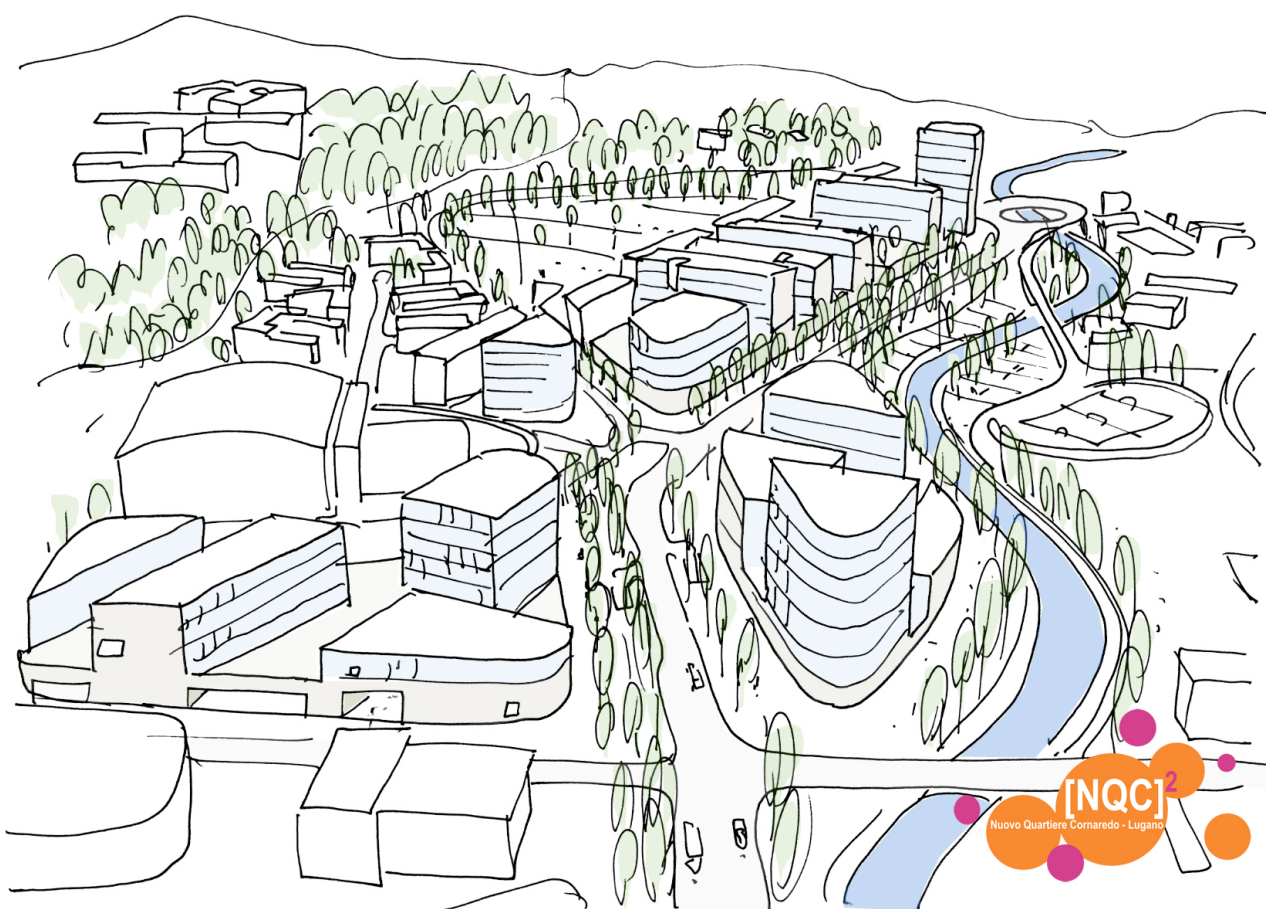


Rapporto della Commissione della Pianificazione del territorio della Città di Lugano sul MM 7064 - Nuovo Quartiere Cornaredo NQC - Città di Lugano e Comuni di Canobbio e Porza - Piano regolatore Intercomunale per il comparto di Cornaredo - Approvazione della convenzione del 21 dicembre 2005 e richiesta di credito di CHF 250'000.



Thomas Arn, Roberto Badaracco, Gianfranco Castiglioni, Angelo Jelmini (relatore)
Marco Jermini, Patrik Lamoni, Giordano Macchi, Gianfranco Molinari, Flavio Ortelli
Giancarlo Re, Michele Rossi, Nenad Stojanovic, Angelo Tarchini

All'Onorando
Consiglio Comunale
Della Città di Lugano

Lugano, 24 maggio 2006

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della Pianificazione del territorio, dopo aver esaminato il Messaggio Municipale n. 7064 del 6 febbraio 2006, lo preavvisa favorevolmente con le considerazioni che seguono.

Premessa

L'essenza del messaggio

Il messaggio municipale n. 7064 del 6 febbraio 2006 chiede in via principale l'adozione della convenzione del 21 dicembre 2005 per la pianificazione intercomunale del comparto di Cornaredo, convenzione stipulata fra i Municipi di Lugano, Canobbio e Porza.

La convenzione prevede l'impegno ad allestire in modo congiunto, coordinato e consensuale i piani regolatori comunali disciplinanti il comparto definito nel Masterplan NQC: fanno a tal fine stato gli atti del Masterplan NQC, in particolare i relativi Piano delle infrastrutture e della mobilità, Piano delle zone e Piano del paesaggio (v. pto. 2.1 della convenzione).

L'approvazione della convenzione sancisce pertanto per il Comune, in modo significativo e vincolante, l'impostazione pianificatoria del comparto, pur rimanendo ovviamente riservate le competenze decisionali degli altri Comuni interessati e degli organi istituzionali che saranno chiamati a pronunciarsi nell'ambito del processo di approvazione delle norme pianificatorie.

Lo stanziamento del credito di CHF 250'000.--, quale quota di partecipazione del Comune di Lugano allo svolgimento dei lavori di pianificazione intercomunali, di verifica delle modalità di gestione economico-finanziarie dello sviluppo di Cornaredo e di accompagnamento specialistico, risulta invece secondario nel contesto del messaggio, essendo il credito semplicemente finalizzato alla formale creazione degli atti pianificatori.

Detto in altri termini, l'approvazione della convenzione significa approvazione dei concetti fondamentali del Masterplan NQC, segnatamente per le seguenti componenti della pianificazione d'utilizzazione (v. pto. 2.2 della convenzione), componenti ritenute dalla commissione generatrici del carattere e dell'impostazione pianificatoria del comparto:

- destinazione d'uso (azzonamento)
- indici minimi dei singoli comparti
- organizzazione viaria con la sua gerarchia stradale
- creazione del Parco fluviale e del Pratone di Trevano.

Per queste ragioni la Commissione ha considerato importante approfondire nel dettaglio le proposte pianificatorie contenute nel Masterplan NQC del 15 giugno 2005, in quanto scheletro di un nuovo corpo, ove posizione, funzione e consistenza di numerose ossa ne determinano la fisionomia e robustezza.

Peccato che il Masterplan NQC presentato ai Municipi dei tre Comuni interessati già nel maggio del 2005, datato nella sua versione definitiva 15 giugno 2005, non sia stato poi celermente reso pubblico, come peraltro sembrava imminente dalle informazioni apparse a quel tempo sulla stampa. Il documento è invece pervenuto ai Commissari, quale complemento espressamente richiesto dalla Commissione al MM 7064, solo a fine febbraio 2006, con una tabella di marcia assai stretta (per ragioni di coordinamento con i Comuni-partner) per affrontare una tematica complessa e importante.

La Commissione ritiene comunque di aver potuto dedicare, con qualche accelerazione, il necessario approfondimento al progetto, per quanto attiene i principali aspetti pianificatori di sua competenza.

Eventuali dettagli potranno semmai essere ulteriormente approfonditi nell'ambito della procedura formale di adozione del Piano regolatore intercomunale, in particolare delle Norme di attuazione.

Il lavoro della Commissione e i contributi dell'Esecutivo

Concretamente la Commissione ha dedicato 6 sedute alla trattazione di questo messaggio. Il rapporto costituisce il compendio delle considerazioni, dei suggerimenti e dalle osservazioni espresse dai vari commissari, condivise dal plenum, che ha in conclusione preavvisato all'unanimità il messaggio municipale; su qualche puntuale aspetto qualche commissario si è riservato di eventualmente intervenire in sede di dibattito consiliare.

La commissione ha anche organizzato un incontro con il Capo-Dicastero On. Ing. Paolo Beltraminelli, che ha esposto gli intendimenti del Municipio, rispettivamente con il Direttore del Dicastero del Territorio Arch. Milo Piccoli e con lo Project Manager NQC Ing. Stefano Wagner, che hanno illustrato con un apposita presentazione sviluppo e contenuti del progetto di pianificazione del comparto di Cornaredo.

La Commissione ha pure esperito un sopralluogo (6 aprile) nel comparto, sopralluogo che ha permesso di percepire meglio l'ampiezza e l'incidenza che il progetto avrà nel territorio. In esito ai primi lavori di approfondimento la Commissione ha predisposto un catalogo di appunti e di domande (2 aprile) che ha sottoposto al Dicastero del Territorio per esame. Le puntuali risposte ottenute (26 aprile) sono state integrate nel presente rapporto, laddove ritenuto utile per una migliore informazione dei Consiglieri comunali.

Si è anche ritenuto di esporre nel presente rapporto qualche cenno su antefatti e scelte pianificatorie di ordine superiore d'interesse per il comparto che ci occupa.

Coordinamento dei lavori con la Commissione della Gestione

Tramite i relatori designati, fermo restando il pieno e autonomo potere cognitivo riservato ad ogni commissione, si è cercato di coordinare una minima ripartizione delle tematiche

approfondite dalle Commissioni della gestione e della Pianificazione del Territorio, ambedue richieste dal Municipio di esaminare il Messaggio Municipale 7064.

I relativi rapporti si completano pertanto a vicenda.

Istoriato

Il Piano direttore cantonale (PD), adottato dal Consiglio di Stato il 5 luglio 1990, è stato integrato il 31 maggio 1994 con una rinnovata scheda 12.23 relativa al Piano dei Trasporti del Luganese (PTL), rispettivamente con le schede settoriali 12.23.1-5, ivi comprese quelle relative al Posteggio di interscambio di Canobbio, Porza (Trevano) e al Nodo intermodale di Lugano (Cornaredo).

Sono stati poi intrapresi i necessari studi di approfondimento, sia pianificatori che progettuali, delle proposte del PTL.

In particolare, nel 1995 è stato affidato un mandato per lo studio **del Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato di Lugano (COTAL)**. Questo studio si proponeva di porre le premesse di politica territoriale per rafforzare il Polo cantonale del Luganese, segnatamente per quel che concerne *"... il recupero e la riqualifica delle sue qualità ambientali, il miglioramento della rete dei collegamenti esterni ed interni, il potenziamento delle strutture ed istituzioni di supporto e l'individuazione e la valorizzazione di tutte le componenti capaci di creare un'identificazione urbana..."*.

