

MMN 8111 Allestimento del PR – CIPPS – Piano regolatore intercomunale del comparto Pian Scairolo, da allestire congiuntamente con i Comuni di Collina d'Oro e Grancia nell'ambito dell'attuazione del "Masterplan CIPPS". Richiesta di un credito di 300'000.- fr.

Rapporto della commissione della Pianificazione del Territorio



Lugano 13 dicembre 2010

Rapporto della Commissione della pianificazione del territorio sul MMN 8111 Allestimento del PR – CIPPS – Piano regolatore intercomunale del comparto Pian Scairolo, da allestire congiuntamente con i Comuni di Collina d'Oro e Grancia nell'ambito dell'attuazione del "Masterplan CIPPS". Richiesta di un credito di 300'000.- fr.

Lugano, 13 dicembre 2010

All'Onorando Consiglio Comunale di Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della Pianificazione del Territorio ha esaminato il Messaggio Municipale n. 8111 concernente la richiesta di credito di 300'000 Fr. per la partecipazione all'allestimento del PR CIPPS – Piano regolatore intercomunale del comparto Pian Scairolo da allestire con i Comuni di Collina d'oro e Grancia nell'ambito dell'attuazione del Masterplan CIPPS.

Il Messaggio è stato oggetto di un incontro avuto dalla Commissione CPT con una delegazione del Municipio composta dal Sindaco On. Giudici, dalla Municipale On. Giovanna Masoni Brenni dall'Arch. Piccoli, dall'Ing. Montorfani e dall'Arch. Hubeli, che si è tenuto il 23 novembre 2010. Inoltre i relatori hanno approfondito i temi del presente messaggio nel corso di due sedute commissionali svoltesi i giorni 9 e 30 novembre 2010 e in altre riunioni specifiche.

L'esame degli atti e le risposte ricevute alle domande di approfondimento hanno evidenziato ancora una volta dopo quanto già successo in occasione di messaggi precedenti riguardanti temi analoghi (vedi Nuovo Quartiere di Cornaredo - NQC e Trincea di Massagno – TRIMA), ossia la necessità di puntuali proposte di emendamento per "sminuire" tra l'altro alcune affermazioni piuttosto vincolanti contenute nella convenzione da approvare.

Purtroppo ancora una volta è mancata una volontà di coordinamento fra gli organi dei Comuni coinvolti malgrado ciò fosse stato richiesto espressamente in più occasioni anche nel corso dei messaggi precedenti sopraccitati.

Da più parti viene ora sollevata la problematica che la formalizzazione di tali proposte potrebbe rendere necessario ridiscutere gli atti negli organi comunali di Collina d'Oro e Grancia che hanno già approvato, senza variazioni, la proposta originaria e pertanto generare ulteriore ritardo nell'allestimento del PR CIPPS.

Alla luce di quanto sopra e dopo ampia discussione si è così deciso di soprassedere con la proposta d'emendamenti, chiedendo di ratificare gli atti così come proposti nel messaggio municipale in oggetto, dando, nel contempo al nostro Municipio, l'incarico di farsi parte attiva nell'ambito degli organi di coordinamento del PR CIPPS per dar corpo alle modifiche e/o aggiunte ritenute da codesta commissione utili e necessarie.

Tali modifiche o aggiunte sono illustrate nei diversi capitoli del presente rapporto e poi riprese e riassunte nel dispositivo finale.

Si propone perciò di approvare, oltre ai dispositivi del MMN 8111 una risoluzione aggiuntiva che invita il Municipio a farsi parte attiva per sottoporre agli altri attori che partecipano al CIPPS i punti sottolineati da questa Commissione.

1. Aspetti generali

Il Messaggio Municipale in analisi risponde alla necessità di riorganizzare il “disordine” urbanistico seguito allo sviluppo del comparto del Pian Scairolo degli ultimi decenni che ne hanno minato la funzionalità.

Il PR in questione dovrà essere allestito sulla base, non vincolante, del Masterplan CIPPS scaturito dal Concorso internazionale di idee svoltosi nel 2008 denominato Greenskyrolo.

Oggi il comparto del Pian Scairolo, definito quale Polo di Sviluppo Economico dal Piano direttore cantonale, è soggetto ad una zona di pianificazione cantonale (scadenza marzo 2011) istituita dal Consiglio di Stato del Cantone Ticino in accordo con i Comuni toccati, onde preservare il comparto in vista di questo riordino.

Al fine di regolare lo svolgimento dei lavori pianificatori i Municipi di Lugano, Collina d'Oro e Grancia hanno sottoscritto una convenzione datata 30 giugno 2010, la cui ratifica da parte del Consiglio Comunale, è oggetto del presente Messaggio.

I legislativi di Collina d'Oro e di Grancia hanno già analizzato la convenzione e l'hanno approvata senza emendamenti specifici.

Ci viene qui richiesto di dare il benessere all'allestimento di un piano regolatore intercomunale in una zona mista commerciale, industriale-tecnologica e residenziale fortemente compromessa dall'esistente situazione e dove le problematiche viarie e di accessibilità sono sempre più difficili e complesse.

In sintesi si può sostenere che questo messaggio è caratterizzato dalle seguenti tematiche:

1. Pianificare dove si è già costruito significa sollevare problemi e conflitti di interesse tra i vari attori presenti. Residenti, industriali, commercianti, artigiani, utenti ed istituzioni non hanno le stesse priorità.
2. Essendo un messaggio che riguarda temi pianificatori ci si confronta spesso con nozioni progettuali e aspetti temporali non sempre chiari e immediati per tutti.
3. Chi opera ed è presente sulla zona, come per esempio la categoria degli imprenditori, necessita al fine di poter far fronte alle esigenze mutanti del mercato, di risposte chiare, immediate e univoche da parte dell'amministrazione comunale che invece per varie ragioni di opportunità, spesso è costretta ad agire in modo diverso.
4. La realizzazione di un progetto come questo si svilupperà in un lasso di tempo alquanto lungo, ma alcune esigenze specifiche quali per esempio quelle relative alla viabilità sono molto urgenti. Senza procedere rapidamente con una pianificazione concettuale non è però possibile risolvere seriamente il problema del traffico attraverso la realizzazione di una nuova viabilità.
5. Un'ampia area del Pian Scairolo viene adibita ad area verde e pertanto tale operazione di dezonamento prevede una serie di compensazioni difficili a causa della mancanza di suolo pubblico nell'area stessa. Tutta una serie di quesiti (immobilismo?, demolizione?) sui manufatti oggi esistenti sulle parcelle interessate da questa nuova classificazione sono di difficile risposta.
6. Inoltre va ricordato che la zona di pianificazione cantonale potrà essere prorogata ancora per 2 anni sino al marzo 2013. Entro tale data dovrà essere operativo il nuovo piano regolatore, in caso contrario tornerà in vigore quello esistente che consente in pratica un raddoppio della edificazione esistente. Ciò avrebbe conseguenze estremamente negative sull'accessibilità del comparto e sulla qualità di vita dei residenti e dei frequentatori nel comparto.

Il Masterplan CIPPS rappresenta la sintesi delle opzioni urbanistico-pianificatorie emerse nell'ambito della procedura del concorso così come delle successive verifiche eseguite a partire dai due progetti vincitori ex-aequo.

Il quadro pianificatorio del comparto Pian Scairolo (definito “quartiere artigianale e di servizio di supporto al Centro”) il cui ordinamento è stato consolidato nella scheda R3 del Piano direttore cantonale ed in quella R7 sui Poli di sviluppo economico contiene anche chiare indicazioni relative alla mobilità.

