

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12732

concernente la Variante al Piano regolatore di Lugano, Sezione di Viganello, Via La Santa

Lugano, 7 maggio 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio, il Municipio sottopone al Consiglio Comunale, per adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), la Variante di Piano regolatore di Lugano - Sezione di Viganello, Via La Santa.

Sommario

PREMESSA

1. Introduzione
2. Cronistoria
3. Basi legali
4. Relazioni con il Piano Direttore Comunale
5. Esame preliminare e fase di informazione e partecipazione
 - 5.1 Esame preliminare
 - 5.2 Informazione e partecipazione
6. Piano regolatore in vigore
7. La Variante di Piano regolatore
 - 7.1 Obiettivi
 - 7.2 Contenuti della Variante
 - 7.3 Norme di attuazione
 - 7.4 Approfondimento comparto Città-ARL - ponderazione interessi
8. Programma di realizzazione
9. Conclusioni e seguito della procedura

1. Introduzione

La presente Variante di Piano regolatore (PR) è frutto di un percorso di studi e approfondimenti urbanistici che il Municipio di Lugano affronta dal 2020, in risposta alle evoluzioni del contesto politico, sociale, legislativo e dei concetti alla base della pianificazione territoriale degli ultimi decenni, ma anche in risposta a diverse vicende concrete susseguitesesi negli anni nel comparto di Via La Santa. Tutti questi elementi, di seguito approfonditi, hanno portato a ritenere che l'attuale assetto pianificatorio fosse da rivedere radicalmente.

L'impostazione del PR vigente risale all'inizio degli anni '90, quando l'allora Comune di Viganello (aggregatosi a Lugano nel 2004) ha introdotto il vincolo di fronte edilizio compatto a destinazione mista commerciale. L'attuale revisione si fonda sulla constatazione che l'impostazione urbanistica concepita trent'anni fa non solo non è riuscita a materializzarsi, ma risulta per molti versi superata.

La revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio, entrata in vigore il 1° maggio 2014 pone degli obiettivi per uno sviluppo territoriale qualitativo: gli enti pubblici sono chiamati ad assumere un ruolo attivo nella gestione delle zone edificabili, nell'offerta di spazi liberi pubblici e verdi, nel sostegno di progetti urbanistici di qualità.

Come accennato, in Via La Santa diverse contingenze hanno rafforzato la tesi che fosse arrivato il momento di intraprendere questa modifica del PR. Di seguito citiamo i principali:

- . la necessità di realizzare il Campus USI/SUPSI all'entrata ovest di Via La Santa aveva rivelato l'inadeguatezza del PR in quel comparto. Per questo motivo si era resa necessaria una Variante di PR, approvata dal Consiglio di Stato nel 2016.
- . Nel novembre del 2019 è stata presentata da parte di un istante privato una domanda di costruzione sul fmn 29 RFD (di proprietà della società Autolinee Regionali Luganesi - ARL) per la realizzazione di un complesso residenziale e alberghiero e per la demolizione dello storico ex-deposito ARL (non tutelato a PR ma segnalato nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere - ISOS). A seguito di questa istanza, si sono avute una serie di opposizioni da parte dell'Amministrazione cantonale e della società civile che hanno portato il Municipio a sospendere la procedura edilizia, in accordo con la proprietà e l'istante, in funzione di un approfondimento urbanistico per l'aggiornamento del PR.
- . Nel 2019 il Municipio aveva promosso una nuova modifica al piano in questione ai mappali no. 13 e no. 4 al fine di modificare le linee di arretramento su Via Merlina e facilitare l'attuazione del piano sul fondo 13, resa particolarmente difficile dalle condizioni fondiarie. Questa procedura è stata impugnata fino al Tribunale amministrativo cantonale, il quale ha accolto due ricorsi. Il Municipio ha quindi deciso di abbandonare questa Variante puntuale, ripromettendosi di riprendere la questione nell'ambito di una Variante che interessasse tutto il comparto.

Infine, il fatto che su sedici fondi che affacciano su Via La Santa solo uno è stato realizzato in conformità del PR vigente è un dato che non può essere ignorato: quasi tutti gli edifici presenti, alcuni dei quali di una certa qualità, non sono conformi alle norme pianificatorie in vigore. Pure la Casa alta, costruita prima dell'entrata in vigore e diventata ormai un elemento identitario del quartiere, è in contrasto con gli obiettivi del PR.

Gli studi effettuati in questi anni hanno rilevato l'inadeguatezza del PR in vigore rispetto agli obiettivi di uno sviluppo centripeto degli insediamenti di qualità lungo tutta Via La Santa. Il Municipio ha quindi deciso di rivedere l'assetto pianificatorio in vigore, promuovendo il principio federale dello sviluppo centripeto di qualità nonché i contenuti dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale (ISOS) e del Piano direttore comunale (PDcom).

A livello più generale, molti cittadini lamentano l'assenza di un vero centro di quartiere per Viganello. Ecco che questa Variante di PR può e deve assumere anche un ruolo nella riorganizzazione e nella riqualificazione di un comparto che può assumere quel ruolo di centralità che non ha mai veramente avuto. L'eliminazione del rigido concetto di fronte edificato in favore di un'asse caratterizzato da una sequenza di spazi pubblici, verdi o pubblicamente fruibili, può favorire un processo di rivitalizzazione sociale ed economica del comparto. Lo stesso PDcom, con questo spirito, attribuisce al comparto la valenza di "centro civico", su cui si tornerà più avanti.

2. Cronistoria

2020	Studio preparatorio sull'intero asse di Via La Santa.
2021	Studio di approfondimento urbanistico sul comparto composto dai mappali no. 29 e no. 30. Studio di fattibilità economica.
2022 -2023	Studio di fattibilità urbanistica sottoposto al Dipartimento del territorio per esame consultivo (fuori procedura).
Febbraio 2024	Avvio Variante di PR - conferimento mandato per elaborazione piano di indirizzo all'arch. Mauro Galfetti.
Luglio 2024	Approvazione del piano di indirizzo da parte del Municipio e trasmissione al Dipartimento del territorio per Esame preliminare.
Estate - autunno 2024	Coinvolgimento di tutti i proprietari toccati dalla modifica: informazione e incontri bilaterali.
Novembre 2024	Esito esame preliminare dipartimentale.
Dicembre 2024 - gennaio 2025	Pubblicazione per informazione e partecipazione ai sensi dell'art. 26 Lst.
Gennaio 2025 - gennaio 2026	Coinvolgimento e coordinamento con gli attori coinvolti. Allestimento degli atti definitivi da sottoporre al Consiglio Comunale per adozione (lavoro svolto dalla Divisione Pianificazione ambiente ed energia e mobilità).
Marzo 2026	Licenziamento messaggio municipale e trasmissione atti al Consiglio Comunale per adozione.

3. Basi legali

La Variante di PR è conforme alla procedura di adozione prevista dalla Legge sullo sviluppo territoriale (LST):

- . esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio (art. 25 LST);
- . informazione e partecipazione (art. 26 LST);
- . adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- . approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST);

Gli atti della Variante vengono sottoposti al Consiglio comunale nella forma dei geodati, conformemente ai disposti di Legge (art. 7 LST).

La Variante di PR in oggetto apporta delle modifiche ai seguenti documenti:

- . Piano delle zone;
- . Piano del paesaggio;
- . Piano del traffico;
- . Piano delle attrezzature pubbliche - edifici pubblici APEP;
- . Norme di attuazione del PR (NAPR) Viganello.

4. Relazioni con il Piano Direttore Comunale

La Variante in oggetto è stata sviluppata secondo i principi del Piano Direttore Comunale (PDCom). Le misure introdotte sono volte a perseguire le linee direttive del documento programmatico comunale. Nello specifico i temi del PDCom che strutturano la presente modifica del PR sono i seguenti:

Centri civici

Il PDCom introduce una nuova suddivisione territoriale: la Costellazione. In ognuna di esse devono riconoscersi dei Centri civici che rappresentano una centralità alla scala della Costellazione di cui fanno parte. Si tratta di centri accessibili con il trasporto pubblico, dove si concentrano servizi, commerci, attività e luoghi che favoriscono l'incontro, attrezzature pubbliche.