Al COTAL, conclusosi tecnicamente nel 1996 con il Rapporto di prima fase e la successiva consultazione, ha fatto seguito lo studio del **Piano dei trasporti dell'agglomerato del Luganese (PTA)**, destinato ad individuare un modello urbanistico di riferimento per l'agglomerato urbano e la conseguente organizzazione viaria, comprendente le misure fiancheggiatrici alle opere principali del PTL.

Inoltre, conformemente agli assunti del COTAL che individuava nel comparto di uscita della galleria Vedeggio Cassarate, un'area strategica, è stato realizzato (1997-1999) lo studio del **Piano di indirizzo urbanistico per il comparto di Trevano (PICT)**, con l'obiettivo di definire la sistemazione viaria definitiva dell'area del portale est della galleria Vedeggio-Cassarate, con particolare riguardo all'asse di penetrazione verso la città e agli indirizzi pianificatori intesi ad un'adeguata ridefinizione urbanistica dell'area, segnatamente le zone di interesse pubblico, quali il nodo di intermodale in zona Cornaredo, le attrezzature e edifici pubblici, le aree di svago e le aree di protezione della natura e del paesaggio (area del Parco di Trevano).

Dopo la lunga procedura formale nell'ambito del PTL, il comparto territoriale di Cornaredo è stato infine definito, da un profilo urbanistico, nella Scheda di coordinamento 10.4.2.3 del Piano Direttore cantonale, quale **Quartiere specializzato per attività sportive, educative, culturali e di servizio** (scheda approvata il 14 marzo 2001 dal CdS e il 24 settembre 2003 dal DATEC). La scheda contiene anche i principi generali relativi alla componente trasportistica e ambientale, mentre gli indirizzi e i provvedimenti sono stati integrati nelle schede-oggetto del PD 12.23.2.3 e 12.23.3.5.b.

L'istoriato è rimasto in questa sede forzatamente succinto; per una più dettagliata esposizione si rimanda al messaggio del Consiglio di Stato n. 5183 dell'11 dicembre 2001 relativo alla procedura di ricorso contro il II° aggiornamento del PD sul PTL, scheda di

coordinamento 12.23.1-5 relativa al Piano dei Trasporti del Luganese (PTL) e scheda 10.4 sul Modello di organizzazione territoriale dell'agglomerato Luganese, adottate dal Consiglio di Stato il 14 marzo 2001 (<http://www.ti.ch/CAN/SegGC/comunicazioni/GC/odg-mes/5183.htm>) e al relativo rapporto steso dal collega e Granconsigliere Thomas Arn (<http://www.ti.ch/CAN/SegGC/comunicazioni/GC/odg-mes/rapporti/5183-r.htm>)

Messaggio municipale n. 6364 del 30 luglio 2003

Con il MM 6364 il Municipio aveva chiesto l'autorizzazione a costituire, insieme alle autorità cantonali e ai Comuni di Canobbio, Porza e Pregassona, un Ente banditore per il concorso internazionale di idee per l'impostazione urbanistica del comparto di Cornaredo.

La proposta fu accolta dal Consiglio comunale con contemporaneo stanziamento del necessario credito di CHF 132'500.--. In quell'occasione il Municipio aveva sottolineato l'importante vocazione per il comparto di Cornaredo quale "quartiere di eventi", intendendo non solo quelli sportivi ma di ogni genere di manifestazione pubblica di massa, e ciò in considerazione delle attrezzature pubbliche già presenti nel territorio e della nuova accessibilità del comparto determinata dalla galleria Vedeggio-Cassarate. Obiettivo era quello di creare un nuovo e prestigioso accesso urbano all'agglomerato del Luganese conferendo al comparto territoriale un radicale mutamento d'immagine da periferia della Città a porta di accesso dell'agglomerato.

La Commissione della pianificazione, chiamata a preavvisare quel messaggio, lo aveva esaminato approfonditamente ed aveva già dato nel suo rapporto del 23 settembre 2003 indicazioni precise in merito a modalità e criteri di gestione del piano regolatore intercomunale prospettato quale successivo passo alla fase concorsuale.

L'obiettivo principale del NQC era stato individuato nella necessità di evitare quanto purtroppo successo in altre parti del Cantone in cui la frammentazione dei confini comunali ha impedito una visione regionale della pianificazione territoriale. Il Piano regolatore intercomunale permetterà di ordinare correttamente un territorio interessato da più giurisdizioni comunali.

Si era evidenziata l'importanza che la relativa convenzione regolasse tutti gli aspetti tecnici, politici e finanziari del nuovo piano regolatore e approfondisse la tematica della chiave di riparto dei vantaggi (e rispettivamente svantaggi) derivanti dalla collocazione, sui singoli territori comunali, delle diverse attività secondo il concetto che il Comune che si vedesse accordare maggiori superfici economicamente interessanti doveva essere chiamato a ripartire i vantaggi con i Comuni meno favoriti.

La Commissione aveva manifestato anche molto interesse all'idea di creare un'agenzia di sviluppo urbano, auspicando che tale strumento operativo venisse definito e regolato nell'apposita convenzione, convenzione che la Commissione aveva già allora ritenuto particolarmente importante.

La Commissione aveva addirittura auspicato che questi aspetti convenzionali venissero definiti e approvati, in via convenzionale, già parallelamente allo svolgimento del concorso internazionale.

Le indicazioni date allora dalla Commissione non hanno purtroppo avuto buon esito. La proposta avrebbe permesso un preventivo e ampio dibattito su qualche tematica difficile

(soprattutto quella del riparto di vantaggi e svantaggi) rimasta, allo stadio attuale, ancora fra le “nebbie delle piane di Cornaredo e Ruggi”.

Concorso internazionale di idee per l'impostazione urbanistica dello sviluppo di Cornaredo

Il concorso internazionale di idee urbanistiche per il nuovo quartiere Cornaredo era chiamato a rispondere ad un quesito di fondo:

“Quale immagine futura per la nuova porta di accesso a Lugano?”

Bandito dal Cantone Ticino e dai Comuni di Lugano, Canobbio e Porza, con un montepremi di CHF 160'000.--, è stato pubblicato il 24 febbraio 2004.

Ben 41 le candidature annunciate; 14 i gruppi ammessi alla fase di concorso di idee.

Nel settembre 2004 la giuria ha assegnato il primo posto in graduatoria al progetto [NQC]² con capofila il Prof. Federico Oliva (Milano), evidenziando che:

“Il progetto [NQC]² spicca in tutti gli ambiti di valutazione codificati nel bando di concorso (forma, funzione e fattibilità) per le qualità intrinseche espresse dal lavoro del gruppo interdisciplinare di Federico Oliva.

Da un punto di vista della funzionalità, esso identifica una soluzione per l'organizzazione della mobilità plausibile da tutti i punti di vista. Con il posizionamento dell'innesto sulla viabilità principale in una rotatoria ubicata sul fiume, recuperando spazio all'uscita della galleria a favore della sicurezza e della funzionalità della galleria Vedeggio-Cassarate. Questa rotatoria assume anche valenze rappresentative e paesaggistiche per la percezione che consente del nuovo quartiere e dello spazio fluviale verso il lago.

D'altro canto, formalmente, il concetto urbanistico propone una contrapposizione chiara fra strutture edificate e un tessuto di spazi aperti che integrano e valorizzano il Parco di Trevano e il paesaggio fluviale del Cassarate. Con questo concetto molto convincente di integrazione “pieno/vuoto” viene conferita una precisa identità al quartiere, laddove Cornaredo diventa chiaramente leggibile come “porta di accesso” al polo urbano di Lugano.

Con la coerenza del progetto [NQC]² con la struttura della proprietà fondiaria e con gli strumenti di ordinamento territoriale di ordine superiore, sono garantiti della fattibilità procedurale, della realizzabilità economica del progetto.”

La premiazione del concorso internazionale si è tenuta il 1 ottobre 2004. Tutti i progetti presentati sono poi stati esposti pubblicamente dal 4 ottobre 2004 al 12 ottobre 2004 presso l'aula magna dell'Università della Svizzera italiana a Lugano.

È stata inoltre allestita un'esposizione virtuale dei progetti sul sito ufficiale del concorso www.cornaredo.ch.

Un'ulteriore esposizione pubblica, promossa dal Dicastero rapporti con i quartieri, è stata organizzata dal 27 ottobre al 1 novembre 2004 alla Sala Est dello Stadio di Cornaredo, per soddisfare anche il desiderio espresso dalle Commissioni di Quartiere di Molino Nuovo e di Pregassona di conoscere da vicino il progetto che in futuro si insedierà nel loro territorio.

La giuria aveva espresso nel suo rapporto l'auspicio di alcuni approfondimenti fra i quali si segnalano in particolare:

- il riesame della soluzione viaria nel comparto sud con spostamento dell'asse stradale situato davanti all'ufficio ex-Termica a sud dello stadio calcistico;
- la verifica del sistema viario di insieme per evitare il rischio di un effetto by-pass sulla viabilità secondaria interna al quartiere in sponda sinistra del Cassarate.

Queste richieste della giuria, che la Commissione peraltro condivide, sono state effettivamente riprese e adeguatamente risolte nell'ambito dell'allestimento del Masterplan 15 giugno 2005.

Il Masterplan NQC del 15 giugno 2005

Cos'è un Masterplan

Il Masterplan, utilizzato nell'ambito della pianificazione di ampi e complessi comparti, è uno strumento pianificatorio non espressamente previsto nella nostra legislazione. Per struttura e contenuti può essere assimilato ad un Piano di indirizzo (ex art. 33 LALPT e art. 13 a cpv. 1 e 2 RLALPT).

Rappresenta la cornice di riflessione di un sistema di competenze pluridisciplinari finalizzate ad individuare, in un contesto istituzionale, gli interventi prioritari concreti da adottare per la sistemazione coordinata di un determinato comparto territoriale; può variare, per quanto concerne il dettaglio dei suoi contenuti, a seconda della scala adottata.

Il Masterplan NQC presenta un elevato grado di dettagli, che consente di valutare con buona concretezza le proposte pianificatorie che avanza.

Il perimetro



in giallo: PICT /PD
in rosso: NQC concorso

Pubblicazione del Masterplan

L'art. 32 cpv 2 della LALPT prevede l'obbligo di informare la popolazione sugli studi pianificatori intrapresi e sugli obiettivi che si intende perseguire.

Quest'obbligo può ovviamente essere soddisfatto nell'ambito della procedura formale di adozione del piano regolatore intercomunale.

Pur tuttavia la Commissione, per l'interesse che oggettivamente presenta il documento, auspica la pubblicazione del Masterplan, quale compendio degli studi pianificatori intrapresi, ad esempio nel sito www.cornaredo.ch.

