

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVO AL MMN. 10217 CONCERNENTE L'ADOZIONE DELLE VARIANTI DI FASE 2 AL PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE DEL NUOVO QUARTIERE CORNAREDO (PR-NQC) DETERMINATE DALLE DECISIONI DELLA PROCEDURA DI ADOZIONE E AVENTI QUALE OBIETTIVO L'INTRODUZIONE DI QUOTE RESIDENZIALI NEI COMPARTI B E LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ DELLA CROCE VERDE

Lugano, 22 ottobre 2019

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

I. PREMESSA

La nostra Città ha in corso di realizzazione numerosi grandi progetti destinati a ridisegnare ed a mutare profondamente nel tempo l'assetto pianificatorio, viario e residenziale della Città.

Fra questi progetti di grande respiro, rientra quello denominato “*Nuovo quartiere di Cornaredo – NQC*”) che aspira ad essere, secondo le indicazioni pubblicate, il “*Progetto urbanistico per la nuova "porta di accesso" della Città*” (www.lugano.ch).

Da un punto di vista pianificatorio, i lavori sul comparto di Cornaredo sono stati avviati nel 2005. Va ricordato che lo stesso si estende fra i Comuni di Lugano, Canobbio e Porza e che la pianificazione è stata sviluppata ulteriormente sulla base di un concorso internazionale di urbanistica, svolto proprio per definire l'assetto territoriale di questa zona della Città a seguito dell'apertura della Galleria Vedeggio – Cassarate del 2012.

Il risultato formale di questo concorso, è stato l'elaborazione di un Masterplan (Master NQC) e l'introduzione del Piano Regolatore Intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR–NQC).

Il Consiglio di Stato, con risoluzione no. 861 del 15 febbraio 2012, ha approvato lo statuto dell'Agenzia Nuovo Quartiere Cornaredo (Agenzia NQC): ente autonomo di diritto pubblico comunale ai sensi dell'art. 193c LOC, preposto alla realizzazione delle opere pubbliche e alla promozione del Nuovo Quartiere Cornaredo.

Queste nozioni per ricordare, nella necessaria sintesi del presente rapporto e senza la necessità di spiegare nei dettagli il vasto e complesso progetto nel suo insieme, i suoi punti essenziali.

Di seguito, riproduciamo comunque la rappresentazione grafica del progetto nel suo insieme per una sua visione complessiva:



(cfr. www.cornaredo.ch)

(cfr. <https://www.lugano.ch/ambiente-territorio/grandi-progetti/quartiere-cornaredo.html>)

II. II MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10217

Con questo messaggio, il Municipio chiede che siano adottate le varianti di Fase 2 al PR-NQC così come integrate nelle NAPR (Norme di Attuazione del Piano regolatore) e nel Rapporto di Pianificazione (che ha comunque unicamente valore indicativo).

I punti essenziali del messaggio sono in sintesi tre:

- prevedere l'introduzione di quote residenziali per i comparti B del PR-NQC (cfr. allegati);
- introdurre degli adeguamenti volti a permettere degli interventi edificatori sul fondo no. 930 RFD di Lugano - Pregassona ipotizzati dalla Croce Verde;
- introdurre degli adattamenti per la piazza di giro di Via al Chiosso.

1. Considerazioni generali

Il PR-NQC, come ricordato, si propone di esaminare l'impatto provocato dall'apertura della Galleria Vedeggio – Cassarate, ma anche di integrare delle opere infrastrutturali del PTL (Piano dei Trasporti del Luganese) e di dare una nuova qualità urbanistica al comparto di Cornaredo quale *“porta di accesso all'agglomerato urbano del luganese con una vocazione specifica di quartiere degli eventi”* (come previsto nel Masterplan NQC).

L'iter di approvazione del PR-NQC ha comportato la necessità di procedere ad un consolidamento formale delle risultanze degli iter ricorsuali (nel frattempo esauriti) che si è concretizzato nell'attività dell'Agenzia NQC.

Tale consolidamento, che si manifesta nell'approvazione di Varianti di Piano Regolatore, si realizza sostanzialmente in due fasi:

- la prima (Fase 1) è riferita, per quanto concerne la Città di Lugano, al MMN. 9752. Tale messaggio è stato adottato dal Consiglio Comunale di Lugano nella sua seduta del 19 dicembre 2017 ed è attualmente pendente presso l'autorità cantonale per l'evasione di alcuni ricorsi.
Anche gli altri Legislativi coinvolti (Porza e Comano) hanno adottato i relativi messaggi municipali;
- la seconda (Fase 2) si riferisce al messaggio oggi in discussione ed alle richieste in esso contenute.

Le varianti di Fase 2 non comportano modifiche dei piani (ma di alcune NAPR) e non esplicano effetti sul Programma di realizzazione del PR-NQC.

Sono comunque necessarie dalle mutate condizioni quadro nel frattempo verificatesi per rapporto alle condizioni di impostazione presenti nel Masterplan NQC elaborato oltre 10 anni orsono.

2. Quote / componenti residenziali per i comparti B

Partendo da un'analisi delle condizioni quadro a livello economico (cfr. Rapporto di Pianificazione p. 3 e ss.) si è giunti alla conclusione che per i comparti B1, B2 e B3 (cfr. Piano delle Zone), la situazione allora pianificata non sia più in linea con lo sviluppo urbanistico nel frattempo realizzatosi nel quartiere e con quello ipotizzabile nell'immediato futuro.

Riprendendo le parole del messaggio (p. 9): *“e' quindi lecito domandarsi se, soprattutto per quel che riguarda i comparti B1 / B2 / B3, con il loro potenziale di sviluppo dell'ordine di 250/m mq. di SUL, senza le destinazioni previste a suo tempo (strutture espositive-congressuali, terziario di servizio del settore finanziario, superfici di vendita al dettaglio, ecc.) vi sia un “volano” economico sufficiente per poter sviluppare le potenzialità previste dal PR-NQC nei prossimi anni”*.

Un diverso approccio potrebbe portare ad un “*non sviluppo del concetto urbanistico di Cornaredo che faticherebbe quindi a costellarsi come la prestigiosa “porta di accesso al polo urbano”, restando piuttosto ancora un “svincolo autostradale nel niente”*” (Rapporto di pianificazione, p. 9).

Le varianti della Fase 2 sono state analizzate in conformità con il modello del PR-NQC e tenendo conto della modifica della contenibilità teorica, della domanda di mercato, della gestione della mobilità e delle finanze pubbliche (programma di realizzazione).

Per quanto riguarda gli aspetti specifici si rimanda al testo del messaggio ed alle puntuali indicazioni contenute nel Rapporto di pianificazione.

In sede di rapporto si ritiene importante riportare comunque:

- la tabella dell'introduzione delle quote residenziali per i comparti B (con limitazione della possibilità di utilizzazione quali residenze secondarie)
cfr. tabella 1
- la tabella dell'aumento della quota residenziale per Comune (ca. 850 unità)
cfr. tabella 2

tabella 1

<i>Zona edificabile</i>	<i>PR vigente</i>	<i>Variante di PR</i>
B1a	max. 10% SUL	max. 10% SUL
B1b	max. 10% SUL	max. 10% SUL
B1c (/ AP11 / AP12)	-	max. 50% SUL (di cui almeno 50% primaria)
B2b	-	max. 50% SUL (di cui almeno 50% primaria)
B3	-	max. 50% SUL (di cui almeno 80% primaria)
B2a	min. 70% SUL	min. 70% SUL (di cui almeno il 50% primaria)
C1	min. 50% SUL	min. 50% SUL (di cui almeno 50% primaria)
C2(-C3-D3)	min. 80% SUL	min. 70% SUL (di cui almeno 80% primaria)

tabella 2

Canobbio	circa + 300 abitanti nei comparti B2b e B3 TOTALE circa 800 abitanti potenziali nel comprensorio del PR-NQC (su circa 2'100 abitanti attualmente, con una quota futura NQC del 25% circa).
Lugano	circa + 300 abitanti nel comparto B1c TOTALE circa 425 abitanti potenziali nel comprensorio del PR-NQC (su circa 64'000 abitanti attualmente).
Porza	circa + 350 abitanti nel comparto B2b TOTALE circa 750 abitanti potenziali nel comprensorio del PR-NQC (su circa 1'600 abitanti attualmente, con una quota futura NQC del 30% circa).

3. Adattamenti per la sede della Croce Verde

Da anni la Croce Verde sta cercando nuove soluzioni per fronteggiare le sempre maggiori e pressanti esigenze legate alla sua preziosa ed importante attività a favore della collettività.

L'edificio esistente non è più in grado di garantire l'adeguato esercizio quotidiano e si è dovuto ricorrere alla locazione di stabili privati per trovare ulteriori spazi adatti.

Per lungo tempo la Direzione di Croce Verde ha portato avanti uno scenario di riposizionamento del proprio stabile che ha dovuto abbandonare.

