

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVO AL MMN. 8055 CONCERNENTE LA NUOVA SEDE DELLA CROCE VERDE IN ZONA POVRÒ A BREGANZONA. VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE DI LUGANO, SEZIONE BREGANZONA. RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 20'000.-- PER LA COMPLETAZIONE DELLA PROCEDURA. PERMUTA DELLA PART. NO. 951 RFD DI LUGANO-BREGANZONA CON LA PART. 1069 RFD DI LUGANO-BREGANZONA (PARZIALE) E 26 RFD DI LUGANO-BREGANZONA (PARZIALE). CESSIONE PARZIALE DELLA PART. NO. 26 RFD DI LUGANO-BREGANZONA.

Lugano, 2 settembre 2010

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il Messaggio no. 8055 il Municipio di Lugano chiede quanto segue:

- l'adozione della variante di PR di Lugano, Sezione di Breganzona, allo scopo di permettere alla Croce Verde di realizzare la sua nuova sede;
- un credito di fr. 20'000.-- per completare la procedura;
- la permuta della particella n. 951 RFD di Breganzona, di mq 3347, di proprietà della Croce Verde, con una superficie equivalente ottenuta dai mappali n. 26 e 1069 RFD di Lugano Breganzona, di proprietà della città di Lugano suddivisi nel seguente modo: 349 mq ricavati dalla particella n. 1969 e 2998 mq ricavati dalla particella n. 26;
- la vendita alla Croce Verde di un'ulteriore superficie di 653 mq ricavati dal mappale n. 26 di proprietà della Città, al prezzo di fr. 1'000.- il mq.

Il Messaggio Municipale è il risultato di un accordo tra il Municipio di Lugano e la Croce Verde in base al quale la Croce Verde si assicurerebbe, se il Legislativo darà la sua adesione alla proposta, i 4000 mq necessari per la realizzazione della nuova sede. La Città si garantisce comunque un adeguato accesso alla particella n. 1657, di sua proprietà, retrostante il mappale al n. 26, e rispetta il vincolo di Zona di rivitalizzazione ecologica-naturalistica (ZREN2) previsto dal PR vigente di Breganzona.

La Commissione della Pianificazione del territorio ha esaminato il Messaggio ed ha incontrato l'Arch. Marco Hubeli, rappresentante del Municipio, nella seduta del 31 agosto 2010.

1) Premessa

La Croce Verde possiede attualmente la sua sede sulla particella n. 1021 RFD di Lugano-Pregassona. Quest'ultima era di proprietà della Città che la vendette alla Croce Verde l'11 aprile 2006 dopo aver ottenuto l'approvazione del Consiglio comunale il 20.12.2005. La Croce Verde ha provveduto all'acquisto di questa particella con l'obiettivo di rimetterla sul mercato ottenendo, in tal modo, le risorse per realizzare la nuova sede a Breganzona. Considerata l'intenzione della Croce Verde si è resa necessaria l'approvazione di una variante di PR che liberasse il mappale n. 1021 dal vincolo a favore della Croce Verde. Il rapporto della Commissione della pianificazione del territorio, del 2.12.2008, accettava il relativo Messaggio Municipale ma proponeva di lasciare inalterate, rispetto alla situazione precedente, le possibilità edificatorie del sedime. (mentre il Municipio proponeva di inserirlo in zona R7). Il Consiglio comunale accolse la proposta della nostra Commissione nella seduta del 15.12.2008 e il Consiglio di Stato l'ha ratificata il 22.12.2009 (ris. gov. n. 6786).

La Croce Verde desidera abbandonare la sede di Pregassona perché uno studio di fattibilità, allestito nel 2004, ha dimostrato che la superficie del mappale non è sufficiente per le sue esigenze future. In particolare, a Pregassona, manca spazio per i posteggi esterni e non è possibile ricavare un'area per l'atterraggio degli elicotteri, struttura oggi indispensabile per permettere il trasbordo dei pazienti dalle e sulle autoambulanze. Per queste ragioni la Croce Verde ha acquistato il mappale n. 951 RFD di Lugano - Breganzona.

