

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 8077

Variante del Piano regolatore di Lugano, Castagnola e Bré (Piano del paesaggio) relativa ai Beni culturali di interesse cantonale e locale, le conseguenti varianti del Piano regolatore di Lugano (mapp. n. 874 ed 875 in Viale S. Franscini e 1841 in Via Besso) e del Piano particolareggiato della zona Landriani (PP1), nonché la richiesta di un credito di Fr. 50'000.-- per la completazione della procedura

Lugano, 8 luglio 2010

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio, il Municipio sottopone alla vostra attenzione per esame e approvazione la variante del Piano regolatore di Lugano, Castagnola e Bré (Piano del paesaggio) concernente i beni culturali di interesse cantonale e locale.

Parallelamente, sottopone alla vostra attenzione per esame ed approvazione le conseguenti necessarie modifiche del Piano regolatore di Lugano (mapp. n. 874 ed 875 in Viale S. Franscini e 1841 in Via Besso) e del Piano particolareggiato della zona Landriani (PP1), nonché la richiesta di un credito di Fr. 50'000.-- per la completazione della procedura.

1. Premessa

Il vigente Piano Regolatore di Lugano - per le Sezioni di Lugano, di Castagnola e di Brè - ha classificato come “monumenti” quelli che oggi sono definiti dalla legge (nuova) quali *Beni culturali*. Al momento dell'elaborazione del documento pianificatorio, sono infatti state applicate le disposizioni emanate dal Cantone sui “monumenti storici”, secondo una sistemica non completa né sufficientemente coordinata fra Cantone e Comune.

Il 1. novembre 1997 è entrata in vigore la Legge Cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC). Oltre che riprendere le indicazioni della Legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio, essa definisce chiaramente i *Beni culturali*, così come le responsabilità e le competenze del Cantone, dei Comuni e dei proprietari. La Legge determina la necessità di adeguare i Piani regolatori alle nuove normative, sia per quanto concerne i Beni d'interesse cantonale, sia per quelli d'interesse locale. Con la variante oggetto del presente Rapporto, s'intende dar seguito alle indicazioni della LBC anche per le Sezioni di Lugano, Castagnola e Bré.

2. Base legale e considerazioni giuridiche

La Base legale che richiede e permette l'inserimento dei Beni Culturali nell'impianto

pianificatorio cittadino è la sopra menzionata Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997 ed il relativo Regolamento d'applicazione del 6 aprile 2004.

Secondo l'art. 2 LBC, sono beni culturali i beni mobili e gli immobili che singolarmente o nel loro insieme rivestono interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni.

L'art. 3 LBC stabilisce che è Bene culturale protetto è ogni bene culturale sottoposto a protezione in applicazione di questa legge e della legislazione sulla pianificazione del territorio. In particolare sono categorie di beni protetti:

- a) gli immobili d'interesse cantonale;
- b) gli immobili d'interesse locale;
- c) i mobili appartenenti a privati o a enti pubblici;
- d) i mobili appartenenti ad istituzioni culturali riconosciute.

L'art. 20 LBC stabilisce che la decisione di proteggere i beni culturali immobili è presa, sentito il preavviso della Commissione dei beni culturali, nell'ambito dell'adozione dei Piani regolatori comunali o dei piani di utilizzazione cantonali.

Il Legislativo comunale decide quali immobili di interesse locale proteggere e delimita, se del caso, il perimetro di rispetto (art. 22 cpv. 2 LBC). Il Consiglio di Stato decide in sede di approvazione del piano regolatore quali immobili siano da proteggere in quanto beni culturali d'interesse cantonale. L'assoggettamento è da menzionare a registro fondiario a cura del Municipio.

Il Regolamento di applicazione della LBC stabilisce modalità e contenuti delle tutele (art. 16 RLBC), precisando che il Piano regolatore od il Piano di utilizzazione cantonale stabiliscono:

- a) i beni culturali di interesse cantonale, comprese le zone archeologiche (quelle protette, nelle quali sono presenti beni archeologici e quelle di interesse archeologico, nelle quali ogni intervento suscettibile di modificare lo stato del fondo deve essere notificato almeno 30 giorni prima dall'inizio dei lavori all'UBC, che decide sui provvedimenti del caso, informando l'istante e il Municipio;
- b) i beni culturali d'interesse locale;
- c) gli eventuali perimetri di rispetto.

Le norme d'attuazione definiscono i contenuti della protezione in base alla scheda di inventario ed indicano i criteri di intervento sui beni protetti e all'interno dei perimetri di rispetto.

La variante sui Beni culturali introduce nuove prescrizioni all'interno di un territorio già regolamentato da una pianificazione vigente. La base legale sopra ricordata consente e, anzi, obbliga - questo intervento, i cui effetti sulle proprietà sono consolidati, ma anche verificati nel loro interesse pubblico, nella loro giustificazione e proporzionalità, attraverso tutte le tappe procedurali della variante di PR.

Nell'ambito della variante si è provveduto ad anticipare alcune verifiche d'ordine giuridico, interpellando in particolare l'avv. Luca Beretta Piccoli, particolarmente esperto in materia. Il parere giuridico fornisce un quadro sugli aspetti più importanti e delicati.

Interesse pubblico

Di principio ogni interesse pubblico può giustificare una restrizione della proprietà in quanto lo scopo prefisso non sia di natura meramente fiscale e non sia contrario ad altre norme costituzionali. Le misure di protezione dei monumenti storici e delle loro adiacenze

sono riconosciute d'interesse pubblico (A.Scolari, op.cit., n. 625 lett. C, pag. 373). L'interesse deve essere importante ed attuale.

Proporzionalità

La restrizione della proprietà non deve andare oltre a quanto è richiesto per attuare l'interesse pubblico che entra in linea di conto. L'autorità deve adottare la misura meno incisiva, ossia che pregiudica il meno possibile l'interesse dei privati.

Concetto di espropriazione materiale

In casi estremi il provvedimento di messa sotto protezione di un oggetto quale bene culturale può configurarsi alla stregua di un'espropriazione materiale.

Vi è espropriazione materiale nei seguenti due casi (A.Scolari, Diritto amministrativo, parte speciale, 1993, n. 729 e segg.):

- quando l'uso attuale o il prevedibile uso futuro di una cosa è vietato o limitato in modo particolarmente grave, sicché il proprietario è spogliato di una delle facoltà essenziali del diritto di proprietà;
- quando un solo proprietario o un numero limitato di proprietari è toccato in modo meno grave, ma tale che, se fosse negato un indennizzo, il sacrificio imposto a favore della collettività riuscirebbe gravoso e incompatibile con l'uguaglianza di trattamento.

Restrizioni parziali della garanzia della proprietà.

Qualora il fondo sia colpito solo parzialmente da un vincolo d'inedificabilità, il quesito a sapere se sussista espropriazione materiale va risolto, di regola, alla luce degli effetti prodotti dal vincolo sull'intera superficie del fondo. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il provvedimento di inclusione di un immobile nell'inventario dei monumenti protetti, destinato principalmente a tutelare le facciate, non costituisce espropriazione materiale. Parimenti l'Alta Corte ha avuto modo di ribadire che l'obbligo di conservare l'aspetto esteriore di uno stabile non costituisce una grave restrizione del diritto di proprietà e non comporta alcuna espropriazione materiale.

Il perito conclude la trattazione di questo aspetto - qui riassunta - avvertendo che *“non è possibile tracciare una linea di delimitazione netta fra i casi che generano espropriazione materiale e quelli che non raggiungono l'entità minima richiesta, trattandosi di una valutazione da operare caso per caso .”*

Indennità.

Chi è colpito da espropriazione materiale va risarcito con piena indennità.

3. Campo d'applicazione della variante

La variante si applica ai territori delle Sezioni di Lugano, di Castagnola e di Brè, nei quali la definizione dei *Beni cultural* i nel PR vigente riflette le indicazioni di legge in vigore prima della LBC.

Viceversa, la LBC ha già trovato applicazione in gran parte delle altre Sezioni del Comune, dove, semmai, saranno in futuro necessarie precisazioni o completamenti, anche sulla base delle indicazioni provenienti dalla presente variante o da adeguamenti legali d'ordine superiore.

4. Identificazione e determinazione dei beni culturali

L'identificazione dei beni culturali è stata notevolmente facilitata dall'ampia collaborazione prestata dall'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC), che ha fornito una base d'indagine di grande qualità e completezza. Questa prima indagine è stata sottoposta a verifica da parte di un Gruppo di lavoro, coordinato dal Dicastero del territorio, le cui proposte sono state esaminate più volte dal Municipio. Il Municipio ha quindi affidato all'ing. Piero Früh, con il coordinamento del Dicastero, il compito di impostare la necessaria variante del Piano regolatore di Lugano, Castagnola e Bré, in collaborazione con l'arch. Buletti, incaricato di effettuare un'ulteriore esame tenendo in considerazione anche gli aspetti di ordine generale, ambientale, di opportunità urbanistica estesi agli isolati di riferimnto dei singoli oggetti segnalati. Parallelamente, con la coloborazione dell'avv. Beretta Piccoli, si è proceduto alle verifiche giuridiche menzionate al precedente punto 2.

5. L'impostazione urbanistica

La variante sui Beni culturali costituisce una modifica pianificatoria per la quale è necessario richiamare l'importanza che la pianificazione urbanistica abbia una visione equilibrata, ponderata e globale degli interessi privati in gioco e degli obiettivi di interesse pubblico da raggiungere per assicurare lo sviluppo armonico della città: per sottolineare che la città è da valorizzare quale entità viva ed in continuo divenire che dipende dai contributi congiunti delle sue componenti sociali, naturali, culturali, economiche e paesaggistiche.

La qualità urbana costituisce una componente primordiale della qualità di vita dei suoi abitanti, dell'attrattiva di turisti e fruitori dall'esterno, ed anche della sua forza di sviluppo economico; la qualità di vita non è statica ma è mutevole, al passo delle esigenze dei tempi che cambiano e, quindi, anche la qualità urbana cambia, e con essa cambiano i bisogni di insediamenti, di spazi e di infrastrutture che la sostengono.