Il nuovo scenario previsto prevede dunque la realizzazione di una nuova struttura al passo con i tempi per ca. 4'800 mq di SUL sul fondo no. 930 RFD di Lugano – Pregassona, con la conseguente necessità di spostare verso nord le strutture sportive esistenti (tennis e pista di roll – hockey).

Da un punto di vista fondiario, non si pongono particolari problemi, in quanto tutti i fondi interessati sono di proprietà della Città di Lugano.

Dal punto di vista pianificatorio, invece, pur prevedendo il comparto AP 8 la possibilità di insediare “*attrezzature ed edifici per attività sportive e sociali*” non prevede sufficienti possibilità edificatorie per le esigenze funzionali della Croce Verde.

Devono dunque essere adattate di conseguenza, anche in questo caso, le NAPR con una modifica dell'art. 25.1 NAPR NQC introducendo un nuovo indice di sfruttamento (pari a 1.0) e un'altezza massima per il fondo no. 930 (max. 17.5 alla gronda). (cfr. Rapporto pianificazione, p. 6 e ss).

4. Adattamenti per la piazza di giro di Via al Chiosso

In sede di procedura di autorizzazione del sistema stradale locale di Cornaredo, in particolare per la Via al Chiosso (oggi ancora una comproprietà privata), i proprietari hanno chiesto, nel rispetto degli obiettivi di funzionalità del sistema stradale, la possibilità di realizzare diversamente la piazza di giro già prevista, rispetto a quanto riportato nei piani.

Tenendo conto del fatto che la piazza di giro si rende comunque necessaria quale opera di urbanizzazione con lo sviluppo edilizio dei mappali coinvolti e che sono possibili soluzioni alternative, sempre a carico di detti mappali, è prevista una modifica marginale dell'art. 25.1 NAPR NQC che permette di autorizzare anche queste soluzioni differenti.

III. CONSIDERAZIONI FINALI

Le considerazioni del MMN. 10217, le spiegazioni del Rapporto di pianificazione, unitamente all'audizione del 4 giugno 2019 alla presenza dell'On. Angelo Jelmini e dell'arch. Marco Hubeli, hanno convinto i commissari firmatari del presente rapporto dell'esigenza di dare seguito tempestivamente alla realizzazione del dispositivo del MMN. 10217.

I commissari chiedono dunque al Consiglio Comunale di voler procedere in modo analogo adottando in votazione il dispositivo del MMN. 10217 dell'11 aprile 2019, ed invitano il Legislativo a voler

risolvere:

1. Sono adottate le varianti Fase 2 al Piano Regolatore intercomunale di Cornaredo (PR-NQC) integrate nelle seguenti componenti:
 - le norme di attuazione (NAPR);
 - il rapporto di pianificazione (indicativo).
2. Il Municipio è incaricato del seguito.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Mario Antonini, relatore
Michele Malfanti, relatore
Luisa Aliprandi
Luca Cattaneo
Morena Ferrari Gamba
Tiziano Galeazzi
Norman Luraschi
Ero Medolago
Sara Minoretti
Rupen Nacaroglu
Tessa Prati - con riserva
Carlo Zoppi - con riserva

Allegati:

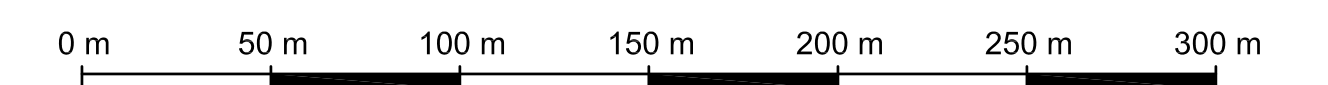
- Piano delle zone - 1 A (PR-NQC - 12.10.2017)
- Rapporto di Pianificazione (01.03.2019)
- NAPR – 1.3.2019 (elenco varianti proposte)



Legenda

- Perimetro PR-NQC
- Zona B1a
Nodo intermodale e funzioni integrate
- Zona B1b
Attività terziarie / amministrative
- Zona B1c
Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziarie/amministrative, di vendita
- Zona B2a
Residenza e attività terziarie / amministrative
- Zona B2b
Attività terziarie / amministrative
- Zona B3
Attività terziarie / amministrative
- Zona C1
Residenza e attività terziarie / amministrative
- Zona C2
Prevalentemente residenziale
- Zona D
Attività lavorativa e di produzione
- Zona Nucleo storico
- Area forestale
- Area soggetta a rumori
- Area di rispetto del fiume Cassarate
- AP
Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

- AP1(1) SUPSI Sede di Trevano
- AP1(2) SPAI Sede di Trevano
- AP1(3) SSPSS Scuola specializzata professioni sanitarie e sociali
- AP4 Belvedere di Canobbio
- AP5 Rimessa aziendale Trasporti pubblici di Lugano (TPL)
- AP6 Centro di raccolta separata dei rifiuti urbani (Ecocentro Ruggi)
- AP7 Area di svago e ricreazione (Piazza sul fiume Cassarate)
- AP8 Attrezzature ed edifici per attività sportive e sociali
- AP9 Attrezzature per lo svago, il tempo libero e lo sport
- AP10 Pista del ghiaccio (Resega)
- AP11 Palazzetto dello sport / Polo espositivo / fieristico
- AP12 Stadio calcistico
- AP13 Masseria di Comaredo
- AP14 Nodo intermodale
- AP15 Area di svago e ricreazione (Pratone di Trevano)
- AP16 Copertura artificiale della galleria Vedeggio - Cassarate
- AP17 Verde attrezzato / area giochi



PR-NQC



Comune di Canobbio
Città di Lugano
Comune di Porza

Varianti di Piano regolatore

Piano Regolatore Intercomunale
Nuovo Quartiere Cornaredo

1A - Piano delle zone

Data: 12 ottobre 2017
Scala 1 : 2000
Dim: 75 x 84

STUDI ASSOCIATI SA
via Zurigo 19 - 6904 Lugano
tel. 091 910 17 30 - fax 091 921 99 55
e-mail: info@sasa.ch

Testo in blu: stralci

Testo in rosso: modifiche/aggiunte

Titolo 1 Disposizioni generali e gestione del PR-NQC

Capo III Parametri Urbanistici e regole generali per l'edificazione

Art. 12 Indice di mobilità

L'indice di mobilità (Im) definisce il potenziale massimo di generazione di traffico (numero di movimenti all'ora m/h ogni 1000 mq di superficie edificabile del fondo SEF, in entrata oppure in uscita, a cui possono essere aggiunti il 50% di movimenti nella controdirezione), che può essere prodotto per unità di superficie edificabile utilizzata ~~a scopo non residenziale~~, durante i periodi di punta (giorni feriali: 16.00-19.00), nelle zone in cui esso è prescritto.

Nella licenza edilizia devono essere stabiliti:

- i provvedimenti che devono essere messi in atto dal proprietario/gestore per assicurare il monitoraggio del numero di movimenti effettivi nella fase di esercizio;
- le misure che il Municipio può imporre al proprietario/gestore di adottare in caso di constatato superamento, nella fase di esercizio, del numero di movimenti concesso (in particolare limitazione/divieto di utilizzo posteggi autorizzati; modifica taxa di stazionamento; limitazione superfici ad uso intensivo; limitazione orari d'esercizio; misure a carico del proprietario/gestore per la promozione del trasporto pubblico; ecc.). In casi particolari tali misure vengono disciplinate in un'apposita convenzione, richiamata nella licenza edilizia e che regola se del caso pure il contributo dell'istante alle opere di urbanizzazione.

Titolo 2 Le Componenti pianificatorie

Capo IV Contenuto dei Piani

Sezione A Piano delle Zone

[...]

Art. 24 Zone B

Le zone B si articolano nelle seguenti zone: B1a, B1b, B1c, B2a, B2b e B3, disciplinate nelle seguenti disposizioni.

