento paesaggistico urbano ordinato e armonioso e alla qualità di vita: riconoscibilità e identità dei luoghi, spazi pubblici e d'incontro, servizi (cfr. Schede PD P1, P10 e R10);
- alla fattibilità tecnica ed economica.

### 7.1 La ponderazione delle potenzialità edificatorie

Strettamente collegato al tema delle altezze e della progettazione dei comparti che si affacciano su via La Santa, è la gestione delle potenzialità edificatorie ammesse dal PR in vigore: se in generale la previsione delle zone residenziali-commerciali intensive o estensive a 7 piani (zone R7i e R7e) non crea particolari problemi, essendo ormai consolidata nella strutturazione del quartiere, più delicata è la gestione della zona residenziale-commerciale speciale a 7 piani (RS7) per la densità volumetrica data dal forte gesto urbanistico della cortina edilizia compatta su via La Santa, ora messa in discussione.

Come visto, il PR vigente definisce le volumetrie vincolate massime, facendo astrazione della composizione fondiaria su cui poggia, senza dare strumenti e regole attuative per una corretta gestione delle potenzialità edificatorie conseguenti: alcuni fondi si ritrovano con un indice di sfruttamento (IS) di quasi 4 mq/mq!

L'attuazione di una simile impostazione progettuale necessita di strumenti di politica fondiaria e di progettazione unitaria, come la ricomposizione particellare ed eventuali trasferimenti degli indici.

Oggi, alla luce della sua inefficacia urbanistica e attuativa dopo trent'anni di applicazione, e in considerazione dell'evolversi della disciplina urbanistica e dei suoi obiettivi di sostenibilità, sancita dagli strumenti di pianificazione del territorio ai diversi livelli istituzionali (dal PD cantonale al PD comunale), si propone un approccio progettuale diverso, che non si sovrappone al tessuto insediativo stratificatosi nel tempo come fosse un "foglio bianco", ma partendo da esso, facendone emergere le opportunità di ordinamento, sviluppo e valorizzazione dello spazio pubblico e del costruito.

Sono quindi da calibrare le potenzialità edificatorie ammesse dal PR vigente per alcuni comparti rispetto al contesto, in funzione delle motivazioni e degli obiettivi che le giustificano oggi, anche in relazione al dimensionamento complessivo del settore urbano, così come richiesto dalla Scheda di PD R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili* e R10 *Qualità degli insediamenti*.

Come affrontato nei capitoli precedenti, si ritiene ammissibile riequilibrare la distribuzione delle densità edilizie, anche attraverso riduzione delle potenzialità nell'ambito dello sviluppo di alcuni comparti, senza intaccare la stabilità del diritto e dover arrivare ad effettivi espropri materiali.

## 7.2 La Scheda di PD R6

La Scheda di PD R6 Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili è stata approvata a livello federale ed è entrata in vigore il 19 ottobre 2022.

L'approvazione della Scheda di PD R6 comporta un ripensamento degli strumenti di analisi dello sviluppo territoriale comunale, come il Compendio dello stato dell'urbanizzazione e il Dimensionamento del PR, secondo i nuovi parametri e standard ufficiali cantonali. Queste analisi sono da supporto per il nuovo Programma di azione comunale per uno sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità (PAC), strumento strategico di base, di competenza del Municipio, che i Comuni devono presentare al fine di indirizzare la revisione del PR verso gli obiettivi di sviluppo centripeto, risparmio del consumo di suolo e valorizzazione della natura e del paesaggio definiti dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e dalla LST stessa.

Elaborando il Piano direttore comunale (PDcom, cfr. cap. 3.3), la Città di Lugano sta ottemperando anche al compito fissato dal Cantone di dotarsi di un PAC.

Il primo passo ai sensi della scheda PD R6 è rappresentato quindi dalla verifica del dimensionamento delle zone edificabili (secondo il metodo e il modello di geodati definito dal Cantone), da sottoporre alla SST per una verifica della plausibilità della contenibilità del PR vigente: questa verifica rappresenta una delle basi per impostare i successivi passi di rivalutazione e ricalibratura del PR generale, nel contesto dello studio sulla densificazione insediativa.

La Città di Lugano, nell'ambito dei lavori del PDcom, ha condotto le verifiche necessarie in conformità alla Scheda di PD R6: la revisione del PR della sezione di Viganello avviene in coerenza con la valutazione strategica su tutto il territorio del Comune di Lugano in atto.