Le ricchezze storiche e culturali, l'attrattiva paesaggistica, gli spazi urbani e gli insediamenti nonché le infrastrutture (oltre ad altri aspetti non di pertinenza della pianificazione urbanistica come, per esempio, quelli fiscali o della sicurezza) sono fondamenti importanti ma non unici della qualità di vita; nessuno di questi fondamenti può essere privilegiato in maniera assoluta: non le ricchezze storiche e culturali o la sostanza paesaggistica, a fronte di certe esigenze di modernizzazione; ma, di converso, nemmeno le esigenze di spazi urbani, d'insediamenti e di infrastrutture a fronte del dovere di rimembranza delle ricchezze storiche, culturali e paesaggistiche.

Di conseguenza, nella pianificazione urbanistica nessuno di questi fondamenti può essere considerato unicamente per il suo valore intrinseco isolato, ma deve essere soppesato insieme agli altri elementi affinché, con la reciproca valorizzazione, possano portare al migliore risultato nei confronti della qualità di vita e , cioè, della qualità della città.

La pianificazione deve essere sempre verificata in base ai fondamenti legislativi vigenti, ai diritti della proprietà privata, alla proporzionalità fra misure e scopi, alla parità di trattamento e alla sopportabilità economica, sia da parte dei privati che dalla Comunità; le misure pianificatorie devono risultare chiare nei confronti dei fruitori, in modo che essi abbiano informazioni e direttive facilmente comprensibili e sicure in merito ai vincoli, rispettivamente alle possibilità concesse per lo sfruttamento delle proprietà.

I Beni culturali non sfuggono a queste considerazioni. Di conseguenza, il loro inserimento negli strumenti di pianificazione urbanistica deve avvenire in maniera oculata, chiedendosi:

- se l'esistenza di un Bene Culturale è compatibile con lo sviluppo che il PR ha previsto d'assicurare al comparto nel quale il Bene è inserito;
- se un Bene può essere considerato come valore aggiunto del comparto nel quale è inserito e, di conseguenza, la sua tutela porta ad una valorizzazione dell'insieme;
- se un Bene ha un valore storico e culturale talmente importante da giustificare la tutela di per sé, indipendentemente dagli oggetti limitrofi e dal comparto nel quale è inserito;
- se, per ottenere la valorizzazione di un Bene, è opportuno introdurre prescrizioni specifiche anche a carico del comparto che lo contiene.

In conclusione, l'operazione di segnalazione, tutela e valorizzazione di uno o più Beni Culturali assume un'importante funzione di miglioramento qualitativo dell'assetto urbanistico della Città e come tale va considerata.

6. Sintesi dei criteri per la tutela dei Beni culturali (BCL)

A livello di PR della Città, il concetto di “tutela” è interpretato come “valorizzazione culturale e urbanistica”. L'esistenza di un Bene culturale qualifica il contesto nel quale è inserito che, di conseguenza, gli deve essere urbanisticamente riferito. Se l'organizzazione urbanistica dell'isolato è sufficientemente congruente con il Bene, questo viene ad assumere il valore di componente di un tassello omogeneo della città, ben maggiore di quello dell'oggetto singolo. Per motivi pianificatori (ma anche giuridici) appare dunque opportuno privilegiare la valorizzazione non di oggetti presi a sé stante, bensì di edifici che aggiungono il loro valore particolare alla congruente qualità degli spazi urbani e delle costruzioni vicine.

Di conseguenza, i migliori risultati urbanistici a seguito della tutela dei Beni Culturali si ottengono attraverso l'estensione della valorizzazione ai comparti urbani che contengono uno o più oggetti di valenza culturale.

La tutela di un oggetto singolo - che, cioè, non appartiene ad un comparto da valorizzare - è riservata a Beni che hanno valori intrinseci storici e/o culturali eccezionali e ciò anche in conformità dell'articolo 19 della LBC che recita: ” L'istituzione della protezione presuppone che l'interesse pubblico, cantonale o locale, alla conservazione ed alla valorizzazione dell'oggetto in quanto testimonianza culturale, prevalga rispetto ad altri interessi.”

Le misure di valorizzazione devono essere proporzionate agli obiettivi, compatibili con la fruizione degli oggetti e concretizzabili anche a fronte della disponibilità finanziaria .

La valorizzazione può anche riguardare comparti nei quali esistono oggetti che, per specifiche circostanze, non possono essere tutelati direttamente ma che, malgrado ciò, condizionano, con la loro reminiscenza storica e/o funzionale , la progettazione di rinnovo del comparto.

In conclusione, le scelte per la tutela dei BCL avviene operando un bilancio fra il singolo valore intrinseco di un oggetto e quello “urbano”, cioè il valore aggiunto che la protezione di un Bene porta al contesto nel quale esso è inserito o, viceversa, gli inconvenienti che la

protezione può indurre non soltanto per la gestione del singolo fabbricato ma anche per lo sviluppo urbanistico del contesto. Il risultato di questa scelta ha anche portato ad identificare - fatte salve poche eccezioni di BCL singoli - degli “isolati” - intorno a edifici meritevoli - circoscritti da “perimetri di valorizzazione” per i quali vengono date le regole necessarie non soltanto per la protezione dei singoli oggetti ma anche per il parallelo e congruente sviluppo dei contesti urbani.

7. Modalità e strumenti delle misure comunali

A livello di PR, si intende fornire un quadro il più possibile chiaro ed affidabile delle limitazioni e, rispettivamente, delle concessioni applicate ai comparti urbani e alle singole proprietà.

Per i Beni Culturali Locali (BCL), ciò avviene:

- con la rappresentazione nel piano del paesaggio dell'ubicazione e numerazione dei BCL e della delimitazione e numerazione dei comparti di valorizzazione, definiti come “perimetri di valorizzazione” (PV);
- nelle Norme di attuazione del PR (NAPR) mediante il nuovo articolo 34) con le prescrizioni generali, le prescrizioni particolari per i singoli oggetti, le prescrizioni particolari per i diversi PV.
- nei piani delle zone, delle AP/EP, del traffico così come in piani speciali;
- eventuali annotazioni specifiche conseguenti alle prescrizioni particolari assegnate per BCL o PV.

Il piano del paesaggio indicherà pure l'ubicazione e la numerazione dei Beni Culturali Cantionali (BCC) e dei rispettivi perimetri di rispetto; in proposito, il nuovo art. 34 delle NAPR richiama i dispositivi della LBC. È da osservare che il Cantone non assegna prescrizioni univoche per i BCC, riservandosi d'intervenire con proprie condizioni specifiche soltanto al momento della presentazione di domande di costruzione; ciò vale anche per quanto concerne i “perimetri di rispetto” che hanno unicamente la funzione di delimitare le aree all'interno delle quali ogni intervento deve essere segnalato al Cantone per permettergli di emanare eventuali direttive di progettazione conforme all'esistenza di un BCC da proteggere.

Viceversa, gli interventi di valorizzazione dei BCL devono essere precisati nel PR, affinché i proprietari - spesso privati - ricevano informazioni preventive, chiare e affidabili, possano anzitutto far valere le proprie ragioni a fronte dei vincoli e, in seguito, siano in grado di programmare, con la certezza del diritto, i futuri lavori e la futura funzione degli oggetti.

8. I nuclei

I nuclei, ed in particolare quello di Lugano, costituiscono comparti urbani contenenti diversi dei Beni Culturali più importanti. In coerenza con i concetti sopra esposti, nei piani indirizzati al Dipartimento del Territorio per l'Esame preliminare, sono perciò stati delimitati da “perimetri di valorizzazione”; con ciò si è pure voluto sottolineare che l'importanza culturale dei nuclei non risiede soltanto nei “monumenti” presenti al loro

interno, bensì anche nella loro qualità intrinseca, urbanistica e d'assieme, coerente con tali monumenti.

Per le considerazioni che verranno sviluppate più avanti, il Dipartimento non ha condiviso questa scelta.

9. Gli atti trasmessi al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare

Il documento per l'Esame Preliminare è stato trasmesso al Dipartimento il 21 marzo 2008, era costituito da:

- Rapporto per l'EP;
- Fascicolo contenente le schede dei beni culturali cantonali e comunali considerati
- Planimetrie 1:5000 dei territori di Lugano - rispettivamente di Castagnola e Brè - con l'indicazione dei beni e dei rispettivi "perimetri di valorizzazione".

Nel Rapporto si sono illustrate le le modalità di determinazione dei BCL e le intenzioni urbanistiche correlate alla loro tutela e si sono formulate proposte per le regolamentazioni, in particolare con una bozza di articolo da introdurre nelle NAPR. Riassuntivamente, sono stati tutelati gli oggetti inclusi nelle tabelle seguenti.

Beni d'interesse cantonale

Sigle Beni	Mappali	Schede UBC	Sigle Beni	Mappali	Schede UBC
C1	2081	777			
C2	687	2844	C16	1122	6672
C3	698	863	C17	1124	4603
C4	767	2213	C18	291	
C5	558	6207	C18a	602	
C6	854	892	C18b	973	
C7	485	771	C19	1157	1991
C8	1704	770	C20	1231	6440
C9	496, 497	779	C21	41	6425
C10	2178	783	C22 - NUCLEO	220	3072
C10a	899	776	C23	1290	775
C11	918	773	C24	290	2586
C12	979	2172	C25	291,973,974	6463
C13	1264	4103	C26	973	6461
C14	1263	1985	C27	491. 833	3071
C15	1090	763	C28	489,833	6462

Beni d'interesse locale

Sigle Beni	Mappali	Schede UBC	Sigle Beni	Mappali	Schede UBC
L1	2864	1988	L48 - NUCLEO	939	2272
L2	1880	6177	L49	1359	2163
L3	1886	5856	L50	1826	862
L4	2676	5860	L51	1336	2238
L5	772	2402	L52	1631	5380
L6	619	2895	L53	2372	1995
L7	628	5088	L54	1268	1994
L8	768	2212	L55	1462	6289
L9	1560	2209	L56	998	2323
L10	1483	2211	L57	1024	2324
L11	803	6268	L58	1032	2151
L12	571	4490	L59	1035	2321
L13	573	1987	L60	1084	1992
L14	865	5195	L61	1092	2291
L15	464	830	L62	1136	1925
L16	<i>Non esiste</i>	L63	1148	2177	
L17	1524	2283	L64	1151	1990

L18	1569	6330	L65	1156	2874
L19	517	1986	L66	1174	2268
L20	849	2438	L67	1170	2269
L21	874	2441	L68	1172	2180
L22	876	2425	L69	1173	2179
L23	1991	2437	L70	1411	2178
L24	875	2439	L71	1184	2222
L25	880	895	L72	1203	4108
L26	863	894	L73	2138	5790
L27	1398	2414	L74	2687	5858
L28	1470	2429	L75	49	883
L29	1487	2427	L76	48	3961
L30	1428	2428	L77	49	881
L31	1679	L78	49	882	
L32	1603	2010	L79	114	5959
L33	1505	5812	L80	131	2590
L34	1538	2443	L81	157,219	2627
L35	856	2008	L82	173	2629
L36	1644	5800	L83	180	5952
L37	879, 888	7826	L84	187	
L38	470	5210	L85	211	6606
L39	470	5211	L86	253	3064
L40	415	5428	L87 - NUCLEO	517	6427
L41	434	2110	L88	534	2589
L42	436	5842	L89	535	6446
L43	1653	2100	L90- NUCLEO	584	2608
L44	422	L91	638	6434	
L45	2129	6290	L92	642	2588

L46	2775	6280, 6291	L93	727	5936
L47 - NUCLEO	906, 2378	6285, 2904, 5859	L94	415	6450
L95 - NUCLEO	390	3083			

Inoltre, per l'integrazione urbanistica correlata con i Beni d'interesse comunale, sono stati indicati i perimetri di 21 "piani di valorizzazione", per ognuno dei quali sono stati formulati gli obiettivi che s'intendevano raggiungere con i successivi affinamenti pianificatori.

