
Comuni di Canobbio - Lugano - Porza

PR - NQC

Piano Regolatore intercomunale - Nuovo Quartiere Cornaredo

**RISULTATI DELLA PROCEDURA DI INFORMAZIONE E
PARTECIPAZIONE (ART. 32 LALPT) E DELL'ESAME
PRELIMINARE DIPARTIMENTALE (ART. 33 LALPT)**

Progettisti

Ing. Stefano Wagner, Lugano_ Studio FOA / Gruppo lavoro NQC, Milano



Data: **27 novembre 2007**

La procedura di informazione e partecipazione nel contesto dell'allestimento del PR-NQC

La procedura di informazione e partecipazione nell'ambito dell'elaborazione del Piano regolatore intercomunale di Cornaredo (PR-NQC) è stata svolta conformemente alla legge, ai sensi dell'art. 32 LALPT, ma anche in maniera innovativa: ad esempio, attraverso l'allestimento del sito internet www.cornaredo.ch aperto pubblicamente, ed il coinvolgimento preferenziale dei proprietari fondiari del comparto, reso possibile dalla struttura di gestione del progetto (*project management*) durante tutta la fase di elaborazione del piano.

Il 12 luglio 2007 è stata organizzata una serata pubblica di informazione sul PR-NQC e gli interessati hanno potuto inoltrare le loro osservazioni (entro la fine del mese di agosto 2007).

L'Esame preliminare, ai sensi dell'art. 33 LALPT è stato eseguito dall'Autorità cantonale competente ed è stato inviato ai Municipi (in data 15 ottobre 2007).

L'esito dell'Esame preliminare e della consultazione sarà reso pubblico attraverso il sito www.cornaredo.ch (a partire dal 30 novembre 2007), con informazione tramite i media. Il presente rapporto riassuntivo è inviato agli istanti e reso disponibile anche presso gli Uffici tecnici dei Comuni.

Il "Tavolo NQC", organo di coordinamento per l'allestimento del PR-NQC, d'intesa con il gruppo di progettazione, istruite ed elaborate le osservazioni scaturite dall'informazione pubblica e dall'Esame preliminare, sta definitivamente ultimando il PR-NQC, per inoltrarlo per l'esame e l'adozione dei tre differenti legislativi comunali.

Dopo l'adozione da parte dei Consigli comunali e la fase di procedura legale (pubblicazione degli atti con possibilità di ricorso contro i contenuti del PR-NQC da parte dei soggetti interessati), la proposta di Piano regolatore intercomunale sarà sottoposta per approvazione al Consiglio di Stato (prevista durante il 2009).

Risultati della procedura di informazione e partecipazione (art. 32 LALPT)

Nel periodo fra il 30 luglio 2007 ed il mese di ottobre 2007 sono state inoltrate **20 atti** con diverse osservazioni e proposte in merito al progetto di PR-NQC presentata durante la serata pubblica del 12 luglio 2007 a Trevano (Aula Magna SUPSI) e disponibile sul sito www.cornaredo.ch (oltre che depositata e consultabile presso gli Uffici tecnici dei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza).

Di questi 20 atti, 18 sono stati inoltrati da proprietari fondiari del comparto per via diretta o tramite un rappresentante legale, mentre i rimanenti 2 provenivano da un privato cittadino e dalla sezione comunale di un partito politico.

La tabella di seguito riassume gli atti ricevute:

