

numero

Bellinzona

1617

fr

26

12 aprile 2017

Repubblica e Cantone Ticino
Consiglio di Stato
Piazza Governo
Casella postale 2170
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 43 20
fax +41 91 814 44 35
e-mail can-sc@ti.ch

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Consiglio di Stato

vista la **variante di PR** relativa ai **beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré**,

trasmessa per approvazione dal Municipio di **Lugano** il 4 aprile 2012

richiamato l'art. 37 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) in combinazione con l'art. 107 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 1 gennaio 2012 (RL 7.1.1.1),

considera quanto segue.

CITTÀ DI LUGANO					
DEP.	DPS	DPAM	DEPGC	GIUR	AMM
		0			
21 APR. 2017					
DIRETTORE			VICE DIR		

SOMMARIO

1.	INTRODUZIONE	4
1.1.	SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE	4
1.2.	IL PROCESSO PIANIFICATORIO.....	4
1.3.	COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE	4
1.4.	GARANZIA DELLA PROPRIETÀ	5
1.5.	PARITÀ DI TRATTAMENTO	5
2.	PREMESSE FORMALI.....	6
2.1.	ITER PROCEDURALE.....	6
2.2.	ATTI TRASMESSI PER APPROVAZIONE.....	6
2.3.	OSSERVAZIONI GRAFICHE	7
3.	CONSIDERAZIONI DI MERITO	7
3.1.	VERIFICA DELLA VARIANTE DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO.....	7
3.2.	SITUAZIONE PIANIFICATORIA COMUNALE DELLA SEZIONE DI LUGANO E DI CASTAGNOLA-BRÉ	7
3.3.	COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE E CON I PR DELLE ALTRE SEZIONI DI LUGANO	9
3.4.	CRONISTORIA E IMPOSTAZIONE	10
3.5.	ITER COSTITUTIVO DELL'INCARTO.....	11
3.6.	CONTENUTI DELLA VARIANTE E TERRITORIO PIANIFICATO	15
3.7.	OSSERVAZIONI DI CARATTERE FORMALE SULLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA.....	18
3.8.	BENI CULTURALI DI INTERESSE CANTONALE	18
3.9.	BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE	37
3.10.	ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI	48
3.11.	CONTRIBUTO FINANZIARIO ALLA CONSERVAZIONE.....	50
3.12.	NORME DI ATTUAZIONE	50
3.13.	VARIANTI PUNTUALI DI ADEGUAMENTO DEL PR A SEGUITO DELLA VARIANTE PRINCIPALE.....	62
4.	RICORSI CONTRO LE VARIANTI.....	63
4.1.	ELENCO DEI RICORRENTI.....	63
4.2.	DECISIONE DEI RICORSI	65
5.	RIASSUNTO DELLE DECISIONI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DELLE VARIANTI E DALLA DECISIONE DEI RICORSI.....	155
5.1.	NON APPROVAZIONI E MODIFICHE D'UFFICIO	155
5.2.	DECISIONI SOSPESE.....	155
5.3.	DECISIONI CON L'ANNUNCIO DELL'INTENZIONE DI MODIFICARE D'UFFICIO IL PR.....	156
6.	DISPOSITIVO	156
7.	COMUNICAZIONE.....	159
8.	ALLEGATI	162

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELLA PIANIFICAZIONE

Giusta l'art. 75 cpv. 1 Costituzione federale (Cost.), "la pianificazione territoriale è volta a un'appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e a un ordinato insediamento del territorio."

Questo postulato è sviluppato dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT). Giusta l'art. 1 LPT il suolo deve essere utilizzato con misura e l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del Paese. A tal fine la pianificazione deve tenere conto delle condizioni naturali come pure dei bisogni della popolazione e dell'economia. Con misure pianificatorie è poi necessario sostenere in particolare gli sforzi tesi a:

- proteggere le basi naturali della vita (come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio – pure tutelati dagli art. 73, 74, 76, 77 e 78 Cost.);
- creare e conservare insediamenti accoglienti e le premesse territoriali per le attività economiche;
- promuovere la vita sociale, economica e culturale nelle singole parti del Paese e decentralizzare adeguatamente l'insediamento e l'economia;
- garantire una sufficiente base di approvvigionamento del Paese e la difesa nazionale.

1.2. IL PROCESSO PIANIFICATORIO

Nel sistema della LPT la pianificazione deve avere luogo in diverse tappe, corrispondenti ad altrettanti livelli decisionali: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione. Il piano di utilizzazione (PR) è adottato secondo le indicazioni del PD (artt. 6 segg.; 26 cpv. 2 LPT), nell'ambito di una procedura nella quale è garantita la protezione giuridica (artt. 33 seg. LPT) e la partecipazione democratica (art. 4 LPT). Esso disciplina l'uso ammissibile del suolo (art. 14 LPT) e rende vin-colante verso i privati detto ordinamento oltre che il contenuto del piano direttore (art. 21 cpv. 1 LPT). La procedura del permesso di costruzione è invece intesa a chiarire la compatibilità di costruzioni od impianti con la disciplina dell'utilizzazione sancita a livello del piano di utilizzazione.

1.3. COMPETENZA ED AUTONOMIA COMUNALE

Il PR è lo strumento principe della pianificazione a livello comunale. Esso è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale (cfr. art. 24 cpv. 1, 34 cpv. 1 LALPT).

Secondo la legislazione ticinese il Consiglio di Stato, che approva i PR comunali (art. 37 cpv. 1 LALPT), dispone di un pieno potere cognitivo, essendogli conferita la facoltà di controllare non solo la legittimità, ma anche l'opportunità delle scelte pianificatorie; ciò ovviamente nel rispetto dell'autonomia riconosciuta al Comune nella pianificazione locale (cfr. art. 50 cpv. 1 Cost.; art. 16 Cost. ticinese; Rep. 1989, p. 422, c. 2 e rif.) e con il riserbo imposto alle autorità superiori dall'art. 2 cpv. 3 LPT verso le autorità subordinate, cui deve essere lasciato "il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti".

1.4. GARANZIA DELLA PROPRIETÀ

La proprietà è garantita dall'art. 26 cpv 1 Cost. Tale garanzia non è tuttavia assoluta: in caso d'espropriazione o di restrizione equivalente della proprietà è dovuta piena indennità (art. 26 cpv 2 Cost.).

Giusta l'art. 36 Cost., una limitazione della garanzia della proprietà è possibile, a condizione che abbia una base legale (restrizioni gravi devono essere previste dalla legge) (cpv 1), che sia giustificata da un interesse pubblico (cpv 2) e che sia proporzionata allo scopo (cpv 3). L'essenza della garanzia della proprietà è intangibile (cfr. cpv 4).

a) Base legale

In adempimento dell'art. 75 Cost., il PR disciplina l'uso ammissibile del territorio comunale suddividendolo in zone e stabilendo le norme di attuazione concernenti sia le singole zone sia l'intero territorio. Le relative disposizioni, norme astratte e generali, adottate dal legislatore comunale e soggette a referendum, costituiscono la base legale delle restrizioni della garanzia della proprietà.

b) Interesse pubblico

La condizione dell'interesse pubblico possiede una valenza ristretta, considerato che, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, ogni interesse pubblico è fondamentalmente atto a giustificare una limitazione della proprietà, nella misura in cui lo scopo prefisso non è di natura esclusivamente fiscale o contrario ad altre norme di rango costituzionale.

c) Proporzionalità

Per quanto concerne il criterio della proporzionalità, si osserva che, secondo la giurisprudenza, una limitazione della proprietà non può eccedere ciò che è necessario per raggiungere l'interesse pubblico perseguito. Se lo scopo può essere raggiunto con misure meno incisive, adottarne di più ampia portata significherebbe violare il principio della proporzionalità e di conseguenza pure il disposto costituzionale di cui all'art. 36 cpv 3 Cost.

1.5. PARITÀ DI TRATTAMENTO

In ambito pianificatorio il principio di uguaglianza giuridica, sancito dall'art. 8 Cost., svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. E' quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio di cui all'art. 9 Cost.: una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione che tocca il singolo immobile contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema.

2. PREMESSE FORMALI

2.1. ITER PROCEDURALE

- a) in data 21 marzo 2008, il Municipio di Lugano ha inviato il progetto di variante del PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT, sul cui merito il Dipartimento si è espresso il 18 marzo 2009;
- b) la variante in esame è stata posta in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. Entro il termine fissato sono pervenute al Municipio 30 osservazioni e richieste scritte;
- c) la variante è stata sottoposta al legislativo comunale con messaggio municipale n. 8077 dell'8 luglio 2010. La Commissione della pianificazione ha trasmesso il suo rapporto al Consiglio comunale che, nella seduta del 12 settembre 2011, ha adottato la variante di PR proposta dal Municipio;
- d) in seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale n. 3/2012 del 10 gennaio 2012, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT;
- e) al Consiglio di Stato sono pervenuti 18 ricorsi contro la variante;
- f) in data 4 aprile 2012 il Municipio di Lugano ha presentato al Consiglio di Stato domanda di approvazione delle varianti di PR, con gli allegati che documentano il rispetto della procedura di adozione. Successivamente, in data 27 maggio 2013, il Municipio ha trasmesso i ricorsi e le relative sue osservazioni.

Alla luce dell'iter procedurale esposto (cfr anche punto 2.1), si ritiene che il Comune abbia ottemperato correttamente alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

2.2. ATTI TRASMESSI PER APPROVAZIONE

La variante di PR trasmessa per approvazione è composta dai seguenti atti:

- a) un fascicolo *Piano Regolatore di Lugano, Sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, Variante dei Beni Culturali* (ottobre 2011) comprendente:
 - raccolta delle schede dei beni culturali di interesse cantonale;
 - raccolta delle schede dei beni culturali di interesse locale;
- b) *Sezioni di Lugano e Castagnola - Variante al Piano del paesaggio / Piano dei beni culturali - 2 tavole distinte, scala 1:4'000* (ottobre 2011);
- c) *Sezione di Lugano - Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli - Via S. Franscini Particelle 874-875 - scala 1:1'000* (ottobre 2011);
- d) *Sezione di Lugano - Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli - Via Besso Particelle 1359-1841-1896 - scala 1:1'000* (ottobre 2011);

- e) Sezione di Lugano - *Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 - Piano delle destinazioni e gradi di sensibilità* - Variante beni culturali - scala 1:500 (ottobre 2011);
- f) Sezione di Lugano - *Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 - Piano del traffico AP-EP ed altri vincoli* - Variante beni culturali - scala 1:500 (ottobre 2011);
- g) Sezione di Lugano - *Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 - Piano delle edificabilità* - Variante beni culturali - scala 1:500 (ottobre 2011);
- h) Sezione di Lugano - *Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 - Piano delle espropriazioni e rettifica confini* - Variante beni culturali - scala 1:500 (ottobre 2011);

2.3. OSSERVAZIONI GRAFICHE

Nel complesso la documentazione trasmessa per approvazione è completa e permette un confacente esame. Gli atti di PR presentati per approvazione adempiono quindi i requisiti formali stabiliti dalla legge.

3. CONSIDERAZIONI DI MERITO

3.1. VERIFICA DELLA VARIANTE DA PARTE DEI SERVIZI DELLO STATO

Nell'ambito della presente procedura, per una definitiva presa di posizione e per la verifica degli aspetti di dettaglio che non si sono potuti valutare o approfondire in sede di esame preliminare, è stato consultato unicamente l'Ufficio beni culturali, che ha formulato le proprie osservazioni con preavviso del 30 giugno 2016 e successivo complemento del 26 ottobre 2016. Le considerazioni ivi proposte sono riprese, per quanto necessario, nel seguito.

3.2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA COMUNALE DELLA SEZIONE DI LUGANO E DI CASTAGNOLA-BRÉ

Il PR della sezione di Lugano è stato approvato dal CdS il 24 giugno 1986 con risoluzione n. 3581, mentre quello delle sezioni di Castagnola e Bré il 7 dicembre 1993 con risoluzione n. 10645. Entrambi gli atti sono stati in seguito adattati per mezzo di diverse varianti di PR.

I due PR segnalano alcuni edifici come monumenti storici (per lo più edifici religiosi), ma le NAPR sono sprovviste di uno specifico articolo che descriva le possibili modalità di intervento su questi stabili. Sono previste delle zone di Protezione dei monumenti (art. 33 NAPR) all'interno delle quali valgono le norme edificatorie delle rispettive zone, ma le nuove costruzioni possono essere assoggettate a condizioni particolari (limiti di altezza, forma, ubicazione) al fine di non pregiudicare la predominanza nel paesaggio dei monumenti.

Un'ulteriore tipo di tutela di carattere generico e non segnalata sugli allegati grafici dei PR è prevista dall'art. 34 NAPR (Protezione del patrimonio artistico e delle caratteristiche ambientali) che permette al Municipio, sentito il parere di commissioni cantonali e comunali competenti, di imporre vincoli particolari

all'edificazione in vicinanza di monumenti ed altri luoghi di interesse storico, artistico ed ambientale.

Sono inoltre delimitate delle zone di protezione della cattedrale di San Lorenzo, del palazzo Riva (Piazza Cioccaro) e della chiesa di S. Maria degli Angeli, istituite tramite diversi decreti esecutivi (rispettivamente 19 settembre 1952, 27 luglio 1953 e 23 gennaio 1979) sulla base dell'art. 12 dell'allora Legge cantonale per la protezione dei monumenti storici ed artistici del 15 aprile 1946. I monumenti all'interno dei nuclei storici sono soggetti alle prescrizioni della zona nucleo (NT) comprendente i nuclei di Aldesago, Bré, Caprino, Cassarate, Castagnola, Cortivo, Lugano, San Maurizio e Ruvigliana.

La zona NT è regolata dall'art. 19 NAPR che prevede interventi calibrati in base all'importanza ed alla sostanza storica, culturale ed architettonica degli edifici. I monumenti storici sono soggetti a soli interventi di restauro totale (art. 19 cpv. 2.1 NAPR) o di intervento conservativo (art. 19 cpv. 2.2 NAPR).

La situazione pianificatoria di Villa Favorita è per contro complessa e può essere riassunta come segue:

- su tutto il parco si estende il *Comprensorio di protezione della riva del lago* regolato dall'art. 30 cpv. 1 NAPR. Lo stesso ricopre le specifiche zone di utilizzazione descritte di seguito ed è volto essenzialmente alla protezione degli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale;
- la prima parte del parco, dall'entrata fino alla prima limonaia, è inserita nella *Zona di mantenimento (M)* regolata dall'art. 30 cpv. 2 NAPR nella quale, in sintesi, è ammessa la riattazione, la manutenzione, il rifacimento delle costruzioni nel rispetto delle volumetrie e delle caratteristiche ambientali ed estetiche esistenti. Per ragioni funzionali sono permessi pure ampliamenti delle volumetrie esistenti (10% al massimo) a condizione che l'ambientamento e l'estetica delle costruzioni lo consenta;
- il comparto della Villa Favorita è inserito nella *Zona monumento (MS)* regolata dall'art. 30 cpv. 3 NAPR nella quale valgono i disposti della *Zona di mantenimento (M)*, ma devono essere ossequiate le direttive delle autorità cantonali competenti per la protezione dei monumenti storici ed artistici.

In sede di revisione del PR di Castagnola (approvato dal CdS il 7 dicembre 1993) il Comune aveva proposto per il comparto della pinacoteca una *Zona speciale pinacoteca (SP)* finalizzata all'ampliamento della sala espositiva esistente. Questa è stata tuttavia stralciata dall'allora Tribunale della pianificazione del territorio con sentenza del 5 febbraio 1996 (incarto n. 90.1994.326) in quanto non più supportata dal necessario interesse pubblico a seguito del trasferimento della collezione d'arte a Madrid.

A seguito della citata sentenza l'area della pinacoteca rimane assoggettata in parte esclusivamente al Comprensorio di protezione della riva del lago, ed in parte alla zona senza destinazione specifica SDS.

3.3. COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE E CON I PR DELLE ALTRE SEZIONI DI LUGANO

3.3.1. Pianificazione di ordine superiore

I documenti pianificatori di ordine superiore significativi per l'esame della variante sono i seguenti.

- Scheda R/M3 di PD, *Agglomerato del Luganese*

Tra le strategie di sviluppo promosse dalla scheda R/M3 relative alle aree centrali e suburbane dell'agglomerato Luganese, vi è la *rivalorizzazione dei pregi storici, spaziali e paesaggistici del Centro*, che si realizza, tra l'altro, anche con lo sviluppo di indirizzi pianificatori finalizzati alla tutela dei manufatti protetti in qualità di beni culturali. Questa strategia è da considerare valida per tutti i quartieri della città, seppur da modulare e concretizzare in modo differenziato a dipendenza delle caratteristiche e delle funzioni di ogni singolo quartiere.

- Scheda P7 di PD, *Laghi e rive lacustri*

Questa scheda prevede una passeggiata a lago di fronte a Villa Favorita.

- Scheda P10 di PD, *Beni culturali*

La scheda sostiene la necessità di un atteggiamento di protezione e valorizzazione dei beni culturali come elementi costitutivi dell'identità e del territorio ticinesi. Ciò implica quindi che ai beni culturali ed al loro contesto sia attribuito un ruolo cardine nella progettazione territoriale e del paesaggio.

3.3.2. Pianificazione delle altre sezioni del Comune di Lugano

Ad eccezione di Viganello, Pregassona e Barbengo i cui PR si ispirano ai precetti della *Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali* del 13 maggio 1997 (LBC) e del relativo regolamento di applicazione del 6 aprile 2004 (RBC), individuando sia i beni culturali di interesse cantonale che quelli di interesse locale, le altre sezioni si riferiscono ancora per lo più al concetto di "monumento storico" secondo la vecchia *Legge cantonale per la protezione dei monumenti storici ed artistici* del 1946. Nel caso di Gandria non è addirittura individuato nessun oggetto degno di protezione.

Considerato che la procedura adottata per l'individuazione dei beni culturali nelle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré è per certi versi esemplare, lo scrivente Consiglio chiede al Comune di promuoverla anche nell'ambito delle future revisioni o varianti dei PR delle altre sezioni. Ciò permetterà alla Città di disporre di uno strumentario per la gestione dei beni culturali omogeneo su tutto il territorio comunale.

3.3.3. Inventario svizzero degli insediamenti da proteggere (ISOS)

L'Inventario svizzero degli insediamenti da proteggere (ISOS) è stato aggiornato nel 2006 per quanto riguarda le regioni del Luganese, del Mendrisiotto, della Vallemaggia e della Leventina.

Nei comparti di Lugano e Castagnola-Bré sono stati censiti i seguenti insediamenti: nuclei di Lugano, di Bré e di Castagnola quali insediamenti di importanza nazionale, nucleo di Aldesago quale insediamento di importanza lo-

cale. La scheda relativa a Castagnola sottolinea in particolare gli importanti valori paesaggistici, urbanistici ed architettonici del complesso di Villa Favorita.

I Comuni interessati dall'inventario ISOS verificano che le norme e le misure pianificatorie di cui dispongono sono adeguate per la tutela e la valorizzazione dei loro insediamenti, modificandole opportunamente in sede di PR. Tale verifica comprende anche la considerazione della protezione degli edifici più significativi dal punto di vista storico, architettonico ed urbanistico.

Il CdS segnala che al di fuori dei comparti considerati dalla presente variante di PR, l'ISOS aggiornato comprende pure i seguenti insediamenti:

- **di importanza nazionale:** il nucleo di Gandria e le sue cantine ed il nucleo di Barbengo;
- **di importanza locale:** Davesco, Ligaino-Orlino, Noranco, Pambio, Pazzallo e Viganello;
- **di importanza regionale:** Soragno.

3.4. CRONISTORIA E IMPOSTAZIONE

Lo scrivente Consiglio ritiene doveroso segnalare in entrata che la variante all'esame rappresenta il risultato di un lungo percorso di collaborazione, tra il Comune di Lugano e l'Ufficio dei beni culturali del Dipartimento del territorio, iniziato nel mese di ottobre del 2005, e di un metodo di lavoro (censimento informatizzato e proposte di tutela; elaborazione di criteri di scelta) applicato per la prima volta su ampia scala nel Canton Ticino.

Gli studi volti all'identificazione del patrimonio monumentale di Lugano degno di essere protetto ebbero inizio nel 2005, quando il Municipio contattò l'UBC al fine di avviare la catalogazione dei beni culturali (censimento) mediante il SIBC (Sistema informativo dei beni culturali del Cantone Ticino). Nel Messaggio sul preventivo 2005 della Città, l'esecutivo comunale aveva al proposito comunicato che intendeva *"dare avvio ad un aggiornamento e completamento dello studio degli anni '80 di Rossi, Campi, Busolini e Fumagalli "Inventario dell'architettura ticinese dal 1850 al 1930", considerando anche l'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). Questo con lo scopo [...] di poi successivamente valutare opportunità di incentivi e/o vincoli per favorirne la conservazione e valorizzazione"*.

L'accresciuta sensibilità della popolazione, confortata e rafforzata dall'attenzione mediatica nei confronti della demolizione di una serie di edifici, per lo più ville dell'ultima metà del XIX secolo e dei primi anni del XX secolo, avevano indotto le autorità comunali alla necessità di applicare i disposti della LBC. Nel giro di poco più di un anno erano infatti giunti sui banchi del Consiglio comunale diversi atti volti a proporre la protezione del patrimonio architettonico, storico, artistico e culturale e ad apportare opportuni adattamenti al PR al fine di poterlo conservare e valorizzare. Basta ricordare ad esempio la mozione per la salvaguardia di Villa Stauffer-Frizzi a Montarina (gennaio 2005), l'interpellanza *"Inventario dei beni architettonici... da demolire?"* (21 gennaio 2006), l'interrogazione *"Salviamo Villa Wesphal"* (2 marzo

2006) e la mozione per la “*Salvaguardia degli edifici di pregio storico, architettonico e artistico*” (10 aprile 2006).

Il 19 giugno 2006 la Sezione dello sviluppo territoriale (SST) trasmetteva al Municipio un primo elenco di beni culturali meritevoli di protezione ai sensi della LBC di Lugano e Castagnola.

Nei mesi di settembre-ottobre 2006 il Municipio costituiva un gruppo di lavoro di supporto (con la partecipazione dei pianificatori, dell'UBC, di delegati della CBC e di esperti indipendenti), che allargava notevolmente l'elenco dei beni culturali degni di tutela sul piano locale.

Il 21 marzo 2008 il Municipio inviava il progetto di Variante PR al DT per esame preliminare, compiendo scelte restrittive, che consideravano solo marginalmente le indicazioni suggerite dalla SST e dal gruppo di lavoro.

Il 18 marzo 2009 il DT formalizzava l'esame preliminare, allegando una nuova lista, per quanto possibile, esaustiva dei beni culturali, segnalando tuttavia la necessità di tenere in maggiore considerazione i beni culturali locali già individuati nel 2006, come pure la necessità di comprendere nella Variante PR anche alcuni settori ignorati o solo parzialmente indagati (area della stazione FFS, comparto a sud di Via Balestra, Brè, cantine di Caprino, nuclei storici).

Il 12 settembre 2011 il Consiglio comunale di Lugano, dopo un approfondito rapporto della Commissione della pianificazione del 29 agosto 2011, approvava la variante, adottando un elenco di beni culturali locali assai più ampio di quello sottopostogli dal Municipio.

Il 4 aprile 2012 il Municipio inoltrava al CdS la domanda di approvazione della variante così come adottata dal Consiglio comunale.

3.5. ITER COSTITUTIVO DELL'INCARTO

A distanza ormai di dieci anni dall'inizio del lavoro lo scrivente Consiglio ritiene opportuno riconsiderare criticamente l'iter costitutivo dell'incarto, non solamente per verificare il documento in esame e gli effetti dell'applicazione della LBC nella realtà urbana di Lugano, ma anche per cercare di evidenziare se gli obiettivi del processo di patrimonializzazione dei beni culturali siano stati effettivamente raggiunti. A mente della scrivente Autorità occorre soprattutto riflettere sul metodo (criteri adottati per il censimento; criteri di scelta dei beni culturali cantonali e locali da tutelare; rapporto tra beni culturali e pianificazione) e sull'impostazione culturale degli atti pianificatori.

3.5.1. Impostazione del censimento

Nel 2005 fu utilizzato per la prima volta il Sistema informativo dei beni culturali del Cantone Ticino (SIBC) per censire ed identificare i beni culturali degni di essere tutelati in un'importante realtà urbana qual è la città di Lugano. Occorre ricordare che all'UBC e alla CBC non erano immediatamente evidenti e manifesti gli effetti e il significato normativo dell'applicazione di questo strumento. Più precisamente fu sottovalutata, almeno nelle fasi iniziali del censimento, l'utilizzazione del SIBC come strumento analitico della realtà patrimoniale urbana. A Lugano, contrariamente a quanto avvenuto in seguito in altri contesti, si agì con minore acribia, rinunciando a censire sistematicamente tutti gli edifici e i manufatti che avessero anche un minimo significato architet-

tonico e urbanistico. La conseguenza di questo prudente atteggiamento iniziale si riflesse sulle proposte di tutela da parte della CBC e dell'UBC. In alcuni casi, specialmente laddove il tessuto urbano cittadino era in parte compromesso, si rinunciò a proporre misure di tutela ritenendo poco significativo l'apporto dell'architettura storica alla qualità della città.

3.5.2. Scegliere per tutelare

Benché si sia manifestata con sufficiente chiarezza la volontà di identificare e tutelare gli edifici più rappresentativi e importanti della storia della Città, occorre segnalare che nel processo di patrimonializzazione del patrimonio culturale non sono mancate e non mancano le incertezze. Sono significative, in tal senso, le indecisioni iniziali del Municipio circa le scelte compiute (con il conseguente ampliamento degli elenchi di edifici tutelabili da parte del Consiglio comunale), la preponderante preminenza, nella valutazione dei vincoli, delle conseguenze giuridiche e degli effetti dei vincoli sulle proprietà private, la rinuncia all'inserimento nella variante di taluni comparti cittadini, tra cui in particolare il centro cittadino, le considerazioni che relativizzano l'impatto della conservazione dei beni culturali sul tessuto cittadino con la sua messa a confronto con *"le esigenze di modernizzazione"*.

A tal proposito lo scrivente Consiglio è dell'avviso che le scelte di tutela non possono essere dettate esclusivamente da considerazioni di ordine funzionale, economico, architettonico e urbanistico. I fattori che fanno sì che un edificio o un manufatto possano essere identificati e denominati come bene culturale sono sempre molteplici (cfr. cap. 1.4 del documento Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera edito dalla Commissione federale dei monumenti storici (CFMS) nel 2007: *"I monumenti storici sono caratterizzati dal loro valore di testimonianza storica; quest'ultimo si compone di una moltitudine di caratteristiche. Il valore del monumento storico è costituito dalla somma di diverse caratteristiche. Ne fanno parte, ad esempio, il significato culturale, la funzione storica, la documentazione di un particolare strato sociale, di singoli personaggi o corporazioni, la qualità artigianale o artistica, la posizione all'interno di un insediamento o nel paesaggio"*). Questi criteri di selezione e identificazione valgono non solamente per i beni cantonali, ma anche per quelli locali.

Lo scrivente Consiglio ritiene opportuno ricordare che il bene culturale locale non è un bene culturale cantonale di categoria inferiore, bensì un edificio o un manufatto la cui tipologia talvolta è ben presente sull'intero territorio cantonale, ma la cui pregnanza monumentale, storica, culturale e architettonica in un contesto circoscritto ("locale" per l'appunto!) è rimarchevole e che per questo motivo viene riconosciuto come degno di essere conservato da parte della collettività locale.

È quindi ovvio che la conservazione dei beni culturali e degli edifici determina la qualità urbana, ma è altrettanto ovvio che la conservazione dei beni culturali – proteggere edifici e manufatti – deve valere per sé stessa. La volontà di conservare un edificio o un manufatto di interesse cantonale o locale è determinata soprattutto dalle sue qualità intrinseche e dalla necessità di confermare nel tempo una cultura architettonica, artistica o storica altrimenti destinata alla sparizione.

3.5.3. Beni culturali e ISOS

Gli aspetti normativi e pianificatori non sempre riescono a tradurre in modo adeguato l'operazione di patrimonializzazione, vale a dire quella di scegliere una vocazione per il patrimonio edilizio del territorio comunale (il restauro) e una progettualità territoriale chiara sulla funzione e il ruolo dei beni culturali. Conservare i beni culturali significa possedere una salda conoscenza della storia del territorio in cui si opera, ma nel contempo avere una visione progettuale del suo futuro; significa insomma sapere cosa conservare, ma anche cosa fare e come valorizzare i beni culturali all'interno del tessuto urbano.

Circa la portata dell'ISOS, rispettivamente la sua applicazione in ambito pianificatorio, il Tribunale Federale il 1° aprile 2009 ha emesso l'ormai nota "*Sentenza Rüti*" (DTF 135 II 209). Inoltre il 15 novembre 2012 la Confederazione ha pubblicato le Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione, dalle quali risulta come l'ISOS deve essere considerato anche nel quadro di compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione che nell'ambito delle disposizioni edilizie. In particolare i Comuni sono ora tenuti a motivare la disattenzione dell'inventario ISOS e dimostrare la prevalenza degli interessi privati su quelli legati alla conservazione del bene. Ulteriori chiarimenti circa la portata dell'ISOS in relazione alla protezione dei beni culturali sono contenute nell'articolo L. Anastasi e D. Socchi "*La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS*" (Rivista ticinese di diritto n. 1 - 2013).

Anche a Lugano, alla luce di queste considerazioni, l'ISOS è lo strumento che offre una lettura storica complessiva del tessuto urbano del territorio comunale (la città medievale con i suoi sviluppi ottocenteschi e novecenteschi) e nel contempo funge da valido supporto anche e soprattutto per una politica di identificazione, tutela e valorizzazione dei beni culturali locali.

Non a caso l'ISOS elenca attraverso specifiche raccomandazioni le misure necessarie per valorizzare i beni culturali, chiedendo maggiore attenzione per la struttura e la spazialità dei quartieri medievali, la conservazione dell'edilizia alberghiera e abitativa del XIX e inizio XX secolo, della silhouette del fronte sul lago (salvaguardia dell'effetto complessivo della vista d'insieme della riva), la tutela dei parchi sulla riva e delle fasce di verde, la conservazione integrale dell'architettura della *Belle Époque* e un'attenzione particolare per l'edificazione degli anni 1940-1975, il risarcimento di interventi edilizi sbagliati (qualità architettonica delle nuove edificazioni) e di pianificazioni erronee, la necessità di curare l'immagine aerea della città (prestare attenzione al panorama dei tetti), la valorizzare e rivalutazione dei percorsi e passaggi pedonali.

L'importanza dell'ISOS, peraltro sottolineata nel Rapporto della Commissione della pianificazione e poi ripresa a chiare lettere nella Risoluzione di approvazione del Consiglio comunale del 12 settembre 2011, va quindi ribadita, per leggere la storia e l'evoluzione del territorio, per identificare i beni culturali di importanza locale, per rivedere le norme pianificatorie secondo criteri conservativi.

3.5.4. Tutela e norme edilizie

I documenti pianificatori sostanzialmente separano quella che è la gestione dei beni culturali d'interesse cantonale, dove valgono i principi di restauro integrale, dai beni culturali d'interesse locale, dove hanno preminenza gli strumenti pianificatori già adottati a suo tempo o rivisti all'occasione: il concetto di "tutela" è interpretato come "valorizzazione culturale e urbanistica". Le conseguenze di questa impostazione sono esplicitate nel nuovo art. 34 NAPR. Dove la Città lo ha ritenuto necessario sono state adottate specifiche misure pianificatorie volte a rassicurare i proprietari circa le possibilità edificatorie ancora sussistenti.

Uno dei principi fondanti della LBC è, come noto, l'integrazione tra pianificazione e protezione dei beni culturali ("protezione integrata"), come peraltro prescritto dalle convenzioni internazionali di conservazione dei centri storici (carta di Washington 1987; carta di Cracovia 2000). Da un canto le misure di tutela sono prese nell'ambito di procedure pianificatorie; d'altro canto le normative che regolano il buon uso del territorio devono favorire la buona integrazione tra bene culturale e il suo contesto storico, così come del resto suggeriscono i Principi per la tutela dei monumenti storici della CFMS (cfr. cap. 4.11 "Le caratteristiche meritevoli di protezione del contesto e l'effetto del monumento storico devono essere conservati. Prima di intervenire sul contesto di un monumento storico è indispensabile determinare gli elementi intatti del contesto storico e fissare il raggio di effetto e di visibilità del monumento. Ogni misura che pregiudica il carattere del contesto di un monumento storico, che ne modifica in modo essenziale il rapporto con gli elementi storicamente significativi del suo contesto o che ne sminuisce la visibilità deve essere evitata o annullata"). In tal senso le misure previste per i contesti dei beni culturali sono, in linea di principio, più che positive.

Tuttavia con una sentenza TRAM 13.11.2012 N. 90.2011.3, relativa all'utilizzazione dei parametri edificatori concessi dal piano delle zone per il parco di una villa protetta come bene culturale locale a Bellinzona, il Tribunale specifica che "una disposizione di tutela estetica può, in singoli casi, impedire il pieno sfruttamento delle possibilità edificatorie concesse dalla disciplina di zona" senza che ciò implichi la necessità di modificare a priori la pianificazione vigente nel comparto in funzione dei vincoli posti sull'edificio: concretamente ciò significa che "i vincoli discendenti dalla tutela dei beni in oggetto esplicheranno i loro effetti inibitori, al pari di qualsiasi altra restrizione della proprietà, al momento in cui dovesse essere presentata una domanda di costruzione".

In altre parole nella gestione dei beni culturali stessi, siano essi d'interesse cantonale che locale, valgono soprattutto i principi di tutela del bene e, di conseguenza, i disposti della LBC relativi al restauro. Non a caso già oggi per gli interventi sui beni culturali d'interesse locale è previsto un obbligo d'autorizzazione da parte dell'UBC (art. 25 LBC, art. 20 RBC).

3.5.5. Tutela e criteri d'intervento

Come esplicitato, ancora una volta, dai Principi per la tutela dei monumenti storici (cfr. cap. 4.12 "Le norme edilizie non devono essere applicate ai monumenti storici senza un'approfondita indagine. È da valutare nel singolo caso, se è necessario rinunciare interamente o parzialmente all'osservazione di

una norma o se l'obiettivo della norma in questione è raggiungibile mediante altre misure adeguate. Ogni norma serve a regolare il caso normale. I monumenti storici tuttavia non corrispondono a quanto oggi è considerato usuale. Non sono costruiti secondo le norme odierne, ma secondo le norme artigianali e procedimenti produttivi validi un tempo. La loro durevolezza ne dimostra l'efficacia. Nel singolo caso occorre ponderare la priorità dell'interesse pubblico per la salvaguardia integrale del monumento storico rispetto a quello di un successivo adeguamento alla norma. Laddove il rispetto completo della norma porta a pregiudicare nella sua essenzialità il valore del monumento storico è possibile derogare parzialmente dal rispetto della norma, prevedere delle misure compensatrici, cambiare o limitare la destinazione dell'edificio o introdurre delle precauzioni organizzative") anche nel caso di interventi sui beni culturali d'interesse locale devono prevalere le indicazioni di restauro.

Di fatto la valutazione degli interventi sui beni culturali obbedisce a un regime analogo a quello previsto per i beni d'interesse cantonale: non è quindi un caso che il Consiglio comunale, come si vedrà successivamente, abbia giustamente introdotto un emendamento al cpv. d dell'art. 34 NAPR, aggiungendo "riservato l'obbligo di notifica all'UBC sulla base dell'art. 20 del Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004". Ciò che muta concretamente è che la necessità di conservare gli aspetti costitutivi della sostanza monumentale di un bene culturale locale può e deve essere valutata soprattutto nel contesto locale cui si riferisce, selezionando e valorizzando gli aspetti che più caratterizzano il bene culturale stesso.

Il CdS ricorda infine che in ogni caso le disposizioni pianificatorie, anche se altamente restrittive, non sono equiparabili a normative volte alla conservazione dei beni culturali e fondate sulla disciplina del restauro. Per loro stessa natura le norme pianificatorie obbediscono ad una logica evolutiva, sono spesso soggette a eccezioni, possono essere modificate a seconda delle necessità funzionali non garantiscono sul breve e sul lungo termine l'effettiva conservazione del patrimonio monumentale.

3.6. CONTENUTI DELLA VARIANTE E TERRITORIO PIANIFICATO

Con l'attuale atto pianificatorio il Comune di Lugano aggiorna l'inventario dei beni culturali cantonali e locali (art. 42 LBC). Oltre a prendere atto delle proposte dipartimentali circa i beni culturali cantonali e conseguentemente inserirli nel PR, propone di istituire delle nuove tutele locali di edifici e manufatti (art. 20 LBC).

Nei documenti trasmessi alla scrivente Autorità per approvazione si afferma che la variante si applica ai territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei (Aldesago, Brè, Caprino, Cassarate, Castagnola, Cortivo, Lugano, San Maurizio, Ruvigliana).

In realtà non tutto il territorio delle tre sezioni è effettivamente incluso nella variante: ne sono escluse la sezione di Brè, l'area della stazione FFS, il comparto a sud di Via Balestra e le cantine di Caprino (cfr. figura seguente).



Settori esclusi dal perimetro della variante:

- 1) area della Stazione FFS*
- 2) comparto a sud di Via Balestra*

Lo scrivente Consiglio ricorda che nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento aveva segnalato la questione della mancata considerazione di alcuni settori territoriali regolamentati dal PR e aveva invitato il Municipio ad includerli nella variante all'esame. Inoltre il DT aveva comunicato che era opportuno completare la variante inserendovi anche i beni culturali siti nei nuclei.

La necessità di procedere all'aggiornamento dell'inventario dei beni culturali dell'intero territorio della "vecchia" Lugano non è infatti dettata unicamente da necessità tecniche e procedurali, ma anche di principio: è infatti difficile valutare oggettivamente il patrimonio cittadino mancando una sua parte essenziale, ossia i nuclei storici.

Il Comune non ha tuttavia accolto l'invito ad estendere il territorio da pianificare nell'ambito della presente variante, rinviando l'analisi del contenuto monumentale dei nuclei e delle aree del PR non prese in considerazione (Brè, l'area della stazione FFS, il comparto a sud di Via Balestra e le cantine di Caprino) ad una futura nuova procedura pianificatoria. Una decisione motivata dalla volontà di non allungare i tempi decisionali circa l'istituzione delle

nuove tutele già selezionate e di conseguenza evitare problemi *“giuridici e amministrativi”*, che provocherebbero a parere dell’Autorità comunale *“dubbi e polemiche di varia natura che renderebbero più difficile il consenso verso le misure previste, a livello politico e di opinione pubblica”* (cfr. p. 21 Rapporto di pianificazione).

Nondimeno, dall’analisi della documentazione adottata dal Consiglio comunale emerge che:

- è stato inserito nella variante il BCC14 (Stazione ferroviaria FFS) che si trova nell’area della Stazione FFS, comparto che in teoria non dovrebbe essere pianificato;
- la variante interessa anche tre beni culturali siti all’interno del nucleo di Lugano: i BCC 19 (Palazzo degli Studi), BCC 20 (Biblioteca cantonale, già protetta) e BCC 21 (Villa Ciani, già protetta), che pure in teoria non dovrebbe essere pianificato;
- nel piano sono infine presenti pure due perimetri di rispetto per beni culturali cantonali siti nei nuclei: il perimetro per il complesso di S. Maurizio a Rovello nel nucleo omonimo e quello per il nucleo di Lugano.

Queste eccezioni generano un problema dal punto di vista formale e procedurale: alcuni beni culturali cantonali nei nuclei e perimetri di rispetto comparirebbero negli atti di variante all’esame, mentre tutti gli altri sono presenti unicamente nei nuclei storici (si veda beni indicati con lettere “M” e “m” nei piani). A tal proposito, lo scrivente Consiglio ricorda che nell’ambito dell’esame preliminare il DT, secondo i disposti dell’art. 15 RLBC, ha trasmesso al Municipio tutte le informazioni al fine di poter procedere all’aggiornamento completo dell’inventario dei beni culturali di interesse cantonale di Lugano, Castagnola e Bré.

Il CdS si trova ora nella condizione di porre rimedio a questa situazione attivando la procedura di modifica di decisione per quel che attiene ai beni di interesse cantonale assicurando ad ogni modo il rispetto del diritto costituzionale di essere sentiti.

Per questi motivi lo scrivente Consiglio procede in questa sede a tale aggiornamento mediante delle intenzioni di tutela cantonale per i beni siti nei nuclei, nell’area della stazione FFS e nel comparto a sud di Via Balestra.

Questo modo di procedere consentirà ai proprietari e a tutti gli interessati di esprimersi in merito, prima che il CdS istituisca ufficialmente la tutela con una modifica d’ufficio. Per ulteriori dettagli si rimanda al capitolo Beni culturali cantonali della presente decisione.

Per quanto attiene invece all’inventario dei beni culturali locali, nella misura in cui di competenza comunale, dovrà essere completato dalla Città nell’ambito di una futura variante pianificatoria.

3.7. OSSERVAZIONI DI CARATTERE FORMALE SULLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

Il CdS tiene avantutto a ricordare che la protezione LBC deve essere correttamente segnalata e riconoscibile in tutti i documenti, Rapporto di pianificazione, NAPR e piani, ciò che nella presente fattispecie non è sempre il caso. Questo perché imprecisioni nei documenti pianificatori circa la definizione e l'estensione del vincolo LBC comportano in seguito lunghi e onerosi iter amministrativi (ricorsi, opposizioni a domande di costruzione, ecc.).

Tutti i documenti avrebbero pure dovuto essere aggiornati sulla scorta e in conseguenza alle decisioni e agli emendamenti adottati dal Consiglio comunale, a chiaro vantaggio di una miglior chiarezza e trasparenza della portata della variante.