A quest'ultimo riguardo si fa esplicito riferimento alla Rete tram del Luganese ed alla tratta Centro - Grancia nonché all'integrazione e potenziamento della rete viaria ordinaria.

1.1. Cronistoria

Il Pian Scairolo fino a pochi decenni fa era una zona prevalentemente agricola.



Fotografia anni '50 da sud



Dopo la costruzione dell'autostrada negli anni sessanta è iniziato lo sviluppo edilizio nella zona.

Tale sviluppo ha avuto una forte accelerazione negli ultimi vent'anni portando problemi importanti nella mobilità della zona.

Fotografia odierna da sud



Fotografia odierna della zona dello svincolo autostradale

Dal 2002 i comuni interessati hanno iniziato a dialogare per cercare delle soluzioni e nel 2004 è stata costituita la prima commissione comunale del Pian Scairolo CIPPS, composta dai comuni di Lugano (quartieri di Pambio-Noranco e Pazzallo), Grancia, Collina d'Oro e Barbengo (dal 2008 aggregato con Lugano).

Nel 2006 è stata istituita una zona di pianificazione da parte del Consiglio di Stato del Cantone Ticino, con l'intento di arrivare in tempi brevi ad elaborare una pianificazione intercomunale coordinata.

Nel corso degli anni 2007 – 2009 si è svolto un concorso internazionale di urbanistica, al quale hanno partecipato 14 team di progettazione.

Nell'aprile 2009 la committenza ha scelto il progetto Greenskyrolo del team interdisciplinare Scered. Il Masterplan elaborato fa da base al presente messaggio.

Nel giugno 2010 i tre comuni interessati di Lugano, Collina d'Oro e Grancia hanno siglato la convenzione per il coordinamento dei lavori di pianificazione intercomunale.

1.2. Documenti disponibili

Per l'allestimento del presente messaggio sono stati consultati principalmente i documenti disponibili su www.pianscaiolo.ch. Alcuni sono molto esaustivi come il rapporto esplicativo e la relazione tecnica che illustrano i numerosi interventi previsti.

Quale complemento sono state raccolte informazioni concernenti la zona di pianificazione cantonale istituita nel 2006.

1.3. Coordinazione con pianificazione cantonale

Tutte le procedure sono state coordinate dai diversi comuni interessati, con la cooperazione attiva del Cantone.

Il concorso è stato infatti in parte finanziato dal Cantone e nella giuria era presente Moreno Celio, quale rappresentante del dipartimento del Territorio del Cantone Ticino.

1.4. Estensione delle superfici interessate dal nuovo Piano regolatore intercomunale

L'estensione prevista per la prossima variante di PR del comparto non è ancora definita in modo chiaro, poiché nei diversi documenti non vi sono indicazioni univoche.

a) Estensione del concorso di urbanistica

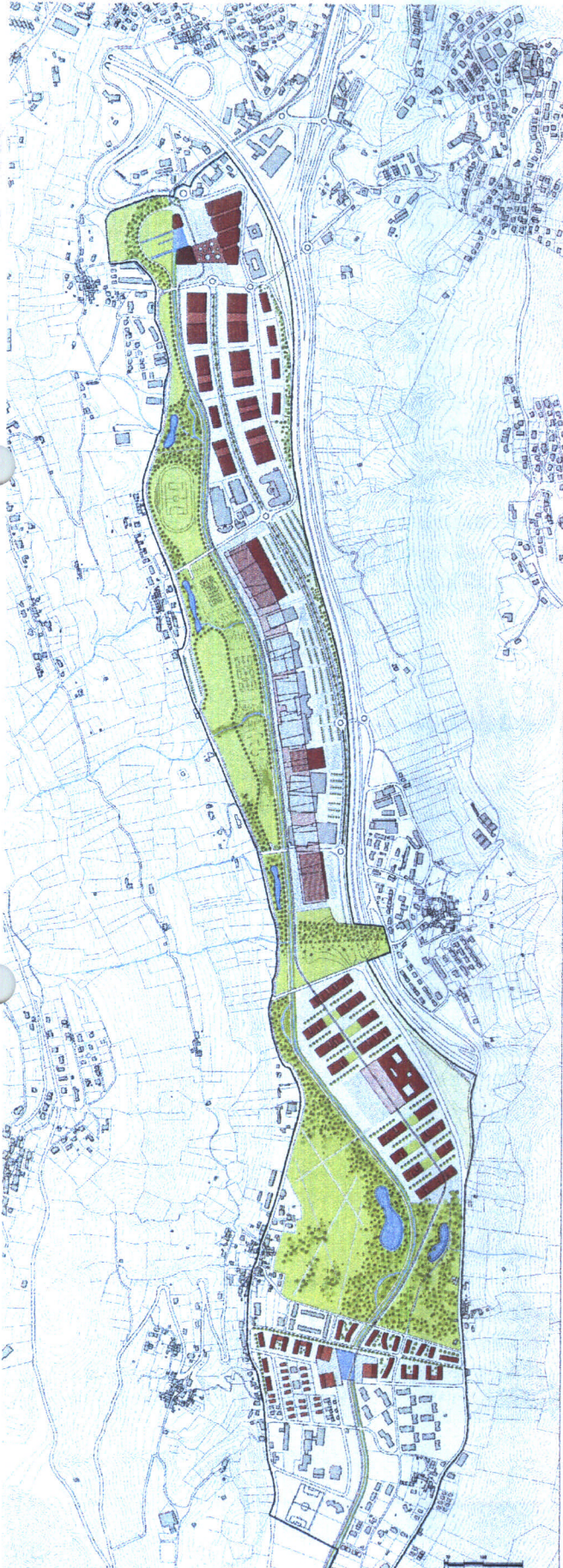
Il perimetro comprende tutto lo svincolo autostradale, le superfici residenziali laterali di Grancia, Scaiolo, Pambio, Noranco, Cadepiano, Garaverio.



b) Estensione della zona di pianificazione

L'estensione della zona di pianificazione concerne le superfici che i piani regolari attuali destinano alle attività artigianali e commerciali. Le zone agricole e residenziali non sono comprese nella zona di pianificazione.

c) Estensione del Masterplan



L'estensione del Masterplan Greenskyrolo comprende le superfici racchiuse a est e a nord dall'autostrada, a ovest la strada pedemontana secondaria al piede della Collina d'Oro, a sud l'area del centro scolastico di Barbengo.

I nuclei e le zone residenziali, anche importanti inseriti sulle sponde non sono inseriti in questo perimetro.

Pure le importanti sistemazioni viarie previste a nord quale collegamento allo svincolo autostradale e alla rete viaria della città non sono comprese nel perimetro previsto per la pianificazione.

d) Indicazioni del Municipio sull'estensione della pianificazione intercomunale

Nel messaggio è indicato il perimetro indicativo della variante pianificatoria (pg. 14). In base alle indicazioni avute dal Municipio risulta che la CIPPS sta ancora analizzando quale perimetro dare alla variante di intercomunale CIPPS. A tal proposito una possibile estensione è stata indicata in un piano che è stato consegnato alla riunione del 23.11.10, dal quale risulta che:

- vengono escluse le zone residenziali e pubbliche a Barbengo
- vengono aggiunte a ovest le zone lungo la strada pedemontana ai piedi della Collina d'Oro
- vengono aggiunte le zone residenziali e il nucleo di Pambio, ma non quelle di Noranco
- vengono aggiunte le superfici adiacenti allo svincolo autostradale fino ai margini del confine con il comune di Paradiso.

