



CITTÀ DI LUGANO



Quartiere di Cadro

PIANO REGOLATORE

Variante di PR

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL NUCLEO DI CADRO

RAPPORTO

Lugano, settembre 2025

MAURO GALFETTI

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

Via alla Chiesa 3
6962 Viganello

tel. 091 971 97 28 cell. 079 207 11 73
e-mail: mauro_galfetti@ticino.com

Gruppo di progetto

Arch. Mauro Galfetti

Arch. Cristina Bocchi

Arch. Valentina Cristini

Sommario

1.	Premessa.....	5
1.1	Scopo	5
1.2	Esame preliminare cantonale	5
1.3	Informazione e partecipazione.....	8
2.	Stato di fatto.....	11
2.1	Il PR vigente.....	11
2.2	Il Piano del nucleo di Cadro	14
3.	L'insediamento storico	17
3.1	Lettura storica dell'insediamento	17
3.2	Il tessuto insediativo tradizionale	20
4.	Metodologia	22
4.1	Obiettivi e metodologia	22
4.2	Indagini e rilievi	24
4.3	Studi di progetto	25
5.	Proposte di intervento.....	26
5.1	I limiti del PPN.....	26
5.2	Gli spazi pubblici liberi e fruibili	32
5.3	Gli spazi privati liberi	32
5.4	Gli spazi verdi.....	33
5.5	Conservazione e integrazione del tessuto edilizio.....	33
6.	Le categorie di intervento	35
6.1	Analisi del costruito	35
6.2	La definizione delle categorie di intervento.....	35
6.3	I criteri generali di intervento edilizio.....	38
6.4	I comparti unitari di riqualificazione.....	38
6.5	Le zone di interesse pubblico del PPN	41
7.	I beni culturali.....	42
7.1	Premessa	42
7.2	I beni culturali protetti in vigore	43
7.3	Proposta di tutela dei beni culturali nel PPN.....	43
7.4	La zona di interesse archeologico vigente.....	44
8.	La mobilità e i posteggi.....	45
8.1	Il sistema della mobilità	45
8.2	Posteggi	45
8.2.1	Calcolo posteggi esistenti	45
8.2.2	Fabbisogno posteggi pubblici	46
9.	Componenti del Piano particolareggiato del nucleo	47
9.1	Il Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN)	47
9.2	Il Regolamento edilizio (RE-PPN).....	47
9.3.	Il Rapporto di pianificazione.....	47

10.	La variante di PR	48
10.1.	Gli elementi di variante	48
10.2.	La contenibilità di PR	49
10.3.	La compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione.....	49
10.4.	Il programma di realizzazione	50
11.	Procedure	51

Allegati

- A. Indagini e rilievi (tavole di analisi, scala 1: 1000)
 - B. Rilievo fotografico
 - C. Studi di progetto (tavole di studio, scala 1: 1000)
1. Esame preliminare dipartimentale (DT) del 17 gennaio 2023
 2. Schede dei beni culturali a Cadro
 3. Calcolo del fabbisogno di posteggi

Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN Cadro):

- PPN Cadro - Piano delle zone, scala 1:500*
- PPN Cadro - Piano dell'urbanizzazione, scala 1:500*
- PPN Cadro - Regolamento edilizio (RE-PPN)

Modifiche al Piano regolatore vigente (PR):

- NAPR
- PR - Piano delle zone, in vigore e in variante, scala 1:2'000
- PR - Piano del paesaggio, in vigore e in variante, scala 1:2'000
- PR - Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico AP-CP, in vigore e in variante, scala 1:2'000

** Sono giuridicamente preminenti i geodati digitali raffigurati sul portale cantonale di pubblicazione (art. 12a RLST). Queste rappresentazioni grafiche in scala 1:500, allegate al Rapporto, sono una trasposizione dei geodati presenti sul portale cantonale di pubblicazione e non hanno carattere vincolante.*

1. Premessa

1.1 Scopo

Il Municipio di Lugano ha ritenuto necessario procedere ad una verifica dello stato della pianificazione di dettaglio all'interno dell'insediamento tradizionale del quartiere di Cadro e l'attualità, e quindi l'efficacia, degli strumenti urbanistici in uso, così come previsto dagli art. 18 e seguenti (e art. 51 e seguenti) della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst), rimettendo di conseguenza in discussione anche gli strumenti di progetto e intervento del nucleo tradizionale sul proprio territorio.

L'obiettivo del Piano particolareggiato è la valorizzazione e riqualificazione del complesso edilizio tradizionale del nucleo di Cadro, all'interno di un quadro disciplinare attento al corretto utilizzo e vivibilità degli insediamenti, alla luce dell'evoluzione del quadro complessivo del sistema di gestione del territorio comunale.

Questa proposta di Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN) scaturisce dalla revisione del piano della zona del nucleo vigente, a seguito di una verifica dei risultati dopo quasi quindici anni di applicazione rispetto agli obiettivi prefissati.

Infatti il Piano della zona del nucleo - elaborato nel dicembre del 2003 e approvato con la revisione del PR del 2007 (cfr. cap. 2.1 Il PR vigente) - nell'ambito delle varianti di PR presentate nel 2015 a seguito dell'approvazione della revisione di PR da parte del Consiglio di Stato (Ris. CdS n. 813 del 13.02.2007), è stato oggetto di verifica tra la disciplina del piano e lo stato di fatto, rilevando alcune incongruità da appianare.

Nella verifica di congruità si è anche sentita l'esigenza di aggiornare la situazione e adeguare le proposte di protezione dei beni culturali locali.

Si ricorda inoltre che con decisione del 16 maggio 2022, il Consiglio Comunale di Lugano ha adottato le varianti di adeguamento al PR della sezione di Cadro, conseguenti alle decisioni del Consiglio di Stato del 13 aprile 2007 e del 28 agosto 2007. Le varianti sono in seguito state approvate dal Consiglio di Stato il 20 agosto 2025 con risoluzione n. 3947. Le modifiche che accompagnano la presente Revisione del PPN di Cadro sono applicate al PR approvato dal Consiglio di Stato, a cui si fa sempre riferimento.

1.2 Esame preliminare cantonale

La presente variante di PR segue l'iter della procedura ordinaria (artt. 25 segg. Lst, cfr. cap. 11 *Procedure*).

Il Municipio ha elaborato il piano d'indirizzo della presente variante e lo ha sottoposto in data 25 maggio 2020 al Dipartimento del territorio (DT) per esame preliminare (art. 25 cpv. 1 e 2 Lst).

In data 17 gennaio 2023, il DT ha emanato il proprio Esame preliminare (art. 25 cpv. 3 Lst), con il quale ha accolto in modo positivo il contenuto della variante.

Il DT ha in particolare apprezzato *“l'approccio meticoloso e innovativo che mette un peso particolare sull'analisi storica del nucleo e sull'esame della situazione”,* e ritiene che *“le proposte di modifica contenute nella variante sono sorrette da una solida analisi dello stato attuale, che riporta tutte le componenti rilevanti dell'insediamento storico tradizionale. Il PP del nucleo di Cadro affronta in modo chiaro e concreto le diverse tematiche pianificatorie: ridefinizione del limite, modalità di intervento sugli edifici, comparti strategici da sviluppare/riqualificare, regolamento edilizio”* (Esame preliminare, pag. 9 dell'All. 1).

Il DT ha altresì formulato alcune richieste di adattamento puntuale e alcuni suggerimenti, riportati in sintesi, congiuntamente alle risposte del Municipio nella tabella seguente (che riprende la numerazione del documento “Esame preliminare”):

5.1	<u>Richiesta DT – Nomenclatura piani</u> Per quanto riguarda la nomenclatura dei piani si chiede di adottare la terminologia indicata dalla LST.
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Si prende atto e si procederà di conseguenza.
5.2.a cpv. 2	<u>Richiesta DT – Aspetti paesaggistici – Limiti PPN</u> Le proposte di includere le aree del cimitero e del magazzino comunale sono condivise dal DT ma si chiede che vengano meglio sostanziate le ipotesi di riqualifica.
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Le ipotesi di riqualifica sono approfondite e circostanziate nel Rapporto di pianificazione.
5.2.a cpv.5	<u>Richiesta DT</u> In merito al comparto a sud di Via Novarett (prevista però solo nel Rapporto di pianificazione del PP e non nei piani di variante) il DT, pur riconoscendo il ruolo degli spazi liberi e verdi nella lettura del nucleo, ritiene che il comparto sia fortemente connotato dall'edificazione recente e ritenendo quindi preferibile mantenere la situazione in vigore e non inserire quindi il comparto nella delimitazione del nucleo.
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Il Municipio ritiene che la richiesta del DT nasca da un'errata interpretazione del Rapporto di pianificazione. Il comparto in parola non sarà inserito nel perimetro del nucleo.
5.2.b cpv.3	<u>Richiesta DT – Analisi del costruito e categorie di intervento</u> Il DT chiede di completare il RE-PPN con particolare riferimento al tema del colore, facendo riferimento alla recente linea guida cantonale.
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Il RE-PPN sarà completato come richiesto.
5.2.c cpv.3 cpv.4	<u>Richiesta DT – Comparto Asilo Manera</u> Il DT chiede che la possibilità espressa dal Rapporto di pianificazione di attuare il Piano di quartiere, chiesto per il comparto <u>dell'ex Asilo Manera</u> , tramite l'elaborazione di un concorso di progettazione (o mandato di studio parallelo) venga ancorato esplicitamente nel RE-PPN. Il Dipartimento chiede parimenti maggiore precisione in merito all'altezza massima prevista per la nuova costruzione (altezza in metri piuttosto che numero di piani fuori terra).
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Considerata l'opposizione del proprietario e soggetto attuatore, il Municipio non ritiene vi siano le condizioni per la realizzazione del Piano di Quartiere. Il PPN è adattato di conseguenza.
5.3	<u>Richiesta DT – Aspetti naturalistici</u> Presso la chiesa di Sant'Agata l'inventario cantonale delle colonie di rondoni indica una probabile colonia di Rondone comune. Il DT chiede che l'indicazione venga ripresa nella Tavola 2 Indagini e rilievi, quale riferimento in caso di domanda di costruzione
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Si prende atto e si procederà di conseguenza.

5.4.a	<u>Richiesta DT – Beni culturali – Aspetti formali e grafici</u> Nel Piano degli interventi il DT propone che gli Elementi di rilevanza storico/tradizionale e i Beni culturali protetti (tutelati ai sensi della LBC) appaiano sotto due categorie separate. Risulta inoltre opportuno differenziare graficamente i beni culturali tutelati a livello cantonale da quelli a livello locale. Viene inoltre chiesto di inserire nel Piano la numerazione dei beni culturali ripresa così come nell'art. 17 del RE-PPN. La Casa patriziale Beneficio Bulani (ex scuole comunali - fmn 236,237,238 e 1531) è stata stralciata dalla lista dei beni culturali di interesse locale. Il Piano dovrà essere corretto di conseguenza. Andrà invece confermato il puntino che individua il lavatoio pubblico, tutelato a livello locale, sul fmn 1531 (Piano terreno della Casa Patriziale). <u>Presa di posizione Municipio</u> Si prende atto delle osservazioni del DT e si aggiorneranno gli atti come proposto.
5.4.b	<u>Richiesta DT – Perimetri di rispetto per i beni culturali cantonali</u> Il perimetro di rispetto in vigore per la chiesa Sant'Agata risulta correttamente inserito nei piani. Considerato che il perimetro è tuttavia a protezione anche della croce cimiteriale, viene chiesto di modificarne la denominazione in "Perimetro di rispetto per la chiesa di S. Agata e per la croce cimiteriale". <u>Presa di posizione Municipio</u> Si prende atto delle osservazioni del DT e si aggiorneranno gli atti come proposto.
5.5.a	<u>Osservazione DT – Aspetti ambientali – Protezione delle acque</u> Nel nucleo sono presenti delle canalizzazioni comunali con problemi idrici. Al momento in cui le superfici delle acque meteoriche da smaltire verranno modificate in seguito a nuovi interventi si renderà necessario presentare al Cantone un progetto relativo alle canalizzazioni per sua approvazione ai sensi della LALIA. <u>Presa di posizione Municipio</u> Si prende atto.
5.5.b	<u>Richiesta DT - Energia</u> Il DT riassume le basi legali a livello cantonale e federale chiedendo che il RE-PPN non ostacoli eccessivamente le strategie energetiche, se non di fronte ad importanti esigenze di conservazione e valorizzazione del nucleo. <u>Presa di posizione Municipio</u> Il tema viene rivisto nel dettaglio coordinandosi con i competenti servizi cantonali, affinché la proposta di norma sia in linea con le più recenti politiche energetiche cantonali e federali.
5.6 cpv.2 cpv.4	<u>Richiesta DT - Posteggi</u> La procedura e i parametri utilizzati per definire il fabbisogno teorico di posteggi sono di principio condivisi. Il DT ritiene che i calcoli non considerino il maggiore fabbisogno futuro indotto da nuove edificazioni e quindi viene chiesto di valutare con attenzione questa scelta che potrebbe portare nel futuro ad una carenza di posteggi. Il DT chiede di verificare le ubicazioni dei possibili posteggi al servizio del nucleo considerando la situazione dei posteggi per l'intero quartiere di Cadro. <u>Presa di posizione Municipio</u> Il metodo di calcolo del fabbisogno viene riproposto e i dati vengono aggiornati. Salvo casi puntuali, di cui si tiene conto nel calcolo, non si prevede un aumento in termini di unità insediative. I nuovi posteggi necessari per colmare il deficit del nucleo vengono proposti sul fondo 533, che nelle intenzioni del Municipio dovrà essere oggetto di una pianificazione particolareggiata che contempli anche un parcheggio a più livelli.

5.7	<u>Richiesta DT – Regolamento edilizio RE-PPN</u> Il DT propone alcune modifiche del RE-PPN.
	<u>Presa di posizione Municipio</u> Si procederà come richiesto.

1.3 Informazione e partecipazione

A seguito dell'esame preliminare dipartimentale, il Municipio ha depositato gli atti della variante per la consultazione pubblica dal 14 febbraio 2023 al 15 marzo 2023 (art. 26 cpv. 1 Lst). L'avviso di deposito è stato dapprima inviato con lettera semplice a tutti i proprietari del nucleo, e in seguito pubblicato sull'albo comunale, sul Foglio ufficiale e nei quotidiani.

Durante tale periodo, ogni cittadino attivo e ogni persona o ente che dimostrava un interesse degno di protezione ha avuto l'opportunità di presentare osservazioni o proposte pianificatorie (art. 26 cpv. 2 Lst).

Entro il termine d'esposizione, una trentina di persone ha preso contatto di persona o telefonicamente, chiedendo maggiori informazioni sulla variante. Sono inoltre stati presentati dodici scritti, contenenti osservazioni e/o proposte.

Su richiesta o allo scopo di approfondire determinate tematiche, la Divisione Pianificazione, Ambiente e Mobilità della Città di Lugano ha successivamente organizzato alcuni incontri con i proprietari interessati.

Il Municipio ha dal canto suo esaminato le osservazioni scritte pervenute e, dove ritenuto opportuno, per il tramite del pianificatore, ha proceduto alla modifica degli atti. Un riassunto anonimo delle osservazioni corredato dalle risposte municipali è presentato di seguito in forma tabellare. Le osservazioni sono raggruppate per tema.

<i>Osservazioni</i>	<i>Risposte del Municipio</i>
Delle puntuali indicazioni pianificatorie sono state interpretate da alcuni proprietari come richieste di demolizione di stabili esistenti.	In alcuni casi la proposta pianificatoria concede ai proprietari degli sviluppi edilizi che, per far posto alla nuova costruzione e/o ai relativi spazi liberi di contorno, devono forzatamente passare per una sostituzione dello stabile esistente (si tratta perlopiù di edifici estranei al tessuto tradizionale o accessori).
Alcuni proprietari hanno chiesto di correggere puntualmente le tavole di "Indagini e rilievi" o di "Studi di progetto".	Le tavole "Indagini e rilievi" e "Studi di progetto" restituiscono le informazioni raccolte per la maggior parte nel 2019 durante i sopralluoghi. Va detto che non tutti gli elementi hanno potuto essere verificati con precisione. Per loro stessa natura infatti, alcune parti del tessuto edificato del nucleo non sono ben visibili o non sono riconoscibili in modo agevole. Possono quindi presentarsi minime differenze rispetto alla situazione reale. Ciò non crea però un pregiudizio ai proprietari. Dopo un nuovo controllo alcune tavole sono state corrette in linea con quanto chiesto dai proprietari. Va comunque rilevato che queste tavole sono state realizzate per avere una visione d'insieme della situazione in vigore (analisi), e procedere in seguito all'allestimento dei piani vincolanti (progetto pianificatorio).

	Le tavole “Indagini e rilievi” e le tavole “Studi di progetto” sono allegati al Rapporto di pianificazione e, come quest’ultimo, si configurano come documenti di carattere indicativo ai sensi dell’art. 19 LST.
Viene chiesto di garantire anche in futuro la possibilità di accedere con i veicoli a determinate parti della rete stradale, a scopo di carico/s scarico a servizio delle abitazioni.	Non si intende modificare questa possibilità con il nuovo PPN, che viene quindi adeguato di conseguenza.
Viene chiesto di rivedere la classificazione (“Disposizioni edilizie” secondo legenda Piano delle zone) di alcuni edifici.	Il rilievo e l’analisi del costruito hanno portato a definire più classi di edifici (vedi Rapporto di pianificazione). Questo comporta ad esempio delle situazioni per cui edifici contigui ubicati su fondi distinti, in considerazione delle loro caratteristiche architettoniche, risultino annoverati in classi diverse.
Per alcuni proprietari è opportuno allentare la rigidità normativa che contraddistingue gli edifici del tessuto edilizio tradizionale.	Gli edifici del tessuto edilizio tradizionale strutturano l’organizzazione morfologica del tessuto urbanistico tradizionale e presentano caratteri o elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Vista l’importanza di questi edifici per il PPN, gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia conservativa secondo le disposizioni normative. Sono inoltre vietate le demolizioni. Ampliamenti volumetrici restano possibili ma solo all’interno di chiare regole previste dal Regolamento edilizio.
Alcuni cittadini e proprietari hanno colto la possibilità di prendere posizione menzionando e proponendo però questioni o proposte che esulano dal Piano particolareggiato del nucleo.	In questi casi la procedura pianificatoria tocca il PPN e quindi non si trattano altri temi di pertinenza del PR generale.
Le aziende di telefonia mobile chiedono che il divieto di posare antenne paraboliche previsto nelle norme non si estenda anche agli impianti di telefonia mobile.	Il Municipio ha promosso una specifica variante pianificatoria sul tema antenne per la telefonia mobile. Il PPN tratta unicamente il tema delle antenne paraboliche.
Alcuni proprietari contestano la mancata ricezione dell’avviso di deposito degli atti per informazione e partecipazione (art. 26 Lst).	Il Municipio ha depositato gli atti della variante per consultazione pubblica dal 14 febbraio 2023 al 15 marzo 2023 (art. 26 cpv. 1 Lst). L’avviso di deposito è stato dapprima inviato con lettera semplice a tutti i proprietari del nucleo, e in seguito pubblicato sull’albo comunale, sul Foglio ufficiale e nei quotidiani. Eventuali problemi di recapito delle lettere sono indipendenti dal controllo del Municipio.
Alcuni proprietari coinvolti contestano la proposta di “ <i>autosilo interrato e spazio fruibile soggetto a piano di quartiere obbligatorio</i> ”, ritenendo che in tal modo il PPN non porti a un reale e immediato azionamento e anzi questo comporterebbe un congelamento del terreno in questione, in attesa che venga realizzato un ulteriore studio pianificatorio.	Verosimilmente viene confuso lo strumento del piano particolareggiato (che in effetti segue la procedura pianificatoria) dal Piano di quartiere (PQ), proposto nel concreto per questo importante comparto, dove sono i proprietari a dover presentare un progetto edilizio ai sensi della Legge edilizia. Con l’approvazione del PPN, il comparto interessato dal Piano di quartiere non deve essere

	oggetto di un ulteriore studio pianificatorio, ma è di fatto già pronto per l'inoltro di domande di costruzione. Il Municipio comunque, considerata l'opposizione del proprietario e soggetto attuatore dell'ex Asilo Manera, non ritiene ci siano le condizioni per una sua effettiva realizzazione secondo gli obiettivi auspicati. Si gestisce quindi il comparto, non come ambito di progetto unitario con elevati standard qualitativi di progetto (e corrispettivi incentivi edilizi), ma di interventi ordinari disciplinati dal PPN.
Sempre a riguardo dell'“<i>autosilo interrato e spazio fruibile soggetto a piano di quartiere obbligatorio</i>” viene contestata l'intenzione di prevedere in questa delicata posizione del nucleo un autosilo interrato. Si lamenta parimenti la mancanza di una corretta ponderazione degli interessi secondo i criteri prescritti dall'art. 3 OPT. Viene inoltre chiesto di fissare i parametri edilizi minimi e massimi per l'insieme dei fondi interessati dal PQ e precisare meglio le destinazioni ammesse. Viene infine contestata la prescrizione nel RE che prevede che nuove costruzioni debbano “sorgere a confine verso strade, viali e piazze pubbliche”.	Questo comparto rappresenta l'opportunità di ripensare uno spazio: - per valorizzare la sua funzione di area di connessione attraverso una nuova edificazione di valore quale complemento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale; - per creare spazi interni fruibili dalla parrocchia e spazi esterni ad uso anche pubblico; - per gestire l'accesso e lo stazionamento dei veicoli (sotto terra). Il Piano di quartiere permette di sviluppare una qualità progettuale tale da garantire un corretto inserimento paesaggistico ordinato e armonioso, ma il Municipio, considerata l'opposizione del proprietario e soggetto attuatore, non ritiene ci siano le condizioni per una sua effettiva realizzazione secondo gli obiettivi auspicati. Si gestisce quindi il comparto, non come ambito di progetto unitario con elevati standard qualitativi di progetto (e corrispettivi incentivi edilizi), ma di interventi ordinari disciplinati dal PPN.
Per alcuni comparti non viene condivisa la proposta di “Complemento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale” ritenendola in netto contrasto con gli obiettivi di qualifica e tutela degli spazi aperti e qualificanti il tessuto insediativo del nucleo, che sono da salvaguardare.	Osservazione pertinente che ha portato a una rivedere almeno di quei comparti proposti come “Complemento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale”, ma oggi liberi da edificazioni.
Viene sollevato che alcuni articoli del RE-PPN possono non essere chiari e si chiede pertanto di precisarne meglio lo scopo e la portata.	Si è proceduto a una verifica di dettaglio di tutti gli articoli per evitare aspetti non sufficientemente chiari e/o per precisare i motivi di interesse pubblico degli stessi.
Si chiede di non compromettere l'edificabilità e l'accesso ad alcuni fondi posti a confine con il perimetro del nucleo aggiornato.	Questo aspetto è stato approfondito direttamente con i proprietari interessati.
Alcuni proprietari hanno chiesto modifiche puntuali dei Piani e del Regolamento edilizio.	Come già accennato, il Municipio ha vagliato le osservazioni e dove ritenuto opportuno, di concerto con il Pianificatore, ha aggiornato gli atti.