24.3 Zona B1c

Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni **annesse**: terziario/amministrative, di vendita e **residenza** (si veda anche il successivo art. 27, Polo integrato Stadio/Fiera)

Modalità d'intervento

Piano di quartiere obbligatorio e perizia di mobilità secondo i disposti dell'art. 8 NAPR-NQC (vedi anche art. 27)

Funzioni ammesse

Residenza: massimo 50% della SUL realizzata (di cui almeno 50% primaria)

Attività terziario/amministrative
 Attività commerciali di vendita
 Attività espositivo/fieristiche
 Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione
 Attività per lo sport e il tempo libero

Parametri edilizi

Is	2,0 (minimo)	2,5 (massimo)
Altezza	30,0 metri (minimo)	45,0 metri (massimo)
Superficie verde minima	15% della SEF	
Im massimo	9 (m/h)	
GS	III	

Regolazione attività commerciali di vendita

In relazione alla SUL realizzata, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

Agevolazioni sui parametri edilizi

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

24.4 Zona B2a

Residenza e attività terziario/ amministrative

Funzioni ammesse

Residenza: minimo 70% della SUL realizzata (di cui almeno 50% primaria)

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Attività per lo sport e il tempo libero

Indici e parametri

Is	2,0
h massima	30,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	70 metri
Superficie verde	15% della SEF
Im	9 (m/h)
GS	II

24.5 Zona B2b

Attività terziarie/amministrative e residenza

Modalità d'intervento

Piano di quartiere obbligatorio e perizia di mobilità secondo i disposti dell'art. 8 NAPR-NQC (comparto nord)

Obbligo di riferimento urbanistico alla procedura di ricomposizione particellare secondo i disposti dell'art. 9 NAPR-NQC (su tutta la zona)

Funzioni ammesse

Residenza: massimo 50% della SUL realizzata (di cui almeno 50% primaria)

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Attività per lo sport e il tempo libero

Parametri edilizi

Is	2,0 (minimo)	2,5 (massimo)
Altezza	30,0 metri (minimo)	45,0 metri (massimo)
Superficie verde minima	15% della SEF	
Im massimo	9 (m/h)	
GS	III	

Non sono ammessi accessi diretti su via Sonvico, ad eccezione delle entrate – uscite con svolta a destra se non in conflitto con la conduzione del traffico principale.

Regolazione attività commerciali di vendita

In relazione alla SUL realizzata, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

Agevolazioni sui parametri edilizi

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

Limitazioni

Per il comparto sud valgono comunque le disposizioni dell'art. 8 NAPR-NQC in merito ai criteri per un corretto inserimento urbanistico e architettonico e le modalità di ottenimento di concessioni ai parametri edilizi di riferimento, ad eccezione dell'obbligo di allestire un PQ.

24.6 Zona B3

Attività terziarie/amministrative e residenza

Modalità d'intervento

Piano di quartiere obbligatorio e perizia di mobilità secondo i disposti dell'art. 8 NAPR-NQC

Funzioni ammesse**Residenza: massimo 50% della SUL realizzata (di cui almeno 80% primaria)**

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività di produzione

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Parametri edilizi

Is	1,5 (minimo)	2,0 (massimo)
Altezza	30,0 metri (minimo)	45,0 metri (massimo)
Superficie verde minima	15% della SEF	
Im massimo	9 (m/h)	
GS	III	

Regolazione attività commerciali di vendita

In relazione alla SUL realizzata, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

Agevolazioni sui parametri edilizi

Sono ammesse nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni di cui al precedente art. 8.2.

Art. 25 Zona C

Le zone C si articolano nelle seguenti zone: C1 e C2 disciplinate nelle seguenti disposizioni.

25.1. Zona C1

Residenza e attività terziario/amministrative

Funzioni ammesse

Residenza: minimo 50% della SUL realizzata (di cui almeno 50% primaria)

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Indici e parametri

Is	1,8
Altezza massima	23,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	50 metri
Superficie verde minima	30% della SEF
GS	II

Regolazione attività commerciali di vendita

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

Limitazioni

La SUL non residenziale non può superare il 50% di quella complessiva ammessa. Le attività svolte devono essere compatibili con la residenza.

Sui fondi N. 365-366 viene introdotta una fascia da mantenere libera e agibile (vedi indicazione sul piano delle zone) per garantire la possibilità di inversione di marcia (piazza di giro). La superficie interessata alla fascia è computabile negli indici. **Possono essere autorizzate soluzioni alternative, nel rispetto della funzionalità viabilistica.**

25.2. Zona C2

Prevalentemente residenza

Funzioni ammesse

Residenza: minimo 70% della SUL realizzata (di cui almeno 80% primaria)

Attività terziario/amministrative

Attività commerciali di vendita

Attività alberghiere/congressuali e di ristorazione

Indici e parametri

Is	1,0
Altezza massima	15,0 metri
Lunghezza massima degli edifici	50 metri
Superficie verde minima	30% della SEF
GS	II

Regolazione attività commerciali di vendita

In relazione alla SUL complessiva, massimo 5% alimentare (dimensione massima per esercizio: 500 mq di superficie di vendita) e 10% non alimentare (dimensione massima per esercizio: 1.500 mq di superficie di vendita), cumulabili.

Sezione D Attrezzature ed edifici d'interesse pubblico

Art. 49 Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Il Piano delle zone indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.

La sistemazione di dettaglio dei fondi AP/EP sarà specificata dai singoli progetti di realizzazione.

Deroghe alle disposizioni edilizie sono ammesse quando siano dati i presupposti di un bisogno oggettivamente fondato in relazione alla particolare natura e necessità degli edifici e degli impianti.

Zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Il Piano delle zone indica i fondi riservati alla realizzazione di attrezzature ed edifici di interesse pubblico (AP/EP) e le relative destinazioni.

AP 8 Attrezzature ed edifici per attività sportive e sociali (esistente)

Fondi nn. 929 – 930 – 972 parz. – 976 parz. – 1146 RFD Lugano - Sezione Pregassona

Is = 0,2 (per manufatti di servizio delle attrezzature sportive e sociali)

1,0 sul fondo n. 930 RFD per attività della Croce Verde

h massima = h esistente

17,5 m alla gronda per il fondo n. 930 RFD per attività della Croce Verde

Superficie verde minima 25% della SEF

GS = II

III per il fondo n. 930 RFD

Comuni di Canobbio - Lugano - Porza

PR - NQC

Piano Regolatore intercomunale – Nuovo Quartiere Cornaredo

VARIANTI DI PR FASE 2

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Progettista

Studi Associati SA, Lugano



Data: **1 marzo 2019**

Versione per l'adozione da parte dei Consigli comunali

INDICE

1. INTRODUZIONE	3
2. I MOTIVI ALLA BASE DELLE VARIANTI	4
2.1 LE MUTATE CONDIZIONI QUADRO	4
2.1.1 I grandi centri commerciali generatori di traffico	4
2.1.2 Le attività di servizio terziario	5
2.1.3 I “grandi eventi”	5
2.2 LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ DELLA CROCE VERDE	6
2.3 CONCLUSIONE	9
3. LA COERENZA CON IL MODELLO URBANISTICO NQC	10
3.1 IL CONCETTO DEL VERDE QUALE ASSE PORTANTE	11
3.2 LA GESTIONE DELLA MOBILITÀ	11
3.3 LA QUALITÀ DELLA COSTRUZIONE	11
3.4 LA DOTAZIONE DI STRUTTURE SCOLASTICHE	12
4. TEMI SCATURITI IN SEDE DI PROCEDURA	14
5. VALUTAZIONE DI CONTENIBILITÀ	15
6. I CONTENUTI DELLA FASE 2 DELLE VARIANTI	17
7. LA VALUTAZIONE DELLE VARIANTI	18
7.1 CONFORMITÀ PIANIFICATORIA E CONTENIBILITÀ	18
7.2 CONFORMITÀ CON GLI SCENARI DI SVILUPPO	20
7.3 LA GESTIONE DELLA MOBILITÀ	21
7.4 IMPATTO SOCIO-ECONOMICO	22
8. PROCEDURA	26
ALLEGATO: MODIFICHE NAPR-NQC	26

1. INTRODUZIONE

La pianificazione del comparto territoriale intercomunale di Cornaredo (situato in territorio dei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza) è stata avviata nel 2005, a partire dal Masterplan NQC (Nuovo Quartiere Cornaredo), risultato formale di un concorso internazionale di urbanistica svolto per definire l'assetto territoriale del comparto con l'apertura della nuova galleria Vedeggio – Cassarate (avvenuta nel 2012).

Il Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC), primo piano del suo genere a livello cantonale, è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione N. 3370 del 30 giugno 2010.

Nella sua approvazione, il CdS apportava modifiche d'ufficio, segnalava alcune decisioni che richiedevano l'adozione tramite variante e respingeva i 15 ricorsi inoltrati dai privati contro l'adozione del PR-NQC. Dei sette ricorsi inoltrati contro la decisione del CdS, il TRAM ne accoglieva nel 2010 due soli, di cui uno parzialmente.

L'Agenzia NQC, organo delegato dai Municipi di Canobbio, Lugano e Porza per le tematiche inerenti l'attuazione del PR-NQC, operativo sulla base di un mandato di prestazioni pluriennale dalla fine del 2012, avviava i lavori di adeguamento del PR-NQC seguito alle decisioni espresse in sede di adozione e pubblicazione del piano intercomunale ed inoltrava con data 1 dicembre 2015 un Piano di indirizzo con la richiesta di Esame preliminare dipartimentale (EP), atto che veniva rilasciato dal Dipartimento del territorio (DT) nel giugno 2016.