Considerazioni della commissione

Il perimetro interessato dalla futura pianificazione intercomunale non è ancora stato definito. La commissione ritiene indispensabile che tale perimetro venga stabilito in modo coerente, sì da permettere una vera pianificazione coordinata dell'intero comparto, che possa portare ad un equilibrio fra tutte le componenti che gravitano sul comparto e affrontare in modo completo anche tutte le problematiche della mobilità.

- La commissione suggerisce di riprendere il perimetro originariamente previsto nel concorso d'urbanistica, in particolare comprendendo le aree residenziali e pubbliche di Barbengo, le aree residenziali e artigianali di Grancia, come pure quelle dei quartieri di Pambio e Pazzallo-Senago. La commissione ritiene che tale perimetro debba essere approvato dai Municipi interessati e formalizzato nella convenzione.

1.5. Correlazione con messaggio municipale MM 7957 variante PR S. Pietro Pambio

Recentemente la nostra commissione ha esaminato una variante di PR della zona di S. Pietro di Pambio. In tale occasione, la nostra commissione aveva indicato alcuni suggerimenti, che riprendiamo di seguito in forma adattata al contesto del presente messaggio.

Raccomandiamo al Municipio e alla CIPPS di considerare anche queste valutazioni importanti anche per la pianificazione del comparto Pian Scairolo.

Considerazioni della commissione per la zona dello svincolo autostradale

- Vista la posizione strategica e il potenziale edificatorio non indifferente del quartiere di Pambio Noranco, la commissione auspica che in tempi brevi si possa arrivare ad una variante di PR generale per tutto il quartiere di Pambio Noranco il cui piano regolatore risale al lontano 1978, integrata nella pianificazione intercomunale in corso. Si suggerisce inoltre di estendere tali considerazioni contemporaneamente anche all'adiacente quartiere di Pazzallo, il cui piano regolatore risale al 1990.
- La commissione ritiene che gli aspetti fonici nei comparti di Pambio e Pazzallo bassa siano particolarmente importanti e in contrasto con le vaste zone residenziali attuali in prossimità con lo svincolo autostradale. Perciò auspica che anche questo aspetto venga affrontato al più presto in modo globale. Si propone di valutare la riconversione delle zone maggiormente interessate e di coinvolgere anche la Confederazione per quanto concerne la realizzazione di protezioni foniche lungo l'autostrada, in analogia a quanto già eseguito lungo ampie tratte della A2 (Grancia, ecc.).
- La commissione auspica che nell'elaborazione della variante intercomunale di PR del comparto Pian Scairolo venga valutata in modo adeguato la valorizzazione del complesso monumentale della Chiesa di S. Pietro di Pambio, non solo per quanto concerne la collina retrostante ma anche per quanto concerne l'arredo e le sistemazioni viarie situate nel quartiere di Pazzallo e nel comune di Paradiso.
- La commissione suggerisce di inserire nelle NAPR una percentuale di area verde vincolante, come già previsto nelle NAPR più recenti elaborate dalla città.

1.6. Modalità di realizzazione ed organizzazione lavori

Il problema di fondo nella realizzazione di progetti intercomunali come questo è la gestione degli investimenti laddove questi hanno un carattere intercomunale e sono parte di un progetto unico determinato dalla logica del progetto urbanistico.

L'unico esempio già affrontato sinora è stato quello del Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC), per il quale è in corso di creazione una specifica Agenzia quale "Ente autonomo", istituito in base alla nuova LOC, che assume nei confronti dei comuni interessati i compiti istituzionali quali la progettazione e la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico.

Nel caso del comparto Pian Scairolo è stata istituita la commissione CIPPS (Commissione Intercomunale Pianificazione Pian Scairolo), composta da rappresentanti dei tre Municipi interessati e del Cantone, che interagisce con il team di progettazione interdisciplinare Scered, con l'ausilio di un Project Manager. Tale organizzazione dovrà essere consolidata dopo l'adozione della variante di PR per permettere la coordinazione delle opere pubbliche necessarie.

La commissione invita la CIPPS e i comuni interessati a prevedere l'attribuzione dei diversi mandati secondo la legge delle commesse pubbliche, come pure di prendere delle misure per evitare i conflitti d'interesse per gestori e esecutori.

Per quanto concerne la ripartizione dei costi si procederà in una prima fase (2010-2020) con una ripartizione di acconti "statica" sulla base della chiave di riparto già stabilita per gli anni 2005-2009 (Dispositivo e Concorso) e poi passare successivamente dopo il 2020 ad un conguaglio degli investimenti tramite la messa in comune contabile degli introiti fiscali reali generati nel comparto. Eventuali eccedenze che non serviranno a coprire costi del PR – CIPPS verranno poi ritornate contabilmente ai comuni sulla base della chiave di riparto applicata. Così facendo ogni Comune manterrà la propria autonomia fiscale (entrate, contributi e sussidi).

1.7. Coinvolgimento dei proprietari

La realtà industriale-commerciale presente sul Pian Scairolo era rappresentata nella giuria del concorso e quindi si può dire che è stata coinvolta da subito nella genesi del progetto.

Il progetto Masterplan è visibile unitamente a tutta una serie di documenti tecnici-integrativi nel sito www.pianscairolo.ch e questa trasparenza informativa unitamente ai passi che dovranno essere intrapresi a norma di legge nel corso dell'iter di allestimento del PR rappresenta una prima garanzia di coinvolgimento di tutti gli attori presenti sul piano, siano essi imprenditori o semplici residenti.

Successivamente al concorso la maggioranza degli imprenditori e dei commercianti presenti sull'area hanno costituito un gruppo denominato AIP (Associazione Imprenditori Pian Scairolo) che si è fatta promotrice di un dialogo con le autorità con lo scopo di trovare intese atte a favorire la realizzazione di questo progetto in armonia e possibilmente senza troppe opposizioni.

Come illustrato nella documentazione contenuta sul sito sopraccitato la realtà economica del Piano vanta un fatturato complessivo di quasi 2 Miliardi di fatturato e la sua importanza nel contesto del nostro Cantone è assolutamente fuori discussione.

In considerazione di tutto questo la nostra Commissione suggerisce:

- un dialogo costruttivo e proficuo con l'associazione degli imprenditori AIP anche durante alcune fasi dell'elaborazione del PR al fine di trovare soluzioni atte a mantenere la tempistica realizzativa e i contenuti previsti dell'intero progetto nell'interesse superiore che esso ricopre per l'intero comparto.
- valutare la possibilità di attivare richieste di contributi privati, ad esempio per trasporti pubblici aziendali mirati al miglioramento della viabilità

1.8. Tempistiche di realizzazione e priorità degli interventi

I tempi di realizzazione dell'intero progetto spaziano sull'arco di un paio di decenni suddivisi in tre tappe temporali (2010-2030) ed in tre aree di intervento: quella privata, quella pubblica e quella relativa alle infrastrutture e mobilità di trasporto.

Le priorità dei vari interventi all'interno di queste aree sono evidenziate nel rapporto esplicativo scaricabile dal sito www.pianscairolo.ch.