2. Stato di fatto

2.1 Il PR vigente

Il primo Piano regolatore (PR) del Comune di Cadro fu approvato dal Consiglio Comunale nelle sedute del 15, 16 e 22 ottobre 1979 e approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con decisione n. 453 il 27 gennaio 1982.

Esso prevedeva la zona del nucleo storico (NS) disciplinata dall'art. 27 delle relative Norme di attuazione di PR (NAPR) e individuata nel Piano delle zone in scala 1:2000 e, nell'ambito del Piano del paesaggio, in un piano in scala 1:1000 in cui era riportata la zona del nucleo storico con indicata la zona di protezione dello stesso.

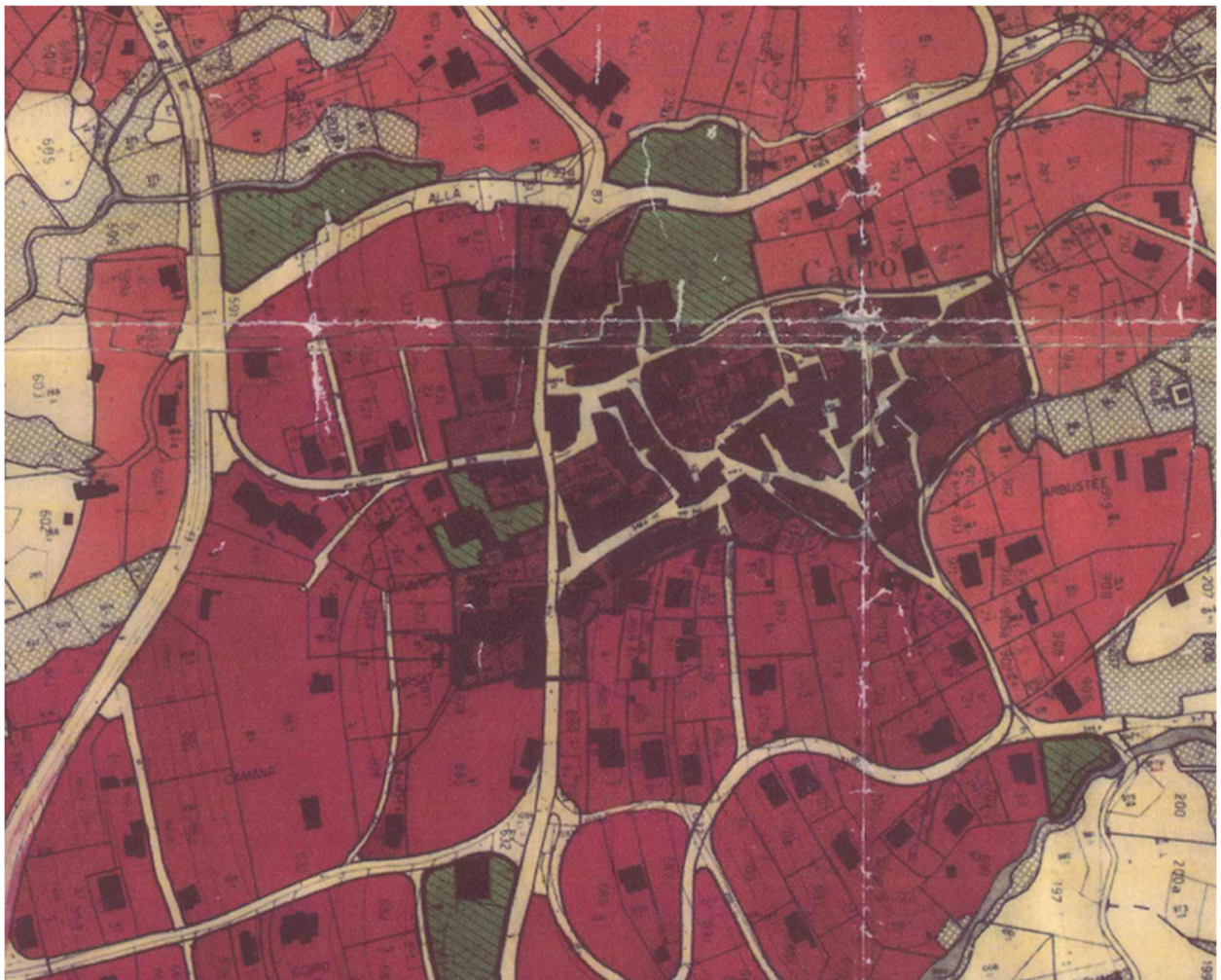


Figura 1: estratto Piano delle zone del PR del 1979 con la zona del nucleo storico (retino a campitura marrone)

La revisione del primo PR, da cui è scaturito il Piano regolatore vigente di Cadro, è stata elaborata alla fine degli anni '90 del secolo scorso e presentato al Dipartimento del territorio (DT) il 16 aprile 1997. Con il Messaggio n. 4 del 20.03.2003, il Municipio ha trasmesso al Consiglio Comunale la proposta di revisione per l'adozione, che è avvenuta nelle sedute del 24 novembre, 1° dicembre e 9 dicembre dello stesso anno.

Con il nuovo strumento di pianificazione locale il nucleo storico viene disciplinato dal Piano della zona del nucleo (scala 1:500) e relativo capitolo normativo all'interno delle NAPR (cfr. Capitolo 4, Piano della zona del nucleo, art. 32-38 NAPR).

Il CdS ha approvato la revisione di PR con la risoluzione n. 813 del 13 febbraio 2007: il primo strumento di pianificazione particolareggiata del nucleo è entrato quindi in vigore nel 2007.

Il CdS nel dispositivo di approvazione del PR non ha approvato alcune proposte contenute nella revisione di PR, chiedendo successive varianti di PR che risolvessero i conflitti rilevati o sospendendo alcune decisioni (Ris. CdS n. 4240 del 28.08.2007): tra queste vi è anche la richiesta di una variante di PR per l'aggiornamento della cartografia di base (mappa catastale) del Piano particolareggiato del nucleo e l'inserimento del perimetro di rispetto del bene culturale di interesse cantonale relativo alla Chiesa di S. Agata e adeguamento del relativo articolo di NAPR.

Il Municipio ha quindi allestito le varianti di PR richieste, inviando al DT, in data 25 febbraio 2014, formale richiesta per l'Esame preliminare dipartimentale. Il Dipartimento si è espresso nel merito dell'Esame preliminare con il Rapporto del 10 marzo 2015, anche rispetto al Piano della zona nucleo.

Il Municipio di Lugano ha pubblicato l'incarto di variante di PR durante 30 giorni, e più precisamente dal 20 aprile al 19 maggio 2015.

Il Consiglio Comunale di Lugano nella seduta del 16 maggio 2022 ha infine adottato le varianti di adeguamento al PR della sezione di Cadro, conseguenti alle decisioni del Consiglio di Stato del 13 aprile 2007 e del 28 agosto 2007, alle disposizioni pianificatorie di ordine superiore e alla sua digitalizzazione, adeguando il PR per garantire la congruenza fra piani e disposizioni normative, nella forma del PR in vigore (LALPT).

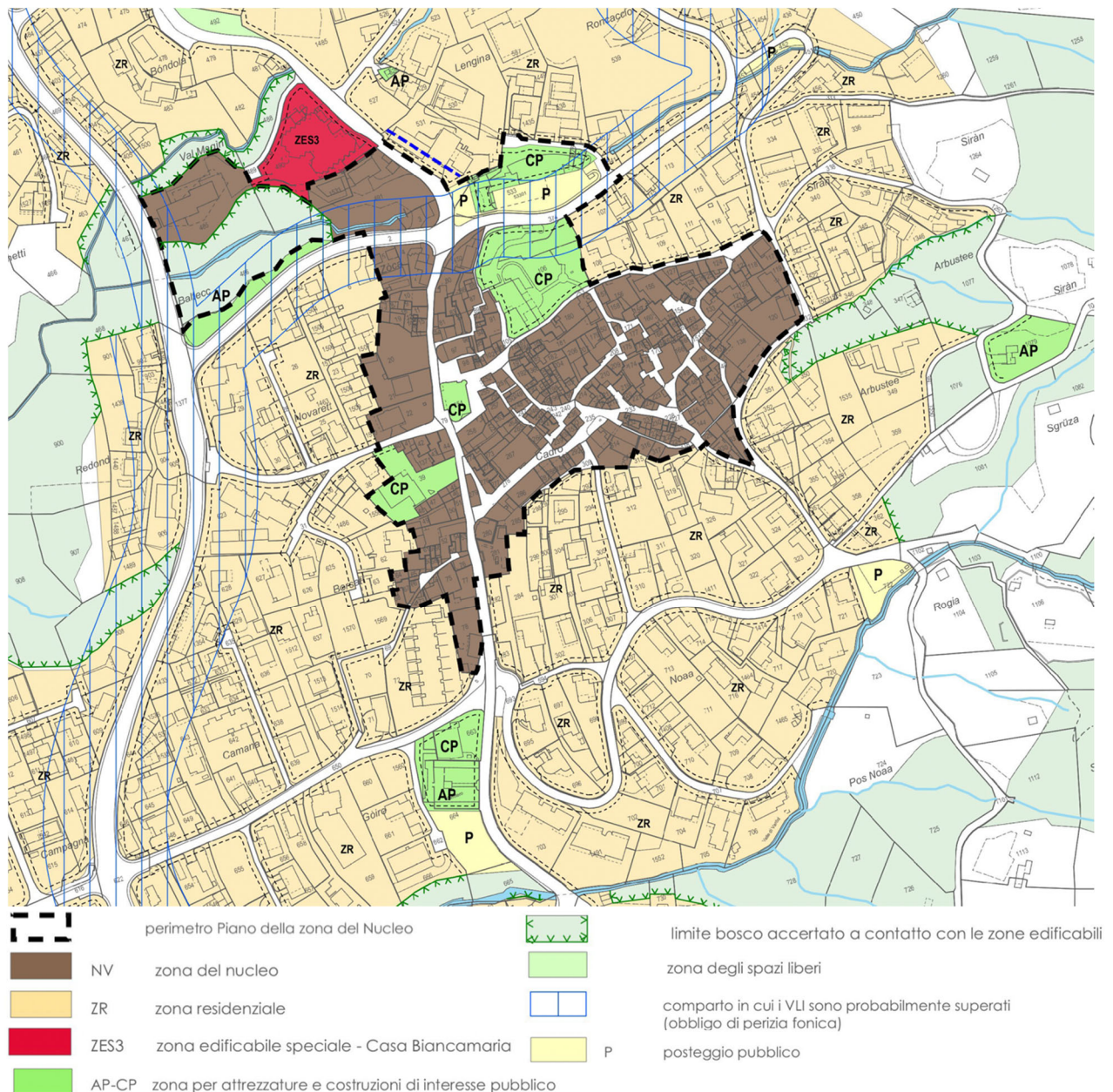


Figura 2: Estratto Piano delle zone del PR adottato dal Consiglio Comunale

Come già accennato, il PR adottato dal Consiglio Comunale nel 2022 è entrato in seguito in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato del 20 agosto 2025 (RG 3947). Il PR vigente individua la zona del nucleo disciplinata al capo IV dall'art. 30 all'art. 36 delle NAPR, a cui fa riferimento il Piano della zona del nucleo in scala 1:500.

All'interno del perimetro del Piano del nucleo sono incluse le zone di costruzione di interesse pubblico della scuola dell'infanzia, del palazzo dell'ex Municipio, con il suo parco, e delle poste, al di là della strada cantonale che porta a Villa Luganese, in corrispondenza del riale Lengina.

Nel Piano delle zone del PR vigente la zona nucleo si estende oltre l'edificato tradizionale a nord, superando Via Villa Luganese, e insinuandosi nell'area forestale a cavallo ed oltre il corso d'acqua Lengina, a chiudere la zona edificabile speciale della Casa di riposo Biancamaria (cfr. ZES 3, art. 28 NAPR adeguate e adottate nel 2022 e approvate nel 2025).

Le zone edificabili a contatto della zona del nucleo sono a destinazione residenziale (ZR) con indice di sfruttamento massimo di 0.45 e altezza massima alla gronda di 8 metri (cfr. art. 24 NAPR adeguate e adottate nel 2022 e approvate nel 2025).

Il Piano del paesaggio vigente individua il perimetro di interesse archeologico (PIA), denominato "Cadro", entro cui sono tutelati gli eventuali ritrovamenti di oggetti mobili e immobili di rilevanza archeologica, ai sensi della Legge cantonale sui beni culturali (LBC), ed è disciplinata all'art. 23 delle NAPR vigenti e adottate. La zona del nucleo di Cadro è investita dall'area di interesse archeologico, a cui quindi si assoggetta.



Figura 3: estratto del Piano del paesaggio del PR 2007 (e informatizzato adottato nel 2022), con riportato il perimetro dell'area di interesse archeologico.

2.2 Il Piano del nucleo di Cadro

Con le ultime varianti proposte dal Municipio di Lugano per l'approvazione definitiva del PR, nel 2015 il DT si è espresso anche sullo strumento urbanistico di dettaglio edilizio per il nucleo di Cadro, rilevando una serie di modifiche (cfr. Esame preliminare dipartimentale del 10.03.2015, cap. 4.2.1) che non possono essere considerate di sola natura formale, per cui si chiedono chiarimenti e precisazioni.

N. mappale	Oggetto/i	Osservazioni
5	Sub. D, E e F	Definizione di nuove edificazioni classificate <i>"Edificio di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> all'interno degli <i>"spazi liberi privati"</i>
22	Sub. A	Modifica della classificazione di una parte dell'edificio
43	Costruzione a sud	Stralcio della sua classificazione di <i>"edifici di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> e definizione al suo posto dello <i>"spazio libero privato"</i>
78	Costruzione a sud	Stralcio della sua classificazione di <i>"edifici di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> e definizione al suo posto dello <i>"spazio libero privato"</i>
106, 133, 158, 159, 258, 263, 272 e 266	Muretti protetti	Eliminazione del vincolo di <i>"muri di cinta da mantenere"</i>
122	Parte a sud del sub. A	Definizione di nuove volumetrie classificate <i>"Edificio di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> all'interno degli <i>"spazi liberi privati"</i>
158	Sub. A	Definizione di nuova edificazione classificata <i>"Edificio di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> all'interno degli <i>"spazi liberi privati"</i>
196	Sub. A	Nel PZN in vigore è considerato <i>"Edificio di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> e <i>"muri di cinta da mantenere"</i> mentre nel nuovo piano <i>"Edificio qualificante il tessuto tradizionale"</i>
263	Sub. D	Definizione di nuova edificazione classificata <i>"Edificio di recente realizzazione e/o manufatti minori"</i> all'interno degli <i>"spazi liberi privati"</i>

Tabella 1: elenco delle modifiche rilevate dal DT, di cui si chiedono chiarimenti

Il DT esprime inoltre ulteriori considerazioni rispetto all'edilizia storica del nucleo e dei beni culturali degni di protezione a livello locale (cfr. Esame preliminare dipartimentale del 10.03.2015, cap. 5.1, 5.2 e 5.3), quali:

"Per il nucleo di Cadro, ISOS di importanza regionale, è più che opportuna una maggiore considerazione dell'edilizia storica: gli interventi eseguiti negli scorsi decenni non hanno garantito la conservazione del patrimonio edilizio tradizionale (aperture, intonaci, cromie, ecc.)."

A seguito delle segnalazioni del DT, Il Dicastero pianificazione ambiente e mobilità (DPAM) della Città di Lugano ha eseguito un'analisi delle incongruità rilevate (eseguita il 16 aprile 2015) ed in effetti riscontra modifiche importanti per estensione e aumento di volume di edifici classificati nel PR del Nucleo in vigore quali *"edifici di recente realizzazione e/o manufatti minori"*; tale estensione avviene inoltre all'interno degli *"spazi liberi privati"*, dove non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici (cfr. art. 31 NAPR).

Viste e considerate le situazioni di conflitto tra i Piani del PR del 2007, quelli presentati in variante di PR e la situazione effettiva dell'edificato, si è preferito incorporare la procedura di aggiornamento del Piano della zona nucleo dal resto del PR, cogliendo l'occasione per rivedere l'intera impostazione urbanistica e disciplinare come Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN Cadro).

Le incongruenze rilevate dal DT sono state esaminate e verranno trattate dall'UT secondo le usuali procedure, e saranno gestite e risolte nel rispetto delle politiche di salvaguardia e valorizzazione dell'edilizia storica e tradizionale, nell'ambito del nuovo strumento urbanistico di controllo e promozione del nucleo.

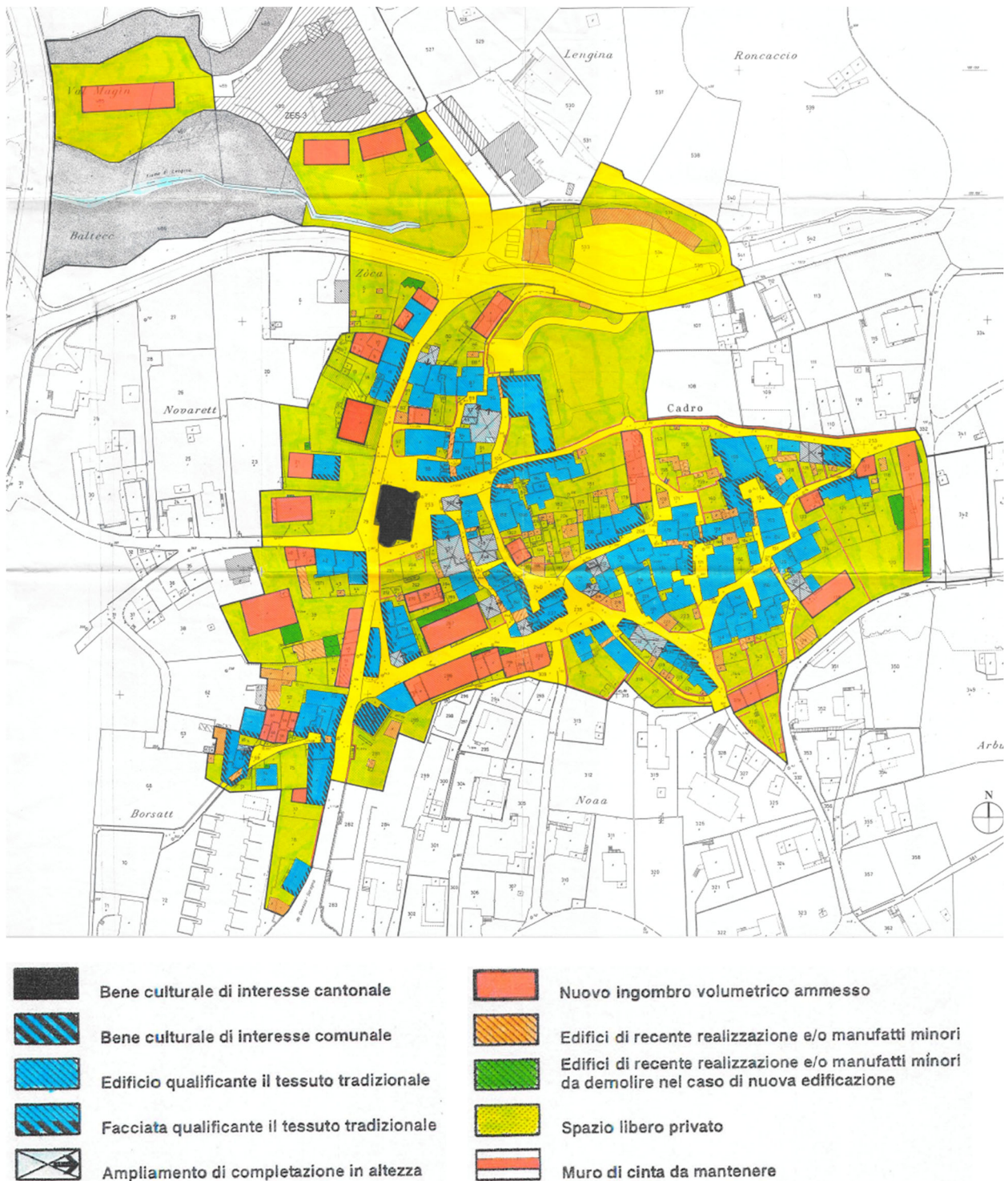


Figura 4: Estratto del Piano del nucleo di Cadro del PR vigente

Così come evidenziato dal DT, le trasformazioni avvenute negli ultimi decenni hanno in parte seguito le indicazioni del Piano delle zone del nucleo, ma non sempre sono state coerenti con la lettura storica del tessuto insediativo tradizionale.