2) Necessità della variante di PR

La Croce Verde, dopo aver acquistato il terreno n. 951 RFD di Lugano-Breganzona, ha condotto trattative con i privati proprietari dei terreni limitrofi allo scopo di poter realizzare un accesso diretto alla rotonda del Pian Povrò. Queste trattative non hanno dato esito positivo. L'accesso diretto alla rotonda autostradale è indispensabile per l'insediamento della nuova sede della Croce Verde a Breganzona. Senza questa possibilità le autoambulanze dovrebbero attraversare il quartiere residenziale di Massagno tra via Guisan e via Lepori. Ciò comporterebbe perdite di tempo eccessive che nuocerebbero alla tempestività degli interventi delle autoambulanze e causerebbero disturbi fonici ai residenti del quartiere. La superficie del mappale n. 951, acquistato dalla Croce Verde, non raggiunge inoltre i 4'000 mq ritenuti necessari per la gestione della nuova sede. Per queste ragioni la Croce Verde si è rivolta al Comune di Lugano chiedendo una permuta che, a sua volta, comporta la necessità di una variante di PR.

3) La situazione attuale dei terreni interessati dalla permuta e dalla variante di PR

I terreni toccati dalla permuta e dalla variante di PR si presentano attualmente come segue:

a) mappale n. 26 RFD di Lugano Breganzona.

È di proprietà della città di Lugano e misura mq 6806. La sua destinazione è definita dal PR "Edifici e attrezzature di interesse pubblico" AP-EP.

b) mappale n. 1069 RFD di Lugano Breganzona.

È di proprietà della città di Lugano e misura mq. 1111. La sua destinazione è definita, da PR, "AP-EP più percorso pedonale.

c) mappale n. 951 RFD di Lugano-Breganzona

È di proprietà della Croce Verde e misura mq. 3347. Fa parte della Zona residenziale semi intensiva S5 destinata ad attività commerciali e amministrative. Il PR, in questa zona, permette lo sfruttamento di 4 mc ogni mq.

Si noti che la Città possiede anche il mappale n. 1657 RFD ,di Lugano-Breganzona, che misura mq. 3175 ed ha la destinazione "Edifici e attrezzature di interesse pubblico AP-EP".

Il resto del Pian Povrò è di proprietà privata. Lungo la via Guisan, fino al mappale n. 951, i terreni sono inseriti in zona S5. All'estremità nord-est esiste una minizona R6 corrispondente alla parte già edificata mentre tutta la vasta area del Pian Povrò, pure di proprietà privata, è definita quale zona agricola.

4) La prima proposta di permuta

Dopo ave acquistato la particella n. 951 la Croce Verde, viste sfumare le iniziali trattative con i privati confinanti, si è rivolta alla Città di Lugano (pure proprietaria di terreni confinanti) proponendo una permuta che le permettesse di raggiungere due obiettivi fondamentali per la creazione della nuova sede: una superficie di 4'000 mq e la possibilità, per le autoambulanze, di accedere alla rotonda di Piano Povrò. (senza dover attraversare un quartiere densamente popolato come quello adiacente a via Guisan ed a via Lepori a Massagno). È stata dunque concordata, con la Città, una prima proposta di permuta che prevedeva di scambiare i 3'347 mq della particella n. 951 con 4'000 mq della zona AP-EP del mappale n. 26 di proprietà della Città. La Croce Verde avrebbe inoltre acquistato dalla Città altri 653 mq che le permettessero di raggiungere il totale di 4000 mq ritenuto necessario per l'insediamento della nuova sede. Si confermava inoltre la strada di servizio, già prevista dal PR di Breganzona, che avrebbe permesso l'accesso alla rotonda del Pian Povrò non solo ai veicoli della Croce Verde ma anche ai privati proprietari dei terreni adiacenti ai numeri 790, 972, 28, 29, 30.