3.8. BENI CULTURALI DI INTERESSE CANTONALE

3.8.1. Competenze del Cantone

Il CdS ricorda che l'art. 15 RBC stabilisce che il DT, su proposta dell'UBC e sentito il preavviso della CBC, indica - di regola nell'esame preliminare - quali sono gli immobili d'interesse cantonale da proteggere. La decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal CdS in sede d'approvazione del PR (art. 20 cpv. 3 LBC).

3.8.2. Aggiornamento dell'inventario dei beni culturali cantonali

La variante in esame è atta all'aggiornamento dell'inventario dei beni culturali cantonali, in particolare all'istituzione di nuove protezioni LBC nelle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè. Come preannunciato al capitolo 3.6 lo scrivente Consiglio procede in questa sede all'aggiornamento dell'inventario mediante:

a Conferma delle protezioni cantonali in vigore

Sono confermate le tutele cantonali attualmente in vigore, per alcune delle quali è precisata l'estensione:

- Complesso della cattedrale di S. Lorenzo comprendente la chiesa, il sagrato, il sarcofago e le statue Fede e Carità, Lugano mapp. 1015;
- Chiesa parrocchiale di S. Maria degli Angeli, Lugano mapp.1072;
- Ex-convento di S. Maria degli Angeli, Lugano mapp. 2919, 2920;
- Chiesa di S. Rocco, Lugano mapp. 291;
- Chiesa di S. Antonio, Lugano mapp. 250;
- Complesso del monastero delle Cappuccine di S. Giuseppe comprendente il monastero, la chiesa, l'orto e il giardino, Lugano mapp. 334;
- Cappella già del monastero di S. Giuseppe, Lugano mapp. 328;
- Affreschi nel convento dei Cappuccini, Lugano mapp. 906;
- Tre lapidi nella chiesa della SS. Trinità, Lugano mapp. 2378;
- Chiesa di S. Maria dello Stradone (Madonnetta), Lugano mapp. 558;

- Cannello del portale accanto alla chiesa di S. Maria dello Stradone, Lugano mapp. 2580;
- Chiesa di S. Maria di Loreto, Lugano mapp. 1090;
- Piazza antistante alla chiesa di S. Maria di Loreto, Lugano mapp. 1122;
- Palazzo comunale, Lugano mapp. 237;
- La Piccionaia, Lugano mapp. 345;
- Palazzo Riva e cortile, Lugano mapp. 26;
- Palazzo Riva, Lugano mapp. 63;
- Palazzo Riva, Lugano mapp. 275;
- Palazzo Albertolli e giardino, Lugano mapp. 300;
- Villa Ciani, Lugano mapp. 381;
- Cannello in ferro battuto del portale nel parco Ciani, Lugano, mapp. 381;
- Biblioteca cantonale, Lugano mapp. 383;
- Camino, Lugano mapp. 35;
- Portale, Lugano mapp. 1124;
- Oratorio di S. Maurizio, Lugano mapp. 706;
- Oratorio di S. Pietro delle Erbette, Lugano-Castagnola mapp. 220;
- Complesso della chiesa parrocchiale di S. Giorgio, comprendente la chiesa, il campanile, il sagrato e la croce cimiteriale, Lugano-Castagnola mapp. 489, 491, 833, 1308;
- Casa parrocchiale di S. Giorgio contenente l'ossario, Lugano-Castagnola mapp. 489, 833
- Villa Favorita, Lugano-Castagnola mapp. 973;
- Affreschi nella chiesa parrocchiale dei SS. Simone e Fedele, Lugano-Bré mapp. 618.

Per quanto attiene invece alle chiese di S. Carlo (Lugano-mapp. 138) e della Madonna Immacolata (Lugano-mapp. 6) il CdS ha deciso di modificare l'attuale protezione parziale in vigore (peraltro assai ampia, dal momento che interessa parti architettoniche e numerosi beni culturali mobili e immobili stabilmente annessi all'edificio sacro) estendendola all'intero edificio. Il CdS intende inoltre specificare la protezione della Cattedrale includendovi la colonna cimiteriale (mapp. 1008).

In esame preliminare il DT aveva annunciato la decisione di abrogare le seguenti tutele cantonali, proponendo al contempo al Comune di istituire la tutela locale dei manufatti:

- Portale bugnato, Lugano mapp. 176;
- Portale con frammento di decorazione gotica in cotto, Lugano mapp. 54;
- Lapide con iscrizione gotica e figura araldica, Lugano mapp. 204.

Ritenuto che il Comune non ha preso in considerazione la proposta di istituire una tutela locale per questi beni resta in vigore la protezione cantonale.

Ritenute le precedenti considerazioni la tabella all'art. 34 NAPR lett. b necessita di essere completata d'ufficio con l'aggiunta dei beni culturali di cui sopra.

b Beni culturali inseriti nella Variante PR: approvazione

I beni culturali per i quali il DT nel 2009 ha proposto una nuova protezione cantonale sono identificati nei piani con le sigle BCC ed elencati nell'art. 34 NAPR. Alla presente decisione sono allegate le 19 schede d'iscrizione relative a tali beni, la cui protezione entrerà in vigore con l'approvazione CdS dell'attuale variante.

c Beni culturali inseriti nella Variante PR: modifiche d'ufficio

Il RBC prevede che qualora il Comune si opponga o resti inattivo riguardo all'istituzione delle tutele cantonali, il CdS modifichi d'ufficio il piano sottoposto per approvazione inserendovi i beni culturali cantonali (art. 15 RBC).

Il CdS procede di conseguenza ad apportare le seguenti modifiche d'ufficio:

• *Edifici del Moderno*

A seguito degli approfondimenti condotti nel 2011-2012 nel corso dell'allestimento della lista definitiva dei 64 edifici e manufatti del Moderno meritevoli di protezione cantonale (si veda opuscolo Tutela del Moderno nel Cantone Ticino edito dal DT nel 2012), si è rinunciato a proteggere sul piano cantonale tre edifici del XX secolo per i quali i DT in esame preliminare aveva proposto una tutela, vale a dire le case d'appartamenti La Panoramica e Partimco, che sono state oggetto di ristrutturazioni che hanno comportato la perdita della sostanza monumentale, e la Banca del Gottardo, che non è stata presa in considerazione nell'elenco del Moderno poiché opera recente (il limite cronologico è stato fissato al 1980). Nei documenti della variante pubblicati la casa d'appartamenti La Panoramica non è presente, la Banca del Gottardo fa parte dei beni locali e la casa condominiale Partimco è il BCC31.

Il CdS procede pertanto allo stralcio del vincolo BCC31.

• *Giardini, edifici e manufatti annessi*

In molti casi nei documenti è stato omissivo di menzionare i giardini, gli edifici e manufatti annessi all'edificio principale (es. dépendance, serre, gazebo, ecc.), che sono inclusi nella tutela cantonale proposta dal DT: è necessario apportare le necessarie modifiche d'ufficio ai documenti della variante.

Sulla scorta delle precedenti osservazioni il CdS modifica d'ufficio l'art. 34 NAPR, mentre per quanto attiene ai piani il Comune è tenuto ad apportare le opportune modifiche.

d Modifiche d'ufficio: intenzione di istituzione di tutela LBC

Il DT nel 2009 ha proposto di proteggere sul piano cantonale una serie di edifici che non sono stati ripresi dagli atti di variante all'esame.

Il CdS comunica di conseguenza l'intenzione di tutela dei 22 edifici/manufatti di cui sotto, il cui vincolo sarà formalizzato solo dopo aver dato la possibilità ai proprietari interessati e ad ogni altra persona o ente che dimostri un interesse di protezione di presentare delle osservazioni in merito.

Si tratta in particolare dei seguenti beni:

Beni culturali siti al di fuori dei nuclei storici

- Complesso della funicolare degli Angeli comprendente il tracciato e la partenza, la stazione di arrivo, la scalinata e la torretta neogotica, mapp. 1057, 1069, 1071, 2734 (di cui la stazione di arrivo fuori nucleo; il resto nel nucleo – si veda sotto);
- Palazzi Il Cardo, La Piccionaia e Cinema Corso, mapp. 351, 2273, 2659 (di cui mapp. 351 fuori nucleo; mapp. 2273 e 2659 nel nucleo – si veda sotto);
- Palazzo delle Dogane e Casa Boni, mapp. 372, 375;
- Palazzo Macconi, mapp. 336;
- Casa d'appartamenti Domus Pax, mapp. 1705;
- Complesso dell'ex macello pubblico (costituito dall'edificio principale, edificio amministrativo, stalle, depositi, tripperia, camino, muri di cinta), Lugano mapp. 517, 515: nel 2009 il DT ha comunicato al Comune la proposta di tutela cantonale. Nei documenti ora in approvazione esso figura tra i beni culturali locali;
- Cantiere di navigazione della Società navigazione Lago di Lugano, Lugano-Castagnola mapp. 144. Nel 2009 il DT ha comunicato al Comune la proposta di tutela locale, specificando tuttavia che avrebbe anche potuto in un futuro essere modificata in cantonale. UBC e CBC, dopo aver nuovamente compiuto un sopralluogo, confermano che questo stabilimento industriale è meritevole di protezione cantonale, sia per il suo valore intrinseco (l'unico cantiere navale storico oggi esistente del Ticino che ha mantenuto le sue caratteristiche), sia per il valore architettonico (sostanziale conservazione della sostanza originale) e urbanistico.

Beni culturali siti all'interno del nucleo storico di Lugano e di San Maurizio

- Darsena, mapp. 381;
- Complesso della funicolare degli Angeli comprendente il tracciato e la partenza, la stazione di arrivo, la scalinata e la torretta neogotica, mapp. 1057, 1069, 1071, 2734 (di cui la stazione di arrivo fuori nucleo; il resto nel nucleo – si veda sopra);
- Palazzi Il Cardo, La Piccionaia e Cinema Corso, mapp. 351, 2273, 2659 (di cui mapp. 351 fuori nucleo; mapp. 2273 e 2659 nel nucleo – si veda sopra);
- Casa Brocchi Fraschina e giardino, mapp. 419, 421;
- Ex asilo Ciani, giardino e berceau, mapp. 404;

- Palazzi Gargantini (5 palazzi), mapp. 295, 296, 297, 1658, 1659;
- Alhambra, mapp. 345;
- Ex studio d'architettura Chiattone, giardino e corte, mapp. 347, 1719;
- Edificio bancario BSI, mapp. 275;
- Palazzi della Galleria, mapp. 278, 1530, 1541, 1542;
- Posta centrale, mapp. 258;
- Fontana Bossi, mapp. 235;
- Monumento a Carlo Battaglini, mapp. 222;
- Monumento all'Indipendenza ticinese, mapp. 289;
- Monumento a Guglielmo Tell, mapp. 308;
- Colonna cimiteriale appartenente al complesso della cattedrale di S. Lorenzo, mapp. 1008;
- Complesso di S. Maurizio a Rovello comprendente la masseria, il cimitero con cappella cimiteriale di famiglia), mapp. 706, 2031.

e Sospensione della decisione di protezione del complesso di Villa Favorita a Castagnola

Considerato che per il Comparto di Villa Favorita, il 2 aprile 2014 il CdS ha adottato una zona di pianificazione cantonale (ZPC) della durata di 5 anni, la decisione di protezione cantonale LBC del complesso (cpv. b dell'art. 34 NAPR e piano), l'istituzione del relativo perimetro di rispetto cantonale e del Piano di valorizzazione (PV19), è sospesa. Ciò in attesa che Città e Cantone si rideterminino con una nuova pianificazione nel senso di quanto disposto con la ZP.

3.8.3. Ulteriore futuro aggiornamento dell'inventario dei beni culturali cantonali

Il CdS tiene a segnalare che vi potrebbero essere altri edifici e manufatti siti nel nucleo storico di Lugano che potrebbero in futuro essere protetti sul piano cantonale, oltre agli edifici di fine XIX-inizio XX secolo di eccezionale valore per i quali è proposta sin d'ora una protezione cantonale. In questo senso è necessario condurre degli approfondimenti sull'architettura eclettica, regionalistica, liberty, ecc., alla stregua di quanto fatto per il Moderno, al fine di stilare con criteri scientifici e coerenti l'elenco dei beni culturali meritevoli di protezione cantonale. Come ben spiegato nel cap. 3.2.2.c.bb del Messaggio n. 7128 del 7 ottobre 2015 (Rapporto del Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa generica del 14 ottobre 2014 presentata da STAN – Società Ticinese per l'Arte e la Natura *"Un futuro per il nostro passato: per un'efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese"*) nel decennio passato, da quando cioè è iniziato il lavoro di analisi di Lugano, l'UBC è stato impegnato nell'allestimento di elenchi ragionati di beni culturali degni di protezione locale dei singoli comuni del Cantone Ticino. Ciò ha fatto sì che non siano ancora pronti questi studi inerenti tipologie architettoniche specifiche, che consentiranno di avere una visione complessiva e generale dei contenuti monumentali esistenti sull'intero territorio cantonale e di stilare conseguen-

temente liste complete ed esaustive di beni culturali meritevoli di tutela cantonale.

Le opere di Adolfo Brunel, Mario Chiattoni, Augusto Guidini, Otto Maraini, Ernesto Quadri, Paolito Somazzi, Paolo Zanini, e altri in via Nassa, via Peri, Corso Pestalozzi, ecc. meritano di essere conservate, protette e valorizzate. Occorre condurre anche delle indagini impegnative all'interno di questi edifici, per poter identificare la sostanza storica ancora presente, in molti casi ancora sconosciuta (decorazioni pittoriche e plastiche, scale, pavimenti, camini e altri elementi architettonici e decorativi). Ritenuto quanto sopra il CdS invita il Municipio e l'amministrazione comunale a vigilare sugli interventi futuri e a collaborare nel miglior modo possibile con l'UBC, affinché sia possibile salvaguardare queste opere prima della loro formale messa sotto protezione, sia essa cantonale o locale.

3.8.4. Perimetri di rispetto cantionali

a Zone di protezione dei monumenti in vigore

A Lugano sono attualmente in vigore le seguenti zone di protezione dei monumenti, istituite con la LMS:

- Cattedrale di S. Lorenzo e Palazzo Ghioldi già Riva 19: si vedano decreti legislativi del 19 settembre 1952 e del 27 luglio 1953;
- Chiesa di S. Maria degli Angeli: si veda decreto esecutivo del 23 gennaio 1979 (BU n. 3 del 26.01.1979).

b Istituzione dei perimetri di rispetto cantionali

Rispetto a quanto proposto dal DT in esame preliminare, il Comune in alcuni casi ha pubblicato delle versioni differenti dei perimetri di rispetto. Il CdS ricorda che la competenza di istituire i perimetri di rispetto per i beni culturali cantionali ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC spetta al Cantone.

Nell'ambito della presente decisione lo scrivente Consiglio, per il tramite dell'UBC ha condotto ulteriori approfondimenti sulla scorta dei quali si è reso necessario rivedere le estensioni di alcuni perimetri proposti nel 2009.

Per una maggiore comprensione alla presente decisione sono allegati i piani in scala 1:500 di tutti i perimetri, anche di quelli non modificati, ritenuto che in alcuni casi nel piano adottato dal Comune non è possibile stabilirne con precisione l'estensione.

L'art 34 NAPR necessita inoltre di essere compendiato con un capoverso inerente al tema dei perimetri di rispetto. Per il tenore della modifica si rimanda al cap. 3.12 della presente decisione.

Di seguito sono elencate le osservazioni circa l'estensione dei perimetri e le rispettive modifiche d'ufficio che si rendono necessarie.

1. *Perimetro di rispetto per il complesso di S. Maurizio a Rovello*

Ritenuta l'impossibilità di istituire un perimetro di rispetto in assenza di un bene tutelato, su questo punto il CdS sospende la propria decisione in attesa che la tutela dell'intero complesso di S. Maurizio (masseria, oratorio e cimitero) sia formalmente istituita.

2. Perimetro di rispetto per la casa popolare d'appartamenti al mapp. 2081

Il perimetro proposto dal DT in esame preliminare non è stato ripreso nel piano. Lo scrivente Consiglio supplisce a tale mancanza con una modifica d'ufficio. Rispetto alla proposta del 2009 il perimetro è stato esteso sul territorio del Comune di Porza, andando ad includere gli orti che si trovano a ovest dell'edificio tutelato.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, che costituisce il fronte meridionale di un quartiere di case d'appartamenti popolari e a carattere sociale delimitato da via Torricelli. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica della casa d'appartamenti e del suo parco giochi, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardini, strade, percorsi, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici esistenti nel comparto.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso, vista la particolare ubicazione dell'edificio protetto e del parco giochi annesso, posizionato su un terreno digradante, per la conservazione del suo significato monumentale è ritenuto sufficiente un perimetro che racchiude le aree edificate verso settentrione, allineate sul fronte di Via Trevano, a meridione da via Torricelli, mentre a occidente, sul territorio di Porza, il limite è dato dal percorso pedonale che costeggia il bosco e dall'area attualmente destinata a orti comunali.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini, orti) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio e dei manufatti protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti e con il perimetro di valorizzazione proposto.

3. Perimetro di rispetto per il cimitero e la chiesa di Cristo Risorto

Il perimetro è stato inserito correttamente nel piano e viene qui confermato dalla scrivente Autorità.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, tra cui il complesso del cimitero isolato dalla cinta muraria rettangolare, e la chiesa che è parte integrante del tessuto urbano verso meridione. Più precisamente l'obiettivo è il controllo delle trasformazioni e degli eventuali nuovi edifici pubblici o di servizio al cimitero, al fine di preservare una buona visibilità del camposanto e della chiesa.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. La delimitazione è logicamente dettata dalla recinzione del camposanto, dal giardino disegnato nell'area immediatamente prospiciente al manufatto, e dai percorsi stradali (via Trevano a ovest, via Ciani a est) e include i sedimi pubblici, in parte liberi, a settentrione.

Criteria d'applicazione

Le nuove edificazioni, le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione degli edifici) e del territorio (recinzioni; muri; sistemazione giardini e spazi residui; sistemazioni viarie) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dei beni culturali protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione degli interventi sul territorio (giardini, spazi verdi, recinzioni, manufatti accessori). Per gli interventi sugli edifici esistenti e in caso di eventuali nuove edificazioni, anche di manufatti o strutture accessorie, è auspicabile in ogni caso una valutazione accurata dei volumi, dell'ubicazione, della strutturazione formale delle facciate, dei tetti e dei volumi, come pure l'utilizzo di un linguaggio architettonico di qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie proposte, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

4. Perimetro di rispetto per la chiesa di S. Maria dello Stradone (Madonnetta)

Il perimetro è stato inserito correttamente nel piano e viene qui confermato dalla scrivente Autorità.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, un tempo isolata nella campagna, in un'area scarsamente edificata, oggi affacciata su una strada assai trafficata e circondata da edifici pubblici (biblioteca dell'Università) e abitativi di scarsa qualità architettonica. Più precisamente l'obiettivo è il controllo delle trasformazioni e degli eventuali nuovi edifici pubblici o privati, al fine di preservare una cornice decorosa e sufficiente visibilità all'edificio protetto.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. La delimitazione è limitata agli

edifici a stretto contatto con la chiesa, in special modo sul fronte settentrionale e dall'area stradale prospiciente.

Criteri d'applicazione

Le nuove edificazioni, le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione degli edifici) e del territorio (recinzioni; muri; sistemazione giardini e spazi residui; sistemazioni viarie) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione degli interventi sul territorio (area stradale, manufatti tecnici e accessori). Per gli interventi sugli edifici esistenti e in caso di eventuali nuove edificazioni, è auspicabile in ogni caso una valutazione accurata dei volumi, dell'ubicazione, della strutturazione formale delle facciate, dei tetti e dei volumi, come pure l'utilizzo di un linguaggio architettonico di qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

5. Perimetro di rispetto per il complesso di Villa La Belgique

Il Comune ha adottato una versione ridotta del perimetro per rapporto a quella proposta dal DT con l'esame preliminare. Il CdS ne modifica d'ufficio il perimetro inserendo i mapp. 735 e 1689, ed escludendo i mapp. 765 e 2753.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, inserito in un comparto tipologicamente caratterizzato da ville e parchi costruiti tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, sorte lungo il pendio della collina. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica della villa, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardini, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso, vista la particolare ubicazione dell'edificio protetto, sito in un quartiere caratterizzato da ville e parchi ma anche da palazzine di recente edificazione, per la conservazione del suo significato spaziale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude le aree edificabili immediatamente adiacenti, salvo verso settentrione dove il limite è dato dalla strada comunale.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedona-

li). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti e con il perimetro di valorizzazione, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

6. Perimetro di rispetto per il Consolato d'Italia

Nel piano adottato dal Comune sono stati uniti i due perimetri per il Consolato e la Banca del Gottardo. Ritenuto che non viene istituita la tutela cantonale per la Banca del Gottardo, lo scrivente Consiglio modifica d'ufficio il perimetro del Consolato, inserendovi Villa Saroli, che originariamente era stata acclusa al perimetro di rispetto della Banca del Gottardo.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, inserito in un comparto misto, costituito da edifici rappresentativi e monumentali, quali gli stabili dei primi decenni del Novecento lungo via Ginevra, come pure da ville della fine del XIX-inizio XX secolo sulla parte pianeggiante. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica del Consolato d'Italia, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardini, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. La delimitazione è dettata dai percorsi stradali: via Ginevra a sud, via Franscini a est comprendendo anche l'ampio parco di Villa Saroli, via Berna a nord e via Pelli a occidente. Il CdS rinuncia a inserire nel perimetro il tessuto edilizio a monte di via Pelli, peraltro radicalmente modificato rispetto alla situazione originale, preso atto che questo percorso stradale assai trafficato, che incide profondamente nel fianco della collina, costituisce il limite naturale del perimetro.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini e parco) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dell'edificio protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è

auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti e con i perimetri di valorizzazione, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

7. Perimetro di rispetto per lo stabile OCST, casa mapp. 1704, casa mapp. 485, ex Macello

Il perimetro è stato inserito correttamente negli atti adottati dalla Città. Nondimeno, lo scrivente Consiglio segnala che rispetto alla proposta del 2009 tale perimetro necessita di essere ampliato anche al mapp. 1474 con una modifica d'ufficio, al fine di meglio salvaguardare il fronte della casa d'appartamenti al mapp. 485.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, inseriti in un comparto poco omogeneo ma di ampie dimensioni, caratterizzato da edilizia abitativa di buona qualità (case d'appartamento) con l'eccezione dell'area pubblica (scuole) adiacente all'ex Macello. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica degli edifici protetti, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardini, parchi giochi, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. La delimitazione è logicamente dettata dai percorsi stradali - corso Elvezia a ovest, viale Cassarate a est, via Balestra a sud - mentre a settentrione, lungo via Fusoni, comprende gli edifici immediatamente adiacenti ai beni protetti.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini, parchi giochi) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali degli edifici protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, parchi, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione; percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto ai beni protetti. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti e con il perimetro di valorizzazione, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

8. Perimetro di rispetto per scuola materna, villino e torretta di trasformazione a Montarina

Il perimetro è stato inserito correttamente nel piano e viene qui confermato dalla scrivente Autorità.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, inseriti in un quartiere - la "città giardino" di Montarina realizzata a partire dal 1910 ca. - tipologicamente caratterizzato da villette entro giardini. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica degli edifici protetti, di garantire la corretta relazione tra percorsi, edifici, giardini e aree libere, agendo specialmente sulle sistemazioni di queste ultime e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione degli edifici protetti, siti in giardini recintati, per la conservazione del loro significato spaziale e monumentale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude le aree edificabili immediatamente adiacenti, limitati verso meridione e occidente, dalle strade comunali.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali degli edifici protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto ai beni tutelati. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti e con il perimetro di valorizzazione, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

9. Perimetro di rispetto per lo Studio Radio della Svizzera Italiana

Il perimetro è stato inserito correttamente nel piano e viene qui confermato dalla scrivente Autorità.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del complesso protet-

to, formato dall'edificio principale A, dal giardino e dall'edificio B lungo la strada di accesso. Più precisamente l'obiettivo principale è quello di far sì che le modifiche architettoniche del comparto in cui sorgono gli edifici e manufatti protetti siano condotte rispettando la visibilità e l'isolamento del corpo principale, e il particolare linguaggio architettonico (articolazioni volumetriche; materiali) dei beni culturali protetti.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è stata definita tenendo conto della struttura del territorio in cui sorge il bene culturale protetto. In questo caso esso comprende l'intero mappale su cui sorge il complesso, delimitato da una strada di quartiere e da una serie di palazzine residenziali.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche e del terreno all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le volumetrie e l'architettura dei beni culturali protetti (edifici e giardino interno) rispettando il loro significato pubblico, il loro isolamento e la loro visibilità. Eventuali modifiche del terreno (creazione di aree verdi; alberature) o nuove edificazioni (abitazioni; uffici; parcheggi di superficie e sotterranei) dovranno essere debitamente valutate in quest'ottica. Anche nelle aree edificabili si dovrà tener conto degli obiettivi del perimetro di rispetto; saranno privilegiati impianti tipologici che salvaguardano la visibilità e l'isolamento dei beni culturali protetti; giardini, cinte, manufatti accessori, non dovranno essere invasivi. Si richiede l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di qualità.

Conflitti

Il perimetro non è congruente con le norme pianificatorie vigenti. E' auspicabile una modifica che salvaguardi il bene culturale.

10. Perimetro di rispetto per l'Hotel Splendide Royal

Il perimetro è stato inserito correttamente nel piano e viene qui confermato dalla scrivente Autorità.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, che ha un notevole impatto urbanistico sia verso il lago sia rispetto al pendio della collina. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica dell'edificio storico dell'Hotel Splendid agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino, percorsi pedonali, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici o manufatti utilitari, come pure sulla strutturazione architettonica (composizione architettonica e tinteggi troppo invasivi) degli edifici, delle infrastrutture e dei manufatti esistenti a meridione.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. La delimitazione è soprattutto dettata dai percorsi stradali: via Mazzini a monte (ovest), e Riva Caccia a

valle (est), mentre per quanto attiene i lati, il limite è dato dal manufatto della scalinata della Bressanella a nord e l'ampio sedime edificato a sud.

Criteria d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione del corpo più recente dell'Hotel Splendid ed edificazione di eventuali nuovi stabili a sud) e del territorio (sistemazione degli spazi su terreno declive a monte e a nord dell'edificio storico) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità spaziali e monumentali del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni, muri), destinati alla viabilità (posteggi, pavimentazione percorsi pedonali) e dei manufatti utilitari del complesso alberghiero. Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici o strutture utilitarie si richiede uno studio accurato delle altezze e dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti nelle aree edificabili, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

11. Perimetro di rispetto per la chiesa di S. Maria di Loreto e portale mapp. 1124

Il perimetro è approvato con la precisazione che vi è inclusa una parte del mapp. 1124.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, inseriti in un quartiere tipologicamente caratterizzato da ville dei primi decenni del Novecento entro giardini, comprendente anche la casa d'appartamenti sul mapp. 1084 (bene culturale locale), parzialmente alterato dalla massiccia costruzione della casa per anziani. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica del complesso ecclesiastico, di garantire la corretta relazione tra percorsi storici, edifici, giardini e aree libere, agendo specialmente sulle sistemazioni di queste ultime e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione del complesso monumentale e del portale protetti, siti su un breve pianoro lungo antichi percorsi stradali. Per la conservazione del loro significato spaziale e monumentale si ritiene sufficiente un perimetro che racchiude le aree edificabili immediatamente adiacenti: il limite è dato da via Adamini (nord), dal sedime pubblico che ospita la casa anziani comunale (sud), dalle case e palazzine sorte sul pendio che digrada verso il la-

go (sud/est), dalla casa d'appartamenti al mapp. 1084 (ovest), preminente sul pendio e in stretta relazione visiva con il sagrato del complesso.

Criteria d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dei beni protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie.

12. Perimetro di rispetto per la casa condominiale Partimco mapp. 1231

Considerata la rinuncia ad istituire il vincolo di tutela cantonale dell'edificio, lo scrivente Consiglio stralcia d'ufficio il perimetro dagli atti di variante.

13. Perimetro di rispetto per Villa Ciani, Palazzo degli Studi, Biblioteca cantonale, darsena, Cantiere navigazione e Casa Torre

Il Comune ha adottato solo una parte del perimetro proposto dal DT per Villa Ciani e Casa Torre - segnatamente la parte della sezione di Lugano - e l'ha unita al perimetro di rispetto per il nucleo. L'estensione del perimetro proposta dal DT nel 2009 viene ora confermata dal CdS. Si segnala però che - a seguito delle decisioni circa il parco Ciani e il Cantiere di navigazione di cui sopra - esso è a protezione di Villa Ciani, del Palazzo degli Studi, della Biblioteca cantonale, della darsena, del Cantiere di navigazione e della Casa Torre.

Obiettivi

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei numerosi beni culturali protetti, localizzati in un comparto cittadino affacciato sul lago, centrato sull'asse del fiume Cassarate, fino al tardo Ottocento scarsamente edificato, mentre oggi è caratterizzato dalla preminenza del parco Ciani, degli spazi scolastici aperti (Palazzo degli Studi e Biblioteca cantonale), delle aree di svago pubbliche (piscina coperta, tennis e Lido), di impianti nautici (Cantieri della navigazione; porti) e infine da un'edilizia privata ad alta densità (Casa Torre; palazzine). All'interno di questo singolare tessuto urbanistico si inseriscono i differenti beni culturali d'interesse cantonale, tipologicamente assai differenziati, ma in ogni caso, per le loro dimensioni, particolarmente significativi. L'obiettivo principale del perimetro è quello di conservare il carattere emergente dei monumenti che ancora oggi spiccano, per la loro imponenza, nel paesaggio (Villa Ciani, Biblioteca cantonale, Palazzo degli Studi, Cantiere di navigazione e Casa Torre) curando parimenti e nel contempo le peculiarità del loro contesto storico (percorsi, recinzioni, spazi liberi di interconnessione, alberature). Particolare attenzio-

ne sarà data alle modifiche dovute alle necessità funzionali odierne: in linea di principio l'inserimento di nuovi volumi edilizi, la creazione di eventuali nuovi percorsi, la posa di nuovi manufatti non dovranno contrastare con il carattere dei beni culturali protetti o modificare sostanzialmente le parti più significative del tessuto cittadino.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto è normalmente stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso per la conservazione del carattere del sito e dei singoli monumenti il perimetro è stato calibrato sugli obiettivi sopra indicati. Il limite settentrionale è contrassegnato dall'asse viario viale Cattaneo-viale Castagnola, comprendendo l'area dove sorge la Casa Torre racchiusa dall'imbocco di via delle scuole; quello meridionale è la riva del lago. Si segnala che in questo comparto è importante anche l'inserimento e la salvaguardia paesaggistica dei differenti beni culturali nella loro relazione con il lago: il limite della riva del lago va quindi intesa in senso estensivo, includendo in essa anche la fascia contenente i pontili, strutture nautiche ecc., in particolare quelli che sorgono dinanzi al Cantiere di navigazione.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche e del territorio (spazi liberi di interconnessione; percorsi) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi all'aspetto monumentale dei beni culturali protetti. Occorrerà di conseguenza prestare particolare attenzione alla sistemazione del territorio per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi liberi, dei posteggi e delle vie di accesso stradali o pedonali ai differenti beni culturali tutelati. Occorrerà intervenire conservando, ove ancora esiste, la strutturazione dei percorsi tradizionali e dei muri di cinta esistenti, in particolare nell'area del Parco Ciani, rinunciando a interventi invasivi o distruttivi. Particolare attenzione dovrà essere data alle aree verdi o boscate. In caso di nuove edificazioni, è auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità con volumi semplici e adeguati ai beni culturali esistenti nelle vicinanze. L'arredo urbano e la pavimentazione dovranno essere consoni al carattere dei monumenti protetti. Nelle aree di nuova edificazione è auspicabile l'utilizzazione di un linguaggio architettonico di buona qualità con volumi semplici.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti nelle aree edificabili e nelle zone AP/EP, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso

14. Perimetro di rispetto per il nucleo di Lugano

Il perimetro non è stato inserito correttamente nel piano. Il CdS conferma l'estensione proposta dal DT nel 2009. Dal punto di vista procedurale occorre segnalare che il Comune non ha inserito in questa Variante PR la tutela dei nuovi beni culturali cantonali siti nel nucleo storico per i quali il DT nel 2009 ha proposto una protezione. L'estensione del perimetro è giustificabile solo se esso interessa tutti i beni cantonali (non solo quelli in vigore), non è pertanto possibile approvare il perimetro prima che sia entrata in vigore anche la tutela di questi beni.

Ne consegue che il CdS sospende la decisione circa l'istituzione di questo perimetro, la cui approvazione potrà avvenire contestualmente alla tutela di tutti i beni culturali cantonali del nucleo di Lugano.

15. Perimetro di rispetto per l'oratorio di S. Pietro delle Erbette

Il Comune ha correttamente ripreso il perimetro come da proposta del DT. Nondimeno lo scrivente Consiglio ne riduce l'estensione mediante una modifica d'ufficio.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dell'oratorio tutelato, caratterizzato da un tessuto edilizio tradizionale, dai passaggi pedonali e veicolari compresi tra le case del nucleo, dal giardino dell'Hotel Villa Castagnola. In altre parole l'obiettivo principale del perimetro è quello di garantire, attraverso una corretta manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti, delle pavimentazioni, dei manufatti e delle facciate degli edifici, la qualità dello spazio urbano del nucleo storico.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale protetto. In questo caso per la conservazione del carattere di questo residuo significativo dell'antico tessuto storico di Cassarate si è ritenuto opportuno inserire gli edifici a stretto contatto con l'oratorio tutelato, lungo i percorsi che ad esso conducono; verso l'albergo il perimetro è delimitato dal muro di cinta.

CrITERI d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con le peculiarità del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi e degli arredi (pavimentazione, percorsi pedonali, ecc.). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate si richiede il mantenimento delle disposizioni tradizionali delle aperture e dei serramenti e l'uso di pigmenti tradizionali per le tinteggiature.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie, fatte salve le osservazioni contenute nel nostro preavviso.

16. Perimetro di rispetto per la chiesa parrocchiale di S. Giorgio

Il perimetro è stato inserito correttamente nel piano e viene qui confermato dalla scrivente Autorità.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del complesso di beni culturali tutelati, inseriti in uno dei contesti paesaggistici più pregevoli di Lugano. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di conservare la preminenza visiva e volumetrica degli edifici protetti, di mantenere gli spazi verdi che li circondano, in particolare la fascia verde posta a monte, di

garantire la corretta relazione tra percorsi, edifici, giardini e aree libere e, di conseguenza, controllare l'ubicazione e le volumetrie di eventuali nuovi edifici e manufatti (cimitero), come pure la strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e di quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il complesso di beni culturali tutelati. La delimitazione è soprattutto dettata dai percorsi stradali: via San Giorgio (sud), Scalinata dei sassi (est), Strada di Fulmignano (nord), mentre a occidente il perimetro include gli edifici e manufatti direttamente confinati.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali degli edifici protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; pavimentazione percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto ai beni protetti. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti nelle aree edificabili e nelle zone AP/EP.

17. Perimetro di rispetto per il comparto di Villa Favorita e Villa Helios

L'istituzione del perimetro di rispetto è sospesa fino alla decisione circa la protezione cantonale del complesso di Villa Favorita.

18. Perimetro di rispetto per la casa d'appartamenti Albairone a Massagno

Il 5 novembre 2014 sono state approvate dal CdS delle Varianti del Piano del Paesaggio del comune di Massagno, e in particolare è stato adottato il perimetro di rispetto per la casa d'appartamenti di P. Brivio. Una parte del perimetro si estende anche sul territorio del comune di Lugano, che però non è stato inserito nei documenti dell'attuale variante (si veda a tal proposito lettera Municipio di Lugano a CdS del 20.2.2014).

Lo scrivente Consiglio conferma l'estensione del perimetro proposta nel 2009, che è inserito negli atti di PR con una modifica d'ufficio.

Obiettivo

Lo scopo primario del perimetro di rispetto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato. L'edificio, inserito in un quartiere di case popolari a più piani, è sito ai margini del pendio della collina, ampiamente edificato, in una posizione relativamente importante dal punto di vista urbanistico (vicinanza con la

strada di collegamento). L'obiettivo principale del perimetro è quindi quello di mantenere una certa visibilità e preminenza dell'edificio tutelato, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardino pubblico prospiciente, pendio edificato, ecc.) e sulle volumetrie e la strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) delle case site nelle vicinanze.

Estensione

L'estensione del perimetro di rispetto viene stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con il bene culturale tutelato. In questo caso, vista la particolare tipologia dell'edificio e il carattere del tessuto edilizio in cui esso è inserito, si ritiene necessario limitarsi a includere nel perimetro, sito su territorio di Lugano e Massagno, l'area più o meno quadrangolare delimitata dai percorsi stradali esistenti.

Criteri d'applicazione

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi stradali e pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali del bene culturale protetto, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi adiacenti all'edificio (giardino pubblico) o destinati alla viabilità (posteggio; pavimentazione stradale; sistemazione arredo urbano; siepi; percorsi stradali o pedonali). Per gli interventi architettonici sugli edifici e sulle facciate adiacenti si richiede di curare l'impostazione dei volumi in rapporto all'edificio protetto, come pure una certa attenzione ai tinteggi in relazione alla particolare colorazione della casa popolare. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico di buona qualità.

Conflitti

Il perimetro è congruente con le norme pianificatorie vigenti nelle aree edificabili e nelle zone AP/EP.

3.8.5. Zone PM (protezione monumento) del Piano delle zone PR

Nel piano delle zone vigente sono presenti delle zone denominate *Protezione monumento (PM)* disciplinate dall'art. 33 NAPR che prevede quanto segue:

“Nei comprensori indicati con tratteggio per PM (protezione monumenti) valgono le norme di edificabilità delle rispettive zone. Tuttavia le nuove costruzioni e vegetazioni non devono pregiudicare la predominanza nel paesaggio dei monumenti. Il Municipio, sentito il parere delle competenti Commissioni comunali e cantonali, imporrà di conseguenza i necessari limiti all'altezza, alla forma ed all'ubicazione dei fabbricati o della vegetazione, compensando, se del caso, le limitazioni con deroghe all'indice di occupazione, al numero dei piani ed alle altezze”.

Le Zone PM non interessano unicamente beni culturali ai sensi della LBC, ma pure edifici non tutelati.

A mente dello scrivente Consiglio questo porta ad una situazione poco chiara a fronte dell'istituzione di un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC in corrispondenza di una zona PM, come nel caso della chiesa parrocchiale di Castagnola.

Al Comune è chiesto di approfondire la questione e a valutare, nell'ambito di una futura variante di PR, se confermare o meno tali zone.

3.9. BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE

3.9.1. Competenze del Comune

In base alla LBC, il Comune è competente per l'istituzione della protezione dei beni immobili d'interesse locale (cfr. art. 20 cpv. 2 LBC). Esso non ha solo la facoltà, ma anche l'obbligo di attuare, con il PR, una vera ed efficace protezione delle costruzioni di importanza storico-architettonica, come il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Esso è chiamato a svolgere questo compito tenendo presente il giudizio di valore espresso dal censimento dei beni culturali, come pure dall'inventario ISOS (si veda Anastasi Lorenzo, Socchi Davide, "La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS", in RtiD I-2013).

3.9.2. Aggiornamento dell'inventario dei beni culturali locali

Attualmente a Lugano l'unico bene culturale locale in vigore è l' Ex termica (mapp. 2864), la cui protezione è stata istituita nell'ambito dell'approvazione del PR-NQC. Nei nuclei sono segnalati degli "Elementi costruttivi da conservare" disciplinati dall'art. 19 cpv. 5 NAPR, che non sono tuttavia protetti ai sensi della LBC.

Con l'approvazione della variante in esame sarà aggiornato l'Inventario dei beni culturali locali (art. 42 LBC). Come ricordato precedentemente i lavori preparatori della variante furono avviati nel 2005; nel 2006 la SST consegnò una prima lista di beni culturali degni di protezione cantonale e locale, sulla base della quale il Municipio elaborò i documenti per l'esame preliminare.

In fase di esame preliminare il DT - su proposta dell'UBC e della CBC - ha approvato l'elenco di 93 edifici e manufatti proposti dal Municipio, proponendo nel contempo di aggiungerne altri 52 (Allegato 3 dell'EP 2009: di cui 26 proposte nel 2006 e 26 proposte nel 2009).

Inoltre, riguardo ai quartieri di Montarina e della Salita dei Frati, il Dipartimento precisava che la particolarità e la bellezza di questi quartieri meritava di essere opportunamente conservata ed invitava il Municipio *"a verificare se tale conservazione, oltre a specifiche misure urbanistiche, debba comprendere la tutela locale ai sensi della LBC degli edifici ai mappali 990, 988, 986, 985, 1320, 1319, 1519, 1611, 1509, 1588 e 1025 a Montarina e gli edifici ai mappali 934, 935, 936, 938, 940, 941, 1396, 909 e 910 alla Salita dei Frati"*.

A p. 14 del Rapporto di pianificazione si cita la lista contenente i 52 beni culturali e a p. 21 si afferma che i beni culturali dei comparti non pianificati saranno analizzati con una nuova Variante PR, mentre non si fa più cenno ai nuovi 8 beni culturali proposti dal DT nel 2009 (Casa parrocchiale mapp. 464 (A9601); Palazzina mapp. 1601 (A2978); Villino mapp. 1523 (A2419); Casa mapp. 1349 (A2236); Convento di S. Maria di Loreto mapp. 1090 (A6673); Casa d'appartamenti mapp. 1139 (A2204); Edificio amministrativo con abitazione mapp. 2816 (A2203) Cantiere di Navigazione, mapp. 144 di Castagno-

la (A5956) per il quale viene ora istituita una protezione cantonale - si veda sopra) e al quartiere di Montarina.