Si considera quindi utile prevedere un Piano particolareggiato che analizzi minutamente lo stato di fatto e lo interpreti in un'ottica di gestione delle possibilità di intervento, coniugando la salvaguardia delle testimonianze della tradizione significative con la valorizzazione degli spazi pubblici, e integrando organicamente le potenzialità di trasformazione.

Ciò è possibile farlo, partendo da una lettura della formazione dell'insediamento storico, per evidenziarne la matrice costitutiva e, su questa, costruire la griglia di possibili interventi.

3. L'insediamento storico

3.1 Lettura storica dell'insediamento



Figura 5: Estratto Carta Doufour 1855

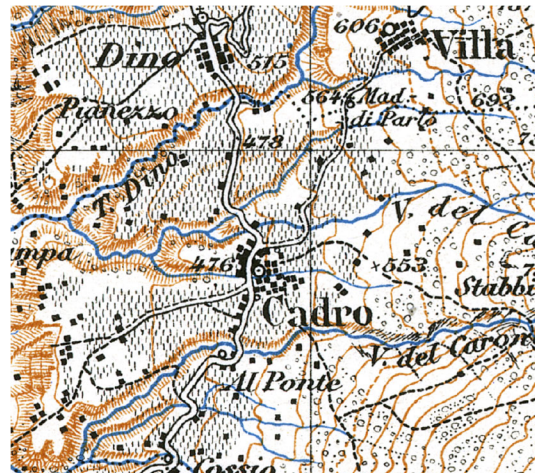


Figura 6: Estratto Carta Siegfried 1894

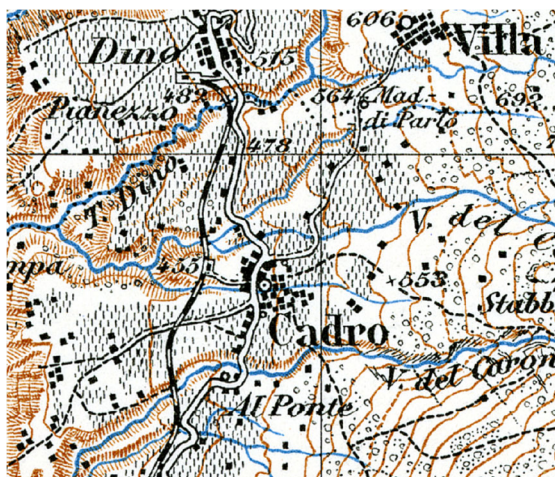


Figura 7: Estratto Carta Siegfried 1911

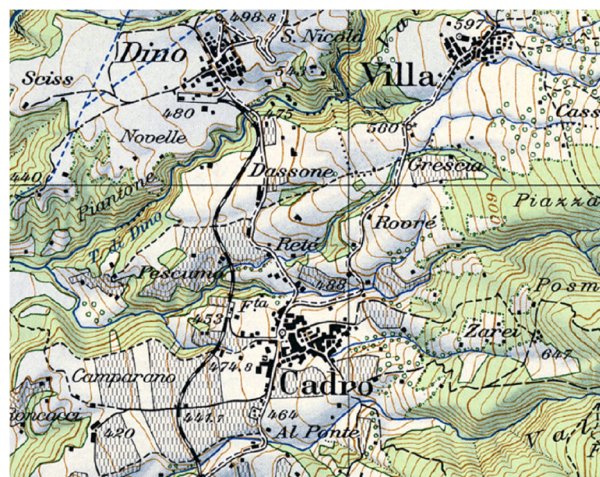


Figura 8: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 1952

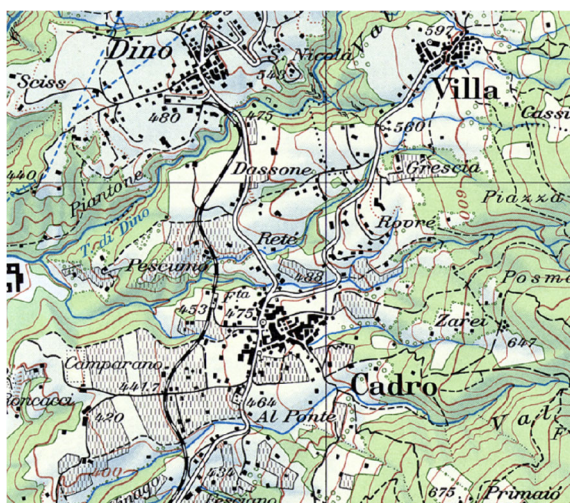


Figura 9: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 1967

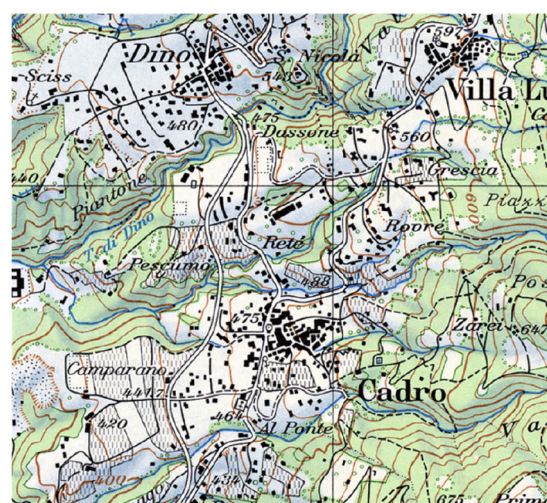


Figura 10: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 1977

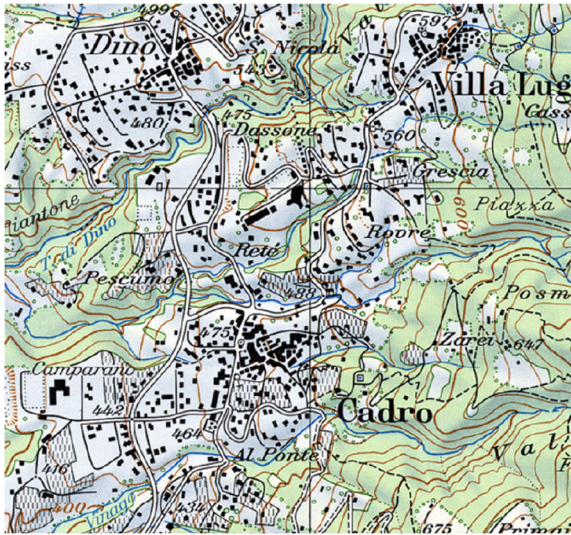


Figura 11: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 1989

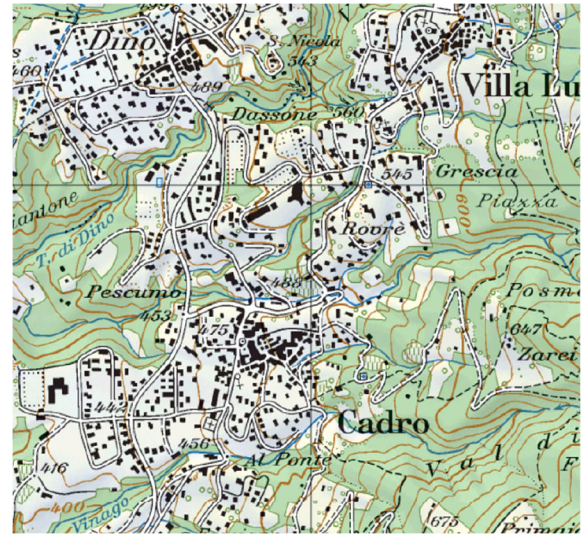


Figura 12: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 2001

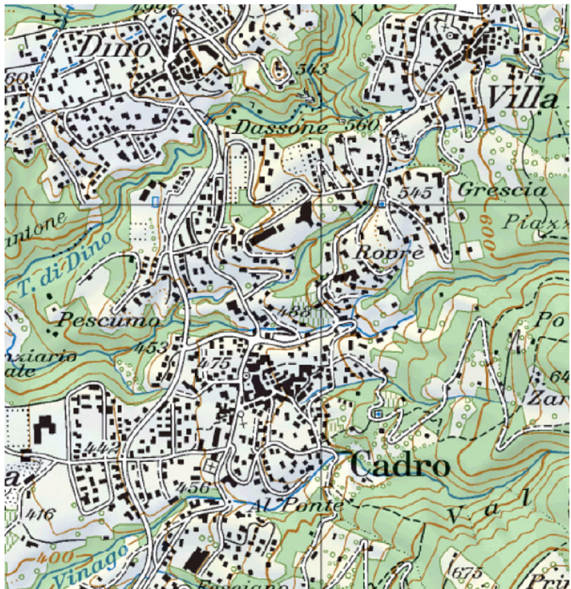


Figura 13: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 2009

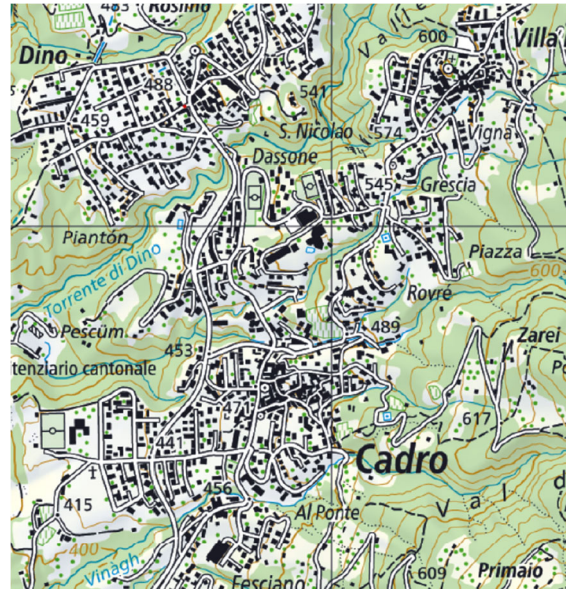


Figura 14: Estratto Carta Nazionale della Svizzera 2015

L'origine del villaggio di Cadro è preromana, testimoniata dalle tracce archeologiche trovate nel medio e alto Cassarate della presenza di popolazioni per cui è incerta se di cultura ligure, insubrica, etrusca e gallica, senza escludere i Camuni: probabilmente queste popolazioni si sono sovrapposte nell'arco dei secoli prima della dominazione romana.

Cadro apparteneva alle terre sotto la giurisdizione di Sonvico (*summus* = sommo, il più elevato – *vicus* = villaggio), che ebbe funzione di controllo, manutenzione e punto di rifornimento delle vie di comunicazione.

Infatti in epoca romana e preromana, sino al Medio Evo, quando Lugano non aveva assunto ancora importanza, esistevano torri e castelli a controllo della strada che da Como portava a Bellinzona, passando per Menaggio, Porlezza, Val Solda, Alpe Bolla, Villa, Sonvico, Tesserete, Isonne e Bellinzona, oppure scendere verso Torricelle per la Strada Regina nella Valle del Vedeggio, passare dal Monte Ceneri sino a Giubiasco e Bellinzona.

Il nome Cadro potrebbe derivare dal latino *Clatrum* con il significato di cancello, recinto, separazione tra il pascolo e le terre coltivate; vi è anche l'ipotesi di una presunta origine greca (*catà oros* = al basso del monte).

Caduto l'impero romano, Sonvico e le terre circostanti, avrebbero fatto parte dei beni della corona del re Longobardo, come Milano, e quindi fosse stata *Curtis ducis*, casa regia, garantendo al re di passaggio con i suoi eserciti, vitto, alloggio e rifornimenti (secondo un documento datato 724 d.c.).

Sconfitti i Longobardi, con Carlo Magno, le terre di Sonvico, di cui Cadro era vicina (nel medioevo, comunità legata da vicoli di gestioni di terre e beni comuni), rimasero in amministrazione alla basilica di S. Carpoforo di Como (anno 1043).

Con le lotte comunali iniziò lo scontro tra Lugano, ghibellina a sostegno dell'impero come Como, e Sonvico, guelfa a sostegno del papato, come Milano. Lo scontro era sul controllo delle vie di comunicazione nord-sud e i passi alpini, e quindi Sonvico divenne città fortificata a controllo della via *Francesa* o *Francesca* per il passaggio delle merci provenienti dall'importante mercato di Como per la via d'acqua sino a Menaggio, e poi per la Val Soda e Sonvico, da qui il collegamento con la *Strada Regina* nella Valle del Vedeggio.

Sonvico e i territori vicini (Villa, Dino, Cadro, Dassone) sono responsabili della sicurezza della viabilità, a garanzia del passaggio regolare delle merci e sostentamento di mercanti e pellegrini, motivo di produzione di beni di consumo, fonte di entrate e ricchezze, e quindi promozione e organizzazione dello sfruttamento delle terre più esteso e intensivo rispetto alla mera sussistenza, a scapito delle superfici boschive.

Con la conquista del territorio Luganese da parte degli Svizzeri nel 1501, vennero tagliate le vie di comunicazione da Sonvico a Como, e Lugano diventa polo emergente economico, politico e militare, ufficialmente riconosciuta e protetta dai Landfogti; i traffici commerciali vengono indirizzati essenzialmente sull'asse nord-sud a scapito della strada Francesca per Como, decade quindi l'importanza strategica della Castellanza di Sonvico e delle sue vicine, tra cui Cadro. La dipendenza da Lugano sancita dalla Dieta confederata (Baden 1531), segnò le cause dell'isolamento e della chiusura per le terre del medio e alto Cassarate.

L'autonomia comunale è raggiunta nel 1830, a seguito della promulgazione della Repubblica Elvetica nel 1798 e successiva indipendenza riconosciuta al Canton Ticino da Napoleone e dai cantoni primitivi nel 1803.

L'economia locale era basata sullo sfruttamento del patrimonio boschivo (legname e carbonaie), sull'allevamento bovino, ovino e l'alpeggio, così come alla coltura intensiva delle campagne e la viticoltura di uve non pregiate.

Come vicina di Sonvico, Cadro ebbe l'obbligo della manutenzione della via di comunicazione per Villa, Dino e Lugano sul suo territorio.

A togliere Cadro dal suo parziale isolamento contribuì l'apertura della linea ferroviaria del Gottardo a fine '800, e nel '900 l'apertura della linea a scartamento ridotto Lugano – Cadro – Dino, inaugurata nel 1911, ma smantellata nel 1971 e sostituita dall'attuale strada cantonale di circonvallazione Cossio-Dino.

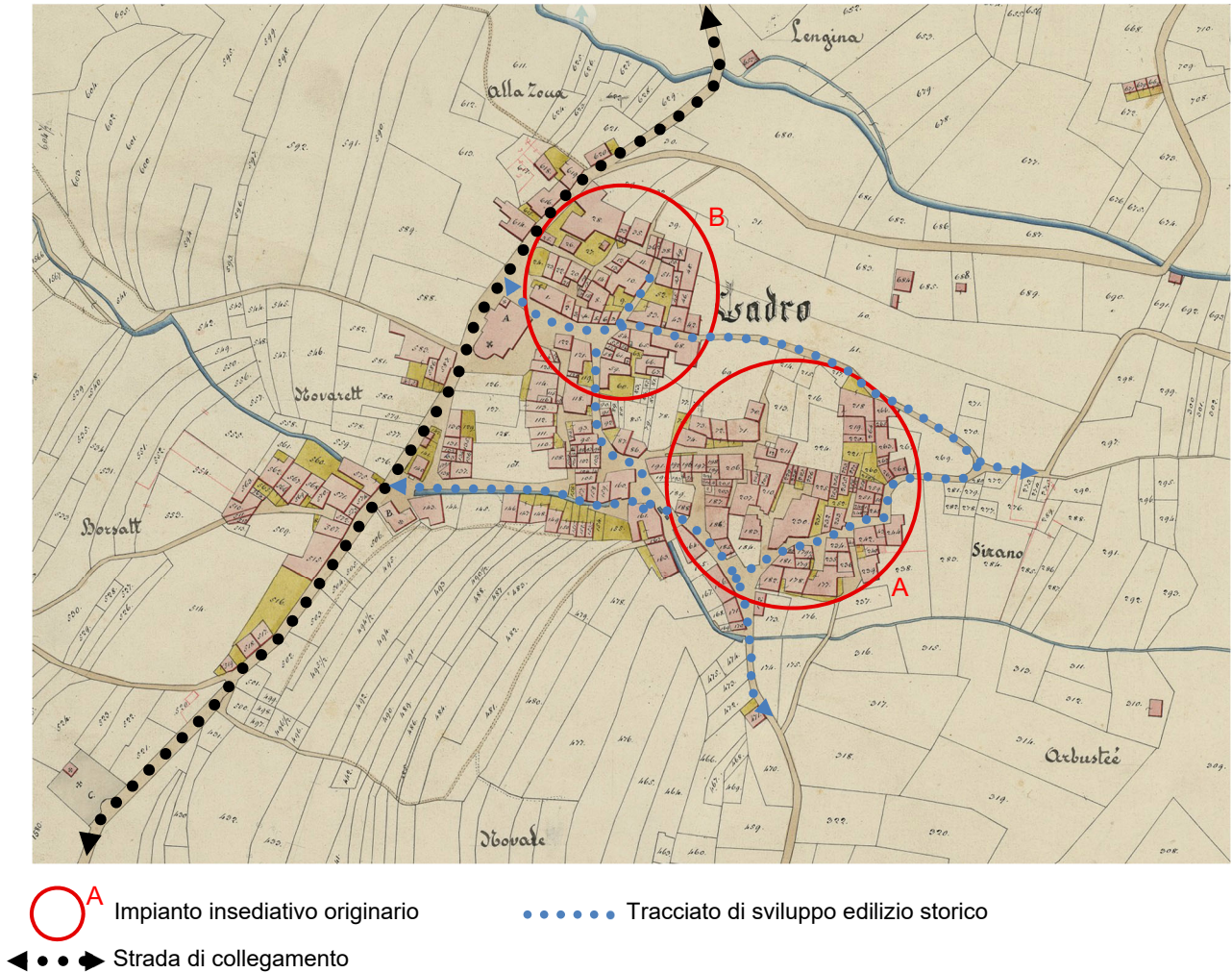
Il carattere prettamente agricolo che fino agli anni '60 del '900 ha contraddistinto il Comune, nei decenni successivi si è sempre più indirizzato verso un tipo di insediamento residenziale e di servizio, tanto che le aziende vitali del settore primario sono ridotte attualmente a poche unità.

Dalla sequenza degli estratti delle carte storiche e nazionali in successione temporale, si evince che lo sviluppo insediativo sul territorio di Cadro è stato piuttosto estensivo, graduale sino a circa gli anni '70/'80, periodo in cui si assiste invece ad un'accelerazione del diramarsi e intensificarsi dell'edificato, accentuatasi nell'ultimo decennio: si nota comunque che la trama dell'insediamento storico è ancora leggibile.¹

¹ Bibliografia di riferimento:

- Ilario Borelli, "Cadro con Stampa e Dassone, comuni scomparsi", Lugano. 1987
- Giampiero Bianchi, "Cadro", Comitato francobolli Pro Juventute, 1979

3.2 Il tessuto insediativo tradizionale



○^A Impianto insediativo originario

..... Tracciato di sviluppo edilizio storico

◄.....► Strada di collegamento

Figura 15: sviluppo dell'insediamento storico sulla Mappa catastale del 1865 (fonte: www.recuperando.ch)

Il nucleo di Cadro è stato costruito nella quasi totalità a monte della storica strada di collegamento; l'impianto insediativo è suddiviso in due parti a struttura compatta costituita da isolati a forma irregolare che lungo i percorsi interni presentano fronti continui; queste due parti sono situate, una nella zona a monte del villaggio (A), delimitata a sud dal piccolo riale che entra nel villaggio, e l'altra all'uscita settentrionale dell'abitato (B), strutturalmente legate tra di loro dalle schiere edilizie parallele al pendio, che costituiscono la parte centrale del nucleo.