Il PDCom individua in Via La Santa un Centro Civico della Costellazione Piana, di riferimento per il quartiere di Viganello. Attualmente questo Centro civico si caratterizza per la presenza del Campus USI-SUPSI e della scuola dell'infanzia all'estremità opposta (esterna al perimetro di Variante). Le varie attività commerciali disposte ai piani terreni, così come alcuni bar e ristoranti, rappresentano un ruolo di centralità ancora inespresso: si percepisce un potenziale che necessita di migliori condizioni quadro per potersi sviluppare.

In tal senso la Variante di PR si pone l'obiettivo di rafforzare questa centralità incentivando il suo sviluppo, confermando il divieto di contenuti residenziali al piano terreno e proponendo delle regole per la gestione delle superfici private tra la strada e gli edifici. Anche la tutela dell'ex-deposito ARL e la sua valorizzazione con la creazione di una piazza a carattere pubblico di fronte ad esso rientrano in questo discorso. La proposta pianificatoria pone molta attenzione sulla strutturazione degli spazi pubblici o privati a carattere pubblico e sulla loro attrattività, facilitando fra l'altro la conservazione di quegli elementi che conferiscono qualità e carattere alla via.

L'attrattività di questo Centro civico risulta anche dalla sua accessibilità: l'importante presenza del trasporto pubblico odierna potrà in futuro essere rafforzata con la seconda tappa del progetto tram-treno (cfr. PAL5 - misura TP 1.3). Va inoltre citata la proposta di prolungamento dell'asse forte del trasporto pubblico fino a Pregassona per poi collegarsi a Cornaredo.

Edifici alti

Sulla Piana si osserva la presenza di alcuni edifici alti, disposti in modo puntuale. Tra di essi la Casa Alta in Via La Santa a Viganello (1972). Il PDCom si confronta con la possibilità di realizzare nuovi edifici alti delineando una logica di inserimento territoriale: se utili a perseguire un obiettivo di sviluppo centripeto di qualità, gli edifici alti potranno collocarsi nei luoghi centrali, dove si trova la migliore offerta del trasporto pubblico. Il Centro civico di Via La Santa, ad eccezione della parte a diretto 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 liberi e/o verdi alla città e all'uso pubblico.

In questo spirito la Variante propone innanzitutto di regolarizzare a livello pianificatorio la Casa Alta (oggi in contrasto con il PR in vigore) consolidando una presenza che fa parte della città. Inoltre, viene data la possibilità, anche nella logica di valorizzazione delle eterogeneità che caratterizzano il comparto (punto approfondito in seguito), di superare puntualmente e leggermente l'altezza di riferimento R7 in due angoli lungo la via (agli incroci con Via Taddei e Via agli Orti). Benché le altezze massime non supererebbero i 28.50 metri (rispetto ai 40-60 metri che definiscono gli edifici alti) questa misura trova giustificazione in questo concetto e soprattutto nella conseguente realizzazione di spazi liberi, qualitativi e pubblicamente fruibili al suolo.

Rigenerazione urbana

Il PDCom rileva come la Piana del Cassarate, in cui si trova anche il comparto oggetto di studio, sia contraddistinta da aree che hanno uno sviluppo immobiliare avvenuto in gran parte nel Dopoguerra e spesso carente in fatto di qualità urbanistica e costruttiva. Il PDCom applica a queste aree il concetto di "aree della riqualificazione urbana", ovvero aree che dovranno essere oggetto di interventi di riqualifica che dovranno interessare in particolare lo spazio pubblico introducendo nuovi luoghi di incontro, spazi verdi e permeabili. L'obiettivo è di favorire la qualità degli spazi urbani, migliorare l'accessibilità, anche pedonale ed in generale il confort e la qualità di vita, senza necessariamente forzare una sostituzione della sostanza immobiliare esistente, se non strettamente necessario.

Nel rispetto di questo concetto la Variante propone una serie di misure volte a conservare parte del tessuto urbano, tenendo conto anche delle indicazioni dell'ISOS, così come lo sviluppo di una sequenza di spazi pubblici o a carattere pubblico che favoriscano l'attrattività, l'incontro, il transito pedonale ed al tempo stesso che incentivino l'intero sviluppo del comparto, tra cui attività commerciali e servizi a contatto con la via.

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. Via La Santa è interessata dal passaggio di un asse forte del trasporto pubblico e all'interno del perimetro di Variante sono presenti due fermate: Campus universitario e La Santa. La Variante di PR intende valorizzare questi punti di forza, in particolare assicurando un uso pubblico dei piani terreni affacciati sulla via e creando le condizioni affinché le aree private tra le facciate e la carreggiata assumano un carattere marcatamente pubblico.

5. Esame preliminare e fase di informazione e partecipazione

5.1 Esame preliminare

Il Piano di indirizzo del PR è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio per esame preliminare il 25 giugno 2024. Quest'ultimo è stato emesso dal Dipartimento del Territorio in data 11 novembre 2024. I principi generatori della Variante sono pienamente condivisi dal Dipartimento del Territorio in quanto rispondono alle necessità di valorizzare il comparto e raggiungere gli scopi prefissati. La proposta di trasformazione dell'assetto urbanistico di Via La Santa sulla base di un nuovo disegno degli spazi pubblici, essenziale per migliorare la qualità di vita all'interno del tessuto urbano, è valutata positivamente. Per contro il Dipartimento osserva che talvolta la traduzione degli intenti in specifici provvedimenti non appare convincente e non permette di raggiungere in modo efficace gli obiettivi perseguiti.

La descrizione dettagliata dei contenuti dell'Esame preliminare è disponibile nel rapporto di pianificazione. Qui di seguito è presentato un riassunto dei principali temi per i quali il Dipartimento del Territorio ha chiesto una rivalutazione e modifica della proposta, come pure le indicazioni del Municipio.