Questa prima proposta, sottoposta al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare, ha incontrato l'opposizione dell'Autorità cantonale per le seguenti ragioni:

- il Cantone non vuole aumentare la zona edificabile nel Piano Povrò. Con questa prima proposta il mappale n. 951 sarebbe diventato di proprietà della Città ma sarebbe rimasto inserito nella zona semi intensiva S5. Lugano avrebbe dunque permutato un terreno in zona AP-EP con uno in zona edificabile aumentando in tal modo l'area edificabile sul Pian Povrò;

- La Croce Verde avrebbe ottenuto un'area di 4'000 mq, attualmente in zona AP-EP, che sarebbe diventata edificabile con il vincolo di sede per la Croce Verde;

- il Cantone si oppone inoltre alla prevista strada di servizio che avrebbe dato accesso alla rotonda di Pian Povrò non solo alle autoambulanze ma anche ai privati proprietari dei sedimi ai numeri 790, 972, 28, 29, 30. Secondo il Cantone i privati, per motivi di sicurezza e per garantire la fluidità del traffico, non devono accedere alla rotonda di Pian Povrò ma usare la via Guisan e la via Lepori.

5) La nuova proposta di permuta oggetto del Messaggio municipale

Tento conto delle osservazioni del Dipartimento il Municipio e la Croce Verde propongono una nuova soluzione , oggetto del Messaggio municipale, che si presenta come segue:

- la Croce Verde cede alla città di Lugano il mappale n. 951 di 3'347 mq;

- la città di Lugano vende alla Croce Verde altri 653 mq sottratti ai mappali n. 26 e n. 1069 di proprietà del Comune. La Croce Verde pagherà alla Città l'importo di 653.000 franchi siccome il terreno è valutato in 1'000 franchi/mq. In questo modo, se il Messaggio verrà accolto dal Consiglio comunale, la Croce Verde potrà disporre dei 4000 mq necessari per realizzare la sua nuova sede.

6) La variante di Piano Regolatore

La permuta descritta al punto 5 presuppone l'approvazione, da parte del Consiglio comunale, di una variante di PR. Essa prevede quanto segue:

- il mappale n. 951, ceduto dalla Croce verde alla Città, viene tolto dalla zona edificabile S5 e inserito in zona AP-EP;

- l'area di 4'000 mq che la Città cede alla Croce Verde (3'347 mq come permuta e 653 mq come vendita) vengono definiti edificabili e inseriti in una zona EP 12 con l'indicazione “Sede Croce Verde”;

- viene eliminata la strada di accesso alla rotonda di Pian Povrò prevista nella prima proposta. Si crea unicamente un accesso diretto alla rotonda per le autoambulanze della Croce Verde. I privati proprietari dei terreni adiacenti non avranno accesso alla rotonda ma dovranno percorrere le vie Guisan e Lepori;

- si modificano gli artt. 61 e 62 delle NAPR del PR di Lugano-Breganzona allo scopo di permettere la realizzazione della nuova sede della Croce Verde ed allo scopo di definire la zona AP1 quale “area sportiva e di svago”. La precisazione circa la Zona AP 1 è necessaria perché, anche in precedenza, non si prevedeva la formazione di un campo sportivo regolamentare. Il comprensorio è infatti ben dotato di campi di calcio. Oltre a quello di Breganzona si ricordano il centro sportivo della Val Gersa, dei Comuni di Massagno e Savosa, e quelli dei Comuni di Vezia e Cadempino non molto distanti.

Questa soluzione, se verrà accolta dal Legislativo, permetterà di rispettare in gran parte le esigenze poste dal Cantone intese a non aumentare l'area edificabile sul Pian Povrò. L'aumento sarebbe di soli 653 mq che, considerate le finalità a favore della comunità, di un'Associazione come la Croce Verde, dovrebbe essere accolto. Questa soluzione permetterebbe inoltre di rispettare la richiesta del Cantone di impedire l'accesso diretto alla rotonda di Pian Povrò ai veicoli privati (mentre sarebbe permesso ai veicoli della Croce Verde).