Il tracciato viario, oltre alla strada di collegamento principale, comprende i due percorsi ortogonali al pendio che partono dalla strada a valle: uno in prossimità della Cappella di S. Rocco (1630) a sud, parzialmente chiuso da fronti edilizi compatti, e l'altro in corrispondenza della Chiesa parrocchiale di S. Agata (documentata sin dal 1336 e ricostruita nel 1603); questi due percorsi sono collegati da stradine trasversali, di cui una attraversa la parte centrale del nucleo, che determinano una notevole ricchezza spaziale formata dalla ricca trama dei vicoli interni, in parte porticati, confluenti su slarghi e piazzette, e nella sequenza dei cortili interni, giardini e orti cinti o murati.

L'impianto originario è stato compromesso in modo evidente nelle sue qualità architettoniche e spaziali in seguito ai recenti interventi di trasformazione.

Il patrimonio edilizio, un tempo costituito da rustici in pietra nuda ordinati in schiere o contigui alle abitazioni, da case in sassi o rivestite in intonaco rasa pietra con facciate semplici, in alcuni casi arricchite dal sottotetto aperto, e da qualche casa borghese con loggiato o portico ad archi, e, in alcuni casi, anche da decorazioni pittoriche, marcapiani e gronde, è stato alterato.

Le poche case a valle della strada di attraversamento principale sono generalmente del XIX secolo.²

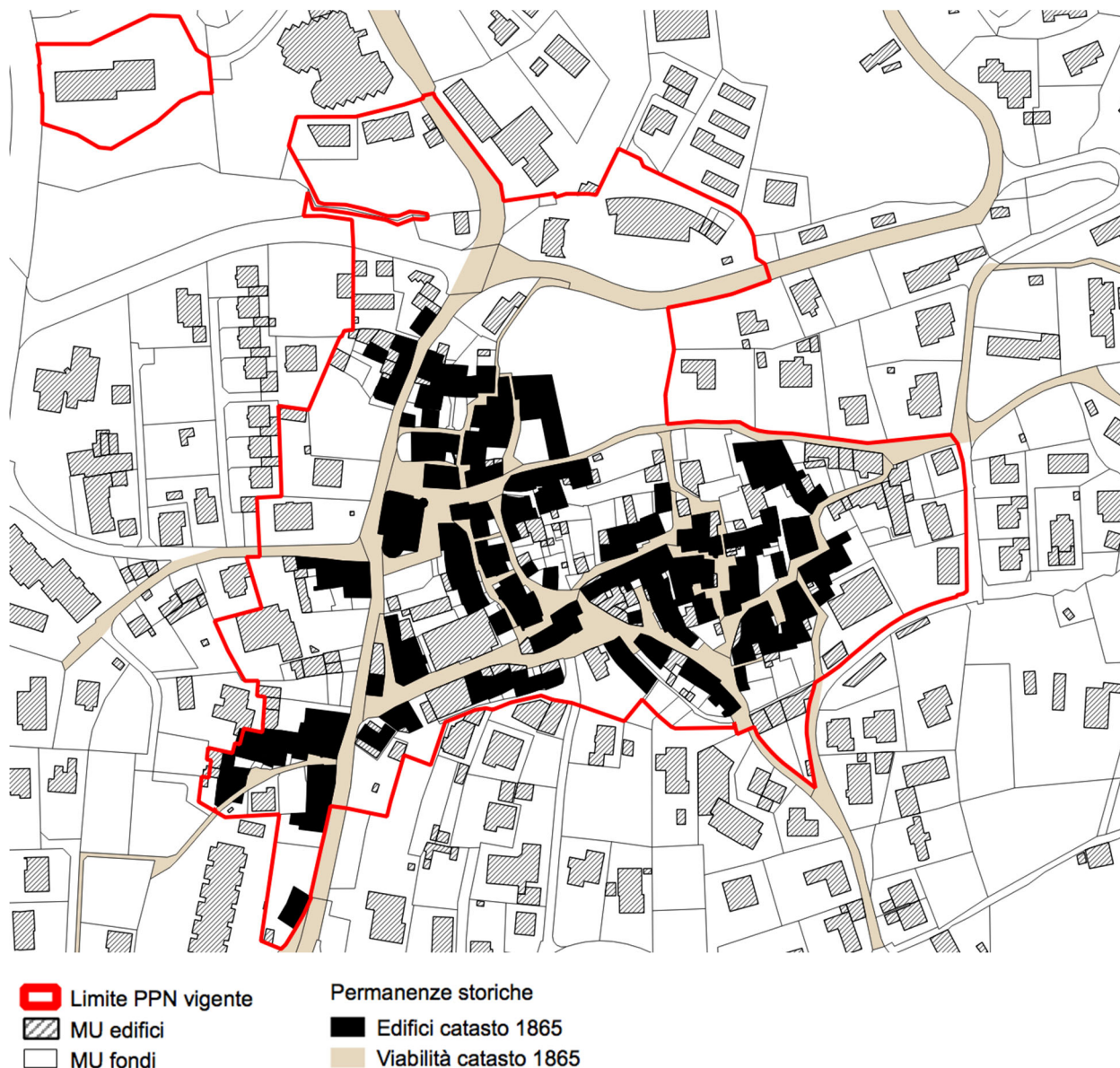


Figura 16: Permanenze: edilizia e viabilità di impianto storico del nucleo di Cadro (confronto catasto 1865 su mappa catastale attuale)

² Bibliografia di riferimento:

- Ilario Borelli, "Cadro con Stampa e Dassone, comuni scomparsi", Lugano. 1987
- Scheda ISOS, stesura gennaio 1984

4. Metodologia

4.1 Obiettivi e metodologia

La revisione del Piano della zona del nucleo tradizionale è frutto di un percorso di analisi dell'esistente e delle regole che ne permettono la gestione; essa consente di verificare se lo strumento urbanistico in uso, nella sua applicazione, è coerente con il raggiungimento degli obiettivi che si intendono prefissare.

Nel febbraio del 2016 la Sezione dello sviluppo territoriale del Dipartimento cantonale del territorio ha pubblicato la Linea guida "Interventi nei nuclei storici" in cui si chiariscono i concetti ritenuti fondamentali nell'ambito di interventi in un insediamento storico:

"Gli insediamenti storici delle città e dei villaggi sono insieme urbani di grande importanza: lo sono per la storia, in quanto testimonianza materiale di una società la cui cultura si è tradotta in agglomerati compatti e unitari; lo sono per l'urbanistica, in quanto possiedono una logica distinta e riconoscibile nella loro struttura urbana (che li contraddistingue dal resto dell'edificato) e qualità negli spazi delle piazze, delle vie e delle corti; lo sono per l'architettura, sia per il valore dei singoli edifici, sia per la coerenza della loro aggregazione; lo sono per il paesaggio, in quanto rappresentano delle entità di riferimento all'interno di un Ticino densamente urbanizzato. Questi insediamenti sono comunemente chiamati nuclei.

(...) Dalla seconda metà del Novecento il Canton Ticino ha conosciuto un importante sviluppo dell'edificato, con la progressiva dilatazione di città e villaggi verso la periferia e più oltre nella campagna circostante. Questa dilagante urbanizzazione dei territori di pianura e di collina comporta una profonda trasformazione del paesaggio antropico e la perdita di molte delle sue qualità identitarie. A bilanciare questa progressiva trasformazione, che troppo spesso coincide con una banalizzazione, un ruolo determinante è svolto dagli insediamenti storici, che rappresentano esempi di qualità urbana e coerenza architettonica per i loro valori intrinseci e spaziali e la loro emergenza paesaggistica. I nuclei hanno progressivamente assunto un ruolo di particolare rilevanza nella conservazione dell'identità e dell'equilibrio del paesaggio, talvolta ben oltre le specifiche qualità di ogni singolo abitato."

Come si è già avuto modo di osservare nei capitoli precedenti, il nucleo di Cadro presenta una sostanza edilizia e spaziale ancora in parte riconoscibile di pregio architettonico e artistico, che ben si distingue dal sistema insediativo di espansione recente: si ritiene che sia importante rafforzare e consolidare la struttura urbanistica e spaziale tradizionale, riqualificandone le componenti costitutive rappresentate dagli spazi liberi, fruibili e percepibili, e dal costruito. A tal proposito, sempre citando la Linea guida cantonale:

"Il pregio di singoli edifici, o di spazi liberi di un nucleo, è declinato non solo nelle sue distinte qualità architettoniche e spaziali, ma anche nel ruolo che questi elementi hanno per l'insieme urbano in cui sono inseriti. Il loro valore è determinante nella definizione della qualità dell'insediamento storico nel suo complesso, di conseguenza è importante che sia rispettato, in quanto la sua perdita avrebbe conseguenze non solo sulla singola proprietà, ma genererebbe una dinamica negativa che potrebbe coinvolgere l'intero agglomerato. (...) Il valore di un edificio può inoltre risiedere nella sua importanza per la configurazione complessiva del nucleo. Ad esempio:

- 1. nel costituire un tassello rilevante per la forma, l'unità e la coerenza dell'intero nucleo;*
- 2. nel costituire la componente di una serie coerente di edifici contigui;*
- 3. nell'essere un elemento determinante nella definizione della qualità di uno spazio pubblico, come una piazza, una strada o una via che percorre il nucleo.*

Infine, non solo l'edificio, ma anche lo spazio libero o i diversi elementi che compongono e completano la proprietà svolgono un ruolo e possiedono degli importanti valori, che si declinano:

- 1. nel rapporto tra il "pieno" dell'edificio e il "vuoto" delle corti o dei giardini;*
- 2. nelle corti, con le loro dimensioni, proporzioni e materiali di pavimentazione;*
- 3. nella vegetazione e nelle strutture costruite che caratterizzano gli orti e i giardini."*

Partendo da questi assunti, l'obiettivo del Piano particolareggiato del nucleo (PPN) di Cadro è quindi consolidare e valorizzare gli spazi e le tipologie edilizie di impianto tradizionale che strutturano il borgo, integrando gli elementi e le caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali dell'insediamento.

Ciò contempla il risanamento dei caratteri di compatibilità con il contesto tradizionale e/o ambientale e la riqualificazione formale e funzionale dello stesso, anche attraverso la trasformazione degli edifici, l'eliminazione degli elementi spaziali incongrui e la valorizzazione di quelli riconoscibili nell'impianto e nel linguaggio edilizio tradizionale.

Lo strumento urbanistico oggi in vigore determina la forma e la sostanza dell'evoluzione dell'insediamento, nell'arco temporale di vita del piano stesso:

- La forma è costituita dalla individuazione e definizione dei confini in cui è riconosciuta la valenza storica del nucleo di villaggio (limite PPN) e la matrice del suo sistema di rapporti tra costruito e spazi aperti (trama insediativa);
- La sostanza rappresenta la materialità edilizia di cui è costituito il nucleo storico individuato e quindi il codice comportamentale per il suo utilizzo.

Al fine di aggiornare, dove necessario, il Piano della zona del nucleo vigente si è quindi proceduto ad un'analisi, prima della forma e poi della sostanza, del piano in questione.

I passi effettuati per impostare un sistema di analisi utile alla verifica del piano in vigore rispetto agli obiettivi prefissati si possono così schematicamente descrivere:

- Verifica del limite del PPN: attraverso sopralluoghi e rilievi si è proceduto ad un'analisi territoriale dei rapporti che intercorrono tra il corpo edilizio tradizionale vero e proprio e i suoi immediati intorno (cfr. scheda di rilevamento ISOS) in modo da includere nel perimetro di definizione dei limiti del PPN le aree strettamente interconnesse funzionalmente e paesaggisticamente al tessuto costruito tradizionale.
- Analisi della trama insediativa: attraverso una lettura del tessuto edilizio esistente e dei vuoti che lo compongono si è tentato di fare emergere la matrice strutturale del sistema insediativo, in modo da interpretare correttamente le possibilità di intervento sul tessuto edilizio tradizionale.
- Analisi del costruito: attraverso un rilievo complessivo della sostanza edilizia³ si è fotografato lo stato di conservazione e/o trasformazione degli stessi, per avere una base conoscitiva su cui costruire le politiche di intervento vere e proprie.
- Analisi degli elementi di valore storico e testimoniale: si sono individuati i beni culturali e gli elementi residui, tracce della tradizione rurale dell'insediamento, che costituiscono il vocabolario necessario per la leggibilità della stratificazione storica del nucleo.
- Definizione delle possibilità di intervento edilizio: si è analizzata l'articolazione delle trasformazioni edilizie attuabili, in modo da comporre un quadro preciso delle possibilità di intervento con lo scopo di dare un'interpretazione semplice e facilmente gestibile delle categorie di intervento realizzabili, sia da parte dei tecnici comunali, sia da parte dei privati.

Partendo da questi presupposti conoscitivi si è potuto elaborare una politica progettuale di consolidamento dei valori storico e testimoniale, dove presenti, di riqualificazione, completamento e potenziamento del tessuto edilizio minuto, ed eventualmente di progettazione di quei comparti che per posizione rivestono un ruolo importante nella determinazione della struttura insediativa del nucleo.

Articolando per punti gli obiettivi che il PPN si pone, si può schematizzare come segue:

- Riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici e degli spazi di pertinenza privati aperti e fruibili;
- Recupero e consolidamento del tessuto insediativo attraverso la conservazione degli elementi edilizi di pregio, la riqualificazione e il completamento della trama edilizia tradizionale ed eventuali nuovi interventi strutturanti il tessuto del costruito;
- Valorizzazione degli elementi tradizionali caratterizzanti quali beni culturali, muri a secco e in pietra, edifici e manufatti rurali, fontane, lavatoi, ecc.
- Adeguamento della viabilità attraverso la verifica del sistema della mobilità, la definizione dei percorsi pedonali pubblici;
- Razionalizzazione dei posteggi privati attraverso un'oculata gestione dei garage e la riqualificazione degli spazi esterni adibiti a parcheggio;
- Valorizzazione degli spazi del nucleo tramite la qualificazione delle superfici orizzontali e dei margini: progetto delle pavimentazioni, del verde e del sistema di cinte.

³ Non si è proceduto ad una schedatura per singolo edificio, ma si è considerato l'organismo edilizio nel suo sistema complessivo.

4.2 Indagini e rilievi

Per poter procedere alla stesura di un PPN approfondito e dettagliato in ogni sua parte si è ritenuto necessario procedere ad una fase preliminare di indagini e rilievi, condotta nel corso del 2020.

Tali analisi volgono a una comprensione della zona nucleo minuziosa e vogliono essere una base per l'interpretazione del territorio e per la sua futura pianificazione.

Si sono investigati i seguenti temi, riportati su elaborati grafici (formato A2, redatti nel 2020) allegati al presente rapporto (cfr. Allegati A):

- Tav. 1 Spazi aperti fruibili
Individuazione degli spazi aperti fruibili pubblici
- Tav. 2 Sistemazione degli spazi pubblici
Analisi della tipologia di sistemazione delle pavimentazioni degli spazi pubblici, analisi delle tipologie di accesso ai fondi, analisi delle tipologie di recinzioni presenti nel Comparto Nucleo Vecchio
- Tav. 3 Sistemazione degli spazi esterni privati
Analisi della tipologia di sistemazione delle pavimentazioni degli spazi privati ed analisi delle tipologie di accesso ai fondi
- Tav. 4 Analisi altezza degli edifici
Indagine sull'altezza degli edifici siti nella Zona Nucleo
- Tav. 5 Destinazioni d'uso al piano terra
Analisi delle destinazioni d'uso ai piani terra dei fondi siti nella Zona Nucleo (gli edifici principali individuati come "accessorio" rappresentano i garage e box-auto presenti al piano terra degli stessi)
- Tav. 6 Destinazione d'uso ai piani superiori
Analisi delle destinazioni d'uso ai piani superiori dei fondi siti nella Zona Nucleo (gli elementi contrassegnati dalla dicitura "Edifici principali" si riferiscono agli edifici di un solo piano, che pertanto non presentano destinazioni d'uso ai piani superiori)
- Tav. 7 Tipologia degli accessori
Indagine sulle tipologie di accessori presenti nel comparto del nucleo
- Tav. 8 Tipologia di coperture
Indagine sulla tipologia di coperture utilizzate nel comparto del nucleo
- Tav. 9 Elementi storico-culturali emergenti
Rilievo dei manufatti di interesse storico-testimoniale e dei beni culturali (gli elementi contrassegnati potenzialmente potrebbero essere inseriti all'interno dell'elenco dei beni culturali tutelati localmente, per cui viene fatta una valutazione in merito)
- Tav. 10 Posteggi
Rilievo dei posteggi pubblici e privati presenti nella zona nucleo

Si è inoltre condotto un Rilievo fotografico (cfr. Allegato B, formato A3).

4.3 Studi di progetto

Partendo dalle indagini e dai rilievi svolti nella fase preliminare si è poi proseguito con degli studi di progetto volti a concretizzare quanto rilevato ed indagato precedentemente. Tali studi progettuali vogliono essere una base di lettura delle proposte di intervento per la stesura del PPN.

Si sono trattati i seguenti aspetti, riportati su elaborati grafici (formato A2), allegati al presente rapporto (cfr. Allegato C):

- Tav. P1 Spazi pubblici e spazi fruibili
Individuazione degli spazi aperti fruibili pubblici e privati da preservare e/o valorizzare
- Tav. P2 Spazi liberi del tessuto insediativo
Individuazione degli spazi liberi del tessuto insediativo da mantenere e qualificare
- Tav. P3 Piano del tessuto edilizio
Individuazione dell'edificato appartenente alla trama insediativa storica rispetto agli interventi edilizi recenti, dei beni culturali già tutelati a PR e da proporre come tutela secondo la Legge sui beni culturali (LBC)
- Tav. P4 Piano dell'edificazione
Sintesi e impostazione della matrice insediativa rispetto alla futura possibile edificazione del comparto del nucleo, base su cui articolare e dare riscontro disciplinare nel PPN

I piani di indagine e rilievo e di studi di progetto, allestiti nel corso del 2020, fanno da riferimento quale stato di fatto e di lettura degli elementi caratterizzanti i fondi in quel momento, utili come base di confronto per i progetti di intervento delle Domande di costruzione; in quanto allegati al Rapporto di pianificazione hanno solo valore indicativo e non vincolante, secondo l'art. 19 LST.

5. Proposte di intervento

5.1 I limiti del PPN



Figura 17: foto area 1948 (fonte: <http://ba.e-pics.ethz.ch>)

Sino agli anni '70, quando è partito uno sviluppo edilizio intenso, diffuso e disordinato, Cadro era costituito da un borgo compatto, sviluppatosi a monte della strada di collegamento, abbarbicato ai piedi del crinale montuoso sulla valle del Cassarate, circondato da aree agricole terrazzate e boschi.

Già il rilevamento ISOS del gennaio 1984 osservava che:

“Il villaggio si situa in un contesto naturale oggi notevolmente compromesso nelle sue qualità paesaggistiche dalla recente edificazione che ha interessato soprattutto il pendio a sud (...) e a ovest (...) del nucleo. Le nuove costruzioni sono sorte anche a diretto contatto con il patrimonio edilizio storico, alterando l'immagine del villaggio soprattutto sul fronte meridionale e occidentale. Anche il ripido pendio teso tra la strada che sale a Villa Luganese e il nucleo e il pendio parzialmente boschivo sullo sfondo del villaggio presentano qualche nuova costruzione sorta a diretto contatto con il nucleo storico.”

L'edificazione, che è continuata con le stesse caratteristiche di intensità diffusa, ha occupato i versanti a sud, sino a Davesco-Soragno, e a ovest, sino alla Campagna a valle della strada cantonale di circonvallazione, in un continuum edilizio a bassa densità anche rispetto al tessuto edilizio storico del nucleo.

La trama insediativa compatta del nucleo è ancora riconoscibile, ma sommersa dallo sprawl suburbano che ha reso labile la percezione del limite tra borgo storico ed espansione residenziale recente.

