

CITTÀ DI



LUGANO

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 11807

Variante al Piano Regolatore di Lugano, Sezione Lugano, Castagnola e Brè – Comparto ex Macello

Lugano, 7 marzo 2024

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

sottoponiamo al vostro esame e per vostra approvazione il presente Messaggio Municipale relativo alla Variante di Piano Regolatore *ex-Macello* frutto 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.

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE.....	3
2.	BASI LEGALI E CONCETTO PIANIFICATORIO	3
2.1	<i>Progetto vincitore concorso Riqualifica dell'area ex Macello (RIMA)</i>	4
	Caratteristiche del progetto vincitore.....	5
3.	<i>Condizioni quadro del contesto territoriale</i>	6
3.1	L'ex Macello di Lugano.....	6
3.2	Il perimetro di studio.....	10
4.	<i>ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA</i>	13
4.1	Esame preliminare del Dipartimento del territorio.....	13
4.2	Consultazione pubblica	14
5.	Contesto pianificatorio superiore e piano regolatore vigente	14
5.1	Inventario federale ISOS.....	14
5.2	Pianificazione cantonale	15
5.3	Piano Regolatore Comunale.....	15
	Piano delle zone	17
	Piano particolareggiato (PP1) Landriani.....	17
	Piano delle AP-EP.....	18
	Piano del paesaggio.....	19
	Norme di attuazione del PR	20
6.	VARIANTE DI PR	21
6.1	Elementi della variante.....	23
	Modifica della classificazione della zona AP-EP	23
	Percorsi pedonali.....	23
	Edifici protetti	24
	Area edificabile	25
	Demolizioni.....	27
	Spazi liberi	27
	Posteggi.....	28
	Modifica delle NAPR.....	29
	Modifica dei piani grafici.....	32
7.	PIANO FINANZIARIO.....	32
8.	GIUSTIFICAZIONE E PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI.....	33
9.	CONCLUSIONI E PROSIEGUO DELLA PROCEDURA	36

1. INTRODUZIONE

Durante la scorsa legislatura, 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.

Preso atto 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.

In tal senso, con il MMN. 9992 del 29 agosto 2018 il Municipio aveva chiesto un credito di fr. 450'000.- per l'organizzazione di un concorso internazionale di architettura, Messaggio approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 13 maggio 2019.

Nell'ottobre del 2019, il Municipio ha organizzato il concorso internazionale di architettura "*Riqualfica dell'area ex-Macello*", un concorso in due fasi a cui si sono iscritti 123 studi di architettura. Dopo un'attenta selezione e ammettendo alla seconda fase 9 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 (capofila), congiuntamente ad un gruppo interdisciplinare di specialisti¹.

L'obiettivo della seguente variante di PR 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.

Il presente Messaggio accompagna e richiama in modo sintetico gli elementi della Variante, illustrati nel dettaglio nel Rapporto di pianificazione allegato e caricati in forma di geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

2. BASI LEGALI E CONCETTO PIANIFICATORIO

Il Municipio promuove una variante di Piano regolatore secondo gli artt. 25 e succ. della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), con la seguente procedura di adozione:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio (art. 25 Lst);
- informazione della popolazione (art. 26 Lst);
- adozione da parte del Consiglio comunale e successiva pubblicazione (art. 27 Lst);

¹ <https://www.lugano.ch/la-mia-citta/progetti-e-campagne/progetti/ex-macello.html>

- approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 Lst).

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

L'adozione della modifica di PR necessita dell'approvazione con maggioranza assoluta da parte del Consiglio comunale (art. 26 RCCL e 61 LOC).

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.

2.1 PROGETTO VINCITORE CONCORSO RIQUALIFICA DELL'AREA EX MACELLO (RIMA)

A seguito delle due fasi di svolgimento del concorso, sul totale di 123 proposte, la Giuria ha giudicato quale progetto più convincente quello denominato "CAMPUS MATRIX" dello studio di architettura Durisch+Nolli Architetti Sagl (capofila), congiuntamente al gruppo interdisciplinare di specialisti composto da Ingeni AG, Ifec Ingegneria SA e Westpol Landschaftsarchitekten.

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. 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.²

² “Valorizzazione del comparto storico dell'ex macello Lugano 11.20” Concorso di progetto / SIA 142, procedura libera in 2 fasi

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO VINCITORE

L'idea progettuale che sta alla base dell'intervento mira a conservare integralmente la sostanza storica nella sua parte originale, comprese tutte le tracce intatte di archeologia industriale, in modo da mantenere intellegibile l'origine storico-industriale del complesso.

L'intervento sulla sostanza è mirato al mantenimento della qualità architettonica originale (volume, spazi, planimetria, collegamenti, percorsi) e alla rispettosa conservazione materiale di tutti i suoi elementi costitutivi.

Ogni edificio ha una sua destinazione (caffè letterario, centro eventi, area espositiva, spazi di coworking...), che interpreta gli spazi esistenti e ne mantiene il carattere.

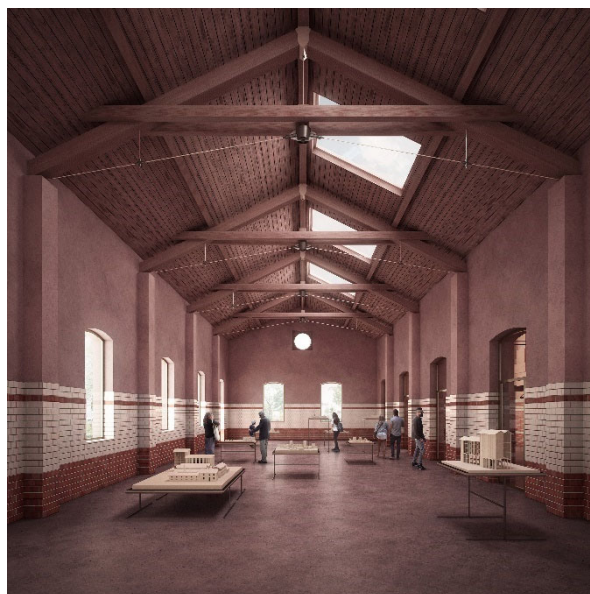
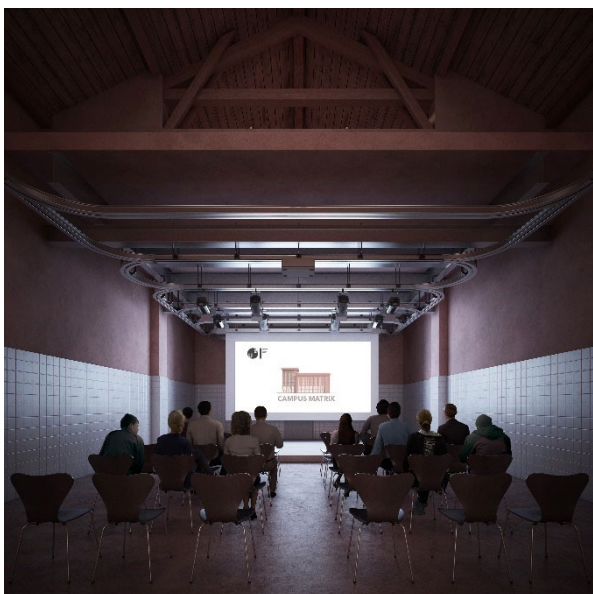
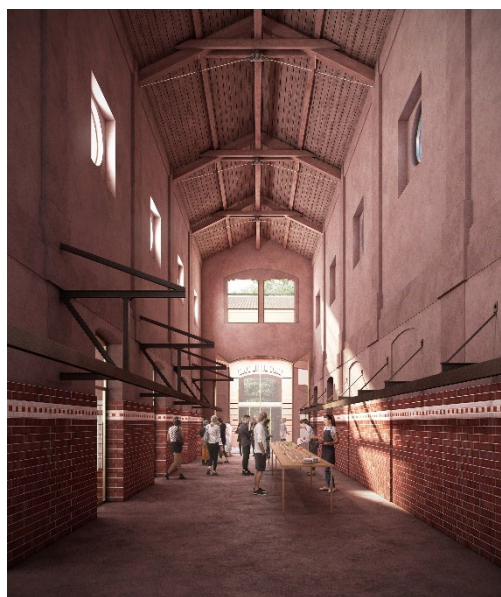
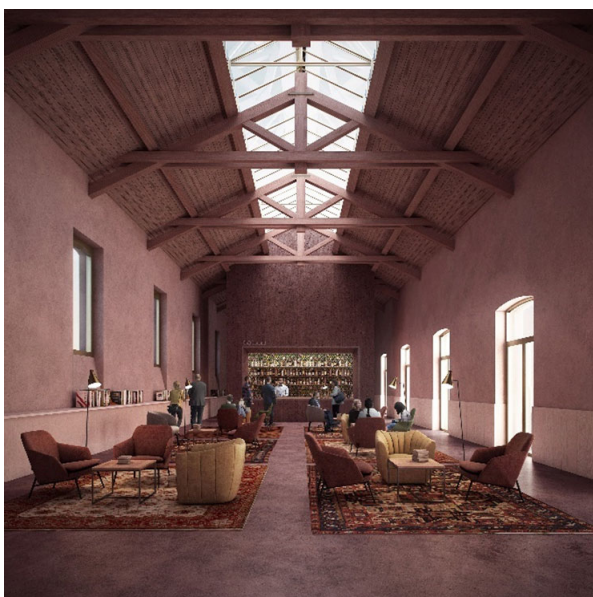


FIGURA 1: RENDER DEGLI SPAZI INTERNI, PROGETTO CAMPUS MATRIX, © DURISCH + NOLLI ARCHITETTI SAGL

Il progetto propone la realizzazione di un nuovo edificio a lato della struttura esistente, che si integra e richiama la struttura esistente. L'edificio proposto è articolato in due parti:

- il basamento in calcestruzzo di 2 piani riprende le altezze degli edifici preesistenti del Macello pubblico e ospita al piano terreno il Foyer studentesco e degli spazi destinati alle attività culturali e ricreative;
- la parte superiore in legno, in parte di 5 e in parte di 3 piani, accoglie gli alloggi per studenti e per gli ospiti accademici.

La nuova costruzione ha un impianto a navate, costituito dall'affiancamento di semplici edifici con tetto a 2 falde, e riprende la tipologia edilizia dell'ex Macello sia nell'impianto sia in sezione. Grazie alla sua altezza totale di 7 piani nella parte più prossima a viale Cassarate, assume sulla verticale la scala del tessuto urbano circostante, mentre coi 5 piani totali nella parte retrostante si integra in modo adeguato nel comparto monumentale dell'ex Macello.