No.	Comune	Mappale no.	Proprietario	Istante
1	Lugano-Pregassona	8	Residenza Bozzoreda (PPP)	Amministrazione (sigg. Hochstrasser e De Gasparo)
2	Lugano-Pregassona		Angelo e Maria Dolores Cali	Studio legale avv. Yves Flückiger
3	Lugano-Pregassona	5 / 1005	Pedro Gordillo / Silvia Badrutt Gordillo	Studio legale Sulser & Jelmini
4	Lugano-Pregassona	236	Häsler Daniel / Barone Stefano	Proprietari
5	Lugano-Pregassona	930 / 1021	Città di Lugano	Tennis Club Lugano1903
6	Canobbio	12	Distributis SA	Maus Frères (Christian Coppey), anche per mappali 373/374 Porza
7	Canobbio	18	Città di Lugano	AGET Lugano (esploratori, presidente Thomas Arn)
8	Canobbio	19	Condominio Cornaredo (PPP, ex-Tarchini)	Studio legale avv. Aldo Foglia
9				Luigi Garbani
10				Dario Taddei
11				Oscar Moresi (Sericolor SA)
12				Ass. dei Testimoni di Geova
13	Canobbio	61 / 75	Spalu SA	Ing. Andrea Ender (direttore)
	Canobbio	10	Fredy Bachmann e Verena Schaad Verena	
14	Canobbio	62	Roul e Ruben Fontana	Lettera congiunta proprietari B3
	Canobbio	9	Angelo Vismara	
6	Porza	373 / 374	Jumbo-Markt AG	Maus Frères (Christian Coppey), anche per mappale 12 Canobbio
15	Porza	358	Fabrizio e Lorenza Sommaruga	Avv. Davide Corti
16	Porza	359 / 360 / 361	Pierangelo Quadranti	Pierangelo Quadranti
17	Porza	350 / 351	Res Building SA	Avv. Renzo Respini
18	Porza	365	Novastrada SA	Ing. Piero Früh
19				PLR sezione Canobbio
20			Istanza generale	Sig. Giancarlo Ré

Risposte in relazione agli atti ricevuti (con eventuali modifiche della proposta pianificatoria)

AP 6 Ecocentro Lugano - Pregassona

Atti no. 1, 2 e 3

La proposta pianificatoria del PR-NQC riprende per la sponda sinistra del Cassarate la destinazione prevista dal Piano regolatore in vigore (Lugano, sezione Pregassona), assegnando il comparto alla zona Artigianale senza funzioni residenziali.

Questa scelta si giustifica anche in relazione ai potenziali futuri impatti del nuovo sistema viario (nuova via Sonvico e continuazione della galleria verso Gandria come da PTL Fase 2), oltre che dalle limitate qualità residenziali del comparto (esposizione, ecc.).

In questo senso il mantenimento della struttura di un Ecocentro in questo comparto e gli impatti che questi potrà comportare (traffico, odori molesti, ecc.), l'unico che resterà nel comprensorio nord della Città di Lugano in considerazione del fatto che quello di Molino Nuovo (sedime DSU) sarà smantellato con la nuova viabilità del PTL, appare compatibile con le destinazioni d'uso previste.

Lo spostamento dell'Ecocentro su sedimi privati si rende necessario in relazione all'esigenza dello smantellamento della struttura esistente (per dare spazio alla realizzazione delle opere di PTL, rotonda stradale in particolare), laddove la proposta di nuova ubicazione da parte del PR-NQC avviene su sedimi che per ragioni di ordine superiore non potranno comunque avere destinazione di tipo insediativo (tutela del futuro tracciato della galleria Cassarate - Gandria, opera di PTL codificata nel Piano direttore cantonale).

Questa esigenza non era stata prevista durante l'allestimento del "Masterplan NQC" ed è risultata dagli approfondimenti eseguiti in fase di elaborazione del progetto pianificatorio.

Rispetto alla proposta pianificatoria del luglio 2007, il sedime previsto per l'istituzione del vincolo di pubblica utilità è stato ridotto alla parte realmente necessaria per la realizzazione dell'Ecocentro, lasciando alla zona agricola la rimanenza del mappale no. 5 RFD.

Sarà pertanto in sede di procedura che verranno definiti i perimetri esatti dell'esproprio.

Comparto D1

Atto no. 4

Il progetto urbanistico del PR-NQC non prevede interventi nel comprensorio D1 differenti dalle norme già codificate dal Piano regolatore di Lugano, sezione Pregassona, di cui questi fa parte.

Si esclude pertanto il comprensorio D1 dal perimetro del PR-NQC

Posteggio pubblico P13

Atto no. 5

La proposta in merito all'esigenza di garantire l'uso dei posteggi per gli utenti delle infrastrutture sportive viene accolta con l'esclusione dal vincolo pubblico dell'attuale posteggio del Tennis Club Lugano 1903.