Elementi di rilievo della situazione pianificatoria attuale

Comune di Porza

La parte del territorio di Porza interessata dall'NQC comprende, nella parte alta, l'area pubblica scolastica contornata da importanti fasce boschive e nella parte bassa il Palaghiaccio, un posteggio pubblico (non realizzato), il monumento storico della Masseria (di proprietà della Città di Lugano) e una importante zona industriale e artigianale.

Comune di Canobbio

Anche nel comparto giurisdizionale di Canobbio le destinazioni d'uso sono diversificate; vi si trova infatti una zona artigianale/industriale, una zona artigianale/commerciale, una zona mista residenziale/artigianale e alcune zone particolari (relative a 4 diversi grotti).

Comune di Lugano

Lugano presenta vaste aree per attrezzature e edifici pubblici utilizzate sia per strutture sportive e dello svago in generale, che per attività a carattere artigianale (DSU, depositi/officine TPL, EcoCentro), oltre alla zona artigianale-commerciale della piana di Ruggi (quartiere di Pregassona).

La pianificazione intercomunale

Concetti generali

La presente procedura rappresenta un valido esempio di coordinamento all'interno di un agglomerato intercomunale, che ha permesso di raggiungere importanti risultati pianificatori in tempi brevi, aprendo la strada ad una futura collaborazione tra i Comuni concretamente interessati.

Base legale

La Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 consente a più Comuni di adottare un piano regolatore unico o intercomunale (art. 24 cpv. 5 LALPT), ferma restando l'autonomia comunale, ma anche il principio che un piano regolatore deve comunque essere uniformato ai piani cantonali (in

particolare al PD, con espresso obbligo di adeguamento) e coordinato con i piani regolatori dei comuni vicini.

Un piano regolatore unico o intercomunale può essere adottato secondo le disposizioni della Legge sul consorzio dei comuni o mediante convenzione, ambedue adottati dai consigli comunali e ratificati dal Consiglio di Stato.

Trattandosi nel caso di Cornaredo di pianificare congiuntamente solo aree parziali di ognuno dei tre comuni interessati all'NQC (e non l'intero territorio di ogni comune), la scelta dello strumento della convenzione piuttosto che del consorzio appare corretta e viene senz'altro condivisa dalla commissione.

L'adozione di un piano regolatore intercomunale non è invero fatto ricorrente.

E' noto alla scrivente commissione quello della Val Bavona, piano regolatore intercomunale che concerne parti del territorio di Caviglioglio e di Bignasco, risalente al 1985. Vi è poi il Consorzio per il PR del Gambarogno, che opera invece per l'intero comprensorio formato dai Comuni di Caviano, Gerra Gambarogno, Indemini, Magadino, Piazzogna, S. Abbondio, S. Nazzaro, e Vira Gambarogno.

Più recentemente sono in discussione pianificazioni intercomunali per l'area Monteforno e per il Pian Scairolo: quest'ultimo esempio ricorda a noi tutti l'importanza di una tempestiva e coordinata pianificazione intercomunale, proprio per evitare le conseguenze negative e i problemi che provoca una pianificazione ritardata e a comparti stagni.

In questo senso il progetto dell'NQC è senz'altro tempestivo e adeguato negli obiettivi.

L'impostazione della convenzione

La convenzione contiene un'elaborata premessa: vi si ricorda l'iter procedurale finora seguito e ancora da seguire per la realizzazione del Piano regolatore intercomunale del comparto di Cornaredo; vi si precisa che il sostanziale intendimento delle parti è quello di *“definire l'organizzazione e le modalità operative per assicurare uno svolgimento coordinato dei citati lavori e per la futura gestione della pianificazione intercomunale”*.

Per quanto concerne i contenuti della convenzione, segnatamente l'organizzazione, le competenze e l'iter procedurale che essa prospetta, chiariti alcuni aspetti marginali sulla scorta delle precisazioni fornite dal dicastero del territorio, la commissione non ha particolari osservazioni da formulare.

Sulla questione del coordinamento fra i legislativi comunali la commissione ha preso atto che la procedura NQC prevede grossi sforzi a livello di comunicazione pro-attiva, non da ultimo con il mantenimento della figura del Project manager e di un tavolo di coordinamento istituzionale unico.

E' in questa sede che i singoli rappresentanti dei Municipi sono chiamati a definire le modalità secondo cui interagire con i propri Consigli comunali.

Come già nelle fasi precedenti della procedura NQC, si tratterà di ottimizzare il flusso delle informazioni ad esempio tramite sedute di informazione congiunte, onde sincronizzare ed uniformare la comprensione del processo in atto; anche in questo caso le soluzioni vanno determinate "ad-hoc", con la massima autonomia comunale.

Ratifica della convenzione ad opera del Consiglio di Stato

Gli art. 188 cpv. 1 e 193 cpv. 3 della LOC impongono l'approvazione della convenzione ad opera del Consiglio di Stato, come rettamente ricordato al pto. 8 della convenzione medesima.

Tale approvazione, oltre a conferire piena operatività alla creazione del piano regolatore intercomunale, confermerà l'impegno del Cantone a realizzare le opere infrastrutturali legate alla galleria Vedeggio Cassarate e alla viabilità di ordine superiore (asse di penetrazione su via Sonvico).

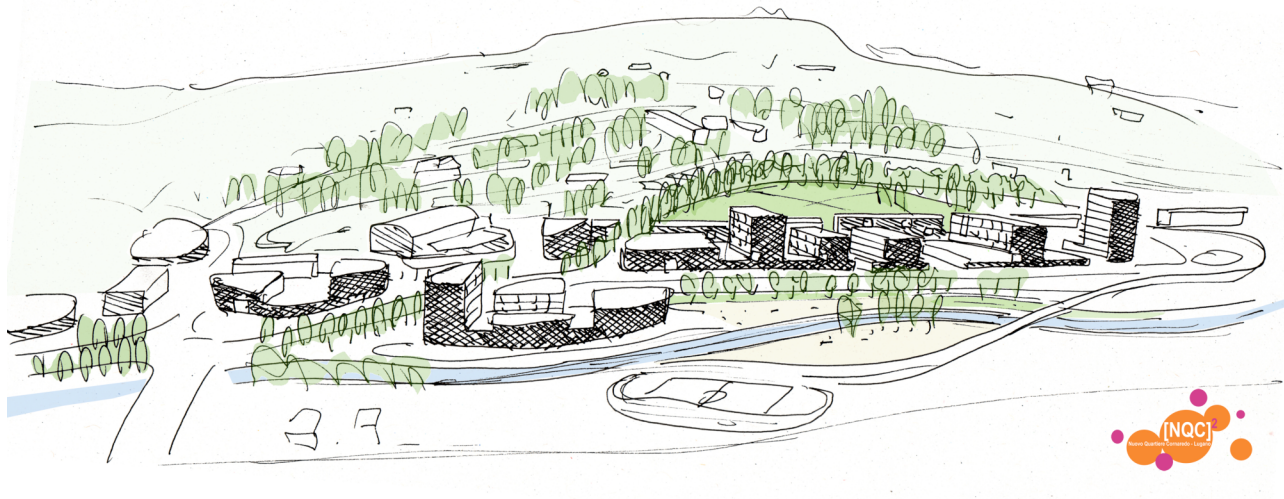
Gli strumenti di coordinamento

La convenzione prevede di affidare la conduzione e il coordinamento dei lavori di allestimento del Piano regolatore intercomunale ad un organismo denominato "Tavolo NQC", composto da un rappresentante per ogni Comune, designato dal rispettivo Municipio, organismo cui è data facoltà di decidere, con voto unanime, un ampliamento o modifica della sua composizione.

Il tavolo NQC potrà avvalersi di un Project Management e essere coadiuvato da un rappresentante del Cantone designato dal Dipartimento del territorio.

Tale struttura, certamente impostata in termini operativamente ottimali, rischia però di mettere a margine gli organi istituzionali dei comuni-partner durante l'intera fase di studio ed elaborazione del piano regolatore intercomunale per coinvolgerli poi, inevitabilmente, solo in sede di adozione formale del piano medesimo.

Per l'importanza, la complessità, le novità, ma anche le incognite che presenta l'operazione di creazione di un nuovo quartiere, di una nuova porta d'accesso all'agglomerato, la commissione auspica che il rappresentante del Comune designato a far parte del Tavolo NQC abbia a garantire, cammin facendo, un adeguato coinvolgimento di esecutivo e legislativo comunali, laddove e allorquando ciò possa essere utile e opportuno per un preliminare e tempestivo chiarimento di questioni spinose che dovessero emergere, ma anche solo per una graduale informazione sullo sviluppo del progetto.



Esame dei contenuti del Masterplan

La commissione ha dedicato ampio spazio all'esame dei contenuti del Masterplan NQC, documento giudicato, nel suo complesso, ben strutturato e molto informativo. Da qui la richiesta, già espressa in questo rapporto, di una adeguata sua pubblicità.



Qui di seguito gli appunti e le considerazioni principali della commissione sui contenuti dei tre principali piani (paesaggio, traffico e zone).