L'Agenzia NQC decideva quindi – soprattutto a seguito delle risultanze dell'EP riguardo al tema dell'introduzione delle quote residenziali nei comparti sinora puramente lavorativi, che avrebbe implicato importanti verifiche tecniche difficilmente compatibili con le esigenze di apporre i necessari correttivi formali al PR-NQC in tempi utili – di procedere nel consolidamento formale delle varianti in due fasi successive distinte, demandando il tema delle quote residenziali (e le necessarie verifiche tecniche) alla seconda (alla quale si aggiunge ora il tema di alcune modifiche legate all'attività già presente in loco della Croce Verde).

Le varianti di Fase 1 sono state elaborate ed adottate dai legislativi nel 2017 e pubblicate nel maggio 2018. Attualmente, si sta procedendo con l'evasione dei 9 ricorsi inoltrati al CdS, in vista della loro approvazione.

2. I MOTIVI ALLA BASE DELLE VARIANTI

2.1 LE MUTATE CONDIZIONI QUADRO

Il concetto di sviluppo del comparto di Cornaredo data ormai di quasi 20 anni e le condizioni quadro a livello soprattutto economico sono sostanzialmente mutate nel corso degli anni 2000.

Si ricorda che l'impostazione data per quella che si voleva (e si vuole tutt'ora) diventasse una nuova e prestigiosa "porta di accesso" al polo urbano Luganese verteva su alcuni assunti di base, che si tratta ora di verificare:

1. La limitazione del proliferare dei centri commerciali (grandi generatori di traffico) e delle superfici di vendita al dettaglio;
2. L'identificazione di potenziali di sviluppo all'interno della cintura urbana per le attività di servizio terziario;
3. L'esigenza di trovare spazi per "grandi eventi".

2.1.1 I grandi centri commerciali generatori di traffico

il tema dei Grandi generatori di traffico (GGT), in particolare la preoccupazione predominante nell'impostazione del concetto di sviluppo di Cornaredo di "non creare un secondo Pian Scairolo", si è notevolmente affievolito negli ultimi anni, sia per motivi economici stessi (concorrenza estera, shopping online, ecc.), sia per l'introduzione di una quadro formale-pianificatorio più preciso e vincolante (scheda PD-R6 GGT, regolamentazione dei posteggi, ecc.).

Quello che in termini di promozione immobiliare poteva allora essere uno dei fattori determinanti, vincolato nel PR-NQC con quote massime di SUL, risulta oggi essere un "motore" per lo sviluppo degli investimenti di minore portata.

Non va infatti dimenticato che nel comparto di Cornaredo, la recente ristrutturazione di un centro commerciale esistente e la realizzazione nelle immediate adiacenze di altre nuove strutture per il commercio al dettaglio ha comunque portato a largamente soddisfare il fabbisogno a livello comprensoriale di superfici di vendita al dettaglio su grande scala.

2.1.2 Le attività di servizio terziario

Durante gli anni '80 e '90 era in atto una chiara tendenza di dislocazione di attività terziarie, soprattutto quelle di back-office nel settore finanziario, fuori del contesto cittadino-urbano. Oltre ai problemi legati all'accessibilità (traffico), non risultavano disponibili grandi superfici per lo sviluppo di investimenti immobiliari e il concetto urbanistico dello sviluppo di Cornaredo veniva impostato a partire dall'ipotesi di un vero e proprio "polo di sviluppo del terziario" limitando notevolmente altre destinazioni, in particolare confinando il residenziale nelle fasce limitrofe pedemontane.

Anche in questo caso, come già per il settore della vendita al dettaglio analizzato precedentemente, le condizioni economiche di mercato si sono notevolmente modificate, in particolare nel settore finanziario (flessione della piazza finanziaria, delocalizzazione, digitalizzazione, ecc.), riducendo notevolmente la domanda per investimenti in grandi spazi per le attività di servizio terziario. Si consideri inoltre che anche il potenziale legato alle attività di servizio pubblico (tranne la concentrazione delle attività amministrative della Città di Lugano sul PSE) e para-pubblico (formazione, ecc.) hanno oggi logiche e destinazioni diverse da Cornaredo.

2.1.3 I "grandi eventi"

Data la sua accessibilità ottimale, sia in termini attuali di traffico motorizzato (galleria Veduggio-Cassarate), sia in termini futuri (nodo intermodale, tram-treno), il concetto di sviluppo di Cornaredo è stato impostato anche in funzione della possibilità di poter diventare un "polo specializzato" dell'agglomerato per attività legate ai "grandi eventi" in genere (sportivi, ma non solo).

Gli sviluppi recenti hanno ad alcune decisioni di localizzazione di queste attività verso altre destinazioni, ad esempio le attività congressuali-alberghiere (incluse attività espositivo-fieristiche) al Campo Marzio e le attività formative-universitarie verso Molino Nuovo e la Stazione FFS (se non in altri distretti cantonali).

Resta pertanto a Cornaredo, oltre alla pista del ghiaccio esistente, l'ipotesi di sviluppare un polo sportivo attorno allo stadio, la cui fattibilità economica è oggi determinata dalla possibilità di realizzare anche cosiddetti "contenuti mantello". Considerate le limitate potenzialità residue del settore commerciale di vendita al dettaglio e del terziario di servizio, i modelli pubblico-privato rendono interessanti e fattibili queste ipotesi con la possibilità di realizzare anche contenuti residenziali-abitativi (non previsti a tutt'oggi dal PR-NQC).

2.2 LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ DELLA CROCE VERDE

Da diversi anni ormai la Croce Verde sta cercando di identificare le migliori modalità per uno sviluppo a medio-lungo termine delle sue attività a livello regionale, anche per quel che riguarda le accresciute esigenze di spazi necessari per l'amministrazione e servizi accessori legati all'attività principale (formazione, cure medico-dentarie, ecc.).

L'ipotesi che per anni si riteneva la più plausibile, cioè la realizzazione di una nuova struttura centrale nel comparto di Povrò alle Cinque Vie, con lo spostamento e la centralizzazione delle sedi di Cornaredo ed Agno, è recentemente caduta per problemi di ordine pianificatorio (che non sono oggetto di analisi del presente rapporto).

La direzione ha pertanto riallineato lo scenario di sviluppo delle sue attività a partire dall'ipotesi di mantenere l'attività a Cornaredo, sulla base di un concetto di sviluppo che necessita la messa a disposizione di nuovi spazi oltre a quelli esistenti sul fondo N. 1021 RFD Lugano sezione Pregassona.

A tale proposito va rilevato che l'edificio esistente già da oltre 10 anni non adempie più alle esigenze funzionali necessarie a garantire l'esercizio quotidiano, avendo la Croce Verde dovuto affittare in stabili privati ulteriori spazi per diverse centinaia di metri quadri. L'edificio esistente sarà utilizzato in futuro, una volta realizzata la nuova sede in conformità alle disposizioni di PR in vigore, per soddisfare la crescente domanda di attività di servizio complementari e funzionalmente legate all'attività principale della Croce Verde.

Trattasi quindi di garantire la realizzazione di una nuova struttura al passo con i tempi per ca. 4'800 mq di SUL sul fondo n. 930 RFD, con la conseguente necessità di spostare verso nord le strutture sportive esistenti (tennis e pista di roll-hockey).

Croce Verde ha elaborato, coinvolgendo anche il Tennis Club Lugano, insieme ai servizi tecnici della Città di Lugano, proprietaria dei fondi, una verifica territoriale di grande massima che fa da base per la presente variante della Zona AP8 e che viene illustrata dall'immagine alla pagina seguente.

Dal punto di vista fondiario, la questione non pone particolari problemi, essendo tutti i mappali di proprietà della Città di Lugano, mentre dal punto di vista pianificatorio il PR-NQC, pur prevedendo nel comparto specifico AP8 la possibilità di ivi insediare "attrezzature ed edifici per attività sportive e sociali", non prevede sufficienti possibilità edificatorie per soddisfare le esigenze della Croce Verde (risultando un I.s. = 0.2 assolutamente inadeguato).



Verifica di grande massima delle potenzialità per la sistemazione futura della zona AP8

2.3 PIAZZA DI GIRO VIA AL CHIOSSO

In sede di procedura di autorizzazione per la realizzazione del sistema stradale locale di Cornaredo (strade di servizio previste dal PR-NQC, così come adottate con le varianti di Fase 1), in particolare per quel che riguarda la via al Chiosso (oggi ancora un comproprietà privata), i proprietari dei sedimi siti nella parte terminale della strada hanno proposto, sempre nel rispetto degli obiettivi di funzionalità del sistema stradale, la possibilità di una realizzazione differente della piazza di giro rispetto a quanto riportato nei piani.

Per la realizzazione della piazza di giro, necessaria per permettere un'inversione di marcia agli utenti automobilistici, ma soprattutto ad eventuali mezzi pesanti, si era prevista una sistemazione a carico dei proprietari/istanti lungo mappali N. 365 e 366 RFD Porza, con vincolo riportato nel piano delle zone e specificato all'art. 25.1 delle NAPR-NQC.

