

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVO AL MMN. 11807 CONCERNENTE LA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DI LUGANO, SEZIONE LUGANO, CASTAGNOLA E BRÈ – COMPARTO EX MACELLO

Lugano, 17 giugno 2025

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il MMN. 11807 il Municipio di Lugano chiede una modifica al Piano regolatore, resasi necessaria a seguito del concorso pubblico di architettura vinto nel 2020 dal progetto CAMPUS MATRIX dello Studio di architettura Durisch+Nolli Sagl, che interessa il complesso storico dell'ex Macello pubblico di Viale Cassarate.

Introduzione

In un recente passato il Municipio aveva proposto la candidatura dell'ex Macello quale nuova sede del Museo Cantonale di storia naturale, in seguito alla decisione del Cantone di ristrutturare l'attuale sede scolastica che lo ospita (Liceo 1) e di cercare una nuova sede definitiva.

La candidatura era stata respinta dal Consiglio di Stato, preferendo il comparto dell'ex Convento Santa Caterina di Locarno.

A seguito di questa scelta, la Città ha approfondito una nuova proposta di destinazione dell'intera area, con l'obiettivo di ristrutturare e recuperare gli stabili presenti di valore culturale. La posizione dell'ex Macello, centrale rispetto agli istituti universitari (USI/SUPSI) e al futuro polo turistico-congressuale del Campo Marzio Nord, ha spinto il Municipio ad approfondire le possibilità di sinergie fra istituzioni a favore del mondo accademico e delle necessità che ne derivano.

Nel 2018, con il MMN. 9992, il Municipio aveva chiesto un credito di fr. 450'000.-- per l'organizzazione di un concorso internazionale di architettura, messaggio poi approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 13 maggio 2019.

Nel 2019, il Municipio ha dunque organizzato il concorso internazionale di architettura “*Riquilifica dell'area ex Macello*”. Dopo un'attenta selezione e ammettendo alla seconda fase nove progetti, a fine 2020, la Giuria ha deciso all'unanimità di assegnare il primo premio al progetto denominato CAMPUS MATRIX dello studio di architettura Durisch+Nolli Architetti Sagl.

L'obiettivo della variante di Piano regolatore è di modificare la regolamentazione in vigore, al fine di definire i parametri edificatori e le destinazioni d'uso del comparto pubblico e poter procedere con lo sviluppo delle risultanze del concorso di architettura, nell'ottica di valorizzare un'area pregiata ad alto contenuto sociale ed aggregativo, in grado di contribuire al nuovo disegno urbano incentrato attorno e lungo il fiume Cassarate.

Basi legali e concetto pianificatorio

Nel pieno rispetto delle basi legali, il Municipio promuove una variante di Piano regolatore secondo le indicazioni contenute agli artt. 25 e succ. della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst):

- . esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio;
- . informazione della popolazione;
- . adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione;
- . approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Gli atti della variante vengono sottoposti al Consiglio Comunale nella forma di Geodati. L'adozione della modifica di Piano regolatore necessita dell'approvazione con maggioranza assoluta da parte del Consiglio Comunale.

Come accennato in precedenza, l'indirizzo generale della variante è di trasformare l'area in uno spazio vivo e aperto, in cui tempo libero, eventi culturali ed artistici possano essere a disposizione della popolazione, in particolare della fascia in età universitaria.

Più specificatamente si creano le basi pianificatorie per:

- . una riconversione dell'area dell'ex Macello che mira a valorizzare le riconosciute qualità architettoniche degli edifici esistenti, attribuendo ai volumi nuove funzioni in grado di poter dialogare con gli articolati spazi esterni e con il quartiere limitrofo;
- . la realizzazione di un nuovo volume destinato a contenuti diversi, ad esempio: servizi universitari (studenti e docenti), aree di co-working, attività culturali, piccolo artigianato locale, etc.

Progetto vincitore del concorso per la riqualifica dell'area ex Macello (RIMA)

Al termine delle due fasi che hanno caratterizzato il concorso, la Giuria ha giudicato quale progetto più convincente quello denominato CAMPUS MATRIX dello studio di architettura Durisch+Nolli Architetti Sagl.