La Commissione della Pianificazione del territorio, dopo aver esaminato la variante di PR proposta dal Messaggio municipale, ritiene che essa possa essere adottata nella convinzione che anche il Consiglio di Stato, in ultima istanza, darà la sua approvazione.

7) Gli obiettivi della Croce Verde

Il comparto luganese della Croce Verde interessa 61 Comuni con un totale di 135'000 abitanti. La Croce Verde effettua annualmente circa 8'000 trasporti di cui 27'000 in contemporanea con 2 veicoli. Altri 2'000 casi si effettuano contemporaneamente con 3 veicoli. A questi interventi occorre aggiungere le richieste di presenziare a diverse manifestazioni che causano notevoli impegni organizzativi. Per far fronte a queste necessità la Croce Verde impiega 74 professionisti e 150 volontari. Nella nuova sede di Breganzona la Croce Verde intende collocare anche la sede della Federazione cantonale ticinese dei servizi autoambulanze e la centrale di allarme di "Ticino Soccorso" (numero 144) attualmente ospitata nell'edificio Swisscom di Breganzona. Rispetto alla situazione attuale si registrerebbe dunque un risparmio finanziario. Altri risparmi verrebbero ottenuti eliminando la sede di pronto intervento di Agno (anche se verrà mantenuto un posto di comando in zona Agno - Caslano). Si noti inoltre che alla Croce Verde fanno riferimento numerosi utenti di corsi di formazione e di aggiornamento. Tutte queste necessità impongono di poter disporre di una nuova sede su di una superficie di 4'000 mq che verrebbe ottenuta con la permuta e la variante di PR descritte dal Messaggio municipale n. 8055 oggetto del presente rapporto.

8) Le considerazioni della Commissione della Pianificazione del territorio

La Commissione della Pianificazione del territorio aderisce alle proposte del Messaggio municipale n. 8055. In particolare:

a) Si approva la creazione della zona EP 12 (per ospitare la sede della Croce Verde) di 4000 mq sulle particelle n. 26 e 1069 RFD di Lugano-Breganzona. La zona EP 12 viene definita edificabile per le esigenze della Croce Verde. Si chiede alla Croce Verde di valutare la necessità di mantenere un posto di comando nella zona Pregassona-Viganello, come viene fatto in zona Agno-Caslano, per coprire rapidamente le necessità della parte est della Città;

b) Si approva la nuova destinazione della particella n. 951 che viene declassata da edificabile (S5) a zona AP-EP. In questo modo si aderisce in gran parte alle richieste del Cantone intese a non aumentare l'area edificabile sul Pian Povrò. Rimane una differenza di 653 mq che, in considerazione delle finalità di interesse pubblico della Croce Verde, può essere accettata;

c) L'area AP 1 viene definita “Area sportiva e di svago” a vantaggio della popolazione del quartiere;

d) L'accesso alla rotonda di Pian Povrò è limitato ai veicoli della Croce Verde. La nostra Commissione ritiene corretta questa decisione perché, se l'accesso alla rotonda di Pian Povrò fosse permesso anche a future edificazioni sui terreni privati circostanti (come prevedeva la prima proposta di variante non accolta dal Dipartimento) si creerebbero pericoli in corrispondenza della rotonda e si nuocerebbe alla fluidità del traffico. La variante in esame, analogamente al PR di Breganzona, non prevede una strada di servizio che collega la rotonda alla via Guisan. Si evita in tal modo di creare un anello stradale che passerebbe all'interno del centro abitato di Massagno;

e) Si approvano le modifiche agli art. 61 e 62 delle NAPR di Lugano-Breganzona quale conseguenza delle proposte illustrate in precedenza;

f) La particella coattiva al mappale n. 814 non dovrà permettere la creazione di una strada di collegamento tra la rotonda e la via Guisan;