L'art. 29 NAPR-NQC "Piazze di giro e marciapiedi privati" in fase di approvazione già prevede che "Una modifica delle loro dimensioni ed ubicazione è possibile unicamente in presenza di un progetto esecutivo che permetta di rispondere in modo adeguato alle esigenze della circolazione". In considerazione del fatto che la piazza di giro si renderà necessaria quale opera di urbanizzazione con lo sviluppo edilizio di detti mappali e che sono effettivamente immaginabili soluzioni alternative, sempre a carico di detti fondi, per una maggiore chiarezza dell'apparato normativo si è prevista una modifica marginale anche dell'art. 25.1 NAPR-NQC che esplicitamente permette di autorizzare anche soluzioni differenti da quelle vincolate nel piano.

2.4 CONCLUSIONE

A partire dall'analisi delle condizioni quadro a livello economico, possiamo affermare che, a differenza di quanto ipotizzato ai tempi dell'impostazione del concetto di sviluppo di Cornaredo già oltre 10 anni fa, i fattori principali che potevano determinare la domanda di superfici edificabili legate al concetto urbanistico codificato dal PR-NQC (il "Quartiere degli eventi" e quello del terziario-amministrativo), sono sostanzialmente mutati.

È quindi lecito domandarsi se, soprattutto per quel che riguarda i comparti B1 / B2 / B3, con il loro potenziale di sviluppo dell'ordine di 250'000 mq di SUL, senza le destinazioni previste a suo tempo (strutture espositive-congressuali, terziario di servizio del settore finanziario, superfici di vendita al dettaglio, ecc.) vi sia un "volano" economico sufficiente per poter sviluppare le potenzialità previste dal PR-NQC nei prossimi anni.

Evidentemente, il risultato potrebbe essere quello di un non-sviluppo del concetto urbanistico di Cornaredo, che faticherebbe quindi a costellarsi come la prestigiosa "porta di accesso al polo urbano", restando piuttosto ancora uno "svincolo autostradale nel niente" (una situazione che a suo tempo si voleva assolutamente evitare con il concorso internazionale di urbanistica).

Sarà ripreso successivamente anche la questione di conformità con il Programma di agglomerato del Luganese che prevede per il comparto strategico regionale della "Porta nord" del polo urbano (di cui Cornaredo è parte integrante, insieme al Piano della Stampa) un importante sviluppo correlato dai necessari investimenti infrastrutturali per la gestione della mobilità.

La logica ormai predominante a livello formale-pianificatorio (vedi in particolare le recenti modifiche del quadro legale e del Piano direttore cantonale, coerente con un modello di sviluppo dominante in altre città svizzere) verso un auspicato "sviluppo centripeto" dell'insediamento, con mix di funzioni all'interno del comparto stesso, giustifica pertanto di rivedere i contenuti del concetto di sviluppo di Cornaredo a partire dall'ipotesi di un maggiore contenuto residenziale.

3. LA COERENZA CON IL MODELLO URBANISTICO NQC

Il rapporto di pianificazione del 2007 riassumeva così **“Il nuovo quartiere terziario e amministrativo”**

“La strada di raccolta adiacente al pratone di Trevano genera l’allineamento di un fronte edificato a destinazione prevalentemente terziaria e amministrativa, con una integrazione di funzioni residenziali sul lato del pratone, dando forza e consistenza al disegno ambientale e paesaggistico del verde.

Tra questa e la nuova via Sonvico, una fascia densamente edificata genera un tessuto prevalentemente terziario e commerciale: la vera e propria porta urbana indicata dal Concorso internazionale di idee, immagine e carattere del quartiere per il sistema delle attività e del commercio. [...]

I volumi edilizi di differente altezza diventano l’occasione per collocare una serie di funzioni di natura mista e collettiva, in modo da creare un luogo dalla significativa interferenza tra pubblico e privato trasformando come detto il quartiere in una nuova porta urbana, animata alle diverse ore del giorno.”

La domanda da porsi quindi, volendo se del caso adeguare i contenuti del PR-NQC alle mutate condizioni quadro, è dapprima quella relativa alla validità del modello urbanistico identificato nel 2004 con il concorso internazionale e codificato nel Masterplan NQC nel 2005, in particolare quali siano le eventuali conflittualità con l’introduzione di maggiori contenuti residenziali e il conseguente sviluppo di un quartiere misto.

Si ritiene che di principio il modello urbanistico di riferimento possa (e debba) essere mantenuto anche quale corollario dello sviluppo di Cornaredo quale quartiere misto in considerazione delle sue intrinseche qualità, legate in particolare:

- all’offerta di spazi verdi;
- al concetto di gestione della mobilità;
- alle modalità costruttive previste (volumi).

3.1 IL CONCETTO DEL VERDE QUALE ASSE PORTANTE

Cornaredo si svilupperà in un contesto di importanti investimenti nella riqualifica del verde pubblico, in particolare l'asse fluviale del Cassarate e il Pratone di Trevano.

Originariamente previste come aree al servizio della attività del "Quartiere degli eventi" e di tutto l'agglomerato urbano, questi spazi pubblici riqualificati si prestano in maniera ottimale anche quali aree di svago di prossimità per eventuali futuri contenuti residenziali in loco.

3.2 LA GESTIONE DELLA MOBILITÀ

Per il comparto di Cornaredo è previsto uno sviluppo importante delle infrastrutture per una gestione sostenibile della mobilità, in particolare per quel che riguarda il trasporto pubblico e la fitta rete mobilità lenta in fase di realizzazione, che si addice anche ad un comprensorio con maggiori contenuti residenziali.

Si ricorda inoltre che tutto il comprensorio di Cornaredo, oltre alle esperienze pratiche in corso di car pooling/car sharing e di mobilità aziendale, è governata da un modello di gestione della mobilità, con la definizione di un indice di mobilità (i.m.) per i contenuti non-residenziali a tutela della capacità stradale e della conseguente limitazione dell'impatto potenziale sull'ambiente.

3.3 LA QUALITÀ DELLA COSTRUZIONE

Le edificazioni dei singoli "isolati" a partire da vincoli precisi di qualità architettonico-urbanistico (permeabilità, esposizione al rumore, ecc.) è già oggi vincolato tramite l'allestimento di Piani di quartiere. Questi potranno sicuramente essere correlati di disposizioni riguardo la qualità insediativa di tipo (parzialmente) residenziale.

in generale, si ritengono le modalità costruttive previste dal Masterplan e codificate dal PR-NQC "volumi edilizi di differente altezza") in linea anche con lo sviluppo di un quartiere a contenuti residenziali di qualità, secondo una logica molto urbana ed oggi ricercata.

3.4 LA DOTAZIONE DI STRUTTURE SCOLASTICHE

Come già indicato nella precedente analisi del concetto urbanistico NQC, lo sviluppo di una maggiore quota residenziale a Cornaredo si inserirebbe in un contesto di offerta di spazi per le attività di svago e di ricreazione di prossimità ottimale.

Con la presenza di infrastrutture sportive (esistenti e pianificate) anche questo aspetto sicuramente permette di qualificare notevolmente lo sviluppo di un quartiere misto.

L'analisi va pertanto concentrata sull'offerta di strutture scolastiche, in particolare per quel che riguarda la scuola dell'infanzia (SI) e la scuola elementare (SE).

Per quel che riguarda la scuola media e altre offerte di formazione si ritiene infatti che l'offerta sia già oggi molto buona, determinata dalla presenza nel raggio di 500 m di ben due scuole medie (SM) cantonali (Canobbio e Pregassona), oltre che delle scuole professionali a Trevano.

L'analisi di domanda potenziale per la SI e la SE, eseguita in collaborazione con i servizi tecnici della Città di Lugano a partire dalle ipotesi del Rapporto di indirizzo del 2015, è riassunta nella seguente tabella (percentuale in relazione alla popolazione prevista):

			Σ NQC	Lugano	Canobbio	Porza
Percentuali alunni	3.00%	SI	60	13	24	23
Percentuali alunni	4.00%	SE	80	17	32	31

Le percentuali di alunni sono valori standard utilizzati a livello cantonale e fanno riferimento alla seguente ipotesi di sviluppo della socio-economica di Cornaredo per i prossimi 15 anni (dati che saranno giustificati successivamente):

NQC SEN	Lugano	Canobbio	Porza	Σ		Lugano		Canobbio		Porza	
	SEN	SEN	SEN	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI
207'385	75'905	74'710	56'770	1'997	6'201	427	2'878	808	1'559	763	1'764

Il PR-NQC non prevede nessuna ipotesi per l'insediamento di nuove strutture per la SI e la SE, non da ultimo proprio anche per l'impostazione data a suo tempo al concetto di sviluppo non-residenziale. Va comunque ricordato che nel comprensorio del PR-NQC è già oggi presente un importante comprensorio scolastico cantonale, con evidenti potenzialità di sviluppo, se del caso, anche per le strutture comunali.