Tornando all'essenza del presente messaggio che riguarda l'allestimento del PR intercomunale le tempistiche di realizzazione indicano un periodo di circa 30 mesi dal conferimento dei mandati sino alla pubblicazione ed alla approvazione da parte del Consiglio di Stato del nuovo PR. Pertanto sembra ragionevole prevedere che l'iter completo non può concludersi prima della metà del 2013 e quindi qualche mese in ritardo rispetto alla tabella dei tempi inclusa nel Messaggio municipale.

All'interno di questa tempistica, si inseriscono inoltre alcuni passaggi pianificatori e politici che devono essere tenuti in debita considerazione, in particolare vanno ricordati:

- la scadenza della Zona di pianificazione cantonale (ZPC), a marzo 2011, rinnovabile poi per altri due anni e quindi sino a marzo 2013,
- l'allestimento del PAL 2 previsto nel settembre 2011,
- le elezioni cantonali nel marzo 2011 e le elezioni comunali nel 2012.

Per quanto concerne le tempistiche, la nostra Commissione precisa che è prioritario risolvere le problematiche legate alla mobilità e viabilità pubblica e privata:

- Si conferma come indicato nella tappa di realizzazione A (2010-2020) che è indispensabile al più presto realizzare il nuovo asse di trasporto pubblico (dapprima con autobus e in seguito con tram) con creazione di corsie preferenziali, potenziamento dell'offerta e allacciamento ben coordinato con la rete ferroviaria (stazioni FFS Lugano e FFS Paradiso) e sistemare la rete viaria e gli accessi al P&R Fornaci in corrispondenza dello svincolo dell'autostrada
- Per contro si ritiene che la realizzazione della nuova strada pedemontana non abbia priorità così alta, poiché la sola sistemazione dello svincolo autostradale potrebbe migliorare in modo significativo la viabilità rendendo non indispensabile a corto termine la nuova strada, il cui accesso tramite rotonda e sottopasso appare di non facile soluzione.

1.9 Costi

Una prima stima generale dei costi e degli investimenti che graveranno direttamente sui comuni con l'adozione del PR ammonta ad oltre 50 mio di franchi suddivisi tra realizzazione di strade, del nuovo asse di trasporto pubblico, di moderazioni del sistema residenziale nonché di collegamenti vari. Sono escluse da questa stima tutte le opere di competenza di altre autorità (vedi per esempio il sistema del tram che verrà realizzato dal Cantone nel contesto del PTL) ma che un domani graveranno comunque sui Comuni sulla base delle chiavi di riparto.

Tale stima dovrà essere aggiornata nel corso del progetto e prevederà anche spese crescenti per la gestione del verde pubblico e delle infrastrutture sportive.

Il costo vero e proprio dell'allestimento del nuovo PR è invece stimato a 500'000 Frs. di cui 300'000 a carico del nostro Comune come si evince dal messaggio oggetto del presente rapporto. La grossa parte di questa cifra è rappresentata dal mandato specialistico che verrà affidato al Team interdisciplinare Scered vincitore del concorso, mentre 100'000 Frs sono previsti per il mandato di Project management.

2. Contenuti del Masterplan e proposte della commissione

I contenuti del Masterplan sono esposti in modo dettagliato nell'opuscolo allegato al messaggio municipale, pertanto vengono di seguito illustrati solo in modo succinto i principali contenuti, completati dalle considerazioni della Commissione.

2.1. Impostazione urbanistica

Si prevede un'impostazione urbanistica multifunzionale, con una porta di entrata strategica a nord, una zona commerciale e lavorativa centrale, un parco tecnologico e zona residenziale a sud. Sul lato ovest lo spazio fra la roggia Scairolo e il piede della Collina d'Oro diventa un asse verde. Il Pian Scairolo viene integrato con la città mediante interventi mirati nella zona dello svincolo per il miglioramento della mobilità pubblica e privata.

Si desidera creare un nuovo equilibrio fra verde e costruito, con il riordino delle possibilità edificatorie. Il potenziale edilizio attuale viene distribuito in modo controllato e aumentato del 10% ca. rispetto a quello attuale.

Considerazioni della commissione:

In merito all'impostazione urbanistica la commissione evidenzia che con la prevista pianificazione intercomunale non si debba dimenticare l'intento principale di risolvere in modo globale le tematiche pianificatorie "ricucendo gli strappi nella continuità territoriale e integrando la vallata nella città" (cfr. opuscolo di presentazione del Masterplan). In particolare si chiede, come indicato al pto.1.4, di ampliare l'estensione della variante di Piano regolatore comprendendo anche le importanti aree residenziali con i nuclei tradizionali sulle sponde della vallata, e le importanti aree dello svincolo autostradale strategiche per la risoluzione dei problemi di mobilità e di interconnessione con la città.

2.2. Piano del paesaggio

La nuova impostazione paesaggistica prevede:

- la realizzazione di un nuovo spazio verde ordinatore, con una sequenza di diverse funzioni di parco (centro sportivo, parco giochi, area centrale). In particolare un collegamento verde verso il paese di Grancia, lo sviluppo di un parco naturale nella pianura di Barbengo, la creazione di verde attrezzato sul lato ovest verso la Collina d'Oro.
- la valorizzazione naturalistica della roggia Scairolo, lungo la quale si snoda il percorso pedonale e ciclabile principale. Sono previsti interventi naturalistici con zone protette che permettono di risolvere le problematiche idrauliche manifestatesi negli scorsi anni, a causa della scarsa permeabilità del terreno dovuta alla forte urbanizzazione¹.

Considerazioni della commissione:

- La commissione ritiene fondamentale realizzare l'impostazione paesaggistica prevista per tutto il comparto e ritiene pertanto che siano da intraprendere al più presto contatti con i principali proprietari delle zone verdi che vengono fortemente penalizzati rispetto alla situazione pianificatoria odierna. Si propone per esempio di definire delle destinazioni d'uso compatibili (ristorazione, parchi gioco, atelier, ecc.) con il parco verde in modo da permettere almeno parzialmente la riconversione dei diversi edifici già presenti in queste aree.
- La commissione invita a inserire nelle norme di attuazione disposizioni per incentivare la ritenzione delle acque, quali la realizzazione di vasche di ritenzione, di tetti verdi, di pavimentazioni drenanti, come pure a considerare i progetti di rinaturazione della roggia Scairolo che seppur di competenza del Consorzio Arginature del Pian Scairolo possono essere integrati facilmente nel Masterplan. Si invita anche a considerare i progetti già in corso di USTRA per lo smaltimento delle acque meteoriche dall'autostrada.