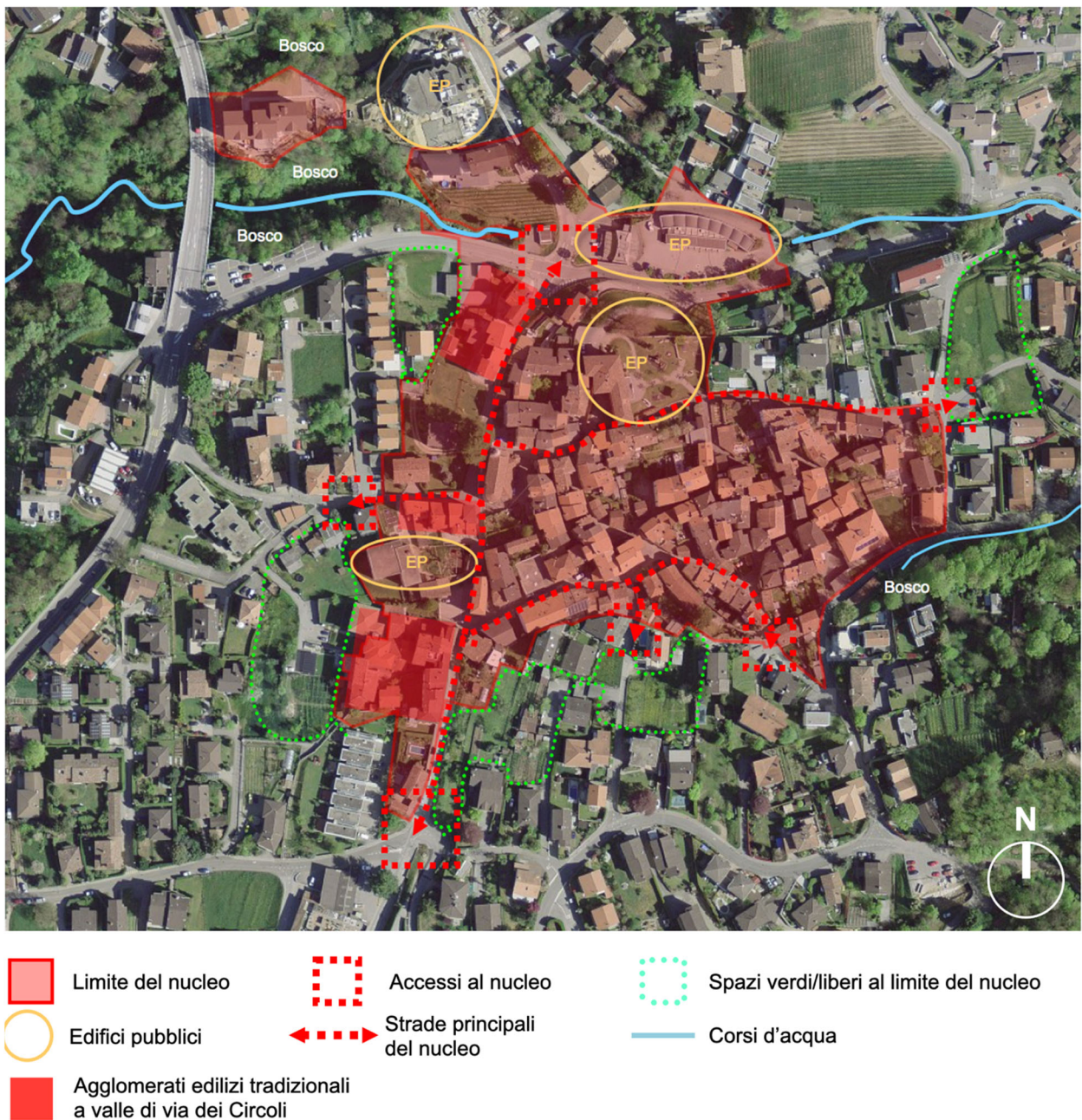


Figura 18: Schema di lettura degli elementi che caratterizzano la conformazione dei limiti del nucleo su orto foto (fonte: <https://map.geo.admin.ch>)

Dall'inquadramento del nucleo nel contesto territoriale (cfr. figura precedente), quella dei rapporti tra costruito e spazi liberi o verdi e le valutazioni della Scheda ISOS citata, si rileva come i limiti della zona nucleo siano intaccati dalle lottizzazioni successive; qualche residuo spazio verde è ancora presente, ma debole nella definizione dei bordi costruiti del villaggio tradizionale.

Limite settentrionale (cfr. figura 19)

Emerge piuttosto chiaramente lo stacco costituito dalla strada per Villa Luganese, lungo il riale Lengina, che storicamente ha fatto da limite allo sviluppo del borgo: i comparti inclusi in zona nucleo a nord di questo asse di collegamento non presentano nessuna caratteristica urbanistica ed edilizia che si possa ricollegare allo sviluppo storico del villaggio; tutte le costruzioni presenti, dalla Posta con il suo piazzale a parcheggio e box-auto alla Casa Biancamaria alle residenze che si insinuano nell'area boschiva a cavallo del corso d'acqua, sono di impianto recente (dopo gli anni '70).

L'accesso al nucleo da nord è chiaramente definito dall'imbocco di via dei Circoli su via Villa Luganese, e qui in effetti si intende attestare il limite del nucleo tradizionale, così come era nel PR del 1979 dove era definito il limite della zona del nucleo storico; questi comparti entrano quindi nel sistema della disciplina complessiva delle zone di PR (cfr. capitolo 10 "La variante di PR").

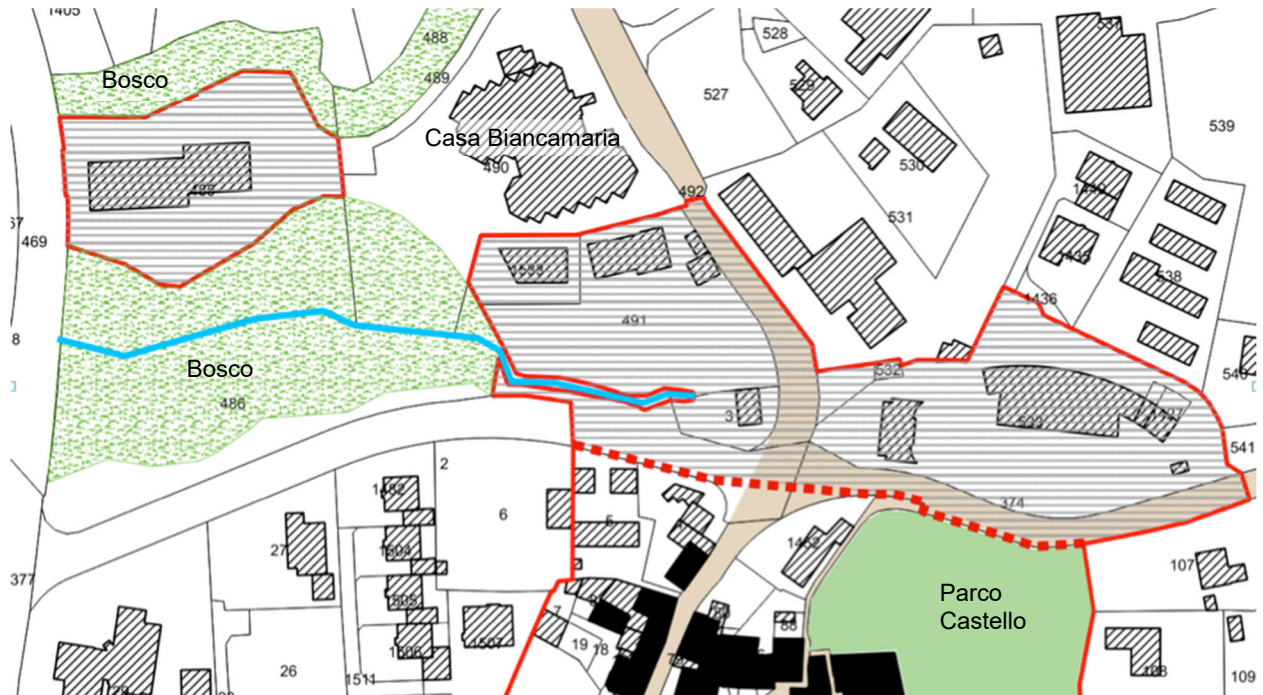


Figura 19: Schema urbanistico con evidenziata la proposta di nuovo limite settentrionale del PPN (linea tratteggiata rossa) rispetto a quello vigente (linea continua rossa), con l'esclusione dei comparti di impianto edilizio recente (retino con tratteggio orizzontale grigio)



Figura 20: foto dell'accesso al nucleo da nord, su via Villa Luganese

Limite orientale (cfr. figura 21)

A est la situazione è più articolata:

- Nord-est - L'area verde dell'ex Municipio ("Castello"), i muri in pietra e la contiguità degli edifici che costeggiano il vicolo di via Denti della Vecchia rappresentano elementi fisici ben riconoscibili del limite del costruito storico da mantenere e valorizzare.

Proseguendo via Denti della Vecchia verso est, all'uscita dal paese, si apre uno spazio agricolo, contornato da basse residenze recenti, che segna il passaggio dal borgo a quelle che un tempo erano terrazzamenti agricoli verso i Monti: esso rappresenta oggi un'area di risulta non ancora edificata, che se pur percepita come vista aperta verso la catena montuosa, non è abbastanza preminente per

fungere da cornice verde all'edificato storico; non sono quindi proposti provvedimenti di natura urbanistica a salvaguardia di tale spazio.

- Sud-est – Costeggiando il limite orientale, per il tratto di strada di via Sirano, il corpo edilizio di impianto tradizionale è “sfumato” tra gli interventi di sistemazione edilizia e le villette monofamiliari di nuova urbanizzazione, senza molti margini per interventi di sistemazione urbanistica che permettano la creazione di un filtro tra nuovo e vecchio sviluppo insediativo: il limite della zona nucleo vigente ricalca quindi l'impianto tradizionale, anche se non più così percepibile; potrà essere la gestione dei bordi (siepi, cinte, muri, cancelli, edificazioni a confine) che potrà segnare il cambio di linguaggio edilizio.

Via Sirano, continuando a costeggiare il limite dell'edificato, curva verso sud, lungo il riale e il bosco di contorno, che hanno rappresentato l'ostacolo naturale allo sviluppo del paese; essa rappresenta quindi il reale limite fisico del nucleo di Cadro verso i Monti a est.

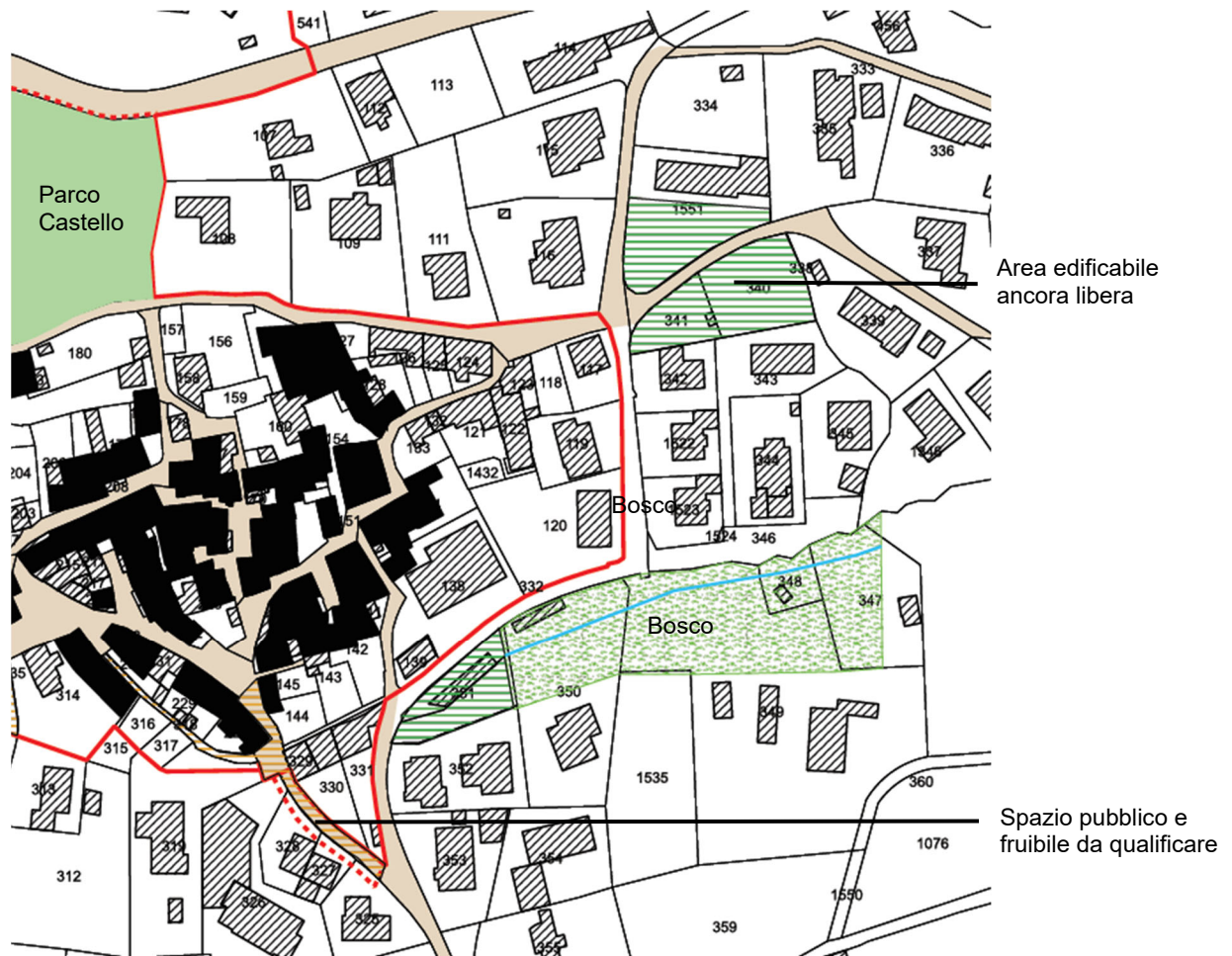


Figura 21: Schema urbanistico con evidenziata la proposta di nuovo limite orientale del PPN (linea tratteggiata rossa)

Limite meridionale (cfr. figura 22)

Proseguendo verso sud si incontra via Rogia, ulteriore punto di accesso al nucleo dalle strade di rilevanza locale, così come anche rilevato nell'Inventario delle vie storiche (cfr. IVS, tracciato storico di importanza locale TI730); anche qui il proliferare dell'edilizia residenziale mono o bi-familiare ha eroso quegli spazi verdi, composti da orti e giardini che delimitavano il costruito storico; il cambio di registro edilizio è sfumato e poco percepibile, e sarebbe quindi da sottolineare attraverso una qualificazione e riordino dello spazio pubblico (pavimentazioni, accessi carrabili, muretti, cinte e parapetti).

Tutto il limite meridionale del villaggio tradizionale è sgranato tra l'edilizia di diversa tipologia e gli orti rimasti di vecchia memoria - e infatti il vicolo, che accede alla disordinata edificazione che si è incrociata negli anni ai limiti del nucleo, si chiama via agli Orti. Qui lo stacco tra nuovo e vecchio impianto edilizio non è più dato, in quanto gli spazi liberi rimasti sono frantumati tra le residenze, senza poter comporre una fascia libera di rispetto percettibilmente continua. Al fine di recuperare gli spazi fruibili interstiziali, che creano scorci, slarghi e piazzette di relazione, si propone di includere nel perimetro del nucleo, oltre a via degli Orti, anche

l'edificio storico (ora escluso dal limite) e le pertinenze che vi si affacciano, alla fine della via, per poterle integrare nel vocabolario del tessuto edilizio tradizionale, qualificandole.

L'accesso principale al paese di Cadro da sud è su via dei Circoli: a valle la strada è delimitata da un'edificazione continua e da alti muri di cinta in pietra che compongono una cortina edilizia piuttosto uniforme sino allo slargo in corrispondenza dell'Oratorio di San Rocco, porta di entrata al borgo più antico; a monte di via dei Circoli il dislivello del crinale è sostenuto da un muro di contenimento in pietra, continuo per tutta la sua lunghezza sino all'Oratorio, al disopra del quale vi sono ancora gli orti.

Questo cannocchiale visivo prospettico che inquadra l'Oratorio di San Rocco e la Chiesa parrocchiale di S. Agata sullo sfondo, ha mantenuto un linguaggio legato alla tradizione agricola, fatto di edifici contigui intonacati e pietra, che deve essere preservato: il limite del PPN dovrà quindi includere anche il sedime stradale di via dei Circoli, il muro di contenimento in pietra a monte e gli orti sovrastanti, ora fuori dalla zona del nucleo e destinati alla zona residenziale.

Sull'intersezione tra via dei Circoli, via Campagna e via Novale, si attesta l'area del Cimitero, ora tutelato come bene culturale locale nel PR vigente, e del magazzino comunale con i suoi posteggi: questo comparto viene incluso nel PPN per la sua funzione e ruolo storico e simbolico, oltre che per poter prevedere uno spazio pubblico strettamente relazionato al nucleo necessario sia ad un eventuale ampliamento del cimitero sia ad una previsione di ulteriori posteggi pubblici a servizio del nucleo stesso sia per potere attuare interventi e sistemazioni che valorizzino l'accesso principale al paese.

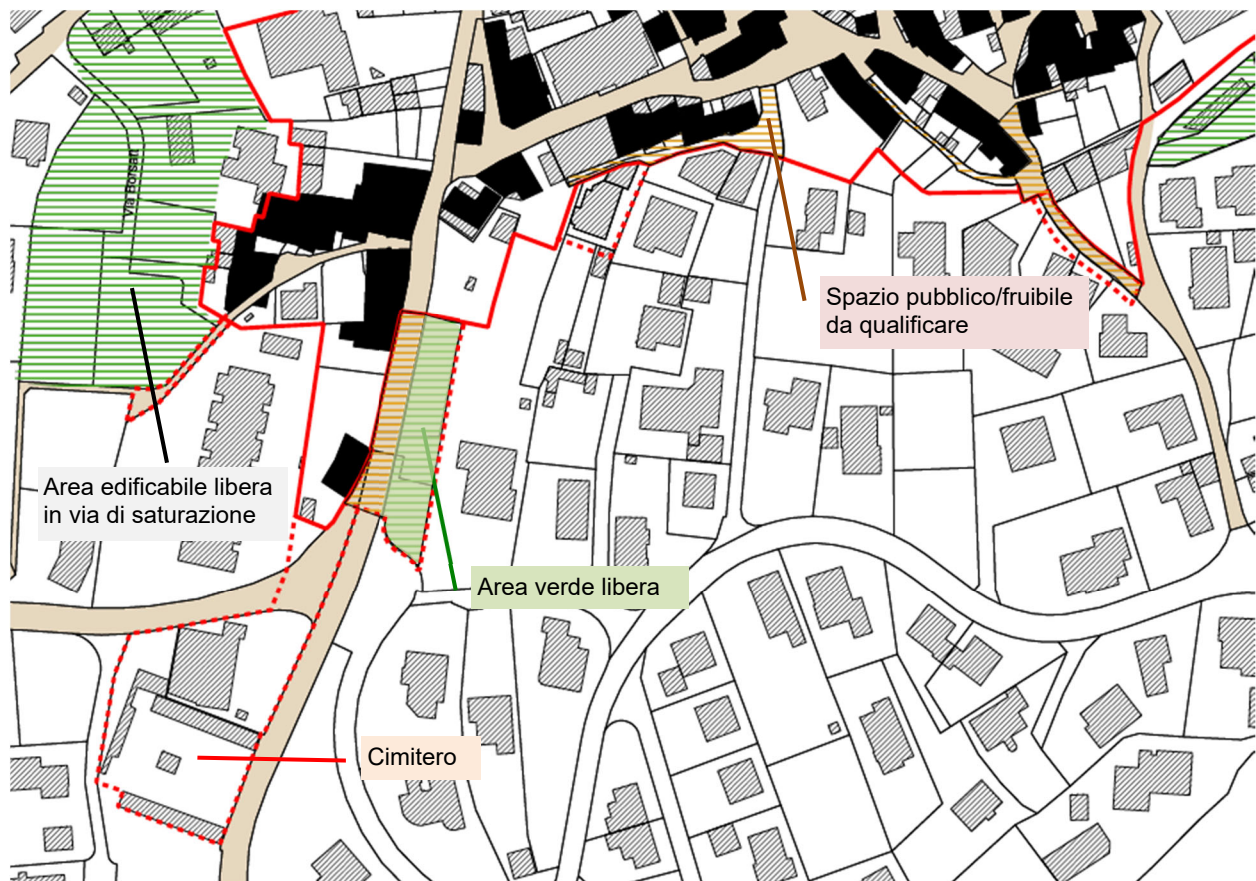


Figura 22: Schema urbanistico con evidenziata la proposta del nuovo limite meridionale del PPN (linea tratteggiata rossa) rispetto a quello vigente (linea continua rossa), con l'inclusione dell'edificio di impianto tradizionale, di un'area verde libera qualificante (retino verde con linee orizzontali) e degli spazi pubblici o fruibili (retino con linee orizzontali beige)

Limite occidentale (cfr. figura 23)

Il nucleo di Cadro si è originariamente sviluppato a monte della strada di collegamento (attuale via dei Circoli), quindi l'espansione edilizia moderna si è diffusa a valle, sul versante occidentale, abbastanza liberamente; in effetti già agli inizi del '900 vediamo sorgere le prime ville, ora in parte manomesse, attestarsi sull'attuale via Stazione.