DT	<u>Fascia di fruizione</u> (area privata libera a contatto con la strada) Quanto proposto non sembra fornire sufficienti garanzie sulla fattibilità di un'attuazione completa e unitaria. La normativa proposta dovrà essere adattata e approfondita in modo da risultare adeguatamente allineata con le esigenze e gli obiettivi.
Mun	<i>Il Municipio concorda sulla necessità di approfondire e specificare meglio la normativa. Per questa ragione viene modificata in maniera importante la normativa: viene inserita un' "area di correlazione" che costituisce a tutti gli effetti una zona degli spazi liberi sovrapposta alla zona edificabile. Lo scopo di questa zona è quello di strutturare urbanisticamente gli insediamenti lungo la via e assicurare una sistemazione qualitativa.</i>
DT	<u>Comparto di progetto a volumetria vincolata su Via La Santa (mappale no. 10 e no. 14)</u> Gli obiettivi rispetto alle due edificazioni presenti devono essere meglio esplicitati. Dovrà essere elaborata una normativa che definisca chiaramente le possibilità di intervento, in particolare in caso di demolizione e ricostruzione.
Mun	<i>Il Municipio comprende questa osservazione, la normativa relativa a questo comparto viene modificata e riformulata in maniera più chiara.</i>
DT	<u>Zona residenziale intensiva R7i - comparto di progetto unitario mappale no. 33, 340, 941</u> Viene osservato che questo strumento (il "comparto di progetto unitario") non è retto da una base legale e che il disciplinamento proposto non specifica in che modo possa essere garantito uno sviluppo di questo tipo. Il DT propone di rivedere le prescrizioni, stabilendo i requisiti specifici che precisino le possibilità di intervento e le relazioni al suolo e/o al pian terreno degli edifici.
Mun	<i>Questa proposta viene accolta favorevolmente, la riflessione su questo comparto viene approfondita e si decide di modificare la proposta rinunciando al concetto di comparto di progetto unitario effettivamente privo di base legale. In alternativa, per garantire una relazione qualitativa con la futura piazza davanti al deposito ARL, sul fondo no. 340 viene istituito un vincolo di area di correlazione.</i>
DT	<u>Piano di quartiere PQ2</u> Il DT osserva una certa discordanza tra l'analisi del comparto e le normative proposte. Questo aspetto necessita di essere chiarito.
Mun	<i>Il Municipio, tenuto conto anche delle osservazioni pervenute nell'ambito della consultazione, propone in alternativa all'obbligo di piano di quartiere, un piano particolareggiato.</i>
DT	<u>Comparto ARL</u> La proposta di tutela dell'edificio ex-deposito ARL è naturalmente condivisa. Per quanto concerne l'ISOS, il DT ricorda che nell'elaborazione dei Piani regolatori i comuni devono tenere conto delle informazioni contenute negli inventari federali. L'ISOS cataloga l'insieme abitativo artigianale di inizio XX secolo con obiettivo di salvaguardia B. Questo significa che per gli intorni si impone la conservazione della struttura, segnatamente la preservazione della disposizione e della forma degli edifici e degli spazi liberi così come il mantenimento degli elementi essenziali per la struttura.
Mun	<i>A tal proposito è importante puntualizzare che alcuni elementi sono rappresentati in maniera erronea nell'ISOS. Si tratta infatti palesemente del caso dell'elemento 17.0.1, Galleria d'arte la Colomba, per il quale la mappa dell'ISOS segnala erroneamente l'edificio al mappale adiacente. Allo stesso modo si osserva che per il numero 17.1.1, edificio ARL con palazzina amministrativa, la mappa identifica, oltre a questo oggetto, un annesso che è evidentemente posticcio che rappresenta al contrario piuttosto un elemento di disturbo. La tutela proposta vale per l'edificio con tratti industriali e per la palazzina amministrativa ma non per questo annesso privo di sostanza.</i>
DT	A mente del DT affinché la Variante possa apportare un valore aggiunto al luogo, è fondamentale che l'edificazione di qualsiasi nuovo tassello avvenga in complementarità allo sviluppo degli spazi pubblici e liberi. Per quanto concerne la proposta di nuova edificazione all'angolo di Via Agli Orti con Via La Santa, il DT ritiene che l'obiettivo di consentire l'inserimento di un nuovo volume all'interno dei mappali no. 29 e no. 30, possa e debba essere

	<p>perseguito tenendo in considerazione l'insieme dei fondi interessati, ponendo quindi maggior attenzione al contesto circostante e senza perdere di vista la finalità di realizzare spazi pubblici fruibili di qualità. La giustificazione di un'emergenza edilizia in questo luogo merita di essere sostenuta non solo dal nuovo concetto urbanistico lungo Via la Santa, ma anche dalla destinazione del nuovo volume al piano terreno, ciò che rafforza le relazioni tra i diversi spazi pubblici lungo Via La Santa e la fruibilità della piazza.</p> <p>In particolare, si suggerisce di valutare la possibilità di far capo allo strumento del Piano di quartiere.</p>
Mun	<p><i>Il Municipio comprende le osservazioni e le condivide in gran parte. Viene rioperata una riflessione che coinvolge l'intero comparto e che mette in relazione costruito e spazi liberi. Vengono quindi apportate delle modifiche sia ai piani che normative. Il Municipio accoglie favorevolmente la suggestione di avvalersi dello strumento del piano di quartiere in modo che si possano meglio gestire le relazioni del futuro progetto edilizio con gli oggetti tutelati presenti e con lo spazio libero a carattere di piazza di fronte all'ex deposito. Con lo stesso spirito, il nuovo volume all'angolo di Via Agli Orti con Via La Santa viene rivisto diminuendone sia l'altezza massima (da 33 a 28.5 metri) che l'ingombro al suolo.</i></p>

Tutti gli elementi oggetto delle osservazioni emesse dal Cantone nel quadro dell'esame preliminare sono stati analizzati al fine di elaborare una nuova proposta più dettagliata ed efficace nell'obiettivo di perseguire gli intenti del piano. La presentazione delle componenti della modifica del PR permetterà di meglio comprendere tutti i punti riassunti qui sopra.

5.2 Informazione e partecipazione

Il piano di indirizzo è stato pubblicato per consultazione pubblica ai sensi dell'art. 26 LST dall'11 dicembre 2024 al 25 gennaio 2025. In questo periodo sono giunte 7 osservazioni da parte di proprietari di fondi direttamente toccati dalla modifica di PR.

Il Municipio ha esaminato con attenzione le osservazioni pervenute, che si sono rivelate in generale utili e costruttive per l'allestimento degli atti definitivi. In diversi casi in effetti, le osservazioni, unitamente alle osservazioni del Dipartimento del territorio, hanno permesso di trovare delle soluzioni adeguate e concilianti dei diversi interessi in gioco.

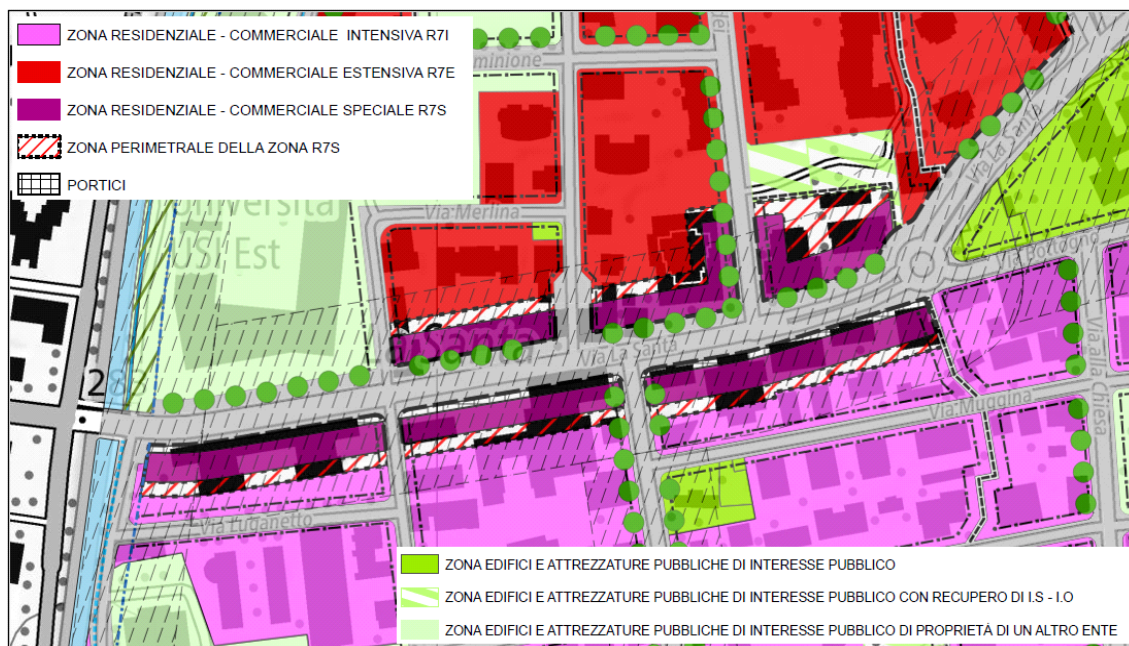
Nel caso di questa procedura il coinvolgimento dei proprietari toccati da parte dell'ente pianificante non si è limitata alla classica procedura di informazione e partecipazione prevista dalla legge. In tal senso, tutti i proprietari sono stati invitati a partecipare a incontri bilaterali per poter meglio approfondire i temi in gioco e dando loro la possibilità di esprimere il loro punto di vista.

Molti proprietari hanno approfittato di questi incontri dando spesso un contributo costruttivo. I dettagli dell'esito della consultazione sono presentati nel rapporto di pianificazione.