Anche il Consiglio comunale ha preso in considerazione solamente le proposte del 2006 (si veda in particolare la tabella all'ALLEGATO 2 del Rapporto della commissione della pianificazione del 29 agosto 2011 e Risoluzione CC 12 settembre 2011). In altre parole per quanto riguarda 7 beni culturali e il Quartiere di Montarina, degni di protezione locale siti nel comparto pianificato, il Comune non ha preso posizione.

Con l'approvazione della variante in esame entrerà in vigore la protezione di 101 nuovi beni culturali locali (80 proposti da Municipio e 21 aggiunti dal Consiglio comunale), identificati nei piani con le sigle BCL ed elencati nell'art. 34 NAPR.

Lo scrivente Consiglio approva l'elenco con le considerazioni, correzioni e precisazioni formali sintetizzate nella proposta di modifica dell'art. 34 NAPR.

3.9.3. Estensione della protezione locale LBC

La LBC stabilisce che si possono proteggere quali beni culturali sia edifici nella loro globalità sia parti di essi (si veda art. 1 RBC "Sono considerati beni culturali immobili ai sensi della legge sulla protezione dei beni culturali i manufatti fissati al suolo (in maniera naturale o artificiale) e segnatamente gli edifici, gli impianti, le parti o gli insiemi dei medesimi, le rovine e i siti archeologici)". Occorre però specificare che dall'entrata in vigore della legge nel 1997, UBC e CBC tendono a proporre protezioni parziali di edifici e manufatti solo in casi particolari e/o eccezionali e, anzi, a proporre di modificare o stralciare vincoli di questo tipo già in vigore.

Nei documenti della Variante PR pubblicati, nell'elenco dei beni culturali locali che compare all'art. 34 cpv. c) delle NAPR, sono menzionati gli immobili nella loro globalità (casa, edificio, palazzina, chiesa, ecc.): in altre parole essi sono soggetti a una tutela locale integrale. Se fosse stata parziale avrebbero dovuto comparire nell'elenco, ad esempio, "Facciate di casa" oppure "Campanile della chiesa" o "Salone al primo piano del palazzo". Ciò vale per numerosi beni culturali del Cantone Ticino: tra i molti casi citabili si veda ad esempio a Lugano la protezione cantonale parziale attualmente in vigore della chiesa di Santa Maria Immacolata che riguarda il "Campanile, le acquasantiere, la balaustrata, una statua e quattro dipinti" (cfr. FU n. 64 del 11.08.1967).

Di conseguenza, secondo i disposti della LBC per i beni culturali elencati nel nuovo art. 34 cpv. c) NAPR, vale l'art. 22 cpv. 1 della LBC: esso prevede che *"Salvo disposizione contraria, la protezione di un bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne"*.

A mente dello scrivente Consiglio non è quindi pertanto possibile approvare l'introduzione del cpv. d) lett 2 nell'art. 34 NAPR: *"In generale – salvo specificazione ai sottostanti paragrafi - devono essere mantenuti gli ingombri planovolumetrici e l'aspetto delle facciate (compresi materiali, tinteggi, aperture, coperture, ecc.)"*. Così come formulato esso può essere interpretato come una protezione parziale LBC degli edifici, che interessa solamente i volumi, le facciate e i tetti.

Più precisamente il CdS non può condividere l'impostazione di questa normativa, che peraltro interessa indistintamente tutti i beni culturali locali: ogni bene culturale ha peculiarità, caratteristiche e pregi propri che devono essere salvaguardati. Il CdS ricorda altresì che il bene culturale locale non è un bene culturale cantonale di categoria inferiore: è invece un edificio o un manufatto la cui tipologia talvolta è ben presente sull'intero territorio cantonale, ma la cui pregnanza monumentale, storica, culturale e architettonica in un contesto circoscritto, "locale" per l'appunto, è rimarchevole e che per questo motivo viene riconosciuto come degno di essere conservato da parte della collettività locale. È quindi ovvio che la conservazione dei beni culturali e degli edifici determina la qualità urbana, ma è altrettanto ovvio che la conservazione dei beni culturali deve valere per sé stessa.

La volontà di conservare un edificio o un manufatto di interesse cantonale o locale è determinata soprattutto dalle sue qualità intrinseche e dalla necessità di confermare nel tempo una cultura architettonica, artistica o storica altrimenti destinata alla sparizione.

All'interno di questi edifici vi possono essere spazi (es. atri, vani scale, saloni nobili, ecc.), elementi architettonici (es. volte, scale, balaustre, camini, ecc.), elementi decorativi (stucchi e dipinti murali su soffitti e pareti, ecc.) che sono parti integranti del bene culturale e pertanto degni di essere conservati.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che il contenuto del nuovo cpv. d) lett 2 nell'art. 34 NAPR sia in contrasto con quanto disposto dalla LBC e debba pertanto essere stralciato.

Circa il tema dei parchi e dei giardini pertinenti a edifici da proteggere il Comune ha rinunciato ad istituire delle specifiche tutele locali LBC. Nondimeno al cpv. d dell'art. 34 NAPR e nei Piani di valorizzazione ha inserito in molti casi dei generali obblighi di mantenimento del verde. Il CdS tiene a specificare che la protezione ai sensi della LBC di un parco o di un giardino può non riguardare solo lo "spazio verde", bensì anche il suo disegno e progetto architettonico che include muri e cancellate di recinzione, portali d'accesso, tracciato, bordure e materiali dei sentieri, aiuole, fontane, ecc.

3.9.4. Interventi sui beni protetti

L'art. 23 LBC prevede che *"Il proprietario di un bene culturale protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza"*. In ogni caso nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS tiene a precisare che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale.

Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condi-

zioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili.

Con particolare riferimento al cpv. d dell'art. 34 NAPR dedicato agli interventi sui beni culturali locali, lo scrivente Consiglio ritiene in primo luogo necessario precisare che per gli edifici e i manufatti protetti quali beni culturali LBC occorre prevedere interventi conservativi e di restauro così come peraltro ampiamente menzionato nel documento *Principi per la tutela dei monumenti storici della Commissione federale dei monumenti storici (CFMS)*.

Il Consiglio comunale ha giustamente introdotto un emendamento al punto 1, aggiungendo *"riservato l'obbligo di notifica all'UBC sulla base dell'art. 20 del Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004"* dove il termine *"notifica"* va a mente della scrivente Autorità inteso nell'accezione del RBC (art. 20) e non di quanto previsto nell'art. 11 della Legge edilizia cantonale. Ciò implica che i proprietari dei beni protetti in base all'art. 25 LBC e 20 RBC dovranno sottoporre il progetto di restauro all'UBC, al più tardi con la domanda di costruzione.

Circa il tema dell'adeguamento alle normative energetiche il CdS ricorda che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Il CdS segnala infine la necessità di precisare ai punti 6 e 9 che le istanze di conservazione e valorizzazione del bene culturale protetto siano prevalenti per rapporto alla funzione dell'edificio stesso. La funzione odierna non può infatti essere una discriminante alla tutela di un bene culturale protetto, non esistono in altre parole categorie di beni culturali che a causa della loro attuale destinazione non possono essere protetti.

L'art. 34 NAPR cpv d lett. 3 è modificato di conseguenza. Per il tenore della modifica si rimanda al capitolo 3.12 del presente documento.

3.9.5. Ricostruzione dei beni protetti

Il tema della ricostruzione dei beni protetti esige alcune precisazioni. L'art. 34 NAPR lett. 3 del cpv. d dispone che *"In caso di distruzione, gli oggetti tutelati devono essere ricostruiti sugli ingombri planovolumetrici preesistenti e con gli aspetti delle facciate conformi"*. Una formulazione che a mente dello scrivente Consiglio si presta a diverse interpretazioni, segnatamente:

a Demolizione volontaria

In questo caso il contenuto della norma è in contraddizione con il principio cardine che sta alla base della LBC, che all'art. 23 prevede che *"il proprietario di un bene culturale protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza"* (concetto peraltro ripreso alla lett. a dell'art. 34 NAPR).

b Distruzione per mancanza di manutenzione (negligenza)

Anche in questo caso il contenuto della norma è in contraddizione con la LBC, che all'art. 23 prevede che il proprietario ha l'obbligo di provvedere alla

manutenzione regolare del bene, al fine di evitarne la distruzione parziale e integrale (crollo).

c Distruzione in caso di catastrofe

La LBC non impone la ricostruzione di un bene a seguito di catastrofi naturali (terremoti, frane, alluvioni, ecc.) o antropici (incendi, ecc.), che invece è prevista dalla Legge federale sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitti armati, catastrofi e situazioni d'emergenza del 20 giugno 2014.

Il CdS tiene a precisare che il ripristino di un bene culturale che ha subito delle importanti demolizioni, distruzioni o manomissioni è giustificato solo in alcuni casi, vale a dire quando la sostanza monumentale superstite sia quantitativamente sufficiente ad evitare di incorrere in falsi storici. A tal proposito il documento *Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera*, pubblicato nel 2007 dalla Commissione federale dei monumenti storici al capitolo 5.4 *Ricostruzioni*, specifica che *“Le ricostruzioni permettono di riproporre l'immagine dell'oggetto solo in modo approssimativo. Cancellano il confine tra monumento storico e oggetto storicizzante. Facendo apparire il monumento storico come facilmente riproducibile vanificano l'impegno indispensabile della società a favore della conservazione del patrimonio storico. Una ricostruzione come atto spontaneo di interessamento nel senso di una riparazione integrale si legittima soltanto di fronte ad una quantità importante di sostanza rimasta intatta. Una ricostruzione di molto posteriore alla distruzione o in assenza di un qualsiasi residuo materiale rilevante del monumento storico non costituisce una misura di tutela. È testimonianza dell'epoca in cui è stata costruita e non dell'epoca a cui risale la costruzione di riferimento. Nel caso particolare dell'archeologia possono avere un senso le ricostruzioni per motivi didattici o nell'ambito della sperimentazione. L'anastilosi, che utilizza essenzialmente componenti originali, può invece essere considerata una misura di tutela”*. Recentemente lo scrivente Consiglio ha ribadito questo principio nel messaggio n. 7128 del 7 ottobre 2015 *Rapporto sull'iniziativa popolare legislativa generica del 14 ottobre 2014 presentata da STAN – Società Ticinese per l'Arte e la Natura “Un futuro per il nostro passato: per un'efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese”* (cfr. capitolo 4.5 *Obbligo di ripristino*). In sintesi una volta distrutto il bene culturale, la valutazione del comportamento da seguire va interpretata diversamente a seconda dei casi e dell'importanza del bene, come pure dallo stato di conservazione di ciò che resta (ruderi). La decisione di inserire o meno una norma inerente alla ricostruzione di un bene culturale di interesse locale distrutto a causa di una catastrofe spetta comunque al Comune.

Nella fattispecie il Comune ha deciso di dotarsi di una norma in tal senso. Lo scrivente Consiglio, fermo restando le precedenti considerazioni, non può che prenderne atto. A scanso di equivoci occorre tuttavia compendiare la norma precisando che si sta parlando di distruzioni a causa di catastrofe. La *demolizione volontaria* e la *distruzione per mancanza di manutenzione (negligenza)* non entrano in considerazione in quanto contrarie alla LBC stessa nella misura in cui obbliga i proprietari di beni culturali protetti a conservarli nella loro sostanza (cfr. artt. 5 e 23 LBC).

L'art. 34 NAPR cpv d lett. 3 è modificato di conseguenza. Per il tenore della modifica si rimanda al capitolo 3.12 del presente documento.

3.9.6. Ulteriore futuro aggiornamento dell'inventario dei beni culturali locali

Il Comune ha svolto solo in modo parziale un'indagine indipendente e approfondita, finalizzata al reperimento di oggetti d'importanza locale, meritevoli di tutela a testimonianza del patrimonio storico-architettonico esistente su tutto il territorio delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè. L'Ente pianificante ha infatti operato una scelta esclusivamente in base alla lista dei beni culturali degni di protezione locale trasmessa dall'UBC nel 2006. Inoltre nel Rapporto di pianificazione (p. 24) si legge che si attende che UBC metta a disposizione l'elenco ragionato dei beni culturali meritevoli di protezione locale siti nei nuclei, al fine di poter iniziare anche il lavoro di selezione per questi beni e avviare una nuova procedura pianificatoria atta all'istituzione di queste nuove protezioni.

Il Comune deve quindi continuare il processo di patrimonializzazione dei beni culturali della città, iniziato con questa prima variante come per altro ribadito dal Consiglio comunale, che ha chiesto al Municipio di *"avviare al più presto la procedura di identificazione e determinazione dei beni culturali nelle zone delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè che non sono state considerate nella presente variante"* e di quelli *"esistenti nei nuclei e quindi sottoporre gli stessi alla norma di protezione per i beni culturali oppure adattare la specifica norma di attuazione concernente i nuclei ai contenuti LBC"* (risoluzione seduta del 12 settembre 2011).

Questo implica da parte della Città la necessità di esperire un'indagine seria e approfondita, finalizzata al reperimento di ulteriori oggetti meritevoli di tutela locale, senza attendere che l'UBC fornisca un elenco ragionato dei beni da tutelare.

Ciò ritenuto che le proposte di tutela dei beni culturali meritevoli di protezione locale non rappresenta un compito cantonale bensì comunale.

In concreto il Comune dovrà procedere definendo un elenco di criteri per identificare la dignità di protezione degli immobili, e successivamente incaricare un esperto per individuare i beni culturali degni di protezione presenti sul territorio comunale.

Come esposto in precedenza, oltre a questi settori territoriali, non sono state prese in considerazione alcune delle proposte trasmesse dal DT con esame preliminare del 2009, vale a dire edifici che non comparivano nella prima lista di beni culturali consegnata dall'UBC nel 2006.

Riassumendo il CdS chiede al Comune di identificare e valutare se proteggere ai sensi della LBC:

- i beni culturali dei comparti che non sono stati presi in considerazione dalla presente variante di PR (Brè, area della stazione FFS, comparto a sud di Via Balestra, cantine di Caprino, nuclei di Aldesago, Brè, Caprino, Casarate, Castagnola, Cortivo, Lugano, San Maurizio, Ruvigliana);
- i 7 beni culturali siti nel comparto pianificato dalla presente variante, proposti dal DT nel 2009 e non considerati da Municipio e Consiglio comunale, segnatamente: Casa parrocchiale mapp. 464 (A9601); Palazzina mapp. 1601 (A2978); Villino mapp. 1523 (A2419); Casa mapp. 1349 (A2236); Convento di S. Maria di Loreto mapp. 1090 (A6673); Casa d'ap-

partamenti mapp. 1139 (A2204); Edificio amministrativo con abitazione mapp. 2816 (A2203);

- i beni culturali dei quartieri di Montarina e Salita dei Frati (cfr. p. 12 dell'esame preliminare del DT);
- gli edifici e i gruppi edilizi per cui l'ISOS prevede un obiettivo di salvaguardia A;
- i parchi, giardini e spazi verdi, riguardo ai quali nell'esame preliminare il DT aveva segnalato l'esistenza delle schede ICOMOS. A tal proposito si veda l'opuscolo "*Giardini storici nella pianificazione: guida per le autorità e gli specialisti*" pubblicato nel 2014 dall'Ufficio federale della cultura (www.bak.admin.ch/kulturerbe/04273/05238/index.html?lang=it);
- gli "*Elementi costruttivi da conservare*" presenti nei piani dei Piani particolareggiati dei nuclei in vigore.

3.9.7. Perimetri di valorizzazione comunale (PV)

I Perimetri di valorizzazione comunale mirano ad un "*avvaloramento urbanistico ed architettonico*" del comparto in cui sono inseriti i beni culturali di interesse locale, con l'intento di proteggere, oltre ai singoli edifici attraverso i disposti dell'art. 34 NAPR, pure il disciplinamento dell'attività edilizia nel loro comparto urbano di riferimento.

Non si tratta tuttavia di perimetri di rispetto per i beni culturali locali istituiti sulla base dell'art. 20 cpv. 2 LBC. Essi hanno infatti una regolamentazione propria che si scosta dall'impianto della LBC, sancita dal nuovo art.34 NAPR lett.d e lett.e che di fatto funge da base legale per detti strumenti.

Per la maggior parte di questi perimetri l'art. 34 NAPR lett.e prevede di derogare alla regolamentazione di base del PR, rendendola più restrittiva.

In diversi casi è posto l'obbligo del piano di quartiere (PV 1,2,3 PV 12 e 13), che si attesta sui parametri edificatori della zona sottostante, lasciando tuttavia al Municipio una generica *facoltà di modifiche in parallelo con la qualità della progettazione del PQ*. In questi casi il margine interpretativo è ritenuto eccessivo.

In altri casi è invece posto un regime molto generoso (cfr. PV 13) mentre in taluni casi la norma non assegna addirittura prescrizioni particolari (cfr. PV 8, 15, 16 e 17). In quest'ultimo caso non se ne comprende l'utilità.

Nonostante lo scrivente Consiglio ritenga di principio corretto l'approccio adottato dalla Città, nella misura in cui mira ad una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito e il contesto urbano nel quale è inserito, i PV così come adottati dalla Città pongono alcuni problemi di forma e di sostanza, e precisamente quanto riportato ai punti seguenti.

a PV1 (mapp. 2081, 2021, 2849): via Torricelli-via Trevano

L'area è vincolata dal PR vigente quale Zona per costruzioni pubbliche/istituti sociali/case popolari (CP3c). Ne consegue che nella presente fattispecie la destinazione è definita dal PR sottostante. Non vi è quindi la necessità di precisare ulteriormente la destinazione di zona con i disposti del PV1.

Non sembra inoltre appropriato inserire nelle norme del PV1 l'asserzione riguardante il BCC29 e il BCL100 *"per le quali la Città indica situazioni assai precarie nella consistenza edilizia e nella funzionalità"*. Trattasi infatti di una constatazione circa lo stato di conservazione che non deve essere inserito in una norma di PR. Manca pure l'indicazione che le *"case dette 1948"* sono il BCL100.

Il PV1 dispone un vincolo di PQ con l'intento di garantire la necessaria qualità nel processo di trasformazione del comparto. Nella presente fattispecie il vincolo di PQ non soddisfa tuttavia i requisiti posti dalle vigenti disposizioni in materia sancite dalla Lst. Lo scrivente Consiglio ricorda che dal profilo giuridico al PR spetta il compito di stabilire con precisione il perimetro del PQ, i contenuti ammessi, i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizi minimi e massimi (cfr. art. 54 Lst). Al PQ spetterà invece il compito di concretizzare la visione urbanistica codificata dal PR.

Ritenute le precedenti considerazioni il CdS ritiene di non disporre di elementi sufficienti per poter approvare il PV1 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per rapporto a quanto disposto dal vigente PR dovrà elaborare una variante tenendo conto di quanto sopra, in particolare definendo dei precisi criteri di qualità attraverso i quali disciplinare l'attività edilizia nel comparto urbano di pertinenza dei beni protetti (spazi pubblici, spazi liberi, relazioni tra i volumi, recinzioni, altezze massima annessa, ecc.).

b PV 2 (mapp. 1886, 1877, 1885, 2962): via Beltramina-via Vignola-via Pelloni

Con il PV2 il Comune intende in sostanza istituire un vincolo di PQ per il comparto in parola. Anche in questo caso si ripropongono per analogia le considerazioni formulate in ordine al precedente PV1.

Il CdS ritiene pertanto di non disporre di elementi sufficienti per poter approvare il PV2 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per rapporto a quanto disposto dal vigente PR dovrà elaborare una variante tenendo conto di quanto sopra, in particolare definendo dei precisi criteri di qualità attraverso i quali disciplinare l'attività edilizia nel comparto urbano di pertinenza dei beni protetti (spazi pubblici, spazi liberi, relazioni tra i volumi, recinzioni, altezze massima annessa, ecc.).

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

Con il PV3 il Comune intende ancorare lo sviluppo e le trasformazioni del comparto all'elaborazione di 3 distinti PQ come pure creare le premesse per l'attuazione di un tassello del concetto di riqualifica urbana dell'Asse verde del Cassarate su via Marco da Carona.

Ritenute le considerazioni formulate ai punti precedenti non sono date le condizioni per approvare l'istituzione dei 3 vincoli di PQ. È per contro approvata la scelta della Città di vincolare l'intera area di via Marco da Carona ad un piano comunale per una progettazione unitaria con recupero delle qualità ambientali, naturali e di fruizione pedonale (asse verde), nella misura in cui

contribuisce ad attuare la visione di riqualifica urbana promossa nell'ambito del Programma d'agglomerato del Luganese. Per il tenore delle modifiche al PV3 si rimanda al cap. 3.12 della presente decisione.

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

In sostanza il PV 4 dispone una regolamentazione più restrittiva per il fmn 2088. Pur rimanendo attribuito alla zona edificabile R5, le future nuove edificazioni sul fmn 2088 dovranno rispettare i parametri edificatori della zona R3 del PR. Il PV 4 dispone inoltre l'obbligo di vegetazione su almeno il 50% della SEF.

Trattasi a detta dello scrivente Consiglio di una misura volta ad istituire una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito (L8, L9 e L10) e il contesto urbano nel quale è inserito. Un approccio questo, in linea pure con gli orientamenti in materia promossi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

Ritenute le precedenti considerazioni lo scrivente Consiglio approva il PV4 limitandosi ad apportare alcune modifiche di carattere formale. Per il tenore delle modifiche al PV3 si rimanda al cap. 3.12 della presente decisione.

e PV 5 (mapp. 803, 1630, 2789, 804, 808, 809, 806, 805 e 2633): via Zurigo-piazzale Molino Nuovo

Nella misura in cui il PV5 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 5 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV5 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

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

Lo scrivente Consiglio approva il PV 6 così come adottato dal Comune senza formulare particolari osservazioni.

g PV 7 (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. Franscini, vie d'Alberti, F. Pelli, Ciseri.

Lo scrivente Consiglio approva il PV 7 così come adottato dal Comune senza formulare particolari osservazioni.

h PV 8 (mapp 846, 854, 1505, 1538, 856): via Ginevra-via F. Pelli

Nella misura in cui il PV 8 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 8 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV 8 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

i PV 9 (mapp. 1644, 1399, 470, 879, 888): comprensorio Saroli, via Maderno, – via Curti

Lo scrivente Consiglio approva il PV 9 così come adottato dal Comune senza formulare particolari osservazioni.

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

Nella misura in cui il PV 10 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 10 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV 10 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

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

Nella misura in cui il PV 11 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 11 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV 11 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

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

Con il PV 12 il Comune intende in sostanza istituire un vincolo di PQ per il controllo della trasformazione e dello sviluppo futuro del comparto in questione.

Lo scrivente Consiglio approva il PV 9 così come adottato dal Comune senza formulare particolari osservazioni.

m PV 13 (mapp. 2963): via Gemmo

Con il PV 12 il Comune intende in sostanza istituire un vincolo di PQ per il controllo della trasformazione e dello sviluppo futuro del comparto in questione.

Lo scrivente Consiglio segnala avantutto che l'opzione b) proposta nella norma (demolizione del bene protetto; allestimento di modello in muratura dell'edificio, scala da fissare, da sistemare in una piazzetta interna all'isolato,

aperta al pubblico) è stralciata d'ufficio, ritenuta l'impossibilità di proteggere un bene culturale di cui si permette la demolizione.

Circa gli incentivi concessi per rapporto ai parametri edificatori della zona R5 soggiacente si impongono le seguenti considerazioni (i.s. +0.3; h_{max} +6 m). L'indice di sfruttamento passerebbe dall'1all'1.3, mentre l'altezza massima concessa da 16.70 m a 22.70 m. In entrambi i casi il margine di deroga concesso all'Esecutivo oltrepasserebbe sensibilmente il bonus del 20%, considerato usualmente come margine/deroga massimo da dottrina e giurisprudenza. Per questa ragione tale proposta non può essere condivisa dalla scrivente Autorità.

Il PV 13 è approvato con le modifiche d'ufficio riportate al cap. 3.12 della presente decisione.

n 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

Lo scrivente Consiglio non può esimersi dal ricordare in questa sede l'invito rivolto al Municipio cittadino da parte del Consiglio comunale (cfr. risoluzione della seduta del 12 settembre 2011) a *"riesaminare i PR e gli indici attualmente vigenti nelle diverse sezioni al fine di armonizzare l'urbanistica e la valorizzazione dei beni culturali"*. A trent'anni dall'approvazione del PR di Lugano, sarebbe infatti opportuno procedere a una revisione della pianificazione in alcuni settori della città, in particolare proprio a Montarina, dove sorse a partire dal 1910 ca. la *"città giardino"* promossa e in gran parte realizzata dall'arch. Americo Marazzi. In particolare sarebbe più che opportuno evitare la sostituzione degli edifici storici ancora esistenti con complessi di appartamenti contemporanei di grande volumetria, che inevitabilmente comportano un profondo cambiamento dell'originale tessuto urbanistico del quartiere, modificando la tipologia edilizia dell'edificato (da palazzine e ville a case d'appartamento di grandi dimensioni) provocando così l'erosione della sua identità.

Fermo restando le precedenti considerazioni il CdS approva il PV 14 così come adottato dalla Città senza formulare ulteriori particolari osservazioni.

o PV 15 (mapp. 1084,1085, 1086, 1088, 1089,1090, 1091, 1092, 1121, 1122, 2731): Loreto

Nella misura in cui il PV 15 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 15 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV 15 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

p PV 16 (mapp. 1110, 1148, 1151, 1791): via Calloni-via Maraini

Nella misura in cui il PV 16 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 16 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV 16 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

q PV 17 (mapp.1411, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1176): via Fontana-via Calloni

Nella misura in cui il PV 17 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità.

Il CdS non è pertanto nella condizione di poter approvare il PV 17 così come adottato dalla Città.

Allorquando il Comune intendesse dotarsi di misure più restrittive per il PV 17 per rapporto a quanto disposto dalla pianificazione in vigore dovrà elaborare un'apposita variante di PR.

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

Lo scrivente Consiglio approva il PV 9 così come adottato dal Comune senza formulare particolari osservazioni.

s 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

Coerentemente alla sospensione della decisione per il comparto di Villa Favorita, l'adozione del PV 19 è sospesa.

3.10. ZONE D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI

Lo scrivente Consiglio rileva che il Comune ha correttamente ripreso nel piano le 8 zone di interesse archeologico come da indicazioni contenute nell'esame preliminare del 2009. Si rimanda a tale documento per quanto attiene alle giustificazioni delle singole zone. Per contro la variante non prevede alcuna prescrizione normativa che disciplini tali zone.

Il CdS pone rimedio a tale lacuna inserendo d'ufficio il nuovo art. 34bis volto a regolamentare i perimetri di interesse archeologico e i beni archeologici. Per il tenore della norma si rimanda al cap. 3.12 della presente decisione.

Dal profilo formale il CdS segnala infine la necessità di modificare d'ufficio negli atti la denominazione "Zone di interesse archeologico" in "Perimetri di interesse archeologico" (PIA).

3.11. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA PER INTERVENTI DI RESTAURO SUI BENI CULTURALI

La LBC esprime il principio per cui la protezione del patrimonio culturale è compito comune dell'ente pubblico e del proprietario. Il proprietario di un bene culturale protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare, mentre all'ente pubblico spetta la sorveglianza ordinaria del bene e la consulenza nell'ambito degli interventi di restauro.

Per quanto attiene all'erogazione di aiuti economici da parte dell'ente pubblico, al capitolo 15 del Rapporto di pianificazione si legge che *"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"*. Al capitolo 16 si ribadisce che *"il Municipio non prevede una partecipazione agli interventi sulle diverse proprietà private"*.

Lo scrivente Consiglio prende atto della decisione della Città di non partecipare alle spese nel caso di interventi su beni locali.

Il CdS ricorda tuttavia che nel caso di interventi su beni culturali di interesse cantonale il Comune è invece *"tenuto a partecipare alle spese in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali"* (cfr. art. 8 cpv. 2 LBC).

Ne consegue che, anche se non è stato introdotto nelle NAPR un capoverso specificatamente dedicato ai sussidi cantonali e comunali per i beni culturali cantonali, essi dovranno essere stanziati anche dalla Città secondo i disposti dell'art. 8 LBC.

Per quanto attiene invece ai sussidi cantonali per i restauri dei beni locali, la LBC stabilisce che il Cantone partecipa alle spese di conservazione di questi beni unicamente in casi eccezionali. Il contributo finanziario da parte del Cantone viene concesso solo nel caso in cui - nonostante gli sforzi del proprietario e della collettività locale - sia indispensabile a salvaguardare l'opera (art. 8 cpv. 3 LBC).

Nell'ambito della presente decisione il CdS ha verificato la sostenibilità finanziaria per il Cantone in relazione all'istituzione di nuove protezioni cantonali nel territorio di Lugano. La stessa è assicurata in quanto l'impegno finanziario presumibile resta nei limiti della disponibilità data dai crediti già disponibili per i sussidi cantonali ai restauri.

3.12. NORME DI ATTUAZIONE

Richiamate le considerazioni esposte ai capitoli precedenti, di seguito sono esposte le modifiche all'art. 34 NAPR che si rendono necessarie. Le parti aggiunte o modificate sono indicate in **grassetto** o a **carattere barrato**.

art. 34 BENI CULTURALI

a. In generale

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.

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 ~~adottati dal consiglio comunale~~

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	Complesso del cimitero (muro di cinta con cappelle di famiglia, due edifici ai lati dell'entrata, crematorio, famedio, ossario e tombe)
C2	688	Via Giacomo Brentani,	Chiesa parrocchiale di Cristo Risorto, edifici annessi, spazi e manufatti esterni (viali, muretti, fontana, ecc.)
C3	767	Via Castausio, 13	Complesso di Villa La Belgique (villa, portineria, giardino, berceau, portale)
C4	558, 2580	Via Madonnetta, 13	Chiesa di S. Maria dello Stradone e portale
C5	854	Via Ferruccio Pelli, 16	Consolato d'Italia
C6	485	Via Giuseppe Curti, 19-19a	Casa d'appartamenti Amadò
C7	1704	Via Bertaro Lambertenghi, 6	Casa d'appartamenti Poretta
C8	496, 497	Via Serafino Balestra, 19	Stabile OCST con albergo
C9	2178	Via Guglielmo Canevascini,	Studio Radio della Svizzera Italiana (edificio A e edificio B) e giardino
C10	918	Via Romeo Manzoni, 8	Casa d'appartamenti La Rotonda
C11	979	Via Francesco Borromini, 10	Villino e giardino
C12	1264	Via Stabile,	Cabina-Torretta di trasformazione
C13	1263	Via Stabile, 8	Scuola materna, giardino e scalinata
C14	894	Piazzale Della Stazione, 1	Stazione FFS e stabile delle dogane
C15	1090	Via Loreto, 44	Chiesa di S. Maria di Loreto
C16	1122	Via Loreto, 44	Muro di Piazza della chiesa di Loreto Piazza antistante alla Chiesa di S. Maria di Loreto, con muro di cinta e cappella affrescata

C17	1124	Via Loreto, 41	Portale
C18	1157	Riva Antonio Caccia, 7	Hotel Splendide Royal
C19	383	Viale Carlo Cattaneo, 4	Liceo 4 Scuola Media Palazzo degli Studi e giardino
C20	383	Parco civico Viale Carlo Cattaneo, 6	Biblioteca cantonale
C21	381	Parco civico	Villa Ciani
C22	1290	Via Delle Scuole, 1	Casa d'appartamenti La Torre
C23a	973	Via Riviera	Villa Favorita
C23, C23b, C23c, C24, C25	291, 602, 973, 974	Via Riviera	Complesso di Villa Favorita (parco, edifici e manufatti) SOSPEO
C26	290	Via Riviera, 18	Complesso di Villa Helios (villa, dépendance, giardino e manufatti)
C27	489, 491, 833, 1308	Alla chiesa Piazza San Giorgio	Complesso della chiesa parrocchiale di S. Giorgio (chiesa, campanile, sagrato, croce cimiteriale)
C28	489, 833	Alla chiesa Piazza San Giorgio	Casa parrocchiale di S. Giorgio contenente l'ossario
C29	2081	Via Adolfo e Oscar Torricelli	Casa Popolare d'appartamenti e giardino
C30	41	Via Del Tiglio, 3	Casa d'appartamenti Giuliana
C31	4234	Via Antonio Riva, 5	Casa condominiale "Partimeo"
C31	328	Piazza Ferruccio Pelli	Cappella già del monastero di S. Giuseppe
C32	1015	Borghetto	Complesso della cattedrale di S. Lorenzo (chiesa, sagrato, sarcofago, statue Fede e Carità)
C33	1072	Piazza Bernardino Luini, 1	Chiesa parrocchiale di S. Maria degli Angeli
C34	2919, 2920	Piazza Bernardino Luini	Ex-convento di S. Maria degli Angeli
C35	291	Piazzetta San Rocco	Chiesa di S. Rocco
C36	250	Piazza Dante Alighieri	Chiesa di S. Antonio
C37	138	Via Nassa	Chiesa di S. Carlo
C38	6	Via Peri	Chiesa della Madonna Immacolata
C39	334	Via Cantonale	Complesso del monastero delle Cappuccine di S. Giuseppe (monastero, chiesa, giardino, orto)
C40	906	Salita Dei Frati, 4	Affreschi raffiguranti Cristo servito da angeli, Immacolata, Madonna, S. Francesco in estasi e S. Francesco orante nel convento dei Cappuccini
C41	2378	Salita Dei Frati	Tre lapidi (Lapide commemorante il lascito Stazio, Lapide funeraria di monsignor Pezzoni, Lapide funeraria di Giovanni Fräschina) nella chiesa della SS. Trinità
C42	237	Piazza Alessandro Manzoni	Palazzo comunale
C43	345	Corso Enrico Pestalozzi, 21	La Piccionaia

C44	26	Via Pretorio, 7	Palazzo Riva e cortile
C45	63	Via Francesco Soave, 9	Palazzo Riva
C46	275	Via Massimiliano Magatti, 2	Palazzo Riva
C47	300	Via Canova, 12	Palazzo Albertolli e giardino
C48	381	Parco Ciani	Cancello in ferro battuto del portale nel parco Ciani
C49	35	Via Cattedrale, 13	Camino
C50	176	Via dei Solari, 1	Portale bugnato nel prospetto nord
C51	54	Contrada di Sassello, 10	Portale con frammento di decorazione gotica in cotto nel prospetto sud
C52	204	Piazza della Riforma, 5	Lapide con iscrizione gotica e figura araldica (1425) murata nel prospetto sud-ovest
C53	706	Rovello	Oratorio di S. Maurizio
C54	220	Via Funicolare	Oratorio dei S. Pietro delle Erbette
C55	618	Piazzale Brè	Affreschi raffiguranti S. Antonio Abate e S. Carlo nella chiesa parrocchiale dei SS. Simone e Fedele

NOTA: per gli oggetti da C22-C28, C30, C55 in avanti, i numeri di mappa sono riferiti al catasto di Castagnola; per l'oggetto C56 il numero di mappa è riferito al catasto di Brè.

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 adottati dal consiglio comunale

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

Oggetti	Mappali	Ubicazioni	Denominazione o funzioni
L01	2864	Via Giacomo e Filippo Ciani, 100	Cinestar
L02	1880	Via Beltramina, 1	Palazzo d'appartamenti
L03	1886	Via Beltramina, 18-20a	Complesso residenziale
L04	2676	Via Castausio, 8	Scuola materna
L05	772	Via Trevano, 23	Scuole comunali
L06	619	Via Giovanni Ferri, 21	Scuola dell'infanzia Molino Nuovo
L07	628	Via Marco da Carona, 10	Casa per anziani Serena
L08	768	Via Castausio, 11	Casa d'appartamenti
L09	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	Viale Cassarate, 8	Macello-pubblico
L20	1991	Viale Stefano Franscini, 11	Edificio abitativo-amministrativo
L21	880	Viale Stefano Franscini, 8	Banca del Gottardo
L22	863	Viale Stefano Franscini, 9	Villa Saroli
L23	1398	Via Dufour, 9 7	Casa d'appartamenti
L24	1470	Via Dufour, -7 9	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, -46 18	Edificio abitativo
L28	1603	Via F. Pelli, 24	Fabbrica Giglia
L29	1505	Via Dufour, 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 Carlo Maderno	Casa d'appartamenti
L34	470	Via Carlo Maderno, 10	Casa Fabbroni
L35	470	corso Elvezia, 27	Edificio amministrativo
L36	436	Via Luigi Canonica, 15	Edificio amministrativo Istituto Elvetico
L37	415	Via Luigi Canonica, 9	Casa d'appartamenti
L38	1653	Via Luigi Lavizzari, 40 5	Edificio abitativo con negozi
L39	422	Via Luigi Lavizzari, 8-3	Edificio abitativo-amministrativo
L40	2129, 2776	via Tesserete, 10	Muro di contenimento della Villa Sassa
L41	2775	via Tesserete	Belvedere della villa Maraini
L42	2775	via Tesserete	Belvedere della villa Maraini Statua "Te precor"
L43	1359, 1896	Via Besso, 42	Edificio industriale (Tipografia, uffici e atelier)
L44	1336	Via Soldino, 9	Conservatorio della Svizzera italiana
L45	1268	Via Brenno Bertoni, 7	Ex Villa Brentani
L46	2963	Via Cortivallo, 34	Sottocentrale AIL Gemmo
L47	1024	Via Montarina, 5	Albergo e ostello Montarina Continental Parkhotel (dépendance)
L48	998	Via Montarina, 1	Continental Parkhotel (dépendance) Albergo e ostello Montarina
L49	1032	Via Montarina Via Basilea, 28	Hotel Continental
L50	1035	Via Montarina,	Torretta Enderlin (Belvedere)
L51	1084	Via Antonio Adamini, 24	Condominio Liberty
L52	1092	Via Loreto, 16	Villino Eremo
L53	1136	Riva Antonio Caccia, 5	Museo Villa Malpensata
L54	1148	Via Silvio Calloni, 4 2	Edificio abitativo con negozi
L55	1151	Via Clemente Maraini, 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	Edificio abitativo
L60	1173	Via Silvio Calloni, 7	Casa d'appartamenti
L61	1411	Via Silvio Calloni, 5	Edificio amministrativo
L62	1184	Viale Giuseppe Cattori, 8	Edificio abitativo
L63	1203	Via Cassarinetta, 28	Studio d'architettura
L64	2138	Via Antonio Riva, 7	Villa Riva al Ronco
L64	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 Seergarten
L71	131	Via Concordia, 7	Scuole comunali Cassarate
L72	157, 219	Viale Castagnola, 31	Hotel Villa Castagnola
L73	173	Via Pico, 20	Edificio abitativo con uffici
L74	180	Via Sole, 18	Villa
L75	187	Via Sole, 5	Villa
L76	253	Via Salute, 15	Oratorio di S. Michele
L77	534	Via Riviera, 34	Villa Livadia
L78	535	Via Cortivo	Ex casa comunale
L79	642	Via Cortivo, 24	Villa Heleneum
L80	727	Sentiero di Gandria,	Cappella di S. Domenico
L81	185	Sentiero Trona, 36	Casa Cattaneo
L82	23	Viale Dei Faggi, 7	Edificio abitativo (già casa di Francesco Chiesa)
L83	107	Viale Castagnola, 27	Villa ex Giambonini
L84	542	Viale Stefano Franscini, 38	Edificio abitativo con negozi
L85	562	Via Camoghé, 2	Casa d'appartamenti
L86	719	Via Trevano, 55	Villa Carmine
L87	849	Viale Stefano Franscini, 15	Edificio abitativo-amministrativo
L88	874	Viale Stefano Franscini, 20	Edificio amministrativo
L89	875	Viale Stefano Franscini, 16	Edificio amministrativo
L90	876	Via Giuseppe Curti, 1	Edificio abitativo-amministrativo
L91	891	Via Coremmo, 10	Villa Elisa
L92	991	Via Gian Giacomo Rousseau, 3	Villa
L93	1131	Via Giuseppe Mazzini, 10	Villa Miramonte
L94	1325	Via Soldino, 24-26	Casa d'appartamenti
L95	1488	Via Carlo Maderno, 11	Sinagoga
L96	1631	Via Soldino, 2	Villa
L97	1826	Via Besso	Chiesa di S. Nicolao della Flüe
L98	1885	Via Vignola	Unità residenziale Pro Famiglia (3 blocchi)
L99	2005	Via Marco da Carona	Case popolari Rione Madonnetta
L100	2021	Via Trevano	Case popolari "1948"

L101	2359	Via Giuseppe Zoppi	Magazzino con appartamenti La Colombera
L103	2826	Via Rinaldo Simen, 14 B	Canvetto Luganese

NOTE:

- per gli oggetti ~~da L66-L83 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 e 102.

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, **riservato l'obbligo di notifica all'UBC sulla base dell'art. 20 del Regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004.**

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.). Per gli edifici e i manufatti protetti quali beni culturali occorre prevedere interventi conservativi e di restauro.~~

3. In caso di distruzione **a causa di catastrofe**, 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

5.1: Oggetto L 91, mapp.891, scheda 4732, villa Elisa.

L'utilizzazione degli indici residui è subordinata alla valorizzazione del bene culturale protetto.

Si osserva che il § d.4 permette già che "... le aree libere adiacenti agli oggetti possono essere edificate secondo il PR vigente, a condizione che siano raggiunti gli obiettivi della valorizzazione culturale". Il riferimento particolare per l'oggetto L 91 è stato introdotto per testimoniare la consapevolezza, da una parte, dell'ampiezza dell'area edificabile residua, e, dall'altra, che la sua collocazione ribassata facilita un'edificazione rispettosa.