Piano delle infrastrutture e della mobilità

Considerazione generale

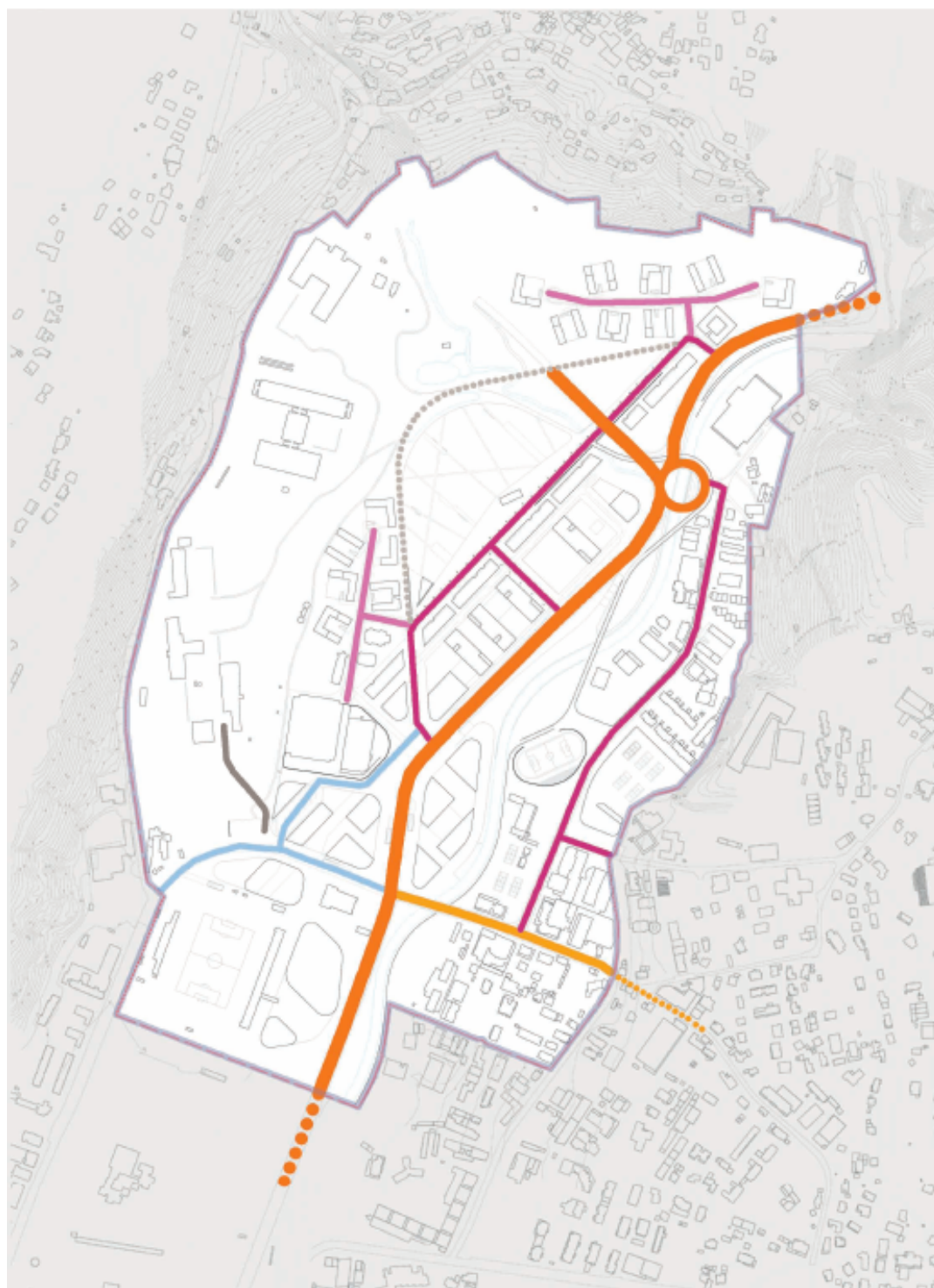
La Galleria Veduggio-Cassarate crea una nuova porta d'accesso alla città: è stimato che vi graviteranno un terzo degli ingressi nell'agglomerato (ca. 25'000 veicoli/giorno). E' così evidente il sostanziale cambiamento che ne deriverà per il quartiere di Cornaredo e per i quartieri limitrofi.

Il Masterplan NQC si è giustamente posto l'obiettivo di affrontare il problema della riorganizzazione della viabilità del quartiere cercando di conciliare "la funzione trasportistica di ordine superiore con la vocazione urbana del quartiere in termini di mobilità lenta, nonché l'esigenza di connessioni trasversali tra le due sponde del fiume".

La Commissione, accertato come la proposta di assetto viabilistico del quartiere sia il risultato di un processo di ottimizzazione condotto attraverso l'impiego del sofisticato strumento di simulazione modellistica alla scala micro AIMSUN NG, così come dettagliatamente esposto nel Masterplan NQC, condivide l'impostazione generale proposta per il Piano delle infrastrutture e della mobilità, ritenendola adeguata.

Va soltanto segnalata l'errata rappresentazione grafica a pag. 33 dell'NQC, frutto di una evidente svista: l'indicazione di direzione della viabilità secondaria in territorio del quartiere di Pregassona ipotizza un flusso di traffico, a partire dal confine del perimetro NQC, sulla via delle Scuole, invece che su via Ceresio, che sarà in tutta evidenza l'asse stradale chiamato a comporre con Via Ciani e Via Trevano il tridente d'accesso ai quartieri.

La rappresentazione grafica



- | | | |
|--|---|---|
|  viabilità principale |  viabilità locale |  collegamento ettometrico |
|  viabilità secondaria |  viabilità a traffico limitato | |
|  viabilità di quartiere |  collegamento al cunicolo di sicurezza | |

Qui di seguito la Commissione esprime inoltre alcune puntuali considerazioni.

Spostamento di Via Sonvico e parziale declassamento

La proposta di spostamento di tracciato della via Sonvico e di declassamento del tratto fra lo Stadio e il Palazzo del Ghiaccio formulata dal Masterplan NQC ha indotto la Commissione a chiedere delucidazioni in merito all'impostazione e alla gestione della viabilità nel settore a sud del comparto NQC, con particolare riferimento all'obiettivo di una ripartizione equanime del traffico tra la riva sinistra e destra del Cassarate.

Con scritto del 14 aprile u.s. il Municipio ha informato la Commissione di aver formalizzato ed esteso (con risoluzione del 5 aprile 2006) il mandato per l'ampliamento dello studio NQC all'area pubblica a Sud dello Stadio, per un costo preventivato in CHF 60'000. L'esecutivo ha anche fatto sapere che nel frattempo sono progrediti i lavori della fase B del PVP – Schede comprensoriali C1/C5 (esiste un rapporto intermedio posto in consultazione fra i Municipi interessati): in tale ambito il Municipio di Lugano ha confermato le funzioni e i contenuti pubblici della zona a sud dello Stadio, sottolineando l'esigenza che l'inserimento di un nuovo tracciato non deve in alcun modo costituire una cesura tra le aree e le strutture esistenti.

La Commissione valuta positivamente il fatto che il Municipio abbia promosso l'aggiornamento del PR nel comparto a sud della ex-Termica, quartiere di Molino Nuovo. In particolare la Commissione chiede di considerare gli effetti ambientali dello spostamento del traffico a sud dello stadio tenuto conto dell'elevata densità abitativa del quartiere del Molino Nuovo. Una prima questione che si pone è se la particolare nuova filosofia pianificatoria si propaghi verso sud oppure si accostino due zone con vocazioni proprie. La nostra Commissione, anche dopo aver sentito il municipale Paolo Beltraminelli, ritiene giusto che i contenuti dell'attuale comparto di Molino Nuovo non vengano stravolti e ci si limiti a quelle misure di coordinazione viaria con NCQ. Infatti si vuole evitare una ulteriore densificazione edilizia di quello che già oggi è il quartiere maggiormente popolato.

Il collegamento da Lugano-Est verso la Capriasca viceversa dalla Capriasca verso Lugano-Est verrà garantito come dunque finora ma spostato a sud dello Stadio secondo le indicazioni che scaturiranno da detto studio.

Il Dicastero del territorio, in evasione dei quesiti posti dalla Commissione, ha inoltre confermato che:

Va comunque sottolineato che una riqualifica o spostamento dell'ultimo pezzo della via Sonvico, si rende necessaria per garantire la funzionalità a lungo termine del nodo intermodale :> 2000 posteggi, 3 linee urbane di attestamento, navetta Centro-Cornaredo, accesso alle infrastrutture pubbliche, ecc; inoltre in futuro è pure previsto un aumento dell'offerta di trasporto pubblico con il collegamento Cornaredo-Comano-Vezia e Cornaredo-Cadro –Sonvico.

È importante sottolineare che via Sonvico non viene "smantellata" ma serve come "zona a traffico limitato" per i mezzi di trasporto pubblico e gli utenti del Park+Ride.

Compito del masterplan NQC è di definire gli indirizzi urbanistici e viari del nuovo comparto, le misure di regolazione del traffico invece sono di competenza del PVP che attualmente, dopo una prima consultazione intermedia, si trova nella fase conclusiva.

La Commissione si è anche preoccupata di sapere se il diverso posizionamento della via Sonvico potesse costituire fonte di incongruenze con il Piano generale della Galleria Vedeggio-Cassarate approvato e cresciuto in giudicato.

Rassicurante la risposta del Dicastero:

“Il piano pubblicato per la galleria non prevede grandi interventi sull'asse di via Sonvico dopo il centro commerciale Carrefour; solo un leggero cambiamento di tracciato e la creazione di una corsia supplementare per accedere al P+R. La conseguenza a livello pratico è la necessità di trovare un'altra ubicazione per il DSU, che è stata individuata a Viganello sul sedime ex-deposito postale. Il Consiglio comunale ha recentemente approvato il credito per l'acquisto della proprietà. Il Dipartimento del Territorio sta procedendo da parte sua alla pubblicazione di un nuovo Piano Generale per la via Sonvico (parte dell'accordo Cantone-Comuni), che sarà lo strumento di riferimento.”

Nodo intermodale

La Commissione considera il previsto Nodo intermodale struttura indispensabile al funzionamento dell'intero sistema PTL. La sua realizzazione riveste quindi un'importanza strategica: l'obiettivo deve essere quello di far tutto quanto possibile perché il nodo intermodale sia pronto prima della messa in esercizio della galleria Vedeggio-Cassarate.

Per queste ragioni la Commissione ha voluto sapere quali fossero i tempi di realizzazione del nodo intermodale, se le date indicate nel Messaggio Municipale fossero realistiche, quali possibilità fossero date di realizzare l'opera anche in presenza di ricorsi di privati e se la mancata realizzazione del nodo intermodale potesse influire negativamente sull'apertura della galleria.

Il Dicastero del territorio così si è espresso a questo proposito.

“La realizzazione del nodo intermodale, così come già ipotizzato da uno studio dell'IRE, potrebbe (dovrebbe) avvenire in una logica pubblico-privata, procedura che esula dalle solite logiche pianificatorie.

In questo senso, l'approvazione celere del PR intercomunale diventa una premessa indispensabile per l'iniziativa privata all'interno del comparto identificato per la realizzazione del nodo intermodale.

Lo scenario ipotizzabile, nel caso in cui non si dovesse riuscire a concretizzare il nodo intermodale come previsto dal Masterplan NQC entro il 2011, è quello di realizzare una prima tappa di ca. 400 posteggi sul sedime ex-DSU/AIL.

Con questa prima tappa verrebbero ad essere realizzate le condizioni di 1'200 posteggi previsti dal PTL (800 esistenti e 400 nuovi), base anche per il finanziamento della galleria Vedeggio-Cassarate da parte della Confederazione.”

La risposta del Dicastero del Territorio **ha destato preoccupazione in seno alla Commissione**. La Commissione ricorda che **il nodo intermodale di Cornaredo è una delle principali misure fiancheggiatrici del PTL che devono essere realizzate prima dell'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate**. In caso contrario, la viabilità generale e quella dei trasporti pubblici risulterebbe a rischio di paralisi nella zona con conseguenze nefaste anche sul territorio allargato. Una soluzione alternativa al nodo pronto non può quindi essere presa in considerazione.

Si noti pure la presa di posizione della **Confederazione** secondo cui **“la realizzazione dei nodi intermodali è parte integrante di un'attuazione coerente e completa del PTL,**

così come formulato dal Consiglio federale nella sua decisione del 20 dicembre 2000”.¹

Per tutti questi motivi la Commissione invita il Municipio a procedere senza indugi alla tempestiva realizzazione del nodo intermodale di Cornaredo.