6. Piano regolatore in vigore

L'ultima revisione del PR sul comparto in oggetto è stata approvata con Risoluzione del Consiglio di Stato (CdS) n. 576 del 7 febbraio 2006, ma la revisione con cui si inserisce lungo Via La Santa il concetto di fronte edilizio compatto a destinazione mista commerciale risale al 1993.

L'immagine seguente mostra il piano delle zone vigente, con in viola il fronte edilizio compatto (zona R7S). L'intenzione del PR era una forte densificazione lungo Via La Santa, con lo sviluppo di uno spazio stradale marcatamente urbano, con portico e alberatura, tipo boulevard, che richiederebbe di fatto una costruzione ex-novo dell'intera via. Il resto della piana edificabile è destinato alla zona residenziale a 7 piani, con indici di sfruttamento diversi: 1.6 a sud e 1.4 a nord. Da notare anche l'area per attrezzature ed edifici pubblici in corrispondenza del campus USI-SUPSI, inserita con la revisione del 2006 laddove in precedenza il PR prevedeva la prosecuzione del concetto di "boulevard" che caratterizza l'intera via.



Estratto del Piano delle zone – PR vigente (<https://map.geo.ti.ch/>)

La normativa di PR che disciplina la zona residenziale-commerciale speciale RS7 è la seguente:

- superficie teorica occupabile: è data dalla superficie del fondo rivolto sul fronte di Via La Santa (viola scuro sull'immagine) per una profondità minima di 12.00 metri e massima di 14.00 metri.
- Sfruttamento: Il volume edificabile massimo è dato dalla superficie teorica occupabile moltiplicata per 22.50 metri (altezza edifici).
- Altezza vincolante: l'altezza degli edifici sul fronte rivolto verso la Via La Santa, e per una profondità minima di 6.00 metri, è di almeno 22.50 metri per costruzioni a sette piani. Non sono ammessi edifici di meno di cinque piani fuori terra.
- 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 (fascia bianca tratteggiata in rosso): 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: sul fronte sud di Via La Santa l'area verso la strada è vincolata dalla presenza di un portico al piano terra.

Questo assetto pianificatorio di fatto non si è mai concretizzato: ad oggi, dopo più di 30 anni dalla sua concezione, un solo edificio risulta (parzialmente) conforme al PR (quello al mappale no. 4). La mancata realizzazione è da imputare a molteplici criticità, tra le quali:

- . per realizzare il concetto della zona R7S previsto dal PR in vigore lungo Via La Santa è necessaria la demolizione e la radicale trasformazione del tessuto esistente.
- . Il concetto di un fronte contiguo e compatto lungo la strada solleva la questione del rapporto con il tessuto edilizio esistente retrostante e della profondità di riferimento. La fascia non edificabile che divide l'area RS7 dalle le aree R7 e che non rispetta la suddivisione particellare, rende difficile l'inserimento di nuove costruzioni nel tessuto esistente e necessita una coordinazione tra proprietari privati che spesso si rivela difficilmente attuabile.
- . La conformazione dei fondi, di taglio relativamente piccolo si pone in contrasto con la visione dello sviluppo del tessuto edilizio in forma di "stecca". I proprietari non possono quindi realizzare i loro fondi autonomamente, bensì dovrebbero accordarsi per la realizzazione del fronte continuo.
- . I raccordi su Via La Santa delle strade perpendicolari risultano poco ponderati. Con il PR del 2006 lo sbocco di Via Merlina è stato ripristinato (ma solo 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.
- . Per l'attuazione del PR anche la casa Casa Alta (fmn 10) dovrebbe essere demolita: il PR prevede la continuazione della "stecca" (che caratterizza tutta la visione pianificatoria lungo Via La Santa).
- . Contrasto con la volontà di tutela dell'ex deposito ARL.

L'immagine qui sotto mostra quale sarebbe l'edificato di Via La Santa se il PR vigente si fosse realizzato.



Immagine 3D edificazione esistente

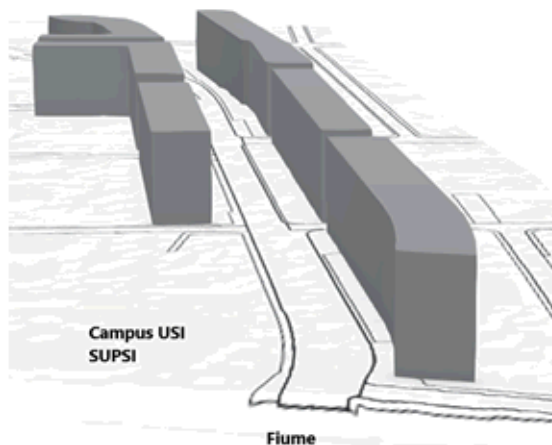


Immagine 3D edificazione secondo PR vigente

La maggior parte dei fondi non sfrutta appieno le potenzialità edilizie concesse dal PR del 2006. Le importanti quantità edificatorie ammesse sul fronte strada, rispetto alla reale capacità di attuare il PR da parte dei singoli proprietari, sono evidenti. 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 non tiene conto né delle tipologie preesistenti né della struttura fondiaria e neppure di quella degli spazi liberi. La contiguità è prevista e dichiarata quale principio prevalente; tuttavia il PR prevede delle distanze (art. 40.4 NAPR) che, vista la struttura fondiaria e la presenza di numerosi fondi di piccole dimensioni, la rendono irrealizzabile.

La necessità di rivedere l'impostazione prevista dal PR vigente è palese. Il PR vigente è in contrasto con gli indirizzi pianificatori di ordine superiore che incentivano invece uno sviluppo centripeto di qualità, la rigenerazione urbana, la creazione di spazi aperti e verdi al suolo e la conservazione degli edifici di valore.

7. La Variante di Piano regolatore

7.1 Obiettivi

Come argomentato al capitolo precedente, la necessità di elaborare la presente modifica del PR è principalmente scaturita dal fatto che l'impostazione dell'attuale PR si è rivelata problematica, difficilmente realizzabile e in contrasto con i nuovi indirizzi di pianificazione territoriale alle varie scale (LPT, PD cantonale, PDcom, ISOS ecc.). La Variante in oggetto persegue i seguenti obiettivi.

Innanzitutto, l'abolizione dell'attuale concetto di "boulevard" sull'intero comparto e quindi del vincolo di PR in cui è declinato e la conseguente attribuzione di regole che ne permettano un'edificazione adeguata.

La conservazione del patrimonio storico e la valorizzazione delle preesistenze privilegiando il carattere eterogeneo che, come evidenziato dall'ISOS, caratterizza questo comparto. Questo obiettivo si declina nella tutela quale bene culturale di interesse locale dell'ex deposito ARL e nella definizione di normative che prevedono la conservazione e la valorizzazione di determinati edifici.

Incentivare lo sviluppo del Centro civico, ovvero dotare Viganello di una centralità attrattiva in cui si concentrano servizi per la popolazione, commerci e spazi di incontro. Orientare lo sviluppo urbano verso la formazione di una sequenza di spazi a carattere pubblico lungo la strada. In relazione a questo obiettivo vi è anche la volontà di consolidare e incrementare i collegamenti pedonali tra questi spazi e la formazione di un verde differenziato che li caratterizzi.

Per permettere la concretizzazione degli obiettivi citati sono previste delle misure sia a livello di azionamento sia a livello di disposizioni normative che sono presentate nel dettaglio al capitolo seguente.