FIGURA 2: RENDER DEL FRONTE SU VIALE CASSARATE, PROGETTO CAMPUS MATRIX, © DURISCH + NOLLI ARCHITETTI SAGL

3. CONDIZIONI QUADRO DEL CONTESTO TERRITORIALE

3.1 L'EX MACELLO DI LUGANO

Il Macello di Lugano è stato costruito alla fine del 19° secolo sulla riva destra del fiume Cassarate, in un'area che in origine si trovava “fuori” dalla città, ma che con il suo sviluppo insediativo, già a partire dagli anni '40 del 20° secolo, viene a trovarsi all'interno del tessuto cittadino. Si presenta come un insieme di edifici organizzati in un sistema simmetrico e circondati da un muro; l'insieme si allinea ortogonalmente al fiume e forma una sorta di “cittadella” di ca. 6'000 mq all'interno del tessuto urbano. Il complesso è uno dei pochi esempi di archeologia industriale ancora presenti a Lugano e in particolare l'edificio centrale, con le sue grandi sale, rappresenta un elemento di notevole pregio architettonico. L'attività è stata gradualmente smantellata a partire dalla seconda metà del 20° secolo, fino alla chiusura completa nel 1988.

L'area oggetto della presente variante di PR coincide con i mappali n. 515 e 517 RFD Lugano, entrambi di proprietà del Comune di Lugano. Confina a nord con via Giuseppe Parini, ad est con Viale Cassarate, ad ovest con le scuole elementari di via Lambertenghi e a sud con gli edifici che formano un fronte compatto verso via Balestra.



FIGURA 3: COMPARTO DI VARIANTE EVIDENZIATO IN ROSSO (FONTE MAP.GEO.TI.CH)

L'accesso all'area avviene principalmente da est, da viale Cassarate, dove sorge sull'asse centrale l'edificio amministrativo inserito nel muro di cinta in pietrame intonacato in cui si aprono i due varchi d'entrata. Un altro accesso avviene tramite un ulteriore varco a sud.



FIGURA 4: ORTOFOTO DEL COMPARTO DELL'EX MACELLO (FONTE COMUNE DI LUGANO, 2021)

L'edificio amministrativo è una piccola casa a pianta quadrata su due piani, sita sull'asse centrale del complesso.



FIGURA 5: EDIFICIO AMMINISTRATIVO VISTO DA VIA CASSARATE (FONTE MATTEO HUBER)

L'edificio principale, posto al centro del comparto, conteneva le sale di macellazione delle carni del bestiame, cui si accedeva da due ampi corridoi, di altezza quasi doppia rispetto ai locali del mattatoio adiacenti e rischiarati da file di finestre circolari sui fianchi.



FIGURA 6: FRONTE SU VIA CASSARATE (FONTE CITTÀ DI LUGANO)

A nord dell'edificio centrale si innalza il camino del forno: una torre in laterizi alta 14 metri, che è stata nel tempo accorciata.

Lungo il lato nord ed ovest del comparto sono allineati degli edifici accessori.



FIGURA 7: A SINISTRA FACCIATA EST DELL'EDIFICIO PRINCIPALE, A DESTRA SPAZIO FRA L'EDIFICIO PRINCIPALE E ACCESSORI (FONTE CITTÀ DI LUGANO)

È stato recentemente demolito l'edificio posto lungo il lato sud (vedi Figura). Questo volume non aveva particolari qualità storico-architettoniche tanto che non era stato segnalato nel censimento dei beni culturali effettuato dall'Ufficio dei beni culturali.



FIGURA 8: DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO POSTO SUL LATO SUD (FONTE LA REGIONE)

La gran parte del complesso dell'ex Macello versa da diversi anni in cattivo stato di conservazione. Dal punto di vista della sostanza storica però non ha subito nel corso dei decenni trasformazioni tali da snaturarne la struttura architettonica e spaziale originale.

Oggi una parte degli edifici è usata dalla Città come spazi espositivi e depositi. Superfici meno rilevanti sono concesse ad alcune associazioni. Fino a Maggio 2021, una parte degli edifici sui lati Sud e Ovest è stata utilizzata quale centro sociale autogestito CSOA il Molino.

3.2 IL PERIMETRO DI STUDIO

La zona di variante si trova lungo il fiume Cassarate, che scorre al centro della Valle di Lugano. Se il fiume Cassarate un tempo rappresentava il limite est della Città di Lugano, in seguito al processo aggregativo con i Comuni limitrofi, viene ora a trovarsi al centro della nuova "grande" Lugano. Il comparto è situato in posizione strategica, nei pressi di numerosi edifici pubblici: Palazzo dei congressi, Università, Ospedale italiano, entrambi i campus USI/SUPSI, Lido di Lugano, Liceo, Cantiere di Navigazione, Teatro delle Radici e lo studio Foce. Nelle immediate vicinanze si prevede il nuovo centro congressuale Campo Marzio.

L'area si trova lungo uno dei principali assi di accesso alla città tramite mezzi privati, trovandosi anche in prossimità di vari posteggi pubblici (autosilo Balestra, Campo Marzio, Piazza Castello) ed è al centro di un comparto ben servito dai trasporti pubblici (linee 2, 3 e 5), benché attualmente non vi siano linee che transitano su viale Cassarate di fronte all'ex Macello.

La rete di mobilità ciclabile lambisce il comparto sia sull'asse nord-sud (via Lucchini-via Lambertenghi e via Capelli), sia est-ovest (via Fusoni). A pochi passi dal centro cittadino, il comparto è rapidamente raggiungibile a piedi.



FIGURA 9: L'AREA DELL'EX MACELLO NEL CONTESTO URBANO (FONTE CITTÀ DI LUGANO, PROGRAMMA DI CONCORSO, RIQUALIFICA DELL'EX MACELLO)

L'area dell'ex Macello è lambita da un elemento naturale di elevato pregio per la città: il fiume Cassarate. Questa presenza contribuisce ad aumentare il valore di questo territorio e offre molteplici possibilità di svago, in particolare in corrispondenza della sua foce.

Il potenziale di valorizzazione e di recupero del comparto sarà ancor più considerevole dal momento che la presenza del corso d'acqua risulta caratterizzante all'interno del tessuto urbano, quale punto di svago naturale nel contesto urbano, che sarà valorizzato in futuro con la realizzazione del progetto di risanamento idraulico e naturalistico (Lotto 2 fiume Cassarate, progettazione definitiva in corso da parte del Dipartimento del territorio).

Ad ovest del comparto di variante, all'interno del mappale no. 505, vi è una superficie verde alberata di ca. 1'200 mq che può giocare un ruolo importante nello sviluppo progettuale dell'area, in particolare attraverso l'inserimento di accessi da e verso quest'area verde al fine di rendere l'ex Macello, attualmente vissuto quale cittadella chiusa su sé stessa, più permeabile e accessibile dal pubblico.



FIGURA 2: AREA VERDE AD OVEST DELL'EX MACELLO (FOTO MATTEO HUBER)

4. ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE E INFORMAZIONE PUBBLICA

4.1 ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Piano d'indirizzo della variante di Piano regolatore è stato approvato dal Municipio con ris. mun. del 2 dicembre 2021 e successivamente trasmesso al Dipartimento del territorio per l'Esame preliminare previsto dalla procedura ordinaria.

L'Esame preliminare relativo all'incarto per la pianificazione del comparto ex Macello è giunto il 31 maggio 2023.

In generale la proposta di creare una "cittadella della cultura" con il recupero degli edifici dell'ex Macello è preavvisata favorevolmente. Il DT ritiene inoltre 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).

Nell'ottica di una miglior tutela del bene culturale, il DT ritiene che la proposta pianificatoria debba essere più aderente al progetto CAMPUS MATRIX; si chiede pertanto di inserire delle disposizioni normative più precise in grado di codificare maggiormente a livello pianificatorio i principi essenziali contenuti all'interno del progetto vincitore, sia all'interno dell'articolo delle Norme di attuazione del PR, sia all'interno dei piani grafici. In particolare si deve poter percepire lo sfalsamento in pianta e il relativo cambio di altezza della nuova volumetria proposta all'interno del comparto, nonché una coerenza della struttura e della pendenza del tetto che riprenda quella esistente nel complesso monumentale.

Il Municipio ha valutato l'osservazione del DT e, aderendone ai principi, ha proposto dei vincoli pianificatori più aderenti al progetto vincitore.

Dal profilo dei contenuti, il DT invita a chiarire la norma di attuazione laddove ammette alloggi temporanei prevalentemente legati all'attività accademica o connessi ad altre attività ammesse nella zona, in particolar modo in merito alla possibile destinazione turistica prevista dal gruppo di appartenenza nel Piano delle attrezzature pubbliche e edifici pubblici APEP (6 *Cultura e turismo*).

Il Municipio ha approfondito la destinazione del nuovo volume da prevedere all'interno del comparto, attraverso la stipula di un'intesa preliminare con USI e Fondazione per le Facoltà di Lugano dell'USI (FFL). Gli alloggi che verranno creati saranno destinati agli studenti e ad ospiti accademici: quindi verrà realizzata una residenza universitaria.

Il DT ritiene che le destinazioni inserite nel comparto di variante siano compatibili con la zona di pericolo di alluvionamento del fiume Cassarate. Non di meno, al fine di ridurre la vulnerabilità delle strutture, sarà necessario armonizzare la destinazione d'uso di dettaglio dei locali e degli spazi con il grado di pericolo e l'intensità del fenomeno presente.

Il Municipio implementa all'interno dell'articolo di zona una prescrizione relativa alla zona di pericolo e agli interventi consentiti al suo interno.

4.2 CONSULTAZIONE PUBBLICA

Gli atti del Piano d'indirizzo e l'Esame preliminare dipartimentale sono stati posti in consultazione pubblica per un periodo di 30 giorni, **tra il 21 agosto e il 19 settembre 2023**, previo avviso su Albo comunale, Foglio ufficiale e il consueto elenco di quotidiani e riviste (16 agosto 2023).

Durante il periodo di consultazione non sono giunte osservazioni.

Il Municipio ha pertanto considerato favorevole l'accoglimento generale dell'indirizzo pianificatorio dell'area e proceduto con l'aggiornamento degli atti implementando i dovuti approfondimenti proposti dal Dipartimento del Territorio.

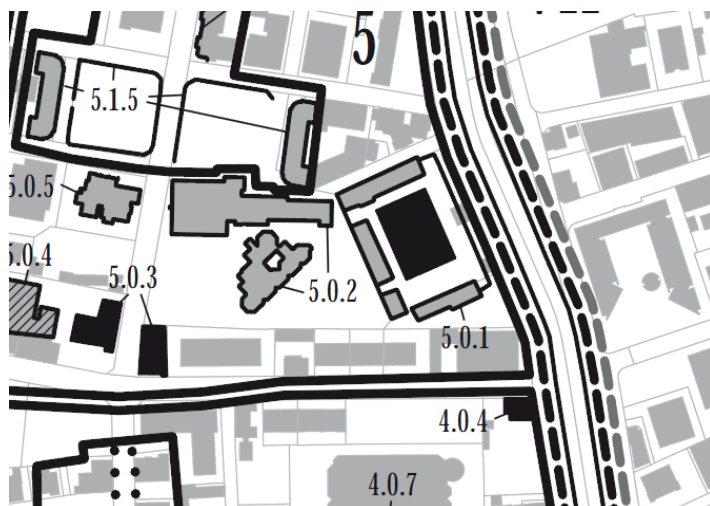
5. CONTESTO PIANIFICATORIO SUPERIORE E PIANO REGOLATORE VIGENTE

5.1 INVENTARIO FEDERALE ISOS

Dal punto di vista della pianificazione a livello nazionale, e più precisamente degli inventari federali, si rileva che il comparto di variante è interessato dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere di importanza nazionale (ISOS).