Gli edifici moderni si sono insinuati nella trama edilizia di impianto storico intaccandone il linguaggio architettonico e creando situazioni anche stridenti: così è per la “Nuova” Casa dei bambini (Asilo Manera) o le palazzine residenziali che si sono incuneate nel vecchio borgo rurale su via Obelisco.

Appena a valle di questi interventi anche gli spazi liberi verdi, che fino ad alcuni anni fa creavano una corona di visuale e di rispetto verso il nucleo, sono nel frattempo stati quasi completamente edificati, perdendo quindi la propria funzione di filtro verde intorno al primo agglomerato di case di impianto agricolo tradizionale che si attestano su via Obelisco, a valle di via dei Circoli, almeno sino all'altezza di via Borsatt. Nel contesto venutosi a creare, si ritiene coerente mantenere l'attuale delimitazione del nucleo. Mentre il carattere tradizionale del tratto più a monte di via Obelisco, che costeggia e caratterizza questi spazi verdi liberi, dovrebbe essere preservato: si propone quindi di includerla nel limite del PPN.

Via Stazione, in corrispondenza dell'innesto di via Novarett rappresenta un'altra porta di accesso al sistema del nucleo da valorizzare tramite sistemazioni delle aree esterne, dei confini e dei bordi coerente con l'entrata al villaggio: da via Stazione si giunge alla Chiesa parrocchiale di S. Agata, a cui si affaccia il secondo agglomerato di case di impianto tradizionale su via dei Circoli, che crea una cortina edilizia continua, giustapposta alla chiesa stessa.



Ancora a valle, dove termina il limite della zona nucleo, oltre via Stazione a nord, una nuova lottizzazione ha creato una linea retta di villette a schiera che chiude il comparto del nucleo, lasciando però a monte un brano di collina libera verde, che permette la visuale sulla cortina edilizia del terzo agglomerato di case di impianto tradizionale a valle di via dei Circoli, attestato proprio in corrispondenza dell'accesso settentrionale del borgo antico (cfr. paragrafo precedente “Limite settentrionale”).

Provenendo da ovest su via Villa Luganese, questo è l'unico scorcio visibile del corpo edilizio del villaggio di impianto storico, che si intende preservare, concentrando l'edificazione del fondo, ora occupato da box-auto, verso il borgo in modo da lasciare un ampio spazio libero lungo la strada di accesso, per agevolare la visuale e risanare una situazione edilizia fortemente incongrua.

Figura 23: Schema urbanistico con evidenziata la proposta del nuovo limite occidentale del Piano della zona del nucleo (linea continua rossa), la proposta di nuovo limite (linea tratteggiata rossa) e l'individuazione delle aree verdi libere esterne (retino con tratteggio orizzontale verde)

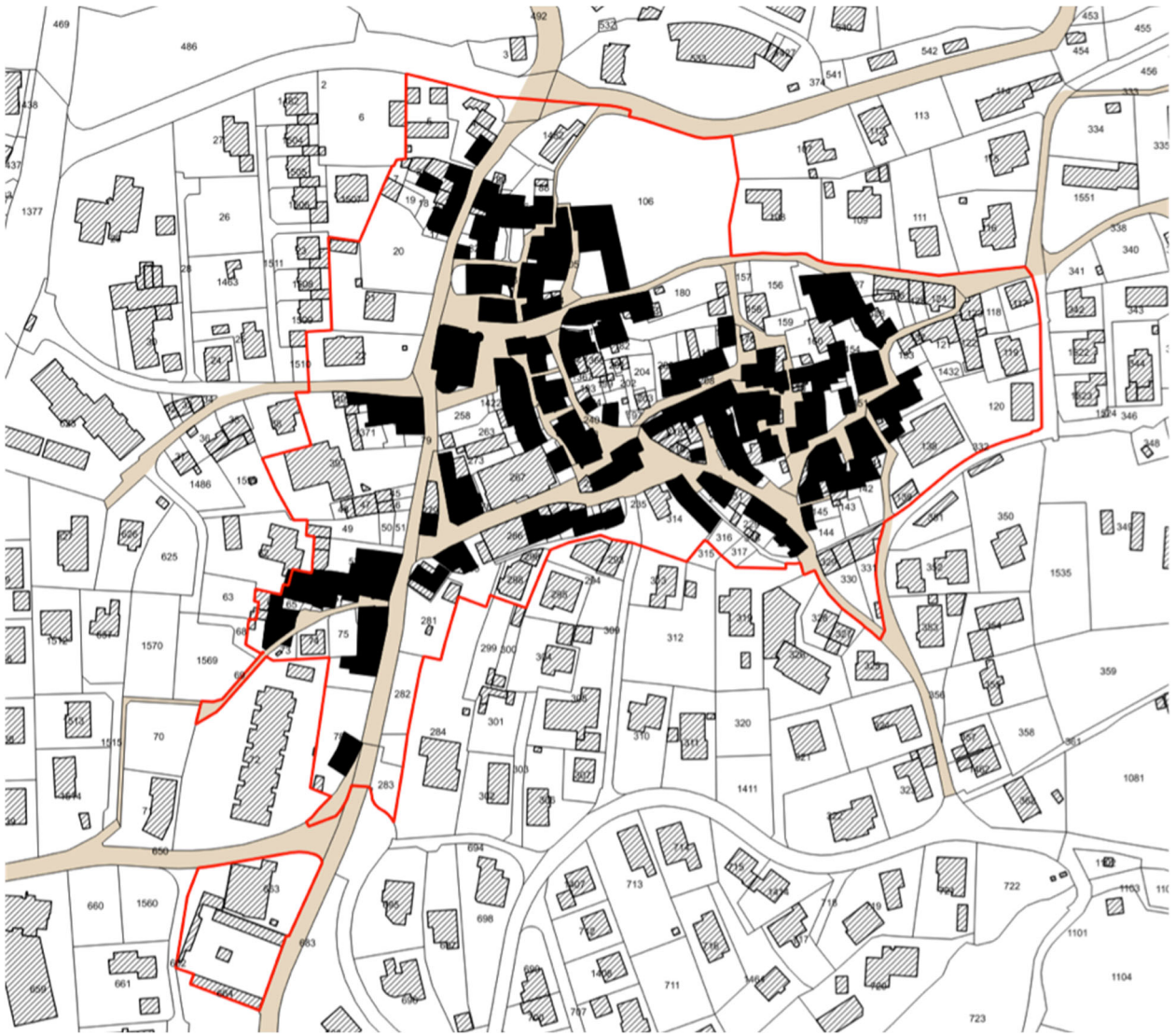


Figura 24: Nuovo limite del PP del nucleo di Cadro.

5.2 Gli spazi pubblici liberi e fruibili

La riqualificazione del sistema insediativo del nucleo viene effettuata attraverso la valorizzazione di quegli spazi che determinano la matrice dell'edificato e la qualità del rapporto tra spazi liberi e costruito, siano essi aree pubbliche o private e fruibili, tipiche della trama dei borghi tradizionali, dove l'accessibilità pedonale ai fondi ed agli edifici è capillare e permeabile.

Una volta riconosciuti e determinati questi spazi, che assolvono quindi alla funzione di struttura dell'edificato e di qualità dello spazio per la fruibilità e accessibilità pedonale del nucleo, si intende ricondurre il vocabolario degli elementi di sistemazione esterna (materiali delle pavimentazioni, cinte, arredi e vegetazione), da eclettico e a volte incongruo rispetto al linguaggio tipico degli spazi liberi dei nuclei di origine rurale, a consono e qualificante il contesto edilizio tradizionale.

5.3 Gli spazi privati liberi

Gli spazi liberi a connotazione privata, come corti e spazi di relazione interna ai complessi edilizi, qualificano e contribuiscono comunque a definire l'articolazione del tessuto edificato tradizionale; anche ad essi viene riconosciuto un valore importante nella definizione e percezione dello spazio pubblico con cui confinano e dialogano - e partecipano quindi a valorizzare - e vanno pertanto adeguatamente gestiti: la sistemazione

deve avvenire secondo un progetto coerente con il contesto edilizio tradizionale di contorno e integrato al progetto del verde del fondo, mantenendo gli elementi di pregio qualificanti e riconducibili alla tradizione quali le cinte, la pavimentazione, l'arredo costruito e la vegetazione.

Tutti gli interventi di sistemazione esterna devono quindi riferirsi ad un uso di materiali consoni (naturali e pietra), forme semplici, colori opachi e poco vistosi; mentre gli elementi incongrui devono essere eliminati. La riqualificazione e valorizzazione di queste aree deve seguire un progetto unitario con gli spazi liberi e verdi del fondo, e deve essere coerente con il sistema degli spazi pubblici per l'uso dei materiali e gli eventuali elementi di arredo.

Tali interventi di sistemazione sono da attuare al più tardi in occasione di nuovi interventi edilizi sostanziali sui rispettivi fondi ed edifici principali.

5.4 Gli spazi verdi

Oltre al verde pubblico, anche gli spazi verdi privati, intesi gli orti e i giardini interni al tessuto edilizio del nucleo, strutturano e raccordano gli spazi del nucleo e concorrono alla definizione della qualità dell'insediamento tradizionale nel suo complesso e per questo motivo devono essere preservati e curati, mantenendo gli elementi di pregio peculiari e riconducibili alla tradizione quali le cinte, i muri a secco e in pietra, l'arredo costruito e naturale (vegetazione).

Queste aree sono distinte in base alla loro funzione: il verde qualificante, che struttura l'ossatura della trama insediativa del nucleo, deve rimanere integro nella sua qualità, continuità ed estensione; il verde a connotazione prettamente privata, che raccorda gli spazi interni del nucleo, deve essere mantenuto e curato anche in relazione al progetto di sistemazione degli spazi liberi del fondo.

5.5 Conservazione e integrazione del tessuto edilizio

L'obiettivo di qualificare il complesso insediativo del nucleo di Cadro, cercando di mantenere l'equilibrio tra conservazione e necessaria trasformazione rispetto alla salvaguardia delle caratteristiche originarie e tradizionali, è attuato tramite l'individuazione di strategie di intervento edilizio che ne chiariscano l'impianto secondo una lettura che:

- faccia emergere la matrice della stratificazione edificata storica e i manufatti di interesse culturale e di pregio architettonico e tipologico, da salvaguardare;
- definisca le parti del tessuto insediativo da consolidare, entro cui sono ammessi anche interventi di completamento edilizio, volti a rafforzare l'impianto insediativo originario del nucleo, valorizzando le parti dell'edificato che assumono un ruolo di rilievo in relazione all'obiettivo di riqualificazione degli spazi pubblici e fruibili (fronti-strada, corti o piazze);
- gestisca correttamente l'edificazione diffusa, sia essa tradizionale, rurale o recente, rispetto all'impianto del tessuto insediativo, del costruito e degli spazi liberi del nucleo tradizionale.

I principi di intervento sono:

- Rafforzare la salvaguardia degli edifici storici di pregio, dal punto di vista architettonico e tipologico, e di quei manufatti con valore storico/testimoniale che caratterizzano gli spazi del nucleo (edicole, fontane, ecc.);
- Considerare gli edifici rurali tradizionali rimasti, quali stalle e fienili, elementi di costruzione dell'identità storica del tessuto edilizio originario da preservare, mantenendo gli edifici con la possibilità di cambiare la destinazione d'uso attraverso opere di ristrutturazione e rifunionalizzazione;
- Concedere sostituzioni edilizie, ampliamenti e nuove edificazioni all'interno di una logica di completamento e ricucitura del tessuto edilizio minuto, mantenendo la scala delle volumetrie e dei rapporti spaziali tra pieni e vuoti coerenti con l'esistente e come possibilità di riqualificazione o risanamento ambientale;
- Escludere nuove autorimesse nel tessuto edilizio del nucleo.

Lo scopo non è eliminare e limitare le possibilità di utilizzazione, ma indirizzare le stesse potenzialità di intervento verso un disegno dell'insediamento coerente rispetto alla trama originaria, in modo da non stravolgerne la struttura e da mantenere vive e se possibile valorizzare le caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali.

6. Le categorie di intervento

6.1 Analisi del costruito

L'analisi del costruito risulta importante in relazione agli obiettivi che il PPN intende perseguire, in quanto costituisce il lessico di base per una corretta lettura dello stato di fatto su cui costruire le strategie di intervento. Come visto l'obiettivo del PPN è:

- salvaguardare e valorizzare le tipologie di architettura tradizionale attraverso l'attuazione di interventi volti al mantenimento e recupero tipologico e funzionale degli insediamenti;
- risanare e riqualificare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale.

Rientrano nelle tipologie di architettura tradizionale gli insediamenti, edifici o fabbricati storici o rurali che costituiscono una testimonianza significativa dell'evoluzione del paesaggio e della storia della comunità locale, nell'ambito dell'articolazione e della stratificazione storica ed urbanistica del territorio.

Si è allora proceduto ad una classificazione degli edifici in base (cfr. Allegato C Studi di progetto, Tavola P3 - Piano del tessuto insediativo):

- al valore storico-architettonico del manufatto;
- alla significatività rispetto alla lettura della stratificazione storica degli insediamenti;
- alla riconoscibilità dei caratteri tradizionali locali.

Si sono così codificate delle classi di valutazione in modo da includere le diverse casistiche di tipologia e qualità edilizia presenti nel tessuto tradizionale.

Le classi codificate nel PPN proposto, sono:

- Edifici del tessuto edilizio tradizionale:
sono edifici che strutturano l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico tradizionale, facendo parte dell'impianto insediativo originario, e presentano caratteri o elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria; la classe può comprendere inoltre parti edilizie di costruzione anche moderna, da consolidare nel loro rapporto con il contesto.
- Edifici rurali tradizionali:
rappresentano edifici storici ad originaria funzione agricola o comunque facente parte di un complesso edilizio agricolo tradizionale (corte agricola), e presentano caratteri o elementi tipologici e morfologici ancora conservati, in tutto o in parte, nel loro assetto e nella loro configurazione originaria.
- Edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale:
comprendono gli edifici di costruzione recente o estesamente trasformati, privi di interesse testimoniale, estranei alle caratteristiche urbanistiche e/o architettoniche del nucleo tradizionale, da adeguare al fine di una riqualificazione formale e funzionale del tessuto insediativo.
- Elementi edilizi e manufatti incongrui
rappresentano edifici e manufatti di costruzione recente, incongrui rispetto alla struttura dell'insediamento storico ed estranei all'architettura tradizionale, la cui permanenza è considerata incompatibile con la riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante (ricondotto graficamente all'articolazione del verde e degli spazi liberi).

A queste classi di edifici sono rapportate le categorie di intervento.

6.2 La definizione delle categorie di intervento

Una efficace gestione degli interventi all'interno del nucleo presuppone una chiara interpretazione, e quindi applicazione, delle regole che disciplinano le trasformazioni ammesse.

Allo scopo di creare una norma semplice e agevole da applicare si è proceduto ad una individuazione delle categorie di intervento e ad una univoca definizione, in funzione della classificazione degli edifici.

Questa schematizzazione normativa è necessaria per non dovere ricorrere a casistiche troppo specifiche che, oltre a non poter comunque ricoprire l'infinita varietà di situazioni edilizie su cui si potrebbe intervenire, danno adito a complicazioni interpretative tali da rendere confusa e difficile l'applicazione della normativa.

Ogni intervento quindi è ascrivibile alle seguenti famiglie principali di trasformazione edilizia:

Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria prevede opere di riparazione e rinnovamento delle finiture e quelle necessarie ad integrare e mantenere gli impianti esistenti.

Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria include le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti importanti e strutturali degli edifici, nonché dell'impiantistica, dei sistemi di isolamento e risparmio energetico, dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazioni strutturali dei volumi e delle superfici e senza modifiche nelle destinazioni d'uso.

Ristrutturazione edilizia (riattazione) conservativa

La ristrutturazione edilizia conservativa mantiene, valorizza o ripristina gli elementi strutturali e formali del linguaggio architettonico riconducibile all'edilizia storica e tradizionale, eliminando gli elementi incongrui (per esempio terrazze, tamponature, chiusure e coperture realizzate con materiali incongrui, elementi decorativi estranei al linguaggio architettonico tradizionale, ecc...).

Sono possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente e limitati incrementi di superficie e volumetria, anche in altezza, solo se strettamente necessari al miglioramento della funzionalità dell'edificio e del suo inserimento nel tessuto urbanistico storico, e nell'ambito dei completamenti ammessi.

Ristrutturazione edilizia (riattazione) di riqualifica

Sono interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

La ristrutturazione edilizia di riqualifica trasforma e adegua l'edificio al contesto edilizio tradizionale, pur esprimendo tecniche e linguaggi architettonici moderni e contemporanei, rapportandosi armoniosamente con la cultura del costruito locale ed eliminando gli elementi incongrui (per esempio terrazze, tamponature, chiusure e coperture realizzate con forme e materiali incongrui, elementi decorativi o accessori estranei al linguaggio architettonico tradizionale, ecc...).

Sono possibili integrazioni funzionali e strutturali dell'edificio esistente e limitati incrementi di superficie e volumetria, anche in altezza, solo se strettamente necessari al miglioramento della funzionalità dell'edificio e del suo inserimento nel tessuto urbanistico storico, e nell'ambito dei completamenti ammessi.

Completamento edilizio

Il completamento edilizio prevede interventi di modifica dei volumi e/o nuova costruzione, delle altezze e/o delle superfici esistenti, a integrazione e completamento del tessuto edilizio esistente, con carattere di continuità morfologica e tipologica con gli edifici contigui o con gli edifici principali di riferimento del contesto in cui si opera.

Il Piano delle zone del PPN individua delle aree di massimo ingombro entro cui sono ammessi gli interventi di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale; sino all'attuazione degli interventi gli spazi precedentemente liberi sono gestiti in funzione della loro classificazione e individuazione nel PPN.

Sostituzione edilizia

La sostituzione edilizia comporta la demolizione totale o parziale di una o più costruzioni e la realizzazione, sulla stessa area di pertinenza, e quindi non per forza sullo stesso sedime, di una nuova diversa costruzione, anche per destinazione d'uso.

Nuova costruzione

La nuova costruzione è un intervento di realizzazione di costruzioni ex-novo su un'unità di suolo precedentemente libera.

Demolizione

Si tratta di interventi atti ad eliminare definitivamente manufatti o parti di esso.

Lo scopo è indirizzare le potenzialità di intervento verso un disegno dell'insediamento coerente rispetto alla trama originaria, in modo da non stravolgerne la struttura e da mantenere vive e se possibile valorizzare e consolidare le caratteristiche tipologiche e morfologiche tradizionali.

Negli spazi liberi e verdi indicati nel Piano delle zone del PPN, rientrano nella stessa campitura di colore e retino i manufatti da demolire nell'ambito dell'intervento edilizio sostanziale sull'edificio principale di pertinenza. Le aree di posteggio e le piscine esistenti e già autorizzate mantengono i diritti acquisiti.

È possibile ora stabilire una politica di interventi e trasformazioni edilizie sulla base della classificazione degli edifici e delle finalità della tutela, al fine di avere una uniformità di lettura e valutazione dell'esistente, e quindi di possibilità di intervento:

Classificazione degli edifici	Finalità dell'intervento	Categoria di intervento
Edifici del tessuto edilizio tradizionale	Conservazione e ripristino, valorizzazione e consolidamento degli aspetti architettonici di pregio, dei caratteri tipologici e morfologici originari Riqualificazione edilizia e degli spazi liberi	Manutenzione ordinaria e straordinaria Ristrutturazione edilizia conservativa
Edifici rurali tradizionali	Conservazione e valorizzazione dei caratteri tipologici e architettonici originari ancora presenti; riqualificazione edilizia, degli spazi liberi e delle corti agricole	Manutenzione ordinaria e straordinaria Ristrutturazione edilizia conservativa
Edifici estranei al tessuto tradizionale	Migliorare/risanare i caratteri di compatibilità con il contesto storico e/o ambientale, sotto il profilo morfologico, dei materiali, delle finiture e dei colori. Rafforzare l'impianto insediativo storico tramite il completamento della trama edilizia e riqualificare il sistema degli spazi liberi, fruibili e verdi	Manutenzione ordinaria e straordinaria Ristrutturazione edilizia di riqualifica Completamento edilizio Sostituzione edilizia e nuova costruzione Demolizione
Elementi edilizi e manufatti incongrui	Riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente circostante, costruito e libero	Demolizione

Tabella 2: correlazione tra classificazione degli edifici, finalità delle tutele e interventi edilizi

La Città di Lugano sta riformando la regolamentazione della Commissione urbanistica comunale, il cui funzionamento verrà approfondito nell'ambito del nuovo "Regolamento tipo" che si sta allestendo per le revisioni dei PR; in questa fase, quindi, il Regolamento edilizio del PPN di Cadro, contrariamente a quanto proposto per l'Esame preliminare dipartimentale, non riprende più questo aspetto, che sarà delegato alla regolamentazione generale.