10. Risultati dell'esame preliminare

Il 18 marzo 2009, il Dipartimento ha licenziato il proprio Rapporto, al quale si rinvia. Qui di seguito si riassumono soltanto le considerazioni dipartimentali più importanti, aventi peso per le successive prese di posizione del Municipio e per l'affinamento dei documenti di variante di PR per l'adozione da parte del Consiglio Comunale

Le conseguenti considerazioni e decisioni dal del Municipio sono illustrate al seguente capitolo 12.

Valutazione generale.

Il modo di procedere comunale per la valutazione dei BC "è condiviso dal DT, che vi intravede la concretizzazione dei seguenti principi:

- corrisponde allo spirito della LBC e dell'RBC che propugnano una protezione dei beni culturali nel territorio in cui si situano;
- rispecchia gli obiettivi della scheda P 10 del PD in revisione che promuove i beni culturali come elementi costituenti ed influenzanti il territorio di contorno, in particolare dal profilo paesaggistico;
- segue il principio della ponderazione degli interessi sancito dall'art.3 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio.

Il lavoro eseguito dal Municipio è da considerare per certi versi, per il Dipartimento, esemplare e significativo per la conduzione di operazioni simili in altri Comuni.

Estensione della variante.

Il Dipartimento rileva che alcuni comparti non sono stati oggetto di valutazione comunale, anche perché il Cantone non aveva presentato proprie proposte.

Si tratta del territorio di Brè, dei nuclei di Lugano e Castagnola, delle cantine di Caprino, dell'area della stazione FFS e del comparto a sud di via Balestra, comparti per i quali il Dipartimento formula nuove proposte.

Beni culturali d'interesse cantonale.

Il Dipartimento presenta alcune precisazioni in merito agli oggetti cantonali tutelati. Esse non hanno una particolare rilevanza per la variante di PR.

Beni culturali d'interesse locale.

Il Dipartimento formula una lunga serie di oggetti (52) da tutelare in aggiunta ai BCL già considerati dal Municipio. Alcuni di questi oggetti sono già stati esaminati e scartati dagli nel corso degli studi comunali, mentre altri sono di nuova presentazione (per esempio vetta del Brè e cantine di Caprino, autosilo Balestra, tunnel di Besso con portali e muri di

contenimento, ecc.).

I nuclei come beni culturali.

In linea di principio il Dipartimento non si oppone alla proposta di trattare l'assieme dei nuclei come beni culturali, ma ritiene che la stessa possa essere avanzata solo a determinate condizioni.

E in conclusione: *“... la proposta Municipale potrebbe entrare in linea di conto solo se accompagnata dal censimento degli edifici ed altri manufatti dei nuclei ai sensi dell’art. 16 RBC, dall’adeguamento delle NAPR sulla base dell’inventario e da una definizione deli perimetro dei nuclei più confacente alle finalità di protezione del patrimonio urbanistico ed architettonico. In alternativa, il Municipio può mantenere le normative in vigore designando anche nei nuclei, come sul resto del territorio comunale, una serie di edifici degni di essere conservati e proteggerli come beni culturali di interesse locale... ”.*

Piani di valorizzazione.

Il Dipartimento condivide il principio dei piani di valorizzazione, ma, paventando difficoltà di tipo formale e procedurale, invita il Municipio a esaminare *“... se gli obiettivi dei piani di valorizzazione possano essere raggiunti trasformando gli stessi in perimetri di rispetto ai sensi degli artt. 2° cpv 2 e 22 cpv 2 della LBC ... ”*

Nel merito, i singoli piani di valorizzazione proposti sono accolti: tuttavia vengono formulate proposte di modifiche, di estensione e di nuovi perimetri.

Villa Favorita

In questo comparto, i punti di vista del Dipartimento e del Municipio differiscono in modo sostanziale.

Nella proposta sottoposta per l'EP, il Municipio ha riconfermato l'opinione che le misure di protezione già avanzate dal Dipartimento con un documento del 2004 - e mai accettate dal Municipio - siano troppo restrittive, al punto da rendere impossibile o eccessivamente arduo mantenere la funzionalità degli edifici esistenti che, di conseguenza, potrebbero diventare fatiscenti ed essere abbandonati dai proprietari.

Il Municipio ritiene perciò opportuno confermare le misure di tutela e valorizzazione già specificatamente inserite nel PR vigente.

Viceversa, il Dipartimento - dopo aver dettagliatamente riesaminata la questione (vedi pto 5.10 dell'Esame Preliminare”) - conclude ritenendo che *“le proposte di tutela contenute nella documentazione UBC del mese di ottobre 2004 meritino di essere confermate ad eccezione del divieto di frazionamento giuridico (vedere piani in scala 1:5000 delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè che accompagnano l’esame preliminare ”.*

Le ulteriori decisioni del Municipio saranno illustrate nel successivo cap. 12.

11. Informazione e consultazione pubblica

Il Municipio ha proceduto a depositare presso il Dicastero del Territorio - nel periodo fra il 6 luglio e il 4 agosto 2009 - i documenti comunali proposti per l'Esame preliminare del Dipartimento, insieme al Rapporto di quest'ultimo. Per non limitare l'esame della documentazione in un periodo di vacanze, il termine d'esposizione è poi stato ulteriormente prolungato. Il deposito è stato annunciato sulla stampa e con avviso agli albi comunali.

Inoltre, per favorire l'ampiezza dell'informazione e della partecipazione, si è estesa la possibilità di presentazione di osservazioni anche oltre la data di teorica scadenza dei termini; inoltre, la documentazione è stata inserita anche sul sito internet della Città. L'informazione e la possibilità di presentare osservazioni sono dunque state date in maniera

aperta, ben al disopra delle indicazioni di legge. Le osservazioni presentate nell'ambito della consultazione, sono riassunte in forma tabellare al capitolo 10 del rapporto di pianificazione.

12. Decisioni del Municipio dopo l'esame preliminare dipartimentale

Estensione della variante.

Il Municipio riconosce fondata la proposta del Dipartimento - formulata soltanto in occasione dell'EP - di estendere la variante anche su alcuni territori fin qui non considerati. Tuttavia, ciò non è possibile all'interno della procedura in corso, per i seguenti motivi:

- gli oggetti interni ai nuovi territori proposti per l'estensione dovrebbero essere oggetto della procedura di inventario, valutazione, ipotesi pianificatorie e informazione pubblica applicata per gli edifici già inseriti nella variante;
- nel frattempo, la variante - già pronta per essere sottoposta al Consiglio Comunale - dovrebbe essere sospesa;

- il ritardo nel consolidamento pianificatorio degli studi già maturati comporterebbe, nei privati proprietari, insicurezza in merito ai parametri edificatori applicabili (PR vigente o variante in corso?) applicabili;
- per gli oggetti già inclusi nella variante, il Municipio è tenuto dalla legge ad applicare la sospensiva per i progetti non conformi alle nuove prescrizioni: un ritardo nel consolidamento pianificatorio provocherebbe la scadenza dei termini delle sospensive, determinando una situazione giuridica e amministrativa deleteria anche per il proseguimento corretto della valorizzazione dei Beni Culturali;
- questa situazione provocherebbe dunque dubbi e polemiche di varia natura che renderebbero più difficile il consenso verso le misure proposte, a livello politico e di opinione pubblica.

In conclusione, si entrerà nel merito dell'estensione della variante in una seconda fase.

Indicazione dei Beni d'interesse Cantonale.

Secondo l'art. 20 della LBC, "Il Consiglio di Stato decide in sede d'approvazione del piano regolatore quali immobili siano da proteggere in quanto beni culturali d'interesse cantonale."

Il Municipio conferma dunque l'inclusione nella variante dei Beni già segnalati d'interesse cantonale, applicando però le eccezioni seguenti:

1. Casa popolare d'appartamenti in via A. e O. Torricelli, mappale 2081, già inclusa nel documento per l'EP con la sigla C1: la cassa Pensioni dei dipendenti della Città - che amministra l'edificio C1 - dispone di un corposo dossier che fa stato dei numerosi esami che, a partire dagli anni '80, hanno riguardato lo stato e le prospettive delle case sociali esistenti al mappale 2081 di via Torricelli - oggetto C1- nonché dei due stabili "1948" esistenti sul mappale 2021 in via Trevano. Al documento ha dato un importante contributo, nel 2008, la SUPSI che attraverso diverse analisi ha confermato:

- per le case sociali (C1): degrado generale decisamente avanzato e preoccupante;
- per le case "1948": degrado generale elevatissimo e decisamente preoccupante.

In entrambi i casi, al fine di correggere il degrado e riqualificare gli immobili come case sociali si renderebbero necessarie opere di ristrutturazione che, oltre che essere assai impegnative dal profilo finanziario, snaturerebbero le qualità architettoniche degli edifici esistenti.

Il Municipio ha perciò risolto di non accettare la segnalazione cantonale, disponendo di conseguenza che nella variante di PR l'edificio al mappale 2081 non venga posto sotto protezione con la sigla C1.