7.2 *Contenuti della Variante*

La presente Variante introduce un importante cambiamento di struttura del tessuto urbano: si passa dal concetto di “boulevard” o “stecca” di edifici in contiguità e allineamento lungo la via ad un concetto di eterogeneità delle costruzioni, nelle forme e nelle altezze, che si alternano a degli spazi liberi (di proprietà pubblica o privata) a carattere pubblico. Questi spazi sono principalmente i seguenti (in ordine partendo da ovest):

- . il giardinetto esistente prima del complesso edilizio sul fmn 20 (Antica Segheria), già oggi aperto al pubblico in base a un accordo di gestione con il Comune (con la Variante viene inserito nella zona EAP con recupero indici);
- . gli spazi del Campus USI-SUPSI dall’altro lato della via (benché fuori dal perimetro di Variante, contribuiscono a rafforzare questo concetto);
- . un nuovo spazio a carattere pubblico dinnanzi allo storico deposito delle ARL (con la Variante viene inserita un’area ad esclusione delle costruzioni su cui dovrà essere realizzata una piazza);
- . un piccolo spazio libero viene proposto su parte del fmn 13, all’innesto di Via Merlina (attraverso la definizione della zona degli spazi liberi sovrapposta denominata “area di correlazione”, che consente di contabilizzare gli indici di zona e sfruttarli sul resto del fondo) in questo modo si crea un interessante spazio di relazione con l’edificio sul vicino fmn 14, che con la Variante si propone di conservare;
- . la Variante consolida le aree già oggi libere da edificazioni (anche di proprietà privata) lungo la via, di accesso ai piani terreni.



Ortofoto Via La Santa

La proposta pianificatoria prevede:

- . stralcio della zona residenziale-commerciale speciale RS7 e conseguente introduzione dei seguenti azionamenti in funzione degli obiettivi:
 - . Zona residenziale commerciale R7a;
 - . Zona residenziale commerciale speciale a;
 - . Zona residenziale commerciale speciale b;
 - . Comparto a volumetria vincolata;
 - . Piano particolareggiato.
- . Introduzione di una zona degli spazi liberi sovrapposta - “area di correlazione” - lungo Via La Santa.
- . Istituzione del vincolo di tutela quale bene culturale locale per l'ex deposito ARL.
- . Introduzione del vincolo di zona EAP con recupero indici sul giardinetto all'angolo tra Via La Santa e Via Pietro Capelli.

Nuova zona R7a

La maggior parte dei fondi oggi gravati dal vincolo di edificazione continua (zona RS7) vengono attribuiti alla zona R7a, alla quale vengono assegnati un indice di sfruttamento e un indice di occupazione leggermente più alti rispetto alla classica zona R7, ovvero un indice di sfruttamento di 1.8 e un indice di occupazione del 40%. Questa scelta trova giustificazione nel concetto di Centro civico definito dal PDCom, secondo cui Via La Santa rappresenta una centralità, dove incentivare lo sviluppo di commerci e servizi rivolti alla popolazione e dove si incentiva la creazione di uno spazio di relazione tra cittadini e fruitori dei servizi presenti. Da notare che malgrado un indice di sfruttamento piuttosto alto (1.8), le capacità edificatorie complessive all'interno del perimetro di Variante vengono leggermente ridotte.

Nella stessa logica di sviluppo di un centro attrattivo, questa zona mantiene alcune caratteristiche della zona RS7 in vigore, quali l'obbligo di riservare il piano terreno a funzioni di carattere non abitativo, l'obbligo di realizzare i posti auto in sotterranea e il divieto di realizzare le rampe d'accesso veicolare su Via La Santa.

Un altro aspetto che viene ripreso dalla zona RS7 è l'assenza di un'area verde minima imposta. Vista la limitata estensione di questa zona e il suo carattere molto urbano, risulta poco appropriato imporre una percentuale di area verde minima (in fondi di piccole dimensioni perfino impossibile da realizzare). L'assenza di un indice del verde è tuttavia almeno in parte compensata con l'introduzione della zona degli spazi liberi sovrapposta (area di correlazione), con cui si va ad incentivare la realizzazione di superfici permeabili e caratterizzate da verde (alberature, aiuole ecc.).

Considerata la dimensione spesso esigua dei mappali destinati alla nuova zona R7a, la norma prevede l'applicazione della distanza da confine stabilita per la zona (7 metri), anche verso edifici principali già esistenti sul fondo confinante prima dell'adozione del PR che sono situati ad una distanza dal confine inferiore rispetto a quella prevista dalle norme di zona. L'altezza massima rimane invece quella definita nelle zone R7, ovvero 22.50 metri alla gronda e 24.50 metri al colmo.

Nuova zona residenziale commerciale speciale RS7a con obbligo di piano di quartiere

Questa nuova zona interessa i mappali no. 726 e no. 396 RFD, tra l'incrocio di Via La Santa con Via Taddei e l'angolo nord-ovest della rotonda di Bottogno. Sul retro, questi fondi si affacciano su un parco (parco Vecchio Torchio) che rappresenta già oggi uno spazio pubblico di qualità, ma che può essere ulteriormente valorizzato attraverso la connessione sia visiva che funzionale con i due fondi in questione e con Via La Santa. La presenza del parco quale ampio spazio libero e verde, di un incrocio prettamente urbano (quello con Via Taddei), e più in generale del quartiere retrostante (verso nord), caratterizzato da una densità equilibrata e da una buona qualità del verde, permettono di immaginare su questi fondi la possibilità di un'altezza leggermente maggiore dei canonici sette piani. Anche la presenza della casa alta, con la sua altezza emergente, che caratterizza l'incrocio stradale, porta ad analoghe conclusioni. Visto il potenziale che riveste questo angolo, si ritiene che con l'inserimento dell'obbligo di realizzare un piano di quartiere si possano porre le basi per lo sviluppo di un progetto che porti qualità sia per quanto concerne l'edificato futuro, ma soprattutto per quanto concerne la realizzazione e la cura degli spazi esterni. Per incentivare questo tipo di sviluppo, la concessione dei parametri edilizi massimi fissati dalle norme (altezza massima 28.50 metri e Indice di sfruttamento massimo 2.0) sarà subordinata a delle condizioni particolari rispetto alla limitazione dell'occupazione al suolo degli edifici e alla creazione di spazi esterni di qualità e dal carattere pubblico e permeabile.

Nuova zona residenziale commerciale speciale RS7b con obbligo di piano di quartiere

Il comparto formato dai mappali no. 29 (su cui si erge l'ex deposito ARL - per il quale è prevista la tutela quale bene culturale locale) e no. 30 RFD viene attribuito alla zona residenziale speciale RS7b che prevede l'obbligo di realizzazione di un piano di quartiere. Affinché la realizzazione dei mappali no. 29 e no. 30 sia qualitativa è importante che le disposizioni che ne regolano lo sviluppo perseguano i seguenti obiettivi. Innanzitutto, la tutela del deposito ARL quale bene culturale di interesse locale.

Essa non deve però essere un vincolo "fine a sé stesso", ovvero affinché l'edificio sia davvero valorizzato e la tutela abbia una rispondenza che non si limiti al mantenimento dell'edificio, deve essere prevista la demolizione degli annessi in contrasto con la tutela (vedi piano allegato alle norme); deve inoltre essere previsto uno spazio libero e aperto sul fronte ovest, in modo da liberare la facciata e garantirne la visibilità e l'apprezzamento. Quest'ultimo elemento sarà garantito grazie al vincolo di area ad esclusione delle costruzioni (griglia nera sul piano). È poi importante ridare vita a questo edificio, non solo con la sua ristrutturazione, ma imponendo che lo spazio libero succitato assuma un carattere marcatamente pubblico che favorisca l'incontro e l'interazione sociale e che, grazie ai percorsi pedonali, garantisca una permeabilità verso tutte le direzioni del quartiere. Con lo stesso obiettivo di attribuire un carattere pubblico a questo luogo, sono stati definiti i possibili contenuti dell'edificio, ovvero di tipo commerciale, amministrativo, artigianale, legato alla formazione insegnamento e ricerca o altri contenuti per attività a carattere pubblico.

Il PR vigente attribuisce a questi fondi delle capacità edificatorie molto importanti. Nel rispetto di quanto sopra, queste capacità vengono ridotte e concentrate sul fondo no. 30 e sulla parte di mappale no. 29 all'angolo tra Via La Santa e Via agli Orti.

