

Locarno, 17 dicembre 2019

### RACCOMANDATA

Alla cortese attenzione del  
Municipio di Lugano  
Piazza Riforma  
6900 LUGANO

### **OPPOSIZIONE**

che presenta la STAN, Società Ticinese per l'Arte e la Natura, con sede a Locarno, per sé e per l'Associazione-madre, Patrimonio Svizzero, con sede a Zurigo, contro la domanda di costruzione per un nuovo complesso multifunzionale a destinazione alberghiera e residenziale sul fmn. 29 di Lugano-Viganello (via al Lido 2A/via la Santa 14), pubblicata dal 2 al 17 dicembre 2019 (Istante: Artisa Developer AG, Metallstrasse 4, 6300 Zug)

### **IN ORDINE**

- Questa opposizione è tempestiva, poiché secondo il bando di pubblicazione, il termine ultimo per l'inoltro di eventuali opposizioni è il 17 dicembre 2019.
- La legittimazione della STAN e della sua società-madre nazionale, Patrimonio svizzero, è pacifica, poiché data per legge (Art. 8 Legge edilizia cantonale) in quanto associazione riconosciuta da più di 10 anni.

### **IN FATTO E IN DIRITTO**

#### **Premessa**

Abbiamo preso atto dell'incarto della domanda di costruzione e dei rispettivi regolamenti edilizi e norme federali, cantonali e comunali ad essa inerenti.

Volontà e compito della nostra associazione è segnalare quegli aspetti di ordine paesaggistico, urbanistico e architettonico molto incisivi ritenuti non confacenti alle normative e indirizzi di piano regolatore comunale e delle istanze superiori.

#### **Aspetti generali di NAPR (Lugano-Viganello) e di Legge Edilizia Cantonale**

- L'art.1 NAPR definisce la base legale di rispetto delle varie leggi di istanza superiore al PR locale.  
L' art.6 NAPR definisce gli obiettivi di piano regolatore e più precisamente:  
art.6.1 in generale "*..nell'ottica di un miglioramento della qualità della vita e dello sviluppo economico.*"  
art.6.2 in particolare esso mira a "*regolare lo sviluppo edilizio nei limiti della prevedibile evoluzione demografica ed economica del Comune, favorendo una prudente densificazione del tessuto urbanistico esistente,*"

Riteniamo che già solo nel rispetto di quest'ultimo enunciato il Comune (vista l'attuale situazione demografica addirittura in fase decrescente) debba esaminare, motivare e quindi sospendere la procedura di DdC.

- Gli artt. 2 e 3 LE regolano l'interdipendenza delle competenze, l'art. 27 LE definisce la necessità di realizzare apposite aree di svago, gli artt. 17 e 18 NAPR regolano gli obiettivi comunali per aree di svago e di verde.

Pur tenendo presente l'esenzione concessa a questa zona di PR per questi 2 aspetti (vedi anche art. 40.6), non viene indicato se e come viene rispettata la LE, in particolare in questo caso di forte aumento di superfici adibite all'abitazione.

### **Aspetti specifici della DdC inoltrata**

- Riguardo alla legislazione che regola il quoziente di residenze primarie e secondarie come pure sulla modalità di ripartizione, vincoli e di uso dei locali per residenze alberghiere e paralberghiere, la DdC non specifica chiaramente come e se le normative legali in questione siano da applicare. I vincoli e l'uso dei locali per residenze alberghiere e paralberghiere sono dubbi.
- La richiesta di esenzione di realizzare tutti i posteggi richiesti pur se di principio motivata (vedi relazione istanti) necessita dapprima di una base legale (anche per evitare discriminazioni pianificatorie-finanziarie).
- Da progetto risultano locali abitabili (camere e locali lavoro alberghiere) al piano interrato e quindi problematici in quanto a vista laterale.
- L'art.59 NAPR definisce le aperture/ventilazioni e l'art.20 le immissioni foniche: il progetto presentato è conflittuale con questi aspetti di qualità di vita (aperture di locali abitabili verso la strada - finestre fisse - minima anta apribile).
- L'art.33 NAPR, in riferimento al Piano del paesaggio, definisce le aree di promozione o valorizzazione d'elementi di valore paesaggistico, naturalistico e storico-culturale (APNP), tra cui l'oggetto *Ferrovia Lugano-Cadro-Dino* Elemento paesaggistico protetto:
  - proprio sullo stesso fondo della DdC è presente l'ex stazione ferroviaria con il suo valore storico-architettonico di memoria e identità cittadina;
  - l'attuale PR prevede ora un allineamento stradale per i nuovi edifici :  
nulla toglie che l'attuale edificio possa comunque sopravvivere ed essere integrato nel progetto sul sedime libero laterale.