Gli obiettivi per l'area mantengono tuttavia la loro validità ; l'art. 34.e.2 PV1 delle NAPR ricorda pertanto il valore storico e architettonico degli edifici esistenti, vincola l'area per destinazioni di carattere sociale comunale e la sottopone all'obbligo d'elaborazione di un qualificato Piano di quartiere.

2. Casa d'appartamenti "La panoramica", in via San Gottardo 32, mappale 899, già inclusa nel documento per l'EP con la sigla C10a.

L'edificio è stato oggetto - prima dell'accettazione da parte del Municipio delle proposte di valorizzazione culturale - di una domanda di costruzione preavvisata favorevolmente dal Municipio ma avversata dal Cantone che ne ha richiesto la sospensione; il termine della sospensiva è scaduto e il Municipio è tenuto a concedere la licenza edilizia: di conseguenza, il vincolo sull'edificio non ha più senso.

3. Casa d'appartamenti in via A. Riva 5, mappale 6440, già inclusa nel documento per l'EP con la sigla C20.

Il Municipio non ritiene che l'edificio abbia qualità architettoniche tali da giustificare la tutela come oggetto singolo. Anche per la parità di trattamento con oggetti simili, ha perciò deciso di non menzionarne, nella variante, la protezione cantonale.

4. Casa d'appartamenti Giuliana, in via del Tiglio 3, mappale 41 (Cassarate), già inclusa nel documento per l'EP con la sigla C21.

Considerato che interventi incisivi sull'oggetto sono resi impossibili per la sua conformazione e per la ristrettezza del mappale, e che, perciò, per la protezione non occorre imporre un vincolo, il Municipio ha deciso di non menzionarne, nella variante, la protezione cantonale.

Il Municipio ha formulato alcune eccezioni anche alla sua decisione di non aderire, per l'immediato, alla proposta di estensione della variante. Esso, infatti, ha accettato di includere, come nuovi beni d'interesse cantonale, i seguenti oggetti, di proprietà pubblica, i cui valori sono ampiamente condivisi, al di fuori di qualsiasi discussione:

1. Edificio principale della stazione FFS: nuova sigla C 14;
2. Complesso di villa Ciani: nuova sigla C 21;
3. Biblioteca cantonale: nuova sigla C 20;
4. Palazzo degli Studi: nuova sigla C 19.

Definizione dei Beni d'interesse comunale e dei Perimetri di valorizzazione.

Il Municipio ha disposto di tenere in considerazione, nella misura possibile, le osservazioni presentate in sede di consultazione pubblica: nel seguito si riassumono le risposte ad alcune richieste di principio. È stata pure richiesta una nuova verifica dei vincoli proposti, della quale si riferisce nel seguito.

Risposta alle principali richieste dei privati in merito a questioni di principio.

Compensazione per diminuzioni dei valori e della funzionalità delle proprietà, espropriazioni materiali: dopo la consultazione pubblica, si è proceduto a nuove verifiche, affinché, con la variante, si evitino vincoli non proporzionati e si tenga conto, nel limite del possibile, dell'opportunità di non penalizzare le proprietà. I privati avranno comunque spazio di far valere le proprie ragioni al momento della pubblicazione, con ricorsi al Consiglio di Stato, e, in seguito, ai Tribunali, secondo le disposizioni di

legge.

Giustificazione dei vincoli: nel Rapporto di pianificazione sottoposto all'adozione di codesto Consiglio sono state ulteriormente precisate le basi culturali e urbanistiche che costituiscono motivo di vincoli a carico di proprietà singole o raggruppate. Anche su ciò, restano aperte le possibilità di ricorso previste dalla LALPT.

Considerare anche gli inventari dei giardini e l'ISOS: l'inventario dei giardini porterebbe oltre lo scopo della variante e risulterebbe troppo oneroso (si dovrebbero esaminare oltre 400 schede specifiche). Quanto all'ISOS, esso è stato tenuto in considerazione: le sue indicazioni costituiscono infatti una delle basi di partenza per le valutazioni cantonali.

Inventariare gli oggetti di arredo urbanistico pubblico quali statue, fontane, monumenti, ecc., così come i beni culturali interni agli edifici: si tratta di compiti estranei a questa variante di PR.

Salvaguardia degli spazi verdi: prevedere dezonamenti e/o espropriazioni delle aree verdi ancora presenti all'interno delle aree edificabili: questi suggerimenti sono applicati, quando risultano opportuni nell'ambito della variante di PR. Obiettivi più estesi dovrebbero, semmai, essere oggetto di altre varianti di PR.

Modifiche ai vincoli di BCL, dopo l'EP e la consultazione pubblica.

In via generale, la verifica operata dal Municipio, dopo l'EP e la consultazione pubblica, ha confermato la validità e la proporzionalità dei vincoli proposti. Si è però ritenuto giustificato eliminare i vincoli sui seguenti oggetti d'interesse comunale:

1. Palazzine in viale St. Franscini, mapp. 874 e 875, già segnalate come BCL 21 e 24. Si tratta di due palazzine della fine dell'800 che si trovano oggi isolate fra edificazioni di foggia moderna e di volumi assai più importanti. La proporzionalità del vincolo di mantenimento a loro carico è stata posta in dubbio fin dall'inizio dello studio. Nel suo esame finale, il Municipio ha concluso che nella tratta del viale St. Franscini a nord della Banca del Gottardo - dove sono ubicate le palazzine in questione - piuttosto che i singoli edifici antichi sia da preferire il valore delle nuove edificazioni che caratterizzano il viale fino alla Piazza Molino Nuovo.

2. Palazzina in via Curti, mapp. 876, già segnalata come BCL 22. Si tratta di un edificio isolato di qualità non eccezionali, che si era segnalato al fine di delimitare il fondale prospettico dei BCL 21 e 24. Cadendo questi, la protezione del BCL 22 diventa priva di motivazione.

3. Palazzina in viale Stefano Franscini, mapp.849, già segnalata come BCL 20. Si tratta di un edificio isolato, la cui valorizzazione era stata considerata in parallelo con quella delle due palazzine precedenti. Cadendo queste, si è resa coerente anche l'abolizione del BCL 20.

4. Chiesa di San Nicolao, a Besso, già segnalata come BCL 50. Viste le esistenti limitazioni di PR e della funzione, l'ulteriore vincolo come BCL è stato ritenuto eccessivo.

5. Edificio in via Lavizzari, mapp. 434, già segnalato come BCL 41. Considerato che le limitate dimensioni della particella costituiscono la premessa per il mantenimento della costruzione esistente, anche in assenza di ulteriori vincoli di PR, si è ritenuto che le qualità dell'oggetto - non condivise unanimemente - non giustifichino il vincolo di BCL.

6. Palazzina in via Moncucco, mapp. 2372, già segnalata come BCL 53. Vista anche la presa di posizione

del proprietario in sede di consultazione pubblica, il vincolo non è stato ritenuto proporzionato rispetto alle qualità dell'oggetto e alle possibilità del suo sfruttamento.

7. Palazzina in via Soldino/Moncucco, mapp. 1631, già segnalata come BCL 52. Il vincolo era stato proposto in parallelo con quello relativo al BCL 53: cadendo questo, si è ritenuto che il vincolo sull'oggetto BCL 52, come edificio isolato, non sia giustificato.

8. Stazione intermedia della funicolare del Monte Brè, già segnalata come BCL 85. A fronte di un valore culturale non unanimemente condiviso, il vincolo è stata tolto anche nel timore che potrebbe ostacolare sensibilmente la modernizzazione dell'impianto.

9. Edificio in via Violetta, a Castagnola/Cortivo, mapp. 638, già segnalato come BCL 91. Le qualità della costruzione - non condivise unanimemente - non sono state ritenute sufficienti per giustificare il vincolo.

I nuclei

Preso atto della posizione dipartimentale, il Municipio osserva che per inserire i nuclei nella presente variante, occorrerebbe disporre delle schede dei singoli oggetti - cantonali e locali - che oggi non sono disponibili.

Riprendendo le considerazioni già espresse in merito all' "estensione della variante*", " il Municipio - contando di poter disporre anche dell'accordo dell'Autorità cantonale - ha disposto di escludere i nuclei dalla presente variante.

I Beni esistenti al loro interno, continueranno dunque ad essere regolati dalle NAPR vigenti che già li distinguono a seconda dei loro diversi valori culturali.

Una volta approvata questa variante, e quando saranno disponibili le schede necessarie, si potrà procedere ai necessari affinamenti anche all'interno dei nuclei.

Villa Favorita

Il Municipio riconferma il proprio timore che una regolamentazione troppo più restrittiva di quella già esistente possa comportare il decadimento dell'intero comparto e dei singoli edifici esistenti. Non ritiene dunque opportuno il vincolo di "bene d'interesse cantonale" esteso anche per su gli quegli edifici che, dal profilo culturale, possono essere definiti meno importanti. Condivide e conferma invece la necessità che il parco sia trattato con criteri unitari.

Ribadisce anche che, a fronte di proprietà tanto attrattive per i valori paesaggistici ed architettonici ma anche assai impegnative per i costi d'acquisizione e di manutenzione in gioco, è necessario informare chiaramente i proprietari in merito agli interventi possibili: ciò che è dato nell'ambito della vigente regolamentazione comunale, ma non nei vincoli cantonali.

In conclusione, il Municipio riconferma soltanto i vincoli cantonali già formulati nei documenti d'EP. Inoltre, per affinare la valorizzazione di alcuni aspetti non sufficientemente considerati nelle NAPR vigenti, introduce all'interno del "perimetro di valorizzazione P19" (cap. 12.e) nuove regolamentazioni in merito a:

- zoccolo murario di delimitazione e sostegno dell'area, a contatto del lago;
- filari di cipressi esistenti sul viale a lago;

- spazi di relazione fra gli edifici tutelati, il viale a lago e il lago;

- area inclusa nella porzione della zona di PR R2a a monte degli edifici tutelati;
- trattamento unitario del parco.

Riepilogo dei Beni tutelati.

In conclusione, la variante propone la tutela di:

No. 28 BCC, di cui 15 di proprietà privata

No. 80 BCL, di cui 53 di proprietà privata

13. Atti (documenti) della variante

Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR)

Vengono regolamentati da una parte i Beni d'interesse cantonale (BCC) e, dall'altra, quelli locali (BCL). Per i BCC, la norma comunale si limita a presentare la loro identificazione numerica e a riprendere la legislazione cantonale. Per i BCL, la norma comunale, oltre a presentare l'identificazione numerica dei singoli oggetti e dei perimetri di valorizzazione, precisa le prescrizioni loro assegnate.