Particolarmente rilevante per la Giuria è stata la capacità di risolvere al meglio *“la complessità del tema posto che ha richiesto risposte precise su molti livelli: dall’inserimento urbano, alla ricerca sulla tipologia abitativa, al restauro dell’ex Macello. La giuria ha rivolto particolare attenzione al rapporto volumetrico e formale fra il nuovo edificio per gli alloggi e il complesso monumentale, come pure alla qualità urbanistica dell’insieme proposto. Ci si è inoltre concentrati sulla qualità degli spazi esterni, sull’organizzazione funzionale del comparto, valutando singolarmente pure gli aspetti strutturali, la sostenibilità energetica e ambientale e il disegno del verde urbano. È stata inoltre valutata attentamente la qualità dell’approccio proposto per il restauro della parte monumentale del comparto.”*

Considerazioni di carattere pianificatorio

La variante di Piano regolatore, così come presentata, ha destato da subito qualche perplessità all’interno della Commissione della Pianificazione del Territorio, tanto da spingere i relatori dapprima a porre una serie di domande all’attenzione del Municipio, e poi richiedere un colloquio con il Dicastero Immobili e con il Dicastero Sviluppo Territoriale.

Da subito la variante è sembrata molto restrittiva e vincolante: di fronte a delle indicazioni così precise, dettate dal Dipartimento del Territorio del Canton Ticino, ci si è resi conto che la variante, pur facendo riferimento ai parametri relativi alla protezione dei beni culturali, è formulata in modo tale che soltanto il progetto vincitore CAMPUS MATRIX possa essere realizzato. Per quanto riguarda l’area edificabile (punto 6.2), infatti, i parametri edificatori definiscono una vera e propria planivolumetria, corrispondente a quella del progetto vincitore.

Va peraltro sottolineato il fatto che il progetto vincente è da considerarsi *“di massima”*, mentre che per un *“progetto definitivo”* esistono ancora spazi di manovra per quanto riguarda la destinazione definitiva dei vari volumi, tranne che per il corpo centrale della struttura, destinato a spazi espositivi.

La Commissione tiene a specificare che la variante di Piano regolatore, posta all’attenzione del Consiglio Comunale, a seguito di uno specifico esame, rispetta i necessari criteri di compatibilità del PDCom.

Dal momento che il messaggio municipale espone in modo esaustivo quali siano i contenuti del progetto, la Commissione ritiene non sia necessario entrare nel merito della bontà del progetto stesso, e si limita quindi ad esprimere le proprie considerazioni a livello pianificatorio:

- . la concessione di una variante di Piano regolatore è subordinata all’impegno che il Municipio deve assumersi affinché il progetto venga portato a termine così come indicato, senza apportare alcuna modifica sostanziale;

- . è necessario che venga garantita la destinazione degli stabili che verranno ristrutturati e di quelli che verranno edificati a nuovo, così come indicato dal Dipartimento del Territorio nelle sue osservazioni al capitolo “Esame preliminare del Dipartimento del Territorio”, del 31 maggio 2023. A tale proposito il Dipartimento indica al Municipio quali siano gli accorgimenti da applicare, specificando comunque che *“il progetto vincitore del concorso di architettura sia una soluzione compatibile con gli obiettivi di tutela e valorizzazione del complesso monumentale dell’ex Macello di Lugano, nel frattempo tutelato quale bene culturale di interesse cantonale (decisione del Consiglio di Stato del 17 maggio 2023).”*
- . Per quanto riguarda ulteriori aspetti prettamente tecnici, la Commissione della Pianificazione del Territorio invita il lodevole Consiglio Comunale a fare riferimento al messaggio municipale al capitolo 6. Variante di PR.

Piano finanziario

La Commissione della Pianificazione del Territorio si dichiara un po’ preoccupata per quanto riguarda gli impegni finanziari derivanti dalla riqualificazione del comparto e dalla ristrutturazione degli edifici esistenti, anche se, prima della vera e propria attuazione, ogni investimento dovrà essere sottoposto al Consiglio Comunale, affinché ne valuti la sostanza e ne decida l’effettiva realizzazione, stanziando il credito non più sulla base indicativa dei documenti di Piano regolatore, bensì su un preciso progetto e relativo preventivo.

Giustificazione e ponderazione degli interessi

Con la presente variante di Piano regolatore, il Municipio di Lugano intende creare le basi pianificatorie per riqualificare l’area dell’ex Macello attraverso la riconversione di una zona ex-industriale in una “cittadella della cultura” attraverso l’inserimento di spazi aggregativi e ricreativi per la popolazione.