Le sedi esistenti nei singoli comuni si trovano tutte fuori dal comprensorio del PR-NQC: per Lugano la SI Ronchetto e la SE Gerra, mentre per Canobbio e Porza si tratterebbe di far capo alle strutture esistenti in prossimità dei nuclei insediativi.

Si ritiene che questo tema possa essere risolto indipendentemente da modifiche di ordine pianificatorio previste, a partire dalle seguenti ipotesi operative:

- servizio di trasporto scolastico alle sedi di Canobbio e Porza;
- ampliamento strutture esistenti alla Gerra (Lugano), con convenzione intercomunale per il servizio dei bambini provenienti da Canobbio e Porza;
- eventuale nuova sede di SI/SE NQC nel comprensorio scolastico cantonale (Parco di Trevano, già convenientemente azionato e facilmente raggiungibile), qualora la domanda eccedesse quella prevista.

4. TEMI SCATURITI IN SEDE DI PROCEDURA

Nella tabella seguente viene ricordata la modifica delle quote di residenza contenuta nella proposta sottoposta ad EP, sulla quale ha avuto modo di esprimersi anche il Consiglio comunale di Porza nella seduta del 19 dicembre 2016, confermando la proposta del Municipio di voler ulteriormente approfondire la tematica in relazione ai possibili impatti socio-economici per il proprio Comune.

Zona edificabile	PR vigente	Variante di PR
B1a	max. 10% SUL	max. 10% SUL
B1b	max. 10% SUL	max. 10% SUL
B1c (/ AP11 / AP12)	-	max. 50% SUL (di cui almeno 50% primaria)
B2b	-	max. 50% SUL (di cui almeno 50% primaria)
B3	-	max. 50% SUL (di cui almeno 80% primaria)
B2a	min. 70% SUL	min. 70% SUL (di cui almeno il 50% primaria)
C1	min. 50% SUL	min. 50% SUL (di cui almeno 50% primaria)
C2	min. 80% SUL	min. 70% SUL (di cui almeno 80% primaria)

Il Consiglio comunale di Porza chiedeva esplicitamente di effettuare una valutazione sull'impatto economico-finanziario che potrà avere una struttura come quella che sta sorgendo attualmente sul comparto C1 e di estenderlo sulle conseguenze (costi sociali, strutture scolastiche ecc.) che ulteriori insediamenti a forte carattere residenziale avranno sulla struttura del Comune e dell'intero comparto NQC, ipotizzando che il modello NQC di riparto degli introiti fiscali debba in futuro tenere conto anche delle spese connesse con le destinazioni d'uso dei vari insediamenti.

Il DT dal canto suo, nell'EP del 2016 (cap. 5.8 p. 16) «ricorda che dell'aumento di unità insediative a seguito dei contenuti residenziali dovrà darne conto anche la contenibilità del PR, che dovrà essere conseguentemente aggiornata. Non si tratterà unicamente di fornire un dato quantitativo bensì di un dato desunto in funzione degli sviluppi della Città, degli spazi abitativi e del mercato dell'alloggio».

5. VALUTAZIONE DI CONTENIBILITÀ

L'NQC interessa un'area edificabile di 207'385 mq, corrispondenti ad una SUL complessiva di 396'164 mq, risultante dai differenti indici di sfruttamento (sempre ipotizzati nello sviluppo massimo, inclusi bonus).

Sulla base di questi dati è stato calcolato il numero di abitanti e di posti di lavoro che l'area può generare con un grado di attuazione del PR pari all'80%. La tabella sottostante riporta i dati relativi alla Superficie edificabile netta (SEN), agli indici di sfruttamento (IS); la Superficie Utile Lorda (SUL); la percentuale di Abitanti (Ab) e di posti di lavoro (PI) per le singole Zone del PR e il grado di attuazione (GA).

Si segnala che per il calcolo degli abitanti (Ab) è stato utilizzato un parametro di 50 mq di SUL per abitante e per i posti di lavoro (PI) un parametro di 35 mq SUL per unità.

ZONA	SEN mq	IS	SUL mq	Ab %	PI %	GA %	Ab	PI
B1a	22'225	2.5	55'563	10%	90%	80%	89	1143
B1b	15'370	2.5	38'425	10%	90%	80%	61	790
B1c/PSE	17'000	2.5	42'500	50%	50%	80%	340	486
B2a	8'400	1.5	12'600	70%	30%	80%	141	86
B2b	40'250	2.5	100'625	50%	50%	80%	805	1150
B3	8'320	2.0	16'640	50%	50%	80%	133	190
C1	19'270	1.8	34'686	50%	50%	80%	277	396
C2	39'400	1.0	39'400	70%	30%	80%	441	270
D1 / D2	37'150	1.5	55'725		100%	80%	0	1274
	207'385		396'164				2'288	5'786

Tabella 1 – Aree delle Zone e parametri di PR NQC [fonte Agenzia NQC, elaborazione DPAM]

Di seguito si riporta la tabella relativa al numero di abitanti e di posti di lavoro che il comparto può generare suddivisi sui singoli Comuni.

ZONA	NQC	Lugano	Canobbio	Porza	Σ NQC		Lugano		Canobbio		Porza	
	SEN	SEN	SEN	SEN	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI
B1a	22'225	6'385	0	15'840	89	1'143	26	328	0	0	63	815
B1b	15'370	15'370	0	0	61	790	61	790	0	0	0	0
B1c/PSE	17'000	17'000	0	0	340	486	340	486	0	0	0	0
B2a	8'400	0	4'820	3'580	141	86	0	0	81	50	60	37
B2b	40'250	0	22'170	18'080	805	1'150	0	0	443	633	362	517
B3	8'320	0	8'320	0	133	190	0	0	133	190	0	0
C1	19'270	0	0	19'270	277	396	0	0	0	0	277	396
C2	39'400	0	39'400	0	441	270	0	0	441	270	0	0
D1 / D2	37'150	37'150	0	0	0	1'274	0	1'274	0	0	0	0
	207'385	75'905	74'710	56'770	2'288	5'786	427	2'878	1'099	1'143	763	1'764

Tabella 2 - Ripartizione Abitanti e Posti di lavoro NQC [fonte Agenzia NQC, elaborazione DPAM]

Dai calcoli emerge come nel comprensorio del PR-NQC potranno quindi insediarsi complessivamente 2'288 Abitanti e 5'786 Posti di Lavoro.

Si ricorda che, con l'approvazione del PR-NQC nel 2010, il Consiglio di Stato aveva eseguito una sua valutazione di contenibilità (pag. 16 Ris. N. 3370 del 30 giugno 2010, senza considerare i bonus previsti dal PR-NQC), giungendo alla conclusione che "i dati rilevanti della contenibilità teorica danno quindi 5'467 PL e 1'024 Ab per un totale di 6'491 UL".

L'introduzione delle quote residenziali nei comparti B del PR-NQC comporta quindi un aumento teorico delle UI abitative di poco più di 1000 unità, raddoppiandole di fatto, mentre la contenibilità complessiva non viene ad essere sostanzialmente modificata (l'aumento apparente è da ricondurre unicamente all'applicazione nei calcoli dei bonus massimi).

La ripartizione percentuale delle UI tra i 3 Comuni è la seguente:

Lugano		Canobbio		Porza	
Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI
18.67%	49.74%	48.03%	19.76%	33.34%	30.49%

Tabella 3 - Ripartizione percentuale Abitanti e Posti di lavoro NQC [fonte Agenzia NQC, elaborazione DPAM]

6. I CONTENUTI DELLA FASE 2 DELLE VARIANTI

Richiamato quanto indicato nei capitoli precedenti, le varianti del PR-NQC si pongono quali obiettivi delle varianti di Fase 2:

- L'introduzione di quantitativi massimi di quote residenziali all'interno dei comparti B del PR-NQC, con limitazione della residenza secondaria, per la realizzazione di un quartiere misto e relativo obbligo di quote minime di residenza primaria;
- L'aumento degli indici edificatori nella Zona AP8 per permettere la realizzazione degli ampliamenti necessari all'attività della Croce Verde.
- Una modifica limitata dell'art. 25.1 relativo al comparto C1, che permette di autorizzare soluzioni alternative relative alla Piazza di giro di via al Chiosso.

Le proposte di quote residenziali del Piano di indirizzo del 2015 sono pertanto confermate, mentre le rappresentazioni grafiche delle varianti di Fase 1 non necessitano di modifiche, motivo per cui le varianti si limitano all'apparato normativo delle NAPR-NQC adottato dai legislativi nel 2017 (varianti di Fase 1).

7. LA VALUTAZIONE DELLE VARIANTI

Le varianti proposte sono state analizzate per quel che riguarda il loro impatto su:

- la conformità pianificatoria (contenibilità);
- la domanda di mercato;
- la gestione della mobilità;
- le finanze pubbliche (programma di realizzazione).