Le modifiche proposte attraverso la presente variante di PR, come esposto ai capitoli precedenti, non pesa sul dimensionamento del PR del quartiere di Viganello, riequilibrando le potenzialità edificatorie del comparto preso in esame, riducendone la densità complessiva e rispondendo alle strategie del PDcom (cfr. cap. 5).

La verifica della contenibilità è quindi demandata ai lavori in atto relativi al PAC della Città di Lugano e agli indirizzi per la revisione dei PR delle singole sezioni, tra cui quella di Viganello: progressivamente i Piani regolatori dei singoli quartieri saranno armonizzati, nella forma e nei contenuti, secondo gli obiettivi e un nuovo raggruppamento territoriale definiti dal PDcom, raggiungendo così un ordinamento pianificatorio complessivo e coordinato per l'intera città attraverso un Piano regolatore unitario composto dalle 9 "Costellazioni".

### 7.3 La giurisprudenza

Nel merito di quanto sostenuto con la lettura pianificatoria della situazione in vigore e delle proposte di modifica e aggiornamento per ottenere una nuova e migliore organizzazione territoriale, si potrebbe porre il tema dell'indennizzo ai proprietari eventualmente colpiti da una riduzione delle possibilità edificatorie rispetto alla situazione in vigore.

Per chiarire tale problematica ci riferiamo alla sentenza del Tribunale Cantonale Amministrativo (Tram) del 23 settembre 2015 (inc. 50.2014.6) e ad un successivo parere dei servizi generali del Dipartimento del territorio, presente sul sito cantonale ("Nuove disposizioni LPT - indennizzo dei proprietari a seguito di declassamento o riduzione delle possibilità edificatorie").

In questo senso si ricorda come la revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979, entrata in vigore il 1. maggio 2014, ha lo scopo di "arginare l'espansione disordinata degli insediamenti nel territorio e - grazie a uno sviluppo centripeto più accentuato degli insediamenti - migliorare la protezione delle superfici coltivate". In concreto i Comuni, in applicazione alla scheda di Piano direttore R6, dovranno valutare la situazione sul proprio territorio e, in caso di sovradimensionamento delle zone edificabili, apportare progressivamente dei correttivi attraverso atti pianificatori. Questi atti concretamente si possono tradurre in declassamenti, nel senso ampio del termine, di zone edificabili in zone non edificabili.

È comunque pure possibile che, in determinati casi, siano adottate riduzioni di parametri edificatori (come potrebbe essere il caso che ci occupa). Questo anche per ossequiare e applicare i disposti della scheda di Piano direttore R10 dove, ogni pianificazione, progetto o intervento che modifichi il territorio deve essere inteso quale occasione per arricchire, preservare o riqualificare il contesto in cui si inserisce, rispettandone l'identità. Ne consegue la necessità degli enti pianificanti di valutare l'assegnazione di eventuali indennizzi ai proprietari dei fondi toccati.

La proprietà è garantita dall'art. 26 della Costituzione federale della Confederazione svizzera del 18 aprile 1999. L'art. 26 cpv. 2 Cost. prevede che "in caso di espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità". Il principio della piena indennità per le restrizioni equivalenti a espropriazione, derivanti da atti pianificatori è ribadito dall'art. 5 cpv. 2 LPT.

Nel 1965 il Tribunale Federale (TF) nella decisione "Barret" ha stabilito la nozione di espropriazione materiale, sostanzialmente rimasta invariata nel tempo. Secondo questa definizione, vi è espropriazione materiale quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro di una cosa è vietato o limitato in modo particolarmente grave, così che il proprietario è privato di una delle facoltà essenziali derivanti dal diritto di proprietà.

Le privazioni della facoltà di edificare possono costituire, a seconda dei casi, misure pianificatorie equivalenti a espropriazione materiale, atte a conferire il diritto a un indennizzo. A tale proposito, la giurisprudenza ha sviluppato le nozioni di dezonamento e non azzonamento che però non concernono il caso di cui ci stiamo occupando.

A differenza dei casi di non azzonamento o dezonamento, in cui il proprietario è (completamente) privato della facoltà di edificare, vi possono essere misure pianificatorie che limitano soltanto l'esercizio di tale prerogativa. Ciò si verifica con la riduzione dei parametri edificatori, il cambiamento di destinazione (nel contesto di una zona edificabile), la definizione di linee di costruzione, l'imposizione di vincoli di conservazione della sostanza edilizia esistente, ecc.