~~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 rispetto cantionali

Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC:

1. Casa popolare d'appartamenti al mapp. 2081
2. Cimitero e la chiesa di Cristo Risorto
3. Chiesa di S. Maria dello Stradone
4. Complesso di Villa La Belgique:
5. Consolato d'Italia
6. Stabile OCST, casa mapp. 1704, casa mapp. 485, ex Macello
7. Scuola materna, villino e cabina di trasformazione a Montarina:
8. Studio Radio della Svizzera Italiana
9. Hotel Splendide Royal
10. Chiesa di S. Maria di Loreto e portale mapp. 1124
11. Villa Ciani, Palazzo degli Studi, Biblioteca cantonale, darsena, Cantiere navigazione e Casa Torre:
12. Oratorio di S. Pietro delle Erbette
13. Chiesa parrocchiale di S. Giorgio
14. Casa d'appartamenti Albairone a Massagno

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la visibilità, la conservazione e la valorizzazione del bene culturale. Ogni domanda di costruzione, notifica o modifica del terreno compresa nel perimetro di rispetto dovrà essere sottoposta per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

e. f. 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:

~~PV1 (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 (BCC 29, progettista arch. D. Schnebli) e a via Trevano (case dette "1948", progettista arch. R. Tami)~~

- ~~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, 1877, 1885, 2962) via Beltramina-via Vignola-via Peltoni.~~

~~L'area è:~~

- ~~1. segnalata per l'esistenza degli OGGETTI CULTURALI d'interesse locale L3 e L98;~~
- ~~2. 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:~~

- ~~3. segnalata per l'esistenza degli OGGETTI dei BENI CULTURALI L6, L7 e L99~~
- ~~4. 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 l'oggetto L99 (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'assieme, 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:

5. L'edificio esistente può essere demolito e **ricostruito il mappale edificato** secondo i parametri della zona R3 del PR vigente.
6. E' 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

Omissis.

PV 7 (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, vle. St. Franscini, 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 su viale St. Franscini, ai mappali 874 e 875 possono essere demoliti, a condizione che la ricostruzione avvenga 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 viale St. Franscini 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. 1644, 1399, 470, 879, 888) comprensorio Saroli, via Maderno, – via Curti.~~

~~Omissis.~~

~~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 PP4.~~

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

~~Omissis.~~

~~PV 13 (mapp. 2963) via Gemmo~~

~~L'area è vincolata all'elaborazione di un PIANO DI QUARTIERE **sull'intero sedime**, basato sui parametri edificatori della vigente zona di PR R5 e con le seguenti condizioni **particolari alternative**:~~

~~a) **Mantenimento dell'edificio della sottocentrale:**~~

- ~~➤ **l'edificio della sottocentrale deve essere mantenuto;**~~
- ~~➤ 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 PIANO DI QUARTIERE valide dal profilo qualitativo/urbanistico/architettonico e funzionale sono concessi i seguenti incentivi rispetto ai parametri edificatori della zona R5:~~
 - ~~di 0,3 all'indice di sfruttamento;~~
 - ~~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

Omissis.

~~PV 15 (mapp. 1084, 1085, 1086, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1121, 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, 1172, 1173, 1174, 1176): via Fontana-via Calleni.~~

~~Non sono assegnate prescrizioni particolari.~~

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

Omissis

~~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~~

Omissis (decisione sospesa).

art. 34 bis. PERIMETRI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI

Perimetri di interesse archeologico

1. Nel piano sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:

- PIA1 Gasometro
- PIA2 S. Maurizio
- PIA3 Convento dei frati cappuccini
- PIA4 Nucleo storico di Lugano
- PIA5 Castagnola
- PIA6 Proprietà Rust (Castagnola)
- PIA6 Proprietà Sonnenwald (Brè/Aldesago)
- PIA7 Proprietà Gilardi (Brè/Aldesago)

2. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.

Beni archeologici

3. Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.

3.13. VARIANTI PUNTUALI DI ADEGUAMENTO DEL PR A SEGUITO DELLA VARIANTE PRINCIPALE

3.13.1. Piano delle zone

a In generale

Per semplicità e maggior chiarezza il Comune ha deciso di limitarsi ad introdurre nel Piano generale delle zone il seguente rimando: "Per BENI CULTURALI e PIANI DI RISPETTO CANTONALI nonché BENI CULTURALI e PERIMETRI DI VALORIZZAZIONE LOCALI, si rinvia al PIANO DEL PAESAGGIO".

Dal profilo formale il CdS modifica d'ufficio il termine PIANI DI RISPETTO CANTONALI con PERIMETRI DI RISPETTO CANTONALI. Il rimando è modificato come segue:

"Per BENI CULTURALI e **PIANI PERIMETRI DI RISPETTO CANTONALI** nonché BENI CULTURALI e PERIMETRI DI VALORIZZAZIONE LOCALI, si rinvia al PIANO DEL PAESAGGIO".

b Mappali 874 e 875

Per una perfetta congruenza tra piani e norme, nella misura in cui il PV7 non prevede nessuna linea di costruzione (allineamento) per i fondi in parola, il CdS non approva lo stralcio di variante facente capo al seguente piano:

“Sezione di Lugano - *Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli* -Via S. Franscini Particelle 874-875 - scala 1:1'000 (ottobre 2011)”.

c Mappale 1841

Il Piano generale delle zone è modificato con l'introduzione per il fmn 1841 di 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.

Ritenuto che tale adeguamento è necessario per rendere perfettamente congruenti il Piano delle zone con i disposti del PV12, il CdS approva tale modifica senza formulare ulteriori particolari osservazioni.

3.13.2. Piano particolareggiato PP1 della Zona Landriani

Gli adeguamenti ai piani grafici relativi al PP1 approvati dal CdS limitatamente alle indicazioni relative ai beni culturali di interesse locale L36, L37, L38 e L39.

I riferimenti al PV11 menzionati nel rapporto di pianificazione non sono approvati nella misura in cui lo stesso PV11 non è stato approvato nell'ambito della presente decisione.

4. RICORSI CONTRO LE VARIANTI**4.1. ELENCO DEI RICORRENTI**

Ric.	Mapp.	Ricorrente	Pag.
1	291, 602, 973, 974, 1745	Makai SA, patr. avv. Claudio Cereghetti, Lugano	65
2	874, 875	Bordoni Federica, Groppi Lara, patr. avv. Claudio Cereghetti, Lugano	67
3	157, 219	Albergo Villa Castagnola SA, Lugano, patrocinata dall'avv. Claudio Cereghetti, Lugano	74
4	542	Anna Maria Cavalleri, patr. avv. Claudio Cereghetti, Lugano	82
5	1203	Corinda SA, patr. avv. Claudio Cereghetti, Lugano	89
6	2088, 2143, 2154	Rossana e Adalberto Baldini, patr. avv. Claudio Cereghetti, Lugano	96
7	876	Maria Luigia Badaracco e Franco Marazzi, patr. avv. Andrea Pozzi, Lugano	101

8	891	Elisabetta Pavesi, Alvaro Bühring e Paolo Lombardini, patr. avv. Sebastiano Pellegrini, Mendrisio	105
9	1131	Gianni Patuzzo, Andrea Patuzzo e Fabrizio Patuzzo, patr. avv. Sandro Patuzzo, Lugano	112
10	1325	Elena Neuronì Naef e Rossella Neuronì Bianchi, patr. avv. Francesco Naef, Lugano	116
11	849	Gianfranco De Pietri, patr. avv. Andrea Ferrazzini, Lugano	120
12	2005	Cassa Pensione dei Dipendenti della Città di Lugano, patr. avv. Gianmaria Mosca, Lugano	129
13	1092	Eleonora Christen, patr. avv. Gian Paolo Grassi e MLaw Daniele Molteni, Chiasso	138
14	1184	Roberta e Ivana Gilardi, c/o Roberta Gilardi, via Cattori 8, 6902 Lugano	144
15	1319	Ferdinando Panelli, Lugano	149
16	1611	Candido Galimberti e Frances Atkinson, Lugano	151
17	1612	Michele Patuzzo e Gianluca Patuzzo, patr. avv. Sandro Patuzzo, Lugano	153
18	1747	Fausto Candolfi, patr. avv. Silvio Pestelacci, Chiasso	154

4.2. DECISIONE DEI RICORSI

Ricorso n. 1 Makai SA, fmn 291, 602, 973, 974, 1745, Lugano (patr. da avv. Claudio Cereghetti, Lugano)

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria dei fmn 291, 602, 973, 974, 1745, Lugano RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui sottopone alcuni edifici del complesso di Villa Favorita a vincoli di tutela. In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del principio all'informazione e partecipazione della popolazione*

Secondo la tesi della ricorrente il principio di informazione e partecipazione sarebbe stato disatteso già nelle prime fasi della procedura. Il Municipio non avrebbe in particolare adeguatamente informato la popolazione sui risultati delle verifiche compiute dall'Ufficio dei beni culturali tra il 2004 e il 2006 per selezionare i beni da tutelare.

Nell'ambito della consultazione pubblica successiva all'esame preliminare la ricorrente ha formulato le proprie osservazioni al Municipio chiedendo in sostanza di rivedere grado ed estensione dei vincoli di tutela. Dalla relazione di pianificazione non emerge tuttavia se e in quale misura le suddette osservazioni siano state considerate.

Per la ricorrente non sarebbe inoltre dato a sapere quali siano le ulteriori verifiche che il Municipio avrebbe intrapreso per evitare l'adozione di vincoli sproporzionati e penalizzanti per i proprietari.

La ricorrente lamenta infine la difficoltà di comprensione dei vincoli a fronte delle difformità riscontrabili tra i piani e le norme.

2. *Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità*

La tutela di un edificio come bene culturale di interesse locale, e l'inserimento di un fondo in un perimetro di valorizzazione, comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

3. *Violazione del principio di proporzionalità*

Secondo la tesi ricorsuale i vincoli di tutela prospettati per le proprietà della ricorrente sarebbero inadeguati e sproporzionati. In particolare la ricorrente ritiene che alcune misure adottate nella variante contestata impedirebbe di usare in modo economicamente ragionevole e sopportabile diversi edifici che al momento attuale non sarebbero più utilizzabili a fronte dello stato di degrado in cui si troverebbero.

Il problema si porrebbe in particolare per la Pinacoteca, Casa Modesta, per le due Limonaie e per il Parco.

4. Espropriazione materiale

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 22 agosto 2013. Con lettera 28 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Comune un termine di 30 giorni per produrre un'eventuale duplica, ricevuta con lettera 25 settembre 2013.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

Considerato che per il Comparto di Villa Favorita, il 2 aprile 2014 il CdS ha adottato una zona di pianificazione cantonale (ZPC) della durata di 5 anni, la decisione di protezione cantonale LBC del complesso (cpv. b dell'art. 34 NAPR e piano), l'istituzione del relativo perimetro di rispetto cantonale e del Piano di valorizzazione (PV19), è sospesa.

Ciò in attesa che Città e Cantone si rideterminino con una nuova pianificazione nel senso di quanto disposto con la ZPC.

III. Decisione

La decisione sul ricorso è sospesa.

Ricorso n. 2 Bordini Federica, Groppi Lara, fmn 874, 875, Lugano (patr. da avv. Claudio Cereghetti, Lugano)

I. In fatto

Le ricorrenti, comproprietarie dei fmn 874 e 875 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui istituisce i seguenti tre nuovi vincoli: tutela i due edifici quali beni di interesse locale, inserisce i fondi in un Perimetro di valorizzazione (PV7) e modifica il piano del traffico aggiungendo delle linee di costruzione. In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del principio all'informazione e partecipazione della popolazione*

Secondo la tesi delle ricorrenti il principio di informazione e partecipazione sarebbe stato disatteso già nelle prime fasi della procedura. Il Municipio non avrebbe in particolare adeguatamente informato la popolazione sui risultati delle verifiche compiute dall'Ufficio dei beni culturali tra il 2004 e il 2006 per selezionare i beni da tutelare.

Dopo la consultazione pubblica i due edifici in questione sono stati stralciati dal Municipio dall'elenco dei beni culturali degni di essere protetti a livello locale, mantenendo il loro inserimento nel PV7 e le prescrizioni speciali per le linee di costruzione e arretramento.

Su richiesta della Commissione della pianificazione il Municipio avrebbe successivamente rivisto la propria scelta, inserendo nell'elenco dei beni culturali di interesse locale anche gli edifici di proprietà delle ricorrenti, senza tuttavia informarle di tali cambiamenti. Non sarebbero inoltre chiare le motivazioni alla base dell'agire del Municipio.

2. *Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità*

La tutela di un edificio come bene culturale di interesse locale, e l'inserimento di un fondo in un perimetro di valorizzazione, comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

3. *Qualifica degli edifici quali BCL*

A detta delle ricorrenti gli edifici di loro proprietà non potrebbero essere qualificati quali BCL ritenuto che, pur essendo stati edificati a fine '800, non presenterebbero le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche tali da giustificare la tutela.

Un assunto che a detta delle ricorrenti troverebbe pure conferma nel fatto che a seguito dell'esame preliminare e della successiva consultazione pubblica il Municipio aveva deciso di non proporre di proteggere quali beni culturali di interesse locale i due edifici, mantenendo unicamente il vincolo di inserimento nel PV7.

4. *Violazione del principio di proporzionalità*

Secondo la tesi ricorsuale i vincoli di tutela prospettati per le proprietà delle ricorrenti sarebbero inadeguati e sproporzionati. Gli edifici in questione si troverebbero infatti isolati tra stabili di foggia moderna dai volumi imponenti.

5. *Espropriazione materiale*

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 14 agosto 2013. Con lettera 18 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Comune un termine di 30 giorni per produrre un'eventuale duplice, ricevuta con lettera 25 settembre 2013.

In data 15 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT.

Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che gli edifici in parola figuravano già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 tra gli oggetti segnalati come meritevoli di tutela locale (cfr. allegato 3). Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano che l'Autorità cantonale ha confermato all'Autorità comunale, il valore degli edifici e la condivisione della scelta di includerli tra quelli da tutelare. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito le ricorrenti segnalassero al Municipio le loro considerazioni in merito all'eventualità di tutela così come confermata dal Dipartimento.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della tutela approvata dal Consiglio comunale. Le ricorrenti hanno in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi addotti con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni della tutela addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 15 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinnanzi alla

scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.3 Le due palazzine di gusto eclettico e dalle proporzioni assai armoniose si sviluppano perpendicolarmente a viale Franscini e sorgono all'interno di giardini. Fanno parte di un gruppo di edifici costruiti o trasformati ad opera della famiglia di capomastri e architetti Somazzi sul proprio terreno. Nel 1903-1905 l'architetto Paolito Somazzi (1873-1914) ampliò e trasformò due case unifamiliari preesistenti, databili alla fine del XIX secolo, per Ezio e Alfredo Somazzi. Paolito fu una delle principali figure del panorama architettonico ticinese a cavallo tra il XIX e il XX secolo; diplomatosi alla scuola tecnica superiore di Winterthur fu autore di case d'appartamenti, ville, alberghi (Bristol a Lugano 1902, Grand Hôtel di Brissago 1906-08 e Rimini 1906-08, Meister 1902-06 e Splendide 1903 a Lugano).

L'edificio di tre piani al mapp. 874 ha tre prospetti esterni (sud, est, ovest) caratterizzati da paramento bugnato a pianterreno e sulle lesene che scandiscono i piani superiori, cornici sagomate e frontoncini delle finestre di gusto baroccheggiante, balconi in ferro battuto finemente lavorati e una fitta serie di ampie mensole nel sottogron-da. Sul retro una bella marquise di metallo e vetro è posta a protezione della porta.

Quello al mapp. 875 ha i prospetti esterni caratterizzati da paramento bugnato a pianterreno, lesene lisce binate con capitelli corinzi che scandiscono i piani superiori, cornici e frontoncini delle finestre centinati, di gusto baroccheggiante, balconi in ferro battuto finemente lavorati e mensolette ornamentali sullo sporto del tetto. Vi si accede da un portale al centro della facciata occidentale. Sul lato sud è annesso un corpo a pianta quadrata di un piano sormontato da un balcone. Sul retro una bella marquise di metallo e vetro è posta a protezione della porta.

L'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizione edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 874 si trova nel gruppo edilizio G 7 "Quartiere abitativo artigianale con ville, modeste abitazioni entro giardini e case popolari; primi decenni

del sec. XX con massicce sostituzioni e inserimenti fine sec. XX di grandi volumi abitativi e commerciali” con obiettivo di salvaguardia B (conservazione della struttura; demolizione di vecchi edifici solo in casi eccezionali). La palazzina al mapp. 875 si trova nel gruppo edilizio G 7.2 “Insieme di villette disposte regolarmente lungo una struttura viaria ortogonale con ampi spazi a giardino; inizio sec. XX”, con obiettivo di salvaguardia A (conservazione della sostanza; divieto di demolizione e di nuove edificazioni).

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, le due palazzine ai mapp. 874 e 875 sono importanti testimonianze dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico. Formano un interessante insieme con la casa al mapp. 876 e fanno parte di una serie di edifici all'interno di giardini (mapp. 863, 1991, 849, 874, 875) rivolti su viale Franscini. La via, che è l'asse di espansione verso nord della città, progettato a fine Ottocento, si situa in un comparto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano, che mantiene il suo valore nonostante le trasformazioni avvenute nella seconda metà del secolo scorso, riconosciuto anche dall'inventario federale ISOS. Esse inoltre hanno significato storico essendo state realizzate, nel loro aspetto attuale, a partire dal 1903 su progetto dell'architetto Paolito Somazzi – ad uso proprio della nota famiglia di architetti e capimastri Somazzi. Gli edifici sono un esempio degno di nota di architettura in stile eclettico – caratterizzato da armoniosa partitura dei prospetti, elementi architettonici e decorativi neobarocchi – e sono un'importante testimonianza dell'attività di uno dei protagonisti dell'architettura di fine XIX-inizio XX secolo in Ticino. Sono in buono stato di conservazione.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la loro importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il loro grado di conservazione i due edifici siano senza ombra di dubbio degni di essere protetti quali beni culturali di interesse locale ai sensi della LBC.

Ad.2/4 Va avantutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comu-

ne è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà delle ricorrenti.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente ricordato al precedente punto 3, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, le due palazzine in parola rappresentano delle importanti testimonianze dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico, che con la loro presenza concorrono a rafforzare l'identità di un comparto ritenuto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano. A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela, proprio per il valore urbanistico, architettonico e storico che i due edifici determinano nel loro complesso.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale.

Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE n 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

In ordine all'inserimento dei fondi nel PV7 il CdS ritiene corretto l'approccio adottato dalla Città nella misura in cui mira ad una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito e il contesto urbano nel quale è inserito. Un approccio questo, in linea con gli orientamenti in materia promossi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). È in tale ordine di idee che va contestualizzata la scelta della Città di proteggere, oltre ai singoli edifici attraverso i disposti dell'art. 34 NAPR, pure il disciplinamento dell'attività edilizia dell'intero comparto definito dal PV7.

Su questi punti il ricorso è respinto.

- Ad.5 Le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 3 Albergo Villa Castagnola SA, Lugano, fmn 157, 219, Lugano (patr. da avv. Claudio Cereghetti, Lugano)

I. In fatto

La società ricorrente, proprietaria dei fmn 157 e 219 RFD Lugano-Centro, su cui sorge la struttura alberghiera denominata "Grand Hotel Villa Castagnola", contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui inserisce gli edifici posti sui fmn 157 e 219 (Grand Hotel Villa Castagnola e Pavillon) nella categoria dei beni culturali di interesse locale quale oggetto L72. In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del principio all'informazione e partecipazione della popolazione*

Secondo la tesi ricorsuale il principio di informazione e partecipazione sarebbe stato disatteso già nelle prime fasi della procedura: Il Municipio non avrebbe in particolare adeguatamente informato la popolazione sui risultati delle verifiche compiute dall'UBC tra il 2004 e il 2006 per selezionare i beni da tutelare quali beni culturali.

Dopo la consultazione pubblica il Municipio avrebbe intrapreso ulteriori verifiche per evitare vincoli non proporzionati e penalizzanti per i proprietari, senza che la ricorrente ne fosse informata.

Ma soprattutto alla ricorrente non è dato a sapere come mai per l'Autorità cittadina l'interesse pubblico alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici di sua proprietà sia preponderante per rapporto all'interesse di continuare l'attività alberghiera.

La ricorrente sottolinea infine che dal profilo formale l'edificio posto al fmn 157 (Pavillon) viene tutelato quale bene locale e come tale figura nel piano del paesaggio, mentre ciò non risulterebbe dall'elenco di cui all'art. 34 lett. c NAPR e neppure dalla scheda 2627 allegata al Rapporto di pianificazione.

2. *Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità*

La tutela di un edificio come bene culturale di interesse locale, e l'inserimento di un fondo in un perimetro di valorizzazione, comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

3. *Qualifica degli edifici quali BCL*

A detta della ricorrente gli edifici in questione non potrebbero essere qualificati quali BCL ritenuto che non presenterebbero le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche tali da giustificare la tutela.

Ciò soprattutto in ragione dei costanti interventi di ammodernamento resisi necessari nel corso dei decenni per adeguare costantemente il com-

plesso alberghiero ai nuovi standard e alle nuove esigenze di mercato. Interventi che, se pur hanno garantito la continuità dell'attività alberghiera, avrebbero irrimediabilmente alterato non solo le caratteristiche architettoniche e volumetriche della Villa originaria, ma addirittura quelle dell'albergo realizzato nel 1910.

Lo stesso discorso varrebbe a maggior ragione per il Pavillon (fmn 157), la cui costruzione risale alla metà degli anni '80 del secolo scorso.

4. *Violazione del principio di proporzionalità*

La ricorrente precisa che per stare al passo con la concorrenza e continuare ad operare in ambito alberghiero è indispensabile potersi adeguare in tempi rapidi alle richieste e alle esigenze del mercato, liberi da restrizioni eccessivamente vincolanti avulse dalla realtà del settore alberghiero di standing elevato in si trova ad operare. L'interesse pubblico al promovimento del settore turistico e alberghiero e l'interesse privato della ricorrente dovrebbe nella fattispecie prevalere rispetto alla conservazione ed alla tutela degli edifici ai fmn 157 e 219.

5. *Pianificazione alberghiera*

La ricorrente evidenzia che non ha intenzione di sottostare alla pianificazione alberghiera così da non vincolarsi permanentemente in futuro circa la destinazione (alberghiera) dell'edificio, precisando che la variante ne prevede la possibilità ma non ne decreta l'obbligo (cfr. art. 34 cpv. 6 NAPR).

6. *Espropriazione materiale*

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 19 agosto 2013.

In data 21 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT. Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che gli edifici in parola figuravano già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 tra gli oggetti segnalati come meritevoli di tutela locale (cfr. allegato 3). Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano che l'Autorità cantonale ha confermato all'Autorità comunale, il valo-

re degli edifici e la condivisione della scelta di includerli tra quelli da tutelare. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito la ricorrente segnalasse al Municipio le proprie considerazioni in merito all'eventualità di tutela così come confermata dal Dipartimento.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della tutela approvata dal Consiglio comunale. La ricorrente ha in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi adottati con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni della tutela addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 21 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinnanzi alla scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.3 Il Grand Hotel Villa Castagnola sorge all'interno di un ampio parco, a nord del nucleo di Cassarate a Castagnola, a poca distanza dalla riva del lago di Lugano.

In origine esisteva una villa con torretta edificata nel 1860 quale residenza invernale di una famiglia nobile russa (Villa Ritter). Essa fu acquistata nel 1885 dalla lucernese Charlotte Schnyder von Wartensee-Zelger (1853-1923) che vi aprì la pensione Villa Castagnola, insieme al marito Karl Martin Schnyder (1839-1894). Tra il 1903 e il 1910 la famiglia Schnyder incaricò di ampliare e trasformare l'edificio il maggiore specialista di edilizia alberghiera del tempo, l'architetto di Lucerna Emil Vogt, conosciuto anche come l'"edificatore del comfort", autore degli Hotel Monopol & Metropole a Lucerna (1898-99), Excelsior a Roma (1903-06), Ritz al Cairo (1907-08), Carlton a St. Moritz (1912-13), King David a Gerusalemme (1929-31), ecc.

Vogt aggiunse ai lati della villa originaria due ali laterali in posizione ortogonale. I volumi di tre piani sono caratterizzati dalla rigida organizzazione delle facciate principali, con bugnato nella parte inferiore, finestre rettangolari e portici. L'entrata principale, alla quale si accede attraverso una scalinata dal parco, è posta al centro dell'edificio ed è protetta da una struttura curvi forme, che riprende quella originale dell'inizio del XX secolo.

L'edificio, dopo il cambio di proprietà nel 1980, fu oggetto di un importante intervento di ristrutturazione e ampliamento ad opera dell'arch. Pellegrini di Bellinzona. Fu in quell'occasione che l'ala ovest venne modificata sino ad assumere l'aspetto odierno. Al corpo di fabbrica originario furono aggiunti due piani scanditi da una serie continua di arcate, mentre ai piani inferiori furono aggiunti dei balconi in metallo. L'ala ovest fu pure oggetto di un importante ampliamento orizzontale con l'aggiunta di un edificio di tre piani oggi conosciuto come "Pavillon".

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'ala est del Grand Hotel Villa Castagnola è classificata come elemento eminente E 0.052 "Villa Castagnola, albergo a 5 piani con forti tratti di prestigio in sontuoso parco, costruita in fasi successive; a partire dal 1885 (in parte arch. E. Vogt)", con obiettivo di salvaguardia A, mentre quella ovest è l'elemento segnalato 0.053 "Stabile abitativo commerciale nell'area del parco; anni '80 del sec. XX". Essi si trovano nell'intorno circoscritto I-Ci XXXIX "Superficie verde, in parte parco di Hôtel" con obiettivo di salvaguardia a.

L'edificio storico dell'Hotel (mapp. 219) ha subito nel corso del XX secolo numerose trasformazioni (sopraelevazione, aggiunta di balconi, ecc.), nonostante ciò conserva la pianta originale e la partitura architettonica della facciata (portale centrale, alternanza di aperture rettangolari e centinate, cornici, ecc.). Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, il Grand Hotel Villa Castagnola è un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico. Direttamente adiacente al nucleo storico di Cassarate, il complesso alberghiero situato all'interno di un ampio parco ne costituisce la quinta architettonica. È di notevole interesse per la storia della città di Lugano, essendo stata costruita - trasformando una villa precedente - secondo il progetto del più importante architetto svizzero di alberghi dell'inizio del XX secolo, Emil Vogt, nel periodo di maggior espansione e splendore del turismo ticinese. Per contro il corpo aggiunto a est (mapp. 157) non è meritevole di protezione.

Il CdS tiene tuttavia a precisare che l'edificio storico (hotel progettato dall'arch. Emil Vogt) per il quale si giustifica una protezione locale si estende esclusivamente sul mapp. 219. Sul mapp. 157 sorge invece l'ampliamento edificato nel 1986-87 dall'arch. Pellegrini, oggi denominato "Pavillon", che pur essendo inserito nel complesso in modo corretto dal punto di vista urbanistico - e di conseguenza

classificato come elemento segnalato nell'ISOS - non ha importanza storica e non è caratterizzato da qualità architettoniche tali da motivarne la salvaguardia.

In lo scrivente Consiglio, ritenute le precedenti considerazioni, ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio al mapp. 219 siano senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

Per contro, l'edificio di più recente costruzione sito al mapp. 157 "Pavillon" non è meritevole di conservazione e protezione locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è parzialmente accolto.

Ad.2/4 Va avantutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale. La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai diffe-

renti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente ricordato al precedente punto 3, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, il Grand Hotel Villa Castagnola rappresenta un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico, la cui presenza testimonia del periodo di maggior espansione e splendore del turismo ticinese. A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte.

A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il

Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Su questi punti il ricorso è respinto.

- Ad.5 Lo scrivente Consiglio ricorda che la LBC all'art. 2 stabilisce che sono beni culturali i beni che rivestono interesse per la collettività in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni. I principali criteri sulla base dei quali un edificio è degno di protezione sono la sua importanza architettonica, artistica, storica, paesaggistica e lo stato di conservazione.

La funzione odierna non è invece una discriminante, non esistono in altre parole categorie di beni che a causa della loro attuale destinazione non possono essere protetti.

Pertanto l'assunto del ricorrente secondo il quale un edificio che soggiace a interesse pubblico al promovimento del settore turistico e alberghiero non può essere protetto ai sensi della LBC non è condivisibile.

Su questo punto il ricorso è respinto.

- Ad.6 Le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è parzialmente accolto.

Al Comune è intimato il versamento di chf 400.- a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 4 Anna Maria Cavalleri, fmn 542, Lugano (patr. da avv. Claudio Cereghetti, Lugano)

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria del fmn 542 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio quale bene di interesse locale. In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del principio all'informazione e partecipazione della popolazione*

Secondo la tesi della ricorrente il principio di informazione e partecipazione sarebbe stato disatteso già nelle prime fasi della procedura. Il Municipio non avrebbe in particolare adeguatamente informato la popolazione sui risultati delle verifiche compiute dall'UBC tra il 2004 e il 2006 per selezionare i beni da tutelare quali beni culturali.

Negli atti sottoposti al DT per esame preliminare il Municipio, non era intenzionato a tutelare l'edificio in questione quale BCL, ma unicamente inserire il fondo nel PV6. Dopo la consultazione pubblica il Municipio ha tuttavia deciso di estromettere il fmn 542 dal PV6 tutelando comunque l'edificio ubicato sullo stesso quale bene culturale di interesse locale, senza che la ricorrente sarebbe mai stata informata di tali cambiamenti. Non sarebbero tuttavia chiare le motivazioni alla base dell'agire del Municipio, che avrebbero di fatto portato ad un vincolo di tutela per l'edificio in questione, ben diverso da quello inizialmente prospettato.

2. *Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità*

La tutela di un edificio come bene culturale di interesse locale comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

3. *Qualifica degli edifici quali BCL*

A detta della ricorrente l'edificio di sua proprietà non potrebbe essere qualificato quale BCL ritenuto che, pur essendo stato edificato nei primi decenni del secolo scorso, non presenterebbe le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche tali da giustificare la tutela.

Un assunto che a detta della ricorrente troverebbe pure conferma nel fatto che il Municipio negli atti sottoposti al DT per esame preliminare, non era intenzionato a tutelare l'edificio in questione quale BCL, ma unicamente inserire il fondo nel PV6.

4. *Violazione del principio di proporzionalità*

Secondo la tesi ricorsuale il vincolo di tutela prospettato per la proprietà della ricorrente sarebbe inadeguato. Il suo edificio sarebbe uno dei pochi

stabili nel comparto ad essere tutelato, comparto che si presenterebbe di fatto già completamente edificato. La tutela del solo edificio al fmn 542 senza la contestuale tutela del suo contesto urbano di riferimento non avrebbe a detta della ricorrente alcun senso.

Per questa ragione, nella denegata ipotesi in cui il vincolo di tutela fosse confermato, la ricorrente chiede in via subordinata di istituire un Perimetro di valorizzazione al fine di tutelare effettivamente l'edificio e il contesto urbano in cui è inserito.

5. Espropriazione materiale

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 19 agosto 2013.

In data 15 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal

23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT. Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che l'edificio in parola figurava già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 tra gli oggetti potenzialmente segnalati dal DT come meritevoli di tutela locale (cfr. allegato 3). Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano che l'Autorità cantonale ha segnalato all'Autorità comunale, il valore dell'edificio e la richiesta di includerlo tra quelli da tutelare. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito la ricorrente segnalasse al Municipio le sue considerazioni in merito all'eventualità di tutela così come proposta dal Dipartimento.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della tutela approvata dal Consiglio comunale. La ricorrente ha in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi adottati con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni della tutela addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 15 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è

stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinnanzi alla scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.3 La palazzina sorge sull'elegante viale Franscini, il viale che dalla periferia nord conduce al centro storico della città di Lugano. Nonostante nella seconda metà del XX secolo siano state condotte delle demolizioni di ville e conseguenti nuove edificazioni, il comparto in cui è inserita la palazzina mantiene un alto valore urbanistico. L'edificio è situato all'angolo su via Buffi (già via Ospedale, aperta nel 1928) e forma un interessante insieme con l'ex Casa Ghioldi di rimpetto al mapp. 865, costruita dall'architetto Giuseppe Antonini nel 1932, anch'essa di forma angolare. Da una lettera del 27 gennaio 1929 conservata nell'Archivio storico della città di Lugano risulta che l'edificio fu commissionato da Luigi Bottinelli all'architetto capriaschese Enrico Besomi; il progetto fu approvato il 4 febbraio 1929. Anche l'architetto Americo Marazzi ebbe un ruolo nella costruzione dell'edificio: è infatti stato concepito da lui l'atrio di entrata la cui fotografia è pubblicata nel volume Raccolta di alcune opere progettate ed eseguite dallo studio Arch. Americo Marazzi (databile probabilmente al 1934). Denominato "Palazzo Bottinelli-Bombelli" era destinato sin dall'origine a scopi residenziali e commerciali (sede della Latteria Luganese e della Pasticceria Lodigiani-Ballarini¹).

La palazzina, un omaggio tardivo a un sobrio classicismo (nell'INSA 1991 definito "classicismo rivoluzionario"), si sviluppa su 4 piani ed è contraddistinta da un'interessante soluzione angolare caratterizzata dalla rientranza di perimetro. I prospetti sono ornati da una decorazione a graffito (fascia sottogronda e fondi a motivi geometrici al terzo piano), sui lati sud, ovest, sud-ovest e parzialmente sui lati est e nord. Paraste a bugnato segnano gli angoli e frontoncini triangolari le finestre del secondo piano. Ampi balconi in muratura si trovano al primo piano e snelli balconcini in ferro battuto ai livelli superiori. Anche il prospetto su retro con il vano scale inserito in un volume a pianta semicircolare con serie di tre alte e strette finestre per piano, è ispirato a un linguaggio accademico semplificato. Lo stato di conservazione, per quanto attiene alla sostanza storica, è buono.

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 542 - assieme a quello dirimpetto al mapp. 865 - è l'elemento segnalato 7.0.4 "Edifici con angoli arrotondati in corrispondenza dell'incontro di due percorsi importanti; ca. 1930"; inoltre si trova nel gruppo edilizio G 7 "Quartiere abitativo artigianale con ville, modeste abitazioni entro giardini e case popolari; primi decenni del sec. XX con massicce sostituzioni e inserimenti fine sec. XX di grandi volumi abitativi e commerciali" con obiettivo di salvaguardia B (conservazione della struttura; demolizione di vecchi edifici solo in casi eccezionali).

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la palazzina al mapp. 542 è un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico e architettonico. Prospetta su viale Franscini, l'asse di espansione verso nord della città progettato a fine Ottocento, situato in un comparto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano, che mantiene il suo valore nonostante le trasformazioni avvenute nella seconda metà del secolo scorso, riconosciuto anche dall'inventario federale ISOS. Forma inoltre un interessante insieme con l'ex Casa Ghioldi dirimpetto al mapp. 865 essendo entrambe caratterizzate da forma angolare. L'edificio è un esempio degno di nota di architettura tra le due guerre per la borghesia urbana, caratterizzato dall'utilizzo di un linguaggio classicista semplificato, realizzato su progetto dell'architetto Enrico Besomi che collaborò con Americo Marazzi, uno dei protagonisti dell'architettura di fine XIX-inizio XX secolo in Ticino, che ideò il vano d'entrata in stile decò.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.2/4 Va avantutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale. La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come pe-

raltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale. Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato. Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quello di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente ricordato al precedente punto 3, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, l'edificio in parola rappresenta un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico, che con la sua presenza concorrono a rafforzare l'identità di un comparto ritenuto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano. Trattasi di un esempio degno di nota di architettura tra le due guerre concepita e realizzata per borghesia urbana.

A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela. Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di inte-

resse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte.

A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE n. 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Per quanto attiene invece alla richiesta di istituzione di un Perimetro di valorizzazione (PV) il CdS si limita a precisare che non si tratta di una misura di salvaguardia istituita sulla base della LBC bensì di una decisione presa dal Comune nel limite conferitogli dalla legge in materia di pianificazione locale.

Su questi punti il ricorso è respinto.

- Ad.5 Le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 5 Corinda SA, fmn 1203, Lugano (patr. da avv. Claudio Cereghetti, Lugano)

I. In fatto

La ricorrente Corinda SA, proprietaria del fmn 1203 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio che sorge sul fondo in questione quale bene di interesse locale. In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del principio all'informazione e partecipazione della popolazione*

Secondo la tesi della ricorrente il principio di informazione e partecipazione sarebbe stato disatteso già nelle prime fasi della procedura. Il Municipio non avrebbe in particolare adeguatamente informato la popolazione sui risultati delle verifiche compiute dall'UBC tra il 2004 e il 2006 per selezionare i beni da tutelare quali beni culturali.

Dopo la consultazione pubblica l'edificio in questione è stato stralciato dal Municipio dall'elenco dei beni culturali di interesse locale.

Su richiesta della Commissione della pianificazione il Municipio avrebbe successivamente rivisto la propria scelta, inserendo nell'elenco dei beni culturali di interesse locale anche l'edificio di proprietà della ricorrente, senza tuttavia informarla di tali cambiamenti. Non sarebbero inoltre chiare le motivazioni alla base dell'agire del Municipio.

2. *Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità*

La tutela di un edificio come bene culturale di interesse locale comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

3. *Qualifica degli edifici quali BCL*

A detta della ricorrente l'edificio di sua proprietà non potrebbe essere qualificato quale BCL ritenuto che non presenterebbe le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche tali da giustificare la tutela.

4. *Violazione del principio di proporzionalità*

Secondo la tesi ricorsuale il vincolo di tutela prospettato per la proprietà della ricorrente sarebbe inadeguato. Il suo edificio sarebbe l'unico stabile nel comparto ad essere tutelato, comparto che si presenterebbe di fatto già completamente edificato. La tutela del solo edificio al fmn 1203 senza la contestuale tutela del suo contesto urbano di riferimento non avrebbe a detta della ricorrente alcun senso.

Per questa ragione, nella denegata ipotesi in cui il vincolo di tutela fosse confermato, la ricorrente chiede in via subordinata di istituire un Perime-

tro di valorizzazione sarebbe possibile tutelare effettivamente l'edificio e il contesto urbano in cui è inserito.

La ricorrente chiede in particolare che eventuali misure di tutela non impediscano un cambio di destinazione dell'edificio.

5. Espropriazione materiale

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 19 agosto 2013.

In data 15 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT. Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che l'edificio in parola figurava già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 tra gli oggetti segnalati come meritevoli di tutela locale (cfr. allegato 3). Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano che l'Autorità cantonale ha confermato all'Autorità comunale, il valore dell'edificio e la condivisione della scelta di includerlo tra quelli da tutelare. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito la ricorrente segnalasse al Municipio le proprie considerazioni in merito all'eventualità di tutela così come confermata dal Dipartimento.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della tutela approvata dal Consiglio comunale. La ricorrente ha in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi adottati con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni della tutela addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 15 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinanzi alla scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora

vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.3 L'ex fabbrica è sita nel quartiere di Cassarinetta, dove si inserisce in modo armonico nel tessuto edilizio del comparto residenziale caratterizzato da edifici mono e plurifamiliari.

Costruita nel 1946-50 per Vittore La Fleur, titolare di un'azienda produttrice di farmaci a Milano, su progetto dell'arch. Rino Tami, coadiuvato dal fratello Carlo, come nuovo stabilimento per prodotti destinati all'esportazione. Pochi anni dopo passa alla Audemars attiva nella lavorazione delle pietre fini per l'orologeria e l'industria (Gazzetta Ticinese del 10 settembre 1953). In anni più recenti ha cambiato destinazione divenendo sede di alcuni atelier/studi di architettura.

Sorge all'interno di un giardino cinto da un muretto in pietra calcarea squadrata e malta, inferriata e cancello con motivi decorativi geometrici. L'edificio è formato dall'aggregazione di tre volumi di diverse dimensioni, ben distinti anche in facciata: quello dell'atrio d'ingresso al centro, il corpo di produzione con i laboratori a sinistra, quello degli uffici (con sopra un appartamento) a destra e quello con l'autorimessa posto perpendicolarmente sul retro. La struttura è formata da pilastri e solette in cemento armato, visibili in facciata, tamponamenti in mattoni di silico calcare a PT e 1P, perline al 2P e vetrocemento nel vano scale, finestre a nastro.

Nella monografia sull'opera di Tami di Frampton e Bergossi (2008, p. 256) si legge: "Il rigore progettuale ricollega questo progetto direttamente al Razionalismo della Biblioteca [cantonale di Lugano], ma segna anche un superamento della fase salvisberghiana di Rino Tami, che con la messa in evidenza della struttura in cemento armato, ora nettamente distinta dai tamponamenti, adotta gli schemi del Razionalismo internazionale".

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rüti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 1131 è inserito nel perimetro edificato P 12 "Quartiere di Cassarina e Riva Caccia, a forte caratterizzazione residenziale con ville trasformate in alberghi, a partire dalla metà del sec. XIX" con obiettivo di salvaguardia B (conservazione della struttura; demolizione di vecchi edifici solo in casi eccezionali).

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, l'ex fabbrica al mapp. 1203 è un'importante testimonianza architettonica. Inserito in modo armonioso nel comparto residenziale di Cassarinetta, è opera di uno dei padri dell'architettura moderna del Cantone Ticino, Rino Tami. Costituisce un fondamentale tassello nell'evoluzione dell'attività dell'architetto ticinese, poiché segna il superamento della fase salvisberghiana e l'adozione di schemi del Razionalismo internazionale. L'edificio è in buono stato di conservazione per quanto attiene la sostanza monumentale, sia all'esterno sia all'interno.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.2/4 Va avantutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni

culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente ricordato al precedente punto 3, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, l'edificio in parola rappresenta un'importante testimonianza storica e architettonica, nella misura in cui opera di uno dei padri dell'architettura moderna del Cantone Ticino, Rino Tami. Trattasi di una costruzione che per di più segna una tappa fondamentale nell'evoluzione dell'opera di Tami, segnatamente il passaggio dalla fase salvisberghiana a quella del razionalismo internazionale.