La parte centrale dell'ex Macello (colorata di nero) è identificata quale elemento eminente E 5.0.1 che necessita di essere conservato quale testimonianza di architettura industriale del tardo Ottocento. Un "elemento eminente da proteggere" ha sempre obiettivo di salvaguardia A volto alla preservazione integrale della sostanza, in quanto va protetto nel suo complesso. Conservazione della sostanza significa conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi ed eliminare gli elementi perturbanti.

Gli edifici circostanti sono identificati quale elementi segnalati; un "elemento segnalato" è un elemento di valenza neutra la cui segnalazione è, comunque, significativa per il rilevamento, ma che non comporta forzatamente un obiettivo di preservazione integrale.



Tipo	Numero	Definizione
E	5.0.1	Macello pubblico, complesso articolato in volumi coperti a capriate che definiscono spazi coperti e scoperti, rara testimonianza di architettura industriale dell'epoca; 1891

Categoria di rilievo	Qualità spaziali	Qualità storico arch.	Significato	Obiett. di salvaguardia	Elemento segnalato	Elemento perturbante	Foto
			×	A	o		

FIGURA 3: PIANO DI RILIEVO DELL'ISOS

5.2 PIANIFICAZIONE CANTONALE

Dal punto di vista del piano direttore cantonale (PD), il sito oggetto di variante è interessato da un'unica scheda relativamente alla tematica vivibilità.

La scheda V05 – pericoli naturali – alluvionamento evidenzia i siti soggetti a pericoli naturali per i quali bisognerebbe prendere delle misure di protezione oppure limitare gli insediamenti qualora l'avvenimento naturale sia classificato quale pericolo di grado elevato. Nel caso dell'ex Macello si riscontra un pericolo di grado basso per l'intero comparto, con l'interessamento parziale dell'edificio amministrativo dalla zona di pericolo medio, come mostrato in Figura 12.



FIGURA 12: ESTRATTO DEL PIANO DELLE ZONE DI PERICOLO (FONTE MAP.GEO.TI.CH) – PERICOLO DI ALLUVIONAMENTO DAL CORSO D'ACQUA PRINCIPALE

Come si è già accennato in precedenza, il complesso dell'ex Macello è riconosciuto quale testimonianza dell'architettura industriale di fine '800-inizio '900 dal valore complessivo elevato, classificato come bene culturale di interesse cantonale ai sensi della Legge sui Beni culturali. La tutela, entrata formalmente in vigore con decisione del Consiglio di Stato del 17 maggio 2023, interessa gli edifici centrali delle sale di macellazione e refrigerazione; l'edificio amministrativo posto sul fronte, di viale Cassarate; le stalle poste sul retro; il deposito/appartamento custode presente a nord; e, nel suo complesso, il perimetro di cinta muraria che racchiude questa cittadella. I dettagli della tutela sono illustrati meglio nel cap. 5.3 a p. 19.

5.3 PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il Piano regolatore di Lugano, sezione di Lugano, Castagnola e Brè presenta un numero di piani grafici maggiore rispetto a quelli solitamente adottati dai Comuni. Di seguito l'elenco dei piani grafici con la definizione dei contenuti di ognuno di essi:

1. Il Piano delle zone: va a definire l'uso ammissibile dei terreni edificabili
2. Il Piano delle destinazioni residenziali e dei gradi di sensibilità: individua nel dettaglio la quota di superficie utile lorda (SUL) sfruttabile per diversi utilizzi: abitazione primaria, alberghiera, commerciale e terziaria. Il piano riporta anche le zone attribuite al grado di sensibilità al rumore III.

3. Il Piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP-EP): rappresenta in che misura e con quali caratteristiche l'Ente pubblico intende adeguare le proprie infrastrutture al servizio della popolazione.
4. Il Piano del traffico: definisce la rete viaria di base per la circolazione attraverso la città e definisce i concetti urbanistici base, come ad esempio l'asse verde con la relativa rete di strade di servizio perpendicolari che vi si innestano con un sistema ad "U" al fine di portare il traffico all'esterno dell'area residenziale che si sviluppa e si affaccia lungo l'asse verde. Nel piano del traffico, tutte le strade minori che danno l'accesso a pochi fondi e che non hanno particolare attinenza con l'impianto base del traffico non sono rappresentate con uno specifico colore, ma lasciate in bianco.
5. Il Piano di dettaglio (traffico, AP-EP ed altri vincoli): è stato pensato per vedere a scala di quartiere (e di particella) le conseguenze del piano del traffico e riporta le espropriazioni e gli arretramenti/allineamenti per le singole strade, così come altri dettagli, come la separazione delle aree AP-EP. In questo piano figurano anche le strade veicolari minori, non rappresentate nel Piano del traffico, che danno l'accesso a pochi fondi
6. Il piano del paesaggio: individua tutte le aree verdi, sia che siano a disposizione del pubblico (per esempio le aree turistico-sportive e di svago) sia che abbiano una destinazione più limitata (per esempio le sedi scolastiche). Sono poi raffigurati le strade alberate, gli assi verdi, i beni culturali ed altri elementi che costituiscono componenti importanti del modo di vivere la città e di fruirne.

Inoltre il Piano regolatore si compone di Piani particolareggiati (PP), di cui il PP1 Landriani interessa la presente variante di PR poiché confina con l'ex Macello.

Il primo piano regolatore del Comune di Lugano, Sezione di Lugano, Castagnola e Brè è stato approvato dal Consiglio di Stato il 16.02.1968. La variante che ha creato lo stato di diritto in vigore nel comparto di variante, denominata *Variante delle attrezzature pubbliche edifici pubblici, particelle no. 515 e 517 sedime ex Macello pubblico*, è stata approvata il 20.04.1998. Inoltre il complesso dell'ex Macello è tutelato quale bene culturale di interesse cantonale ed è compreso nel relativo perimetro di rispetto. L'istituzione della tutela è avvenuta con l'approvazione del CdS no. 2568 del 17 maggio 2023.

Di seguito vengono riportati gli elementi più importanti del PR vigente che vengono modificati con la variante, per una descrizione esaustiva, si rimanda al Rapporto di pianificazione allegato.

PIANO DELLE ZONE

Il Piano delle zone distingue con chiarezza le superfici di interesse pubblico (AP-EP) e la zona residenziale R7 (vedi Figura). A sud del comparto di variante, il Piano delle zone prevede un piano particolareggiato denominato *PPI Zona Landriani* (vedi cap. 0).

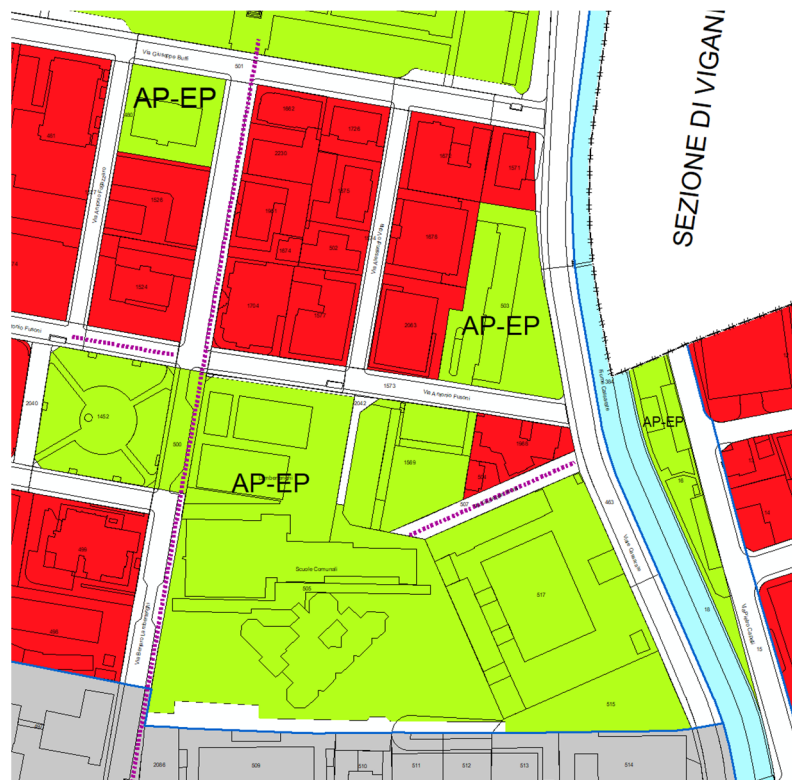
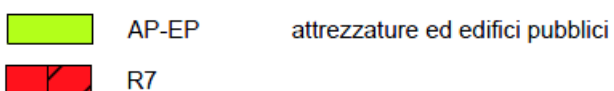


FIGURA 13: ESTRATTO DEL PIANO DELLE ZONE (SCALA 1:2000)



PIANO PARTICOLAREGGIATO (PPI) LANDRIANI

Il Piano particolareggiato della “zona Landriani” determina l’utilizzazione del suolo della zona a sud del comparto di variante. È composto da differenti piani grafici e da specifiche norme di attuazione.

All’interno del piano delle edificabilità (vedi Figura), il comprensorio è suddiviso in 3 comparti definiti dalle lettere A, B e C. Alcuni fondi infine sono attribuiti alla zona residenziale R7.

I comparti si differenziano per un’altezza massima differente:

- Comparto A: 22.70 m
- Comparto B: 19.70 m
- Comparto C: 16.70 m.

Il comparto di variante confina con il Comparto A.