g) La Commissione chiede di collegare il nuovo polo della Croce Verde direttamente con la stazione FFS. Si potrebbe pensare ad un adattamento delle linee n. 3 o n. 5 delle TPL o delle linee delle auto postali che già servono la zona;

h) Il calcolo del fabbisogno di posteggi, allegato al Rapporto di pianificazione, prevede la creazione di 80 posteggi (di cui 28 destinati ai corsi di formazione) più altri 20 per le autoambulanze. La Commissione ritiene eccessivo creare 28 posti di parcheggio destinati ai corsi di formazione. Questi corsi non si tengono infatti giornalmente e si svolgono in orari diversi. Gli utenti dei corsi di formazione sono inoltre da considerare alla stregua di studenti che dovrebbero usare i mezzi pubblici di trasporto. La nostra Commissione chiede perciò al Municipio di riconsiderare questa problematica anche alla luce delle nostre osservazioni al punto g).

i) La Commissione raccomanda di dedicare la massima attenzione al limite tra comparto edificato e spazio aperto che rappresenta il principale valore urbanistico del quartiere. L'edificio della Croce Verde costituisce infatti il primo grosso elemento costruttivo in una zona che funge da biglietto da visita della città.

Per le ragioni esposte la Commissione della Pianificazione del territorio invita questo On.do Consiglio comunale a voler

risolvere:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore – Sezione di Breganzona – comprendente i seguenti atti:
 - 1.1 Piano delle Zone
 - Attribuzione alla Zona Edifici e attrezzature d’interesse pubblico del mappale no. 951 RFD;
 - 1.2 Piano degli Edifici e attrezzature d’interesse pubblico e del Traffico
 - Attribuzione alla Zona per attrezzature d’interesse pubblico - AP 1 “Area sportiva e di svago” del mappale no. 951 RFD;
 - Attribuzione alla Zona per edifici d’interesse pubblico - EP 12 “Sede Croce Verde” dei mappali no. 26 RFD parziale e 1069 RFD parziale;
 - 1.3 Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR)
 - Art. 61, cpv. 4 “Zona per edifici di interesse pubblico”, nuova formulazione del seguente tenore: *“La zona EP 12 in località Povrò é destinata ad un centro amministrativo, formativo ed operativo per la Croce Verde e per altri servizi sanitari e di pronto intervento simili. Parametri edificatori: come quelli della zona S5. Grado di sensibilità al rumore (GS): II”* ;
 - Art. 62 cpv. 4 “Zona per attrezzature pubbliche”, nuova formulazione del seguente tenore: *“La zona AP 1 in località Povrò è adibita ad area sportiva e di svago. Non sono ammesse edificazioni su questi fondi e lo stato fisico degli stessi non deve essere modificato. Il terreno deve inoltre mantenere le sue caratteristiche pedologiche e strutturali inalterate. Grado di sensibilità al rumore(GS):II”* .
 - 1.4 Il Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo)
2. La Variante é adottata nel suo complesso.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione, art. 34 e seguenti della LALPT, di cui al punto 1/2.
4. È concesso un credito di fr. 20'000.-- per le spese di attuazione comprensive dell’onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.
5. La spesa sarà caricata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzata in un’unica annualità.
6. Le superfici delle part. no. 26 e 1609 RFD di Lugano-Breganzona indicate in colore fucsia nell’allegato 5 della relazione di pianificazione, per un totale complessivo di 4'000 mq, sono attribuite ai beni patrimoniali del Comune.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Giancarlo Re, relatore

Gian Maria Bianchetti

Giovanni Bolzani

Rolf Endriss

Raoul Ghisletta

Valentino Gilardi

Angelo Jelmini

Giordano Macchi

Raffaella Martinelli Peter

Stefano Szerdahelyi

Michel Tricarico

Giovanna Viscardi

Cristina Zanini Barzaghi

Allegati:

. citati