Destinazione dell'attuale Park+Ride a sud dello stadio

La Commissione ha avuto conferma che la soppressione dell'attuale posteggio Park+Ride è un fatto già previsto nell'ambito del PTL. I ca. 800 posteggi andranno a confluire nel nuovo nodo intermodale, permettendo varie ipotesi di recupero di queste superfici anche nel contesto delle strutture sportive-pubbliche. Obiettivo dello studio urbanistico complementare di cui si è fatto accenno è proprio quello di chiarire e consolidare l'assetto futuro di questo comparto sia nei contenuti che a livello pianificatorio.

Trasporti pubblici

Linee bus all'interno dell'NQC

La commissione chiede di verificare la fattibilità e convenienza per le linee nuove proposte all'interno dell'NQC di un tragitto prolungato/circolare (alternativamente nei due sensi) all'interno dell'NQC con partenza dal nodo intermodale verso il quartiere collinare di Porza con ritorno attraverso la rotatoria sul fiume attraverso via Maraini per ritornare attraverso il ponte gas al nodo intermodale.

Mobilità lenta

La commissione apprezza l'organizzazione della mobilità lenta prospettata dal Masterplan. La rete di percorsi ciclo-pedonabili previste all'interno del comprensorio dell'NQC (che garantiscono i collegamenti trasversali fra il parco fluviale e il Pratone di Trevano), le passerelle a cavallo del fiume e il percorso lungo il fiume verso il lago, sono considerate adeguate sia da un profilo quantitativo che della dislocazione del territorio.

Progetto di ripristino del Tram / di prolungamento della Lugano-Pontre-Tresa

Ambedue i citati progetti ferroviari appaiono senz'altro compatibili con l'impostazione data dal Masterplan NQC al comprensorio di Cornaredo.

Saranno ovviamente gli strumenti pianificatori di ordine superiore a determinare l'indirizzo viario ottimale, nell'ambito di una visione complessiva delle esigenze dell'agglomerato.

La Commissione rammenta il progetto di navetta Molinazzo(Bioggio)-Centro città, con possibile diramazione verso la stazione FFS, Cornaredo, il Campo Marzio, il Piano del Vedeggio ed il Pian Scaiolo studiato dal Dipartimento del territorio, dalla Città di Lugano (che ha stanziato la somma di fr.150.000) e dalla CRTL. Si tratta di una proposta che, se realizzata, farebbe fare un salto di qualità alla politica dei trasporti dell'intero distretto.

¹ Vedi Rapporto d'esame dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, 11.9.2003, Messaggio del Consiglio di Stato del 11.9.2003 sul credito di progettazione del PTL di 18,6 milioni, Comunicato stampa del Consiglio di Stato del 29.4.2004 sul contributo federale di 203 milioni per la galleria Vedeggio-Cassarate e le relative condizioni.

Tipologia e posizionamento del collegamento ettometrico Cornaredo-Trevano

Si tratta di un "collegamento verticale" tipo lift, scala mobile, funicolare, ecc., destinato a collegare le strutture scolastiche e le aree verdi di svago ubicate a monte con il Park+Ride a valle.

Tale opera permetterà, fra l'altro, di concretizzare l'importante obiettivo di regolamentare in maniera molto più restrittiva il posteggio all'interno del perimetro scolastico.

L'oggetto era già previsto nella scheda PD-PICT, posizionato però dietro la pista del ghiaccio della Resega.

La commissione condivide il collegamento, le sue finalità ed il posizionamento del capolinea a valle presso il nodo intermodale: si è chiesta ed auspica che venga verificato se sia ipotizzabile e maggiormente conveniente un posizionamento del capolinea a monte in zona maggiormente centrale per rapporto all'ubicazione delle diverse strutture scolastiche.

Interventi di urbanizzazione

Un appunto va fatto in relazione con il piano indicativo dei servizi pubblici che andrà concepito unitamente alle altre componenti del futuro piano regolatore intercomunale (art. 28 LALPT).

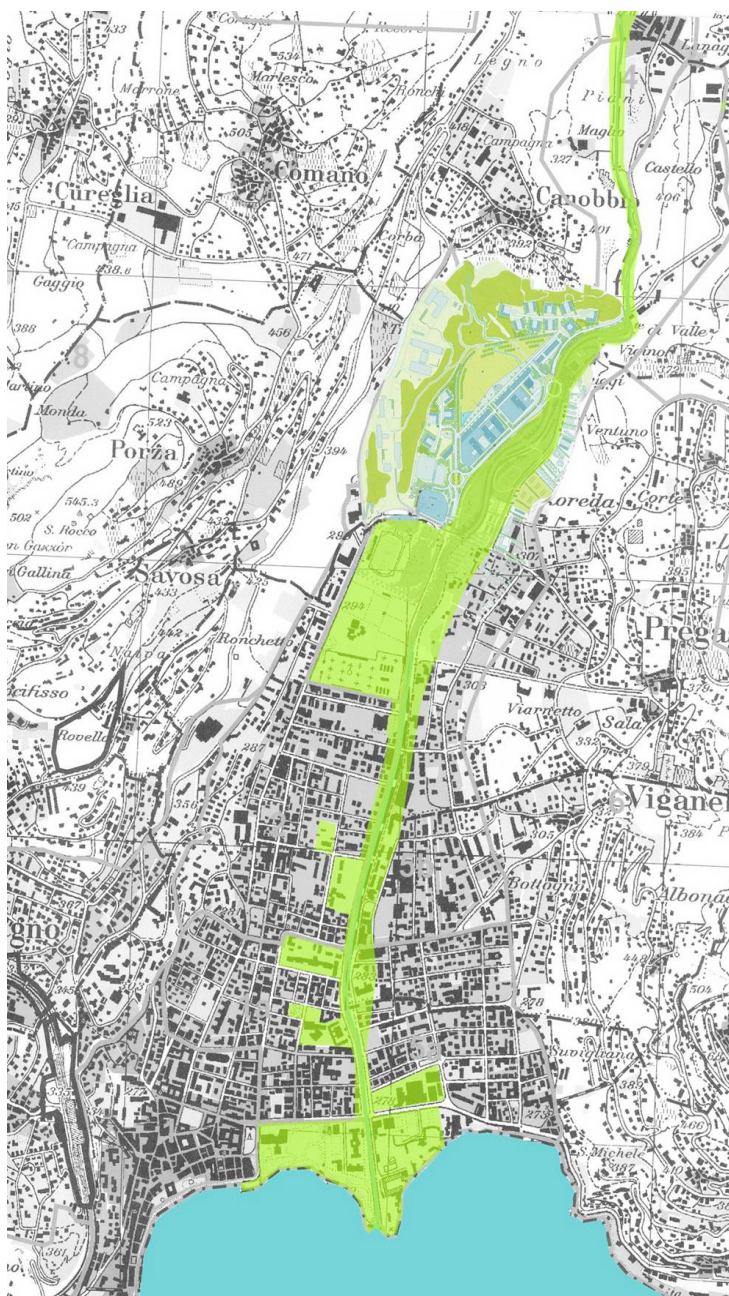
A prescindere e indipendentemente dall'ipotesi attualmente soggetta a verifica di collegare la rete del comprensorio CMC agli impianti dell'IDA Bioggio, appare opportuno valutare in ogni caso l'opportunità di utilizzare la galleria Vedeggio-Cassarate quale via di transito per le acque reflue provenienti dal comprensorio non solo del nuovo quartiere di Cornaredo ma anche addirittura di un più ampio comprensorio possibile a nord di Lugano, sgravando in tal modo la stazione di pompaggio di piazza indipendenza e tutte le condotte della parte sud della città.

Tenuto conto del comprensorio che servirebbe, tale nuova condotta avrebbe indubbiamente carattere consortile, per cui sarà opportuno allacciare per tempo i necessari contatti con gli organi istituzionalmente competenti.

Piano del paesaggio

Uno degli aspetti forti e apprezzati dell'impostazione urbanistica sviluppata dal progetto vincitore del concorso internazionale consiste nell'aver previsto una **buona concentrazione e compattazione delle aree edificabili** pubbliche e private accompagnate dalla **creazione e valorizzazione di aree pubbliche di svago ad elevato contenuto paesaggistico** e di struttura e ampiezza importanti: il Pratone di Trevano e il Parco Fluviale.

Il “raggio verde” lungo il Cassarate



La Commissione giudica particolarmente interessante e stimolante l'idea che l'impianto paesaggistico del NQC funga da primo tassello di un processo di riqualificazione dell'intera vallata, con la creazione di un “parco lineare lungo il fiume Cassarate che attraversi la città come un raggio verde”.

La commissione condivide la **funzione di catalizzatore** che il Masterplan assegna a questo nuovo spazio urbano.

Effettivamente attraverso questa connessione verde si potranno collegare tra loro spazi aperti esistenti, attualmente frammentati, in modo da **generare un sistema unitario di fruizione pubblica fortemente caratterizzato dalla presenza del verde**.