7.1 CONFORMITÀ PIANIFICATORIA E CONTENIBILITÀ

Il dato teorico di contenibilità precedentemente illustrato, in linea con le decisioni prese con l'adozione del PR-NQC nel 2010, è stato ulteriormente approfondito a partire dalla considerazione che il comparto B2b è oggi parzialmente occupato dal supermercato COOP che presumibilmente - a fronte degli ingenti investimenti sostenuti negli ultimi anni per ammodernare il centro commerciale - non verrà trasformato a medio termine per creare anche delle abitazioni.

Si è quindi proceduto ad un calcolo di dettaglio con la modifica della contenibilità per il comparto B2b, e del suo influsso sulla globalità dell'NQC riportato nella tabella sottostante.

ZONA	NQC	Lugano	Canobbio	Porza	Σ		Lugano		Canobbio		Porza	
	SEN	SEN	SEN	SEN	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI
B1a	22'225	6'385	0	15'840	89	1'143	26	328	0	0	63	815
B1b	15'370	15'370	0	0	61	790	61	790	0	0	0	0
B1c/PSE	17'000	17'000	0	0	340	486	340	486	0	0	0	0
B2a	8'400	0	4'820	3'580	141	86	0	0	81	50	60	37
B2b	40'250	0	22'170	18'080	514	1'566	0	0	152	1'049	362	517
B3	8'320	0	8'320	0	133	190	0	0	133	190	0	0
C1	19'270	0	0	19'270	277	396	0	0	0	0	277	396
C2	39'400	0	39'400	0	441	270	0	0	441	270	0	0
D1 / D2	37'150	37'150	0	0	0	1'274	0	1'274	0	0	0	0
	207'385	75'905	74'710	56'770	1'997	6'201	427	2'878	808	1'559	763	1'764

Tabella 4 - Ripartizione Abitanti e Posti di lavoro NQC considerando il supermercato COOP in zona B2b [fonte Agenzia NQC, elaborazione DPAM]

Dai nuovi calcoli emerge che presso l'NQC potranno insediarsi complessivamente 1'997 Abitanti e 6'201 Posti di Lavoro, con la seguente ripartizione percentuale tra i 3 Comuni è la seguente:

Lugano		Canobbio		Porza	
Ab	PI	Ab	PI	Ab	PI
21.39%	46.41%	40.46%	25.14%	38.19%	28.45%

Tabella 5 - Ripartizione percentuale Abitanti e Posti di lavoro NQC [elaborazione DPAM]

Rispetto alla situazione del PR-NQC in vigore, si può pertanto affermare che la contenibilità complessiva di Cornaredo in termini di UI non si modificherà sostanzialmente, mentre per i Comuni l'aumento della quota residenziale di ca. 850 unità, si suddivide nel seguente modo:

Canobbio ca. + 300 abitanti nei comparti B2b e B3
 TOTALE ca. 800 abitanti potenziali nel comprensorio del PR-NQC
 (su ca. 2'100 abitanti attualmente, con una quota futura NQC del 25% circa)

Lugano ca. + 300 abitanti nel comparto B1c
 TOTALE ca. 425 abitanti potenziali nel comprensorio del PR-NQC
 (su ca. 64'000 abitanti attualmente)

Porza ca. + 350 abitanti nel comparto B2b
 TOTALE ca. 750 abitanti potenziali nel comprensorio del PR-NQC
 (su ca. 1'600 abitanti attualmente, con una quota futura NQC del 30% circa)

L'impatto causato dalla modifica prevista per l'AP8, con l'introduzione di un I.s di 1.0 per il mappale N. 930 RFD Lugano Pregassona, comporta un aumento potenziale della SUL lavorativa di Cornaredo dell'ordine di ca. 5'000 mq che, con un grado di attuazione dell'80%, porterebbe ad un aumento delle UI lavorative di ca. 120 unità (su un totale di ca. 5'800 ovvero del 2% circa), cifra che si ritiene non necessiti di ulteriori approfondimenti in termini ambientali.

7.2 CONFORMITÀ CON GLI SCENARI DI SVILUPPO

Nell'esame preliminare del 2016 il DT chiedeva di valutare, oltre alla contenibilità, anche lo sviluppo del mercato dell'alloggio a sostegno dell'offerta delle ulteriori unità insediative residenziali ipotizzate a Cornaredo.

A tale proposito appare utile inserire il ragionamento nel contesto del Programma di agglomerato del Luganese di terza generazione (PAL3 del 2016 e relativa scheda di PD attualmente in pubblicazione), il quale identificava nello "scenario obiettivo" per l'intero agglomerato del Luganese un aumento di popolazione all'orizzonte 2030 dell'ordine di 25'000 abitanti, indicando per Cornaredo la possibilità di insediare fino a 3'000 abitanti (rispetto ai 1'200 dello scenario obiettivo) in più a partire da un "riorientamento del PR-NQC con possibilità di maggiori contenuti residenziali e concessione di bonus", motivando che "in base ai progetti pianificatori consolidati o in via di allestimento, la contenibilità di alcune aree funzionali potrebbe portare ad ipotesi di sviluppo leggermente più marcate rispetto ai dati numerici dello scenario obiettivo 2030 fondato sui dati forniti dall'autorità cantonale in sede di impostazione del PAL3".

il Piano direttore, che riporta queste considerazioni di principio nelle modifiche attualmente in corso di pubblicazione, rilevando a livello degli "Indirizzi" per la Porta Nord (di cui fa parte Cornaredo):

Tessuto suburbano di servizio

Il tessuto suburbano di servizio si caratterizza per la presenza di attività lavorative e di servizio al servizio dell'agglomerato, così come da funzioni residenziali, dove è previsto il miglioramento della connessione al trasporto pubblico.

Si ritiene pertanto, eseguite le verifiche di contenibilità (cfr. capitolo precedente), che il PD nella scheda R/M3 dia sufficienti indicazioni per ritenere coerente la presente proposta pianificatoria con gli indirizzi cantonali per lo sviluppo dell'agglomerato Luganese.

L'aumento realmente ipotizzabile della quota residenziale di Cornaredo da ca. 1000 UI a poco meno del doppio (1'850 UI) quale ipotesi di sviluppo nei prossimi 15 anni, considerata la domanda potenziale all'interno dell'agglomerato (+25'000 unità), non pone sostanziali questioni dal punto di vista della domanda potenziale.

7.3 LA GESTIONE DELLA MOBILITÀ

Per quel che riguarda la gestione della mobilità, si propone una modifica nell'applicazione dell'indice di mobilità, estendendo il suo vincolo anche alle attività residenziali (sinora escluse).

Sarà pertanto il singolo progetto edificatorio a dimostrare di generare un impatto massimo consentito sulla viabilità, integrando anche gli eventuali contenuti residenziali. Essendo la verifica di conformità funzionale ed ambientale già stata eseguita nell'ambito dell'approvazione nel 2010 e non modificandosi sostanzialmente la contenibilità complessiva del PR-NQC, si ritiene che con questo adeguamento formale si possa soprassedere alle verifiche chieste dal DT nell'ambito dell'EP.

In relazione alla nuova sede della Croce Verde, va dapprima rilevata in un contesto di analisi regionale, la posizione strategica di Cornaredo dal punto di vista funzionale. L'apertura della galleria Veduggio-Cassarate permette infatti di garantire un esercizio ottimale per l'insieme del territorio da servire, tranne che per il comprensorio del Malcantone, per il quale (come già oggi è il caso) sarà necessario mantenere un punto di appoggio operativo nel Malcantone (Agno/Caslano).

Nel 2017 la Croce Verde ha gestito a partire da Pregassona l'80% circa delle quasi 13'500 missioni complessive (il rimanente 20% circa dalla sottosede di Agno). La nuova sede permetterà di coprire in maniera ottimale anche i futuri bisogni che prevedono una crescita annuale dell'ordine 3-4% determinato dal contesto socio-economico generale (aumento della popolazione e dell'età media).

7.4 IMPATTO SOCIO-ECONOMICO

Per quel che riguarda una valutazione dell'impatto socio-economico delle varianti proposte, si possono prendere quale termine di paragone per lo sviluppo di Cornaredo alcune situazioni insediative consolidate all'interno della Città di Lugano, a partire dalla loro banca dati socio-economica.