Di seguito si segnala comunque la logica che si era definita nel PPN, per le categorie di intervento oltre la manutenzione ordinaria dove si riteneva di chiedere l'Esame urbanistico-architettonico alla Commissione urbanistica del Comune, prima dell'inoltro della formale Domanda di costruzione, in modo che le trasformazioni della sostanza edilizia del nucleo fossero valutate nel loro complesso e nella loro portata rispetto al contesto in cui avvengono e alla qualità del progetto edilizio proposto.

Si ricorda infatti la particolarità proposta nel PPN, dove le altezze, le superfici, i volumi, gli eventuali completamenti o nuove costruzioni nel PPN non sono definiti nel dettaglio a priori per ogni singolo edificio e fondo, ma solo nei parametri principali, quali il massimo ingombro e le altezze massime, e nei criteri generali di intervento, in modo che sia il progetto ad adattarsi alle esigenze ed alle caratteristiche del tessuto esistente da preservare.

Il ruolo della Commissione urbanistica aveva quindi la funzione di controllo che gli eventuali completamenti, le sopraelevazioni, gli incrementi di superficie e volumetrie ammesse fossero giustificate dalla qualità della soluzione urbanistica e architettonica proposta nell'ambito della conformità di quanto concesso dal PPN.

6.3 I criteri generali di intervento edilizio

In funzione delle categorie di intervento ammesse dal PPN, e disciplinate nel relativo Regolamento edilizio (RE), devono essere rispettati alcuni criteri generali di attuazione degli interventi edilizi, in modo che qualsiasi sia la situazione di partenza si operi secondo un vocabolario urbanistico e costruttivo coerente e rispettoso del contesto tradizionale e storico del nucleo, pur nell'utilizzo di linguaggi anche differenti (edilizia tradizionale, moderna o contemporanea).

Questo vocabolario riguarda la percezione dei materiali, delle forme e dei colori, che devono dialogare e inserirsi armoniosamente nel contesto del costruito e degli spazi liberi.

La disciplina fa riferimento a linee guida o a regolamentazioni di livello cantonale già in essere, per non discostarsi da quella che è la tradizione ticinese.

Non sono precluse le soluzioni legate al risparmio e all'efficienza energetica, come gli impianti solari, ma secondo criteri di inserimento rispettoso delle caratteristiche edilizie storiche e tradizionali.

L'inserimento di lastre di isolamento termico in facciata (cappotto) è invece più problematico, laddove compromettono gli elementi, i rapporti superficiali e volumetrici della tradizione in facciata, come gli spessori, gli allineamenti, le modanature, gli stucchi, gli affreschi, le cornici, i portali, i davanzali, la dimensione delle aperture, dei balconi, delle gronde, delle sporgenze e il valore materico di superficie: queste soluzioni possono essere ammesse unicamente nei casi in cui questi aspetti sono preservati.

Anche la gestione delle distanze tra edifici è regolata in via generale, con la previsione di eccezioni e deroghe per quelle situazioni urbanistiche specifiche e uniche che si possono ritrovare nelle trame insediative strette e molto compatte dei nuclei storici, per cui una standardizzazione delle distanze rischia di comprometterne la matrice originaria o la continuità e coerenza urbanistica, come:

- Nel caso di edifici prospicienti, separati da un'area pubblica (vicoli, slarghi e corti);
- Nel caso di interventi all'interno dei sedimi di massimo ingombro di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale previsti dal PPN, se indispensabili per adeguare tecnicamente l'edificio agli standard edilizi e giustificate dalla qualità del progetto edilizio. Nell'ambito delle prescrizioni di dettaglio del PPN, si è verificata l'edificabilità all'interno dei sedimi di massimo ingombro di completamento individuati, per cui non si ritiene necessario l'accordo tra i proprietari.

6.4 I comparti unitari di riqualificazione

All'interno della trama edilizia tradizionale di Cadro si sono individuati due comparti che per natura insediativa instaurano rapporti di discontinuità o emergenti con il costruito di impianto storico e che si ritiene necessitino di una gestione progettuale unitaria per ricucire e valorizzare il loro ruolo funzionale e spaziale rispetto al nucleo.

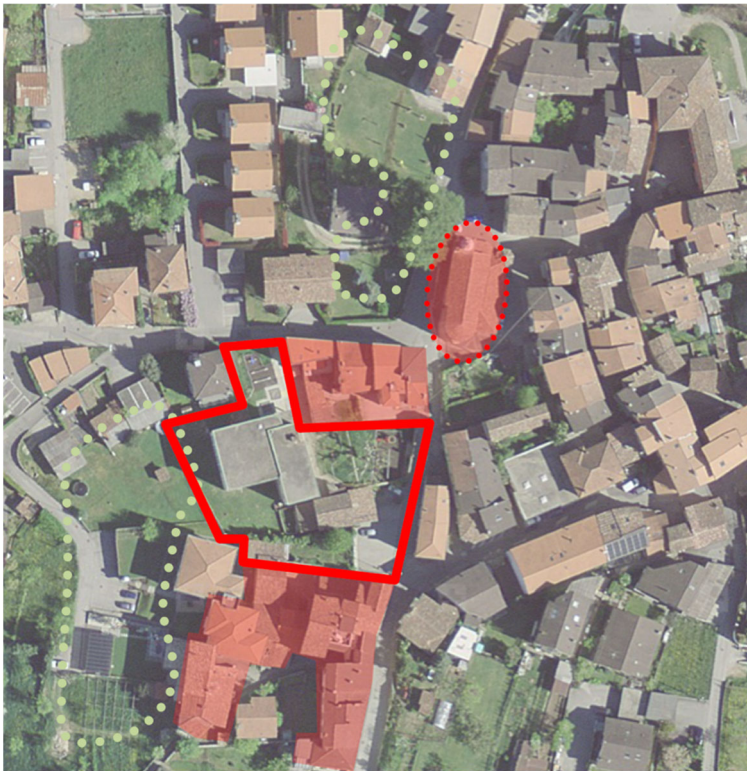
Comparto della scuola dell'infanzia Asilo Manera

Come già accennato precedentemente, l'edificio della scuola dell'infanzia (SI) attuale, che ha sostituito e ampliato l'edificazione storica esistente, per mole e linguaggio architettonico, si inserisce in maniera disarmonica con gli spazi e il costruito con cui si relaziona.

Il Comune di Lugano nel corso del 2018 ha iniziato la procedura di progettazione per una nuova sede scolastica per Cadro, tramite un concorso di architettura, conclusosi nel marzo del 2019, al fine di disporre di nuovi spazi da destinare alla scuola dell'infanzia (SI) e alle scuole elementari e mensa scolastica, da edificarsi sull'attuale comparto del complesso scolastico di via Centro Scolastico, progettato nel 1980.

Con l'aggregazione del comune di Cadro nella nuova Lugano si è provveduto alla verifica dell'offerta scolastica in rispetto dell'andamento demografico per il quartiere di Cadro. Lo studio ha evidenziato nel corso dei prossimi anni un aumento del numero di allievi che frequenteranno la Scuola dell'infanzia e per questo il Municipio di Lugano, con l'avallo del Consiglio Comunale, ha deciso di procedere alla progettazione e realizzazione (conclusasi nel 2024) del nuovo complesso scolastico.

La SI presente nel nucleo di Cadro viene quindi dismessa, liberando dalle sue funzioni l'attuale sedime, individuato a PR come zona AP-EP di proprietà di altri enti (Fondazione Manera).



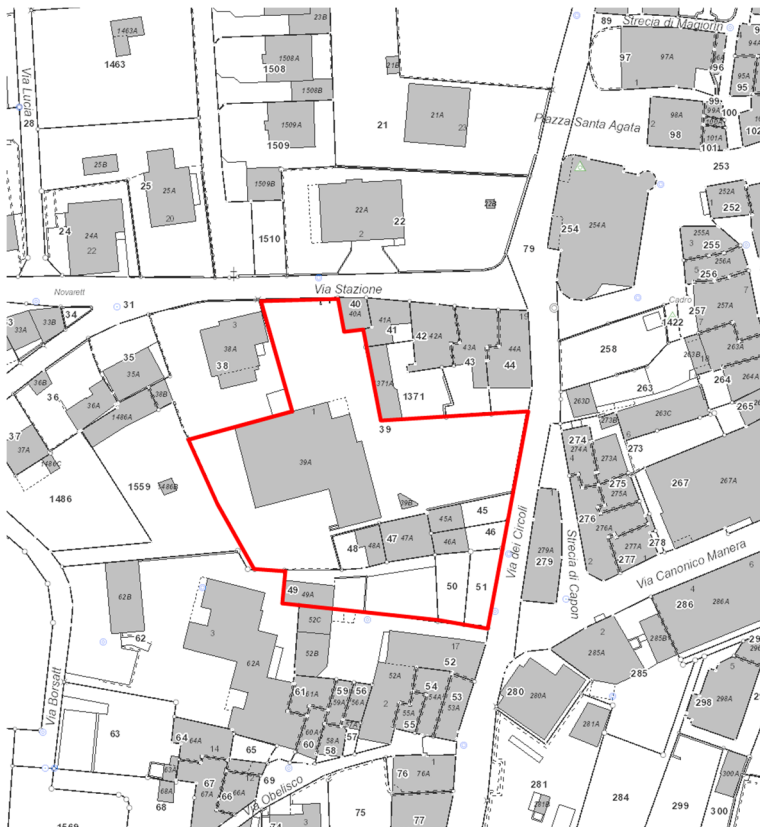
L'area della scuola dell'infanzia (Asilo Manera) è strategica come posizione, essendo baricentrica rispetto all'andamento del nucleo su via dei Circoli e rappresentando un importante spazio in parte libero (giardino) di stacco tra le corti di impianto agricolo originario che si attestano sulla via, prima di accedere da sud alla chiesa parrocchiale di S. Agata.

Come descritto nell'introduzione di analisi, l'insediamento originale storico si è sviluppato a monte della strada di accesso, mentre a valle l'edificazione è stata sporadica, di impianto agricolo o relativamente recente (ville dei primi del '900).

Il comparto in esame rappresenta uno snodo tra il corpo compatto dell'edificazione tradizionale del nucleo a monte e l'articolazione degli spazi e delle corti agricole a valle, collegando i dislivelli dati dall'andamento del terreno.

Figura 25: individuazione del comparto, con evidenziate le edificazioni storiche (campiture rosse), la Chiesa (puntinato rosso) e gli spazi verdi liberi (puntinato verde, stato 2019)

Esso include il fmn 39 RFD, attuale area di interesse pubblico dell'ex-Asilo Manera (zona CP 12 nel PR vigente) e gli attigui fmn 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51 RFD, per complessivi 1'936 mq,



Nell'ambito delle analisi delle esigenze di dotazioni territoriali a servizio del nucleo di Cadro, si è rilevato un deficit di spazi aggregativi e sociali, cui deve essere data adeguata risposta.

Questo comparto rappresenta un'opportunità di ripensare uno spazio, ora non integrato correttamente nei rapporti con l'edificato tradizionale, per sanare e valorizzare la sua funzione di area di connessione fisica (dislivelli) e funzionale, ma allo stato attuale non sono date le condizioni e le volontà attuative necessarie per garantire la qualità di una procedura progettuale unitaria e di intervento delicata e complessa.

Il PPN conferma quindi il comparto di interesse pubblico per il fmn 39 RFD per scopi aggregativi, di spazi sociali ed educativi, mantenendo la struttura insediativa esistente del comparto, da gestire secondo le regole edilizie codificate per gli edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale ai fini di una riqualifica urbanistica del costruito e degli spazi liberi, da mantenere a verde.

Figura 26: individuazione del comparto su base catastale (fonte: www.sitmap.ch)

Comparto del Cimitero

Con la revisione dello strumento di regolamentazione della zona del nucleo tradizionale, si propone di includere nel limite del PPN qui presentato anche la zona AP-CP del Cimitero e magazzino comunale quale porta di accesso meridionale del nucleo.

L'area del cimitero, tutelato come bene culturale locale nel PR vigente, con le sue strutture annesse (magazzino comunale e posteggio), rappresenta un comparto pubblico unitario che assume una funzione importante di riordino e qualificazione dello spazio pubblico di accesso al nucleo tra via dei Circoli, via Campagna e via Novale. La gestione progettuale e di intervento sull'area pubblica deve avvenire in un'ottica di dialogo simbolico e fisico con il nucleo, a cui è storicamente relazionato, in quanto a linguaggio architettonico e delle sistemazioni esterne.

Il comparto comprende i fmn 663 e 664 parz. RFD per circa 1'995 mq. È da tenere in considerazione che:

- l'intero fmn 664 RFD, di 2'347 mq di estensione, è indicato a PR vigente come zona AP 7 "Cimitero" e sullo stesso fondo, nell'elenco dei posteggi pubblici, è previsto un posteggio P3 per 30 stalli, non realizzati;
- il fmn 663 RFD, di 757 mq di estensione, è individuato a PR come zona CP 6 "Magazzino comunale" con esistente un posteggio pubblico con 15 stalli, e sul cui retro è localizzato il punto di raccolta dei rifiuti.

I fmn 663 e 664 RFD, quest'ultimo per la parte del solo cimitero, diventano il comparto di interesse pubblico per il cimitero, i relativi posteggi di servizio e gli spazi di raccordo, inclusi nel PPN nella presente variante di PR come zona AP1 Cimitero e magazzini, con obiettivi di riqualificazione dello spazio pubblico e di raccordo con l'accesso al nucleo; il magazzino esistente può essere mantenuto senza sostanziali trasformazioni edilizie e volumetriche.

La parte del fmn 664 RFD destinato a PR a posteggio per 30 posti auto (P3), rimane escluso dal limite del PPN.

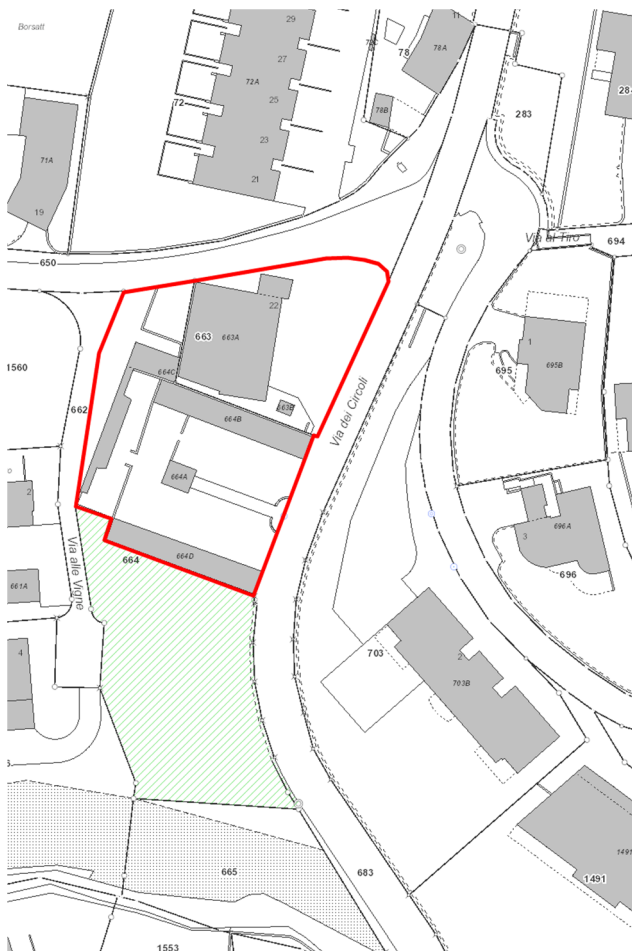


Figura 27: individuazione del comparto AP interno al PPN (contorno rosso) e della restante area pubblica al fmn 664 RFD (tratteggio fine verde chiaro), su base catastale (fonte: www.sitmap.ch)

6.5 Le zone di interesse pubblico del PPN

Il PPN individua le seguenti zone per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico, oggi codificate dal PR in vigore:

- **Attrezzature di interesse pubblico AP**

AP1 Cimitero e magazzini fmn 663 e 664 RFD (proprietà comunale, zona AP7 e CP6 del PR vigente)

Sono ammesse strutture e spazi funzionali all'accessibilità del cimitero, spazi verdi e pavimentati pubblici di qualità e di raccordo urbanistico.

La sistemazione del fmn 663 RFD deve tenere conto della posizione di accesso al nucleo, raccordandosi e armonizzandosi con gli spazi pubblici liberi e verdi del tessuto tradizionale nell'uso dei materiali, delle essenze e degli eventuali arredi, utilizzando quindi materiali naturali, forme semplici, colori opachi e poco vistosi.

Il magazzino comunale esistente può essere mantenuto; non sono ammesse sostanziali trasformazioni edilizie e volumetriche.

AP2 Area di svago del nucleo fmn 20 parz. RFD (proprietà comunale, non individuata nel PR vigente)

Sono ammessi elementi di arredo (panchine, tavoli, cestini, ecc.) e di gioco per i bambini, in materiali naturali e forme semplici, colori opachi e poco vistosi.

- **Costruzioni di interesse pubblico (CP)**

CP1 Centro di quartiere e culturale fmn 106 parz. RFD (proprietà comunale, zona CP1 nel PR vigente)

Sono ammesse destinazioni d'uso amministrative, per piccoli esercizi pubblici e per attività sociali, educative e culturali.

Mantenimento dell'edificio storico esistente e del relativo parco.

CP2a Chiesa parrocchiale di S. Agata fmn 254 RFD (proprietà altri enti, zona CP13 nel PR vigente)

Mantenimento dell'edificio storico esistente

CP2b Centro parrocchiale (proprietà altri enti)

Si mantiene la situazione e la SUL esistente, ammettendo funzioni pubbliche e private di interesse pubblico, come spazi di aggregazione, sociali ed educativi; la residenza è ammessa solo ai piani superiori, per un massimo di 1/3 della SUL complessiva;

Lo spazio libero rimane sistemato a verde e fruibile pubblicamente.

Per l'edificio esistente è ammesso il mantenimento e la sostituzione edilizia, secondo la disciplina del PPN codificata per gli edifici estranei al tessuto edilizio tradizionale.

La numerazione delle zone AP-CP viene riordinata in modo che sia chiara la consequenzialità nell'ambito del PPN e del PR.

7. I beni culturali

7.1 Premessa

In questa sede si procede alla valutazione di tutti gli oggetti elencati all'interno dell'Esame preliminare del DT del 10 marzo 2015 relativo alle modifiche proposte dal Municipio nel 2014 conseguenti all'approvazione da parte del CdS della prima revisione di PR (2007, cfr. cap. 2.1 del presente Rapporto), dove si definiscono i beni culturali meritevoli di essere protetti nel comprensorio del PPN di Cadro, per cui si cita quanto segue:

“ 5.3 BENI CULTURALI LOCALI

Per quanto attiene alla lista dei beni culturali d'interesse locale (si veda art.23 NAPR ⁴), il Dipartimento osserva quanto segue:

- *Municipio: attualmente l'edificio è protetto “limitatamente alle facciate esterne”. Con queste varianti di Piano regolatore il Municipio intende estendere la protezione all'edificio nella sua globalità. Esso è stato oggetto di trasformazioni che hanno modificato l'aspetto originale.*
- *Ex casa patriziale: attualmente è protetta “limitatamente alle facciate esterne”. Con queste varianti il Municipio intende estendere la protezione all'edificio nella sua globalità. Si ritiene che in seguito alla ristrutturazione condotta in anni recenti, l'edificio non sia più meritevole di essere protetto ai sensi della LBC, dal momento che ha perso buona parte della sostanza storica (nuovo intonaco al posto della rasa pietra, nuove finestre disposte simmetricamente in sostituzione delle aperture settecentesche di varie forme, sostituzione delle solette e conseguente distruzione dei soffitti, ecc.).*
- *Lavatoio in un locale al PT della casa patriziale: nel piano del PP risulta essere al fmn 237, nell'art. 23 NAPR sono indicati i fmn 237 e 238, mentre nella misurazione ufficiale informatizzata (SIT-TI) risulta essere sul fmn 1531. Il municipio deve chiarire quale mappale deve essere indicato all'art.23 NAPR.*

(...)

- *Cimitero comunale: oltre alla struttura stessa del cimitero, occorre conservare la cappella centrale e i monumenti funebri più notevoli.*
- *Cappella alla stazione: è stata spostata e ora si trova davanti alla casa anziani al fmn 490 ⁵*

(...)

Il Dipartimento chiede al Municipio di considerare le suggestioni che precedono.

Si segnalano inoltre altri beni culturali ritenuti meritevoli di protezione locale, alcuni dei quali già proposti nell'ambito dell'esame preliminare della revisione del PR del 1997:

- *Villa (fmn21): edificio dell'inizio del XX secolo caratterizzato da decorazioni pittoriche sui prospetti (si veda Decorazioni pittoriche nel Luganese, Bellinzona 2002, p.55);*
- (...)