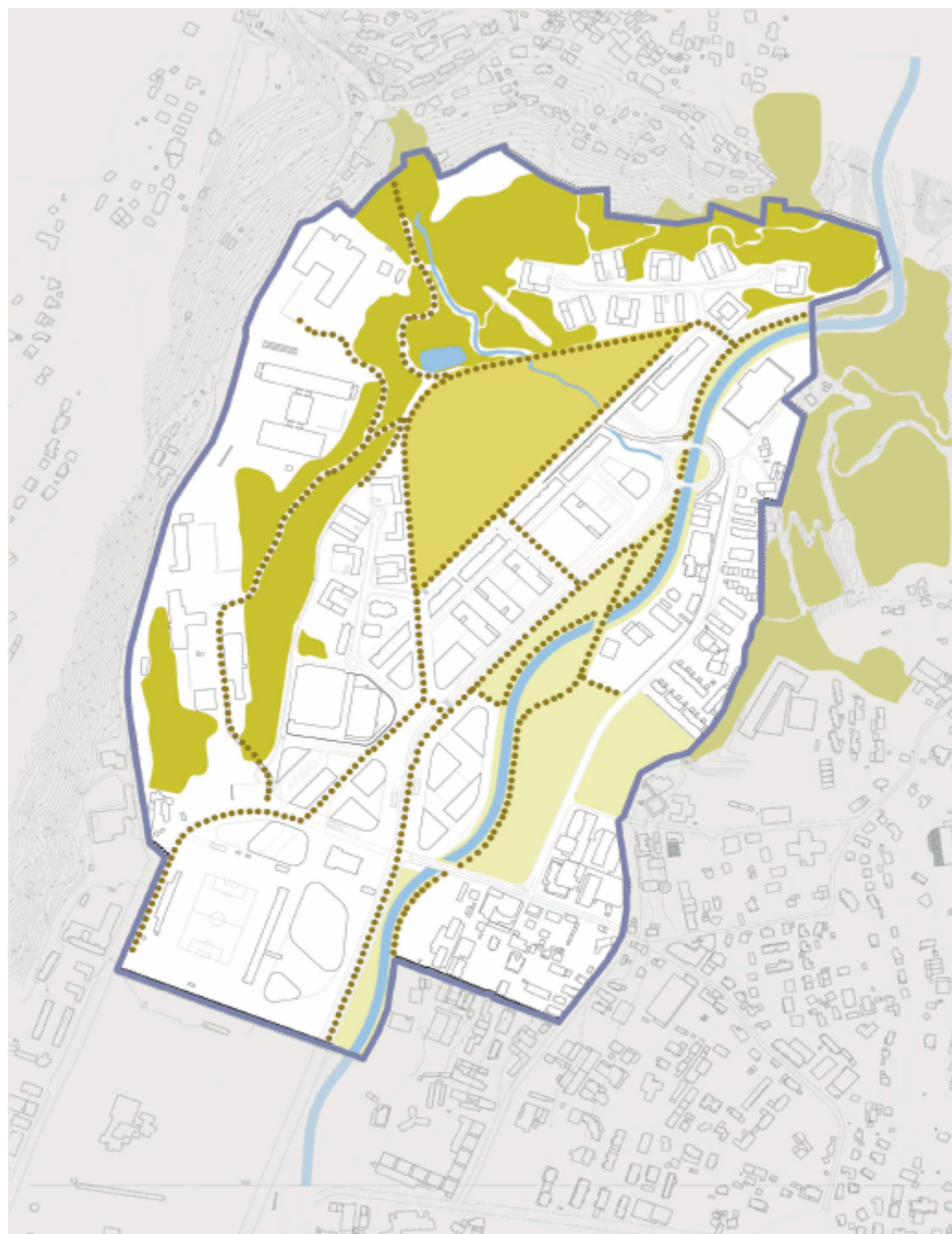
Il progetto di “raggio verde” costruisce *“un'occasione unica, rivolta a tutti, uno strumento inusuale e immediato per la sperimentazione di nuove forme di sostenibilità urbana”*, strumento al quale la commissione ritiene di poter dare senz'altro il suo appoggio.

Il verde costruito

A complemento di elementi significativi e caratterizzanti il nuovo quartiere quali il Pratone di Trevano, le annesse aree boschive e il Parco fluviale, il Masterplan dedica buona attenzione all'inserimento paesaggistico delle nuove strutture, in un'ottica di ricerca di soluzioni eco-compatibili indirizzate ad uno sviluppo sostenibile del territorio.

La proposta progettuale di pensare la rete infrastrutturale “come occasione di riqualificazione ambientale, in stretta connessione col sistema verde”, con la creazione di filari di diverse specie arboree che accompagnano e sottolineano i tracciati infrastrutturali del quartiere, è giudicata positivamente dalla commissione.

La rappresentazione grafica



piano del paesaggio

- il parco fluviale
- il bosco/l'anfiteatro verde
- il pratone del Trevano
- il sistema delle acque
- percorsi pedonali e ciclabili

Piano delle zone

Considerazione generale

Dal momento che l'area del NQC non è libera ma suddivisa in particelle private, in parte già costruite, la Commissione si è posta il problema a sapere come verrà realizzato il piano. In particolare la Commissione si è chiesta se si intende attuare una ricomposizione particellare, se si farà capo alla Legge sul raggruppamento dei terreni e chi se ne farebbe promotore. Il Municipio risponde alle preoccupazioni della Commissione affermando che il riordino fondiario rappresenta la premessa indispensabile per la realizzazione del NQC garantendo un uso razionale del suolo soprattutto all'interno delle aree edificabili. Sarà quindi lo stesso PR a definire il principio di obbligatorietà ed il perimetro di intervento conformemente alla legge sul raggruppamento dei terreni e quindi senza l'intervento preliminare del Consiglio di Stato. Anche il Consiglio di Stato non potrebbe comunque eseguire il raggruppamento prima dell'adozione del PR ed il suo intervento è soggetto a richiesta da parte di una maggioranza dei proprietari.

La legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni del 23 novembre 1970 prevede espressamente che il raggruppamento sia, ove occorre, anche strumento per l'attuazione dei piani regolatori, ritenuto che deve in ogni caso concordare con le norme pianificatorie in vigore o in via di formazione (art. 1 cpv. 2 LRPT).

Delle specifiche procedure previste dalla legge e cioè il raggruppamento terreni a carattere generale, la ricomposizione particellare e il raggruppamento volontario, quest'ultimo appare lo strumento più appropriato (artt. 53 e sgg. LRPT), a giudizio della commissione, da considerare per l'NQC. Il "Tavolo NQC" prima e la prevista "Agenzia di sviluppo" poi, potranno assumere il compito di condurre e coordinare tale procedura.

In tale ambito la commissione ritiene importante che si abbia a praticare il concetto di "solidarietà fra proprietari" in modo che l'eventuale dezonamento non colpisca solo uno o pochi proprietari, ma venga ripartito su molti, possibilmente su tutti, così come eventuali benefici devono essere ripartiti in misura equa fra i proprietari, in proporzione ai diritti di cui già godevano in base alla previgente situazione pianificatoria.

La Commissione si è anche posta il problema a sapere come potranno essere imposte aree verdi su proprietà private. La verifica delle proprietà, ha risposto il Municipio, permette di evidenziare come i proprietari privati toccati da misure pianificatorie legate al comparto paesaggistico siano relativamente pochi. Nella maggior parte dei casi sono ipotizzabili soluzioni che permettono di recuperare potenzialità edificatorie all'interno del perimetro edificabile proposto dal NQC. In generale il concetto che sta alla base del NQC non parte dall'ipotesi di imporre logiche dirigistiche ai proprietari privati (ad eccezione della realizzazione del nodo intermodale) ma di accordare loro potenzialità edificatorie interessanti che, unite alla migliore accessibilità dovuta alla costruzione della galleria, facilitino l'attuazione del piano. Sarà il mercato a decidere del comportamento dei proprietari.

La vocazione del comparto

La commissione si è chiesta in che misura il nuovo quartiere potrà essere reso interessante per destinazioni residenziali.

Nel contesto residenziale del Luganese intero, il quartiere Cornaredo, in particolare il comparto B, non potrà sicuramente assumere la vocazione di un quartiere residenziale privilegiato per evidenti motivi topografici (insolazione, vista, ecc.).

Nonostante queste condizioni poco attrattive per la residenza, il Masterplan crea delle premesse per poter comunque ipotizzare un certo tipo di attività residenziale, molto urbana (piani alti degli edifici, ecc.) offrendo un contesto ambientale-paesaggistico e un localizzazione/accessibilità molto attrattiva.

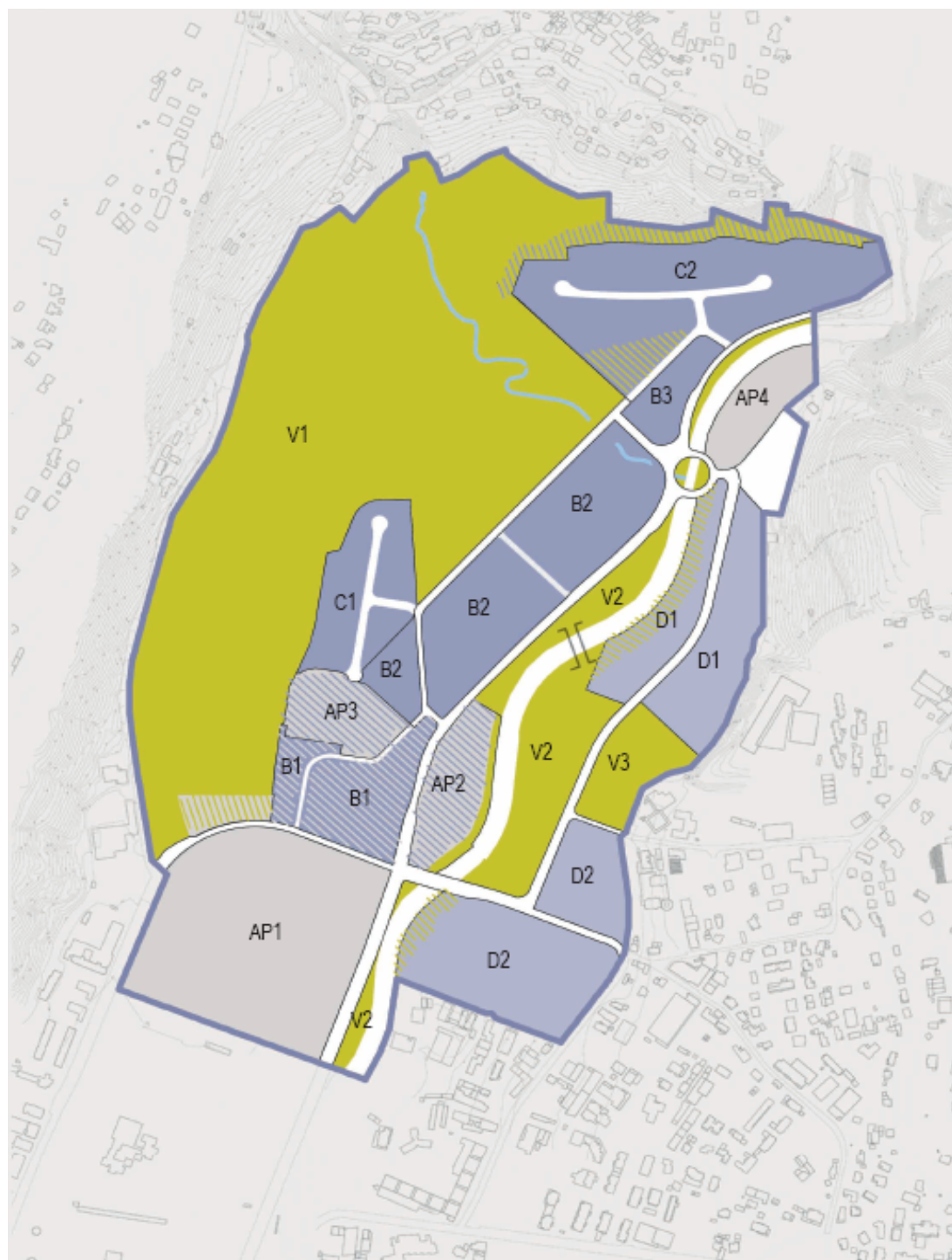
I contenuti primari del NQC saranno probabilmente le strutture amministrative di servizio (back-office) e le attività terziarie con elevato contenuto di mobilità ed accessibilità. Sono inoltre pensabili anche attività alberghiere per le grandi catene internazionali a medio-basso costo (Ibis, Mercure, ecc.), oltre che attività di tipo artigianale non moleste (meccatronica, ecc.).

Qualora venissero insediati dei contenuti amministrativi e ricreativi come pure espositivi previsti in altre aree della città, quest'ultime verrebbero liberate e potrebbero essere disponibili per dei contenuti residenziali.