Per quel che riguarda la struttura della popolazione e la fiscalità, si propone una tabella riassuntiva di alcuni comparti urbani paragonabili (Molino Nuovo, Pazzallo, Pregassona e Viganello), che permettono di identificare uno scenario di riferimento per Cornaredo e le possibili evoluzioni sulla fiscalità (dati estratti dalla pubblicazione "Lugano in cifre" terza edizione del 2018, dati 2017):

Comparto	Popolazione residente	Contribuenti	Reddito imponibile (CHF)	<35 anni	35-65 anni	>65 anni
Molino Nuovo	9'665	4'054	40'689	769	1'901	1'384
Pazzallo	1'544	642	47'680	157	340	145
Pregassona	9'418	4'233	48'152	953	2'203	1'077
Viganello	7'326	3'343	44'534	625	1'605	1'113
Lugano	63'494	28'518	51'232	5'628	14'244	8'646

Dati fiscali comunali di Canobbio, Lugano e Porza per categoria di reddito imponibile (fonte USTAT / Città di Lugano, anno 2014):

Comune	Popolazione residente	Contribuenti	Fascia CHF 10-30'000	Fascia CHF 30-75'000	Fascia CHF >75'000
Lugano	63'494	28'518	7'862	10'378	5'269
Pregassona	9'665	4'233	1'102	1'647	746
Pazzallo	1'544	642	159	272	102
Viganello	9'418	3'343	984	1'245	508
Molino Nuovo	7'326	4'054	1'357	1'379	510
Canobbio	2'116	850	115	405	229
Porza	1'580	721	62	248	251

Trasposti in termini percentuali, il confronto fra i quartieri selezionati della Città e i Comuni di Canobbio e Porza sarebbe il seguente:

Comune	Popolazione residente	di cui Contribuenti	Fascia CHF 10-30'000	Fascia CHF 30-75'000	Fascia CHF >75'000
Pregassona	9'665	43.8%	26.0%	38.9%	17.6%
Pazzallo	1'544	41.6 %	24.8 %	42.4 %	15.9 %
Viganello	9'418	55.3%	33.5%	34.0%	12.6%
Molino Nuovo	7'326	43.8%	26.0%	38.9%	17.6%
Canobbio	2'116	40.2 %	13.5 %	47.6 %	26.9 %
Porza	1'580	45.6 %	8.6 %	34.4 %	34.8 %

Per quel che riguarda invece la tipologia insediativa, considerate le caratteristiche di Cornaredo, si può ipotizzare un'occupazione media per appartamento di 1.85-2.15 persone per nucleo, fattore che dipenderà dalle tipologie degli appartamenti che saranno sviluppati (considerato comunque che le unità abitative di Cornaredo saranno tutte di nuova fattura e quindi di buona qualità).

Occupazione unità abitative

	2016				2017				Crescita P/N
	N	P	P/N	EM	N	P	P/N	EM	
Distribuzione territoriale									
Aldesago	398	685	1.72	54.3	398	694	1.74	54.7	▲
Barbengo	1'011	2'371	2.35	41.1	1007	2'371	2.35	41.5	▬
Besso	2'706	5'249	1.94	45.1	2685	5'210	1.94	45.3	▬
Bogno	118	213	1.81	46.9	116	206	1.78	47	▼
Brè	205	417	2.03	45.4	211	432	2.05	46	▲
Breganzona	2'455	5'473	2.23	43.6	2457	5'438	2.21	43.8	▼
Cadro	1'029	2'471	2.4	42.2	1043	2'561	2.46	42.3	▲
Carabbia	270	638	2.36	43.5	270	639	2.37	43.6	▲
Carona	414	915	2.21	45.1	422	930	2.2	45.6	▼
Cassarate	2'140	3'806	1.78	47.2	2116	3'766	1.78	47	▬
Castagnola	1'402	2'560	1.83	51.3	1378	2'521	1.83	51.5	▬
Centro	2'953	5'526	1.87	46.6	2946	5'407	1.84	46.6	▼
Certara	69	104	1.51	51.8	71	103	1.45	53.9	▼
Cimaderna	126	199	1.58	52.5	127	200	1.57	52.8	▼
Cureggia	65	179	2.75	40.4	69	173	2.51	42.8	▼
Davesco-Soragno	704	1'642	2.33	43.3	703	1'652	2.35	43.9	▲
Gandria	150	293	1.95	47	153	292	1.91	47.1	▼
Loreto	1'759	3'260	1.85	48.2	1748	3'259	1.86	48.4	▲
Molino Nuovo	4'977	9'763	1.96	44.4	5028	9'665	1.92	44.5	▼
Pambio-Noranco	312	783	2.51	41.4	303	767	2.53	41.5	▲
Pazzallo	725	1'550	2.14	41.1	720	1'544	2.14	41.3	▬
Pregassona	4'353	9'518	2.19	42.1	4330	9'418	2.18	42.3	▼
Sonvico	811	1'941	2.39	43.4	845	2'033	2.41	44.5	▲
Valcolla	462	857	1.85	49.5	461	837	1.82	52.1	▼
Viganello	3'644	7'409	2.03	45.7	3582	7'326	2.05	46	▲
Villa Luganese	246	565	2.3	45	246	568	2.31	45.3	▲
Zone scolastiche									
Centro	7'930	15'289	1.93	45.1	7'974	15'072	1.89	45.2	▼
Collina	5'161	10'722	2.08	44.2	5'142	10'648	2.07	44.5	▼
Monte Boglia	7'918	17'510	2.21	42.8	7'942	17'578	2.21	43.5	▬
Monte Bre	8'004	15'349	1.92	47.3	7'907	15'204	1.92	47.6	▬
San Salvatore	4'491	9'517	2.12	44.1	4'470	9'510	2.13	44.4	▲
Lugano									
Lugano	33'504	68'387	2.04	44.7	33'435	68'012	2.03	45.1	▼

N: nuclei P: persone P/N: persone per nucleo EM: età media

Tabella 6 – Occupazione unità abitative (Fonte: Lugano in cifre, 2018)

Sempre dal raffronto con gli altri quartieri della Città (tabella precedente) si nota una percentuale fra 2.75 e 3.35 della popolazione in età scolastica (a conferma delle precedenti ipotesi di verifica a livello di strutture scolastiche).

A partire dai dati precedentemente presentati, si può verosimilmente ipotizzare che non vi dovrebbero essere particolari preoccupazioni riguardo ad eventuali sviluppi negativi sui costi in termini di socialità (anziani e classi sociali a reddito basso), non da ultimo anche in relazione alla futura qualità insediativa di Cornaredo, il cui livello sarà sicuramente paragonabile a quello dei quartieri di Molino Nuovo, Pazzallo, Pregassona e Viganello.

A livello di impatto economico sulle finanze comunali si delinea quindi unicamente la questione derivante dai costi determinati dalla gestione dei futuri alunni di SI e SE, in funzione dei possibili scenari operativi (nuova scuola, ampliamento scuola delle Gerre oppure scuola-bus), non avendo comunque questo aspetto rilevanza nell'ambito della procedura pianificatoria.

Le varianti di Fase 2 del PR-NQC non comportano pertanto investimenti di ordine pianificatorio (espropriazione di terreni) e non hanno pertanto impatto sul Programma di realizzazione del PR-NQC 2007.

8. PROCEDURA

Il PR-NQC è stato approvato dal Consiglio di Stato con Risoluzione N. 3370 del 30 giugno 2010. Con questa approvazione l'autorità esecutiva cantonale apportava alcune modifiche d'ufficio e decideva delle non approvazioni parziali, e segnalava alcune decisioni che richiedevano una variante di PR (per i dettagli vedi l'Introduzione). Nel contempo respingeva i 15 ricorsi inoltrati contro il PR.

Contro la decisione di approvazione del PR-NQC da parte del Consiglio di Stato venivano inoltrati 7 ricorsi, due dei quali accolti nel 2011 dal Tribunale cantonale: uno nel 2011 riguardante l'area soggetta a ricomposizione particellare obbligatoria, l'altro nel 2012 sulla destinazione della zona C1. Ricorso poi ritirato nel 2016 e definitivamente cassato dal CdS nel 2017.

Nel 2015, L'Agenzia NQC, organo delegato dai Municipi di Canobbio, Lugano e Porza all'attuazione del PR-NQC, avviava i lavori di adeguamento del PR conseguenti alle decisioni di adozione e inoltrava al Dipartimento del territorio in data 1° dicembre 2015 un Piano di indirizzo con la richiesta di Esame preliminare. Il DT rilasciava il suo parere nel giugno del 2016 che è stato posto in consultazione la proposta pianificatoria e il relativo EP dipartimentale nel luglio 2017.

Sulla base delle risultanze dell'EP - soprattutto quelle inerenti l'introduzione di quote residenziali, le cui verifiche avrebbero ritardato ulteriormente le procedure - l'Agenzia NQC ha deciso di scindere in due fasi temporalmente distinte, la presentazione delle varianti. Il presente incarto concerne la seconda fase, con l'obiettivo prioritario di aumentare i contenuti residenziali nel comprensorio del PR-NQC (e nei comparti B in particolare).

Con l'approvazione della proposta di variante da parte degli Esecutivi comunali, la documentazione è ora inoltrata per adozione ai relativi Consigli comunali.

In seguito, si procederà alla pubblicazione, a cui seguirà l'eventuale fase ricorsuale, ed infine verrà inoltrata la richiesta di approvazione al Consiglio di Stato.

Lugano, 25 gennaio 2019

ALLEGATO: MODIFICHE NAPR-NQC