Nuovo articolo 34 NAPR

Nel PR vigente, l'art. 34 - *Protezione del patrimonio artistico e delle caratteristiche ambientali* - assegna al Municipio la facoltà di *imporre condizioni particolari di altezza, volumetria, distanza e destinazione alle costruzioni che sorgessero o fossero modificate nelle immediate vicinanze dei monumenti o in altri luoghi di particolare importanza ambientale.*

Con la variante proposta, si instaurano misure di protezione sopecifiche e dettagliate che svuotano di significato e rendono inutile la generica facoltà d'intervento del Municipio. Il vigente art. 34 viene pertanto abrogato e sostituito dal nuovo articolo illustrato qui sotto.

Art. 34: BENI CULTURALI

a. in generale

1. *Nel piano del paesaggio sono indicati i Beni Culturali d'interesse CANTONALE, con i rispettivi perimetri di rispetto, e quelli d'interesse LOCALE, con i rispettivi perimetri di valorizzazione.*
2. *Il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare.*

b. beni culturali d'interesse cantonale

1. Gli oggetti sono segnalati nei piani con le sigle C numerate e indicati nella lista sottostante

Oggetti.	Mappali	Ubicazioni	Denominazioni o funzioni
C1	687	Via Trevano, 84	Cimitero
C2	688	Via G. Brentani	Chiesa del Cristo Risorto
C3	767	Via Castausio, 13	Villa la Belgique
C4	558	Via Madonnetta, 13	Chiesa di S.Maria dello stradone
C5	854	Via Ferruccio Pelli 16	Consolato d' Italia
C6	485	Via Giuseppe Curti, 19-19a	Casa d'appartamenti
C7	1704	Via Lambertenghi, 6	Casa d'appartamenti
C8	496, 497	Via Serafino Balestra, 19	Stabile OCST con albergo
C9	2178	Via Guglielmo Canevascini,	Studio radio della Svizzera Italiana
C10	918	Via Romeo Manzoni, 8	Casa d'appartamenti rotonda
C11	979	Via Francesco Borromini, 10	Villino
C12	1264	Via Stabile	Cabina di trasformazione
C13	1263	Via Stabile, 8	Scuola dell'Infanzia
C14	894	Piazza della stazione	Stazione ferroviaria FFS
C15	1090	Via Loreto, 11	Chiesa di S. Maria di Loreto
C16	1122	Via Loreto, 11	Muro di Piazza della chiesa di Loreto
C17	1124	Via Loreto, 11	Portale
C18	1157	Riva Antonio Caccia 7	Hotel Splendide
C19	383 a	Viale Carlo Cattaneo	Liceo 1 - Scuola Media
C20	383 b	Parco civico	Biblioteca Cantonale
C21	381 a	Parco civico	Villa Ciani.
C22	1290	Via delle Scuole, 1	Casa d'appartamenti la torre
C23	291, 602	Parco di Villa Favorita	Parco di Villa Favorita
C23a	973	Villa Favorita	Parco di Villa Favorita

C23 b	973	Casa Glorietta	Parco di Villa Favorita
C23 c	973	Casa Rotonda	Parco di Villa Favorita
C24	602	Casa ghirlanda	Parco di Villa

			Favorita
C25	291	Via Riviera	Portineria V. Favorita
C26	290	Via Rivera 18	Villa Helios
C27	491,833	Alla Chiesa	Chiesa di S.Giorgio
C28	489,833	Alla Chiesa	Casa Parrocchiale di S.Giorgio.

NOTA : per gli oggetti da C22 in avanti, i numeri di mappa sono riferiti al catasto di Castagnola

2. *Per i Beni d'interesse cantonale e per i relativi Perimetri di rispetto vale la Legge Cantonale sui Beni Culturali (LBC).*

c. beni culturali d'interesse locale

1. *Gli oggetti sono segnalati nei piani con le sigle L numerate e indicati nella lista sottostante*

Oggetti	Mappali	Ubicazioni	Denominazioni o funzioni
L1	2864	Via Giacomo e Filippo Ciani 100	Cinestar
L2	1880	Via Beltramina, 1	Palazzo d'appartamenti
L3	1886	Via Beltramina, 18	Complesso residenziale
L4	2676	Via Castausio, 8	Scuola dell'Infanzia
L5	772	Via Trevano, 23	Scuole Comunali
L6	619	Via Giovanni Ferro, 21	Scuola dell'infanzia Molino Nuovo
L7	628	Via Marco da Carona, 10	Casa per anziani Serena
L8	768	Via Castausio, 11	Casa d'appartamenti
L9	1560	Via Castausio, 6	Edificio Amministrativo
L10	1483	Via Castausio, 7	Casa d'appartamenti
L11	803	Via Zurigo, 10	Casa d'appartamenti
L12	571	Corso Elvezia, 36	Biblioteca universitaria
L13	573	Via Ospedale, 13	Università della Svizzera Italiana
L14	865	Via Ospedale, 2	Palazzo d'appartamenti e commerciale
L15	464	Corso Elvezia	Chiesa del sacro cuore
L16	1524	Via Bertaro Lambertenghi, 7	Palazzina d'appartamenti
L17	1569	Via Antonio Fusoni	Casa Luce
L18	517	Via Cassarate, 8	Macello Pubblico
L20	1991	Viale Franscini, 11	Edificio amministrativo
L21	880	Viale Franscini, 8	Banca del Gottardo
L22	863	Viale Franscini, 9	Villa Saroli
L23	1398	Via Doufour, 9	Casa d'appartamenti
L24	1470	Via Doufour, 7	Casa d'appartamenti
L25	1487	Via Vincenzo D'Alberti 12	Villa

L26	1428	Via Vincenzo D'Alberti 14	Casa d'appartamenti
L27	1679	Via F.Pelli 16	Edificio abitativo
L28	1603	Via F.Pelli 24	Fabbrica Giglia
L29	1505	Via Doufour, 1	Casa d'appartamenti e commerciale
L30	1538	Via Ginevra, 4	Edificio Amministrativo Assicurazione Allianz
L31	856	Via Ginevra, 2	Banca privata Edmond De Rothschild
L32	1644	Via Giuseppe Curti, 4	Casa d'appartamenti
L33	879, 888	Via Maderno	Casa d'appartamenti
L34	470	Via Maderno	Casa d'appartamenti
L35	470	Corso Elvezia, 27	Edificio amministrativo.
L36	436	Via Luigi Canonica, 15	Edificio amministrativo istituto elvetico
L37	415	Via Luigi Canonica, 9	Palazzo d'appartamenti.
L38	1653	Via Luigi Lavizzari, 10	Edificio plurifunzionale
L39	422	Via Luigi Lavizzari, 8	Casa d'appartamenti e uffici
L40	2129	Via Tesserete 10	Muro di contenimento della villa Sassa

L41	2775	Via Tesserete	Belvedere della Villa Mariani
L42	2775	Via Tesserete	Belvedere della Villa Mariani
L43	1359, 1896	Via Besso, 42	Edificio Commerciale (tipografia, uffici e atelier)
L44	1336	Via Soldino, 9	Conservatorio della svizzera italiana
L45	1268	Via Brenno Bretoni, 7	Ex Villa Brentani
L46	2963	-	Sottocentrale AIL Gemmo
L47	1024	Via Montarina, 5	Albergo e Ostello Montarina
L48	998	Via Montarina, 1	Continental Parkhotel (dependance)
L49	1032	Via Montarina	Hotel Continental
L50	1035	Via Montarina	Torretta Enderlin (Belvedere)
L51	1084	Via A.Adamini 24	Condominio Liberty
L52	1092	Via Loreto 10	Villino Eremo
L53	1136	Riva Antonio Caccia 5	Museo Villa Malpensata
L54	1148	Via Silvio Calloni, 1	Edificio abitativo con negozi
L55	1151	Via Clemente Mariani, 39	Ex Hotel Beha
L56	1156	Via Giuseppe Mazzini, 20	Parco Florida
L57	1174	Via Domenico Fontana, 12	Villa
L58	1170	Via Domenico Fontana, 14	Edificio amministrativo
L59	1172	Via Silvio Calloni, 9	Casa d'appartamenti

L60	1173	Via Silvio Calloni, 7	Casa d□appartamenti
L61	1411	Via Silvio Calloni, 5	Edificio amministrativo
L62	1184	Via Giuseppe Cattori, 8	Casa d□appartamenti
L63	1203	Via Cassarinetta, 28	Studio d□architettura
L64	2138	Via Antonio Riva, 7	Villa Riva al ronco
L65	2687	Via Antonio Riva, 9	Casa unifamiliare Felder
L66	49	Via Foce, 1	Studio Foce
L67	48	Viale castagnola	Viale castagnola
L68	49	Viale castagnola, 4	Piscina Coperta
L69	49	Via al Lido	Lido
L70	114	Viale Castagnola, 24	Hotel Seegarten
L71	131	Via Concordia 7	Scuole Comunali Cassarate
L72	157, 219	Viale castagnola	Hotel Villa Castagnola
L73	173	Via Pico 20	Edificio abitativo con uffici
L74	180	Via Sole, 18	Villa
L75	187	Via Sole	Villa
L76	253	Via Salute 15	Oratorio di San Michele
L77	534	Via Riviera 34	Villa Livadia
L78	535	Via Cortivo	Ex. Casa Comunale
L79	642	Via Cortivo 24	Villa Helenum
L80	727	Sentiero di Gandria	Cappella di S.Domenico
L81	185 (Brè)	Sentiero di trona 36	Casa Cattaneo

NOTA :

- per gli oggetti da L66 in avanti, i numeri di mappa sono riferiti al catasto di Castagnola e Brè.
- per effetto delle successive verifiche e modifiche, si è reso necessario un riordino della numerazione che ha comportato l'eliminazione del numero 19.

d. interventi sugli oggetti locali tutelati

1. Ogni intervento suscettibile di modificare un oggetto tutelato deve essere sottoposto preventivamente al Municipio, tramite una domanda di costruzione preliminare.
2. In generale - salvo specificazioni ai sottostanti paragrafi - devono essere mantenuti gli ingombri planovolumetrici e l'aspetto delle facciate (compresi materiali, tinteggi, aperture, coperture ecc.).
3. In caso di distruzione, gli oggetti tutelati devono essere ricostruiti sugli ingombri planovolumetrici preesistenti e con gli aspetti delle facciate conformi. Sono riservate

eventuali diverse indicazioni inserite nei paragrafi seguenti o nei piani.