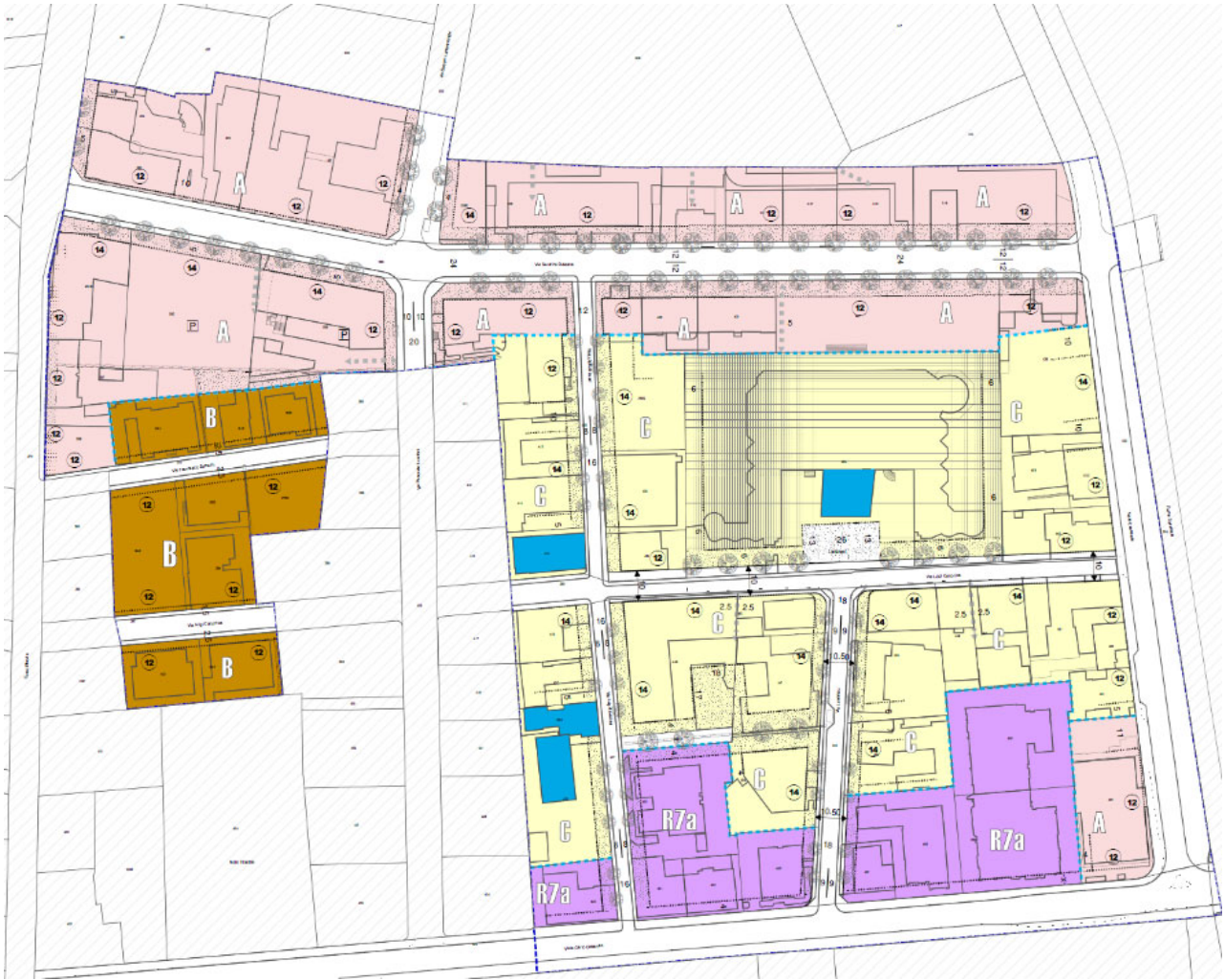


FIGURA 14: PIANO DELLE EDIFICABILITÀ DEL PP1 LANDRIANI (SCALA RIDOTTA)

PIANO DELLE AP-EP

I mappali no. 515 e 517 sono attribuiti alla zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico, identificata con la sigla 2g (vedi Figura) con destinazione *edifici scolastici/edifici amministrativi*. Il mappale no. 515, per una superficie di 15 mq nella parte ovest è attribuito alle aree da espropriare per la realizzazione di strade pubbliche. Limitrofe al comparto di variante vi sono diverse altre superfici di interesse pubblico di seguito elencate:

- 2a: scuola materna;
- 2b: scuole elementari;
- 1a e 1b: gioco bambini e gioco ragazzi
- 1c: sport: palestra della scuola

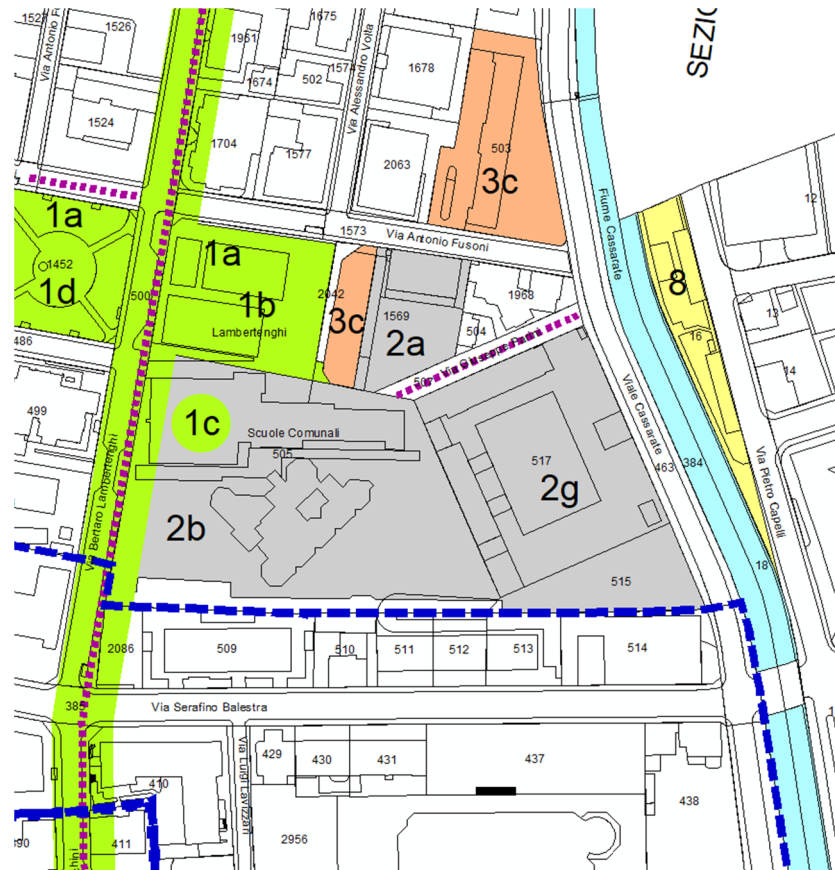
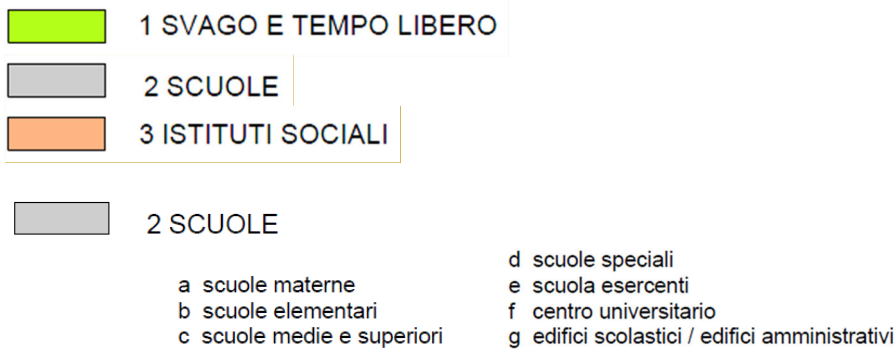


FIGURA 15: ESTRATTO DEL PIANO DELLE AP-EP (SCALA 1:2000)



Nel comparto compreso tra via Cassarate, Via Fusoni, via Lambertenghi e il fronte edificato che si affaccia su via Balestra le zone per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP) presenti prevedono destinazioni d'uso fortemente caratterizzate all'istruzione e allo svago della fascia più giovane della popolazione.

PIANO DEL PAESAGGIO

Il Piano del paesaggio individua dei vincoli all'interno del comparto di variante. In particolare:

- un vincolo di alberatura lungo via Cassarate.
- il perimetro di rispetto no. 6, istituito ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della Legge sui beni culturali (LBC) per i seguenti beni culturali di interesse cantonale:

- C6: Casa d'appartamento Amadò;
- C7: casa d'appartamenti Poretto;
- C8: stabile OCST con Albergo;
- C57: ex Macello.

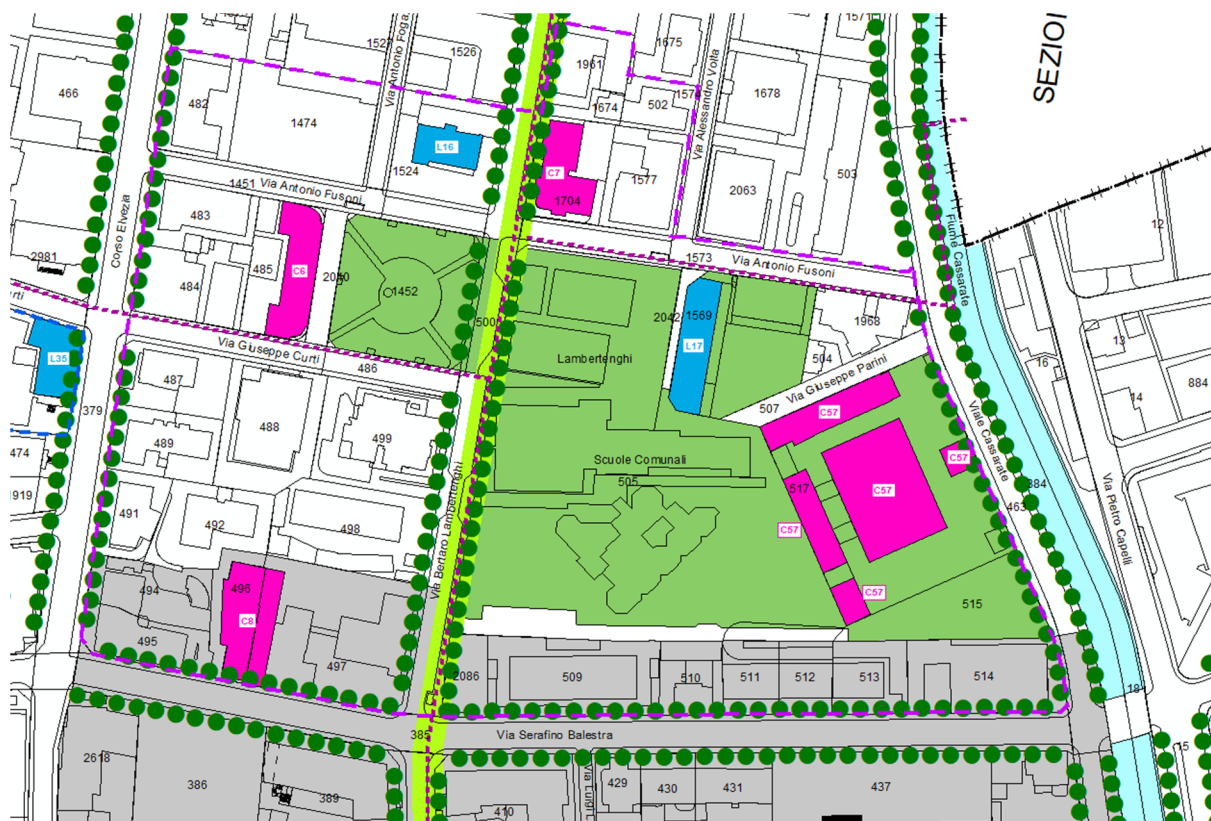






FIGURA 16: ESTRATTO DEL PIANO DEL PAESAGGIO

-  Alberature
-  Perimetri di rispetto Cantonale
-  Beni Culturali di importanza Cantonale
-  Beni Culturali di importanza Locale

NORME DI ATTUAZIONE DEL PR

All'interno delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) di Lugano, Sezione di Lugano, Castagnola e Brè le zone di interesse pubblico sono regolamentate dagli art. 31 *Zone AP-EP attrezzature ed edifici pubblici* e dall'art. 39 *Edifici pubblici*.