I comparti C e D manterranno la prevalente destinazione abitativa.



La rappresentazione grafica



piano delle zone

AP	aree a destinazione pubblica, ricettiva e ricreativa (pubblico/privato)
B	aree a destinazione terziaria, commerciale, direzionale, abitativa (privato)
C	aree a destinazione prevalentemente abitativa
D	aree a destinazione abitativa di mantenimento e riqualificazione
V	aree di protezione e valorizzazione naturalistica

Le destinazioni d'uso

Il Piano delle zone proposto dal Masterplan distingue 5 diverse categorie di destinazioni, suddivise in 14 diversi comparti.

Qui di seguito una tabella riassuntiva, per una visione complessiva.

Zona	Destinazione d'uso	Superfici in m2	%
AP	Aree a destinazione pubblica, ricettiva e ricreativa		
AP 1	Stadio, Termica, Palazzetto dello Sport	67'760	
AP 2	Funzioni amministrative pubbliche e private	16'000	
AP 3	Palazzo del Ghiaccio	11'944	
AP 4	Deposito e officina TPL	11'086	
		106'790	15%
B	Aree a destinazione terziaria, commerciale, direzionale, abitativa		
B1	Nodo intermodale	21'500	
B2	Destinazioni miste lavorative e abitative	52'500	
B3	Destinazioni miste lavorative e abitative	7'500	
		81'500	12%
C	Aree a destinazione prevalentemente abitativa		
C1	Prevalenza abitativa	20'500	
C2	Prevalenza abitativa	49'000	
		69'500	10%
D	Aree a destinazione abitativa di mantenimento e riqualificazione		
D1	Prevalenza residenziale	37'172	
D2	Prevalenza residenziale	45'588	
		82'760	12%
V	Aree di protezione e valorizzazione naturalistica		
V1	Parco di Trevano con strutture scolastiche	268'000	
V2	Parco fluviale	69'600	
V3	Attrezzature sportive	12'400	
		350'000	51%
Totale		690'550	100%

Confrontando la situazione determinata dai piani regolatori vigenti con quella prospettata dal Masterplan NQC si possono fare le seguenti considerazioni generali:

- vengono abolite la zona industriale e quella artigianale
- viene posto un forte accento a favore delle aree di protezione e valorizzazione naturalistica (che interessano oltre il 50% del comprensorio) comprensive dell'area occupata dalle attrezzature scolastiche
- viene soppressa la riconversione a zona artigianale/commerciale sancita dal recente PR del quartiere di Pregassona per parte della piana di Ruggi

Tali scelte vengono sostanzialmente condivise dalla commissione. Sono infatti coerenti con gli obiettivi di trasformazione del comprensorio.

Per quanto concerne l'edificabilità dell'area scolastica, inserita nel comparto V1 di protezione e valorizzazione naturalistica, si dovrà garantire alle strutture edilizie esistenti un adeguato futuro.

Polo fieristico e espositivo

La commissione condivide la proposta di inserimento del polo espositivo nel comparto NQC per le ragioni già espresse in modo dettagliato nel rapporto della commissione della gestione. In particolare si sottolinea l'ideale posizionamento di un polo espositivo fuori dal centro. Questo spostamento permetterebbe di ridefinire e rivalorizzare tutto il comparto del Campo Marzio. La commissione suggerisce al Municipio di verificarne la fattibilità.

Per quanto concerne la localizzazione la commissione suggerisce di valutare l'inserimento nel comparto AP2, che consentirebbe di riservare il comparto AP 1 interamente ad attività sportive mantenendone così una destinazione unitaria; avrebbe inoltre il vantaggio di trattenere il traffico di accesso e recesso agli spazi espositivi a nord del tridente di accesso stradale alla città, grazie al nodo intermodale ubicato nei su pressì, senz'altro collegabile al comparto AP2 in via sotterranea.

Raffronto fra l'edificabilità attuale e quella prospettata dal Masterplan NQC

La commissione ha espresso preoccupazione per l'importante aumento della capacità edificatorie, con indici di sfruttamento del 2-2,5, rapportati ai massimi attuali del 1,9.

La commissione condivide l'opinione dell'esecutivo secondo cui l'indice di sfruttamento elevato previsto per una parte molto ridotta del NQC si giustifica, a differenza del centro Città, in virtù dell'ampio contesto verde-paesaggistico previsto dal Masterplan NQC e rappresenta quindi un contributo valido all'uso parsimonioso del territorio così come postulato dai concetti dello sviluppo sostenibile.

Vi è anche un aspetto pratico, di utilità per la realizzazione del progetto di nuovo quartiere: con questi indici possono infatti essere garantite anche le possibilità di compenso reale per gli eventuali dezonamenti marginali di alcuni mappali.

A tal proposito la Commissione ha avuto conferma che il dezonamento vero e proprio è praticamente ridotto a pochi mappali e si riassume in alcune migliaia di mq. Si ricorda

infatti che gran parte degli espropri sono già stati eseguiti nell'ambito della pubblicazione del progetto della galleria Veduggio-Cassarate.

Nella documentazione allegata al messaggio è stata presentata anche una stima di contenibilità del NQC, comparata ad oggi.

La Commissione della gestione ha elaborato delle tabelle, dettagliate e molto informative, annesse al proprio rapporto.

Ne è risultato che l'attuale potenziale edificatorio del comparto NQC di ca. 230'000 mq di SUL verrebbe aumentato da un minimo di 36'000 (a 266'000 mq di SUL) ad un massimo di 100'000 mq di SUL (a 330'000 mq di SUL).

In questi termini, l'aumento minimo pari a ca. il 16 % non risulta sicuramente smisurato rispetto alle potenzialità di crescita di tutto l'agglomerato urbano; ma anche il massimo di incremento ipotizzato, pari a ca. il 43% va relativizzato: concerne infatti una superficie fondiaria di complessivi m² 233'760 (comparti B, C e D) che avrebbe pertanto un indice di sfruttamento medio complessivo di ca. l'1,4 (con una oscillazione che va da un minimo dello 0.5 ad un massimo del 2.5), ritenuto dalla Commissione adeguato.

La nuova Città avrà così nuovi spazi di sviluppo, obiettivo che la Commissione condivide.

Va sottolineato che l'impegno assunto dai Comuni in via convenzionale è riferito alle sole potenzialità edificatorie minime (pto. 2.2. della convenzione), per cui la misura dell'effettivo incremento che si vorrà infine concedere potrà comunque ancora essere valutata i tutti i suoi dettagli e nella sue conseguenze in sede di approvazione del piano regolatore.

Gli sviluppi in altezza

Sul tema delle altezze la Commissione si è soffermata lungamente e ha dibattuto molto. E' per tutti chiaro (e ci mancherebbe) che Lugano non è New York: un numero importante di grattacieli, uno sviluppo smisurato in altezza, non appartiene alle caratteristiche del nostro comprensorio cittadino.

Abbiamo però già alcuni "mini-grattacieli":

- la Multipiani a Pregassona ha 15 piani per un'altezza di 46 m
- l'Ospedale Civico, con i suoi 15 piani, misura sul lato entrata 53 m e 61 m a valle
- la Casa Torre di Viganello ha 15 piani estesi su 50 m di altezza
- la Casa Torre di Cassarate ha 17 piani ed è alta 54 m

La nostra Commissione ben comprende e approva diverse novità di "metodologia pianificatoria" che si attuano con il progetto NQC.

Il concetto di permettere la costruzione di importanti complessi a patto che il premio volumetrico e in altezza sia abbinato con certezza non solo agli ampi spazi verdi circostanti già disegnati dal Masterplan, ma anche alla **qualità del progetto e alle sue ricadute pubbliche-collettive**, viene condiviso dalla commissione.

La nostra Commissione ricorda in particolare che l'art. 44 della attuali NAPR Lugano permette la realizzazione di edifici di 11 piani (34,70 metri) se si ha a disposizione una

superficie di 8000 mq. La superficie disponibile attorno ad un eventuale edificio di 60 metri di altezza non potrà essere inferiore a quanto attualmente prevede il PR di Lugano.

Ad ogni buon conto la commissione ritiene importante codificare un rigoroso sistema istituzionale di valutazione della qualità del progetto e delle ricadute pubblico-collettive, onde evitare ogni speculazione legata a soli interessi privati. Concretamente si propone di valutare l'istituzione di una speciale commissione, una sorta di mini-CBN, analogamente a quanto praticato per le zone nucleo, commissione di composizione tecnica, abilitata a rassegnare pareri vincolanti e non solo a valenza consultiva.

Come garantire la concretizzazione del disegno urbanistico schizzato dal Masterplan

Il concorso internazionale di idee e di urbanistica ha prodotto un risultato che, visto nel suo insieme, ha convinto.

Il Masterplan ha ripreso graficamente l'impostazione planovolumetrica e la disposizione nel territorio delle varie componenti, ne ha migliorato vari aspetti e ha dato prime indicazioni concrete sulle quantità edificatorie ipotizzate.

Traducendo in norme di attuazione lo schema plano-volumetrico di concorso e di masterplan si dovrà far in modo che l'apprezzato disegno complessivo non vada perso, pur evitando di introdurre costrizioni eccessive all'estro dei progettisti che saranno di volta in volta chiamati ad operare nei diversi comparti.

Nella discussioni in seno alla Commissione si è anche ipotizzata l'idea di prescrivere, nelle grandi linee, schemi planovolumetrici sostanzialmente vincolanti, corrispondenti al disegno urbanistico disegnato dal Masterplan, garantendo libertà all'estro architettonico dei progettisti all'interno di volumi dati.

A giudizio della Commissione sarebbe peccato che una eccessiva flessibilità nella distribuzione dei volumi e del loro allineamento all'interno dei singoli comparti pregiudichi eccessivamente il convincente disegno urbanistico che emerge dagli elaborati grafici e dai modelli prodotti dal concorso e dall'elaborazione del Masterplan.

Alcuni aspetti puntuali

Masseria di Trevano

La Masseria di Trevano ha fatto discutere spesso e molto: l'attenzione che le hanno riservato numerose persone e Enti é legata al fatto che si tratta dell'ultimo esemplare rimasto delle masserie che popolavano il piano del Cassavate fino agli inizi del Novecento e allo stato di deperimento in cui si trova.

Tante le idee di recupero e di destinazione proposte: la creazione di un complesso didattico-museale, il recupero quale ostello della gioventù, il trasferimento al Museo del Ballenberg, la destinazione ad attività di svago nell'ambito del Parco di Trevano (in particolare quale locale di ristoro), centro di autogestione socioculturale, il parziale mantenimento quale rovina autentica, ricordo dell'antica civiltà rustica, all'interno di un bel parco, ecc.