¹ cfr. galleria fotografica del sito del Consorzio Manutenzione arginature del Pian Scairolo www.arginatura.ch

2.3. Piano del traffico

L'impostazione pianificatoria del comparto a livello di traffico prevede:

- la creazione di una nuova linea di trasporto pubblico con un tracciato proprio preferenziale, che andrà a costituire l'asta sud est della nuova rete di tram Centro – Pian Scairolo
- la creazione di una nuova strada di accesso al piano, ubicata ad est dell'autostrada dallo svincolo fino all'altezza dei centri commerciali di Grancia
- la realizzazione di interventi di moderazione sulle strade locali senza traffico di transito
- la realizzazione di una rete pedonale e ciclabile attrattiva
- il potenziamento con miglioramento dell'accessibilità del Park & Ride Fornaci (600 posteggi secondo il PTL). Si prevede nel contempo l'integrazione di ulteriori posteggi necessari alle esigenze dei contenuti della testata, favorendo una sovrapposizione d'uso degli spazi.
- il potenziamento dei posteggi all'altezza dei centri commerciali (1000-1500 nuovi posteggi²)

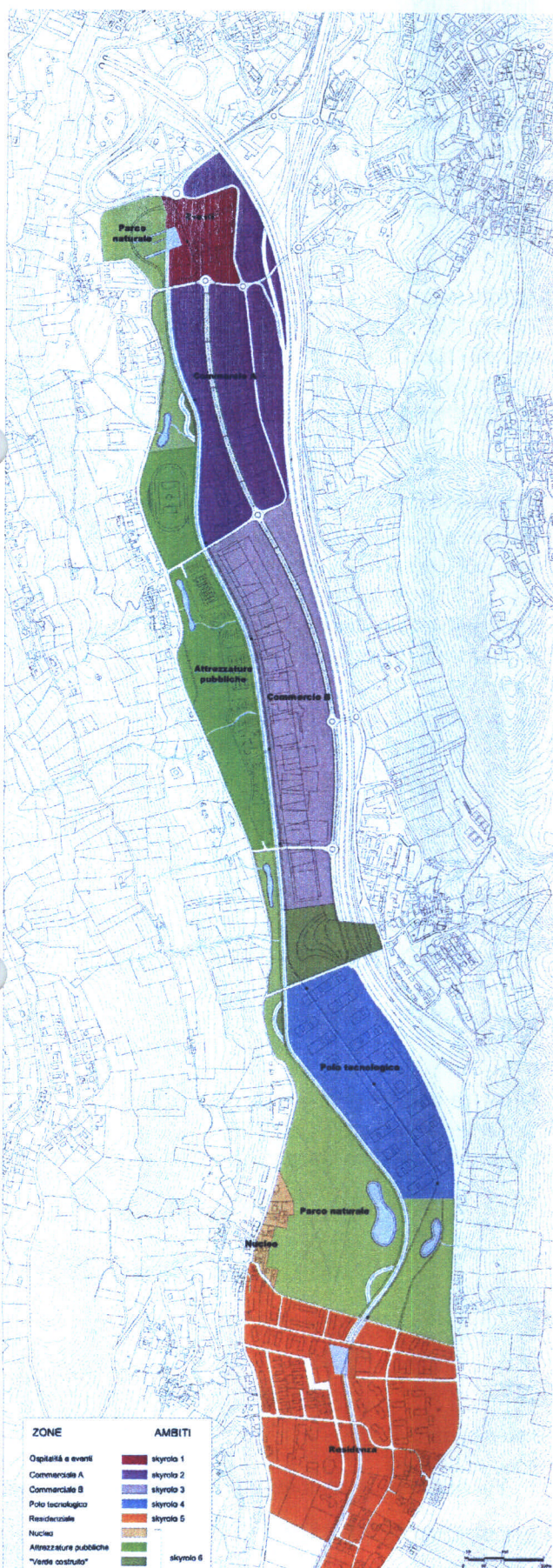
Risolvere le tematiche legate al traffico e ai posteggi è ritenuto fondamentale.

La commissione esprime le seguenti considerazioni in merito:

- nel programma di attuazione definire delle priorità chiare e realistiche per risolvere a tempi brevi le problematiche viarie. Ci permettiamo di proporre la seguente lista di priorità: 1) creazione di nuove linee di bus, con collegamenti verso le stazioni FFS di Lugano e Paradiso, 2) realizzazione delle sistemazioni viarie in corrispondenza dello svincolo con ampliamento del Park & Ride Fornaci e miglioramento della sua accessibilità, 3) realizzazione della nuova linea di tram, 4) eventuale realizzazione della strada pedemontana verso Grancia, si ritiene infatti che la necessità di tale strada debba essere verificata dopo la realizzazione degli interventi precedenti
- Per evitare errori come nel passato, monitorare a livello di tempistiche l'ulteriore sviluppo edilizio del comparto, da permettere in modo coordinato con la realizzazione delle opere viarie e infrastrutture necessarie.
- Nel potenziamento dei mezzi pubblici considerare non solo le esigenze degli utenti delle zone commerciali e industriali ma anche quelle dei residenti, ad esempio introducendo un servizio pubblico adeguato anche nelle ore serali e nel finesettimana.
- valutare dettagliatamente l'effettivo fabbisogno di posteggi privati e pubblici. Concretamente si propone di contenere la capienza degli autosili proposti nelle zone a ovest dei centri commerciali, che non sono ritenuti molto compatibili con la destinazione verde indicata; valutare una maggiore concentrazione dei posteggi nel P&R a Pambio che permette un maggiore utilizzo multifunzionale (in settimana pendolari, il sabato di supporto ai centri commerciali);
- richiedere contributi alle aziende per la realizzazione dei posteggi pubblici e delle linee di trasporto pubblico
- valutare in modo approfondito il potenziamento e l'ubicazione del P&R, non solo per quanto riguarda l'accesso al Pian Scairolo ma soprattutto l'accesso alla città, valutare anche la possibilità di realizzare un allacciamento facilitato del P&R con l'autostrada non solo con una nuova bretella verso sud, ma anche con un raccordo dall'autostrada in uscita verso nord
- coordinare gli interventi viari del Masterplan con quelli previsti da USTRA e Cantone, sì da garantire la viabilità non solo del comparto Pian Scairolo ma anche l'entrata a Lugano sud verso Lugano e Paradiso, eventualmente anche attraverso collaborazioni con privati per la costruzione del P&R, analogamente a quanto avvenuto al P&R di Cornaredo
- inserire in modo chiaro nel PR i percorsi ciclabili e pedonali, prevedendo nel contempo posteggi per biciclette e punti di bikesharing

² Cfr. pg. 32 relazione tecnica Masterplan: Analisi fabbisogno posteggi comparto commerciali

2.4. Piano delle zone



Il comparto interessato dal Masterplan ha un'estensione di ca. 1 milione di mq. La suddivisione delle superfici attuale e futura viene riassunta nella tabella allegata al presente rapporto, che è stata fornita dal Municipio alla commissione durante l'incontro del 23 novembre.

Situazione attuale

Il 68% delle superfici sono destinati a attività commerciali, industriali e artigianali e il 10% a residenza. Le aree verdi e pubbliche sono pari al 22% della superficie complessiva del comparto. Le zone commerciali e industriali-artigianali sono distribuite in modo esteso su tutto il fondovalle e solo nella parte sud a Barbengo sono previste ampie zone verdi. Complessivamente è prevista una superficie utile lorda SUL di ca. 650'000 mq. È pure rimarchevole che in questo comparto le aree di proprietà pubblica sono limitate alle infrastrutture del traffico (strade e P&R Fornaci) e al centro scolastico di Barbengo.

Situazione futura

Il Masterplan prevede di riordinare e compattare le aree commerciali e industriali, si da realizzare un migliore equilibrio fra verde e costruito, aumentando leggermente il potenziale edificatorio attuale. A tale scopo si prevede di densificare le zone costruite aumentando gli indici di sfruttamento dagli attuali 0.6 – 0.8 ai futuri 1.0 – 1.5, diversificando in modo opportuno nei diversi comparti. La superficie utile lorda SUL prevista di ca. 700'000 mq è concentrata sul 47% della superficie complessiva, l'area verde e pubblica viene aumentata considerevolmente al 41%. Ciò permetterà una migliore convivenza con le aree residenziali esistenti sulle sponde del Piano.