A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere ar-

chitettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Per quanto attiene invece alla richiesta di istituzione di un Perimetro di valorizzazione (PV) il CdS si limita a precisare che non si tratta di una misura di salvaguardia istituita sulla base della LBC bensì di una decisione presa dal Comune nel limite conferitogli dalla legge in materia di pianificazione locale.

Su questi punti il ricorso è respinto.

- Ad.5 Le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 6 Rossana e Adalberto Baldini, fmn 2088, 2143, 2154, Lugano (patr. da avv. Claudio Cereghetti, Lugano)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari dei fmn 2088, 2143, 2154 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui attribuisce i fmn 2088 e 2154 al Perimetro di valorizzazione PV4 con conseguente limitazione delle potenzialità edificatorie per rapporto alla pianificazione vigente. Per il fmn 2088 il PV4 prevede le seguenti prescrizioni particolari:

- l'edificio esistente può essere demolito e ricostruito secondo i parametri R3 del PR vigente;
- è fatto l'obbligo di vegetazione su almeno il 50% della SEF (superficie edificabile del fondo).

In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del principio all'informazione e partecipazione della popolazione*

Secondo la tesi della ricorrente il principio di informazione e partecipazione sarebbe stato disatteso già nelle prime fasi della procedura. Il Municipio non avrebbe in particolare adeguatamente informato la popolazione sui risultati delle verifiche compiute dall'UBC tra il 2004 e il 2006 per selezionare i beni da tutelare quali beni culturali.

Dopo la consultazione pubblica il Municipio avrebbe intrapreso ulteriori verifiche per evitare vincoli non proporzionati e penalizzanti per i proprietari, senza che i ricorrenti ne fossero informati.

Ma soprattutto ai ricorrenti non sono date a sapere le ragioni che hanno portato l'Autorità cittadina ad includere i fmn 2088 e 2154 nel PV4.

2. *Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità*

L'inserimento della proprietà dei ricorrenti nel PV4 comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

3. *Inserimento dei fmn 2088 e 2154 nel PV4*

A detta dei ricorrenti i beni culturali che si trovano a monte della loro proprietà potrebbero essere tutelati senza per questo dover inserire i fondi in questione nel PV4. Non avrebbe inoltre alcun senso controllare le trasformazioni e le nuove edificazioni che potrebbero sorgere sui fondi di loro proprietà, ritenuto che la tutela dei beni culturali che si trovano a monte degli stessi sarebbe già garantita dalla particolare morfologia del terreno. A fronte della differenza di tipologie costruttive che caratterizza l'edificato a monte e a valle dei fondi di loro proprietà, la possibilità di

permettere nuove edificazioni al fmn 2088 consentirebbe pure una migliore tutela degli edifici a monte. Sempre a detta dei ricorrenti differenziare la tipologia architettonica degli edifici che potrebbero sorgere sui fondi di loro proprietà contribuirebbe a valorizzare le caratteristiche storiche, architettoniche e culturali degli edifici tutelati quali beni culturali.

La formulazione del nuovo art. 34 lett. e cpv. 4 NAPR in riferimento al PV4, segnatamente in ordine alle prescrizioni per il fmn 2088 sarebbe inoltre ambigua e poco chiara. Si potrebbe infatti erroneamente pensare che il mappale venga declassato da R5 ad R3, benché la variante all'esame non preveda una modifica del piano delle zone.

A tal proposito i ricorrenti si dichiarano disposti a ritirare il ricorso qualora il CdS procedesse ad una riformulazione più chiara dell' art. 34 lett. e cpv. 4 NAPR. In particolare i ricorrenti sono disposti ad accettare i vincoli adottati dal Comune nella misura in cui ciò fosse limitato al solo parametro edilizio dell'altezza, nel senso che le nuove costruzioni sul fmn 2088 dovranno avere un'altezza massima di 10.50 m (secondo quanto previsto dal PR vigente per la zona R3) rimanendo per il resto applicabili i parametri della zona R5.

Il ritiro del ricorso sarebbe pure subordinato allo stralcio della prescrizione che impone l'obbligo di vegetazione su almeno il 50% della SEF.

In sostanza i ricorrenti chiedono che l'art. 34 lett. e cpv. 4 NAPR sia modificato nel modo seguente:

Per il mapp. 2088 valgono le seguenti prescrizioni:

- *L'edificio esistente al mapp. 2088 può essere demolito e ricostruito rispettando un'altezza massima di 10.50 ml.*

4. Violazione del principio di proporzionalità

Secondo la tesi ricorsuale il vincolo di tutela prospettato per la proprietà dei ricorrenti sarebbe inadeguato per rapporto all'esigenza di tutelare i beni culturali che si trovano a monte della loro proprietà. I parametri edilizi prescritti dalla pianificazione vigente (zona R5) permetterebbero in ogni caso di tutelare adeguatamente i beni che si trovano a monte della proprietà dei ricorrenti, soprattutto in ragione del fatto che si trovano ad un quota decisamente più alta rispetto a quella dei ricorrenti.

5. Espropriazione materiale

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 2 luglio 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 5 settembre 2013. Con lettera 6 settembre 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice ricevuto con lettera 10 ottobre 2013.

In data 15 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT. Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di

conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che i fondi in parola figuravano già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 compresi nel piano di valorizzazione PV4. Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano chiaramente le intenzioni dell'Autorità comunale circa i vincoli qui contestati. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito la ricorrente segnalasse al Municipio le proprie considerazioni in merito all'eventualità di inserimento della loro proprietà nel PV4.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della scelta adottata dal Consiglio comunale. I ricorrenti hanno in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi adottati con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 15 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinanzi alla scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.2/3/4 In merito alle censure sollevate dai ricorrenti lo scrivente Consiglio precisa avantutto che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di pianificazione locale.

L'istituzione di un Perimetro di valorizzazione (PV), nella fattispecie del PV4, non rappresenta infatti una misura di salvaguardia istituita sulla base della LBC bensì di una decisione presa dal Comune nel limite conferitogli dalla legge, ritenuto che la protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali così come del loro contesto urbano e paesaggistico di riferimen-

to - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

In ordine all'inserimento della proprietà nel PV4 il CdS ritiene corretto l'approccio adottato dalla Città nella misura in cui mira ad una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito e il contesto urbano nel quale è inserito. Un approccio questo, in linea con gli orientamenti in materia promossi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). È infatti in tale ordine di idee che va contestualizzata la scelta della Città di proteggere, oltre ai singoli edifici attraverso i disposti dell'art. 34 NAPR, pure il disciplinamento dell'attività edilizia dell'intero comparto definito dal PV4.

Altresì da notare che il PV4 è interamente compreso nel Perimetro di rispetto cantonale per il complesso di Villa La Belgique (art. 22 cpv. 2 LBC). Scopo del perimetro di rispetto cantonale è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato, inserito in un comparto tipologicamente caratterizzato da ville e parchi costruiti tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento, sorte lungo il pendio della collina. Più precisamente, l'obiettivo principale del Perimetro di rispetto cantonale per il complesso di Villa La Belgique è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica della villa, agendo specialmente sulle sistemazioni delle aree libere (giardini, ecc.) e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze. Il PV4, nella misura in cui mira a contenere la volumetria delle nuove costruzioni realizzabili sui fondi di proprietà dei ricorrenti, può ritenersi una misura coerente pure con le finalità e gli obiettivi posti dal perimetro di rispetto cantonale.

Nella presente fattispecie occorre pertanto riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi il fondo di proprietà del ricorrente.

Su questi punti il ricorso è respinto.

- Ad.5 Le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 7 Maria Luigia Badaracco e Franco Marazzi, fmn 876, Lugano (patr. da avv. Andrea Pozzi, Lugano)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari dei fmn 876 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio quale bene di interesse locale. In particolare i ricorrenti ritengono lacunose se non addirittura insufficienti le motivazioni alla base della scelta operata dall'Autorità pianificante.

Ricordano altresì che l'edificio in questione è stato in un primo tempo stralciato dal Municipio dalla lista dei beni culturali di interesse locale. In un secondo tempo, sulla scorta delle indicazioni della Commissione della pianificazione, il Municipio ha però cambiato opinione recuperando alcuni oggetti, tra i quali lo stabile sul fmn 876.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 13 agosto 2013. Con lettera 18 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, facoltà della quale l'Esecutivo cittadino non si è avvalso.

In data 15 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto**1.**

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

La palazzina è sita in via Curti, perpendicolare a viale Franscini, la via che dalla periferia nord conduce al centro storico della città di Lugano. Nonostante nella seconda metà del XX secolo siano state condotte delle demolizioni di ville e conseguenti nuove edificazioni, il comparto in cui è inserita la palazzina mantiene un alto valore urbanistico.

La palazzina di gusto eclettico e dalle proporzioni assai armoniose si sviluppa perpendicolarmente a viale Franscini e sorge all'interno di un piccolo giardino delimitato da un muro di recinzione in pietra e malta, inferriata in ferro,

all'interno del quale sono presenti varie essenze arboree, aiuole circolari e sentieri in ghiaietto di porfido.

Fa parte di un gruppo di edifici costruiti ad opera della famiglia di capomastri e architetti Somazzi sul proprio terreno. Il progettista nel 1913 fu Paolito Somazzi (1873-1914), una delle principali figure del panorama architettonico ticinese a cavallo tra il XIX e il XX secolo. Diplomatosi alla scuola tecnica superiore di Winterthur è autore di case d'appartamenti, ville, alberghi (Bristol a Lugano 1902, Grand Hôtel di Brissago 1906-08 e Rimini 1906-08, Meister 1902-06 e Splendide 1903 a Lugano).

L'edificio di quattro piani ha i prospetti esterni sud, est e ovest caratterizzati da paramento bugnato, cornici e frontoncini delle finestre triangolari, di gusto baroccheggiante, verande e aperture chiuse da vetrate decorative policrome, eleganti balconi e inferriate delle finestre in ferro e mensole ornamentali sullo sporto del tetto. Nel sottogronda corre un fregio dipinto con foglie d'acanto, uccelli, figure antropomorfe e targhe su fondo blu. Il portale d'entrata è protetto da un portico sorretto da una colonnina con capitello ionico sovrastato da un terrazzo. All'interno si conservano la scala, pavimenti, porte, camini, ecc. originali.

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la palazzina al mapp. 876 è un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico. Forma un interessante insieme con le case ai mapp. 874 e 875; inoltre fa parte di una serie di edifici all'interno di giardini conservatisi integri (mapp. 863, 1991, 849, 874, 875) nella zona del viale Franscini.

La via, che è l'asse di espansione verso nord della città progettato a fine Ottocento, si situa in un comparto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano, che mantiene il suo valore nonostante le trasformazioni avvenute nella seconda metà del secolo scorso, riconosciuto anche dall'inventario federale ISOS. Essa inoltre ha significato storico essendo stata realizzata, nel suo aspetto attuale, nel 1913 su progetto dell'architetto Paolito Somazzi – ad uso proprio della stessa nota famiglia di architetti e capimastri Somazzi, proprietaria anche delle case ai mapp. 874 e 875.

L'edificio - testimonianza dell'attività di uno dei protagonisti dell'architettura di fine XIX-inizio XX secolo in Ticino - è un esempio degno di nota di architettura in stile eclettico caratterizzato da elementi architettonici neobarocchi, da un'armoniosa partitura dei prospetti e da elementi decorativi di valore (vetrate, ferri battuti, ecc.). È in buono stato di conservazione.

Va altresì precisato che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizza-

zione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale. Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato. Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quello di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente ricordato ai paragrafi precedenti, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la palazzina in parola rappresenta un'importanti testimonianza dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico, che con la sua presenza concorre a rafforzare l'identità di un comparto ritenuto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano. A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela, proprio per il valore urbanistico, architettonico e storico che i due edifici determinano nel loro complesso.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il

Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 8 Elisabetta Pavesi, Alvaro Bühring e Paolo Lombardini, fmn 891, Lugano (patr. da avv. Sebastiano Pellegrini, Mendrisio)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari dei fmn 891 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio quale bene di interesse locale.

In particolare i ricorrenti ritengono lacunose se non addirittura insufficienti le motivazioni alla base della scelta operata dall'Autorità pianificante. A detta dei ricorrenti sarebbe infatti totalmente assente qualsivoglia esame delle singole peculiarità dell'immobile di cui la Città propone la tutela, e segnatamente delle qualità possedute dall'immobile di loro proprietà per meritare la qualifica di bene culturale di interesse locale.

Ricordano altresì che l'edificio in questione è stato in un primo tempo stralciato dal Municipio dalla lista dei beni culturali di interesse locale. In un secondo tempo, sulla scorta delle indicazioni della Commissione della pianificazione, il Municipio ha però cambiato opinione recuperando alcuni oggetti, tra i quali lo stabile sul fmn 891.

Per il fmn 891 la variante, oltre alla tutela locale, prevede pure la seguente prescrizione particolare:

- lo sfruttamento dell'edificabile sul resto del mappale deve essere rispettoso del bene culturale;

In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. Limitazioni del diritto di proprietà, interesse pubblico e proporzionalità

La tutela di un edificio come bene culturale di interesse locale comporterebbe una restrizione del diritto di proprietà che, nella presente fattispecie, oltre ad essere sproporzionata, non si giustificerebbe neppure dal profilo dell'interesse pubblico.

2. Qualifica dell'edificio quale BCL

A detta dei ricorrenti l'edificio di loro proprietà non potrebbe essere qualificato quale BCL ritenuto che, pur essendo stato edificato ad inizio '900, non presenterebbe le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche tali da giustificare la tutela.

Un assunto che a detta delle ricorrenti troverebbe pure conferma nel fatto che a seguito dell'esame preliminare e della successiva consultazione pubblica il Municipio aveva deciso di stralciarlo dall'elenco dei beni culturali di interesse locale.

3. *Espropriazione materiale*

Le ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

4. *Petitum*

I ricorrenti chiedono in via principale:

- lo stralcio dalla lista dei beni culturali di interesse locale dei 22 oggetti aggiunti con emendamento della Commissione della pianificazione del territorio nel rapporto 29 agosto 2011;

In via subordinata:

- lo stralcio di Villa Elisa dalla lista dei beni culturali di interesse locale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica, facoltà della quale i ricorrenti non si sono avvalsi.

In data 28 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.2 La villa sorge sulla collina di Besso, appena sopra la stazione FFS, in posizione panoramica dominante il golfo di Lugano. Si accede all'edificio nella parte superiore da Via Coremmo, nella parte inferiore, attraverso il giardino, da Via Lucerna. Il quartiere era caratterizzato da palazzine destinate alla media borghesia benestante, di cui resta qualche esempio, sostituite nel corso degli anni da case di appartamenti.

La palazzina fu costruita dall'architetto luganese Americo Marazzi su commissione di monsignor Francesco Stoppa-Guioni rettore del seminario vescovile (in seguito cameriere onorifico del Papa nel 1914, prorettore del Campo Santo Teutonico di Roma nel 1917-1919, cameriere segreto del Papa nel 1922, assistente nell'archivio

del segretariato di Stato nel 1923-1926). I lavori di costruzione iniziati nel 1904 e diretti dall'impresa Corsini, comportarono importanti scavi in roccia per la realizzazione della piattaforma e la sistemazione di un "giardino comodo", ossia un giardino parzialmente terrazzato.

La villa si affaccia su un giardino digradante, ricco di essenze vegetali, ai piedi del quale si conserva una galleria a pergola coperta da un glicine che termina con un cancello che si apre sulla sottostante Via Lucerna; dispone pure di un edificio accessorio, situato nell'angolo sud-ovest del sedime, composto da locali tecnici a pianterreno (attualmente adibiti a lavanderia) e da due box per auto, al primo piano, al livello della via Coremmo.

In origine l'impianto planimetrico quadrato era sviluppato su tre piani, di cui uno seminterrato (vedi foto Assemblea SIA 1909) contraddistinti da un diverso trattamento delle superfici: bugnato al pianterreno, finto paramento murario dipinto ai piani superiori. I prospetti scanditi in tre assi di finestre presentavano balconcini in ferro battuto sul lato orientale e meridionale e un terrazzo al piano nobile, sostenuto da colonnine in ghisa e con un parapetto con pilastri decorati.

Le vaste finestre liberty dell'asse centrale che "con vetri fino a terra, permettono di godere, benché seduti, il magnifico sottostante panorama" (Assemblea SIA 1909, p. 114) sono sovrastate dalla trifora della mansarda. Si accede al primo piano tramite due portali posti sul lato occidentale e meridionale, quest'ultimo destinato agli ospiti. In un momento imprecisato (forse già prima degli anni Venti del Novecento) l'edificio fu rialzato di un piano, inserendo finestre, decorazioni e un balcone perfettamente identici a quelli primitivi, e spostando, sopra il nuovo quarto piano, il piccolo balcone e le colonnine della trifora. L'autore di questa trasformazione, benché manchinò le prove materiali, fu molto probabilmente lo stesso Marazzi.

I prospetti esterni sono riccamente ornati da decorazioni plastiche liberty eseguite, su disegno dell'architetto, da Cristoforo Vicari (*1846, †1913) di Caslano, artista attivo soprattutto nella scultura architettonica, titolare di un laboratorio specializzato in cemento e pietra artificiale a Zurigo (Foletti 2001).

Inoltre in origine esisteva anche un fregio dipinto sottogronda raffigurante piante acquatiche e fenicotteri opera di G. Giambonini (Giuseppe? *1849, †1911) di Gandria, poi cancellato nell'ambito dei lavori di sopraelevazione. I manufatti in ferro battuto sono dell'officina Peiretti & Ambrosetti e in parte dell'impresa Pagnamenta. Notevoli i serramenti in larice americano ritorto e il cornicione sottotetto in legno di noce sagomato.

All'interno il vano scale si trova nell'angolo nord-ovest e collega tutti i 4 piani. Al piano nobile si trovava in origine la zona giorno (salotto, sala da pranzo, office, ripostiglio e wc), mentre le camere da letto erano al secondo piano e le cucine e i locali di servizio al pianterreno (v. pianta Assemblea SIA 1909). La villa disponeva delle più moderne comodità dell'epoca, tra cui un riscaldamento centrale del-

la ditta Brunschwiler di La Chaux-de-Fonds. Nei locali interni si conservano le porte, che riprendono il disegno dei serramenti, i termosifoni e i pavimenti in parquet (ditta E. Peri).

Nel 1946 è stato aggiunto un abbaino, sulla falda sud del tetto (vedi progetto 2 dicembre 1946 c/o archivio UT Lugano). Nell'INSA 1991 sono menzionati dei lavori di ristrutturazione (anni '80 XX secolo?).

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 891 fa parte dell'elemento segnalato 0.0.49 "Ville con giardino in posizione esposta a valle, elevate rispetto alla strada, sopravvissute lungo la Via Coremmo; facciate con tratti neoclassici e liberty; ca. 1900-1920".

Già i contemporanei sottolinearono che l'edificio "venne costruito in stile moderno, alquanto temprato. Quasi soltanto il corpo centrale ha forma del nuovo stile" (Assemblea SIA 1909, p. 114). Effettivamente l'impostazione planimetrica dell'edificio è tradizionale, con i collegamenti verticali posti in angolo, corridoio centrale che da accesso a tutti i locali; per contrasto le grandi e slanciate aperture, in parte arrotondate, l'esuberante decorazione floreale in cemento, il decoro pittorico (che un tempo, nella sua integrità, doveva essere ben più pregnante), i finti paramenti murari, le raffinate inferriate decorative, il fluente disegno delle porte e dei serramenti, i preziosi materiali usati all'interno (legno di ciliegio e di noce nei pavimenti; piastrelle decorative in cemento; le tappezzerie delle pareti sono ancora da indagare), permettono di percepire quanto fosse innovativo il linguaggio del liberty.

Anche l'aggiunta di un piano non ha creato particolari scompensi nell'impostazione architettonica di questo edificio: se da una parte si è persa la compattezza decorativa (si sente la mancanza della fascia decorativa sotto il tetto), dall'altra ne ha guadagnato la monumentalità e l'essenzialità della struttura.

La palazzina, a giusta ragione, è costantemente citata tra gli edifici che meglio rappresentano la particolare declinazione del Liberty in Ticino. Una prima verifica della situazione ha permesso di accertare che gli edifici e i manufatti che testimoniano questo momento culturale non sono ormai molti. Nel contesto territoriale di Lugano, dove sono ancora numerose le opere di Marazzi, l'edificio ha un preciso significato, costituendo l'inizio dell'attività professionale dell'architetto, la cui evoluzione è ottimamente testimoniata da altri edifici di pregio.

Ad.1 Va avantutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire.

Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà delle ricorrenti.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente ricordato al precedente punto 2, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, l'edificio in parola rappresenta una pregevole testimonianza della particolare declinazione del Liberty in Ticino.

A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE n. 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Su questi punti il ricorso è respinto.

Ad.3 Le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 9 Gianni Patuzzo, Andrea Patuzzo e Fabrizio Patuzzo, fmn 1131, Lugano (patr. da avv. Sandro Patuzzo, Lugano)

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari dei fmn 1131 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio quale bene di interesse locale.

I ricorrenti ricordano che dopo la consultazione pubblica l'edificio al fmn 1131 è stato stralciato dal Municipio dall'elenco dei beni culturali di interesse locale. In un secondo tempo, sulla scorta delle indicazioni della Commissione della pianificazione, il Comune ha però cambiato opinione recuperando alcuni oggetti, tra i quali lo stabile sul fmn 1131.

In particolare i ricorrenti ritengono lacunose se non addirittura insufficienti le motivazioni alla base della scelta operata dall'Autorità pianificante. A detta dei ricorrenti sarebbe infatti totalmente assente qualsivoglia esame delle singole peculiarità dell'immobile di cui la Città propone la tutela, e segnatamente delle qualità possedute dall'immobile di loro proprietà per meritare la qualifica di bene culturale di interesse locale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 6 agosto 2013. Con lettera 18 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, ricevuto con lettera 25 settembre 2013.

In data 11 giugno 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto**1.**

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

La villa sorge in via Mazzini, la via che corre parallela a Riva Caccia, in splendida posizione panoramica verso il lago, accanto alla gradinata della Bressanella, che porta a Loreto.

Fu costruita per Tomaso Moroni-Stampa, industriale e benefattore, intorno al 1896-1897. Non si conosce al momento il nome dell'architetto progettista.

Sorge all'interno di un vasto parco declive di grande impatto scenografico, con muro di recinzione in pietra e malta con copertina e inferriata. Vi si accede dalla gradinata della Bressanella mediante un portale con colonnine e cancello in ferro o da via Mazzini. Nel parco sono presenti, oltre a numerose essenze arboree, una pergola in ferro ad arco con vite, una grotta in tufo e, nell'angolo inferiore, un interessante edificio accessorio con garage a pianterreno e serra nella parte superiore. Davanti all'edificio si apre un terrazzo definito da un muro di sostegno, con parapetto a colonnine in cemento prefabbricato e balaustra in ferro.

La villa di tre piani in stile eclettico, molto raffinato, con richiami all'architettura regionalistica e a stilemi rinascimentali, è caratterizzata dalla torretta a nord-est con paramento bugnato a pianterreno e sulle lesene d'angolo, trifora all'ultimo piano e una fitta serie di mensole sullo sporto del tetto, e dai prospetti ritmati da lesene con capitelli ionici, cornici sagomate delle finestre e balconcini in ferro battuto finemente lavorati. Il retro dell'edificio è privo di decori architettonici.

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 1131 è l'elemento segnalato E 0.0.35 "Villa Miramonte, a tre piani, con giardino a valle, in forte evidenza da riva per l'apertura della gradinata Bressanella di lato; fine sec. XIX" e si trova nell'intorno circoscritto I-Ci XIV "Quartiere residenziale con case d'appartamenti recenti, a 6 e più piani, in gran parte sostituzione di edificazione fine '800, inizio '900", con obiettivo di salvaguardia b.

L'edificio è in buono stato di conservazione per quanto attiene la sostanza monumentale.

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la villa al mapp. 1131 è un'importante testimonianza dal punto di vista architettonico. È buon un esempio di architettura eclettica, molto raffinata, con richiami all'architettura regionalistica (loggia della torretta) e a stilemi rinascimentali.

Va altresì precisato che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale. Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato. Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quello di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente riportato ai paragrafi precedenti nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la villa in parola rappresenta un'importante testimonianza dal punto di vista architettonico, nella misura in cui è un buon esempio di architettura eclettica, molto raffinata, con richiami all'architettura regionalistica e a stilemi rinascimentali. A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 10 Elena Neuronì Naef e Rossella Neuronì Bianchi, fmn 1325, Lugano (patr. da avv. Francesco Naef, Lugano)

I. In fatto

Le ricorrenti, proprietarie del fmn 1325 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio quale bene di interesse locale.

Le ricorrenti ricordano che nell'ambito dell'allestimento della variante il Municipio non aveva ritenuto di includere il fmn 1325 in alcuna lista. È solo per decisione del Consiglio comunale che l'edificio di loro proprietà figura nell'elenco dei beni culturali di interesse locale.

Un vincolo che a loro giudizio violerebbe la garanzia della proprietà, nella misura in cui non sarebbe sorretto da un interesse pubblico preponderante e sproporzionato. Lamentano inoltre che lo stesso sarebbe stato loro imposto in maniera arbitraria ed in violazione del principio di parità di trattamento.

In particolare per le ricorrenti sarebbe incomprensibile la decisione del Legislativo comunale di dichiarare l'edificio di loro proprietà bene culturale di interesse locale, segnatamente in ordine all'interesse pubblico a sostegno di una simile scelta e alla tutela del principio della proporzionalità.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 12 luglio 2013. Con lettera 18 luglio 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, ricevuto con lettera 25 settembre 2013.

In data 28 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto**1.**

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

La casa d'appartamenti sorge a nord dell'insediamento di Lugano, in zona collinare nel quartiere di Soldino.

In passato l'edificio faceva parte della proprietà De Filippis, di cui la settecentesca villa principale fu abbattuta alcuni decenni orsono (si vedano tavole in Berta 1914: Villa Rosalia De Filippis). Con lettera del 6 novembre 1912 la signora Angelina De Filippis Peri inoltrò al Municipio di Lugano la domanda di costruzione inerente al "riordino della casa colonica a Soldino" e più precisamente il progetto di ristrutturazione che prevedeva la sopraelevazione di un edificio già esistente e l'esecuzione di non meglio precisate variazioni nei piani inferiori. In una successiva missiva dell'8 marzo 1913 si cita la "costruenda casa d'abitazione". In questi documenti non viene citato il nome dell'architetto progettista dell'intervento architettonico.

La casa d'appartamenti è un semplice edificio di tre piani, con finestre rettangolari, ampie aperture ad arco ribassato sul fronte meridionale, portale d'entrata protetto da un terrazzino con copertura sorretta da colonne con capitelli corinzi. I prospetti esterni est e sud sono ornati da una fastosa decorazione pittorica neorinascimentale, costituita da fondi a fasce orizzontali a PT, in finto paramano al 1P e a scacchiera all'ultimo; fasce con archetti e motivi geometrici; cornici e finte centinature delle finestre.

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rüti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 1325 è sito nell'intorno orientato I-Or XXVII "Coremmo e Soldino, sviluppi urbani laterali alla Via Besso, in parte con resti di vecchia edilizia di inizio sec. XX", con obiettivo di salvaguardia b (preservazione delle caratteristiche).

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la casa al mapp. 1325 è un interessante esempio di ristrutturazione del 1912-13 di un edificio precedente (forse settecentesco), al fine di adeguarlo al gusto caratteristico del secondo decennio del XX secolo in Ticino, il cosiddetto "stile lombardo". Nel caso della villa di Soldino tale adeguamento è stato condotto, non tanto inserendo delle importanti modifiche architettoniche, quanto piuttosto coprendo le facciate da una coerente, unificante e fastosa decorazione pittorica, ricca di dettagli.

Va altresì precisato che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza

della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale. Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato. Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quello di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente riportato ai paragrafi precedenti nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la casa in parola rappresenta un interessante esempio di ristrutturazione di inizio '900 di un edificio precedente (forse settecentesco), al fine di adeguarlo al gusto caratteristico del secondo decennio del XX secolo in Ticino, il cosiddetto "stile lombardo". Nella fattispecie tale adeguamento è stato condotto, non tanto inserendo delle importanti modifiche architettoniche, quanto piuttosto coprendo le facciate da una coerente, unificante e fastosa decorazione pittorica, ricca di dettagli. A mente

dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 11 Gianfranco De Pietri, fmn 849, Lugano (patr. da avv. Andrea Ferrazzini, Lugano)

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 849 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui istituisce i seguenti nuovi vincoli:

- tutela l'edificio quale bene di interesse locale;
- inserisce il fondo in un Perimetro di valorizzazione (PV7).

Ricordano altresì che l'edificio in questione è stato in un primo tempo stralciato dal Municipio dalla lista dei beni culturali di interesse locale. In un secondo tempo, sulla scorta delle indicazioni della Commissione della pianificazione, il Municipio ha però cambiato opinione recuperando alcuni oggetti, tra i quali lo stabile sul fmn 849.

In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del diritto di essere sentito*

Secondo la tesi ricorsuale, la radicale modifica dell'impostazione di principio adottata dal Municipio prima di approdare in Consiglio comunale, avrebbe dovuto essere oggetto di informazione pubblica ai sensi della LALPT in ossequio al diritto di essere sentito del ricorrente.

La violazione del diritto di essere sentito sarebbe addirittura duplice ritenuto che il Municipio, dopo aver ribaltato i criteri posti alla base della scelta dei beni da tutelare, non avrebbe concesso al ricorrente di accedere alla valutazione in ordine alla meritorietà dell'edificio di sua proprietà.

2. *Assenza di adeguata motivazione del vincolo*

Al ricorrente non sarebbe dato a sapere quale motivazione abbia indotto il Municipio a vincolare la sua proprietà quale bene culturale di interesse locale. Il principio della "maggiore elasticità" invocato dal Municipio costituirebbe pure un'arbitraria interpretazione degli artt. 2 e 19 LBC.

3. *Assenza di un interesse pubblico prevalente e violazione del principio di proporzionalità*

A detta dei ricorrenti la variante non darebbe conto dell'interesse pubblico prevalente alla conservazione del fmn 849 su altri interessi. Tratterebbesi infatti di un immobile privo di qualunque rilevanza storica, culturale e politica per la collettività ed, in quanto tale, non vi sarebbe per il ricorrente alcun interesse a tramandare questo immobile immutato alle generazioni a venire.

La misura adottata dal Legislativo pregiudicherebbe inoltre pesantemente il diritto di proprietà e gli interessi del qui ricorrente, con conseguente violazione del principio di proporzionalità.

4. *Perimetro di valorizzazione PV7*

A detta del ricorrente il mantenimento del fmn 849 in zona R7 non andrebbe contraddetto e vanificato dal nuovo art. 34 NAPR, nella misura in cui ne renderebbe praticamente impossibile ogni ulteriore sfruttamento delle potenzialità edificatorie. Il ricorrente chiede che la sua proprietà sia stralciata dal PV7 rispettivamente che le disposizioni sancite dall'art. 34 lit. e cfr. 2 PV7 non siano applicabili al fmn 849.

Il ricorrente chiede infine, nella denegata ipotesi che le censure di cui sopra non fossero accolte, di introdurre delle prescrizioni particolari per il fondo di sua proprietà, affinché sia possibile conciliare le esigenze di tutela di un asserito bene culturale d'interesse locale e gli interessi del proprietario, senza infliggergli un ingiustificato ed eccessivo pregiudizio.

5. *Petitum*

Il ricorrente chiede in via principale:

- il ricorso è accolto;
- il fmn 849 RFD di Lugano è stralciato dalla distinta dei beni culturali d'interesse locale;
- rifuse spese e ripetibili.

In via subordinata:

- il ricorso è accolto;
- il fmn 849 RFD di Lugano è inserito nella zona R7. A tale particella non si applicano le disposizioni speciali di cui al nuovo art. 34 NAPR, in particolare litt. d cfr. 2 (mantenimento degli ingombri planovolumetrici e dell'aspetto delle facciate), e litt. e cfr. 2 - PV 7 ((altezza massima: m 10,50, area verde minima: 50%, mantenimento delle recinzioni esistenti);
- rifuse spese e ripetibili.

In via ancora più subordinata:

- il ricorso è accolto;
- al fmn 849 RFD di Lugano si applicano le seguenti condizioni speciali in deroga al nuovo art. 34 NAPR, litt. d cfr. 2 e litt. e cfr. 2 (PV 7):
 - è protetta unicamente la facciata sud dell'immobile esistente, prospiciente su Viale Stefano Franscini;
 - l'altezza massima consentita è pari all'altezza dell'attuale immobile;
 - l'area verde è del 30%;
 - sono ammesse delle deroghe alle distanze minime dai fondi confinanti 847 e 848 RFD di Lugano, al fine di attuare il pieno sfruttamento degli indici della zona di piano regolatore R7 per il fmn 849 RFD di Lugano;
- rifuse spese e ripetibili.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30

giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 11 luglio 2013. Con lettera 18 luglio 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, ricevuto con lettera 25 settembre 2013.

In data 21 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale, all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT. Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esami-

nare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che l'edificio in parola figurava già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 tra gli oggetti segnalati come meritevoli di tutela locale (cfr. allegato 3). Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano che l'Autorità cantonale ha confermato all'Autorità comunale, il valore dell'edificio e la condivisione della scelta di includerlo tra quelli da tutelare. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito le ricorrenti segnalassero al Municipio le loro considerazioni in merito all'eventualità di tutela così come confermata dal Dipartimento.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della tutela approvata dal Consiglio comunale. Le ricorrenti hanno in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi addotti con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni della tutela addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 15 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinnanzi alla scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

- Ad.2 La palazzina commissionata da Bernardo De Pietri sorge sul viale Franscini, che dalla periferia nord conduce al centro storico della città di Lugano. Nonostante nella seconda metà del XX secolo siano state condotte delle demolizioni di ville coeve e conseguenti

nuove edificazioni, il comparto in cui è inserita la palazzina De Pietri mantiene un alto valore urbanistico.

L'edificio sorge al centro di un giardino delimitato da un muro di recinzione con elementi monolitici in pietra e inferriata in ferro, all'interno del quale sono presenti varie essenze arboree.

Di gusto eclettico e dalle proporzioni assai armoniose, la palazzina fu costruita su progetto dell'architetto luganese Otto Maraini (1863-1944) nel 1902 dall'impresa Somazzi (INSA 1991). Maraini, diplomato all'Accademia di Brera di Milano e attivo politicamente a vari livelli, fu una delle principali figure del panorama architettonico ticinese a cavallo tra il XIX e il XX secolo, autore di ville, palazzi e alberghi di grande pregio (Villa Helios Castagnola 1901-1902, Palazzo cantonale degli Studi Lugano 1903, Villa Maraini Roma 1903-05, Albergo Excelsior Roma 1905, Villa la Belgique Lugano 1912, ecc.) e responsabile con Augusto Guidini del restauro della cattedrale di Lugano (1905-10).

I prospetti esterni dell'edificio, che si sviluppa su tre piani, sono caratterizzati da paramento bugnato a pianterreno e sulle lesene d'angolo, cornici delle finestre sagomate di gusto baroccheggianti, balconcini in ferro battuto finemente lavorati, mensole binate e cornice a ovuli nel sottogronda. La facciata principale è scandita in cinque assi, di cui quello principale ospita il portale d'entrata protetto da un portico sorretto da colonne toscane con terrazzo sovrastante.

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rüti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 849 si trova nel gruppo edilizio G 7.2 "Insieme di villette disposte regolarmente lungo una struttura viaria ortogonale con ampi spazi a giardino; inizio sec. XX", con obiettivo di salvaguardia A (conservazione della sostanza; divieto di demolizione e di nuove edificazioni).

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la palazzina al mapp. 849 è un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico e architettonico. Fa parte di una serie di edifici all'interno di giardini conservatisi integri che si affacciano su viale Franscini e sulle vie ortogonali intorno a Villa Saroli. La via, che è l'asse di espansione verso nord della città progettato a fine Ottocento, si situa in un comparto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano, che mantiene il suo valore nonostante le trasformazioni avvenute nella seconda metà del secolo scorso, riconosciuto anche dall'inventario federale ISOS. Essa

presenta anche un notevole significato dal punto di vista architettonico essendo stata realizzata nel 1902 su progetto dell'architetto Otto Maraini uno dei protagonisti dell'architettura di fine XIX-inizio XX secolo in Ticino. È un esempio degno di nota di architettura in stile eclettico caratterizzato da elementi architettonici e decorativi neobarocchi e armoniosa partitura dei prospetti. L'edificio è in buono stato di conservazione.

Il CdS tiene infine a ribadire che l'edificio è degno di protezione nella sua interezza, e pertanto nella presente fattispecie, non è possibile proteggerne la sola facciata (cfr. art. 22 LBC). L'articolo 22 LBC concretizza uno dei principi generali che sottendono all'intero progetto, secondo il quale un bene culturale deve essere tutelato nella sua interezza e, per quanto possibile, nel suo contesto spaziale. Sovente l'importanza di un bene culturale, in particolare un immobile, risulta tanto dal suo valore intrinseco come dalla sua situazione nel contesto spaziale. Il bene deve quindi esser protetto nel suo insieme non potendosi limitare la protezione a singoli elementi (una facciata, il portale, una colonna, una finestra).

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quali bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.3 Va avantutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2.

Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR.

Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà della ricorrente.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente riportato al precedente punto 2, nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la palazzina in parola, rappresenta un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico, storico e architettonico, che con la sua presenza concorre a rafforzare l'identità di un comparto ritenuto importante per la storia dell'evoluzione urbanistica di Lugano.

A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela, proprio per il valore urbanistico, architettonico e storico che i due edifici determinano nel loro complesso.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale degli edifici nel loro contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze

contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale.

Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE n. 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti.

Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.4 In merito alle censure sollevate dal ricorrente lo scrivente Consiglio precisa avantutto che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di pianificazione locale. L'istituzione di un Perimetro di valorizzazione (PV), nella fattispecie del PV7, non rappresenta infatti una misura di salvaguardia istituita sulla base della LBC bensì di una decisione presa dal Comune nel limite conferitogli dalla legge.

In ordine all'inserimento dei fondi nel PV7 il CdS ritiene tuttavia corretto l'approccio adottato dalla Città nella misura in cui mira ad una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito e il contesto urbano nel quale è inserito.

Un approccio questo, in linea con gli orientamenti in materia promossi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). È in tale ordine di idee che va contestualizzata la scelta della Città di proteggere, oltre ai singoli edifici attraverso i disposti dell'art. 34 NAPR, pure il disciplinamento dell'attività edilizia dell'intero comparto definito dal PV7.

Nella presente fattispecie occorre pertanto riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi il fondo di proprietà del ricorrente.

Si segnala infine che le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

Su questi punti il ricorso è respinto.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 12 Cassa Pensione dei Dipendenti della Città di Lugano, fmn 2005, Lugano

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria del fmn 2005 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela il complesso di sua proprietà quale bene di interesse locale.

La ricorrente ricorda altresì che in un primo tempo gli edifici in parola non figuravano nell'elenco dei beni culturali degni di protezione adottata dal Municipio e trasmessa al DT per esame preliminare. Solo in un secondo tempo, sulla scorta delle indicazioni della Commissione della pianificazione, il Consiglio comunale ha recuperato alcuni oggetti, tra i quali gli stabili sul fmn 2005.

In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. *Violazione del diritto di essere sentiti*

Secondo la tesi ricorsuale, la radicale modifica dell'impostazione di principio adottata dal Municipio prima di approdare in Consiglio comunale, avrebbe dovuto essere oggetto di informazione pubblica in ossequio al diritto di essere sentiti della ricorrente. In particolare la ricorrente contesta il fatto che non le sia stata data la facoltà di indicare le argomentazioni contrarie all'inserimento del fmn 2005 nell'elenco dei beni culturali di interesse locale.

Vincolo che sarebbe stato imposto alla ricorrente senza l'indispensabile motivazione e in dispregio del mandato che la stessa è tenuta ad ossequiare su mandato della Città stessa, segnatamente l'obbligo di garantire le previdenze di vecchiaia dei propri assicurati. Ciò comporta un costante ammodernamento del patrimonio immobiliare che nella presente fattispecie verrebbe pregiudicato dal contestato vincolo di tutela.

2. *Qualifica dell'edificio quale BCL*

In particolare la ricorrente ritiene che il Consiglio comunale abbia optato per la tutela del Rione Madonnetta ritenendolo erroneamente un'opera dell'arch. Rino Tami. Tratterebbesi al contrario di un'opera progettata dagli architetti Cavadini e Beeler (Locarno-Zurigo), riconducibile alla tipologia delle costruzioni popolari seriali costruite nell'immediato dopoguerra soprattutto nella regione di Zurigo, con i parametri costruttivi in vigore in quel momento e senza particolari pretese.

Inoltre, ritenuta la particolare utenza alla quale sarebbe destinato il complesso, gli stabili presenterebbero tutta una serie di limiti tecnici e architettonici tali da privarli di qualsiasi significato in ordine ad una protezione culturale. Si tratterebbe in sostanza di edifici che avrebbero raggiunto il termine del loro ciclo di vita, e non permetterebbero più alla Proprietà di raggiungere i suoi scopi locativi e previdenziali.

3. Assenza di un interesse pubblico prevalente

La ricorrente ritiene che l'interesse pubblico alla conservazione degli edifici in questione non possa prevalere sul diritto della Cassa Pensioni all'esercizio della proprietà, ma anche sull'interesse della collettività di disporre di un'offerta di alloggi adeguata alla domanda, in particolare da parte di persone anziane autosufficienti in un quartiere idoneo all'obiettivo.