4. *Fatte salve le limitazioni e le precisazioni date nei paragrafi seguenti o nei piani, le aree libere adiacenti agli oggetti possono essere edificate secondo il PR vigente, a condizione che siano raggiunti gli obiettivi della valorizzazione culturale.*
5. *Per gli oggetti singoli censiti con i numeri seguenti, al vincolo di mantenimento di volumetrie e facciate si aggiungono anche le condizioni supplementari sotto indicate:*

L1 : riordino delle superfici libere esterne

L8, L9, L10 : obbligo di un'area verde minima pari al 50%, con mantenimento della vegetazione più pregiata; obbligo di mantenimento delle recinzioni esistenti

L 13 : mantenimento dello spazio libero, disegnato, verso via Buffi

L 16 : controllo dello spazio di relazione e della vegetazione verso le vie Fusoni e Lambertenghi

L 17 : controllo dello spazio di relazione verso le vie Fusoni e Lambertenghi

L 34 : mantenimento del giardinetto a sud dell'edificio

L 44 : mantenimento del parco prospiciente alla facciata principale.

L 46 : interventi sull'oggetto regolati dalle prescrizioni speciali assegnate per il PV 13.

L 47, L48, L49: mantenimento del parco

L50: mantenimento del basamento costruito

L 56 : mantenimento del parco

L 57 : mantenimento della recinzione e dell'impianto del giardino

L62: mantenimento della simmetria d'impianto delle aree libere e della vegetazione; eventuale formazione di nuove aree pavimentate solo nelle zone laterali all'edificio

L 63 : mantenimento dello spazio libero, non pavimentato, verso strada

L 70: l'ampliamento possibile per completare la simmetria dell'edificio

L 72: controllo dello spazio libero a parco.

6. *Gli oggetti L47, 48, 49, 70 e 72 concernono edifici alberghieri che possono essere posti a beneficio di schede specifiche secondo la procedura della vigente "pianificazione alberghiera". In applicazione di tale procedura, le schede alberghiere sono prevalenti rispetto a quelle sui Beni Culturali.*
7. *Per i casi nei quali la tutela di un bene rende difficoltoso il rispetto delle disposizioni in materia di isolamento termico dell'involucro degli edifici e/o queste risultino contrarie alla protezione dei Beni tutelati, sono applicate le deroghe previste dalla legislazione sull'utilizzazione dell'energia..*
8. *All'interno dei perimetri di valorizzazione, così come per gli oggetti pubblici e privati d'interesse pubblico, il Municipio può derogare alle prescrizioni del presente articolo, al fine di permettere interventi architettonici ed urbanistici di qualità che facilitino il raggiungimento degli obiettivi pubblici e risultino meno limitativi per i proprietari*
9. *Per l'oggetto L6 (scuola dell'infanzia di via Ferri) sono preminenti le indicazioni progettuali derivanti dal concorso d'architettura organizzato dal Comune nel 2010.*

10. *Quando appaia opportuno per una migliore o più facile promozione di un bene o di un assieme culturale, il Municipio può concedere deroghe alle prescrizioni di PR relative a:*

- *distanze fra edifici all'interno della stessa proprietà*
- *numero minimo di posteggi*
- *indice di occupazione*
- *quote minime per destinazioni particolari*
- *accessi carrozzabili*
- *misure a favore degli invalidi*

e. perimetri di valorizzazione dei beni culturali d'interesse locale

1. *Nel piano del paesaggio sono indicati i "perimetri di valorizzazione", identificati dalle sigle PV numerate; al loro interno sono date le prescrizioni speciali, che valgono cumulativamente a quelle di base di cui alla precedente lett.d, per l'avvaloramento urbanistico ed architettonico, specificate nella lettera seguente*

2. *Per i singoli PV sotto indicati, sono assegnate le seguenti specificazioni:*

PVI (mapp. 2081, 2021, 2849) via Torricelli - via Trevano. L'area è:

- *vincolata per destinazioni di carattere sociale comunale*
- *segnalata per l'esistenza delle case popolari parallele rispettivamente a via Torricelli (progettista arch. D. Schnebli) e a via Trevano (case dette "1948", progettista arch. R. Tami) per le quali la Città indica situazioni assai precarie nella consistenza edilizia e nella funzionalità*
- *sottoposta al vincolo di PIANO DI QUARTIERE, esteso all'intera area o, al minimo, alla parte che comprende gli edifici segnalati sopra.*

Per la progettazione, saranno fornite le necessarie precisazioni in merito alle destinazioni degli edifici e degli spazi nonché le seguenti direttive:

- *progettazione architettonica riferita ai valori di reminiscenza storica e alla qualità urbanistica dell'assieme, nel suo interno e verso il territorio adiacente;*
- *parametri edificatori base della vigente zona di PR R5, con facoltà di modifiche in parallelo con la qualità della progettazione del PQ.*

PV 2 (mapp. 1886, 1885, 2962) via Beltramina - via Vignola - via Pelloni.

L'area è:

- *segnalata per l'esistenza dell' "OGGETTO CULTURALE" d'interesse locale L3;*
- *sottoposta al vincolo di PIANO DI QUARTIERE, esteso all'intera area - o a quella comprendente i mappali 1885 e 2962 - per la cui progettazione saranno date le seguenti indicazioni:*
- *precisazioni delle destinazioni degli edifici e degli spazi;*
- *progettazione architettonica riferita ai valori di reminiscenza storica e alla qualità urbanistica dell'assieme, nel suo interno e verso il territorio adiacente;*
- *parametri edificatori base della vigente zona di PR R7b, con facoltà di modifiche in parallelo con la qualità della progettazione del PQ.*

PV3 (mapp. 617, 618, 619, 626, 628, 1420, 1439, 1552, 2005, 2014, 2015, 2850) via M. da Carona - via Ferri.

L'area è

- segnalata per l'esistenza degli **OGGETTI CULTURALI L6 e L7**, nonché delle case popolari parallele a via M. da Carona
- sottoposta al vincolo di **PIANO DI QUARTIERE** suddiviso in tre parti:
- **PQ** per le aree pubbliche comprendenti l'oggetto L6 (scuola dell'infanzia);
- **PQ** per le aree pubbliche comprendenti l'oggetto L7 (casa Serena);
- **PQ** per le aree comprendenti le case popolari.

Per la progettazione, saranno fornite le necessarie precisazioni in merito alle destinazioni degli edifici e degli spazi nonché le seguenti direttive:

- progettazione architettonica riferita ai valori di reminiscenza storica e alla qualità urbanistica dell'insieme, all'interno dei singoli **PQ** e nei rapporti con le loro adiacenze;
- parametri edificatori base della vigente zona di **PR R7b**, con facoltà di modifiche in parallelo con la qualità della progettazione del **PQ**.

L'intera area di via Marco da Carona è vincolata ad un piano comunale per una progettazione unitaria con recupero delle qualità ambientali, naturali e di fruizione pedonale (asse verde).

PV 4 (mapp. 753, 767, 768, 1560, 1483, 2088 e 2154) via Castausio - via Monte Carmen.

L'area viene valorizzata attraverso il controllo degli **OGGETTI CULTURALI C3, L8, L9 e L10**, con le prescrizioni generali e particolari date ai paragrafi precedenti. Si precisa che le prescrizioni speciali date per gli oggetti L8, L9, L10 : (permesso di eliminare piantagioni e aree verdi unicamente sul 20% della superficie non edificata dei singoli mappali; obbligo di mantenimento delle recinzioni esistenti) sono estese anche all'oggetto C3.

Per il mappale 2088 valgono le seguenti prescrizioni:

- L'edificio esistente può essere demolito e ricostruito secondo i parametri della zona R3 del PR vigente;
- È fatto obbligo di vegetazione su almeno il 50% della SEF.

PV 5 (mapp. 803, 1630, 2789, 804, 808, 809, 806, 805 e 2633) via Zurigo - piazzale Molino Nuovo. Le particelle incluse nel PP2 restano regolamentate da tale piano.

L'oggetto L11 - mapp. 803 - è assoggettato alle prescrizioni del precedente paragrafo d).

PV6 (mapp 571, 572 e 573) quadrilatero USI, Corso Elvezia - via Buffi - via Madonnetta - viale Cassarate - via Buffi.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti l'area è mantenuta nella zona AP/EP per edifici universitari, nella quale sono applicabili i parametri edificatori della vigente zona di **PR R5**.

Per le aree non ancora edificate sono assegnate le speciali prescrizioni seguenti:

- non possono essere edificate
- devono essere attrezzate per la fruizione pedonale, con esclusione di posteggi per veicoli o motoveicoli
- le aree non ancora pavimentate devono essere sistemate a verde, con l'obiettivo di valorizzare le edificazioni dell'isolato - ed in particolare gli oggetti L 12 e L13 - e di inserirsi correttamente nell'ambiente urbano degli spazi circostanti l'isolato.

PV7 (mapp 846, 849, 850, 863, 864, 874, 875, 876, 877, 880, 1398, 1428, 1470, 1487, 1523, 1582, 1601, 1603, 1604, 1638, 1679, 1766, 1767, 1991, 2019, 2020) comprensorio Saroli, v.le St.Frascini, vie d'Alberti, F.Pelli, Ciseri.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, le aree private interne al PV restano attribuite alla zona di PR R7, con le speciali prescrizioni seguenti:

- altezza massima : m 10,50
- area verde minima : 50%
- mantenimento delle recinzioni esistenti.

Gli edifici esistenti non protetti possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area già edificata; Le facciate verso le strade devono essere di tipo massiccio intonacato (escluse facciate in vetro, beton a vista, paramano e simili)-

Gli stabili privati esistenti sul viale St. Frascini, ai mappali 874 e 875, possono essere demoliti, a condizione che la ricostruzione avvenga con i parametri della vigente zona R7 e con la stretta osservanza dei secondo criteri di alta qualità architettonica.

Per essi è stabilita una variante al piano delle zone nella quale si assegnano:

- le linee di costruzione - in planimetria e altezza - lungo il viale St. Frascini e via Curti.