Nel Masterplan è prevista la seguente suddivisione in zone:

- Greenskyrolo 1 Ospitalità e eventi
- Greenskyrolo 2 Commercio, servizi e artigianato
- Greenskyrolo 3 Grande centro commerciale
- Greenskyrolo 4 Parco tecnologico
- Greenskyrolo 5 Zona residenziale Barbengo
- Greenskyrolo 6 Parco lineare

Nella realizzazione del nuovo PR sono da prevedere importanti procedure espropriative e di spostamento di indici. Ciò necessiterà un dialogo intenso con i proprietari interessati e in particolare con l'associazione AIP (cfr. 1.7)

La commissione osserva che la nuova variante di PR CIPPS permette di dare finalmente un'identità urbana all'intero comparto di Lugano Sud che risulta al momento ancora scollegato e con servizi inferiori rispetto al resto della città, il riordino degli azzonamenti dovrà perciò permettere anche l'inserimento e definizione di spazi pubblici per residenti, lavoratori e utenti.

La realizzazione della variante di PR fra i tre comuni interessati potrebbe pure essere un'occasione per intraprendere una cooperazione intercomunale non solo per ambiti pianificatori ma anche per ottimizzare l'utilizzo delle diverse infrastrutture pubbliche presenti (scuole, sale multiuso, spazi sportivi, centri raccolta rifiuti, ecc.), migliorare i mezzi pubblici e inserire nel comparto infrastrutture mancanti come ad esempio spazi da riservare ai giovani e alle associazioni³.

Anche all'interno delle aree commerciali va considerato l'aspetto aggregativo, come correttamente indicato negli indirizzi del Masterplan (piazze-incontro). È innegabile che oggi i centri commerciali sono divenuti anche importanti luoghi d'incontro: riconoscere tale funzione significa prevedere disposizioni per garantire uno sviluppo edilizio ordinato. La commissione auspica che i proprietari privati vengano sensibilizzati anche a questo aspetto e che ad esempio l'ente pubblico preveda dei piani di quartiere per coordinare le edificazioni nei diversi comparti.

In relazione al piano delle zone la commissione esprime le seguenti osservazioni:

- si approva l'indirizzo scelto di permettere l'edificabilità attuale su una minore superficie, sì da potere realizzare un rapporto più equilibrato fra verde e costruito, con indici di sfruttamento maggiorati
- contemporaneamente all'ampliamento dell'estensione del perimetro interessato per la variante di PR, si chiede di esaminare anche lo sviluppo residenziale del comparto e delle infrastrutture (scuole, sala multiuso, punti di raccolta rifiuti, spazi di svago, percorsi pedonali, accesso ai mezzi pubblici) in modo coordinato fra i diversi comuni
- Si propone di inserire nelle zone pubbliche AP – EP anche aree per attività giovanili (centro giovanile, skatepark, ecc.) e per lo sport (nuova palestra a Barbengo e sviluppo attrezzature sportive esistenti)

2.5. Aspetti ambientali

Gli interventi previsti dal Masterplan prevedono di risolvere anche le diverse problematiche ambientali quali l'esposizione al rumore, l'approvvigionamento energetico e alla gestione delle acque meteoriche (cfr. 2.2).

Pertanto il nuovo piano regolatore dovrà contenere disposizioni precise in relazione a questi temi.

Rumore

Il comparto è fortemente interessato da immissioni foniche dovute alla presenza dell'autostrada A2 e dello svincolo autostradale di Lugano Sud. Si ricorda nuovamente la necessità di ridefinire le aree residenziali a diretto contatto dell'autostrada. Si richiede anche di intavolare da subito trattative con USTRA per la realizzazione di ripari fonici.

³ 01.02.09 interrogazione "È veramente impossibile migliorare il traffico a Lugano Sud?"

2.3.2010 Interrogazione "Giovani a Lugano Sud: facciamo qualcosa anche per loro"

14.6.2010 Interpellanza (trasformata in interrogazione 6.11.10) "Zona di pianificazione cantonale e Piano regolatore intercomunale del Pian Scairolo: come verranno ascoltati i cittadini?"

14.9.2010 Interrogazione "Aspettando una palestra tripla a Barbengo!"

Energia

Come già indicato già per NQC, anche questo comparto deve divenire più ecocompatibile. A tal proposito nel Masterplan viene verificata la fattibilità di un impianto fotovoltaico di ca. 54000 mq a copertura dei centri commerciali esistenti e futuri. La commissione ritiene che la realizzazione di tali impianti sia auspicabile sia sulle coperture che sulle facciate.

La commissione auspica che nelle disposizioni edificatorie vengano inserite disposizioni per incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili e misure di risparmio energetico.

3. Convenzione per la realizzazione di un piano regolatore intercomunale nel comparto del Pian Scairolo (PR-CIPPS)

Al fine di regolamentare la realizzazione congiunta, coordinata e consensuale della pianificazione intercomunale, i comuni di Lugano, Grancia e Collina d'oro hanno sottoscritto in data 10 giugno 2010 la citata convenzione. Dalla medesima esulano le attività di competenza cantonale relative al Piano Direttore Cantonale definite nella scheda PD.M3. Quale base di riferimento fanno fede gli atti del Masterplan Green SKYrolo, in particolare il piano generale, il piano degli azzonamenti, il piano del traffico e il piano del Paesaggio. I comuni s'impegnano pertanto a seguire la linea direttrice definita dal Masterplan per quanto attiene i componenti principali della pianificazione, ovvero l'organizzazione territoriale, le destinazioni d'uso, l'organizzazione viaria con la sua gerarchia stradale e le modalità di gestione finanziaria congiunta per l'attuazione del PR-CIPPS.

Responsabile della conduzione e del coordinamento dei lavori inerenti l'allestimento dei PR-CIPPS è l'organismo denominato CIPPS (Commissione intercomunale per la pianificazione del Pian Scairolo) che è composta da un rappresentante per ogni comune. La medesima si occupa inoltre dell'implementazione della pianificazione intercomunale e lo sviluppo del Pian Scairolo in conformità agli obiettivi e principi del Masterplan Green SKYrolo.

E' inoltre compito della CIPPS quello di sottoporre ai relativi Municipi i pre-progetti per le decisioni di loro competenza (piani di indirizzo, progetti e programma di attuazione dei PR-CIPPS) oltre a quello di coinvolgere tutte le parti toccate dal progetto. A questo proposito sarà fondamentale non limitarsi ad un'informazione unilaterale quale ad esempio le pubblicazioni sull'apposito sito web creato ma attivarsi nel limite del possibile per la ricerca del dialogo per raccogliere in modo più compiuto le opinioni esterne al fine di considerarle nel modo più auspicato secondo la linea guida elaborata dal Masterplan. Sarà in ogni modo competenza del Consiglio di Stato assicurare in sede di approvazione dei PR-CIPPS che tutte le componenti sottoposte ai rispettivi legislativi corrispondano alle finalità e agli impegni assunti negli accordi assunti della presente convenzione.

La convenzione regola inoltre future modifiche dei PR-CIPPS che dovranno sottostare ai medesimi principi e modalità definite oggi dettate per la loro realizzazione. Da notare che questo è uno dei motivi per il quale la CIPPS resterà attiva anche dopo la realizzazione dei PR-CIPPS, essa avrà però anche la funzione di esaminatrice per la stesura di preavvisi ai Municipi sulle domande di costruzioni sottoposte.