Vista la presenza di uno spazio libero (futura piazza a carattere pubblico) e di un edificio la cui altezza non supera i 9 metri (l'edificio da tutelare), si ritiene coerente consentire l'inserimento di un edificio leggermente più alto, ovvero due piani in più rispetto alla zona R7, che caratterizzi anche questo incrocio (coerentemente con quanto permesso anche all'angolo tra Via La Santa e Via Taddei nella zona residenziale commerciale speciale a). Il piano di quartiere è lo strumento adatto per promuovere uno sviluppo integrato di questo comparto, perseguendo al contempo tutti gli obiettivi citati. Esso consente di promuovere una relazione qualitativa tra le nuove costruzioni e gli edifici storici esistenti, nonché con gli spazi liberi della futura piazza e delle percorrenze circostanti. Il piano di quartiere permette inoltre di prevedere delle disposizioni che concedano dei parametri edilizi specifici (altezza massima 28.50 metri e SUL massima di 7'500 mq) realizzabili a determinate condizioni in termini di qualità urbanistica e architettonica e di spazi esterni di qualità e dal carattere pubblico, capaci di relazionarsi con tutti gli elementi discussi precedentemente. A tal proposito sul mappale no. 340, a contatto con l'area su cui sorgerà la piazza, viene inserito il vincolo di "area di correlazione", in modo da assicurare una relazione corretta tra gli spazi che si intersecano ed evitare la formazione di "spazi residui" privi di qualità e funzione.

Infine, per accrescere il carattere pubblico del comparto, rafforzare la sua identità e relazionarlo con altri comparti a carattere pubblico nelle vicinanze, oltre all'obbligo di contenuti non residenziali al piano terreno e in tutto l'edificio da tutelare, la normativa impone un contingente minimo di contenuti di interesse pubblico, quali spazi per la formazione, l'insegnamento e la ricerca e/o spazi destinati ad attività per la popolazione. Questi contenuti contribuiscono ad incrementare l'attrattività e permettono di ridare vita all'ex deposito e vivificare lo spazio della futura piazza.

Per raggiungere gli obiettivi di sviluppo sopra illustrati, i due attuali proprietari (Città fondo no. 30 e ARL SA fondo no. 29) hanno stabilito un accordo, nella forma di una lettera di intenti a cui seguirà una disposizione contrattuale all'approvazione della Variante. L'accordo prevede che l'intero comparto sia assoggettato ad un unico proprietario (ARL SA).

Di conseguenza la Città cederà gratuitamente il mappale no. 30 ad ARL ed in contropartita ARL dovrà realizzare il comparto come previsto dalla nuova normativa, assumendosi gli oneri della ristrutturazione (e futura gestione) dell'ex deposito, della demolizione dell'edificio al mappale no. 30 e degli edifici in contrasto con la tutela del deposito al mappale no. 29, della realizzazione e manutenzione della piazza a carattere pubblico nonché dei percorsi pedonali. Le trattative hanno permesso di giungere alla conclusione che questo accordo sia interessante per entrambe le parti e soprattutto la miglior soluzione in termini di interesse pubblico.

Si rammenta che la proposta avanzata in sede di piano di indirizzo prevedeva una permuta dei terreni e quindi l'attribuzione di una zona per scopi pubblici sulla parte di mappale no. 29 su cui sorge l'ARL. Ciò avrebbe implicato dei costi importanti per la Città.

Visto il Piano finanziario e gli investimenti in previsione per i prossimi anni, la Città non avrebbe avuto modo di procedere né con la ristrutturazione del deposito né con la realizzazione della piazza pubblica, con il rischio che il comparto sarebbe rimasto immutato per molti anni ancora.

Al contrario il privato potrebbe muoversi in tempi più brevi e con ottimi risultati, offrendo alla popolazione la medesima fruibilità del comparto che avrebbe avuto un progetto comunale (visti i termini dell'accordo e quanto previsto dalle norme stabilite per il comparto). La sottoscrizione da parte di ARL SA della citata lettera d'intenti testimonia la volontà del privato di procedere in tal senso.

Comparto a volumetria vincolata

Il comparto a volumetria vincolata interessa i mappali no. 10 e no. 14 RFD che in qualche modo sono l'espressione dello sviluppo eterogeneo del tessuto urbano lungo la via.

Al mappale no. 14, fondo dalle dimensioni esigue, sorge un edificio di tre piani che risale al 1927. La costruzione è posta dirimpetto allo sbocco nord di Via al Lido ed è ben visibile anche lungo Via La Santa. Benché non vi siano i presupposti per una sua tutela ai sensi della Legge sui beni culturali, si tratta di un edificio che per le caratteristiche architettoniche, per l'ubicazione e per la relazione con gli assi urbani e con altri edifici, merita di essere preservato e valorizzato. In questa logica la Variante ne propone la conservazione, ammettendo degli interventi di trasformazione, ristrutturazione e ampliamento in altezza nella misura in cui non ne stravolgano l'impianto.



Edificio al mappale no. 14

Al mappale no. 10 RFD è ubicata la Casa Alta che, costruita nel 1972, è ormai radicata nel contesto e la sua altezza partecipa all'eterogeneità che caratterizza il comparto. L'edificio di 15 piani non è conforme al PR vigente. Oggetto di recenti ristrutturazioni che ne allungano il ciclo di vita, si può asserire che questo edificio manterrà la sua presenza nel lungo termine. Conformare questo edificio al PR, non è solo una scelta di buon senso, bensì una risposta ad alcuni obiettivi del PDCom, ovvero la rigenerazione urbana (tessuto urbano da riqualificare e ristrutturare), che porta a favorire, quando possibile, la valorizzazione ed il risanamento dell'esistente anziché la sostituzione, il riconoscimento di Via La Santa quale Centro civico, cosa che giustifica anche la presenza di puntuali maggiori densità.

Il piano particolareggiato

I mappali no. 160 e no. 162 RFD, che caratterizzano l'entrata est di Via La Santa, hanno un ruolo significativo dal punto di vista architettonico, ma soprattutto urbanistico e identitario della via. In particolare, le due palazzine che si affacciano sulla strada presentano, come segnalato anche dall'ISOS, delle facciate rappresentative che meritano di essere conservate e valorizzate.



Edifici storici sulla rotonda

Per perseguire in maniera ottimale gli obiettivi di conservazione di tali edifici la Variante introduce sui due fondi un vincolo di piano particolareggiato. Questo permette di definire gli interventi sui due edifici da conservare, come anche di ridisegnare il tracciato del percorso pedonale (vincolo già presente nel PR vigente, ma che non tiene conto dell'edificato esistente; probabilmente uno dei motivi per cui non è mai stato realizzato), relazionandolo in maniera più coerente con gli edifici stessi, e di regolare le future costruzioni che potranno sorgere sul retro. La progettazione del comparto dovrà chinarsi sulla relazione dell'edificato con lo spazio libero e sulla qualità di quest'ultimo.

Nel piano particolareggiato viene ridisegnato il percorso con un tracciato che rispetta le preesistenze, così come i limiti delle proprietà. A PR viene definito il vincolo di strada pedonale con larghezza complessiva di 3 metri. In questa superficie l'ente pubblico realizzerà un percorso pedonale con una larghezza percorribile di circa 2 metri, in modo tale che ai lati vi sia lo spazio per le alberature e alcuni elementi di arredo. L'arretramento degli edifici dalla mezzeria del percorso è ridotto ad una distanza di 5 metri rispetto al PR vigente.

Zona degli spazi liberi sovrapposta "area di correlazione"

Nel perseguire l'obiettivo di sviluppo del Centro civico identificato dal PDCom, la presente Variante pone le premesse per la formazione di una centralità di riferimento all'interno della piana del Cassarate: un luogo attrattivo, in grado di offrire servizi rivolti principalmente alla popolazione di Viganello. A questo scopo, la Variante prevede di confermare l'esclusione al piano terreno di contenuti abitativi e conferma l'obbligo di interrare i posti auto obbligatori e il divieto di creare gli accessi veicolari su Via La Santa.