Le aree pubbliche restano attribuite alla zona di PR AP/EP, parchi e giardini.

PV 8 (mapp 846, 854, 1505, 1538, 856) via Ginevra - via F. Pelli Non sono assegnate prescrizioni particolari.

PV 9 (mapp. 1664,1399, 470, 879, 888) comprensorio Saroli, via Maderno, - via Curti

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nella zona di PR R7 .

Le norme vigenti concedono già l'auspicata edificazione a completamento urbanistico dello spazio esistente fra i BCL 34 e L 35.

L'altezza della nuova costruzione dovrà essere congruente a quella dei due oggetti L 34 e L 35.

A dipendenza delle qualità urbanistiche ed architettoniche proposte, il Municipio deciderà per l'edificazione lungo la linea che unisce i due oggetti, lungo via Curti, o in arretrato.

PV 10 (mapp. 485, 486, 500, 505, 507, 515, 517, 1451, 1452, 1524, 1569, 1573, 1704, 2040, 2042) vie Fusoni , Lambertenghi e viale Cassarate

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, le aree pubbliche sono mantenute nella zona di PR AP/EP, senza prescrizioni particolari.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, le aree private sono mantenute nella zona di PR R7 con le prescrizioni speciali di cui al paragrafo d) del presente articolo.

PV 11 (mapp. 398, 415, 418, 420, 422, 1653) via Lavizzari

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è regolamentata dalle indicazioni inserite in un nuovo stralcio, in variante, del vigente PPI.

PV 12 (mapp 1864, 1896, 1359, 1841) via Besso - via al Ponte.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, in particolare per quanto concerne l'oggetto tutelato L 43, l'area è:

- confermata nella zona di PR R7;
- sottoposta al vincolo di PIANO DI QUARTIERE con le seguenti indicazioni progettuali:
- valorizzazione dell'oggetto culturale L43
- volumetrie lungo via Besso e via al Ponte quali quinte di costituzione dello spazio urbano delle strade;
- rispetto delle linee di costruzione e di arretramento inserite in uno stralcio di variante del piano delle zone;
- concentrazione razionale degli accessi veicolari;
- sistemazione delle aree libere come contributo qualitativo alla edificazione, in generale, e alla valorizzazione dell'oggetto L43 in particolare;
- accessi e percorsi interni pedonali;
- formazione di un'area interna per lo svago e il riposo aperta anche alla fruizione pubblica.

PV 13 (mapp. 2693) via Gemmo

L'area è vincolata all'elaborazione di un Piano di Quartiere sull'intero sedime, basato sui parametri edificatori base della vigente zona di PR R5 e con le seguenti condizioni alternative:

a) Mantenimento dell'edificio della sottocentrale:

- sono possibili interventi interni che non modifichino sostanzialmente la struttura industriale primitiva, affinché possano essere inserite attività anche private ma d'interesse pubblico (per es. esercizi pubblici, scuole, ostelli, mense ecc.);
- Le costruzioni sul resto del mappale devono inserirsi in un rapporto corretto con l'edificio protetto;

- In presenza di proposte di PQ valide dal profilo qualitativo / urbanistico / architettonico e funzionale sono concesse i seguenti incentivi rispetto ai parametri edificatori della zona R5:
- Supplemento di 0,3 all'indice di sfruttamento;
- Supplemento di m 6,00 alle altezze.

b) Demolizione dell'edificio della sottocentrale, con i seguenti obblighi:

- Accurato rilievo dell'edificio e delle sue pertinenze, con documentazione storica e fotografica;
- Allestimento di modello in muratura dell'edificio, scala da fissare, da sistemare in una piazzetta interna all'isolato, aperta al pubblico.

PV14 (mapp. 993, 1263, 1829, 1264, 1519, 1319, 1320, 1321, 958, 980, 1773, 972, 973, 974, 976, 986, 985, 981, 987, 988, 989, 994, 997, 2089, 983, 984, 977, 978, 979, 990, 991, 992, 993, 1024, 1537, 2085, 1715, 1747, 1611, 1509, 1714, 1664, 1666, 1619, 1588, 1535, 1536, 2103, 2165, 2401, 2354, 2355, 2356, 2093, 2094, 2408, 2414, 2415, 2624, 2795, 2401, 1449, 998, 1031, 1032, 2250, 2095) Montarina da via Basilea a via Aprica

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nella zona di PR R5, con le seguenti prescrizioni particolari:

- indice di occupazione massimo pari al 30%;

- area verde minima pari al 60% .

PV 15 (mapp. 1084,1085, 1086, 1088, 1089,1090, 1091, 1092, 1122, 2731) : Loreto.
Non sono assegnate prescrizioni speciali.

PV 16 (mapp. 1110, 1148, 1151, 1791): via Calloni - via Maraini Non sono assegnate prescrizioni speciali.

PV 17 (mapp.1411, 1170, 1171, 1171, 1172, 1173, 1174, 1176): via Fontana - via Calloni . Non sono assegnate prescrizioni particolari

PV 18 (mapp.180, 181, 182, 183, 185, 186, 187, 188, 189, 1749, 1750, 184) comprensorio Castagnola, via Sole.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nella zona di PR R2a, con le seguenti precisazioni supplementari:

- le nuove facciate devono essere allineate sulle linee di arretramento Ø è fatto obbligo di mantenere le cinte esistenti
- sono vietati i tetti piani (salvo per i corpi accessori) Ø le nuove facciate devono essere intonacate

PV 19 (mapp. 290, 291, 602, 593, 594, 973, 974, 1745, 596, 595, 597, 598, 599, 600, 601, 1744, 965, 1747) comprensorio Castagnola, parco e villa FAVORITA.

Fatta salva l'osservanza dei paragrafi precedenti, l'area è mantenuta nelle zone del PR vigente con le seguenti prescrizioni particolari:

- lo zoccolo murario di delimitazione e sostegno dell'area, a contatto del lago, deve essere salvaguardato, con caratteristiche unitarie, lungo tutto il suo sviluppo;
- i filari di cipressi esistenti sul viale a lago devono essere mantenuti e salvaguardati in modo da fornire un'immagine unitaria verso il lago;
- gli spazi di relazione fra gli edifici tutelati, il viale a lago e il lago stesso devono essere controllati;
- il parco deve essere trattato con criteri unitari.

Per l'area inclusa nella porzione della zona di PR R2a a monte degli edifici tutelati (mapp. 291, 503 e 594) sono date le speciali indicazioni seguenti:

- le nuove edificazioni devono fornire un'immagine unitaria nella visione sia dal lago sia dalla soprastante via Cortivo;
- le coperture degli edifici devono essere progettate come facciate unitarie;
- per la sistemazione delle aree libere devono essere evitatei importanti modifiche del terreno naturale;
- la vegetazione deve essere progettata con criteri unitari e non deve formare barriera visiva fra via Cortivo e i sottostanti edifici tutelati.

Schede indicative di giudizio/valutazione e prscrizioni per i BCL e PV

Per migliore comprensione delle prescrizioni assegnate per i BCL e i rispettivi PV, il Rapporto di pianificazione riporta a titolo informativo le schede d'inventario e di valutazione cantonali e comunali dei singoli oggetti.

Queste schede non faranno parte della documentazione di pubblicazione vincolante della variante di PR e, quindi, non sono oggetto specifico di ricorso; esse forniscono però le motivazioni della tutela e, pertanto, possono essere alla base di osservazioni e ricorsi contro la variante.

Per facilitare l'informazione, si richiamano pure le prescrizioni assegnate, con l'art. 34 delle NAPR, per i singoli oggetti.

I singoli perimetri di valorizzazione sono presentati anzitutto con la premessa dei loro obiettivi specifici; in seguito sono illustrati, in sequenza, i diversi oggetti presenti nel loro interno, con il richiamo delle prescrizioni specifiche.

Anche queste specifiche non faranno parte della documentazione di pubblicazione per la variante che, come si vedrà anche più avanti, sarà precisata con le prescrizioni assegnate

- nel piano del paesaggio;
- nelle NAPR (nuovo articolo 34);
- nei piani delle zone delle zone, delle AP/EP, del traffico così come in alcuni piani speciali.

Piano del paesaggio

Il Piano del paesaggio è quello maggiormente rappresentativo della variante, in quanto esso viene aggiornato con l'indicazione

- dei BCC
- dei perimetri di rispetto cantonali
- dei BCL
- dei perimetri di valorizzazione comunali. Viceversa, sono eliminati i “monumenti”;
- delle zone di interesse archeologico.

Quanto sopra ha applicazione unicamente all'esterno dei perimetri vigenti dei nuclei.

Piano delle zone

Per sicurezza d'informazione verso i fruitori, anche nel piano delle zone dovrebbero essere rappresentati:

- i BCC
- i perimetri di rispetto cantonali
- i BCL
- i perimetri di valorizzazione comunali.

Tuttavia, la sovrapposizione di queste indicazioni - con linee, spazi e oggetti numerati - appare impossibile, in quanto la percezione dei diversi elementi diventerebbe assai confusa e poco affidabile. Nel piano delle zone si introduce pertanto soltanto il seguente richiamo: "Per BENI CULTURALI e PIANI DI RISPETTO CANTONALI nonché BENI CULTURALI e PERIMETRI DI VALORIZZAZIONE LOCALI, si rinvia al PIANO DEL PAESAGGIO".

Viceversa, sono eliminati i “monumenti”.

Nei mappali 874 e 875 (vle. St. Franscini) sono inserite le segnalazioni speciali, conseguentemente a quanto previsto all'art. 34.e.2. PV7 e cioè:

- linee di costruzione e di arretramento.

Nel mappale 1841 è inserita una linea di costruzione con quota massima di m. 371,00 s.l.m, su via Besso ed una linea di arretramento su via al Ponte.

Piano delle AP/EP

Non è sottoposto a variante.

Piano del traffico

Sono riportate le linee di variante di cui al piano della zone.

Piani particolareggiati

Il piano particolareggiato PP1 è oggetto di variante in applicazione a quanto previsto dall'art. 34.e.2. PV11. Come illustrato negli atti della variante, vengono modificati:

- la sezione stradale di via Lavizzari;
- le linee di arretramento e di costruzione;
- la distribuzione delle aree edificabili.