Se da un lato è relativamente chiara la funzione della convenzione e il ruolo della CIPPS, un po' più nebuloso è il margine di manovra entro il quale i pianificatori possono muoversi nei singoli componenti pianificatori per l'allestimento dei PR-CIPPS. A tale proposito la commissione della pianificazione ha sottoposto la questione al Municipio durante un'incontro che così risponde alla richiesta:

È evidente che il Masterplan GreenSKYrolo non costituisce un Piano ai sensi della Legge sulla pianificazione del territorio, né un progetto urbanistico definitivo e vincolante, bensì una tela di fondo o una traccia sulla quale il nuovo Piano regolatore verrà allestito. Sarà solo nell'ambito dell'elaborazione del PR, che avverrà nel quadro di un processo di formazione democratico e sulla base delle procedure di informazione e partecipazione previste dalla Legge, che le

diverse componenti ed i diversi indirizzi urbanistici saranno tradotti in azzonamenti e normative vincolanti.

Si ritiene pertanto che così come formulato nella convenzione, il Masterplan non costituisca un progetto da tradurre semplicemente nel PR-CIPPS, bensì un concetto urbanistico sul quale il nuovo Piano regolatore verrà allestito.

Si osserva che eventuali modifiche o emendamenti sostanziali al Messaggio o alla convenzione presupporrebbero una nuova decisione anche da parte dei Legislativi degli altri Comuni che partecipano al PR intercomunale.

Importante notare che riguardo i componenti della pianificazione di utilizzazione, precedentemente citati, nella convenzione viene riportato quanto segue:

“Eventuali modifiche, in sede di allestimento dei PR-CIPPS, rispetto a tali componenti sono subordinate all'accordo dei tre Municipi”.

A tal proposito la commissione ritiene che i suggerimenti inseriti nel presente rapporto e confluiti nello specifico punto di dispositivo debbano essere analizzati dalla commissione CIPPS, sottoposti ai tre comuni interessati, e adottati quale modifica ai sensi dell'art. 2.2 della convenzione.

4. Riepilogo dei suggerimenti proposti

Sono qui riassunte unicamente le osservazioni della commissione che sono di rilevanza per l'elaborazione della variante di Piano regolatore intercomunale. Segnaliamo che nel presente rapporto sono raccolti anche numerosi suggerimenti sulla viabilità e lo sviluppo del comparto da parte privata e pubblica, che non concernono direttamente la pianificazione del territorio. Speriamo vivamente che queste ulteriori indicazioni possano essere comunque adeguatamente considerate.

1. riprendere per la variante di PR il perimetro previsto nel concorso d'urbanistica, con le aree residenziali e pubbliche di Barbengo, le aree residenziali e artigianali di Grancia, quelle dei quartieri di Pambio e Pazzallo-Senago, come pure le aree dello svincolo autostradale strategiche per la risoluzione dei problemi di mobilità e di interconnessione con la città,
2. intraprendere una variante di PR generale per i quartieri di Pambio Noranco e Pazzallo, integrata nella pianificazione intercomunale, valutando gli aspetti fonici legati alla presenza dell'autostrada, inserendo nelle NAPR una percentuale di area verde vincolante, valorizzando il complesso monumentale della Chiesa di S. Pietro di Pambio,
3. prevedere l'attribuzione dei diversi mandati previsti secondo la legge delle commesse pubbliche, e prendere delle misure per evitare conflitti d'interesse per gestori e esecutori,
4. favorire il dialogo con l'associazione degli imprenditori AIP al fine di trovare soluzioni atte a mantenere la tempistica realizzativa e i contenuti previsti dell'intero progetto nell'interesse superiore, attivare richieste di contributi privati, ad esempio per trasporti pubblici aziendali e posteggi multifunzionali mirati al miglioramento della viabilità,
5. realizzare il parco lineare (Greenskyrolo 6) definendo destinazioni d'uso compatibili con il verde, in modo da permettere parzialmente la riconversione degli edifici già presenti,
6. inserire disposizioni per incentivare la ritenzione delle acque (vasche, tetti verdi) e considerare i progetti di rinaturazione della roggia Scairolo come pure quelli dell'USTRA per lo smaltimento delle acque meteoriche dall'autostrada,
7. risolvere le problematiche viarie con le seguenti priorità: 1) nuove linee di bus, con collegamenti verso le stazioni FFS di Lugano e Paradiso, 2) sistemazioni viarie sullo svincolo autostradale, ampliamento del Park & Ride Fornaci con miglioramento della sua accessibilità, 3) nuova linea di tram, 4) realizzazione della strada pedemontana verso Grancia. Si ritiene che la necessità di tale strada debba essere verificata dopo la realizzazione degli interventi precedenti,
8. contenere la capienza degli autosili a ovest dei centri commerciali, e valutare una maggiore concentrazione dei posteggi nel P&R a Pambio per permettere un maggiore utilizzo multifunzionale,
9. coordinare gli interventi viari del Masterplan con quelli previsti da USTRA e Cantone, sì da garantire la viabilità non solo del comparto Pian Scairolo ma anche l'entrata a Lugano sud verso Lugano e Paradiso
10. inserire in modo chiaro nel PR i percorsi ciclabili e pedonali con posteggi per cicli
11. esaminare anche lo sviluppo residenziale del comparto e delle infrastrutture in modo coordinato fra i diversi comuni
12. inserire nelle zone pubbliche AP – EP anche aree per attività giovanili e per lo sport
13. prevedere disposizioni per incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili e misure di risparmio energetico.
14. sottoporre i suggerimenti precedentemente elencati alla commissione CIPPS e ai tre comuni interessati per l'adozione di eventuali modifiche ai sensi dell'art. 2.2 della convenzione.

5. Conclusioni

Definire e modificare la pianificazione di un territorio già costruito ed insediato in modo disarmonico è un compito difficile, gravoso e fonte di conflitti.

Questa Commissione ha cercato di fornire qualche indicazione e suggerimento anche di dettaglio con l'intento di promuovere l'allestimento di un Piano regolatore armonico in linea con un Masterplan innovativo e coraggioso per le scelte auspiccate.

Per le considerazioni esposte la Commissione della Pianificazione del territorio propone a questo Onorando Consiglio Comunale di voler