Allo stesso scopo la Variante introduce un' "area di correlazione" (tratteggio sul piano), ovvero una zona degli spazi liberi sovrapposta alla zona edificabile che si estende tra la facciata degli edifici e la strada. Questa misura pone le basi per strutturare gli insediamenti e conservare superfici libere dall'edificazione, mantenendo o creando una continuità visiva tra i marciapiedi pubblici e le superfici private poste tra questi e gli edifici.

Tramite questo vincolo si promuove una sistemazione qualitativa delle superfici interessate, vietando le costruzioni e i posteggi (fatta eccezione per lo stazionamento legato alla fornitura di merci per i commerci), prediligendo la posa di pavimentazioni permeabili e l'inverdimento delle superfici, in modo da favorire l'infiltrazione dell'acqua e mitigare le isole di calore, migliorando la qualità e la vivibilità del centro civico.

Questa nuova zona sovrapposta non rappresenta un elemento completamente estraneo rispetto a quanto previsto dalla pianificazione vigente. Infatti il PR in vigore prevede un obbligo di porticato lungo tutto il lato sud della via. Si ritiene che il vincolo di porticato, realizzato solo in pochi casi, sia troppo rigido e non si confaccia alla nuova impostazione pianificatoria, che si vuole più flessibile ed eterogenea. Fatta eccezione per l'esistente porticato sul fmn 20, che segna l'entrata di Via La Santa giungendo dal ponte Madonnetta, il vincolo di portico viene quindi abbandonato e sostituito dalla nuova "area di correlazione". Quest'ultima viene poi applicata anche lungo il lato nord della via.

Trattandosi di suolo privato, è evidente che la superficie interessata dall' "area di correlazione" verrà attuata in relazione alle future domande di costruzione da parte dei proprietari. Malgrado l'obiettivo di continuità e qualità dello spazio stradale, si vuole mantenere e valorizzare una certa eterogeneità dello spazio, peculiarità identificata anche dall'ISOS. Per questa ragione una certa libertà progettuale non viene vista in modo negativo. Sarà naturalmente compito del Municipio valutare ogni intervento previsto e fornire il giusto orientamento ai progettisti.

Detto ciò, l'area di correlazione proposta è rispettosa dell'edificato esistente e in linea generale la sua gestione non comporterà maggiori costi per i proprietari.

La rappresentazione qui di seguito permette di avere un'immagine di come potrebbe svilupparsi la zona degli spazi liberi (area di correlazione).



Esempi di possibile sviluppo con la nuova “area di correlazione”

7.3 Norme di attuazione

Per quanto concerne le norme di attuazione del PR di Viganello, oltre ad alcuni adattamenti puntuali, vengono apportate le seguenti principali modifiche:

- stralcio dell'art. 40 Zona residenziale-commerciale speciale R7S;
- inserimento del nuovo art. 40 Zona residenziale-commerciale intensiva R7a;
- inserimento del nuovo art. 40 bis Zona residenziale-commerciale speciale R7a;
- inserimento del nuovo art. 40 ter Zona residenziale-commerciale speciale R7b;
- inserimento del nuovo art. 40 quater Zona degli spazi liberi – Area di correlazione;
- inserimento del nuovo art. 50 Comparto a volumetria vincolata su Via La Santa CVV;
- inserimento del nuovo art. 50 bis Piano particolareggiato ai mappali no. 160 e no. 162;
- inserimento dell'oggetto ex deposito ARL come bene culturale locale.

Per visionare le modifiche e le aggiunte integrali si rimanda al testo delle Norme di attuazione negli atti per l'adozione.

7.4 Approfondimento comparto Città-ARL - ponderazione interessi

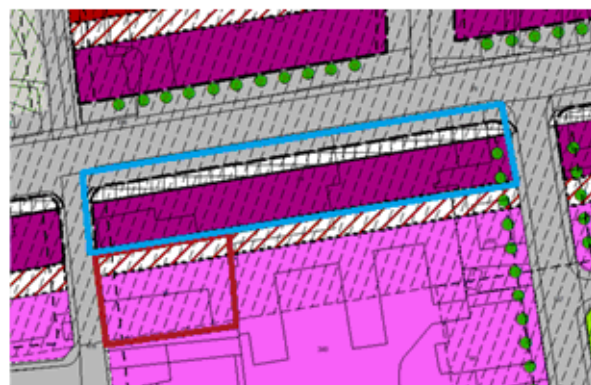
Quanto proposto dalla nuova pianificazione nel comparto composto dai mappali no. 29 e no. 30 è stato illustrato al capitolo 7.2.

Prima di giungere a questa conclusione il Municipio ha vagliato attentamente tutte le opzioni effettuando una ponderazione degli interessi in gioco. Questo ha permesso di definire la soluzione proposta negli atti definitivi ritenendola la soluzione che permette di raggiungere gli obiettivi prefissati comportando un minor onere (sia in termini finanziari che di tempistiche che di risultati) per il Comune e la cittadinanza tutta.

Per facilitare la comprensione si riporta qui di seguito la situazione attuale:



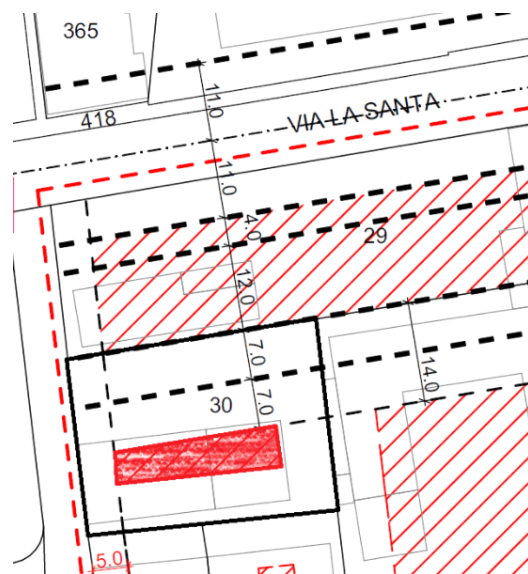
Suddivisione delle proprietà



Estratto piano delle zone vigente

Sul fondo no. 29 (proprietà ARL) il PR vigente prevede la costruzione di un edificio continuo su tutta la superficie viola scuro per un potenziale di oltre 9'000 mq di superficie utile lorda. L'edificio esistente (ex deposito ARL) non è conforme al PR, in caso di nuova costruzione andrebbe demolito.

Sul fondo no. 30 (proprietà città) il PR vigente prevede una zona su cui non si può edificare (bianco con tratteggio rosso) ed una zona R7i (viola) su cui si può costruire ma mantenendo una distanza di 14 metri dalla fascia bianca e rossa. Questo mappale risulta a livello pratico inedificabile. In caso di demolizione dell'edificio esistente, una nuova edificazione dovrebbe infatti rispettare le distanze indicate nella figura successiva, assumendo una forma irrazionale (edificio in pianta circa 7 metri di profondità).



In rosso la superficie che potrebbe essere edificata

Nella modifica di PR sono state valutate in particolare le due seguenti opzioni, entrambe in linea con gli intendimenti generali della Variante esposti in precedenza.

Opzione 1

Permuta di terreni tra privato (ARL) e Città (cfr. immagine in basso a sinistra).

La Città diventa proprietaria della parte in rosso nell'immagine in basso a sinistra, finanzia la ristrutturazione dell'ex deposito tutelato, per il quale non ha ancora definito dei possibili contenuti, e finanzia la realizzazione della piazza pubblica e si occupa della sua manutenzione.

Costo stimato per la realizzazione di queste due opere tra 2 e 6 milioni di franchi.

ARL può sfruttare parte del potenziale edilizio nel nuovo fondo a ovest secondo i parametri edilizi assegnati dal piano di indirizzo (2025) (8'000 mq di SUL massima).



Ortofoto con proposta di permuta terreni



Estratto piano di indirizzo

Opzione 2

La Città cede gratuitamente ad ARL il fondo no. 30 (sul quale non può ad oggi realizzare alcun potenziale edilizio, come visto sopra) di un valore stimato 2 milioni di franchi.