La ricorrente ritiene inoltre fuori luogo esigerle un cospicuo investimento per risanare degli edifici che mai potranno garantire il confort e gli standard attuali, senza quel ritorno finanziario richiesto dalla Legge agli Istituti di previdenza.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando l'accoglimento del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alla ricorrente un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 16 luglio 2013. Con lettera 7 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, ricevuto con lettera 25 settembre 2013.

In data 28 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Gli atti di variante, unitamente all'esame preliminare del 18 marzo 2009 completo di tutti i suoi allegati, sono stati posti in consultazione dal 6 luglio al 4 agosto 2009, con il deposito atti presso il Dicastero pianificazione e ambiente della città di Lugano. La documentazione posta in consultazione era completa ed esaustiva. La consultazione è stata regolarmente annunciata sulla stampa, con avviso agli albi comunali, e pubblicata sul sito internet della Città. Onde permettere una migliore e più ampia partecipazione il Municipio ha esteso la consultazione oltre il termine di scadenza, tenendo in considerazione le osservazioni inoltrate fino al 9 ottobre 2009. In seguito all'adozione da parte del Consiglio comunale, la pubblicazione della variante, è stata regolarmente annunciata sul Foglio ufficiale,

all'albo comunale e sui quotidiani del Cantone. Gli atti sono stati pubblicati, presso il Dicastero del territorio della città di Lugano, dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012, conformemente all'art. 34 LALPT. Alle luce di quanto esposto il CdS ritiene che il Comune abbia correttamente ottemperato alle disposizioni procedurali di cui agli artt. 32 ss. LALPT.

Dal diritto di essere sentito, sancito dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale, la giurisprudenza ha dedotto, tra l'altro, il diritto dell'interessato di ottenere una decisione motivata. Questa norma non pone tuttavia esigenze troppo severe all'obbligo di motivazione. L'autorità giudicante è tenuta a esprimersi unicamente sulle circostanze significative, atte a influire in qualche maniera sul giudizio di merito, e non su ogni asserzione delle parti. La garanzia ha essenzialmente lo scopo di permettere, da un lato, agli interessati di affermare le ragioni che stanno alla base della decisione e di impugnarla con cognizione di causa e, dall'altro, all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. La norma sopra citata assicura anche all'interessato il diritto di esprimersi su tutti i punti essenziali di un procedimento prima che sia emanata una decisione e gli garantisce il diritto di partecipare all'assunzione delle prove, di conoscere i risultati delle stesse, di determinarsi al riguardo e di avanzare offerte di prova rilevanti.

Essendo il diritto di essere sentito una garanzia costituzionale di natura formale, la sua violazione implica, di principio, l'annullamento della decisione resa dall'autorità, indipendentemente dalle possibilità di successo nel merito. La giurisprudenza ammette tuttavia che il vizio possa essere sanato nell'ambito di una procedura di ricorso, qualora l'autorità disponga dello stesso potere d'esame di quella decidente.

La scrivente autorità segnala avantutto che gli edifici in parola figuravano già nel documento di esame preliminare del 19 marzo 2009 tra gli oggetti potenzialmente segnalati dal DT come meritevoli di tutela locale (cfr. allegato 3). Questi documenti sono stati messi in consultazione e indicavano che l'Autorità cantonale ha segnalato all'Autorità comunale, il valore degli edifici e la richiesta di includerli tra quelli da tutelare. Sussistevano quindi sufficienti elementi affinché in tal ambito la ricorrente segnalasse al Municipio le sue considerazioni in merito all'eventualità di tutela così come proposta dal Dipartimento.

Successivamente, nell'ambito delle osservazioni al ricorso la Città ha potuto riprendere ed esplicitare in maniera chiara ed esaustiva i motivi della tutela approvata dal Consiglio comunale. La ricorrente ha in seguito avuto modo a più riprese di esplicitare i diversi motivi adottati con il ricorso, prendendo in particolare posizione sulle ragioni della tutela addotte dalla Città, sia con lo scambio allegati sia nell'ambito del sopralluogo del 28 maggio 2014 esperito dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Anche qualora si volesse comunque asserire che la variante andava ripubblicata per quei beni che non erano compresi nel piano

d'indirizzo del 21 marzo 2008, la censura di violazione del diritto di essere sentito andrebbe disattesa nella misura in cui tale diritto è stato in ogni caso concesso tramite la facoltà di ricorso dinnanzi alla scrivente Autorità. Nella presente fattispecie il CdS assume il ruolo di istanza di giudizio che dispone di pieno potere cognitivo e che valuta i ricorsi non sono limitatamente alla violazione del diritto, ma anche in ordine all'apprezzamento. Ne discende che anche qualora vi fosse stata una violazione del diritto di essere sentiti, la stessa sarebbe sanata mediante la presente procedura.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.2 Il complesso sorge nel quartiere di Molino Nuovo, in un comparto a carattere sociale: nei pressi vi sono infatti la Casa anziani Serena (arch. G. Durisch 1973-76) e l'asilo infantile (ristrutturato 1934 arch. B. Bossi).

L'edificazione del complesso abitativo, costruito su progetto di Eugenio e Agostino Cavadini & J. Beeler nel 1949, fu promossa dalla Società Cooperativa di costruzione Rione Madonnetta, che procedette a breve alla vendita alla Cassa pensioni dei dipendenti della città di Lugano.

Il complesso si colloca longitudinalmente rispetto a via Marco da Carona ed è costituito da due blocchi, di 5 rispettivamente 3 unità ciascuno, di 4 piani d'altezza (tranne uno che fu rialzato negli anni '60), che portano il nome di piante: Ginestra, Erica, Biancospino, Lauro, Agrifoglio, Madreselva, Ligustro e Mirto. L'aspetto d'insieme è tradizionale con lo zoccolo del seminterrato, il tamponamento esterno del vano scale e i prospetti laterali in pietra a vista, le superfici delle facciate intonacate, nelle quali si aprono finestre di forma tradizionale con persiane in legno. Balconi si trovano sul retro, tranne nelle unità di testata dove sono presenti anche in facciata.

Lo stile architettonico del complesso, buon esempio di edilizia popolare del periodo postbellico, è da collocarsi a cavallo tra l'architettura del Novecento e le istanze moderniste-razionaliste.

Il giardino fu progettato dallo zurighese Ernst Cramer (1898-1980) nel 1949, uno dei più importanti architetti paesaggisti del XX secolo (si veda Inventario dei giardini storici della Svizzera ICOMOS). Quello anteriore è circondato da muretti a sedere in pietra calcarea squadrata e malta con copertina in pietra.

Si accede alle unità abitative attraverso sentieri pavimentati con piode a mosaico e definiti lateralmente da cordoli in pietra. Sul retro vi è prato verde con piode al passo, stendipanni, panchine in pietra sparse, una sistemazione con spiazzo pavimentato in piode a mosaico, un'ex fontana con forma organica.

Si ricordi infine che nell'ISOS le case popolari Rione Madonnetta al mapp. 2005 sono inserite nell'intorno circoscritto ICi IX "Caragna e Vignola, comparto di carattere eterogeneo, sviluppatosi prevalentemente verso la metà del sec. XX tra Via Trevano e il fiume, vi so-

no comprese numerose case di fine sec. XIX e inizio XX, alcune entro giardini”, con obiettivo di salvaguardia b.

La ricorrente asserisce che il Consiglio comunale ha protetto le case del Rione Madonnetta solamente perché ritenute opera dell'arch. Rino Tami. A tal proposito lo scrivente Consiglio tiene a precisare che effettivamente nella scheda elaborata nel 2006 dall'UBC figurava erroneamente il nome di Tami come progettista. Tale informazione è stata poi corretta nella banca dati del Sistema informativo dei beni culturali del Cantone Ticino (SIBC) a seguito di ulteriori approfondimenti e della pubblicazione nel 2008 della monografia riguardante le opere di R. Tami.

Nell'allegato 3 del documento di esame preliminare del DT del 18 marzo 2009 figurava quindi già quale autore non più Rino Tami bensì l'architetto Eugenio Cavadini. Ne discende che il Consiglio comunale ha scelto di inserire gli edifici di proprietà della ricorrente tra i beni meritevoli di essere tutelati a livello locale con piena consapevolezza che l'autore del progetto non era come inizialmente ipotizzato l'arch. Tami, bensì l'arch. Cavadini. A mente della scrivente Autorità il “gravissimo pregiudizio che comporta radicalmente l'annullamento della procedura” menzionato a pag. 5 del ricorso è pertanto del tutto infondato.

Fermo restando che gli architetti Eugenio e Agostino Cavadini sono anch'essi delle figure importanti per la storia dell'architettura ticinese (si veda in particolare le voci a loro dedicate nell'*Architektenlexikon der Schweiz 19./20. Jahrhundert*. Basilea, 1998, pp. 120-121), il CdS tiene a precisare che tra i criteri con i quali si procede alla selezione dei beni culturali degni di essere protetti, vi è sì la paternità dell'opera, che però non può e non deve essere l'unico criterio determinante (non a caso vi sono numerosi monumenti protetti opere di autori anonimi).

In conclusione il CdS, a differenza di quanto asserito dall'insorgente e dallo stesso Municipio, è fermamente convinto che nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, le case popolari Rione Madonnetta in via Marco da Carona a Lugano siano un'importante testimonianza da tutelare. Esse fanno parte di un comparto urbano a carattere pubblico e sociale costituito dall'asilo infantile degli anni '30 a nord e dalla casa per anziani del 1973-76 che sorge dirimpetto, anch'essa in posizione longitudinale rispetto alla via. Edificate su progetto degli architetti locarnesi Eugenio e Agostino Cavadini, costituiscono un buon esempio di edilizia popolare del periodo postbellico caratterizzato da uno stile architettonico che è da collocarsi a cavallo tra l'architettura del Novecento e le istanze moderniste-razionaliste. L'organizzazione degli spazi esterni si deve inoltre ad Ernst Cramer, passato alla storia come il più importante architetto paesaggista svizzero del XX secolo.

Lo scrivente Consiglio ritiene pertanto che il complesso del Rione Madonnetta sia senza degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.3 Ricorrente e Municipio ritengono che l'interesse pubblico alla conservazione degli edifici in parola non possa prevalere sul diritto della Cassa Pensioni all'esercizio della proprietà, ma anche sull'interesse della collettività di disporre di un'offerta di alloggi adeguata alla domanda, in particolare da parte di persone anziane autosufficienti in un quartiere idoneo all'obiettivo.

A tal proposito lo scrivente Consiglio ricorda che la LBC all'art. 2 stabilisce che sono beni culturali i beni che rivestono interesse per la collettività in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni. I criteri sulla base dei quali un edificio è degno di protezione sono la sua importanza architettonica, artistica, storica, paesaggistica, lo stato di conservazione e altri. Lo statuto della proprietà odierna non è dunque una discriminante.

Non sussistono in altre parole categorie di beni che a causa della loro attuale proprietà non possono essere protetti. Pertanto l'assunto della ricorrente e del Municipio secondo il quale un edificio di proprietà pubblica, nel caso specifico un istituto di previdenza, non può essere protetto ai sensi della LBC non è condivisibile.

La ricorrente ritiene inoltre fuori luogo esigerle un cospicuo investimento per risanare degli edifici che mai potranno garantire il confort e gli standard attuali, senza quel ritorno finanziario richiesto dalla Legge agli Istituti di previdenza. A tal proposito va soprattutto precisato che il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale. La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale. Il Consiglio

comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

I vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre in sostanza riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà della ricorrente.

Interesse pubblico che nella presente fattispecie trova pure riscontro nel movimento che è nato a sostegno della tutela del rione Madonnetta. Sono infatti circa una cinquantina gli inquilini del rione che si sono uniti a favore della tutela degli edifici ma soprattutto della componente sociale che questi esplicano. Inquilini che nel marzo del 2015 hanno pubblicamente chiesto al Municipio di sostenere la decisione del Consiglio comunale a favore della tutela degli edifici esistenti. Richiesta che, da quanto riportato dalla stampa, ha portato ad una presa di posizione pubblica da parte del Municipio cittadino il quale avrebbe lasciato intendere di voler rispettare la decisione del Consiglio comunale.

Il CdS tiene comunque a precisare che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. Infatti, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico* conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento

dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUE n. 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ricordato al precedente punto 2, il complesso in parola si compone di due unità disposte parallelamente a via Marco da Carona. La prima "stecca", costituita da 5 moduli, si affaccia direttamente su via Marco da Carona, contribuendo in maniera significativa ad evidenziare la vocazione pubblica e sociale propria dell'identità di questo preciso comparto urbano.

Dal profilo urbanistico e paesaggistico le volumetrie esistenti e la sobria e raffinata sistemazione esterna concorrono a valorizzare e qualificare gli spazi liberi, siano essi pubblici o privati. Vale la pena qui ricordare la volontà espressa dalla Città di vincolare l'intera area di via Marco da Carona ad un piano comunale per una progettazione unitaria con recupero delle qualità ambientali, naturali e di fruizione pedonale.

La seconda "stecca", di soli 3 moduli disposta parallelamente dietro alla prima esplica la propria valenza urbana nella misura in cui si pone quale limite del complesso verso le imponenti edificazioni di recente costruzione, definendo il limite dello spazio libero che caratterizza il fulcro del rione, quasi fosse una corte.

A mente della scrivente Autorità, il Consiglio comunale nell'istituire la protezione avrebbe potuto spingersi oltre, andando ad indagare le articolate gerarchie relazionali e funzionali tra edifici e spazi liberi, in particolare tra le preesistenze, le aree libere pubbliche per le quali la Città intende promuovere la valorizzazione, le aree libere di carattere privato che caratterizzano gli spazi introversi del rione, ma anche i fondi ancora liberi che ben si prestano ad accogliere future nuove volumetrie per ampliare l'offerta di alloggi della ricorrente, così da precisare l'estensione del vincolo per i diversi 8 moduli formanti le due "stecche".

E ciò anche a fronte del fatto che la ricorrente stessa ha indagato mediante un mandato di studi in parallelo diverse possibilità di trasformazione e sviluppo del comparto, senza escludere a priori la possibilità di valorizzare le preesistenze.

A mente dello scrivente Consiglio non sussistono tuttavia elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela, proprio per il valore urbanistico, architettonico e sociale che l'insieme degli edifici determina nel suo complesso.

Nulla osta a che il Comune stesso si ridetermini per questa proposta. Spetta infatti al Comune nell'esercizio dei propri compiti prendere in considerazione ulteriori elementi di ponderazione e di determinarsi con coerenza sulle proprie scelte. Il CdS, in questa sede, non ha riscontrato violazioni tali del diritto da giustificare una diversa decisione.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 13 Eleonora Christen, fmn 1092, Lugano (patr. da Gian Paolo Grassi e MLaw Daniele Molteni, Chiasso)

I. In fatto

La ricorrente, proprietaria del fmn 1092 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui istituisce i seguenti nuovi vincoli:

- tutela l'edificio quale bene di interesse locale;
- inserisce il fondo in un Perimetro di valorizzazione (PV15);
- inserisce il fondo in un Perimetro di rispetto cantonale n. 12.

In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. Bene culturale locale - assenza di adeguata motivazione del vincolo

Alla ricorrente non sarebbe dato a sapere quale motivazione abbia indotto la Città a vincolare la sua proprietà quale bene culturale di interesse locale. La variante non darebbe conto sia delle indispensabili motivazioni atte a suffragare la decisione di inserire la proprietà della ricorrente tra i beni di interesse locale, sia delle disposizioni volte ad esplicitarne i limiti della tutela nonché i limiti della proprietaria.

2. Perimetro di valorizzazione PV15

A detta della ricorrente vi sarebbe una totale inconsistenza a riguardo non solo delle motivazioni che avrebbero portato ad inserire l'edificio di sua proprietà nel PV15, ma bensì una totale mancanza di concrete misure che tale perimetro dovrebbe imporre ai vari proprietari. L'art. 34 lett. e NAPR non disporrebbe infatti per il PV15 nessuna prescrizione speciale.

3. Perimetro di rispetto cantonale n. 12

A detta della ricorrente anche in questo caso le motivazioni alla base della scelta di inserire il fondo di sua proprietà nel perimetro di rispetto non sarebbero date. L'autorità cantonale non motiverebbe chiaramente l'utilità e la necessità di un perimetro di rispetto. Quanto all'autorità comunale nulla sarebbe concretamente detto a riguardo del perimetro di rispetto cantonale.

Tratterebbesi per la ricorrente di un provvedimento oltremodo lesivo della garanzia della proprietà, non essendo lo stesso sorretto da un interesse pubblico preponderante e oltremodo sproporzionato.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 18 luglio 2013. Con lettera 7 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per pro-

durre un eventuale allegato di duplica, facoltà della quale l'Esecutivo cittadino non si è avvalso.

In data 4 giugno 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 Il villino sorge in un comparto pregiato, sul sedime attiguo al complesso del convento di Santa Maria di Loreto, nel quartiere omonimo.

Fu costruito per Emilia Mewes-Béha, figlia dell'albergatore Béha, nel 1911 su progetto dell'architetto Giuseppe Bor-donzotti (1877-1932), una delle principali figure del panorama architettonico ticinese a cavallo tra il XIX e il XX secolo. Diplomatosi al Politecnico federale di Zurigo nel 1899 e laureatosi due anni dopo all'Accademia di Brera, realizzò in Ticino edifici in stile liberty (casa Scala a Paradiso 1902, Hôtel Suisse a Faido 1905) e in seguito numerose ville, alberghi, edifici scolastici e religiosi in stile eclettico (palazzi Gargantini a Lugano 1912-33, facciata neobarocca della chiesa di S. Antonio 1914-19, ecc.) 1. Nel 1929 il villino fu ristrutturato per il barone Puttkammer dall'architetto H. Geiser di Zurigo.

L'edificio, in posizione rialzata rispetto alla strada, è sito all'interno di un giardino sostenuto da un imponente muro di contenimento perimetrale in pietra e malta (oggi purtroppo intonacato), con una balaustra in cemento prefabbricato. Si accede alla proprietà da un portale ornato da decorazioni pittoriche, che si apre sulla scala d'ingresso con parapetto in ferro a motivi geometrici, che riprende il balconcino in facciata. Sul lato orientale è presente un portico sorretto da colonne con capitelli corinzi e sovrastato da una terrazza, mentre nell'angolo nord-occidentale si innesta un corpo emergente con loggetta all'ultimo piano, probabilmente aggiunto nel 1929.

I prospetti esterni sono decorati da un finto bugnato d'angolo, da una fascia sottogronda dipinta recante motivi vegetali, cornucopie, putti, scudi con gigli e, in corrispondenza delle aperture, conchiglie. Le finestre dei lati sud e nord sono ornate da riquadrature a graffito in finta architettura modanata, mentre quella della facciata orientale da un frontoncino centinato in cemento prefabbricato.

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 1092 fa parte nel gruppo edilizio G 11.1 "Complesso della Chiesa di S. Maria di Loreto delimitato da mura, con la chiesa, sagrato e ampi giardini" con obiettivo di salvaguardia A (conservazione della sostanza; divieto di demolizione e di nuove edificazioni). L'edificio è in buono stato di conservazione per quanto attiene la sostanza monumentale.

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, il villino al mapp. 1092 è un'importante testimonianza dal punto di vista urbanistico e architettonico. È direttamente adiacente al complesso della chiesa di Santa Maria di Loreto comparto di grande valore urbanistico, riconosciuto anche dall'ISOS, formato dalla chiesa, dal convento e dalla piazza antistante. Il villino chiude il comparto verso est, essendo posizionato all'intersezione delle vie Loreto e Foscolo. Esso è stato inoltre progettato da Giuseppe Bordonzotti, uno dei più importanti architetti attivi in Ticino a cavallo tra il XIX e il XX secolo, ed è un buon esempio di architettura eclettica.

Va altresì precisato che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio

di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale. Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare una testimonianza importante dal punto di vista storico e architettonico, affinché possa essere tramandata alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato. Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quello di proprietà della ricorrente.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienico-sanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle perso-

ne diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Lo scrivente Consiglio ritiene pertanto che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio in questione sia senza ombra di dubbio degno di essere protetto quale bene culturale di interesse locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è respinto.

- Ad.2 Nella misura in cui il PV 15 non dispone particolari condizioni o vincoli per rapporto al PR in vigore, non è ritenuto essere una misura sostenibile da parte della scrivente Autorità (cfr. pto. 3.9.7 della presente decisione). Per questa ragione il CdS non ne ha decretato l'approvazione.

Su questo punto il ricorso è accolto.

- Ad.3 Il mappale di proprietà della ricorrente si trova ad est della chiesa di S. Maria di Loreto - bene culturale cantonale - a protezione del quale è stato istituito un perimetro di rispetto cantonale. A detta della ricorrente le motivazioni alla base della scelta di inserire il fondo di sua proprietà nel perimetro di rispetto non sarebbero date.

A tal proposito lo scrivente Consiglio rammenta che lo scopo primario del perimetro di rispetto per la chiesa di S. Maria di Loreto è il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze dei beni culturali tutelati, inseriti in un quartiere tipologicamente caratterizzato da ville dei primi decenni del Novecento entro giardini, comprendente anche la casa d'appartamenti sul mapp. 1084 (bene culturale locale), parzialmente alterato dalla massiccia costruzione della casa per anziani. Più precisamente, l'obiettivo principale è quello di mantenere la preminenza visiva e volumetrica del complesso ecclesiastico, di garantire la corretta relazione tra percorsi storici, edifici, giardini e aree libere, agendo specialmente sulle sistemazioni di queste ultime e, di conseguenza, sull'ubicazione e sulle volumetrie di eventuali nuovi edifici, come pure sulla strutturazione architettonica (aperture, tinteggi) degli edifici principali e quelli utilitari esistenti nelle adiacenze.

L'estensione del perimetro di rispetto è stata stabilita includendo le zone (edificate e non edificate) direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati. In questo caso, vista la particolare ubicazione del complesso monumentale e del

portale protetti, siti su un breve pianoro lungo antichi percorsi stradali. Per la conservazione del loro significato spaziale e monumentale è sufficiente un perimetro che racchiude le aree edificabili immediatamente adiacenti: il limite è dato da via Adamini (nord), dal sedime pubblico che ospita la casa anziani comunale (sud), dalle case e palazzine sorte sul pendio che digrada verso il lago (sud/est), dalla casa d'appartamenti al mapp. 1084 (ovest), premimente sul pendio e in stretta relazione visiva con il sagrato del complesso.

Le modifiche architettoniche (ristrutturazione e riattazione edifici) e del territorio (percorsi pedonali; posteggi; giardini) all'interno del perimetro di rispetto dovranno correttamente rapportarsi con gli aspetti spaziali e monumentali dei beni protetti, in particolare per quel che riguarda l'impostazione e la finitura degli spazi verdi (giardini, recinzioni) o destinati alla viabilità (posteggi; manufatti utilitari; percorsi pedonali). Per gli interventi architettonici sull'esistente o in caso di costruzione di nuovi edifici si richiede lo studio accurato dei volumi, dei materiali e dei colori in rapporto al bene protetto. In caso di eventuali nuove edificazioni è auspicabile in ogni caso l'utilizzo di un linguaggio architettonico contemporaneo di alta qualità. Trattasi a mente dello scrivente Consiglio di misure minime che non compromettono la fruizione attuale e futura dell'immobile della ricorrente, rispettivamente una sua futura ristrutturazione o trasformazione.

Ne discende che pure in questo caso la proporzionalità non è violata ritenuto che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, non vi era la possibilità da parte dell'Autorità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato.

In conclusione, ritenute le precedenti considerazioni, lo scrivente Consiglio ritiene non vi siano elementi tali per poter accogliere il gravame.

Su questo punto il ricorso è respinto.

III. Decisione

Sui punti 1 e 3 il ricorso è respinto.

Sul punto 2 il ricorso è accolto .

Al Comune è intimato il versamento di chf 250.- a titolo di ripetibili.

Ricorso n. 14 Roberta e Ivana Gilardi, fmn 1184, Lugano

I. In fatto

Le ricorrenti, proprietarie del fmn 1184 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui tutela l'edificio quale bene di interesse locale.

In particolare le scelte operate dal Consiglio comunale sono contestate per i seguenti motivi.

1. Qualifica dell'edificio quale BCL

A detta delle ricorrenti l'edificio di loro proprietà non potrebbe essere qualificato quale BCL ritenuto che non presenterebbero le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storiche tali da giustificare la tutela, in un comparto per di più già largamente ed estesamente riedificato.

Le ricorrenti rilevano inoltre che la protezione di un edificio dovrebbe rispondere a criteri piuttosto restrittivi, denunciando un chiaro valore che superi qualunque altro aspetto privatistico, mentre nella presente fattispecie la situazione oggettiva escluderebbe l'esistenza di elementi tali da giustificare la tutela locale.

2. Sproporzionalità del provvedimento

L'assenza di motivazione renderebbe indifendibile la tutela anche in ordine al rispetto del principio della proporzionalità. Il vincolo contestato imporrebbe alle ricorrenti una conservazione della loro proprietà assolutamente problematica del profilo tecnico, economico e reddituale.

3. Disparità di trattamento

La variante penalizzerebbe le famiglie che negli anni hanno conservato a loro spese edifici di una certa età, mentre tutti coloro che hanno nel frattempo promosso nuove edificazioni vengono risparmiati dalla stessa, in dispregio del principio di parità di trattamento.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 17 luglio 2013. Con lettera 7 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, ricevuto con lettera 25 settembre 2013.

In data 4 giugno 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS formula le seguenti considerazioni:

Ad.1 La casa d'appartamenti si affaccia sull'ampia via Cattori, che costituisce il confine meridionale della città di Lugano.

L'edificio fu costruito intorno al 1896-971 per Luigina (Luigia) Brentani, moglie dell'ing. Giacomo Brentani, già capo-tecnico della città di Lugano tra il 1888 e 1894. È ipotizzabili che fu lo stesso Brentani a eseguire il progetto di costruzione della sua dimora. La scrivente Autorità tiene tuttavia a precisare che un bene culturale può essere protetto ai sensi della LBC anche quando non se conosca il progettista (molti sarebbero gli esempi citabili di monumenti di grandissimo valore opere di autori anonimi).

Si accede alla proprietà da un vialetto in ghiaia lungo il quale si allineano delle alte palme. Il giardino è parzialmente chiuso da una recinzione in ferro e presenta al suo interno numerose essenze arboree e aiuole.

La villa plurifamiliare di tre piani, caratterizzata da un sobrio tardo-classicismo declinato con leggerezza ed eleganza, è bipartita seguendo rigorosi criteri geometrici: i due ingressi sono messi in evidenza da piccoli timpani, con finestre circolari al centro, al culmine della facciata principale, i due corpi laterali esterni sono sovrastati da tetti piani che fungono da balconi. I prospetti presentano un paramento bugnato a pianterreno e sulle lesene, cornici sagomate delle finestre, balconcini in ferro battuto finemente lavorati. Le porte d'entrata, precedute da una scala, sono protette da portici sorretti da colonnine in ghisa con terrazzo sovrastante.

Il CdS ricorda inoltre che l'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) deve essere considerato nel quadro dei compiti comunali sia nella valutazione della pianificazione sia nell'ambito delle disposizioni edilizie, come ha avuto modo di stabilire il Tribunale Federale il 1. aprile 2009 con la sentenza Rùti (DTF 135 II 209) e le conseguenti *Raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani di utilizzazione pubblicate* il 15 novembre 2012 la Confederazione.

In tal senso si ricorda che nell'ISOS Lugano è classificato come insediamento di importanza nazionale e che l'edificio al mapp. 1184 fa parte del gruppo edilizio G 12.2 "Fronte su Via Cattori costituito in prevalenza da ville e alberghi sorti a cavallo del sec. XIX", con ob-

biiettivo di salvaguardia A (conservazione della sostanza; divieto di demolizione e di nuove edificazioni).

L'edificio è in buono stato di conservazione per quanto attiene la sostanza monumentale.

Nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, la palazzina d'appartamenti al mapp. 1184 è un'interessante testimonianza da punto di vista architettonico. È infatti un buon esempio di elegante edificio in stile tardoclassicista, costruito probabilmente dall'ing. Giacomo Brentani per uso proprio, caratterizzato da rigidi criteri geometrici nella partizione della facciata e da elementi architettonici di pregio, quali ad esempio i portici sorretti da colonnine in ghisa davanti alle due porte d'ingresso. Il CdS tiene a tal proposito a precisare che tra i criteri con i quali si procede alla selezione dei beni culturali degni di essere protetti, vi è sì la paternità dell'opera, che però non può e non deve essere l'unico criterio determinante (non a caso vi sono numerosi monumenti protetti opere di autori anonimi).

In conclusione lo scrivente Consiglio ritiene che per la sua importanza urbanistica, architettonica, storica e artistica ed il suo grado di conservazione l'edificio sia senza ombra di dubbio degno di essere protetti quale bene culturali di interesse locale ai sensi della LBC.

Su questo punto il ricorso è respinto.

Ad.2/3 Il Comune, nel definire i vincoli ora contestati, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di protezione dei beni culturali ai sensi della LBC e di pianificazione locale.

La protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

La Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC) stabilisce all'art. 3 che per i beni culturali immobili vi sono due categorie di protezione, quella cantonale e quella locale, e che l'istituzione della tutela avviene mediante l'adozione dei piani regolatori comunali (PR) e dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20), che diventano la sede e lo strumento di base dell'istituzione della protezione. Più precisamente dal punto di vista normativo, il Comune è chiamato ad attuare, per il tramite del PR, un'efficace protezione delle costruzioni d'importanza storico-architettonica, come peraltro il Tribunale cantonale amministrativo ha avuto modo di confermare nella sentenza TCA 90.2008.74 del 14.3.2011, consid. 7.2. Il legame tra la disciplina di tutela e la procedura pianificatoria, che coinvolge democraticamente la popolazione interessata, ha il pregio di contribuire a sensibilizzare la popolazione al rispetto del proprio patrimonio culturale.

Per quanto attiene alle competenze, la decisione di istituire la tutela dei beni culturali d'interesse cantonale è presa dal Consiglio di Stato in sede d'approvazione del PR, mentre quella relativa ai beni culturali d'interesse locale spetta al Legislativo comunale.

Il Consiglio comunale ha deciso di proteggere quali beni culturali d'interesse locale 101 edifici e manufatti siti nei territori delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, esclusi i nuclei e alcuni comparti non pianificati dalla variante PR. Sono stati presi in considerazione beni culturali appartenenti a differenti tipologie architettoniche (ville, palazzi d'appartamenti, scuole, edifici industriali, pubblici, del terziario, luoghi di culto, manufatti ingegneristici, alberghi, cappelle, ecc.), databili a tutte le epoche storiche fino al 1980, caratterizzati dai differenti stili architettonici e artistici (barocco, accademico, liberty, eclettismo nelle sue varianti regionali, stile lombardo, Heimatstil, Moderno, ecc.), opere di architetti rinomati e importanti protagonisti della storia dell'architettura ticinese ma anche edifici progettati da autori anonimi (o non ancora identificati). Nelle scelte di tutela sono stati inoltre valutati - oltre al valore storico e alle qualità architettoniche e artistiche - lo stato di conservazione e il contesto situazionale.

Come ricordato dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, i vincoli adottati nell'ambito delle varianti contestate, danno conto della volontà espressa dal Consiglio comunale di salvaguardare due testimonianze importanti dal punto di vista storico e architettonico, affinché possano essere tramandate alle generazioni a venire. Obiettivo che merita, a mente dello scrivente Consiglio, assolutamente di essere tutelato.

Occorre senz'altro riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi alcuni fondi di natura privata, e segnatamente quelli di proprietà delle ricorrenti.

Circa la presunta violazione del principio della proporzionalità si impongono le seguenti considerazioni.

Come ampiamente riportato al precedente punto 1 nel contesto del patrimonio monumentale conservatosi a Lugano, l'edificio in parola rappresenta un interessante esempio di elegante edificio in stile tardoclassicista, caratterizzato da rigidi criteri geometrici nella partizione della facciata e da elementi architettonici di pregio. A mente dello scrivente Consiglio non sussistono perciò elementi sufficientemente solidi e manifesti per addurre che la scelta del Comune non meriti tutela.

Il CdS ritiene altresì che la proporzionalità non sia violata considerato che per realizzare gli obiettivi di interesse pubblico citati, più precisamente la tutela locale dell'edificio nel suo contesto urbano di riferimento, non vi era per il Comune la possibilità di adottare vincoli o prescrizioni meno restrittive per il privato, ritenuto comunque che nulla vieta, anche se l'edificio è protetto, di rispondere alle esigenze contemporanee con opportune modifiche o aggiunte. A tal proposito il CdS precisa che, conformemente all'art. 5 della *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro dei monumenti e dei siti* (Carta di Venezia del 1964) e all'art. 11 della *Convenzione europea*

per la salvaguardia del patrimonio architettonico conclusa a Granada il 3 ottobre 1985 (RS 0.440.4), occorre riconoscere l'esigenza di utilizzare i beni culturali protetti secondo le necessità della vita contemporanea, rispettivamente di adattare gli antichi edifici ad usi attuali, alla condizione, beninteso, che siano rispettati il carattere architettonico e storico del patrimonio, nei limiti dunque della salvaguardia e della conservazione monumentale. Ciò vale anche per gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'edificio (prevenzione infortuni, sicurezza antincendio), all'adattamento alle condizioni igienicosanitarie attuali e al miglioramento dell'accessibilità alle persone diversamente abili. Si ricorda inoltre che per le misure tecniche obbligatorie per il risparmio energetico, il Regolamento sull'utilizzazione dell'energia (RUEn 2008) all'art. 5 prevede espressamente deroghe per i beni culturali protetti. Di principio non sono in ogni caso esclusi interventi che vanno a migliorare il bilancio energetico, ma con la deroga di cui sopra si intende evitare o quantomeno limitare tutti gli interventi che andrebbero a snaturare in maniera irreversibile le caratteristiche architettoniche del bene culturale.

Su questi punti il ricorso è respinto.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 15 Ferdinando Panelli, fmn 1319, Lugano

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 1319 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui inserisce il fondo in un Perimetro di valorizzazione comunale (PV14).

A detta del ricorrente si tratterebbe di una misura eccessiva a fronte di quei proprietari che fino ad oggi hanno saputo rispettare le peculiarità delle proprie abitazioni e del quartiere, quelli che in sostanza non hanno demolito per ricostruire speculando, ma hanno al contrario saputo conservare, ristrutturare e valorizzare le proprie abitazioni, spesso assumendosi oneri finanziari rilevanti.

I vincoli posti dal perimetro di valorizzazione contestato risulterebbero particolarmente restrittivi ed inficianti ai fini della valorizzazione, anche economica e commerciale, dei fondi interessati da tale provvedimento pianificatorio.

Il ricorrente si riserva sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 8 luglio 2013. Con lettera 7 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Municipio un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di duplice, ricevuto con lettera 25 settembre 2013.

In data 21 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente lo scrivente Consiglio precisa avantutto che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di pianificazione locale. L'istituzione di un Perimetro di valorizzazione (PV), nella fattispecie del PV14, non rappresenta infatti una misura di salvaguardia isti-

tuita sulla base della LBC bensì di una decisione presa dal Comune nel limite conferitogli dalla legge, ritenuto che la protezione del patrimonio monumentale costruito - degli insediamenti e dei beni culturali così come del loro contesto urbano e paesaggistico di riferimento - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

In ordine all'istituzione del PV14 il CdS ritiene comunque corretto l'approccio adottato dalla Città nella misura in cui mira ad una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito e il contesto urbano nel quale è inserito. Un approccio questo, in linea con gli orientamenti in materia promossi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). È in tale ordine di idee che va contestualizzata la scelta della Città di proteggere, oltre ai singoli edifici attraverso i disposti dell'art. 34 NAPR, pure il disciplinamento dell'attività edilizia dell'intero comparto definito dal PV14.

Nella presente fattispecie i disposti sanciti dal PV14 mirano alla tutela dell'identità propria del quartiere di Montarina dove a partire dal 1910 ca. si sviluppò la "*città giardino*", promossa e in gran parte realizzata dall'arch. Americo Marazzi. In particolare con il PV 14 la Città mira a disincentivare la semplice e banalizzante sostituzione degli edifici storici ancora esistenti con complessi di appartamenti contemporanei di grande volumetria che, inevitabilmente, comportano un profondo cambiamento dell'originale tessuto urbanistico del quartiere modificando la tipologia edilizia dell'edificato a discapito della sua immagine identitaria originale.

Nella presente fattispecie occorre pertanto riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi il fondo di proprietà del ricorrente.

Considerato infine che non sussistono elementi tali per imporre al Comune di rinunciare all'istituzione del PV14 lo scrivente Consiglio ritiene che su questo punto non vi siano gli estremi per accogliere il gravame.

Si segnala infine che le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

Ricorso n. 16 Candido Galimberti e Frances Atkinson, fmn 1611, Lugano

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari del fmn 1611 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, nella misura in cui inserisce il fondo in un Perimetro di valorizzazione comunale (PV14).

A detta dei ricorrenti si tratterebbe di una misura eccessiva a fronte di quei proprietari che fino ad oggi hanno saputo rispettare le peculiarità delle proprie abitazioni e del quartiere, quelli che in sostanza non hanno demolito per ricostruire speculando, ma hanno al contrario saputo conservare, ristrutturare e valorizzare le proprie abitazioni, spesso assumendosi oneri finanziari rilevanti.

I vincoli posti dal perimetro di valorizzazione contestato risulterebbero particolarmente restrittivi ed inficcienti ai fini della valorizzazione, anche economica e commerciale, dei fondi interessati da tale provvedimento pianificatorio.

I ricorrenti si riservano sin d'ora di far valere eventuali indennità per espropriazione materiale.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato ai ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica, facoltà della quale i ricorrenti non si sono avvalsi.

In data 21 maggio 2014 si è tenuta un'udienza dove le parti, dopo discussione, si sono integralmente riconfermate nelle proprie posizioni. Nella misura in cui le parti hanno rinunciato a formulare eventuali conclusioni, l'istruttoria è da ritenersi conclusa con il citato sopralluogo d'udienza.

II. In diritto

1.

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dai ricorrenti lo scrivente Consiglio precisa avantutto che il Comune, nel definire il vincolo ora contestato, ha operato una scelta conformemente all'esercizio della propria autonomia in materia di pianificazione locale. L'istituzione di un Perimetro di valorizzazione (PV), nella fattispecie del PV14, non rappresenta infatti una misura di salvaguardia istituita sulla base della LBC bensì di una decisione presa dal Comune nel limite conferitogli dalla legge, ritenuto che la protezione del patrimonio monumenta-

le costruito - degli insediamenti e dei beni culturali così come del loro contesto urbano e paesaggistico di riferimento - costituisce un compito dell'ente pubblico e un'esigenza della collettività, in quanto riferita a valori che concorrono a formarne l'identità e l'appartenenza culturale e territoriale.

In ordine all'istituzione del PV14 il CdS ritiene comunque corretto l'approccio adottato dalla Città nella misura in cui mira ad una regolamentazione parallela e congruente tra la tutela del patrimonio costruito e il contesto urbano nel quale è inserito. Un approccio questo, in linea con gli orientamenti in materia promossi dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). È in tale ordine di idee che va contestualizzata la scelta della Città di proteggere, oltre ai singoli edifici attraverso i disposti dell'art. 34 NAPR, pure il disciplinamento dell'attività edilizia dell'intero comparto definito dal PV14.

Nella presente fattispecie i disposti sanciti dal PV14 mirano alla tutela dell'identità propria del quartiere di Montarina dove a partire dal 1910 ca. si sviluppò la "*città giardino*", promossa e in gran parte realizzata dall'arch. Americo Marazzi. In particolare con il PV 14 la Città mira a disincentivare la semplice e banalizzante sostituzione degli edifici storici ancora esistenti con complessi di appartamenti contemporanei di grande volumetria che, inevitabilmente, comportano un profondo cambiamento dell'originale tessuto urbanistico del quartiere modificando la tipologia edilizia dell'edificato a discapito della sua immagine identitaria originale.

Nella presente fattispecie occorre pertanto riconoscere un interesse pubblico generale alla decisione del Legislativo comunale, ancorché gravi il fondo di proprietà dei ricorrenti.

Considerato infine che non sussistono elementi tali per imporre al Comune di rinunciare all'istituzione del PV14 lo scrivente Consiglio ritiene che su questo punto non vi siano gli estremi per accogliere il gravame.

Si segnala infine che le pretese di natura espropriativa esulano dalla presente procedura di ordine pianificatorio. Le stesse potranno, se del caso, essere riproposte nelle appropriate sedi.

III. Decisione

Il ricorso è respinto.

**Ricorso n. 17 Michele Patuzzo e Gianluca Patuzzo, fmn 1612, Lugano
(patr. avv. Sandro Patuzzo, Lugano)**

I. In fatto

I ricorrenti, proprietari del fmn 1612 RFD Lugano-Centro, contestano nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011.

I ricorrenti chiedono in particolare l'annullamento del declassamento dal Grado di sensibilità al rumore (GdS) II al GdS III, e che sia mantenuto l'obbligo di destinazione a SULAP di almeno il 50% in tutta l'area designata con la lettera C del comprensorio PP1 della zona Landriani.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando la reiezione del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato alle ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica ricevuto con lettera 7 agosto 2013. Con lettera 18 agosto 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al Comune un termine di 30 giorni per produrre un'eventuale duplice, ricevuta con lettera 25 settembre 2013. Lo scambio allegati è da ritenersi concluso con la duplice del Municipio.

II. In diritto**1.**

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS rileva avantutto che la variante impugnata tratta unicamente il tema dei beni culturali. Come ricordato anche dal Municipio nelle sue osservazioni al ricorso, né il tema dei gradi di sensibilità al rumore, né la SULAP del comprensorio PP1 della zona Landriani lett. C sono oggetto della presente procedura. Nessuna modifica è stata dunque proposta su tali temi. Ne consegue che la ricevibilità del ricorso non è data.