L'articolo 31 è di carattere generale. Si specifica che tali zone comprendono le aree verdi, le attrezzature e gli edifici pubblici esistenti. All'interno del corpo dell'articolo e nel piano grafico di dettaglio delle AP-EP (vedi **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**) si distinguono le zone AP-EP a seconda che si trattino di proprietà pubbliche, private da espropriare, già realizzate o ancora da realizzare.

L'articolo 39 *Edifici pubblici* presenta un primo capoverso di carattere generale, riportato di seguito.

¹ Il Municipio, sentite le Commissioni comunali e cantonali competenti, può autorizzare deroghe alle norme di PR per edifici di carattere pubblico o di pubblica utilità, come palazzi pubblici, chiede, campanili, ecc.

I capoversi successivi riportano prescrizioni e parametri edificatori per alcuni edifici pubblici.

Per la zona AP-EP 2g, le NAPR non indicano dei vincoli e parametri edificatori particolari. La legenda del Piano delle AP-EP (vedi Figura) riporta invece le destinazioni consentite: edifici scolastici ed edifici amministrativi.

6. VARIANTE DI PR

Come descritto nell'introduzione, l'esigenza del Comune di Lugano è di recuperare l'area dell'ex Macello quale esempio di architettura industriale, valorizzando le qualità architettoniche degli edifici esistenti, attribuendo ai volumi nuove funzioni qualificanti il comparto e completando il complesso con un nuovo volume identitario.

L'obiettivo è inserire dei contenuti sociali e aggregativi, in grado di contribuire al nuovo disegno urbano incentrato attorno al fiume Cassarate.

Dopo la dismissione del Macello pubblico avvenuta nel 1988, lo stabile non ha subito modifiche sostanziali e oggi si presenta ancora in massima parte nella sua struttura originale.

Gli elementi originari del complesso tutelati ai sensi della LBC che meritano di essere conservati sono (vedi Figura):

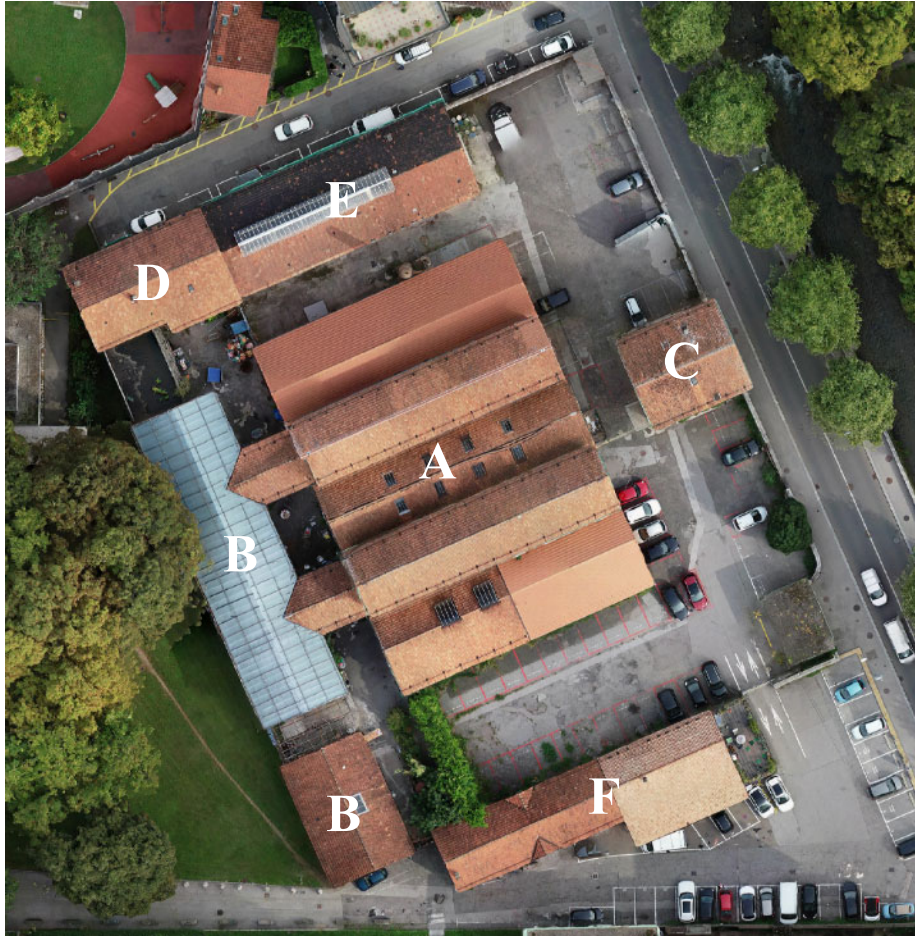


FIGURA 17: ORTOFOTO CON INDICAZIONE DEI DIVERSI CORPI CHE COSTITUISCONO L'EX MACELLO (ANNO 2021)

- A l'edificio centrale dove vi erano le sale di macellazione e refrigerazione. Qui si trovano gli spazi interni più grandi e suggestivi dell'insieme, formati da 3 volumi principali a "navate" e collegati fra loro da due volumi intermedi più alti e stretti. Questo è il "nucleo" e l'elemento di maggior pregio architettonico.
- B a ovest del nucleo centrale e collegato a questo da due passaggi coperti, i volumi che ospitavano le stalle).
- C ad est del nucleo centrale, verso il fiume, lo stabile che aveva contenuti amministrativi.
- D-E lo stabile posto a nord-ovest (D), utilizzato quale casa del custode e limitrofo, come ripetizione di uno dei volumi principali, il volume utilizzato come deposito (E).
- F Molto più tardivo e privo di qualsiasi valore storico e architettonico vi era l'edificio che ospitava il deposito per le carcasse, demolito nel 2021. La mancanza di valore di questo edificio era sottolineata dal fatto di averlo edificato al di fuori dell'area cintata sul mappale no. 515 RFD.

Si tratta ora di codificare una prescrizione della zona che consenta il recupero del comparto coerente con gli obiettivi che si è prefissato il Municipio e in linea con quanto proposto nel progetto vincitore del concorso di architettura.

6.1 ELEMENTI DELLA VARIANTE

MODIFICA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA AP-EP

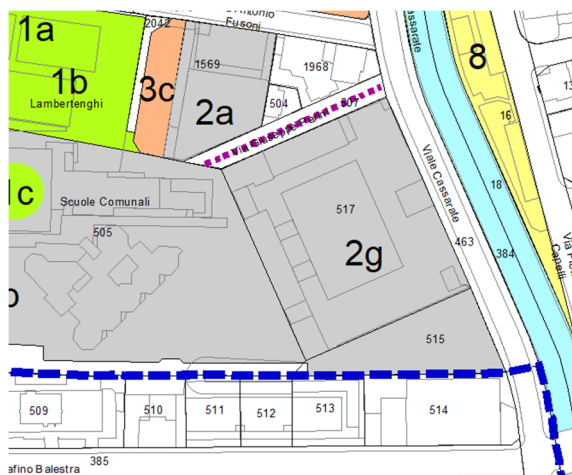
Il Piano delle AP-EP (vedi cap. 5) distingue graficamente le diverse zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico in base alla loro destinazione. Attualmente i mappali no. 515 e 517 RFD sono attribuiti alla zona AP-EP con numero “2”, che identifica le zone con contenuti scolastici, e lettera “g”, edifici scolastici / edifici amministrativi.

La variante prevede una modifica delle destinazioni della zona AP-EP; occorre quindi modificare la classificazione all’interno del Piano delle AP-EP.

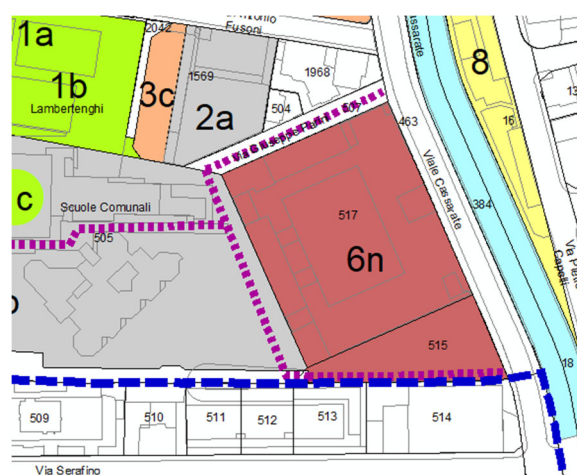
Si propone di creare una nuova classe ed attribuire i mappali alla zona AP-EP 6n:

- la numerazione 6, già presente a PR, identifica i comparti destinati alla cultura e al turismo
- la nuova lettera n riassume le nuove destinazioni, ossia Edifici per servizi e spazi aggregativi, al servizio dell’educazione e del turismo.

VIGENTE



VARIANTE



2 SCUOLE

g edifici scolastici / edifici amministrativi

6 CULTURA E TURISMO

n edifici per servizi e spazi aggregativi, al servizio dell’educazione e della cultura

FIGURA 18: PIANO DELLE AP-EP IN VIGORE (SINISTRA) E IN VARIANTE (DESTRA)

PERCORSI PEDONALI

Al fine di migliorare la permeabilità e l’accessibilità del comparto, si sono codificati all’interno del Piano regolatore alcuni percorsi pedonali; questi sono già realizzati e utilizzati poiché collegano gli edifici della scuola Lambertenghi.

In particolare si inserisce il collegamento presente ad ovest dell'ex Macello, all'interno dello spazio verde del parco e della scuola Lambertenghi, che consente di creare delle nuove connessioni urbane, evitando il transito dei pedoni lungo le strade veicolari, mettendo in relazione l'ex Macello non solo al parco adiacente, ma anche alle altre aree pubbliche presenti nel quartiere.

La trama di percorsi pedonale garantisce la raggiungibilità dell'ex Macello da tutte le direzioni e consente di inserire degli accessi pedonali lungo ogni lato del quadrilatero (vedi Figura).