14. Incentivi per la valorizzazione dei beni culturali

Le disposizioni della LBC e le prese di posizione comunali

Misure di promozione

Secondo gli articoli 6 e 7 della LBC, Consiglio di Stato e Municipio "promuovono la conoscenza ed il rispetto dei beni culturali". Il Regolamento d'applicazione della Legge specifica che l'UBC "collabora con i Municipi e altri enti pubblici, segnatamente i patriziati, le parrocchie e le associazioni, per la conoscenza, il rispetto e la promozione dei beni culturali mobili e immobili".

Il Comune di Lugano ritiene che le informazioni, le valutazioni, gli obiettivi e le misure proposte attraverso la presentazione della variante in oggetto forniscano un primo e fondamentale contributo alla promozione dei beni culturali.

Informazioni e consulenze continueranno ad essere forniti attraverso i Servizi comunali già operanti, con il ricorso anche, dove necessario, alla collaborazione con l'UBC. È pure previsto un ruolo speciale della Commissione Municipale dei Nuclei, i cui compiti potrebbero essere estesi anche all'ambito dei BCL e dei PV, per pareri in merito alle domande di costruzione maggiormente impegnative.

Per il momento, il Municipio non ritiene di dover ampliare i Servizi già preposti all'esame delle domande di costruzione.

Contributi finanziari

Secondo l'articolo 8 della LBC, " Il Cantone partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni culturali protetti di interesse cantonale, previo esame del progetto di intervento e quando i lavori non possano essere finanziati con altri mezzi.

Il Comune è tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

Il Cantone partecipa alle spese di conservazione di beni culturali protetti di interesse locale in casi eccezionali; segnatamente se, nonostante gli sforzi del proprietario e della collettività locale, l'aiuto cantonale fosse indispensabile a salvaguardare l'opera".

Nell'art. 9 si specifica che "Il contributo è determinato in funzione della natura dei lavori e tenendo conto in particolare di questi elementi:

- a) importanza culturale del bene;
- b) incidenza economica della misura di protezione o di eventuali condizioni ed oneri;
- c) situazione economica del proprietario;
- d) vantaggi conseguibili dal proprietario a seguito dei lavori;
- e) stato di conservazione e di manutenzione del bene.

Il contributo, che può ammontare al massimo al 50% della spesa riconosciuta, è stabilito mediante decisione o con contratto amministrativo. Esso può assumere queste forme:

- a) sussidio;
- b) garanzia statale al finanziamento privato di beni immobili;
- c) concessione di un prestito agevolato, limitatamente agli enti pubblici”

Nel corso di recenti approvazioni di PR o di varianti, il Consiglio di Stato ha proposto che i Comuni prevedano contributi a favore dei privati per la conservazione dei beni culturali.

Nel corso dello studio della presente variante, si è perciò esaminata la possibilità di un impegno finanziario del Comune, che non sarebbe da interpretare quale generico contributo alle spese di manutenzione, bensì quale partecipazione del Comune al finanziamento di misure che, pur valorizzando proprietà private, portano anche un avvaloramento culturale ed urbanistico alla Città e, perciò, diventano d'interesse pubblico.

Si è tuttavia dovuto osservare che questo tipo d'intervento finanziario del Comune presenta diverse incognite, difficoltà d'interpretazione e di decisione, complicazioni burocratiche e indeterminazione dei costi globali a carico del Comune.

Infatti, occorre:

- anzitutto valutare la giustificazione finanziaria degli interventi proposti ed accertarne la porzione d'interesse pubblico;
- fissare quali siano le persone (fisiche e giuridiche) alle quali è lecito (in funzione delle sole qualità in gioco o in relazione alla capacità economica) concedere una partecipazione alle spese;
- controllare i preventivi di spesa, seguire i lavori, controllare i consuntivi ecc.

Il peso degli impegni e delle procedure a carico dei Servizi comunali sarebbe tale da richiedere un importante potenziamento degli stessi. D'altra parte, poiché la programmazione delle opere appartiene alla libera scelta dei proprietari, il Comune non potrebbe preventivare il carico burocratico e tanto meno la disponibilità finanziaria necessaria.

In conclusione, il Municipio ha ritenuto opportuno non avanzare proposte specifiche di finanziamento, riservandosi di prendere eventuali iniziative dopo aver preso conoscenza del ritmo e dell'ampiezza dei lavori che i privati effettueranno, dopo approvazione della variante.

Qualora risultasse l'opportunità di una partecipazione finanziaria comunale, il Municipio presenterebbe al Consiglio Comunale uno specifico Messaggio, con le proposte di regolamentazione e la richiesta di credito.

15. Preventivo di spesa (Programma di realizzazione)

Visto che, come esposto al capitolo precedente, il Municipio non prevede una partecipazione agli interventi sulle diverse proprietà private, i costi diretti a carico del Comune per la realizzazione della variante si riducono alle eventuali richieste di indennità per espropriazione materiale che i privati potrebbero eventualmente protestare.

In apertura di questo Messaggio, si è però visto sottolineato che la scelta dei beni da

tutelare è stata effettuata, a livello sia tecnico che politico, attraverso un'attenta ponderazione degli interessi pubblici e privati, e applicando in maniera uniforme i giudizi, in modo da assicurare la parità di trattamento e la proporzionalità dei vincoli.

Vi è dunque la fondata opinione che l'espropriazione materiale potrebbe entrare in linea di conto soltanto in casi eccezionali che non possono essere stabiliti a priori.

D'altra parte, la frequenza di queste eventuali richieste dipende da circostanze aleatorie, legate a condizioni assolutamente non prevedibili: basti, per fare l'esempio più diretto, pensare ai tempi assai variabili delle procedure da percorrere prima che siano concesse e determinate le indennità.

In conclusione, non vi sono basi concrete per quantificare la cifra che potrebbe eventualmente essere a carico del Comune e nemmeno per prevederne la sua distribuzione nel tempo.

Pertanto riteniamo corretto non allegare il preventivo di spesa che la LALPT identifica con la denominazione "Programma di realizzazione". Allo stato attuale, si può affermare che le spese a carico del Comune si limitano a quelle degli studi effettuati - oggetto di richiesta di credito al Consiglio Comunale - e delle attività che rientrano nei compiti usuali dell'Amministrazione comunale.

16. Procedure

La variante segue la procedura ordinaria prevista dalla LALPT. Dopo l'adozione di competenza di codesto lodevole Consiglio Comunale, seguirà la pubblicazione, nel corso della quale i privati potranno presentare ricorsi che saranno decisi dal Consiglio di Stato contestualmente all'approvazione della variante.

17. Conclusioni

L'importante lavoro di identificazione e valutazione dei Beni Culturali si è fondato sugli approfonditi studi di base dell'UBC e sull'intelligente collaborazione dell'arch. Mauro Buletti.

La variante di PR, che si è sviluppata attraverso un approccio culturale ed urbanistico al di sopra delle modalità usuali permetterà alla Città di dotarsi, anche per i quartieri di Lugano, Castagnola e Bré dei necessari strumenti di tutela e valorizzazione dei beni culturali, che costituiscono un tassello fondamentale del nostro tessuto urbano, da tramandare alle generazioni future.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamati gli art. 34 LALPT, 12 cpv. 1 lett. d e h LOC, si invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore – Sezioni di Lugano, Castagnola e Bré (Piano del paesaggio) relativa ai Beni culturali di interesse cantonale e locale - comprendente i seguenti atti:

- 1.1 Variante al Piano del Paesaggio, Piano dei beni culturali (Sezioni di Lugano e Castagnola);

Indicazione dei Beni culturali d'importanza cantonale e locale, perimetri di valorizzazione comunali. perimetri di rispetto cantonali, zone archeologiche.

- 1.2 Variante al Piano del Paesaggio, Piano dei beni culturali (Sezioni di Lugano, Castagnola e Bré);
Indicazione dei Beni culturali d'importanza cantonale e locale, perimetri di valorizzazione comunali. perimetri di rispetto cantonali, zone archeologiche.
 - 1.3 Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR);
Nuovo articolo 34 NAPR - Beni culturali
 - 1.4 Piano particolareggiato della Zona Landriani - PP1 - Piano delle edificabilità;
Modifiche del Piano delle edificabilità conseguenti alla variante Beni culturali
 - 1.5 Piano particolareggiato della Zona Landriani - PP1 - Piano del traffico, AP, EP ed altri vincoli;
Modifiche del Piano del traffico, AP, EP ed altri vincoli conseguenti alla variante Beni culturali
 - 1.6 Piano particolareggiato della Zona Landriani - PP1 - Piano delle destinazioni e gradi di sensibilità;
Modifiche del Piano delle destinazioni e gradi di sensibilità conseguenti alla variante Beni culturali
 - 1.7 Piano particolareggiato della Zona Landriani - PP1 - Piano delle espropriazioni e rettifica confini;
Modifiche del Piano delle espropriazioni e rettifica confini conseguenti alla variante Beni culturali
 - 1.8 Piano Variante Via Besso Particelle 1359 - 1841 - 1896 - Piano di dettaglio del traffico, AP-EP e altri vincoli;
Modifiche del Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli conseguenti alla variante Beni culturali
 - 1.9 Piano Variante Via S. Franscini Particelle 874 - 875 - Piano di dettaglio del traffico, AP-EP e altri vincoli;
Modifica del Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli conseguenti alla variante Beni culturali
 - 1.10 Modifica del Piano delle zone, Sezione di Lugano
Modifica delle Legenda con richiamo ai beni culturali, ai perimetri di rispetto cantonali ed ai perimetri di valorizzazione comunali.
 - 1.11 Modifica del Piano delle zone, Sezione di Castagnola e Bré
Modifica delle Legenda con richiamo ai beni culturali, ai perimetri di rispetto cantonali ed ai perimetri di valorizzazione comunali.
 - 1.12 Modifica del Piano delle zone, Sezione di Castagnola e Bré (frazione di Caprino)
Modifica delle Legenda con richiamo ai beni culturali, ai perimetri di rispetto cantonali ed ai perimetri di valorizzazione comunali.
 - 1.13 Rapporto di pianificazione
(di carattere indicativo)
2. La variante è adottata nel suo complesso.
 3. È abrogato il previgente art.34 NAPR.
 4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione, art. 34 e

seguenti della LALPT.

5. È concesso un credito di Fr. 50'000.- per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.
6. La spesa sarà caricata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzata in un'unica annualità.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

lic. jur. M. Delorenzi

Ris. mun. 30/06/2010