Per costante giurisprudenza, le restrizioni della proprietà che limitano (ma non impediscono) lo sfruttamento edilizio danno luogo a espropriazione materiale, con obbligo di indennizzo, solo se non consentono più un'utilizzazione economicamente ragionevole.

La giurisprudenza del Tribunale Federale ha stabilito che una riduzione dei parametri edificatori pari ad un terzo e una svalutazione del 20% del valore non costituisce di per sé un caso di espropriazione materiale, se il proprietario può ritrarre dal suo fondo un profitto economico apprezzabile (STF IC 487/2009). Il TF ha precisato comunque che questa percentuale non costituisce un limite assoluto.

Di recente il Tribunale cantonale amministrativo è andato oltre questa percentuale. Con una sentenza del 23 settembre 2015 (inc. 50.2014.6), l'ultima istanza cantonale non ha infatti riconosciuto alcun indennizzo ai proprietari toccati dall'adozione di un piano particolareggiato di quartiere (quartiere Soldini, Chiasso) che comportava una diminuzione dell'indice di sfruttamento e l'imposizione di linee di arretramento e di costruzione, per una riduzione della superficie utile lorda da 3'799.50 mq a 1'773.10 mq. Nonostante la riduzione pari al 50% delle capacità edificatorie, il Tribunale ha escluso l'espropriazione materiale poiché, i nuovi vincoli "hanno lasciato intatta la possibilità di usare in modo economicamente ragionevole il possesso e nel complesso non ne hanno pregiudicato l'uso in misura tale da privare i proprietari di una delle facoltà discendenti dal loro diritto di proprietà; li hanno tutt'al più limitati nell'esercizio di detto diritto, ma non con una incidenza talmente grave ed insopportabile, da far insorgere un'espropriazione materiale".

L'applicazione del nuovo art. 15 cpv. 2 LPT, quindi l'eventuale diminuzione delle zone edificabili o la riduzione di parametri edificatori, comporterà per i Comuni, quali enti pianificanti, l'onere di valutare per ogni singolo caso il diritto o meno all'indennizzo per i proprietari toccati. La giurisprudenza più recente ha inoltre limitato la nozione di futuro prossimo ai casi in cui il proprietario abbia comunque intrapreso dei passi concreti per edificare, sopportando delle spese. È pertanto escluso un indennizzo di fronte alla semplice intenzione di costruire. In questo modo i casi di indennizzo saranno limitati unicamente laddove, attraverso l'adozione di nuove misure pianificatorie, si sarà prodotto un reale pregiudizio.

Anche in ambito di riduzione di parametri edificatori la giurisprudenza tende a limitare il diritto all'indennizzo unicamente nei casi in cui al proprietario sia pregiudicato in modo grave l'uso del fondo, dove per grave si considera una restrizione delle potenzialità edificatorie superiore al 50%.

Per concludere ogni caso va valutato con la giusta attenzione e ponderazione ma resta possibile, procedere, se del caso, con una diminuzione di alcuni parametri edilizi (indice di sfruttamento in particolare) per il raggiungimento di una nuova proposta pianificatoria distinta da quella in vigore, senza doversi forzatamente confrontare con un indennizzo per espropriazione materiale.

## 8 Modifica delle componenti di PR

Il PR della sezione di Viganello della Città di Lugano in vigore è stato elaborato e approvato secondo le disposizioni dell'allora Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (ex-LALPT), riformata e sostituita dal 2012 dall'attuale Legge sullo sviluppo territoriale (LST).

In questa fase di proposta di Piano di indirizzo della variante di PR, ai fini dell'Esame preliminare dipartimentale, secondo l'art. 25 LST, per sintesi e chiarezza di lettura è stato elaborato il Piano delle zone con integrati anche i contenuti di interesse del Piano del paesaggio.

Nella presentazione della variante di PR per l'adozione e l'approvazione, saranno elaborati e modificati i piani ufficiali che costituiscono le componenti del PR in vigore, quali il Piano delle zone, il Piano del Paesaggio, il Piano del traffico, il Piano delle AP-EP, ecc.