Il vigente piano regolatore di Porza denomina l'oggetto "Antica fattoria in zona Resega" e lo qualifica quale "monumento culturale", limitandosi (per quanto concerne gli interventi ammissibili) a sancire che "per qualsiasi intervento, il Municipio ha la facoltà di imporre tutte le misure di carattere architettonico, planimetrico ed estetico, sentito il parere delle autorità cantonali competenti.

La scrivente Commissione è del parere che il nuovo piano regolatore intercomunale dovrà risolvere la situazione di stallo generata dall'attuale normativa, individuando appropriate alternative che consentano di dare all'area occupata dalla Masseria di Trevano un futuro concreto, sia esso il recupero con destinazioni diverse, aggiornate alle esigenze del tempo (come si è potuto fare per il Canvetto Luganese), in maniera da poter coinvolgere Enti o privati interessati al recupero.

Nel medesimo territorio di Porza un oggetto analogo, l'Antica fattoria in zona di Vira, pure monumento culturale, è interessato da una variante di piano regolatore improntato proprio a tali criteri.

Sede esploratori

Sul destino della sede attuale degli esploratori e sul suo mantenimento all'interno del parco fluviale si è avuto conferma che l'utilizzo attuale non causa di principio problemi di incompatibilità con il progetto del parco fluviale.

Protezione dei pozzi di captazione in zona Ruggi

La commissione si è anche preoccupata della compatibilità delle destinazioni d'uso previste dal Masterplan con la zona di protezione dei pozzi di captazione dell'acqua potabile nella Piana di Ruggi, Prato della Gerra.

Vi è conferma che nelle zone di protezione I – II – III valgono le disposizioni contro l'inquinamento delle acque rispettivamente le restrizioni previste dalle Direttive dell'Ufficio Federale di Protezione della Acque del 1982. Le costruzioni situate all'interno della zona di protezione III potranno avere una profondità massima di 6.0 m (incluse le fondazioni), mentre i campi sportivi, ecc. sono compatibili con la zona di protezione II.

L'esigenza di adottare il Piano regolatore della Nuova Lugano

Il comparto dell'NQC è territorio che può essere pianificato in modo autonomo, in chiave intercomunale, così come programmato, senza che ciò crei, a giudizio della commissione, condizionamenti particolari sui lavori di pianificazione inerenti il restante territorio della Nuova Lugano.

Essendosi però questo territorio ampliato in misura consistente con l'aggregazione 2004, va ricordata l'esigenza di un ripensamento globale.

Nel preventivo 2005 il Municipio ha prospettato l'avvio del lavoro di analisi dei 9 differenti piani regolatori finalizzato ad una armonizzazione dei diversi elementi ed in seguito ad un piano regolatore uniforme per tutto il territorio. Ha fatto anche accenno ad una collaborazione in corso con l'Accademia di Mendrisio per lo sviluppo di una visione alternativa del territorio e della sua gestione.

Visti i tempi e la complessità, anche procedurale, che l'adozione di un piano regolatore unico comporta, la Commissione auspica che il Municipio abbia presto a decretare l'avvio formale dei lavori per l'adozione del Piano regolatore della nuova Lugano, dandone comunicazione al Dipartimento e ai Comuni confinanti, informando la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende proseguire, dando occasione ai cittadini, agli enti e gruppi interessati di presentare osservazioni e proposte pianificatorie.

Disponendo di un piano d'indirizzo del piano regolatore della Nuova Lugano, si potrà infatti meglio valutare eventuali dismissioni di immobili, le modifiche di destinazione e gli investimenti nel parco immobiliare attuale complessivo della Nuova Lugano.

Gli aspetti economici

La Commissione della pianificazione del territorio si rimette agli approfondimenti operati dalla Commissione della Gestione, illustrati nel relativo rapporto cui si rimanda.

La struttura organizzativa della pianificazione intercomunale

Da un profilo operativo la commissione condivide la proposta organizzativa e l'elencazione dei compiti così come illustrate nel messaggio municipale. E' vista di buon occhio, in particolare, la creazione di un gruppo di coordinamento (Tavolo NQC) dotato di adeguato supporto (Project management) e l'ulteriore coinvolgimento del vincitore del concorso Prof. Federico Oliva.

Per il conferimento di mandati diretti, laddove necessario, si rammenta l'esigenza di un rigoroso rispetto della Legge cantonale sulle commesse pubbliche.

I preavvisi e le risoluzioni dei legislativi di Canobbio e Porza

Le autorità di Canobbio e Porza, partner di Lugano nella pianificazione intercomunale dell'NQC, hanno rapidamente stanziato i rispettivi crediti e approvato la relativa convenzione. Ciò rallegra ed è di buon auspicio per il cammino di questo importante progetto intercomunale.

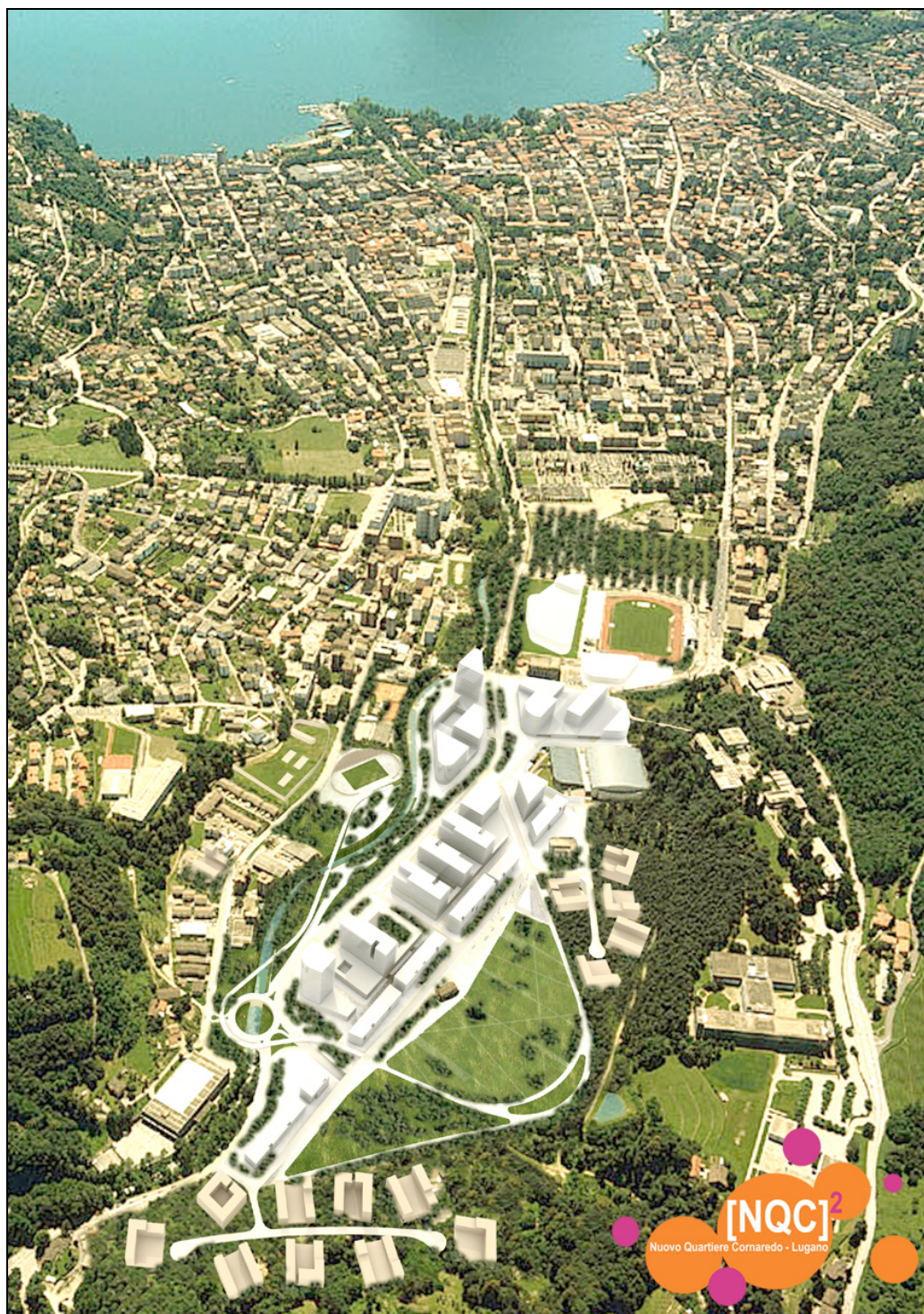
La commissione della gestione di Porza, nel suo rapporto, favorevole al progetto, ha in particolare menzionato il fatto che tutti gli investimenti nuovi delle infrastrutture pubbliche sono a carico del Cantone, comprese le zone verdi (ludiche), che i proprietari che trarranno beneficio di una rivalutazione di una loro proprietà dovranno contribuire alle spese di investimento di carattere pubblico o alla loro gestione, che il Park and Ride (per ca. 2000 auto) dovrà essere pronto incondizionatamente per l'apertura della galleria e che per il coordinamento tra pubblico e privato, sull'esempio di un piano urbanistico di Milano Nord sarà costituita un'agenzia che avrà il compito di coordinare gli interessi pubblici e privati.

Le Commissioni della gestione e dell'edilizia di Canobbio hanno, a loro volta, pure preavvisato favorevolmente e all'unanimità l'oggetto.

Riflessione conclusiva

Con la ratifica della convenzione con Canobbio e Porza e lo stanziamento del credito necessario all'esecuzione dei lavori di pianificazione, viene compiuto un ulteriore ed importante passo in avanti verso il modellamento del nuovo quartiere di Cornaredo, quale futuro prestigioso accesso all'agglomerato del Luganese.

I contenuti del Masterplan prospettano e descrivono concretamente il voluto, radicale mutamento di immagine di quest'area strategica, che da PERIFERIA URBANA è destinata a diventare PORTA DELL'AGGLOMERATO.



La commissione della pianificazione del territorio esprime al Municipio, ai suoi servizi, ai suoi collaboratori e al team vincitore del concorso apprezzamento per quanto prodotto e presentato.

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 21 dicembre 2005 per la pianificazione intercomunale del comparto di Cornaredo, ai sensi dell'art. 16 RLALPT
2. È concesso un credito di CHF 250'000.00 per lo svolgimento dei lavori di pianificazione intercomunale, di verifica delle modalità di gestione economico-finanziaria dello sviluppo di Cornaredo e di accompagnamento specialistico.
3. L'utilizzo del credito è subordinato all'approvazione delle rispettive quote parte dei Comuni di Canobbio e Porza.
4. L'importo sarà a carico del conto 581.031 del Comune ed ammortizzato secondo le apposite tabelle.

Per la Commissione della pianificazione del territorio:

Angelo Jelmini, relatore
Thomas Arn
Roberto Badaracco
Gianfranco Castiglioni
Marco Jermini
Patrik Lamoni
Giordano Macchi
Gianfranco Molinari
Flavio Ortelli
Giancarlo Re
Michele Rossi
Nenad Stojanovic
Angelo Tarchini