III. Decisione

Il ricorso è dichiarato irricevibile.

Ricorso n. 18 Fausto Candolfi, fmn 1747, Lugano (patr. avv. Silvio Pestelacci, Chiasso)

I. In fatto

Il ricorrente, proprietario del fmn 1747 RFD Lugano-Centro, contesta nella forma e nei contenuti la variante di PR relativa ai beni culturali delle sezioni di Lugano, Castagnola e Bré adottata dal Consiglio comunale in data 12 settembre 2011, limitandosi a chiedere che l'art. 34 NAPR relativo al PV19 venga corretto in quanto il fondo di sua proprietà non sarebbe assegnato alla zona R2a come erroneamente indicato nella norma, bensì alla zona R3a.

Il Municipio ha formulato le osservazioni al ricorso in data 27 maggio 2013 postulando l'accoglimento del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, nel seguito. Con lettera 11 giugno 2013 il CdS, per il tramite dell'Ufficio della pianificazione locale, ha fissato al ricorrenti un termine di 30 giorni per produrre un eventuale allegato di replica, facoltà della quale il ricorrente non si è avvalso.

II. In diritto**1.**

Il ricorso è tempestivo (art. 35 cpv. 1 LALPT, art. 10 Legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPAm, RL 3.3.1.1) e la legittimazione dell'insorgente è data (art. 35 cpv. 2 LALPT).

2.

In merito alle censure sollevate dal ricorrente il CdS rileva che in effetti il fondo di sua proprietà è effettivamente attribuito dal PR alla zona R3a, mentre che l'indicazione contenuta nell'art. 34 lett. e NAPR in ordine al PV19 riferisce della zona R2a. Trattasi di una svista di carattere formale che è corretta d'ufficio dal CdS con l'accoglimento del gravame.

III. Decisione

Il ricorso è accolto.

Al Comune è intimato il versamento di chf 250.- a titolo di ripetibili.

5. RIASSUNTO DELLE DECISIONI E DELLE MODIFICHE SCATURITE DALL'ESAME DELLE VARIANTI E DALLA DECISIONE DEI RICORSI

5.1. NON APPROVAZIONI E MODIFICHE D'UFFICIO

- a) Aggiornamento dell'inventario dei beni culturali di interesse cantonale con le modifiche così come elencate al capitolo 3.8.2 e all'allegato n.1 alla presente decisione. (v. pto 3.8.2)
- b) I perimetri di rispetto cantonali sono modificati così come riportato al capitolo 3.8.4 e all'allegato n.2 alla presente decisione. (v. pto 3.8.4)
- c) L'inventario dei beni culturali di interesse locale è modificato così come riportato al capitolo 3.9.2 e all'allegato n.3 alla presente decisione. (v. pto 3.9.2)
- d) I perimetri di valorizzazione comunali PV 3, PV 4, PV 6, PV 7, PV 9, PV 12, PV 13, PV 14 e PV 18 sono approvati con le modifiche riportate al capitolo 3.9.7 della presente decisione. (v. pto 3.9.7).
- e) I perimetri di valorizzazione comunali PV1, PV 2, PV 5, PV 8, PV 10, PV 11, PV 15, PV 16 e PV 17 non sono approvati. (v. pto 3.9.7).
- f) Il Piano del paesaggio è modificato sostituendo la denominazione "Zone di interesse archeologico" con "Perimetri di interesse archeologico" (v. pto 3.10)
- g) L'art. 34 NAPR Beni culturali modifiche così come riportato al capitolo 3.12 della presente decisione. (v. pto 3.12)
- h) Il Piano generale delle zone è modificato nella misura in cui la dicitura "Piani di rispetto cantonali" è sostituita con "Perimetri di rispetto cantonali". (v. pto 3.13.1)
- i) Non è approvata l'istituzione di una linea di costruzione ai fmn 874 e 875. (v. pto 3.13.1)
- j) Dai piani del PP1 Zona Landriani sono stralciati i riferimenti relativi al PV11. (v. pto 3.13.2)

5.2. DECISIONI SOSPESE

- a) È sospesa la decisione di protezione del complesso di Villa Favorita. (v. pto 3.8.2 lett e)
- b) È sospesa l'istituzione del perimetro di rispetto per il comparto di Villa Favorita e Villa Helios. (v. pto 3.8.4 lett b)
- c) È sospesa l'istituzione del perimetro di rispetto per il complesso di S. Maurizio a Rovello. (v. pto 3.8.4 lett b)
- d) È sospesa l'istituzione del perimetro di rispetto per il Nucleo di Lugano. (v. pto 3.8.4 lett b)
- e) È sospesa l'istituzione del perimetro di valorizzazione comunale PV19 – comprensorio Castagnola, parco e Villa Favorita. (v. pto 3.9.7)

5.3. DECISIONI CON L'ANNUNCIO DELL'INTENZIONE DI MODIFICARE D'UFFICIO IL PR

- a) Intenzione di porre sotto tutela cantonale 22 edifici/manufatti. (v. pto 3.8.2 lett d)

6. DISPOSITIVO

visto quanto precede,
su proposta del Dipartimento del territorio,

risolve:

1. Approvazione della variante di PR

È approvata la variante al Piano regolatore di Lugano composta dai seguenti atti:

- a) un fascicolo *Piano Regolatore di Lugano, Sezioni di Lugano, Castagnola e Bré, Variante dei Beni Culturali* (ottobre 2011) comprendente:
- raccolta delle schede dei beni culturali di interesse cantonale;
 - raccolta delle schede dei beni culturali di interesse locale;
- b) *Sezioni di Lugano e Castagnola - Variante al Piano del paesaggio / Piano dei beni culturali - 2 tavole distinte, scala 1:4'000* (ottobre 2011);
- c) *Sezione di Lugano - Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli -Via S. Franscini Particelle 874-875 - scala 1:1'000* (ottobre 2011);
- d) *Sezione di Lugano - Piano di dettaglio del traffico AP-EP ed altri vincoli -Via Besso Particelle 1359-1841-1896 - scala 1:1'000* (ottobre 2011);
- e) *Sezione di Lugano - Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 -Piano delle destinazioni e gradi di sensibilità - Variante beni culturali - scala 1:500* (ottobre 2011);
- f) *Sezione di Lugano - Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 -Piano del traffico AP-EP ed altri vincoli - Variante beni culturali - scala 1:500* (ottobre 2011);
- g) *Sezione di Lugano - Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 -Piano delle edificabilità - Variante beni culturali - scala 1:500* (ottobre 2011);
- h) *Sezione di Lugano - Piano particolareggiato della zona Landriani PP1 -Piano delle espropriazioni e rettifica confini - Variante beni culturali - scala 1:500* (ottobre 2011);

2. Decisioni, modifiche d'ufficio e richiesta di adozione di varianti

- a) Sono decretate le decisioni e le modifiche d'ufficio riassunte al capitolo 5.1 della presente risoluzione.
- b) È sospesa la decisione inerente al comparto di Villa Favorita così come riassunto al capitolo 5.2 della presente risoluzione.

3. Tutela dei beni culturali di interesse cantonale

Il CdS annuncia l'intenzione di tutela cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) dei 22 edifici/manufatti di cui sotto.

- *Complesso della funicolare degli Angeli comprendente il tracciato e la partenza, la stazione di arrivo, la scalinata e la torretta neogotica (mapp. 1057, 1069, 1071, 2734).*
- *Palazzi Il Cardo, La Piccionaia e Cinema Corso (mapp. 351, 2273, 2659).*
- *Palazzo delle Dogane e Casa Boni (mapp. 372, 375).*
- *Palazzo Macconi (mapp. 336).*
- *Casa d'appartamenti Domus Pax (mapp. 1705).*
- *Complesso dell'ex macello pubblico (costituito dall'edificio principale, edificio amministrativo, stalle, depositi, tripperia, camino, muri di cinta) (mapp. 517, 515).*
- *Cantiere di navigazione della Società navigazione Lago di Lugano (Lugano-Castagnola mapp. 144).*
- *Darsena (mapp. 381).*
- *Casa Brocchi Fraschina e giardino (mapp. 419, 421).*
- *Ex asilo Ciani, giardino e berceau (mapp. 404).*
- *Palazzi Gargantini (mapp. 295, 296, 297, 1658, 1659).*
- *Alhambra (mapp. 345).*
- *Ex studio d'architettura Chiattono, giardino e corte (mapp. 347, 1719).*
- *Edificio bancario BSI (mapp. 275).*
- *Palazzi della Galleria (mapp. 278, 1530, 1541, 1542).*
- *Posta centrale (mapp. 258).*
- *Fontana Bossi (mapp. 235).*
- *Monumento a Carlo Battaglini (mapp. 222).*
- *Monumento all'Indipendenza ticinese (mapp. 289).*
- *Monumento a Guglielmo Tell (mapp. 308).*
- *Colonna cimiteriale appartenente al complesso della cattedrale di S. Lorenzo (mapp. 1008).*
- *Complesso di S. Maurizio a Rovello comprendente la masseria, il cimitero con cappella cimiteriale di famiglia (mapp. 706, 2031).*

Il vincolo di tutela sarà formalizzato dopo aver dato la possibilità ai proprietari interessati e ad ogni altra persona o ente che dimostri un interesse di protezione di presentare delle osservazioni in merito (v. punto n. 6.4. del dispositivo).

4. Decisione sui ricorsi

I ricorsi sono decisi come indicato in calce ai rispettivi considerandi.

5. Pubblicazione e notificazione

5.1 La presente risoluzione:

- a) limitatamente al suo dispositivo, è pubblicata sul Foglio ufficiale da parte della Cancelleria dello Stato e all'albo comunale da parte del Municipio;
- b) è notificata in esteso per raccomandata al Municipio di Lugano ed ai ricorrenti;

5.2 Le schede dei beni culturali di interesse cantonale elencate nell'allegato n. 5 alla presente decisione sono notificate per esteso al Municipio di Lugano.

5.3 La presente risoluzione, unitamente alle schede di cui al punto 5.2 del dispositivo, sono pubblicate dal Municipio al più presto e non oltre i 30 giorni dalla loro intimazione, per un periodo di 30 giorni e previo annuncio all'albo comunale, sul Foglio ufficiale e sui quotidiani del Cantone a norma dell'art. 27 cpv. 2 Lst e 36 cpv. 3 RLst.

6. Rimedi di diritto

6.1 Contro la presente risoluzione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo:

- a) entro 30 giorni dalla notificazione, per coloro che hanno ricevuto personalmente la presente decisione;
- b) entro il termine della pubblicazione di cui al dispositivo n. 5.3 negli altri casi.

6.2 Il ricorso è da presentare in 3 copie.

6.3 Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti per gli stessi motivi, e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato.

6.4. In merito all'intenzione d'istituire dei vincoli di tutela ai sensi della LBC, ai proprietari degli edifici interessati dai vincoli e ad ogni persona o ente che dimostri un interesse di protezione, è data facoltà di presentare al Consiglio di Stato delle osservazioni entro il termine della pubblicazione di cui al dispositivo n. 5.3.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente



Manuele Bertoli

Il Cancelliere



Arnaldo Coduri

7. COMUNICAZIONE**Invio per raccomandata:**al Municipio di Lugano;

ai ricorrenti:

1. Makai SA
patr. Studio legale e notarile
Claudio Cereghetti
Via Besso 37
CP-678 – 6900 Lugano
2. Bordoni Federica e Groppi Lara
patr. Studio legale e notarile
Claudio Cereghetti
Via Besso 37
CP-678 – 6900 Lugano
3. Albergo Villa Castagnola SA
patr. Studio legale e notarile
Claudio Cereghetti
Via Besso 37
CP-678 – 6900 Lugano
4. Anna Maria Cavalleri
patr. Studio legale e notarile
Claudio Cereghetti
Via Besso 37
CP-678 – 6900 Lugano
5. Corinda SA
patr. Studio legale e notarile

Claudio Cereghetti
Via Besso 37
CP-678 – 6900 Lugano

6. Rossana e Adalberto Baldini
patr. Studio legale e notarile
Claudio Cereghetti
Via Besso 37
CP-678 – 6900 Lugano
7. Maria Luigia Badaracco e Franco Marazzi
patr. Studio legale e notarile
Pozzi e Galli-Widmer
Via GB Pioda 12
CP-6262 – 6901 Lugano
8. Elisabetta Pavesi, Alvaro Bühring e Paolo Lombardini
patr. Studio legale e notarile
Rossi – Pellegrini - Sauvain
Via Nosedà 2
CP-101 – 6850 Mendrisio
9. Gianni Patuzzo, Andrea Patuzzo e Fabrizio Patuzzo
patr. Studio legale e notarile
Patuzzo
Via Nassa 25/ riva Vela 12
6900 Lugano
10. Elena Neuroni Naef e Rossella Neuroni Bianchi
patr. CNSLAW
Studio legale e notarile
Via Nassa 21
CP 5376 - 6901 Lugano
11. Gianfranco De Pietri
patr. Studio legale
Andrea Ferrazzini
Via Pelli 13
CP 5604 - 6901 Lugano
12. Cassa Pensioni di Lugano
Gestione immobiliare
a.c.a avv. Ilaria Caldelari Panzeri
Via Carducci 4
CP 5398 - 6901 Lugano
13. Eleonora Christen
patr. Studio legale e notarile

Grassi-Quadranti
Via Bossi 26
CP 2241 – 6830 Chiasso

14. Roberta e Ivana Gilardi
c/o Roberta Gilardi
via Cattori 8
6902 Lugano
15. Ferdinando Panelli
Via Rodari 24
6900 Lugano
16. Candido Galimberti e Frances Atkinson
Via Borromini 12
6900 Lugano
17. Michele Patuzzo e Gianluca Patuzzo
patr. Studio legale e notarile
Patuzzo
Via Nassa 25/ riva Vela 12
6900 Lugano
18. Fausto Candolfi
patr. Studio legale e notarile
Silvio Pestelacci
Corso San Gottardo 35
6830 Chiasso

Invio per posta ordinaria:

- a) Tribunale di espropriazione
Via E. Bossi 3,
6900 Lugano;
- a) Tribunale cantonale amministrativo
Tribunale d'appello
Palazzo di Giustizia
6901 Lugano.

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);

Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);

Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);

Ufficio del registro fondiario di Lugano (di-rf.lugano@ti.ch);

Cancelleria dello Stato per esecuzione del dispositivo n. 5.1 (can-fu@ti.ch).

8. ALLEGATI

Allegato n. 1
(cfr. considerando 3.8.2)

Beni culturali cantonali protetti e degni di protezione LBC

N.	Sezione	part.	Scheda UBC	Denominazione	Ubicazione	Tute/la LBC	Osservazioni
C1	Lugano	687	23605 2845, 5793	Complesso del cimitero (muro di cinta con cappelle di famiglia, due edifici ai lati dell'entrata, crematorio, famedio, ossario e tombe)	Via Trevano, 84	proposta Cantone; pubblicata	È necessario dettagliare l'estensione della protezione nelle NAPR. Si invita il Comune a elaborare l'elenco delle tombe e dei monumenti da proteggere quali beni culturali locali LBC.
C2	Lugano	688	863	Chiesa parrocchiale di Cristo Risorto, edifici annessi, spazi e manufatti esterni (viali, muretti, fontana, ecc)	Via Giacomo Brentani	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno. È necessario dettagliare l'estensione della protezione nelle NAPR.
C3	Lugano	767	2213, 16739, 18885, 18886, 18887	Complesso di Villa La Belgique (villa, portineria, giardino, berceau, portale)	Via Castausio, 13	proposta Cantone; pubblicata	Il Comune non ha inserito la portineria, il giardino, il berceau, il portale nelle NAPR e nel piano.
C4	Lugano	558, 2580	6207, 13701	Chiesa di S. Maria dello Stradone e portale	Via Madonnetta, 13	in vigore; confermata	Il Comune non ha inserito nelle NAPR e nel piano il portale a est della chiesa, il cui cancello è già protetto quale bene culturale cantonale.
C5	Lugano	854	892	Consolato d'Italia	Via Ferruccio Pelli, 16	proposta Cantone; pubblicata	
C6	Lugano	485	771	Casa d'appartamenti Amadò	Via Giuseppe Curti, 19-19a	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
C7	Lugano	1704	770	Casa d'appartamenti Poretti	Via Bertaro Lambertenghi, 6	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
C8		496, 497	779	Stabile OCST con albergo	Via Serafino Balestra, 19	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
C9	Lugano	2178	783, 30063, 18906	Studio Radio della Svizzera Italiana (edificio A e edificio B) e giardino	Via Guglielmo Canevascini,	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno. Il Comune non ha inserito il giardino nelle NAPR e nel piano.
C10	Lugano	918	773	Casa d'appartamenti Rotonda	Via Romeo Manzoni, 8	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
C11	Lugano	979	2172, 18904	Villino e giardino	Via Francesco Borromini, 10	proposta Cantone; pubblicata	Il Comune non ha inserito il giardino nelle NAPR e nel piano.
C12	Lugano	1264	4103	Cabina di trasformazione	Via Stabile,	proposta Cantone; pubblicata	
C13	Lugano	1263	1985, 18903	Scuola materna, giardino e scalinata	Via Stabile, 8	proposta Cantone; pubblicata	Il Comune non ha inserito il giardino nelle NAPR e nel piano.
C14	Lugano	894	858, 15248	Stazione FFS e stabile delle dogane	Piazzale Della Stazione, 1	proposta Cantone; pubblicata	Il Comune non ha inserito lo stabile delle dogane nelle NAPR e nel piano.
C15	Lugano	1090	763	Chiesa di S. Maria di Loreto	Via Loreto	in vigore; confermata	
C16	Lugano	1122	6671, 6672	Piazza antistante la chiesa di S. Maria di Loreto, con muro di cinta e cappella affrescata	Via Loreto	in vigore; confermata	È protetta la piazza nella sua globalità (e non solo il muro, come pubblicato da Comune).
C17	Lugano	1124	4603	Portale	Via Loreto	in vigore; confermata	
C18	Lugano	1157	1991	Hotel Splendide Royal	Riva Antonio Caccia, 7	proposta Cantone; pubblicata	
C19	Lugano	383	896, 18909	Palazzo degli Studi e giardino	Viale Carlo Cattaneo, 4	proposta Cantone; pubblicata	Il Comune non ha inserito il giardino nelle NAPR e nel piano.
C20	Lugano	383	781	Biblioteca cantonale	Viale Carlo Cattaneo, 6	in vigore; confermata	
C21	Lugano	381	766	Villa Ciani	Parco Ciani	in vigore; confermata	
C22	Castagnola	1290	775	Casa d'appartamenti Torre	Via Delle Scuole, 1	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.

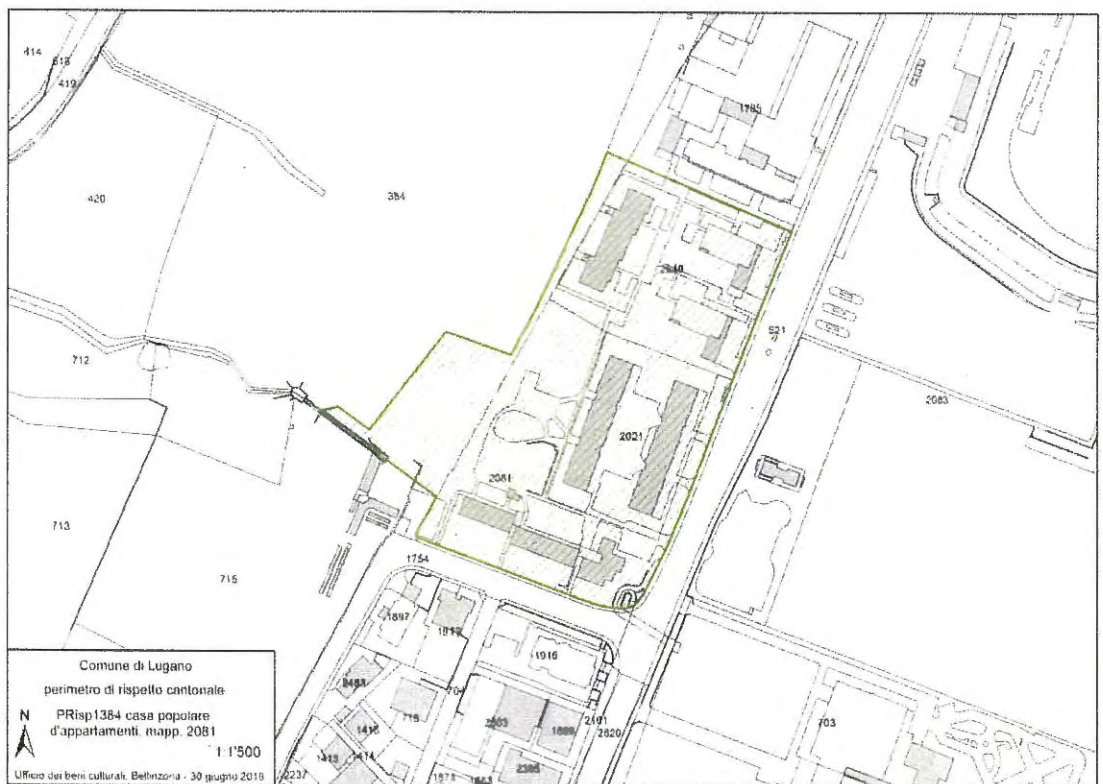
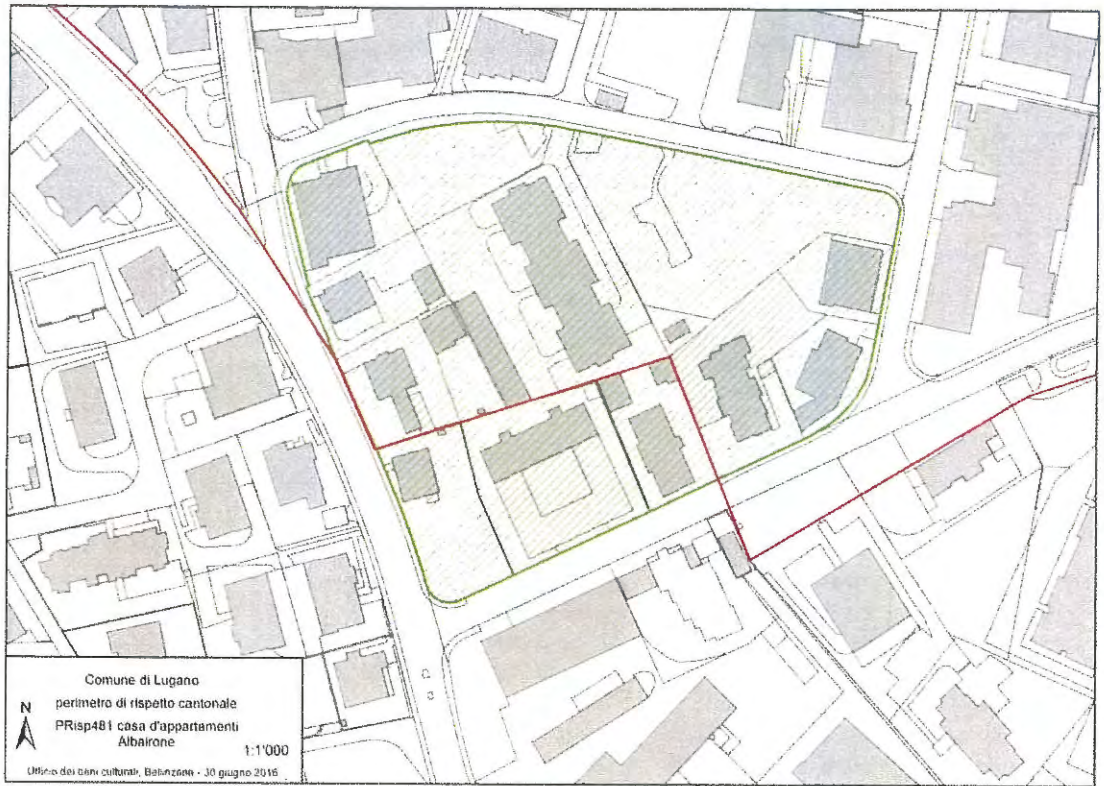
C23a	Castagnola	973	6461	Villa Favorita	via Riviera	in vigore; confermata	
C23	Castagnola	291,	6463,	Complesso di Villa Favorita (parco, edifici e manufatti)	via Riviera	proposta Cantone; pubblicata	
C23b		802,	6464,				
C23c		973, 974	6465,				
C24			6466,				
C25			6467, 6468, 6469, 6470, 6471, 6472, 6670, 16821				
C26	Castagnola	290	2586, 17076, 6608	Complesso di Villa Helios (villa, dépendance, giardino e manufatti)	Via Riviera, 18	proposta Cantone; pubblicata	Il Comune non ha inserito la dépendance, il giardino e i manufatti nelle NAPR e nel piano.
C27	Castagnola	489, 491, 833, 1308	3071, 6473, 15587	Complesso della chiesa parrocchiale di S. Giorgio (chiesa, capanile, sagrato, croce cimiteriale)	Piazza San Giorgio	in vigore; confermata	È necessario dettagliare l'estensione della protezione nelle NAPR.
C28	Castagnola	489, 833	6462	Casa parrocchiale di S. Giorgio contenente l'ossario	Piazza San Giorgio	in vigore; confermata	È necessario dettagliare l'estensione della protezione nelle NAPR.
C29	Lugano	2081	777, 30067	Casa Popolare d'appartamenti e giardino	Via Adolfo e Oscar Torricelli	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno. Come comunicato al proprietario nel 2012 è da proteggere anche il giardino con le differenti aree per il gioco e il
C30	Castagnola	41	6425	Casa d'appartamenti Giuliana	Via Del Tiglio, 3	proposta Cantone; pubblicata	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
C31	Lugano	328	6345	Cappella già del monastero di S. Giuseppe	Piazza Ferruccio Pelli	in vigore; confermata	
C32	Lugano	1015, 1008	22, 16740, 18913, 18914, 18915, 18916	Complesso della cattedrale di S. Lorenzo (chiesa, sagrato, sarcofago, statue Fede e Carità e colonna cimiteriale)	Borghetto	in vigore; confermata	Si propone di estendere la protezione cantonale attualmente in vigore della cattedrale alla colonna cimiteriale al mapp. 1008.
C33	Lugano	1072	682	Chiesa parrocchiale di S. Maria degli Angeli	Piazza Bernardino	in vigore; confermata	
C34	Lugano	2919, 2920	PAe633 3.1	Ex-convento di S. Maria degli Angeli	Piazza Bernardino Luini	in vigore; confermata	
C35	Lugano	291	41	Chiesa di S. Rocco	Piazzetta San	in vigore; confermata	
C36	Lugano	250	762	Chiesa di S. Antonio	Piazza Dante	in vigore; confermata	
C37	Lugano	138	6334	Chiesa di S. Carlo	Via Nassa	protezione parziale in vigore; protezione estesa	Attualmente sono protetti portale, statua (Pietà), stucchi, 3 tele di Giuseppe Antonio Petrini (Consegna delle chiavi a San Pietro; San Carlo; Santa in estasi) e 2 tele del XVII sec. (Strage degli innocenti; Ultima cena), affresco staccato (Madonna e i Santi Rocco e Sebastiano) nella Chiesa di San
C38	Lugano	6	4048	Chiesa della Madonna Immacolata	Via Peri	protezione parziale in vigore; protezione estesa	Attualmente sono protetti campanile, balaustra, acquasantiere, statua e 4 tele nella Chiesa della Madonna Immacolata
C39	Lugano	334	6335, 6346, 7564, 7565	Complesso del monastero delle Cappuccine di S. Giuseppe (monastero, chiesa, giardino, orto)	Via Cantonale	in vigore; confermata	
C40	Lugano	906	2904	Affreschi raffiguranti Cristo servito da angeli (OA64156), Immacolata (OA64155), Madonna (OA64158), S. Francesco in estasi (OA64153) e S. Francesco orante (OA64157) nel convento dei	Salita Dei Frati, 4	in vigore; confermata	Nel convento si conservano numerosi beni culturali mobili protetti a livello cantonale, che non devono essere citati nei documenti di PR (ora depositati presso Convento di S. Maria a Bigorio a Capriasca-Sala).
C41	Lugano	2378	5859	Tre lapidi (Lapide commemorante il lascito Stazio (OA64197), Lapide funeraria di monsignor Pezzoni (OA64196), Lapide funeraria di Giovanni Frascina (OA64194)) nella chiesa della SS. Trinità	Salita Dei Frati	in vigore; confermata	Nel chiesa si conservano numerosi beni culturali mobili protetti a livello cantonale, che non devono essere citati nei documenti di PR (ora in parte depositati presso Convento di S. Maria a Bigorio a Capriasca-
C42	Lugano	237	764	Palazzo comunale	Piazza Alessandro	in vigore; confermata	
C43	Lugano	345	767	La Piccionaia	Corso Enrico Pestalozzi, 21	in vigore; confermata	
C44	Lugano	26	769, 18746	Palazzo Riva e cortile	Via Pretorio, 7	in vigore; confermata	

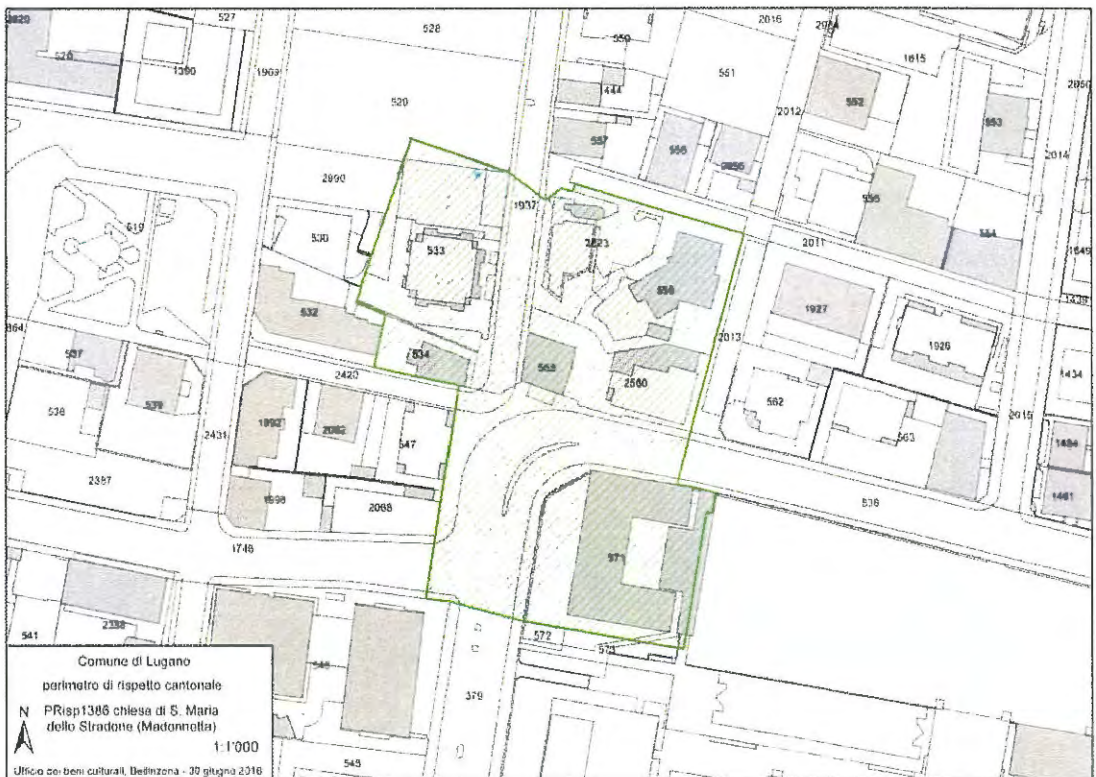
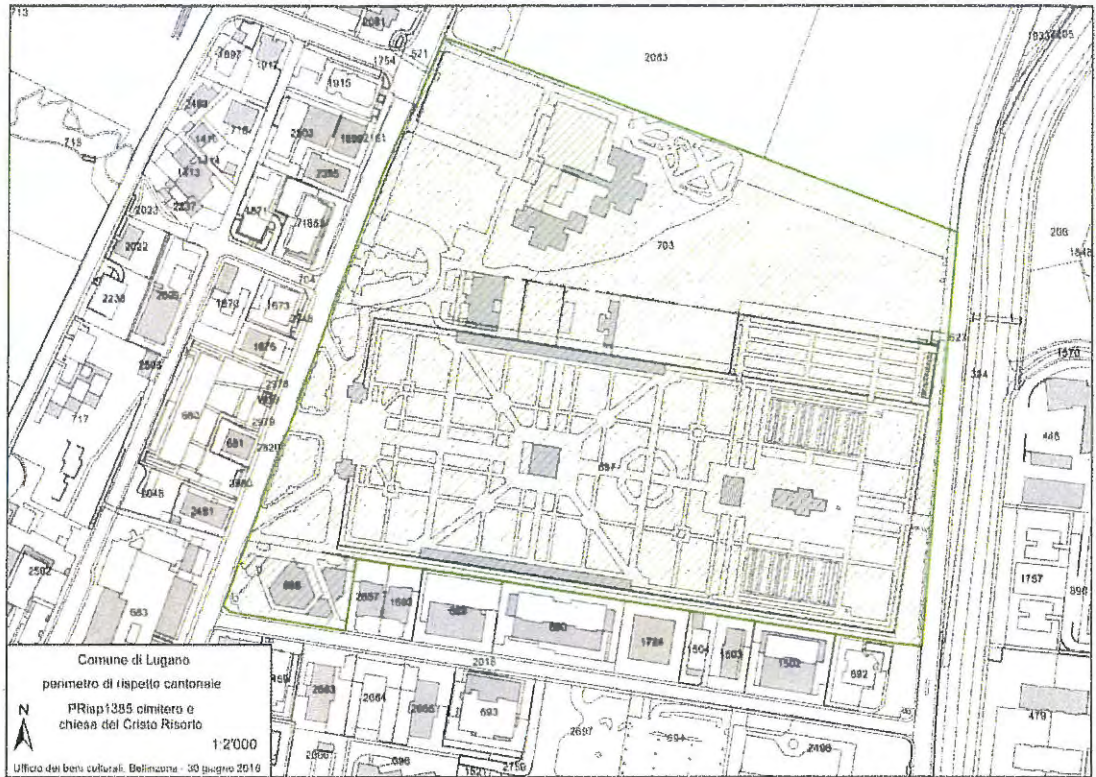
C45	Lugano	63	774	Palazzo Riva	Via Francesco	in vigore; confermata	
C46	Lugano	275	780	Palazzo Riva	Via Massimiliano	in vigore; confermata	
C47	Lugano	300	909, 18908	Palazzo Albertoli e giardino	Via Canova, 12	in vigore; confermata	
C48	Lugano	381	2827	Cancello in ferro battuto (OA15529) del portale nel parco Ciani	Parco Ciani	in vigore; confermata	Cancello in ferro battuto con gli annessi due pilastri sormontati da vasi, già nella casa Rusca di Mendrisio protetti nel 1957. I due pilastri ora al Parco Ciani non sono quelli originali.
C49	Lugano	35	5301	Camino	Via Cattedrale,	in vigore; confermata	
C50	Lugano	176	5288	Portale bugnato (OA6429) nel prospetto nord	Via dei Solari, 1	in vigore; confermata	Tutela cantonale da abrogare in futuro. Si propone al Comune di istituire una tutela locale ai sensi della LBC.
C51	Lugano	54	5290	Portale con frammento di decorazione gotica in cotto (OA6431) nel prospetto sud	Contrada di Sassello, 10	in vigore; confermata	Tutela cantonale da abrogare in futuro. Si propone al Comune di istituire una tutela locale ai sensi della LBC.
C52	Lugano	204	2377	Lapide con iscrizione gotica e figura araldica (1425) (OA5803) murata nel prospetto sud-ovest	Piazza della Riforma, 5	in vigore; confermata	Tutela cantonale da abrogare in futuro. Si propone al Comune di istituire una tutela locale ai sensi della LBC.
C53	Lugano	706	765	Oratorio di S. Maurizio	Rovello	in vigore; confermata	
C54	Castagnola	220	3072	Oratorio dei S. Pietro delle Erbette	Via Funicolare	in vigore; confermata	
C55	Bré	618	867	Affreschi raffiguranti S. Antonio Abate e S. Carlo nella chiesa parrocchiale dei SS. Simone e Fedele	Piazzale Bré	in vigore; confermata	
-	Lugano	517, 515	1986	Complesso dell'ex Macello pubblico (costituito dall'edificio principale, edificio amministrativo, stalle, depositi,	Viale Cassarate, 8	proposta Cantone; intenzione di protezione	Il Comune ha inserito il Macello nell'inventario dei beni culturali locali.
-	Castagnola	144	5956	Cantiere della Società di navigazione Lago di Lugano	Viale Castagnola, 12	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	1057, 1069, 1071, 2734	2561, 24149, 30062, 22026	Complesso della funicolare degli Angeli (tracciato e partenza, stazione di arrivo, scalinata e torretta neogotica)	Piazza Bernardino Luini,	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	1705	772, 30068	Casa d'appartamenti Domus Pax e villino Ada	Salita Carlo Bossoli, 7	proposta Cantone; intenzione di protezione	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno. Come comunicato al proprietario nel 2012 à da proteggere anche il villino Ada.
-	Lugano	372, 375	11967	Palazzo delle Dogane e Casa Boni	Via Pioda,	proposta Cantone; intenzione di protezione	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
-	Lugano	336	5090	Palazzo Macconi	Via Pretorio, 13	proposta Cantone; intenzione di protezione	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
-	Lugano	351, 2273, 2659	782	Palazzi Il Cardo, La Piccionaia Cinema Corso, giardino con fontana.	Via Giovan Battista Pioda, 4-6	proposta Cantone; intenzione di protezione	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
-	Lugano	419, 421	2047, 18910	Casa Brocchi Fraschina e giardino	Via Pasquale Lucchini, 6-8	proposta Cantone; intenzione di protezione	Si precisa che la tutela include anche il giardino.
-	Lugano	404	893, 16820, 18862	Ex asilo Ciani, giardino e berceau	Viale Carlo Cattaneo, 5	proposta Cantone; intenzione di protezione	Si precisa che la tutela include anche il giardino.
-	Lugano	295, 296, 297, 1658, 1659	2308, 2309, 2185	Palazzi Gargantini (5 palazzi)	Via Guglielmo Marconi, 2	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	345	857	Alhambra	corso Enrico Pestalozzi, 21a, b	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	347, 1719	884, 18911, 18912	Ex studio d'architettura Chiattono, giardino e corte	Via Carlo Frasca, 1	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	275	6574	Edificio bancario BSI	Via Magatti 2	proposta Cantone; intenzione di protezione	Fa parte dell'elenco 2012 del Moderno.
-	Lugano	278, 1530, 1541, 1542	2365	Palazzi della Galleria	Via della Posta, 2-4 Piazzetta San Rocco 2	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	258	885	Posta centrale	Via Della Posta, 7	proposta Cantone; intenzione di protezione	

-	Lugano	235	2548	Fontana Bossi	Piazza R. Rezzonico	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	222	832	Monumento a Carlo Battaglini	Piazza C. Battaglini	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	308	859	Monumento a Guglielmo Tell	Riva Albertoli	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	289	833	Monumento all'Indipendenza Ticinese	Piazza dell'Indipendenza	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	381	2830	Darsena	Parco Ciani	proposta Cantone; intenzione di protezione	
-	Lugano	706, 2031	886, 887, 888	Complesso di S. Maurizio a Rovello (masseria, cimitero con cappella cimiteriale di famiglia)	Rovello	proposta Cantone; intenzione di protezione	