La variante ha da un lato l’obiettivo di recuperare gli edifici tutelati che possiedono le qualità architettoniche e la memoria storica della precedente attività del Macello, dall’altro di inserire una zona edificabile con parametri edilizi in linea con quelli del tessuto urbano circostante.

In questo nuovo tassello edilizio, che dovrà essere progettato nel rispetto delle preesistenze architettoniche dell’ex Macello, troveranno posto attività in sinergia con quelle accademiche, quali alloggi temporanei di breve e media durata legati all’attività accademica (studenti, docenti e ospiti accademici), attività culturali, didattiche, espositive ed aggregative, piccoli spazi commerciali e di artigianato.

I nuovi contenuti dell’ex Macello si basano su tre assunti principali: *valorizzazione* , *creatività* , *condivisione* , per favorire e sollecitare la spinta di quella “cultura dal basso” che, oggi, a Lugano fatica a trovare spazi idonei. L’intento è quello di colmare un rilevante vuoto funzionale che, in una Città che si considera all’avanguardia, non è più accettabile.

L'ex Macello sarà infatti caratterizzato da aree funzionali diverse ma permeabili, che si mescolano l'una con l'altra, soddisfacendo anche una serie di necessità più volte espresse dalla popolazione: spazi per manifestazioni, esposizioni ed eventi multidisciplinari.

La Commissione considera questo progetto, che si inserisce tra l'altro nell'importante asse del "Campus del Cassarate", in linea con quanto previsto dal PDCom, prioritario per il futuro della Città.

La Commissione evidenzia che il comparto è ancora vincolato e limitato in ogni suo sviluppo dal dissequestro della zona più a Sud (ancora al vaglio della Procura) e formula l'auspicio di un ritorno alla normalità su questo comparto per potere avanzare con il progetto CAMPUS MATRIX.

La Commissione auspica che il Municipio formuli velocemente un intento chiaro in merito alla tempistica per la realizzazione del progetto, e per le priorità di intervento, che non possono essere procrastinate. Per quanto riguarda la sostanza architettonica protetta (ex Macello), infatti, la struttura versa già ora in uno stato precario, e, se non viene ristrutturata al più presto, rischia di diventare un rudere, facendo lievitare il costo dell'opera. Per quanto riguarda la parte nuova (alloggio per studenti e professori), invece, se essa non dovesse essere realizzata in tempi brevi, potrebbe risultare "vecchia" e superata dagli eventi - com'è stato il caso di altri progetti nati da concorsi in passato - ciò che sarebbe problematico non solo in generale, in quanto occasione mancata per la Città, ma anche dal profilo pianificatorio, visto che, come spiegato sopra, la variante di Piano regolatore è modellata precisamente sul progetto CAMPUS MATRIX. Le possibilità di modificare il progetto sono dunque limitate.

Al di là delle considerazioni strettamente pianificatorie, la Commissione invita in ogni caso il Municipio a verificare, al momento della realizzazione del progetto, se tutti i contenuti previsti siano ancora d'attualità (vedi per esempio spazi coworking).

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto la Commissione della Pianificazione del Territorio invita il Consiglio Comunale a voler approvare il messaggio e a voler

risolvere:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore – Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, denominata "comparto ex Macello" come da atti allegati:
 - Rapporto di pianificazione e norma di attuazione;
 - Piano grafico della Variante con relative modifiche ai piani:
 - o Piano delle AP-EP;
 - o Piano del traffico;
 - o Piano di dettaglio del traffico e delle AP-EP.

2. È adottata la Variante di Piano Regolatore – Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, modifiche alle Norme di attuazione art. 39 (nuovo cpv. 6, in rosso) e relativo allegato nr. 4:

Art. 39 Edifici pubblici

Omissis

6 Le prescrizioni particolari per la zona AP-EP 6n ex Macello, ai mapp. 515 e 517, sono presentate di seguito.

La zona AP-EP 6n è destinata ad attività culturali, didattiche, espositive, aggregative, ricreative, di ricerca, coworking nonché ad attività sinergiche con quelle accademiche presenti nel quartiere; sono pure ammessi contenuti accessori a supporto di tali attività (bar, ristoranti, piccoli negozi, atelier artigianali).

Qualsiasi destinazione di cui al precedente punto è ammessa unicamente se compatibile con la sostanza monumentale tutelata.