Il Dipartimento invita il Municipio ad approfondire le proposte che precedono.”

Per consentire una visione completa dei beni presenti sul territorio di Cadro si sono presi in considerazione anche i beni culturali già sottoposti a tutela cantonale o locale presenti nelle NAPR e nel Censimento dei beni culturali eseguito dall'Ufficio dei beni culturali (UBC).

La valutazione finale è stata fatta in considerazione ai dati raccolti attraverso un rilievo in loco dell'attuale stato di conservazione degli stessi e della loro effettiva rilevanza storica – architettonica – formale.

⁴ NAPR del 2007

⁵ Ndr. Edicola votiva, ora spostata al fmn 20 RFD

7.2 I beni culturali protetti in vigore

Il PR in vigore, nella zona del nucleo tradizionale, individua i seguenti beni culturali protetti secondo la legge sui beni culturali (LBC):

di livello cantonale

- Fontana-sarcofago di Liron, fmn 106 RFD;
- Chiesa parrocchiale di S. Agata, fmn 254 RFD;
- Croce cimiteriale, fmn 22 RFD.

Di livello comunale

- Oratorio di San Rocco, fmn 280 RFD;
- Municipio (ex. Palazzo Reali), fmn 106 RFD;
- Casa patriziale (Beneficio Bulani, ex scuole comunali), limitatamente alle facciate esterne, fmn. 236, 237, 238 e 1531 RFD;
- Lavatoio pubblico, al piano terra, fmn 1531 RFD;
- Edicola votiva, fmn 20 RFD (ex "Cappella alla Stazione", precedentemente sita su fmn 490 RFD);
- Cimitero comunale, fmn 664 RFD.

In merito alla Casa Patriziale (Beneficio Bulani ex scuole comunali), Fmn 236 RFD, Fmn 237 RFD e Fmn 238 RFD ora inserita nell'elenco dei beni culturali d'interesse locale limitatamente alle facciate esterne, si è rilevato in effetti, a seguito dell'ultimo intervento di ristrutturazione, la perdita di tutte quelle caratteristiche edilizie, tipologiche e decorative che lo caratterizzavano (cfr. Allegato 1 Schede beni culturali, per le motivazioni), si stralcia quindi la protezione ora in vigore.

Si ritiene invece meritevole che gli altri beni sopra elencati restino inseriti e confermati all'interno dei beni culturali protetti in quanto fortemente caratterizzanti il territorio.

A tutela del bene culturale cantonale della Chiesa di S. Agata è in vigore un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC.

7.3 Proposta di tutela dei beni culturali nel PPN

Nell'ambito dei lavori di approfondimento e rilievo sul campo per l'analisi del tessuto insediativo del nucleo di Cadro, ci si è confrontati con tracce del passato storico e della cultura tradizionale di Cadro ancora esistenti, che si intende segnalare per una loro tutela a livello comunale; essi sono:

- Villa "Casa Righini", fmn 21 RFD.
- Fontana storica, fmn 279 RFD.

La villa "Casa Righini" è segnalata e proposta anche dal Censimento dei beni culturali dell'Ufficio cantonale dei beni culturali, mentre la fontana storica è chiara testimonianza di una cultura artistica tradizionale del luogo, peraltro bene mobile su sedime aperto e fruibile o pubblici, per cui si ritiene meritevole proporre una sua tutela.

All'Allegato 1 sono riportate le schede di dettaglio degli oggetti che si propone di tutelare con la descrizione delle caratteristiche salienti che hanno portato ad una loro considerazione degna di attenzione.

Viene quindi aggiornato l'art. 22 delle NAPR adeguate e adottate dal Consiglio Comunale nel 2022 e approvate dal Consiglio di Stato nel 2025, che trattano la protezione di tutti i beni culturali sul territorio di Cadro, anche quelli del nucleo soggetti a PPN: dall'articolo delle NAPR vengono quindi stralciati i beni tutelati che ricadono nel perimetro del PPN ed è il Regolamento edilizio del PPN che integra e disciplina questo aspetto.

Il Piano delle zone del PPN individua i beni culturali nel proprio perimetro.

7.4 La zona di interesse archeologico vigente

Il Piano del paesaggio del PR di Lugano, sezione di Cadro, individua una zona di interesse archeologico che include tutto il settore territoriale in cui si è sviluppato l'abitato storico e moderno; il comparto del PPN di Cadro ricade quindi all'interno dell'area, dove sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC.

Le relative prescrizioni dettate dalle norme di attuazione di PR (cfr. art. 23 NAPR) sono quindi valide anche per il PPN, il cui Regolamento edilizio fa esplicito riferimento.

8. La mobilità e i posteggi

8.1 Il sistema della mobilità

Il sistema della mobilità all'interno del nucleo è stato impostato in funzione, oltre al ruolo che essa assume nell'ambito del PR e quindi alla sostenibilità dell'accessibilità, anche per gli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici e della mobilità lenta.

Lo scheletro di accessibilità viabilistica è sostenuto dalla strada di penetrazione e attraversamento di Via dei Circoli (senso unico veicolare in direzione nord con eccezione biciclette in senso inverso), individuata come strada di servizio.

I vicoli e le aree che innervano il tessuto costruito tradizionale sono invece classificati, i primi come strade ad uso prevalentemente pedonali, con possibilità di accesso veicolare per i soli confinanti e servizi a domicilio, le seconde come strade pedonali di connessione dello spazio pubblico a fruizione esclusivamente pedonale.

La viabilità interna al perimetro del PPN deve integrarsi e rispettare la continuità delle gerarchie e funzioni del sistema di traffico definito dal PR nel piano dell'urbanizzazione.

8.2 Posteggi ⁶

Considerato l'obiettivo della riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici e liberi che strutturano la trama insediativa del nucleo, non sono ammesse nuove autorimesse.

Questa scelta urbanistica incide ovviamente sulla risposta al fabbisogno di posteggi per i residenti e i fruitori del nucleo, che in parte è data dai posteggi privati e pubblici già esistenti, ma è necessario quantificare l'effettivo fabbisogno di posti auto a servizio del nucleo per calibrare le entità di intervento per eventuali nuovi posteggi pubblici.

Nell'allegato 3 "Calcolo del fabbisogno di posteggi" è riportata per esteso l'indagine della situazione esistente relativa ai posteggi pubblici e privati nell'ambito della zona del nucleo vigente e quindi il fabbisogno di parcheggi complessivo a oggi, che sintetizziamo nei prossimi paragrafi.

8.2.1 Calcolo posteggi esistenti

Ad oggi, nell'ambito del comprensorio della zona del nucleo di Cadro del PR vigente si hanno:

posteggi privati esistenti all'aperto	24 +
<u>posteggi privati esistenti coperti (garage)</u>	<u>123 =</u>
Totale posteggi privati esistenti	147
<u>posteggi pubblici esistenti all'aperto</u>	<u>+ 84</u>
Totale posteggi esistenti nel nucleo	231

⁶ Il Calcolo del fabbisogno di posteggi è stato aggiornato dalla Divisione Pianificazione, ambiente e energia, mobilità della Città di Lugano nel giugno del 2024

8.2.2 Fabbisogno posteggi pubblici

Sulla base del risultato ottenuto dal “Calcolo del fabbisogno di posteggi su suolo pubblico” (cfr. Allegato 3), abbiamo la seguente situazione:

fabbisogno posteggi	291 -
posteggi privati esistenti	147 -
posteggi pubblici esistenti*	84 =
<u>fabbisogno residuo</u>	<u>60</u>

* Compresi 22 posteggi presso il fmn 553 (fuori dal perimetro del nucleo proposto con la variante), 12 posteggi presso il Magazzino comunale fmn 663 e altri 22 posteggi esistenti e inseriti a PR nella zona P6 e P7 (fuori dal perimetro del nucleo proposto con la variante).

Si ha quindi un ammanco di 60 posti auto a servizio del nucleo che deve essere compensata.

Per rispondere in parte alle esigenze di aree di stazionamento a servizio del paese di Cadro sono da tenere in considerazione anche i posteggi pubblici esistenti e previsti a PR a servizio del nucleo, sia interni che esterni al nuovo perimetro del PPN, quali:

posteggi pubblici previsti a PR presso il Cimitero (fmn 664 RFD)	30
--	----

Nell'ambito delle proposte urbanistiche del PPN e della relativa variante di PR è previsto anche il ripensamento urbanistico del comparto ex-PTT tramite Piano particolareggiato. In tal modo sarà possibile ampliare la dotazione di posteggi pubblici con la realizzazione di un autosilo in grado di ospitare gli stalli esistenti sul mappale e coprire il fabbisogno residuo.

Nel contesto delle varianti al PR di Cadro, pubblicate tra il 12 settembre e l'11 ottobre 2022, e approvate dal Consiglio di Stato il 20 agosto 2025, al mappale 533 (ex-PTT) sono già stati pianificati 90 posteggi (P5 PTT). Cifra che appare equilibrata in considerazione sia dei posteggi già presenti e da mantenere sul mappale, sia del fabbisogno residuo identificato in questa sede. Questa cifra potrà ad ogni modo essere nuovamente precisata nel contesto del Piano particolareggiato previsto per questo mappale.

9. Componenti del Piano particolareggiato del nucleo

9.1 Il Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN)

Il Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN) si compone, oltre che dal Regolamento edilizio (cfr. capitolo successivo), di due elaborati grafici che riportano il progetto e i vincoli per la riqualificazione e valorizzazione del nucleo:

- Piano delle zone
In questa tavola sono articolate tutte le politiche di intervento annesse per l'edificazione e gli spazi pubblici e liberi
- Piano dell'urbanizzazione
In questa tavola è riportato il sistema della mobilità veicolare e pedonale, e definisce la funzione degli spazi di circolazione e pubblici all'interno del nucleo

Questi elaborati grafici hanno carattere vincolante.

Dal 2023 gli elaborati devono essere adottati, pubblicati e approvati sotto forma di geodati, che hanno forza giuridica e sono preminenti rispetto ai supporti cartacei (art. 7 LST).

9.2 Il Regolamento edilizio (RE-PPN)

Questa variante di PR sostituisce la disciplina di dettaglio edilizio all'interno delle NAPR ora vigenti (cfr. dall' art.30 all'art. 36) con il Regolamento edilizio del PPN (RE-PPN Cadro), cui fanno riferimento i piani grafici (cfr. Piano delle zone e Piano dell'urbanizzazione).

Il RE-PPN disciplina nel dettaglio, attraverso norme urbanistiche ed edilizie, l'utilizzazione dei fondi e degli interventi su di essi: Il RE raccoglie il diritto comunale in materia edilizia ed esprime in termini di legge e quale base legale il complesso delle operazioni edilizie ammesse per l'attuazione del progetto di valorizzazione del nucleo di Cadro, così come illustrato nel corso di questo Rapporto.

Il RE-PPN ha carattere vincolante.

9.3. Il Rapporto di pianificazione

Il PPN è accompagnato dal presente Rapporto di pianificazione di carattere indicativo e non vincolante, ma di spiegazione e interpretazione degli scopi e obiettivi del PPN, che ne motiva e sostanzia le scelte ed i provvedimenti.

Il Rapporto di pianificazione è corredato dai seguenti elaborati grafici di analisi ed esplicativi, sempre di carattere non vincolante, ma di supporto quali basi conoscitive per i progetti edilizi e l'esame delle domande di costruzione:

- Indagini e rilievi (Tavole 1-10)
- Rilievo fotografico (Tavole 1-24)
- Studi di progetto (Tavole 1-4)

10. La variante di PR

10.1. Gli elementi di variante

Il PR approvato dal Consiglio di Stato il 20 agosto 2025 con risoluzione n. 3947, al capo IV delle NAPR dall' art. 30 all'art. 36 definisce la disciplina edilizia di dettaglio per il nucleo di Cadro, tramite il "Piano della zona del nucleo".

La variante di PR per la previsione del PPN ora proposto consiste nel modificare l'impianto normativo per la zona del nucleo, abrogando gli articoli che stabiliscono le regole edilizie di dettaglio - che il presente PPN disciplina invece nel proprio Regolamento edilizio (RE-PPN) -, e modificando l'art. 30 nella misura in cui stabilisce l'assoggettamento della zona del nucleo al Piano particolareggiato e definisce gli obiettivi della pianificazione particolareggiata e la destinazione del comparto, ai sensi degli art. 51 e 52 della LST.

Di conseguenza, sono modificati i piani grafici di PR - Piano delle zone, Piano del paesaggio e Piano del traffico e delle AP-EP - individuando e inserendo la zona del nucleo soggetta a piano particolareggiato.

In particolare nel Piano delle zone è modificata l'estensione della zona del nucleo, che coincide con l'area soggetta al PPN: le destinazioni e la disciplina edilizia da assegnare ai comparti esclusi dalla zona del nucleo rientrano quindi nel sistema delle politiche territoriali complessive del Piano regolatore.

COMPARTO NORD

Il comparto a nord della strada cantonale di via Villa Luganese viene escluso dalla zona del nucleo soggetta a piano particolareggiato:

- Il fmn 485 RFD, ormai attuato, rientra nella zona residenziale (ZR), così come era nel primo PR dell'ex-Comune di Cadro nel 1982.

Un discorso più articolato deve essere invece affrontato per il comparto a cavallo del riale Lengina:

- I fmn 3, 491 e 1533 RFD: nel corso del 2021 la Città di Lugano ha adottato la variante di PR di definizione dello spazio riservato ai corsi d'acqua (SRCA) ai sensi dell'art. 41a dell'OPAC, che per il riale Lengina occupa buona parte dei fondi interessati dalla presente variante di PR, in particolare parte del fmn 3 RFD e del fmn 491 RFD; questa parte dei fondi è dunque destinata alla zona degli spazi liberi, con la superficie inclusa nello SRCA che rimane a tutela per gli eventuali progetti di recupero o rinaturazione definiti con la variante SRCA 2021;
- la parte dei fmn 1533 RFD e 491 RFD, già attuati secondo il Piano della zona del nucleo del 2007, e non toccati dalla salvaguardia degli ambiti fluviali, sono assegnati alla zona residenziale (ZR), in coerenza con il contesto territoriale limitrofo e come in effetti era già nel PR del 1983;
- Gli spazi residui ai fmn 3 RFD e 491 RFD lungo il riale Lengina, destinati agli spazi verdi liberi nel Piano della zona del nucleo del 2007, rimaste aree agricole e terrazzate, sono destinati alla zona degli spazi liberi, secondo l'art. 29 delle NAPR;

Il comparto CP4 e il posteggio ai fmn 532 e 533 RFD, definito nel piano del traffico e delle AP-EP come "Ufficio postale, centro protezione civile (Pci) e autorimesse" e Posteggio pubblico PTT P5 (coperto/scoperto per 90 stalli), mantiene la stessa destinazione d'uso:

- Esso è ora individuato come un unico comparto CP4, compresa l'area di posteggio P5 soggetto ad un piano particolareggiato quale autorizzazione a costruire, secondo l'art. 53 LST, in funzione degli usi e degli obiettivi stabiliti dal PR.
- Il PP disciplinerà nel dettaglio i parametri edilizi previsti dal PR (i medesimi della zona edificabile adiacente più favorevole), secondo gli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici, liberi e fruibili;
- Ai fini della riqualificazione delle aree costruite, libere e fruibili, le autorimesse sono previste in un unico autosilo, per cui la denominazione della zona CP4 è modificata in CP4 (P5) "servizi terziari, Centro protezione civile (Pci) e autosilo": si ricorda infatti che in questo comparto si intende fare confluire i posteggi precedentemente previsti al fmn 487 lungo il riale Lengina, non approvati dal CdS, e parte dei posteggi a servizio del nucleo, per un totale di 90 posti auto.

COMPARTO SUD

A seguito delle modifiche del PPN, sul limite meridionale dello stesso, i fmn 663 e 664 RFD, per la parte del solo cimitero, sono inclusi nel nuovo limite di PPN come zona di interesse pubblico per attrezzature AP1 Cimitero e magazzini, di proprietà comunale, disciplinato dall'art. 20 del PPN stesso, in variante al PR vigente.

Attualmente il PR in vigore codifica i due fondi in CP6 magazzino comunale (fmn 633 RFD) e AP7 Cimitero (fmn 644 parz. RFD): queste aree sono ora disciplinate all'interno del PPN e dal suo RE, e di conseguenza stralciate dalle componenti vincolanti del PR.

La restante parte del fmn 664 RFD posta a sud, individuata nel PR vigente come zona P3 destinata a posteggio per 30 posti auto, con la presente variante di PR rimane all'esterno del PPN e viene pertanto confermata.

Le NAPR approvate dal Consiglio di Stato il 20 agosto 2025 prevedono al Capo VI il Piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico, e disciplina le AP-CP all'art. 46, elencando e numerando solo parzialmente i singoli comparti AP/CP e stabilendo solo per alcuni destinazioni e parametri edilizi, ma non quelli che ricadono nell'ambito del PPN; la norma quindi non subisce nessuna modifica rispetto alle previsioni del PPN, ma viene aggiornata integrando la disciplina del comparto CP4.

Gli estratti delle norme di PR e del Piano delle zone, del traffico e delle AP-CP modificati dalla presente variante sono riportati nel documento "Modifiche al Piano regolatore vigente: NAPR e Piano delle zone, Piano del traffico e delle AP-EP in vigore e in variante, scala 1:2'000".

10.2. La contenibilità di PR

La presente variante non comporta un aumento delle densità edilizie in generale, ma unicamente un rioridino e razionalizzazione delle possibilità di intervento, in quanto i puntuali completamenti e sostituzioni del tessuto edilizio esistente compensano le nuove edificazioni ammesse dal Piano della zona del nucleo in vigore, mai realizzate: la contenibilità del comparto di PPN rimane in generale coerente rispetto a quanto già previsto dal PR in vigore, non è quindi necessario alcun aggiornamento del compendio dell'urbanizzazione e della contenibilità del PR di Lugano, nella sezione di Cadro.

10.3. La compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione

Per alcuni fondi all'interno del comparto di PPN il progetto urbanistico di dettaglio proposto prevede alcuni completamenti, sostituzioni edilizie o nuove edificazioni che potrebbero puntualmente generare un plusvalore del terreno soggetto a compensazione, secondo quanto stabilito dagli artt. 92 e seguenti della Lst:

- Fmn 5 RFD, è prevista una nuova edificazione, all'interno di un ingombro massimo di occupazione, dove nel Piano della zona del nucleo in vigore era previsto uno spazio libero privato;
- Fmn 21 RFD, è previsto il mantenimento dell'edificio esistente (bene culturale di livello comunale BCC5), dove nel Piano della zona del nucleo in vigore era prevista la possibilità di ampliamento;
- Fmn 118 RFD, è prevista una nuova edificazione nell'ambito degli interventi di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale, dove nel Piano della zona del nucleo in vigore era previsto uno spazio libero privato (con manufatti minori, nel frattempo demoliti);
- Fmn 127 RFD, è previsto un completamento dell'edificio esistente nell'ambito degli interventi di completamento e riqualifica del tessuto insediativo tradizionale, dove nel Piano della zona del nucleo in vigore era previsto uno spazio libero privato.

Per il resto, sono ammessi limitati completamenti dell'edificato esistente, in parte frutto dell'attuazione di quanto ammesso nel Piano della zona del nucleo in vigore.

La stima del plusvalore per il calcolo degli eventuali contributi sarà eseguita, dove necessario, dopo la crescita in giudicato della presente variante di PR.

10.4 Il programma di realizzazione

Nell'ambito del PPN non sono previste nuove opere pubbliche o espropriazioni: anche la nuova previsione di zona di interesse pubblico AP2 "Area di svago del nucleo" è già di proprietà comunale.

Il Comune di Lugano non deve prevedere investimenti specifici per l'attuazione del PPN.

11. Procedure

Il Piano particolareggiato del nucleo di Cadro (PPN) segue la procedura ordinaria per l'adozione del PR definita dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst):

- Il progetto di PPN è stato proposto dal Municipio;
- Il 25 maggio 2020 il Municipio ha sottoposto al Dipartimento del Territorio i documenti per l'esame preliminare;
- Il Dipartimento si è espresso il 17 gennaio 2023 sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il Piano Direttore;
- Il Municipio ha informato la popolazione riguardo al progetto di PPN depositando i documenti per informazione e partecipazione tra il 14 febbraio e il 15 marzo 2023;
- In base agli esiti dell'esame preliminare e dell'informazione alla popolazione, il Municipio ha aggiornato i documenti e il progetto di PPN viene quindi inoltrato al Consiglio comunale per adozione attraverso il relativo messaggio municipale;
- Con l'adozione del PPN il Municipio procede alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni;
- Contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi al PPN;
- Il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide i ricorsi, approva in tutto o in parte il PPN, oppure nega l'approvazione;
- Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura di adozione per le parti da modificare.

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

Arch. Mauro Galfetti

Lugano, settembre 2025