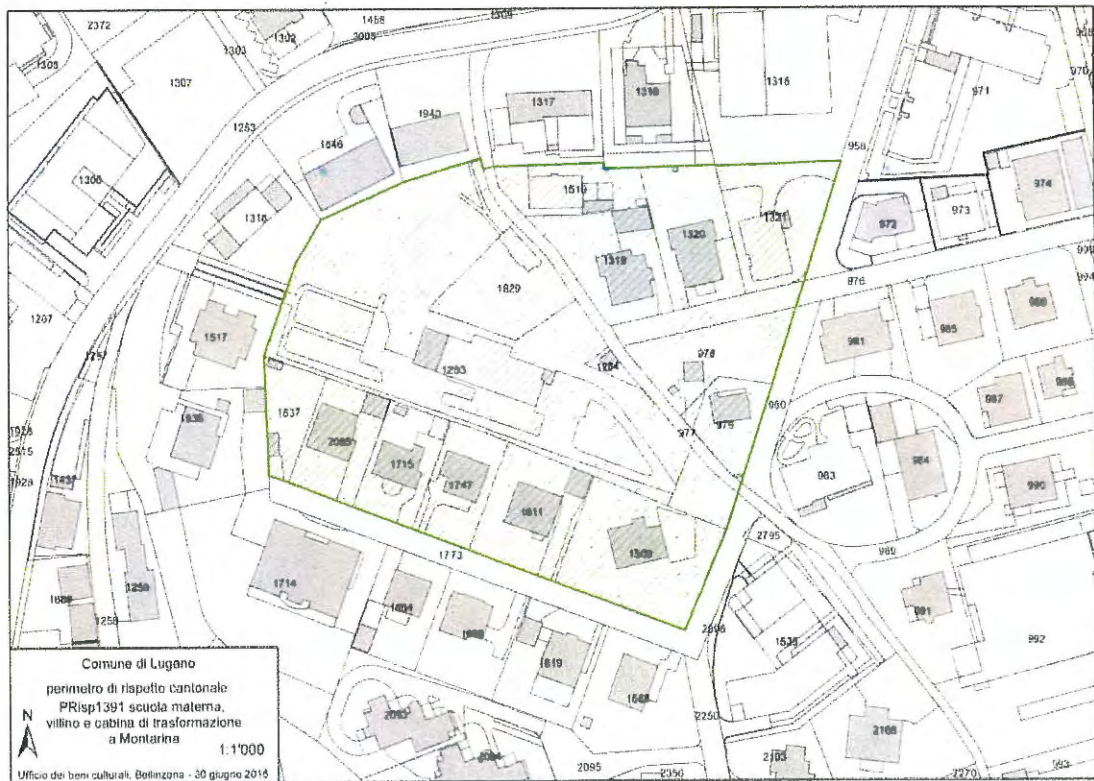
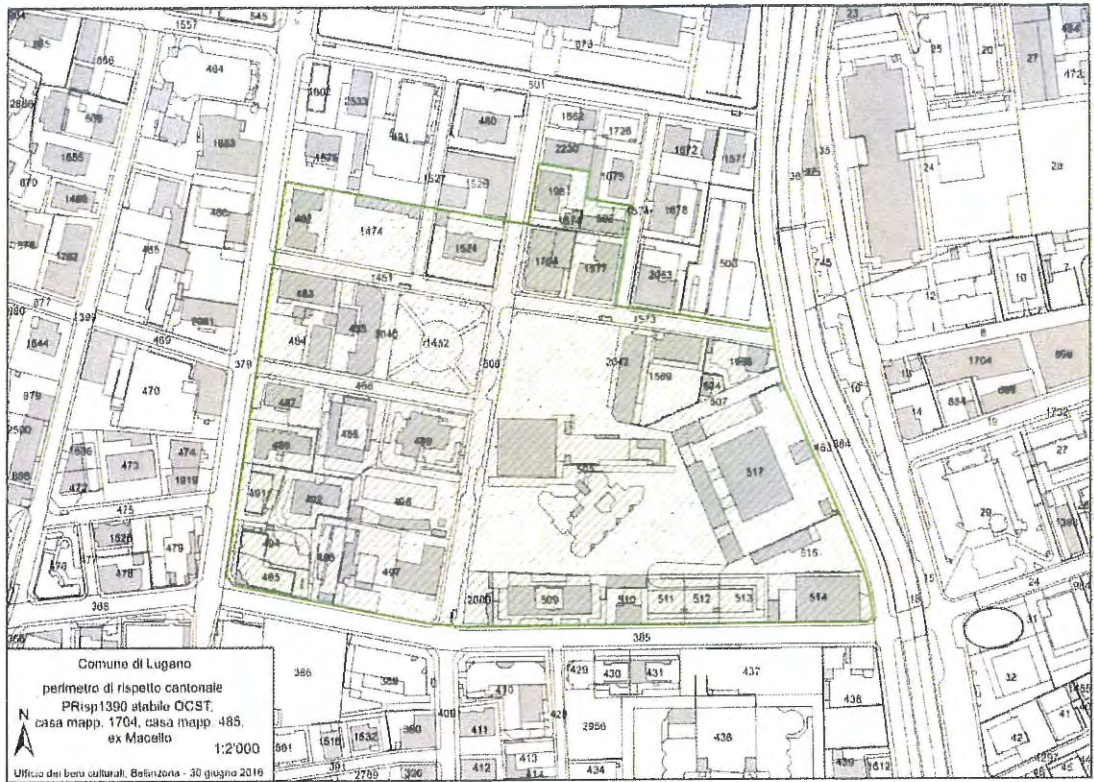
Allegato n. 2
(cfr. considerando 3.8.4 b)

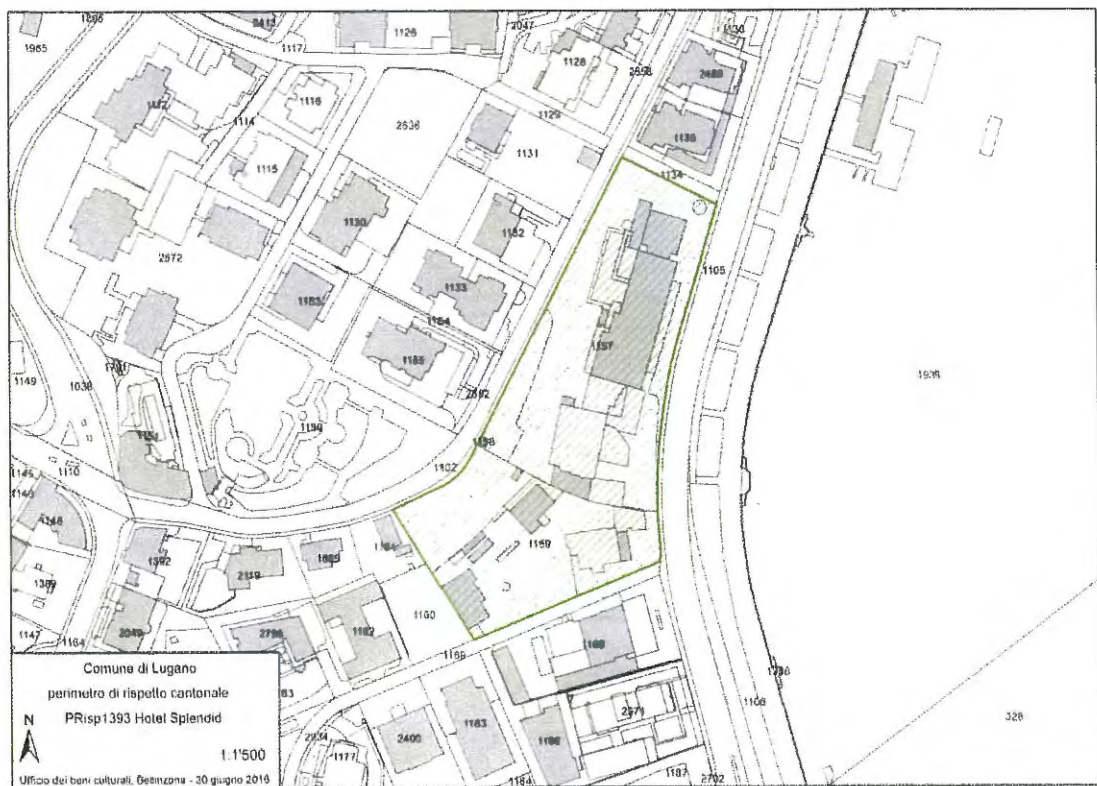
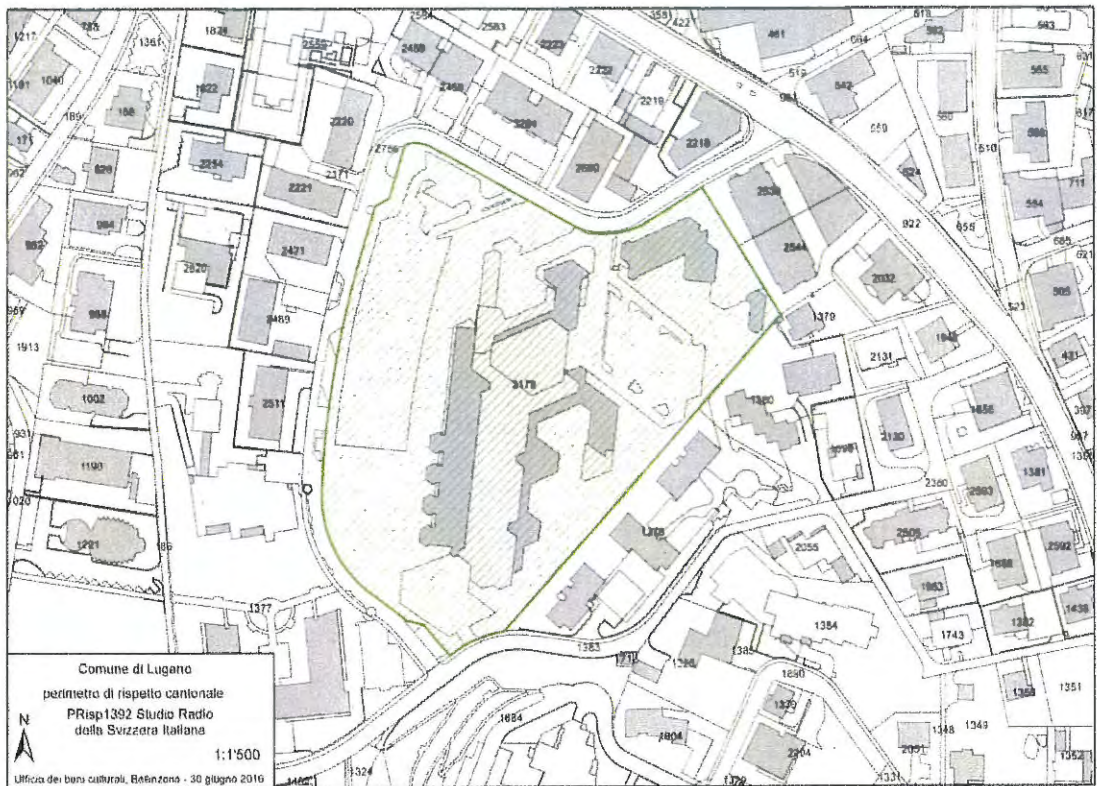
**Perimetri di rispetto dei beni culturali
di interesse cantonale**

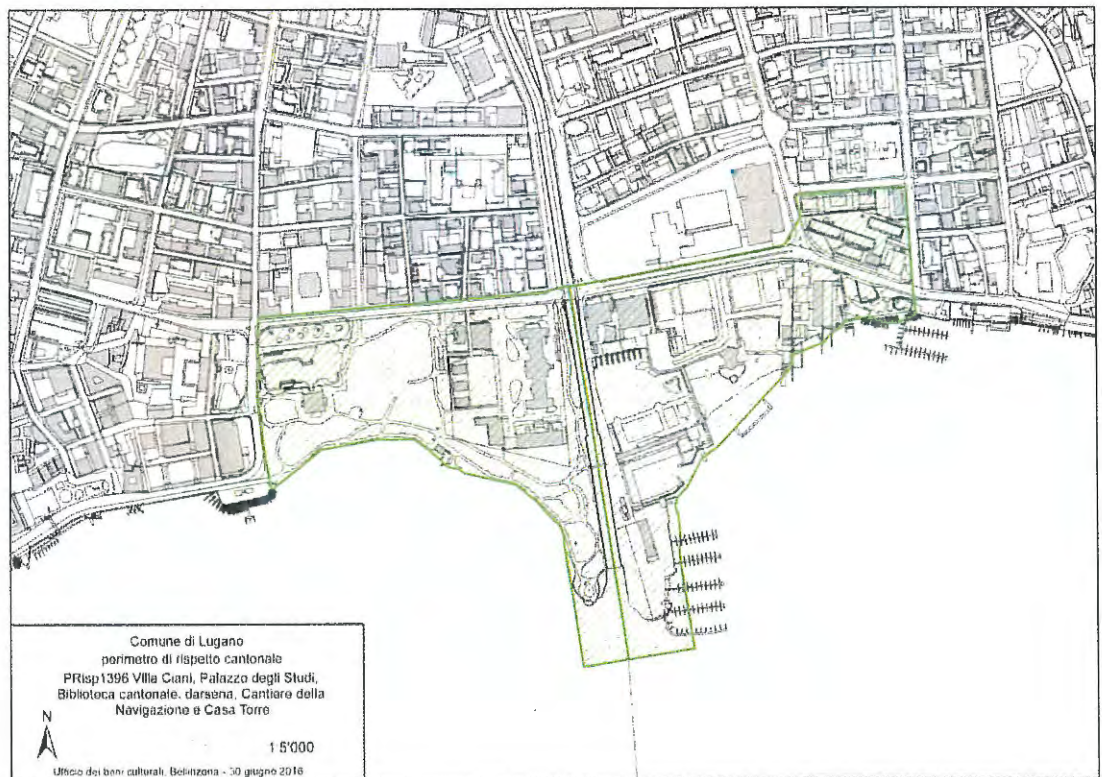
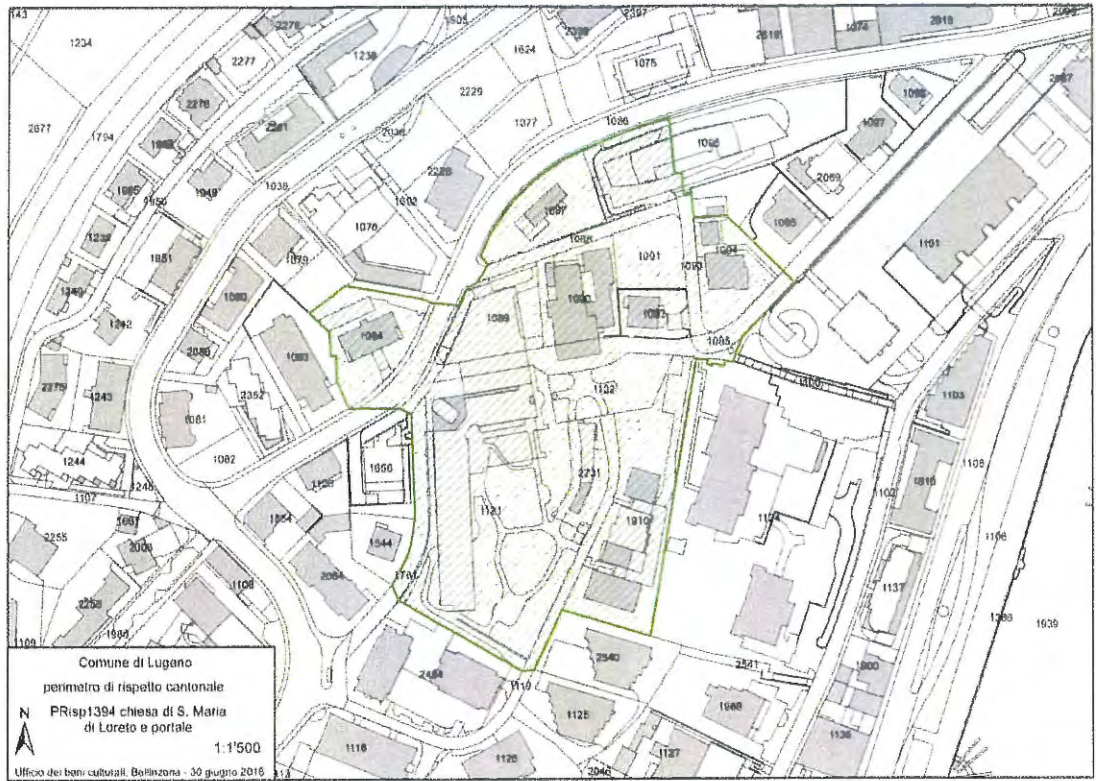


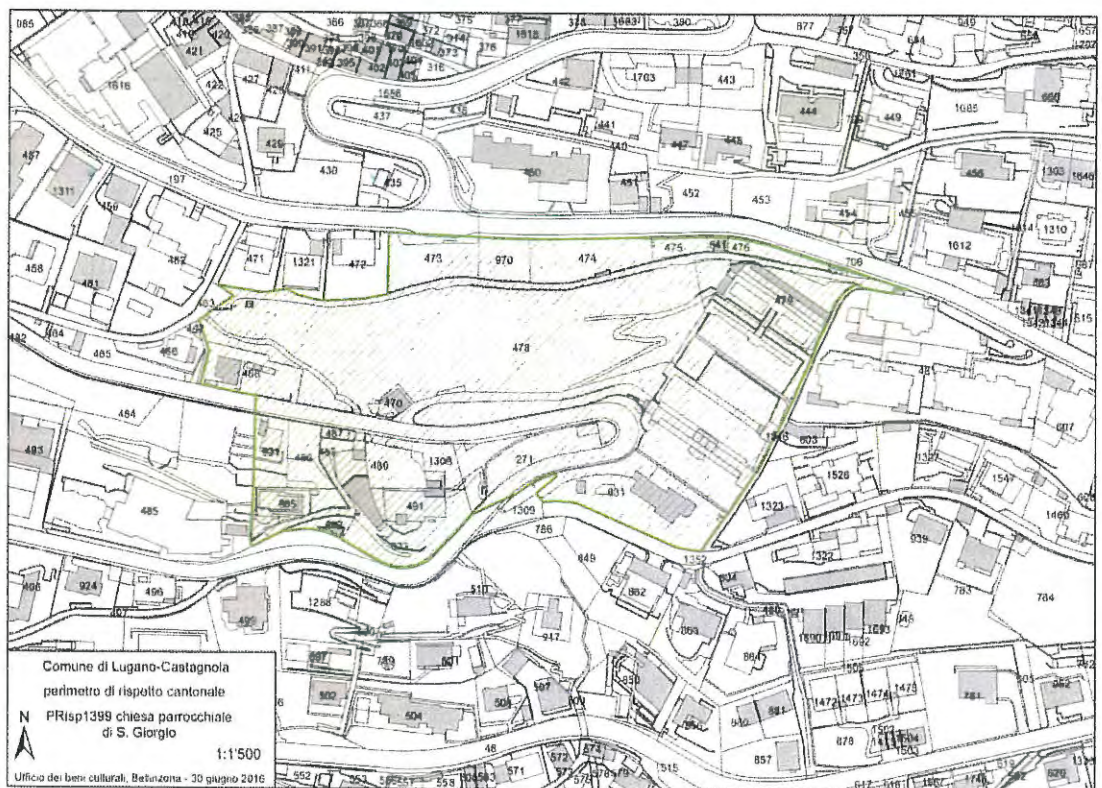
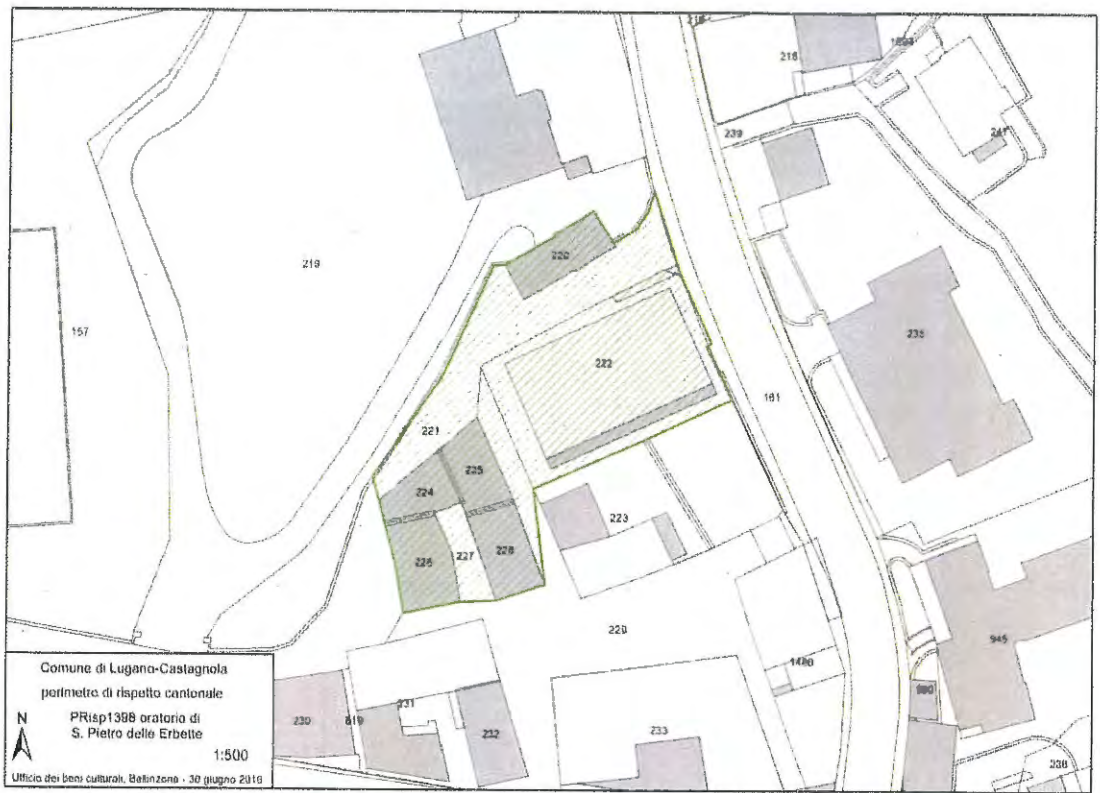












Allegato n. 3

(cfr. considerando 3.9.2)

Beni culturali protetti d'interesse locale

N.	Sezione	part.	Scheda	Denominazione	Ubicazione	Osservazioni
L01	Lugano	2864	1988	Cinestar	Via Giacomo e Filippo Ciani, 100	La tutela locale è in vigore: è stata istituita con l'adozione della Variante comparto di Trevano NQC il 30.06.2010
L02	Lugano	1880	6177	Palazzo d'appartamenti	Via Beltramina, 1	
L03	Lugano	1886	5856	Complesso residenziale	Via Beltramina, 18-20a	Nell'edificio si conservano bc cantonali mobili che non devono giustamente figurare a PR: - Caminiera (da casa Furlani a Montagnola)-decorazione plastica (OA62620) - Caminiera (da casa Furlani a Montagnola)-decorazione plastica (OA62639) - Caminiera (da casa Furlani a Montagnola)-decorazione plastica (OA62640) - Caminiera (da casa Furlani a Montagnola)-decorazione plastica (OA62642) - Decorazione parietale (da casa Furlani a Montagnola)-decorazione plastica (OA62641)
L04	Lugano	2676	5860	Scuola matema	Via Castausio, 8	
L05	Lugano	772	2402	Scuole comunali	Via Trevano, 23	
L06	Lugano	619	2895	Scuola dell'infanzia Molino Nuovo	Via Giovanni Ferri, 21	
L07	Lugano	628	5088	Casa per anziani Serena	Via Marco da Carona, 10	
L08	Lugano	768	2212	Casa d'appartamenti	Via Castausio, 11	
L09	Lugano	1560	2209	Edificio amministrativo	Via Castausio, 6	
L10	Lugano	1483	2211	Casa d'appartamenti	Via Castausio, 7	
L11	Lugano	803	6268	Casa d'appartamenti	Via Zurigo, 10	
L12	Lugano	571	4490	Biblioteca universitaria	corso Elvezia, 36	
L13	Lugano	573	1987	Università della Svizzera Italiana	Via Ospedale, 13	
L14	Lugano	865	5195	Palazzo d'appartamenti e commerciale	Via Ospedale, 2	
L15	Lugano	464	830	Chiesa del Sacro Cuore	Corso Elvezia,	
L16	Lugano	1524	2283	Palazzina d'appartamenti	Via Bertaro Lambertenghi, 7	
L17	Lugano	1569	6330	Casa Luce	Via Antonio Fusoni,	
L18	Lugano	547	4986	Macello pubblico	Viale Cassarate, 8	Per il complesso del macello è stata proposta una tutela cantonale.
L20	Lugano	1991	2437	Edificio abitativo-amministrativo	Viale Stefano Franscini, 11	
L21	Lugano	880	895	Banca del Gottardo	Viale Stefano Franscini, 8	In esame preliminare era stata proposta una tutela cantonale per l'edificio. Esso però non è stato preso in considerazione nell'elenco del Moderno poiché opera troppo recente (il limite cronologico è stato fissato al 1980). È senz'altro meritevole di una protezione locale LBC.
L22	Lugano	863	894	Villa Saroli	Viale Stefano Franscini, 9	

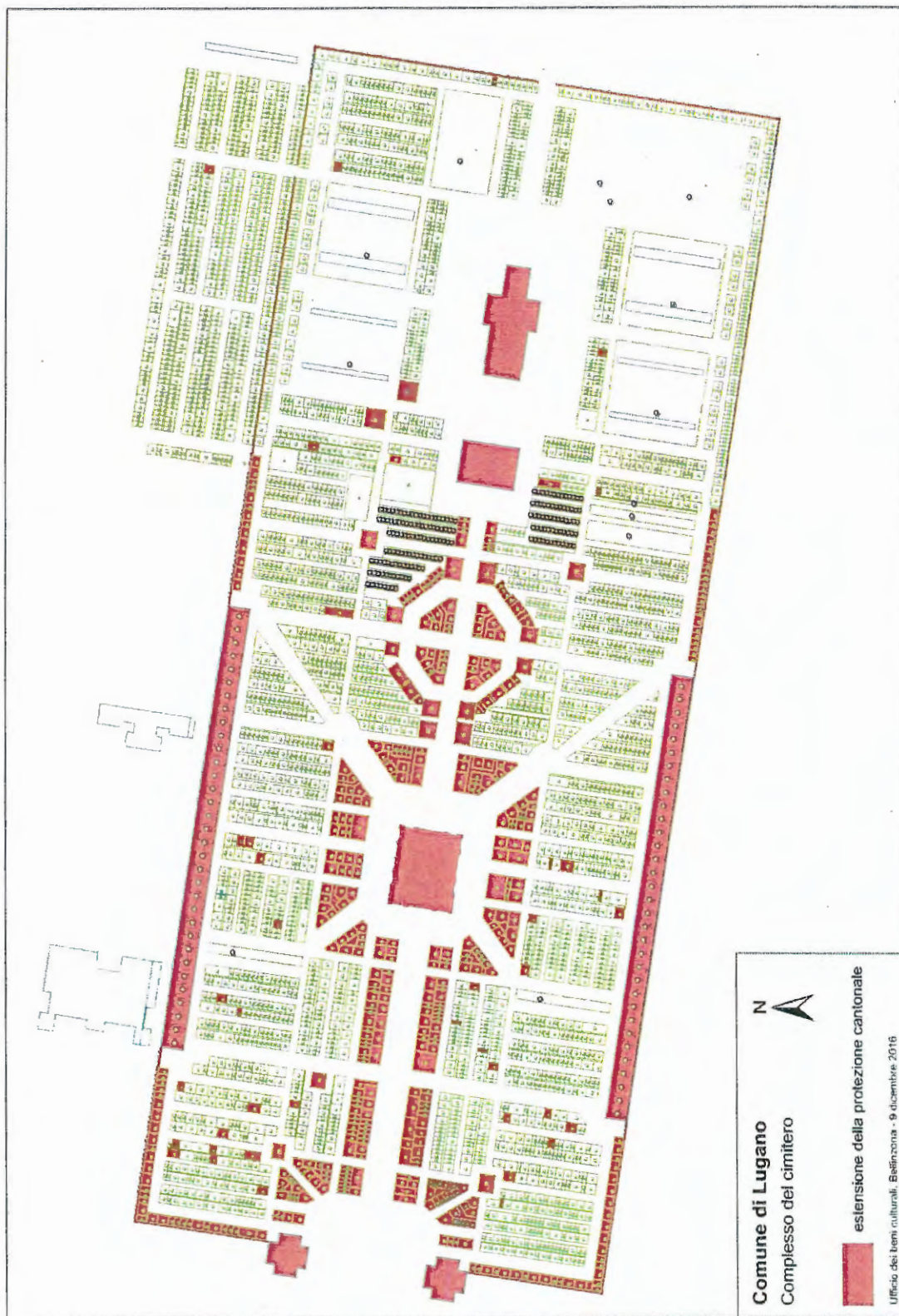
L23	Lugano	1398	2414	Casa d'appartamenti	Via Dufour, 7	
L24	Lugano	1470	2429	Casa d'appartamenti	Via Dufour, 9	
L25	Lugano	1487	2427	Villa	Via Vincenzo d'Alberti, 12	Nel piano l'edificio è nascosto dall'etichetta.
L26	Lugano	1428	2428	Casa d'appartamenti	Via Vincenzo d'Alberti, 14	
L27	Lugano	1679	13691	Edificio abitativo	via F. Pelli, 18	
L28	Lugano	1603	2010	Fabbrica Giglia	Via F. Pelli, 24	
L29	Lugano	1505	5812	Casa d'appartamenti e commerciale	Via Dufour, 1	
L30	Lugano	1538	2443	Edificio amministrativo Assicurazione Allianz	Via Ginevra, 4	
L31	Lugano	856	2008	Banca privata Edmond de Rothschild	Via Ginevra, 2	
L32	Lugano	1644	5800	Casa d'appartamenti	Via Giuseppe Curti, 4	
L33	Lugano	879, 888	7826	Casa d'appartamenti	Via Carlo Mademo	
L34	Lugano	470	5210	Casa Fabbroni	Via Carlo Mademo, 10	
L35	Lugano	470	5211	Edificio amministrativo	corso Elvezia, 27	
L36	Lugano	436	5842	Edificio amministrativo Istituto Elvetico	Via Luigi Canonica, 15	Vi si trovano degli stalli (bc mobili) tutelati sul piano cantonale.
L37	Lugano	415	5428	Casa d'appartamenti	Via Luigi Canonica, 9	
L38	Lugano	1653	2100	Edificio abitativo con negozi	Via Luigi Lavizzari, 5	
L39	Lugano	422	2051	Edificio abitativo-amministrativo	Via Luigi Lavizzari, 3	
L40	Lugano	2129, 2776	6290	Muro di contenimento della Villa Sassa	via Tesserete, 10	Il Comune ha aggiunto nel piano della Variante il mapp. 2776, oltre al mapp. 2129.
L41	Lugano	2775	6280	Belvedere della villa Maraini	via Tesserete	
L42	Lugano	2775	6291	Statua "Te precor"	via Tesserete	
L43	Lugano	1359, 1896	2163	Edificio industriale (Tipografia, uffici e atelier)	Via Besso, 42	
L44	Lugano	1336	2238	Conservatorio della Svizzera italiana	Via Soldino, 9	
L45	Lugano	1268	1994	Ex Villa Brentani	Via Brenno Bertoni, 7	
L46	Lugano	2963	6289	Sottocentrale AIL Gemmo	Via Cortivallo, 34	
L47	Lugano	1024	2324	Continental Parkhotel (dépendance)	Via Montarina, 5	
L48	Lugano	998	2323	Albergo e ostello Montarina	Via Montarina, 1	
L49	Lugano	1032	2151	Hotel Continental	Via Basilea, 28	
L50	Lugano	1035	2321	Torretta Enderlin (Belvedere)	Via Montarina,	
L51	Lugano	1084	1992	Condominio Liberty	Via Antonio Adamini, 24	
L52	Lugano	1092	2291	Villino Eremo	Via Loreto, 16	
L53	Lugano	1136	1925	Museo Villa Malpensata	Riva Antonio Caccia, 5	
L54	Lugano	1148	2177	Edificio abitativo con negozi	Via Silvio Calloni, 2	
L55	Lugano	1151	1990	Ex Hotel Beha	Via Clemente Maraini, 39	
L56	Lugano	1156	2874	Parco Florida	Via Giuseppe Mazzini, 20	
L57	Lugano	1174	2268	Villa	Via Domenico Fontana, 12	
L58	Lugano	1170	2269	Edificio amministrativo	Via Domenico Fontana, 14	
L59	Lugano	1172	2180	Edificio abitativo	Via Silvio Calloni, 9	
L60	Lugano	1173	2179	Casa d'appartamenti	Via Silvio Calloni, 7	
L61	Lugano	1411	2178	Edificio amministrativo	Via Silvio Calloni, 5	
L62	Lugano	1184	2222	Edificio abitativo	Viale Giuseppe Cattori, 8	

L63	Lugano	1203	4108	Studio d'architettura	Via Cassarinetta, 28	
L64	Lugano	2138	5790	Villa Riva al Ronco	Via Antonio Riva, 7	
L64	Lugano	2687	5858	Casa unifamiliare Felder	Via Antonio Riva, 9	
L66	Castagnola	49	883	Studio Foce	Via Foce, 1	
L67	Castagnola	48	3961	Viale Castagnola	Viale Castagnola	Si ribadisce che sono da conservare e valorizzare le Litfass
L68	Castagnola	49	881	Piscina coperta	Viale Castagnola, 4	
L69	Castagnola	49	882	Lido	Via Al Lido,	
L70	Castagnola	114	5959	Hotel Seegarten	Viale Castagnola, 24	
L71	Castagnola	131	2590	Scuole comunali Cassarate	Via Concordia, 7	
L72	Castagnola	157, 219	2627	Hotel Villa Castagnola	Viale Castagnola, 31	Il volume più recente a occidentale sito al mapp. 157 non è meritevole di protezione e conservazione.
L73	Castagnola	173	2629	Edificio abitativo con uffici	Via Pico, 20	
L74	Castagnola	180	5952	Villa	Via Sole, 18	
L75	Castagnola	187	5954	Villa	Via Sole, 5	
L76	Castagnola	253	3064	Oratorio di S. Michele	Via Salute, 15	
L77	Castagnola	534	2589	Villa Livadia	Via Riviera, 34	
L78	Castagnola	535	6446	Ex casa comunale	Via Cortivo	
L79	Castagnola	642	2588	Villa Heleneum	Via Cortivo, 24	Sul piano (sezione Castagnola) la villa è riportata erroneamente come BCL 82.
L80	Castagnola	727	5936	Cappella di S. Domenico	Sentiero di Gandria,	Sul piano (sezione Castagnola) la cappella è riportata erroneamente come BCL 83.
L81	Bré	185	6450	Casa Cattaneo	Sentiero Trona, 36	Sul piano (sezione Bré) la casa è riportata erroneamente come BCL 84.
L82	Castagnola	23	2592	Edificio abitativo (già casa di Francesco Chiesa)	Viale Dei Faggi, 7	
L83	Castagnola	107	2595	Villa ex Giambonini	Viale Castagnola, 27	
L84	Lugano	542	2447	Edificio abitativo con negozi	Viale Stefano Franscini, 38	
L85	Lugano	562	2012	Casa d'appartamenti	Via Camoghé, 2	
L86	Lugano	719	2408	Villa Carmine	Via Trevano, 55	
L87	Lugano	849	2438	Edificio abitativo-amministrativo	Viale Stefano Franscini, 15	
L88	Lugano	874	2441	Edificio amministrativo	Viale Stefano Franscini, 20	
L89	Lugano	875	2439	Edificio amministrativo	Viale Stefano Franscini, 16	
L90	Lugano	876	2425	Edificio abitativo-amministrativo	Via Giuseppe Curti, 1	
L91	Lugano	891	4732	Villa Elisa	Via Coremmo, 10	
L92	Lugano	991	2391	Villa	Via Gian Giacomo Rousseau, 3	
L93	Lugano	1131	2313	Villa Miramonte	Via Giuseppe Mazzini, 10	
L94	Lugano	1325	2398	Casa d'appartamenti	Via Soldino, 24-26	
L95	Lugano	1488	5192	Sinagoga	Via Carlo Maderno, 11	
L96	Lugano	1631	5380	Villa	Via Soldino, 2	
L97	Lugano	1826	862	Chiesa di S. Nicolao della Flüe	Via Besso,	
L98	Lugano	1885	6329 9528 8064	Unità residenziale Pro Famiglia	Via Vignola	

L99	Lugano	2005	6287	Case popolari Rione Madonnetta	Via Marco da Carona,	
L100	Lugano	2021	6286	Case popolari "1948"	Via Trevano	Nel PV1 sono denominate Case "1948"
L101	Lugano	2359	6331	Magazzino con appartamenti La Colombera	Via Giuseppe Zoppi,	
L102	Lugano	2372	4995	Casa con studio-legale	Via Moncucco, 9	L'edificio è stato demolito nel 2012. Non compare nelle NAPR; per contro è ancora presente nel piano (sezione Lugano): da stralciare.
L103	Lugano	2826	2383	Canvetto Luganese	Via Rinaldo Simen, 14 B	

Allegato n. 4

Complesso del cimitero



Lugano

UBC - 1.12.2016

Complesso del cimitero

Campi e tombe inclusi nella protezione cantonale

N. Scheda SIBC	N. campo - N. tomba	Denominazione della tomba	Autore
	campo 001 nella sua globalità		
	campo 002 nella sua globalità		
	campo 003 nella sua globalità		
	campo 004 nella sua globalità		
	campo 005 nella sua globalità		
	campo 006 nella sua globalità		
	campo 007 nella sua globalità		
	campo 008 nella sua globalità		
	campo 009 nella sua globalità		
	campo 010 nella sua globalità		
24773	T011-32	Giani	A. Pessina
23879	T011-77	Ghioldi-Wicki	Abbondio Fiorenzo
24782	T011-71	Sautter	Chiattonne Giuseppe
24784	T011-79	Müller-Patella	Remo Rossi(1934)
24786	T011-82	Fumagalli	A. Pessina
23880	T011-87	Moroni-Stampa	Abbondio Fiorenzo
23882	T012-74	Cortesi	Ribola Mario
	campo 013 nella sua globalità		
	campo 014 nella sua globalità		
23906	T015-11	Poggioli	Rossi Remo (scult.), Camenzind Alberto (arch.)
24807	T015-34	G. Peverelli	M. Bernasconi
30514	T019-05	Carpani	Riccardo Pitter
23915	T019-27	Zuccoli-Fassora	Abbondio Fiorenzo
24817	T019-38	Ziegler	
23925	T020-01	Tibiletti	Abbondio Fiorenzo
24820	T020-52	Bianchi-Lurati	G. Chiattonne
30515	T020-62	Bortoluzzi-Medolago	G. Foglia
30516	T020-71	B. Camponovo	G. Carlo Franzosi
23927	T020-77	Meuli	Chiattonne Giuseppe
	campo 021 nella sua globalità		
	campo 022 nella sua globalità		
30114	T024-10	Calò Romano	
24828	T024-19	Cavadini	R. Lomazzi
24088	T024-42	Cotti	Cotti Carlo
30517	T024-66	Fumagalli	R. Lomazzi
23956	T025-44	Besana	Borsari Pietro

29920	T025-52	Beretta-Piccoli	Tita Carloni; L. Camenisch
	campo 029 nella sua globalità		
	campo 030 nella sua globalità		
	campo 031 nella sua globalità		
	campo 032 nella sua globalità		
	campo 033 nella sua globalità		
	campo 034 nella sua globalità		
24835	T036-01	Gusberti	Gonzato Aurelio
24836	T036-10	Bucher	P. Bianchi
	campo 037 nella sua globalità		
	campo 038 nella sua globalità		
23973	T039-08	Brunel	
23974	T039-15	Galbusera-Pereda	Pereda Raimondo, Bo[...] P.
30121	T039-16	Marazzi, Americo	
23976	T040-14	Albrizzi	Chiattono F.lli
23977	T040-17	Riva	Chiattono Antonio, Marchesi
	campo 041 nella sua globalità		
	campo 042 nella sua globalità		
23980	T044-03	Giannini	Marchesi Michelangelo
23981	T044-05	Battaglini	Vassalli Luigi (busto Carlo Battaglini), Foglia Giuseppe (Formelle Antonio e Elvezio Battaglini)
	campo 045 nella sua globalità		
	campo 046 nella sua globalità		
23987	T047-55	Paluzzo	Rossi Remo
	campo 049 nella sua globalità		
	campo 050 nella sua globalità		
	campo 051 - T01; T02; T03; T04; T05; T06		
	campo 052 - T01; T02; T03; T04; T05; T06; T07; T08		
	campo 057 nella sua globalità		
	campo 058 nella sua globalità		
	campo 059 nella sua globalità		
	campo 060 nella sua globalità		
	campo 061- T01; T02; T03; T04; T05; T06; T07; T08; T09; T10; T11		

	campo 062 - T01; T02; T03; T04; T05; T06; T07; T08		
24057	T063-01	Nessi	Rossi Remo
	campo 065 nella sua globalità		
	campo 066 nella sua globalità		
	campo 067 - T02; T03; T04; T05		
	campo 068 - T01; T02; T03; T04		
	campo 071 - T21; T22; T23; T24; T25; T26; T27; T28; T29; T30; T31; T32; T33 (tombe sul muro di cinta)		
24060	T071-05	Rezzonico	Chiattono Giuseppe
24074	T071-14	Greco	Chiattono F.lli
24077	T071-25	Peri	De Micheli Emilio
24078	T071-29	Conti	Vassalli Luigi (tondo Elisabetta), Gianini Giuseppe (busto Carlo Conti)
	campo 072 - T020; T21; T22; T23; T24; T25; T26; T27; T28; T29; T30; T31; T32; T33; T034; T035; T036; T037; T038; T039; T040; T041; T042 (tombe sul muro di cinta)		
	T072-01	Veronesi	E. O. Brunati
24079	T072-06	Bernasconi	Chiattono Giuseppe
24901	T073-39	Fortini-Spirgi	
30518	T076-17	Calvi	V. Calvi
30519	T089-17	Biaggini	P. Selmoni
24085	T091-08	Friedrich Bobrik	Pessina Apollonio
24087	T101-22	Trivellini-Masina	Rossi Remo

Allegato n. 5

Beni culturali di interesse cantonale

Elenco schede di iscrizione

Istituzione di tutela

1. Cimitero
2. Chiesa di Cristo Risorto
3. Complesso di Villa *La Belgique*
4. Consolato d'Italia
5. Casa d'appartamenti *Amadó*
6. Casa d'appartamenti *Poretti*
7. Stabile OCST con albergo
8. Studio Radio della Svizzera Italiana
9. Casa d'appartamenti *La Rotonda*
10. Villino
11. Torretta di trasformazione
12. Scuola materna
13. Stazione FFS e stabile delle dogane
14. Hotel Splendide Royal
15. Palazzo degli Studi
16. Casa d'appartamenti Torre
17. Complesso di Villa *Helios*
18. Casa Popolare d'appartamenti
19. Casa d'appartamenti *Giuliana*

Intenzione di tutela

1. Complesso della funicolare degli Angeli
2. Palazzi Il Cardo, La Piccionaia e Cinema Corso
3. Palazzo delle Dogane e Casa *Boni*
4. Palazzo *Macconi*
5. Casa d'appartamenti *Domus Pax*
6. Complesso dell'ex Macello pubblico
7. Cantiere di navigazione
8. Darsena
9. Casa *Brocchi Fraschina*

10. Ex asilo *Ciani*
11. Palazzi *Gargantini*
12. *Alhambra*
13. Ex studio d'architettura *Chiattono*
14. Edificio bancario BSI
15. Palazzi della Galleria
16. Posta centrale
17. Fontana *Bossi*
18. Monumento a *Carlo Battaglini*
19. Monumento all'Indipendenza ticinese
20. Monumento a *Guglielmo Tell*
21. Croce cimiteriale
22. Complesso di *S. Maurizio a Rovello*