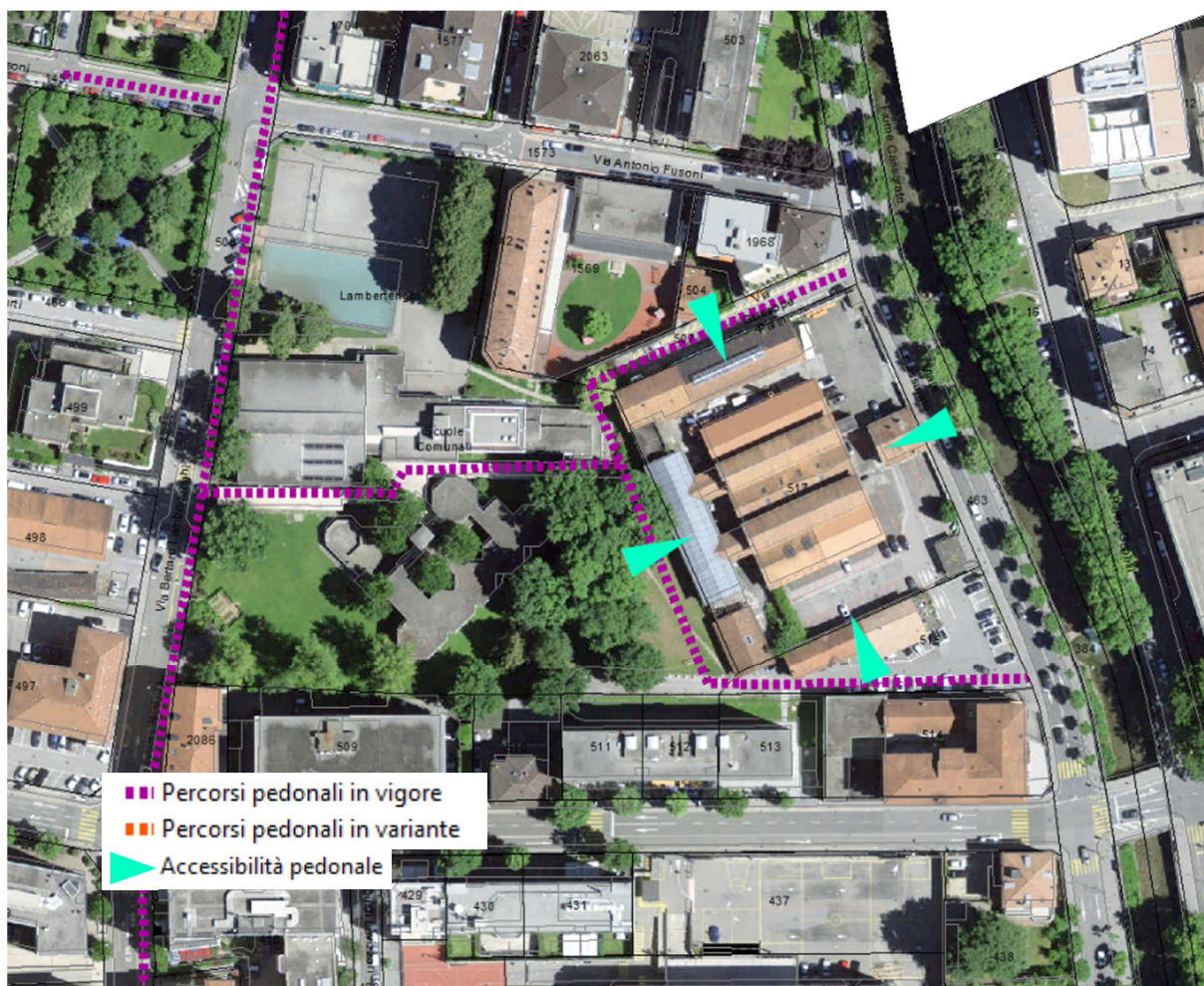


FIGURA 19: PROPOSTA DI PERCORSI PEDONALI

EDIFICI PROTETTI

Il complesso dell'ex Macello è tutelato quale bene culturale di interesse cantonale (ris. CdS no. 2568 del 17 maggio 2023) ed è compreso nel Perimetro di rispetto istituito a protezione dell'ex Macello e di altri beni di interesse cantonali posti nelle immediate vicinanze.

Relativamente agli edifici protetti, gli interventi ammessi soggiacciono al rispetto della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) ed in particolare degli artt. 24 LBC e 18 RBC.

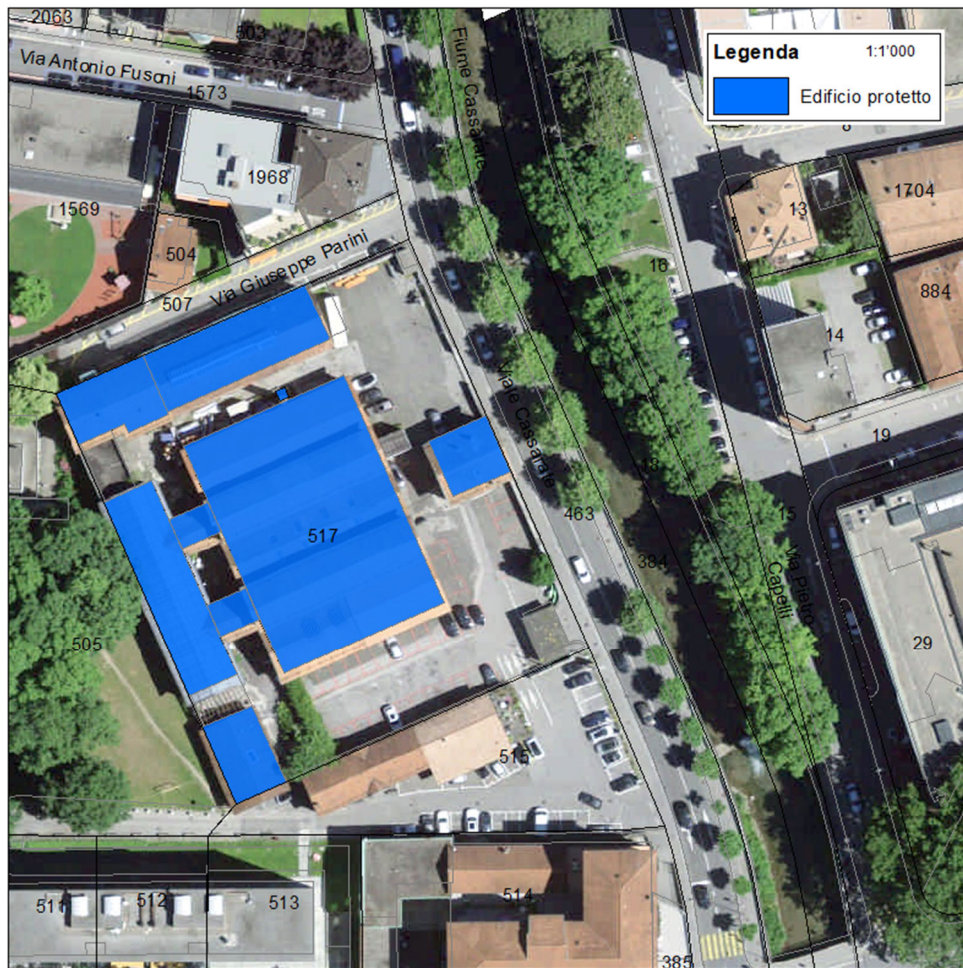


FIGURA 20: EDIFICI PROTETTI ALL'INTERNO DELL'EX MACELLO

All'interno di queste volumetrie troveranno posto contenuti differenti che possono trarre vantaggio dalle dimensioni e dal carattere industriale degli spazi: attività culturali, didattiche, espositive ed aggregative, attività di coworking, di piccola ristorazione, ecc.

Queste destinazioni e contenuti rispetteranno le preesistenze, valorizzando gli elementi di pregio e mantenendo le caratteristiche volumetriche e architettoniche esistenti.

AREA EDIFICABILE

Uno degli obiettivi del concorso di architettura per la riqualifica dell'ex Macello è la realizzazione di un nuovo edificio da destinare a spazi culturali ed aggregativi, a servizi dell'attività accademica, nonché ad alloggi studenteschi. In questo modo potrà essere ampliata l'offerta di alloggi universitari oggi carenti in un'area vicina alle sedi accademiche e proporre spazi di supporto ad attività ed esigenze connesse al mondo accademico in costante espansione.

Questo nuovo edificio dovrà proporre una soluzione architettonica valida, soprattutto in relazione agli edifici storici dell'ex Macello.

Il Piano regolatore in vigore per la zona AP-EP 2g) Scuole, edifici scolastici/amministrativo non prevede indici di costruzione.

Sebbene non sia esplicitato all'interno delle NAPR, è consuetudine che laddove per le zone AP-EP non vi siano norme specifiche, sono applicabili quelle vigenti nelle zone di PR cui l'area sarebbe attribuita se non fosse stata destinata a edifici e attrezzature pubbliche.

Come presentato nel capitolo 5, la zona edificabile residenziale che contorna il comparto di variante è la zona R7.

Il progetto vincitore del concorso ha proposto per la nuova volumetria una doppia altezza al fine di assumere sulla verticale sia la scala del tessuto urbano circostante con 7 piani massimi, sia la scala più contenuta degli edifici dell'ex Macello attraverso una riduzione a 5 piani della parte più prossima al bene culturale.

Per tale motivo si propongono i parametri edificatori della zona R7 limitrofa, con l'eccezione dell'altezza massima che viene differenziata in base alla localizzazione della nuova volumetria. Si fissano due quote massime con riferimento al colmo del tetto in modo da lasciare al progettista la libertà di presentare delle pendenze e forme dei tetti che richiamano quelle dei beni culturali protetti. La zona più prossima ai beni culturali potrà avere un'altezza massima al colmo pari a 19.00 metri (5 piani), mentre quella rivolta verso il tessuto urbano circostante avrà un'altezza massima al colmo pari a 25.00 metri (7 piani).

L'area edificabile per la nuova volumetria è stata posta nella parte sud del comparto (vedi Figura), all'interno dei fondi 515 e 517 parz. e ha una superficie di 2'150 mq.