In controparte il privato, che diventa proprietario dell'intero terreno ed è obbligato a realizzare secondo le nuove norme (piano di quartiere, vedi capitolo 7.2). Il privato:

- . esegue e finanzia la ristrutturazione dell'ex deposito ARL;
- . esegue e finanzia la realizzazione della piazza ad uso pubblico e si occupa della manutenzione;
- . può realizzare il potenziale edificatorio nella parte ovest del mappale;
- . è tenuto a destinare a contenuti di interesse pubblico un minimo del 10% della SUL totale ammessa sull'intero comparto (minimo 750 mq su 7'500 mq SUL massima);
- . oltre a questi contenuti, è tenuto a destinare almeno ulteriori 500 mq di SUL a contenuti residenziali correlati ai contenuti di interesse pubblico di cui al punto sopra;
- . è tenuto a inserire nell'edificio tutelato contenuti a carattere pubblico.

Per i dettagli si consulti il nuovo articolo 40 ter delle NAPR.



Nuova proprietà terreno



Estratto piano delle zone in variante

Entrambe le opzioni prevedono la tutela del deposito ARL con il conseguente “spostamento” di buona parte del potenziale edificatorio all'angolo tra Via La Santa e Via agli Orti. Altro aspetto simile nelle due opzioni è la realizzazione di una piazza a disposizione della popolazione.

Inoltre, in entrambi i casi l'Associazione Ingrado, attualmente affittuaria nell'edificio al mappale no. 30 dovrà trovare una nuova sede, in quanto l'edificio in cui si trova verrà demolito nell'ambito della realizzazione del comparto. A tal proposito il Comune, tramite le divisioni gestione e manutenzione e pianificazione ambiente ed energia e mobilità, ha incontrato la direzione dell'associazione per discutere il loro trasferimento.

Di concerto Città e Associazione stanno quindi lavorando insieme per trovare una nuova e adeguata sistemazione che risponda alle necessità dell'associazione, che compie un lavoro molto importante sia a livello sociale che di ordine urbano.

Naturalmente questa operazione avrà per il Comune dei costi da prevedere nel piano finanziario dei prossimi anni, in quanto il Municipio intende confermare il suo sostegno a Ingrado. Tali costi non sono al momento stimabili in quanto dipendenti dalla soluzione che si andrà a definire. A livello di tempistiche, il trasloco di Ingrado non deve essere imminente, vi è un margine temporale sufficiente (tempi della pianificazione e della successiva procedura edilizia), per potersi muovere ed assicurare una gestione adeguata e rispettosa dello spostamento.

La differenza sostanziale tra le due opzioni sta nelle proprietà, negli attori chiamati a effettuare la realizzazione dei progetti, nei costi e di conseguenza anche nelle tempistiche. Nell'opzione 1, la Città diventerebbe proprietaria del deposito e della futura piazza, dovrebbe assumersi l'onere della ristrutturazione dell'ex deposito e della realizzazione e manutenzione della futura piazza. Considerata la delicata situazione a livello di piano finanziario e considerato che al momento non sono stati identificati contenuti pubblici per l'edificio ARL, la realizzazione non può che essere prevista nel lungo termine, ovvero non prima di dieci anni.

L'opzione 2 prevede un solo proprietario (privato), cosa che innanzitutto permette lo sviluppo integrato dell'intero comparto portando ad un risultato certamente più qualitativo. Secondariamente il privato, con una forza finanziaria maggiore, avrebbe interesse a realizzare molto prima il comparto, permettendo alla popolazione di disporre della piazza a carattere pubblico e dei futuri contenuti a destinazione pubblica minimi (che devono essere garantiti - cfr. norma).

Dopo le valutazioni necessarie, la proposta avanzata in fase di piano di indirizzo è stata abbandonata in favore della seconda opzione qui sopra presentata.

ARL e Municipio hanno firmato una lettera di intenti con la quale si impegnano a perseguire gli obiettivi definiti e sopra descritti. Alla lettera di intenti seguirà una disposizione contrattuale al momento dell'approvazione della Variante. Copia della lettera è consultabile negli atti allegati.

Con il presente messaggio si sottopone al Consiglio Comunale anche la cessione del mappale no. 30 RFD Lugano, già bene patrimoniale.

8. Programma di realizzazione

L'adozione della presente Variante non implica costi aggiuntivi rispetto a quelli generati dall'assetto del PR vigente. Le importanti modifiche pianificatorie che interessano i mappali no. 29 e 30, oltre che dei costi per il privato (in funzione del progetto che vorrà realizzare), avrà un impatto indiretto per l'ente pubblico.

La Variante di PR prevede l'attribuzione dei mappali no. 29 e 30 alla zona residenziale commerciale speciale b con obbligo di piano di quartiere. Questa operazione è descritta e giustificata al capitolo 5. Il PR vigente attribuisce al mappale no. 29 di proprietà di ARL, un potenziale edificatorio stimato di oltre 9'000 mq di SUL. Come descritto nel presente rapporto, per consentire la tutela dell'ex deposito ARL, buona parte di questo potenziale edificatorio viene "salvaguardato", ma concentrato sul mappale no. 30 e sulla parte ovest del mappale no. 29.

Per raggiungere gli obiettivi di sviluppo prefissati e garantire ad ARL una parte del potenziale edificatorio, i proprietari dei due mappali, Città (mappale no. 30) ed ARL (mappale no. 29) hanno stabilito un accordo, nella forma di una lettera di intenti a cui seguirà una disposizione contrattuale all'approvazione della Variante.

L'accordo prevede che la Città ceda gratuitamente il mappale no. 30 ad ARL, il cui valore di mercato è stato stimato a ca. 2 milioni di franchi. In questo modo ARL può realizzare le capacità edificatorie nel rispetto della normativa costituita. Questo evita anche al Comune un indennizzo per espropriazione materiale che si sarebbe verificato in caso di annullamento del potenziale edificatorio.

In controparte ARL si assumerà i costi e le procedure relative alla demolizione di tutti gli edifici in contrasto con la tutela del deposito e l'edificio al mappale no. 30, alla ristrutturazione dell'ex deposito nel rispetto del vincolo della tutela (costi che in funzione del progetto possono variare indicativamente dai 1.5 milioni di franchi a 4.5 milioni di franchi), alla realizzazione ed al mantenimento della futura piazza a carattere pubblico ed i percorsi pedonali correlati.

9. Conclusioni e seguito della procedura

La Variante ha seguito e superato sin qui tutti i passi procedurali previsti dalla LST: viene quindi trasmessa a codesto consesso per l'adozione di sua competenza. Sempre nel rispetto della citata legge, la Variante adottata verrà pubblicata per un periodo di 30 giorni e trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione e per l'evasione degli eventuali ricorsi.

A partire dal 1. gennaio 2023 i piani regolatori devono essere adottati in forma di geodati, i quali hanno valenza giuridica e sono prevalenti al supporto cartaceo (art. 7 Lst). I piani oggetto del presente messaggio sono a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio municipale, sul portale cantonale di pubblicazione con l'identificativo [ch08ngge095100000](#) (Id variante).

Una versione cartacea viene inoltre messa a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio. Il Consiglio Comunale adotta la Variante di PR menzionando nella risoluzione il link riferito al caricamento e gli atti ad esso associati.

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo messaggio all'Onorando Consiglio comunale invitandolo a voler

risolvere:

1. È adottata la Variante al PR di Lugano - Sezione di Viganello denominata *Via La Santa* come da atti allegati:
 - norme di attuazione;
 - piano delle zone, piano del paesaggio, piano del traffico, piano delle AP-EP;
 - rapporto di pianificazione.
2. Gli atti della variante sono adottati nel loro complesso. I piani sono adottati in forma di geodati ai sensi della LST (art. 7) e caricati assieme alle Norme di attuazione sul portale cantonale di pubblicazione con l'identificativo ch08ngge095100000 (Id variante).
3. Il Consiglio Comunale autorizza la cessione del mappale no. 30 ad ARL SA.
4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 27 Lst.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Ris. mun. 07/05/2026