In generale per i beni culturali di interesse cantonale protetti valgono i disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), del relativo Regolamento (RLBC) e le raccomandazioni inerenti al restauro emanate dalla Confederazione (Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera).

Sono assegnate le seguenti attribuzioni speciali per le aree illustrate nell'allegato all'art 39:

6.1 Edifici protetti (LBC)

In quanto componenti del complesso monumentale tutelato di interesse cantonale, qualsiasi intervento che interessa tali manufatti soggiace al rispetto degli artt. 24 LBC e 19 RBC.

6.2 Area edificabile

In aggiunta alle destinazioni previste nel cpv. 6, sono ammessi alloggi temporanei (breve e media durata) legati all'attività accademica.

È consentita la demolizione dei volumi esistenti e la costruzione di nuovi volumi secondo i seguenti parametri edificatori:

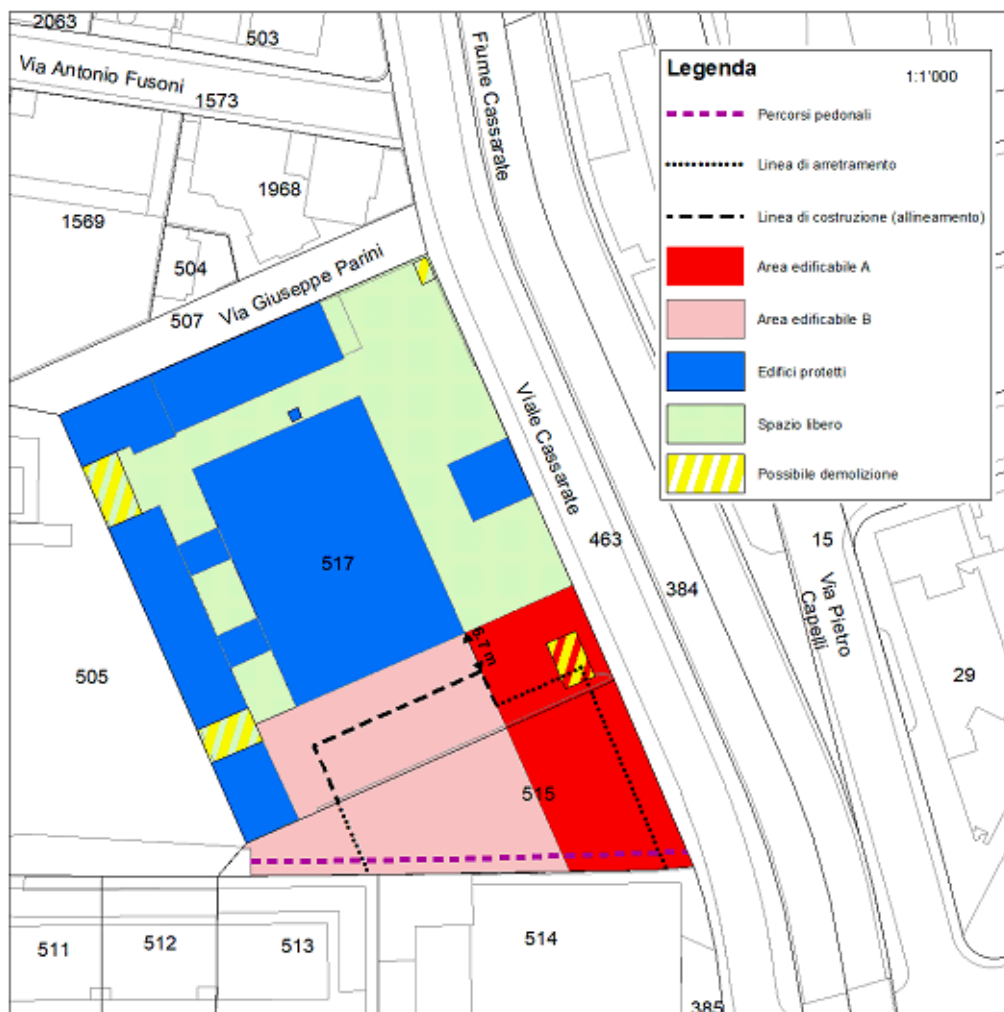
- Indice di sfruttamento massimo: 1.6.*
- Indice di occupazione massima: 40%.*
- Altezza massima al colmo area A: 25.00 m.*
- Altezza massima al colmo area B: 19.00 m.*
- Distanza dall'area pubblica: art. 9 NAPR.*
- Distanza dai confini privati e fra edifici: art. 16, zona R7.*
- Distanza dagli edifici protetti: rispetto delle linee di costruzione (allineamento) e arretramento.*