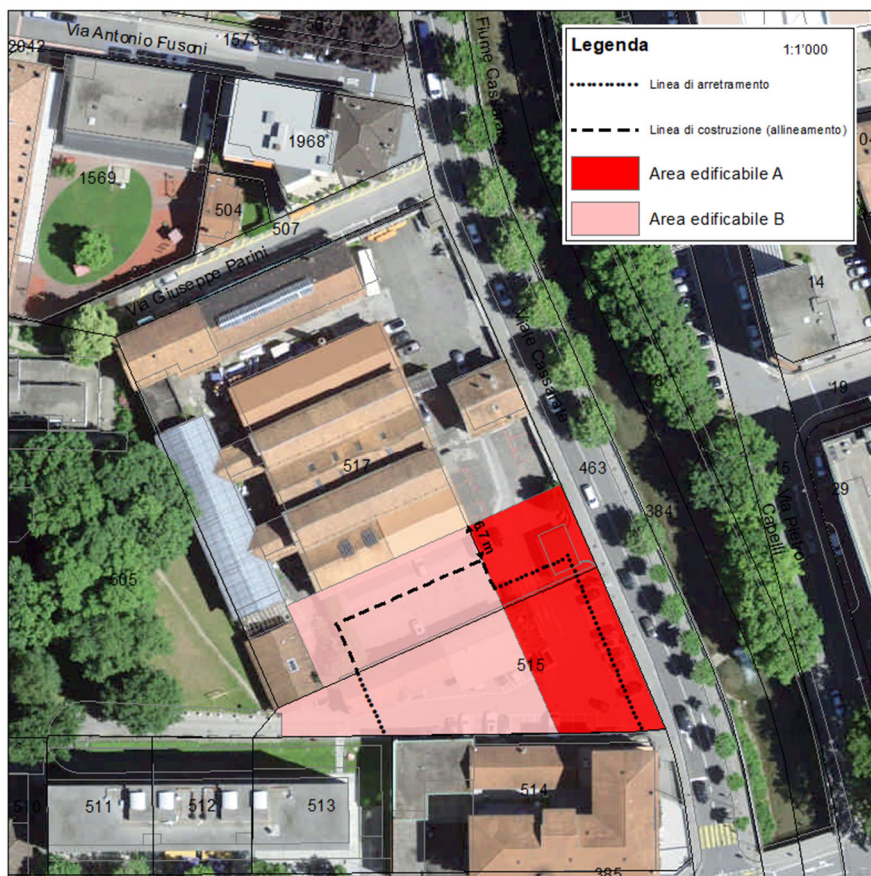


FIGURA 21: AREA EDIFICABILE DEL COMPARTO DI VARIANTE

Le linee di costruzione (allineamento) fissano l'esatta posizione del nuovo volume verso gli edifici protetti al fine di creare un "ritmo regolare" tra i vuoti e i pieni nel rispetto dell'impianto architettonico originale, per richiamare in modo vincolante l'impianto proposto dal progetto CAMPUS MATRIX che aveva saputo convincere la giuria, e come proposto dal Dipartimento del territorio.

La linea di arretramento verso via Cassarate è ripresa dal piano del traffico ed è pari a 4.00 m dal ciglio stradale.

Grazie all'inserimento di queste prescrizioni pianificatorie, l'Autorità comunale ritiene di aver definito una regolamentazione tale che la progettazione del nuovo volume possa proporre una soluzione urbanistica che si relazioni correttamente sia con l'impianto urbanistico del quartiere limitrofo sia con quello monumentale dell'ex Macello, diventando l'elemento di raccordo.

I parametri edificatori sono presentati nella tabella seguente assieme alle potenzialità edificatorie.

Parametri edificatori							
	Superficie mq	IS	IO %	SUL mq	OCCUPAZIONE MAX mq	H MAX colmo, area A m	H MAX colmo, area B m
ZONA AP-EP	6'008						
AREA EDIFICABILE	2'150	1.6	40	3'440	860	25.00	19.00

Al fine di proporre una tipologia che dialoghi con quella dell'impianto primitivo dell'ex Macello, si impone per la copertura un tetto a 2 falde (si veda a tal proposito la Norma di attuazione proposta).

DEMOLIZIONI

La proposta di regolamentazione della zona AP-EP consente la demolizione di alcune volumetrie che non possiedono qualità storico-architettoniche particolari e che sono postume rispetto all'impianto originario dell'ex Macello. Si tratta di volumi di collegamento tra gli edifici protetti e delle cabine tecniche di AIL: energia elettrica e gas.

SPAZI LIBERI

La valorizzazione del comparto dell'ex Macello deve necessariamente passare dalla creazione di uno spazio aggregativo per la popolazione al piano terra. Per la funzione aggregativa gioca un ruolo prioritario lo spazio esterno: nell'ampia zona di fronte al corpo centrale si potranno organizzare manifestazioni ed eventi.

Tra gli edifici protetti si creano dei vicoli più intimi che avranno funzioni differenti: attività culturali, ricreative e spazi esterni del ristorante e del bar.

La pavimentazione di questi spazi liberi potrà essere con materiali minerali o a prato, a seconda dell'utilizzo proposto. All'interno dello spazio libero, compatibilmente con la tutela dei beni culturali, potranno essere realizzate delle strutture interrato a servizio all'area (locali tecnici, depositi, ecc.), da valutare in sede di domanda di costruzione.



FIGURA 22: SPAZIO LIBERO DEL COMPARTO DI VARIANTE

POSTEGGI

La volontà del Municipio è quella di non prevedere la realizzazione di posteggi privati.

La centralità del comparto consente infatti una raggiungibilità sia con mezzi privati, lasciando il proprio mezzo nei limitrofi posteggi comunali, sia con mezzi pubblici.

Gli unici posteggi da prevedere sono quelli per i fornitori (carico/scarico) e per disabili. Viene pertanto proposta una possibilità di riduzione del numero minimo di posteggi.

MODIFICA DELLE NAPR

Alcune delle zone AP-EP sono oggi regolamentate attraverso prescrizioni particolari contenute all'interno dell'art. 39 Edifici pubblici delle NAPR, tra cui l'Ospedale Regionale di Lugano e il centro di calcolo.

Si ritiene corretto anche per la nuova zona AP-EP 6n proporre una regolamentazione specifica, che viene presentata di seguito.

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.

La Norma viene completata dal seguente allegato grafico che specifica le superfici edificabili e le linee di allineamento obbligatorio che permettono di tradurre in modo fedele l'impianto volumetrico proposto dal progetto CAMPUS MATRIX.

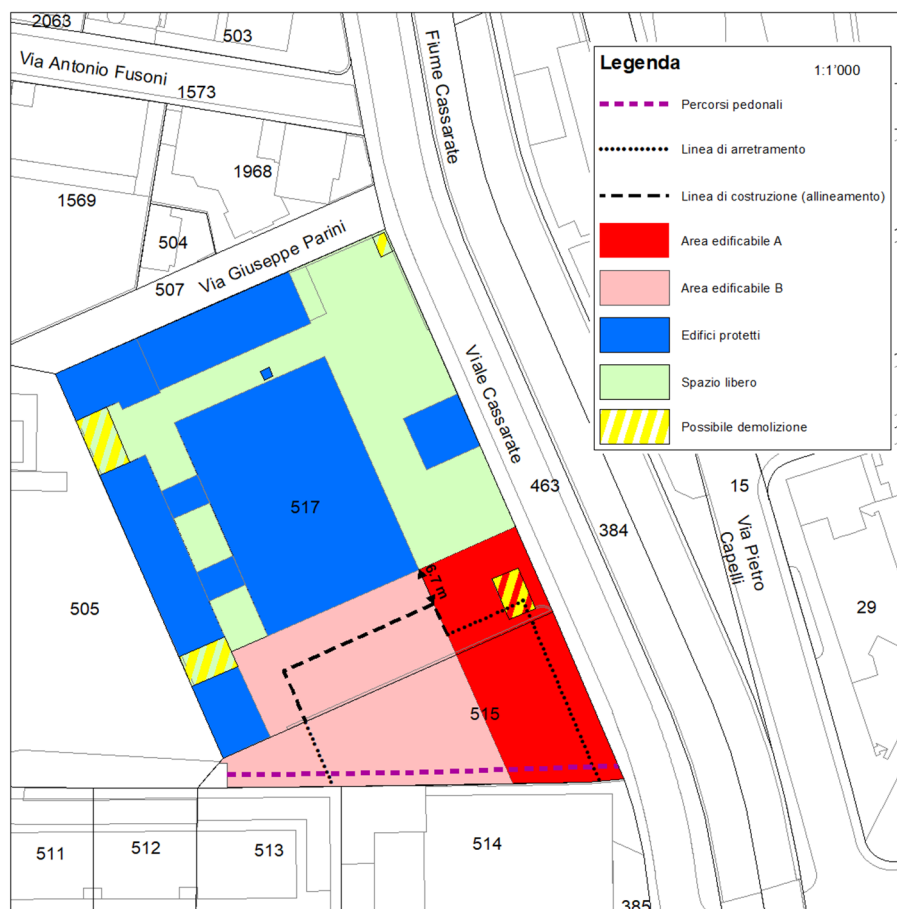


FIGURA 23: NUOVO ALLEGATO ART. 39 NAPR

MODIFICA DEI PIANI GRAFICI

La variante di PR modifica i seguenti piani grafici:

- Piano delle AP-EP
 - Attribuzione della zona AP-EP 2g alla zona AP-EP 6n
 - Inserimento del nuovo tracciato della strada pedonale
- Piano del traffico
 - Inserimento del nuovo tracciato della strada pedonale
- Piano di dettaglio del traffico e delle AP-EP
 - Modifica della classificazione dei mappali 515 e 517. Da “Aree destinate alla realizzazione di parchi, giardini, impianti turistici sportivi ecc. di progetto o da espropriare” a “Aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici di progetto o da espropriare”.

Le modifiche suddette sono raffigurate nei piani di variante allegati e caricate sul portale cantonale di pubblicazione.

7. PIANO FINANZIARIO

Con l'approvazione della variante di PR e del relativo preventivo dei costi, il Municipio e il Consiglio comunale esprimono un consenso di principio sugli impegni finanziari derivanti dal PR: 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 PR, bensì su un preciso progetto e relativo preventivo.

La stima degli investimenti previsti dalla variante a carico dell'Autorità pubblica è stata effettuata dagli uffici comunali competenti durante l'elaborazione della documentazione per il bando di gara del concorso di architettura.

L'impegno economico che la Città dovrà considerare ammonta a almeno 26'500'000 Fr., come specificato nella tabella seguente.

TEMI	Fr.
Conservazione della parte monumentale (700 Fr./mc)	12'600'000
Nuova parte edificabile (1'000 Fr./mc)	13'000'000
Sistemazione esterna (260 Fr./mq)	900'000
TOT	26'500'000

Nei costi di cui sopra sono considerati i soli costi per la costruzione dell'opera e sistemazione degli spazi esterni (posizioni 2 e 4 del Codice dei costi di costruzione)

Nell'affinamento del progetto e della preparazione del Messaggio per il credito di realizzazione da sottoporre al Consiglio comunale, questa cifra sarà rivista, completando la stima dei costi di cui sopra con le posizioni del codice dei costi di costruzione mancanti.

8. GIUSTIFICAZIONE E PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

Con la presente variante il Municipio di Lugano crea 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 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 sinergiche 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.

L'ex Macello si caratterizza per un'impostazione morfologica propria degli impianti industriali in cui percorsi, ambienti di lavoro ed edifici amministrativi sono organizzati e disposti sull'area, delimitata da un "recinto", secondo presupposti che rispondono principalmente a necessità funzionali, rendendo il complesso un insieme architettonico unico nel contesto urbano. Il recupero di questi edifici ha come obiettivo la riconversione e il reintegro all'interno della città contemporanea delle testimonianze storiche ancor oggi significative, affrontando il tema fondamentale del rapporto tra conservazione e mutamento del manufatto storico.