risolvere

1. È adottata la Convenzione del 30 giugno 2010 per la pianificazione intercomunale del comparto del Pian Scairolo (PR-CIPPS) ai sensi dell'art. 16 RLALPT.
2. Il Municipio è richiesto di intraprendere attraverso gli organi di coordinamento del PR-CIPPS i passi necessari ad attivare i suggerimenti illustrati nel presente rapporto e riepilogati di seguito:
 1. riprendere per la variante di PR il perimetro previsto nel concorso d'urbanistica, con le aree residenziali e pubbliche di Barbengo, le aree residenziali e artigianali di Grancia, quelle dei quartieri di Pambio e Pazzallo-Senago, come pure le aree dello svincolo autostradale strategiche per la risoluzione dei problemi di mobilità e di interconnessione con la città,
 2. intraprendere una variante di PR generale per i quartieri di Pambio Noranco e Pazzallo, integrata nella pianificazione intercomunale, valutando gli aspetti fonici legati alla presenza dell'autostrada, inserendo nelle NAPR una percentuale di area verde vincolante, valorizzando il complesso monumentale della Chiesa di S. Pietro di Pambio,
 3. prevedere l'attribuzione dei diversi mandati previsti secondo la legge delle commesse pubbliche, e prendere delle misure per evitare conflitti d'interesse per gestori e esecutori,
 4. favorire il dialogo con l'associazione degli imprenditori AIP al fine di trovare soluzioni atte a mantenere la tempistica realizzativa e i contenuti previsti dell'intero progetto nell'interesse superiore, attivare richieste di contributi privati, ad esempio per trasporti pubblici aziendali e posteggi multifunzionali mirati al miglioramento della viabilità,
 5. realizzare il parco lineare (Greenskyrolo 6) definendo destinazioni d'uso compatibili con il verde, in modo da permettere parzialmente la riconversione degli edifici già presenti,
 6. inserire disposizioni per incentivare la ritenzione delle acque (vasche, tetti verdi) e considerare i progetti di rinaturazione della roggia Scairolo come pure quelli dell'USTRA per lo smaltimento delle acque meteoriche dall'autostrada,
 7. risolvere le problematiche viarie con le seguenti priorità: 1) nuove linee di bus, con collegamenti verso le stazioni FFS di Lugano e Paradiso, 2) sistemazioni viarie sullo svincolo autostradale, ampliamento del Park & Ride Fornaci con miglioramento della sua accessibilità, 3) nuova linea di tram, 4) realizzazione della strada pedemontana verso Grancia. Si ritiene che la necessità di tale strada debba essere verificata dopo la realizzazione degli interventi precedenti,
 8. contenere la capienza degli autosili a ovest dei centri commerciali, e valutare una maggiore concentrazione dei posteggi nel P&R a Pambio per permettere un maggiore utilizzo multifunzionale,
 9. coordinare gli interventi viari del Masterplan con quelli previsti da USTRA e Cantone, sì da garantire la viabilità non solo del comparto Pian Scairolo ma anche l'entrata a Lugano sud verso Lugano e Paradiso
 10. inserire in modo chiaro nel PR i percorsi ciclabili e pedonali con posteggi per cicli
 11. esaminare anche lo sviluppo residenziale del comparto e delle infrastrutture in modo coordinato fra i diversi comuni
 12. inserire nelle zone pubbliche AP – EP anche aree per attività giovanili e per lo sport
 13. prevedere disposizioni per incentivare l'utilizzo di energie rinnovabili e misure di risparmio energetico.
 14. sottoporre i suggerimenti precedentemente elencati alla commissione CIPPS e ai tre comuni interessati per l'adozione di eventuali modifiche ai sensi dell'art. 2.2 della convenzione.

3. E' concesso un credito di Fr. 300'000.- per lo svolgimento dei lavori di pianificazione intercomunale e di verifica delle modalità di gestione economico-finanziario per lo sviluppo del comparto.
4. L'utilizzo del credito è subordinato alla'approvazione della rispettiva quota parte dei Comuni di Collina d'Oro e Grancia e lo stanziamento del sussidio da parte dell'Autorità cantonale
5. L'importo sarà ammortizzato secondo le apposite tabelle

Per la Commissione della
Pianificazione del Territorio
Giovanni Balzani, relatore
Rolf Endriss, relatore
Cristina Zanini Barzaghi, relatrice
Gian Maria Bianchetti
Valentino Gilardi
Angelo Jelmini
Giordano Macchi
Raffaella Martinelli Peter
Giancarlo Re
Michel Tricarico
Giovanna Viscardi

Situazione attuale

Pambio Noranco

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|--------------|------------|------|-----------|
| AR-I | 85'605.00 | 0.80 | 68'484.00 |
| R3 | 5'145.00 | 0.60 | 3'087.00 |
| R2 | 7'490.00 | 0.40 | 2'996.00 |
| AP - EP | 3'563.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 101'803.00 | | 74'567.00 |

Lugano - Pazzallo

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|----------------------------------|------------|------|-----------|
| Zona commerciale artigianale sud | 92'990.00 | 0.80 | 74'392.00 |
| zona artigianale industriale | 18'090.00 | 1.00 | 18'090.00 |
| posteggi | 1'525.00 | 0.00 | 0.00 |
| AP - EP | 35'525.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 148'130.00 | | 92'482.00 |

Barbengo

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|----------------|-------------------|------|-------------------|
| R3 | 53'030.00 | 0.60 | 31'818.00 |
| R2 | 12'030.00 | 0.50 | 6'015.00 |
| Nucleo | 4'483.00 | 1.00 | 4'483.00 |
| AR-comm | 19'899.00 | 0.80 | 15'919.20 |
| AR-industriale | 129'419.00 | 1.00 | 129'419.00 |
| Agricola | 162'500.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 381'361.00 | | 187'654.20 |
| Lugano | 631'294.00 | | 354'703.20 |

56.9%

Grancia

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|-----------------------------|------------|------|-----------|
| Zona per attività intensive | 123'100.00 | 0.80 | 98'480.00 |
| Zona per attività estensive | 1'300.00 | 0.60 | 780.00 |
| Autostrada | 7'500.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 131'900.00 | | 99'260.00 |

15.9%

Collina d'Oro sez. Montagnola

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|--------------|------------|------|------------|
| Aca | 212'170.00 | 0.80 | 169'736.00 |
| AP | 17'690.00 | 0.00 | 0.00 |
| ZP | 2'750.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 232'610.00 | | 169'736.00 |

27.2%

Situazione Green SKYrolo

Pambio Noranco

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|---------------------|------------|------|-----------|
| Eventi (SK1) | 12'076.00 | 1.00 | 12'076.00 |
| Parco (SK6) | 44'275.00 | 0.00 | 0.00 |
| Commerciale A (SK2) | 28'435.00 | 1.70 | 48'339.50 |
| Div- (fuori GS) | 18'101.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 102'887.00 | | 60'415.50 |

Lugano - Pazzallo

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|---------------------|------------|------|------------|
| Eventi (SK1) | 28'104.00 | 1.00 | 28'104.00 |
| Commerciale A (SK2) | 105'507.00 | 1.70 | 179'361.90 |
| Commerciale B (SK3) | 13'605.00 | 1.50 | 20'407.50 |
| | 147'216.00 | | 227'873.40 |

Barbengo

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|-----------------------|-------------------|------|-------------------|
| Polo tecnologico SK4) | 121'500.00 | 1.00 | 121'500.00 |
| residenza (SK5) | 66'500.00 | 0.35 | 23'275.00 |
| Parco (SK6) | 187'623.00 | 0.00 | 0.00 |
| Nucleo (SK6) | 11'553.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 387'176.00 | | 144'775.00 |
| Lugano | 637'279.00 | | 433'063.90 |

Lugano

Grancia

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|-----------------------|------------|------|------------|
| Commerciale B (SK3) | 93'150.00 | 1.50 | 139'725.00 |
| Polo tecnologico SK4) | 9'150.00 | 1.00 | 9'150.00 |
| Parco (SK6) | 25'050.00 | 0.00 | 0.00 |
| Div- (fuori GS) | 7'500.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 134'850.00 | | 148'875.00 |

Grancia

Collina d'Oro sez. Montagnola

| Tipo di Zona | Superficie | IS | SUL |
|---------------------|------------|------|------------|
| Parco (SK6) | 156'035.00 | 0.00 | 0.00 |
| Commerciale A (SK2) | 21'275.00 | 1.70 | 36'167.50 |
| Commerciale B (SK3) | 55'300.00 | 1.50 | 82'950.00 |
| | 232'610.00 | | 119'117.50 |

Collina d'Oro

TOTALE

995'804.00

623'699.20

100.0%

1'004'739.00

701'056.40

Totale