Appare tra l'altro *incomprensibile e ingannevole come nella documentazione "fotografie del fondo - stato di fatto" della DdC risulta mancante il settore con l'ex stazione ARL!*

### **Aspetti urbanistici generali**

La Città di Lugano lo scorso 29 novembre annunciava la pubblicazione del concorso per la prequalifica di tre gruppi incaricati di elaborare una visione del Piano direttore comunale. Una decisione di cui si parlava e che era auspicata giustamente da anni. Sarebbe però a nostro avviso un grave errore strategico, per non dire un atto sconsiderato, avallare in questo momento – proprio quando viene riconosciuta la necessità di un nuovo Piano Regolatore al fine di dare un ordine all'evoluzione futura della città – dar luogo alla distruzione di un patrimonio storico e di architettura industriale così profondamente ancorato nella memoria collettiva e nell'identità locale come l'autorimessa dell'antica ferrovia Lugano-Cadro-Dino, dando il via libera a un mega-progetto che sconvolgerebbe radicalmente l'assetto di un quartiere centrale della città senza neanche permettere che il nuovo Piano direttore comunale possa fissare le linee guida essenziali dello sviluppo futuro dell'agglomerato. Si tratta infatti di un intervento edilizio ingente, che consentirebbe

l'insediamento di circa 300 persone (appartamenti) e di circa 150 unità turistiche (camere d'albergo e posti ristorante), e che come tale avrebbe la "massa critica" per incidere nello sviluppo urbanistico della città, con tutte le conseguenze del caso. Oltretutto si tratta di un sedime di proprietà para-pubblica (ARL / TPL), motivo per cui questa "fuga in avanti" speculativa - senza attendere la conclamata e necessaria revisione e affinamento del PR cittadino - parrebbe a maggior ragione incomprensibile.

**Menzione nell'ISOS**

Lo stabile delle autolinee regionali luganesi è tra l'altro menzionato anche nell'Inventario degli insediamenti di importanza nazionale (ISOS) quale "edificio con tratti industriali dell'inizio del secolo XX e palazzina amministrativa in forma di villa; ca. 1900" a cui gli autori dell'ISOS attribuiscono un obiettivo di salvaguardia "A" - che consiste nella conservazione integrale della sostanza costruita - per il suo significato.

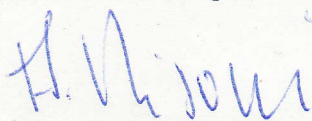
Tra l'altro, considerato che la variante "beni culturali" del 2008 fu applicata solo al territorio della "vecchia Lugano" (cioè Lugano, Castagnola e Brè), riteniamo auspicabile quanto prima possibile una completazione della protezione - previa individuazione dei beni culturali degni di salvaguardia - anche ai quartieri non toccati dalla citata variante del 2008, tra cui figura appunto anche Viganello, sul cui territorio si trova il deposito ARL.

**Richiamato quanto precede, chiediamo di decidere che a questa domanda di costruzione sia negata la licenza edilizia.**

Con la massima stima,

Per la SOCIETÀ TICINESE PER L'ARTE E LA NATURA (STAN):

(su incarico del Consiglio direttivo)



Arch. Antonio Pisoni

Copia p.c. a: Patrimonio svizzero/Schweizer Heimatschutz, Zurigo