Trasformare l'area in uno spazio vivo, vivace, aperto e permeabile, fortemente luganese, ma di respiro internazionale, in cui tempo libero e cultura si intreccino costantemente. L'ex Macello vuole essere un luogo creativo e ricreativo rivolto ai giovani e a tutte le fasce di età della popolazione, perché nessuno deve sentirsi escluso. Per questo motivo la destinazione dell'area è eterogena per permettere una forte interdisciplinarietà delle attività che verranno promosse, cosicché si presenti come uno spazio aggregativo in cui andare in qualsiasi momento, per creare, partecipare, conoscere, condividere o anche solo per trascorrere un momento piacevole. Ripensare lo spazio dell'ex Macello come un motore di iniziative per pubblici diversi in grado di far vivere il centro in momenti differenti della giornata (attività diurne di servizio e professionali, attività serali di tipo culturale e di intrattenimento).

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 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;
- spazi di coworking e costudying;

- alloggi temporanei per studenti e personale accademico;
- spazi per attività culturali e ricreative per associazioni;
- spazi amministrativi, piccoli commerci e artigianato locale;
- uno spazio per il ristoro con ristorante e caffetteria;
- uno spazio esterno piacevole e rilassante.

MANIFESTAZIONE, ESPOSIZIONI ED EVENTI MULTIDISCIPLINARI

Gli spazi del grande corpo centrale possono essere utilizzati per eventi, esposizioni e manifestazioni a carattere temporaneo. Sono 5 spazi modulabili, con superfici diverse per un totale di ca. 1'200 mq che consentirebbero lo svolgimento anche di due o più eventi contemporaneamente.

COWORKING E COSTUDYING

Gli edifici posti verso le scuole di via Lambertenghi offrono lo spazio per attività legate alla pratica del coworking, che permette soprattutto a freelance e liberi professionisti l'uso di spazi e servizi dove, a fronte di un affitto della postazione, poter svolgere un'attività lavorativa potendo usufruire di servizi quali: web e telefono, sale riunioni, ecc... L'attività del coworking è il raduno sociale di un gruppo di persone che stanno ancora lavorando in modo indipendente, ma che condividono dei valori e sono interessati alla sinergia che può scaturire dal lavoro a contatto con altre persone. All'attività del coworking si può abbinare anche il costudying: uno spazio che mantiene la caratteristica della condivisione ma che si rivolge agli studenti. La gestione degli spazi lavorativi così concepita agevola l'aggregazione e la vita di tutto il comparto; questi spazi potrebbero essere anche affittati a startup e ad associazioni.

RISTORAZIONE

Un fattore centrale e imprescindibile è la possibilità di disporre di ristorazione moderna, piacevole, caratterizzante da ambienti contemporanei ed informali, da una cucina ricercata ma con prezzi abbordabili, capaci di richiamare un pubblico intergenerazionale. Si potrà prevedere anche un bar/caffetteria con spazi esterni.

ALLOGGI TEMPORANEI

Studi accademici, formazione professionale e continua, ricerca e sviluppo sono molto presenti e ricoprono un importante ruolo sul territorio luganese.

A Lugano si trovano infatti l'USI (Università della Svizzera italiana), la Facoltà di Teologia, la SUPSI (Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana) oltre a diversi centri di studio e altre numerose realtà attive nel campo della ricerca.

Recentemente è stato inaugurato il Campus Est di Lugano della USI-SUPSI, situato lungo la sponda sinistra del fiume Cassarate nel quartiere di Viganello, a ca. 350 m dall'ex Macello.

Complessivamente l'USI accoglie 4'190 studenti (anno accademico 22/23), così suddivisi:

- 973 Ticino;
- 427 dal resto della Svizzera;
- 1'936 dall'Italia;
- 854 provenienti dal resto del mondo.

Di questi, 1'389 studenti hanno dovuto trovare una sistemazione nel luganese.

In futuro sorgerà un nuovo campus universitario della SUPSI (Città Alta) nel comparto della stazione FFS, con possibile estensione al di sopra della Trincea di Massagno, creata dalla copertura della ferrovia FFS a nord della stazione di Lugano. Gli studenti delle diverse università trovano alloggio in particolare nei quartieri di Molino Nuovo, Viganello e Cassarate, soprattutto per la vicinanza all'USI-SUPSI. L'USI dispone di un "Servizio Alloggi" che non garantisce il reperimento di un alloggio, ma ha come obiettivo di offrire a studenti e assistenti una consulenza gratuita e personalizzata per orientarsi tra le molteplici offerte e fonti disponibili. Le residenze per studenti proposte nel sito USI sono solamente di 171 posti letto.

La penuria di alloggi per studenti e l'apertura dei nuovi Campus ha indotto il Municipio a valutare di mettere a disposizione degli spazi pubblici per la realizzazione di nuovi alloggi temporanei legati prevalentemente all'attività universitaria. Il comparto dell'ex Macello appare luogo ideale per inserire questa destinazione, poiché vuole essere riconvertito quale luogo legato alla cultura e all'aggregazione della popolazione: un luogo fruibile dai cittadini, in particolare della fascia giovane della popolazione.

Il comparto si trova in una posizione strategica per ospitare questo tipo di contenuti per i seguenti motivi:

- vicino ai campus universitari e a molte aree di pubblica utilità (vedi Figura);
- debitamente servito dai mezzi pubblici;
- facilmente raggiungibile dalla mobilità lenta poiché posto all'interno della rete ciclopedonale cittadina.

È stato previsto di inserire una destinazione legata all'alloggio temporaneo all'interno di un nuovo edificio, che verrà costruito nella parte sud del comparto e che si caratterizzerà per un'altezza massima in linea con quanto presente nei comparti residenziali limitrofi.

Questi terreni di enorme pregio, posti nel centro di Lugano, sono di proprietà comunale. Da un lato risulta imprescindibile la protezione delle volumetrie storiche dell'ex Macello, la cui tutela è riconosciuta dal vincolo di beni culturali di interesse cantonale. Dall'altro lato risulta importante dotare la città di nuovi spazi aggregativi e sociali da inserire in parte negli edifici storici, in parte in un nuovo edificio.

I contenuti legati all'autogestione degli immobili non saranno più presenti, ma le destinazioni previste all'interno del comparto sono tutte rivolte a soddisfare una richiesta da parte della cittadinanza di spazi legati ad attività aggregative e ricreative, tra cui: esposizioni e manifestazioni, attività culturali e ricreative, spazi esterni e piccoli ristoranti.

Tutto quanto suddetto porta ad una chiara ponderazione a favore della variante proposta.

9. CONCLUSIONI E PROSIEGUO DELLA PROCEDURA

La Variante di Piano regolatore ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla LSt: viene quindi trasmessa a codesto consesso per l'adozione di sua competenza. Sempre nel rispetto della citata Legge, la Variante, se adottata, verrà pubblicata per un periodo di 30 giorni e, trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per approvazione e evasione degli eventuali ricorsi interposti contro la Variante.

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

Una versione cartacea viene inoltre messa a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio. Il Consiglio Comunale adotta la variante di piano regolatore 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 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

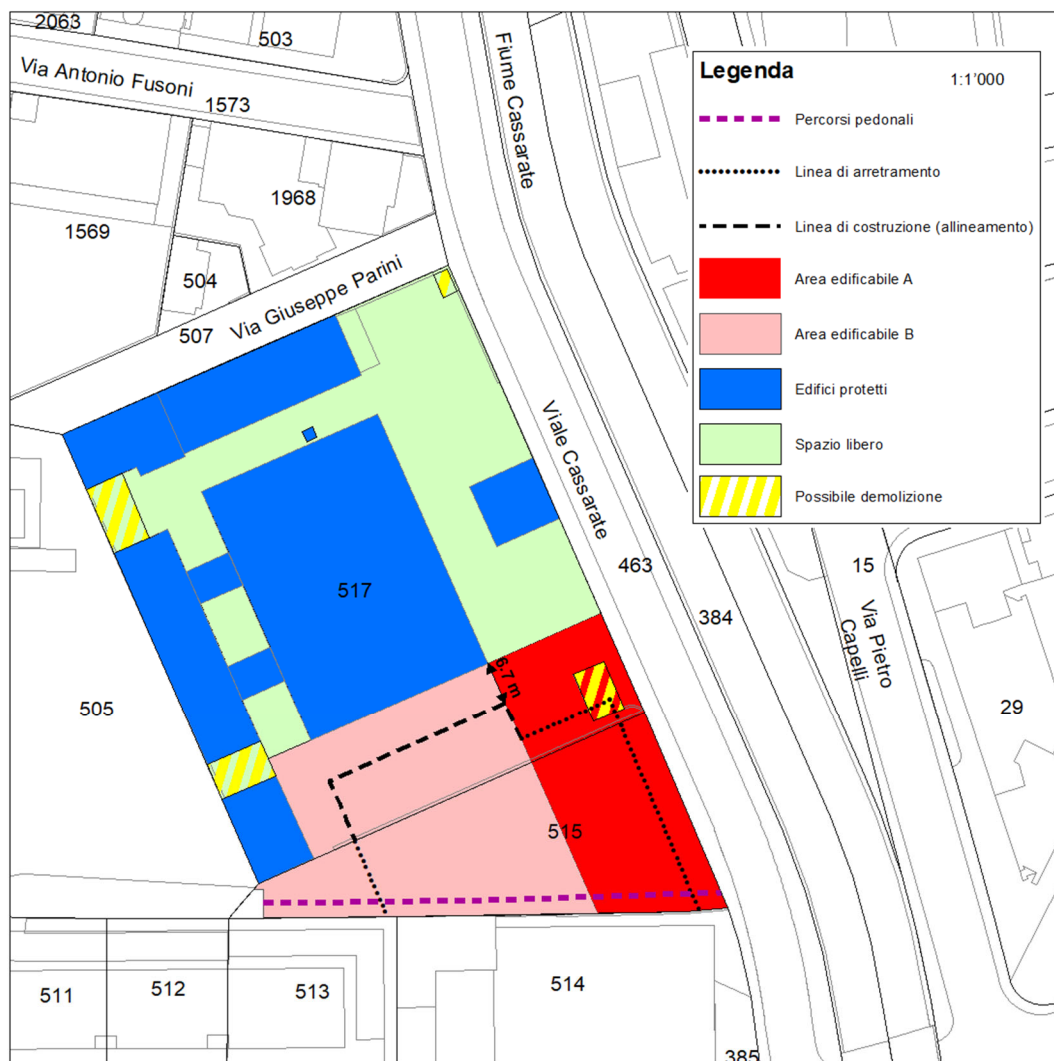
All'interno del mappale no. 515 deve essere garantito il passo veicolare a favore dei mappali no. 511, 512, 513, 514 fino tanto che non verrà realizzato il collegamento stradale con via Lambertenghi

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 il Municipio,

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Ris. mun. 07/03/2024