Dovranno inoltre essere applicati i seguenti criteri:

- Obbligo di tetto a doppia falda, con medesima pendenza dei tetti degli edifici protetti.*
- La nuova edificazione dovrà essere composta da due volumi contigui con altezza differente tra le aree A e B.*
- Gli schemi tipologici e strutturali dovranno essere in armonia con la sostanza storica protetta.*

- 6.3 *Possibile demolizione*
Gli edifici minori che non presentano qualità storico-architettoniche, indicati con tratteggio giallo nel piano allegato, possono essere demoliti e la superficie liberata va considerata quale spazio libero, ad eccezione per la parte che ricade nell'area edificabile definita al pt. 6.2.
La cabina elettrica e la cabina del gas, se demolite, possono essere ricostruite all'interno della zona AP-EP 6n in deroga alle distanze tra edifici, dai confini privati e dall'area pubblica nell'interesse pubblico di garantire un adeguato approvvigionamento energetico e un corretto esercizio della rete di distribuzione del gas.
- 6.4 *Spazio libero*
Aree per accessi, camminamenti pedonali e piazze. Queste superfici libere devono essere sistemate a verde o pavimentate. La posa di strutture temporanee e amovibili, così come l'eventuale realizzazione di strutture interrato di servizio (locali tecnici e magazzini), saranno valutate caso per caso in funzione delle esigenze di tutela del complesso monumentale tutelato ai sensi della LBC.
- 6.5 *Posteggi*
In aggiunta a quanto stabilito dalle normative comunali relative alla realizzazione di posteggi privati, per i contenuti ammessi nel comparto, il numero di posteggi necessari può essere ridotto indipendentemente dal livello di qualità del servizio di trasporto pubblico (fino a 0% ad eccezione degli stalli per disabili).
L'autorizzazione di un numero di posteggi ridotto comporta la decadenza, per gli utilizzatori delle abitazioni, del diritto di richiedere agevolazioni di parcheggio pubblico. È inoltre vietato l'utilizzo di posteggi di terzi.
Per il numero di posteggi necessari per i quali è autorizzata la riduzione sulla base dei contenuti previsti nel comparto, il contributo sostitutivo di cui all'art. 48 NAPR non è dovuto.
- 6.6 *Muri di cinta*
I muri di cinta devono essere mantenuti e restaurati. Una loro demolizione parziale è consentita unicamente per la formazione di accessi veicolari e pedonali e esclusivamente in presenza di un comprovato interesse pubblico cantonale che qualifichi il sedime e l'intero comparto.
- 6.7 *Viabilità*
All'interno del mappale no. 515 deve essere garantito il passo veicolare a favore dei mappali no. 511, 512, 513, 514 fino tanto che non verrà realizzato il collegamento stradale con via Lambertenghi
- 6.8 *Zona esposta a pericolo di alluvionamento*
Nella zona soggetta a pericolo di alluvionamento (grado medio, basso e residuo) ogni intervento edilizio, a esclusione dei lavori di manutenzione ordinaria, è subordinato all'adozione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità (rinforzo dei muri, limitazioni aperture lati rivolti al pericolo, chiusure stagne, ecc.); detti accorgimenti vanno messi in atto unitamente all'edificazione e sono a carico del proprietario.
All'interno della zona soggetta a pericolo di alluvionamento, ogni intervento edilizio è vincolato al preavviso della competente Autorità cantonale.

Allegato nr. 4 NAPR (art. 39)



3. 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 sul portale cantonale di pubblicazione.
4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 27 Lst.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
DELLA PIANIFICAZIONE
DEL TERRITORIO
Carola Barchi, relatrice
Dario Petrini, relatore
Céline Antonini
Paolo Beltraminelli
Benedetta Bianchetti
Cristiano Canuti - con riserva
Edoardo Cappelletti
Mauro Gaggini
Siro Mazzuchelli
Marisa Mengotti - con riserva
Nicola Pult
Marco Seitz
Christian Tresoldi