### 8.1 Il Piano delle zone

Il Piano delle zone del PR della sezione di Viganello viene così modificato:

#### ZONE

- Abrogazione della zona residenziale-commerciale speciale R7S (circa 9'028 mq), della relativa zona perimetrale (circa 5'170 mq), della previsione dei portici (circa 1'496 mq);
- Estensione della zona residenziale-commerciale intensiva R7i in vigore, fino al limite dei fondi privati al confine con il sedime stradale, per complessivamente 12'274 mq, in sostituzione delle abrogazioni di cui al punto precedente e di parte della zona residenziale-commerciale estensiva R7e;
- Riduzione della zona residenziale-commerciale estensiva R7e in vigore, sostituita in parte dalla zona R7i, per complessivi 1'716 mq;
- Previsione di una nuova zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico AEP comunale su parte del fmn 29 RFD quale piazza di valorizzazione dello storico deposito del tram (ARL), per 1'667 mq;
- Previsione, nell'ambito della zona R7i in vigore, di un comparto di progetto unitario ai fmn 33, 340 e 941 RFD, per complessivi 5'779 mq;
- Previsione, nell'ambito della zona R7i, di un nuovo Piano di quartiere PQ2 Vecchia Roggia per i fmn 160, 162 e 771 RFD, per complessivi 3'098 mq;
- Previsione di una nuova zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico AEP con recupero di I.S. - I.O. a favore del fmn 20 RFD, per circa 884 mq;
- Previsione di due comparti di progetto a volumetria vincolata CVV, con indicazioni di ingombro massimo:
  - Fmn 30 e 29 parz. RFD per complessivi 1'643 mq, per un nuovo edificio a volumetria vincolata di ingombro massimo di 1'212 mq, con obbligo di portico al piano terra;
  - Fmn 14 e 10 RFD (Casa Alta) per complessivi 3'696 mq, per la codifica degli edifici esistenti a volumetria vincolata.

- Riduzione della superficie stradale di via La Santa fino ai limiti dei fondi privati edificabili, per complessivi 847 mq (sostituiti in parte dalle nuove zone R7i, AEP e dal nuovo comparto di progetto a volumetria vincolata CVV);
- Inserimento della “Fascia di fruibilità” sulle zone edificabili lungo via La Santa, per coordinare e regolare la continuità degli spazi fruibili privati e pubblici.
- Eliminazione dello slargo classificato marciapiede all’imbocco di via Merlina su via La Santa, che coinvolge parte dei fmn 4, 11, 13, 15 e 426 RFD, e rettifica e assegnazione ai fondi privati della zona edificabile di appartenenza R7i e all’area stradale sul fondo pubblico fmn 15 RFD;

#### PROTEZIONE DEI BENI CULTURALI

- Salvaguardia dell’ex-deposito ARL al fmn 29 RFD quale bene culturale di interesse locale;

#### ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI

- Abrogazione delle linee di allineamento obbligatorie su via La Santa;
- Inserimento di linee di arretramento su via La Santa:
  - sul fronte sud, in corrispondenza del limite interno della fascia individuata a Portici nel PR vigente (abrogato) e della nuova fascia di fruibilità,
  - sul fronte nord, in corrispondenza dell’articolazione del limite interno della nuova fascia di fruibilità;
- Completamento della linea di alberature su via La Santa in corrispondenza del nuovo spazio fruibile all’imbocco di via Merlina.

Per il resto vale quanto già stabilito dal PR in vigore.

## 8.2 Il Piano del traffico

Il Piano del traffico del PR in vigore della sezione di Viganello viene così modificato:

#### ZONE

- Previsione di una nuova zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico AEP comunale su parte del fmn 29 RFD quale piazza di valorizzazione dello storico deposito del tram ora ex-ARL (AEP 4e), per 1'667 mq;
- Previsione di una nuova zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico AEP con recupero di I.S. - I.O. a favore del fmn 20 RFD (AEP 9b), per circa 884 mq;
- Riduzione della superficie stradale di via La Santa fino ai limiti dei fondi privati edificabili, per complessivi 847 mq (sostituiti in parte dalle nuove zone R7i, AEP e dal nuovo comparto di progetto a volumetria vincolata CVV);
- Eliminazione dello slargo classificato marciapiede all’imbocco di via Merlina su via La Santa, che coinvolge parte dei fmn 4, 11, 13, 15 e 426 RFD, e rettifica e assegnazione ai fondi privati della zona edificabile di appartenenza R7i e all’area stradale sul fondo pubblico fmn 15 RFD.

#### GERARCHIE STRADALI

- Eliminazione dello slargo classificato marciapiede all’imbocco di via Merlina su via La Santa, che coinvolge parte dei fmn 4, 11, 13, 15 e 426 RFD, e rettifica e assegnazione ai fondi privati della zona edificabile di appartenenza R7i e alla strada di servizio secondaria e a priorità pedonale sul fondo pubblico fmn 15 RFD.

## ALLINEAMENTI E ARRETRAMENTI

- Abrogazione delle linee di allineamento obbligatorie su via La Santa;
- Inserimento di linee di arretramento su via La Santa:
  - sul fronte sud, in corrispondenza del limite interno della fascia individuata a Portici nel PR vigente (abrogato) e della nuova fascia di fruibilità,
  - sul fronte nord, in corrispondenza dell'articolazione del limite interno della nuova fascia di fruibilità;
- Completamento della linea di alberature su via La Santa in corrispondenza del nuovo spazio fruibile all'imbocco di via Merlina;
- Rettifica e adeguamento della linea di moderazione del traffico per arredi stradali importanti alle linee di arretramento, a seguito dell'eliminazione della previsione di PR dello slargo all'innesto di via Merlina su via La Santa, sino al limite della nuova fascia di fruibilità.

Per il resto vale quanto già stabilito dal PR in vigore.

## 8.3 Le norme di attuazione

Le norme di attuazione del PR in vigore (NAPR) della sezione di Viganello vengono così modificate:

- Inserimento dell'edificio dell'ex-deposito ARL in via La Santa 14/via al Lido 2A, sul fmn 29 RFD, quale bene culturale di interesse locale, alla lettera b) dell'art. 36 Beni culturali;
- Eliminazione della zona RS7 dall'elenco delle zone edificabili, all'art 38 Ripartizione del territorio comunale in zone;
- Abrogazione dell'art. 40 Zona residenziale-commerciale speciale: R7S;
- Inserimento del nuovo art. 40 Comparti di progetto a volumetria vincolata su via La Santa: CVV, in cui sono regolati nello specifico i due nuovi comparti di progetto al cpv. 1) e al cpv. 2);
- Adeguamento dell'art. 41 Zona residenziale-commerciale intensiva: R7i, conseguente all'abrogazione della zona RS7;
- Inserimento del nuovo art. 41 bis Zona residenziale-commerciale intensiva R7i – Comparto di progetto unitario fmn 33, 340 e 941 RFD in cui, sempre nell'ambito della zona R7i, si disciplina il comparto di progetto;
- Inserimento del nuovo art. 41 ter Zona residenziale-commerciale intensiva R7i – Fascia di fruibilità, per cui si prevede e disciplina questo nuovo elemento di regolamentazione degli spazi fruibili e pubblici;
- Adeguamento dell'art. 52 Zone per edifici ed attrezzature di interesse pubblico: EAP, a seguito della previsione delle nuove aree pubbliche 4e dell'ex-deposito ARL con la sua piazza al fmn 29 parz. RFD, e 9b dell'area verde di svago e gioco al fmn 20 parz. RFD, come recupero degli indici;
- Adeguamento dell'art. 54 Piani di quartiere PQ, inserendo il cpv.2 che disciplina la previsione del nuovo PQ2 della Vecchia Roggia;
- Abrogazione dell'art. 68 Portici, a seguito dell'abrogazione della zona RS7;
- Adeguamento di tutte le norme che prevedono un disciplinamento specifico delle zone abrogate con la presente variante di PR (eliminazione dei riferimenti alla zona RS7 e Portici).

Per il resto vale quanto già stabilito dal PR in vigore.

## 9 Procedura

La presente variante urbanistica segue la procedura per l'adozione definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST)

- La variante è proposta dal Municipio;
- Il Municipio sottopone al Dipartimento del Territorio i documenti per l'esame preliminare;
- Il Dipartimento si esprime sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano Direttore cantonale. L'esame preliminare è effettuato, di regola, entro 3 mesi dalla presentazione da parte del Municipio della documentazione;
- Il Municipio informa la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione.
- In base agli esiti dell'esame preliminare e dell'informazione alla popolazione, la variante è adottata dal Consiglio comunale, previo messaggio municipale.
- Con l'adozione della variante il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni.
- La variante di PR è adottata e pubblicata sotto forma di geodato digitale sul portale cantonale di pubblicazione.
- Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante.
- Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte la variante, oppure nega l'approvazione.
- Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

La procedura di adozione e approvazione della variante proposta coinvolge tutti gli uffici cantonali preposti ad esprimersi nel merito.

Arch. Mauro Galfetti



Lugano, 8 luglio 2024

---

## Tavole di sintesi della variante di PR

---

## Allegati