Il sedime no. 1021 (ex- Croce Verde) non viene invece incluso nel perimetro del PR-NQC e le richieste formulate dall'istante rimandate alla variante del Piano regolatore di Lugano, sezione Pregassona, di cui il sedime fa organicamente parte.

Comparto B2

Atto no. 6

Le richieste contenute in questo atto in merito alla garanzia di funzionalità stradale del centro commerciale durante i cantieri vengono rimandate alla procedura di realizzazione delle opere infrastrutturali stradali del PTL, di competenza dell'Autorità cantonale.

Si ricorda che il comparto B2 è soggetto ad una procedura di riordino fondiario obbligatoria nell'ambito della realizzazione del PR-NQC, nella quale saranno affrontate le questioni fondiarie legate alla progettazione delle opere di urbanizzazione.

AP 7 Parco fluviale

Atto no. 7

La proposta dell'istante è accolta con una specifica dicitura nelle Norme di attuazione del PR-NQC che prevede il mantenimento delle attività esistenti, ritenute compatibili con le finalità del progetto pianificatorio.

Atti dal no. 8 al no. 12

Le richieste contenute in questi atti in merito alla garanzia della funzionalità del comparto durante i cantieri vengono rimandate alla procedura di realizzazione delle opere infrastrutturali stradali del PTL, di competenza dell'Autorità cantonale.

La proposta di procedere ad un'inclusione dei mappali no. 18 e 19 RFD nell'area verde del parco fluviale viene mantenuta, laddove un'attenta ponderazione degli interessi giustifica questa proposta soprattutto in relazione alla difficile situazione futura degli accessi ai fondi oltre che all'esigenza di realizzare il progetto urbanistico già previsto dal Piano direttore cantonale nella scheda comprensoriale PICT (Parco fluviale).

Si procederà nell'ambito della procedura di riordino fondiario del comparto B2 / AP7 alla verifica economica definitiva dell'impatto di questa misura pianificatoria.

Comparto C2 / C3 / D3

Atto no. 13

Le preoccupazioni formulate dall'istante in merito alla tutela dei diritti acquisiti in relazione alle attività esistenti sui fondi di proprietà sono regolate in maniera precisa a livello legale: per le funzioni esistenti in contrasto con le funzioni di zona ammesse, sono infatti applicabili gli art. 72 LALPT e 39 RALE.

La prevista strada di servizio per il comparto C1, che incide sulla proprietà dell'istante, rappresenta una premessa necessaria per l'urbanizzazione del comparto, ivi incluse le proprietà dell'istante stesso.

In questo senso ed in assenza di alternativa valide dal punto di vista tecnico volte a garantire l'urbanizzazione dei fondi del comparto C1 (già tutti azionati nel PR in vigore di Canobbio) dopo gli interventi previsti nell'ambito del PTL, si mantiene la proposta pianificatoria.

L'Ente pianificante ribadisce inoltre la ferma volontà, in considerazione della mutata caratteristica dei comparti C1 / C2 / D3 nel contesto del disegno urbanistico del Nuovo Quartiere Cornaredo, di mantenere la proposta di azzonamento residenziale, laddove l'inclusione di parte del mappale no. 61 RFD nel comprensorio D3 è giustificata dalla possibilità di realizzare un progetto urbanistico unitario per tutti i mappali e fattibile funzionalmente (si pensi in particolare alla relazione con il mappale no. 56 RFD).

Rispetto alla situazione pianificatoria attuale e in considerazione della limitata superficie assegnata al comparto D3, la proposta pianificatoria non è considerata penalizzante per il proprietario.

Comparto B3

Atto no. 14

Si conviene con gli istanti che l'assegnazione di incentivi e bonus nel comparto non è sicuramente da intendere come deterrente alla realizzazione dei contenuti urbanistici di questo comparto strategico per il PR-NQC.

Le richieste contenute in questo atto in merito all'ottimizzazione dell'accessibilità del comparto in relazione al sistema stradale di ordine superiore vengono rimandate alla procedura di realizzazione delle opere infrastrutturali stradali del PTL, di competenza dell'Autorità cantonale.

Comparto B1a (nodo intermodale)

Atti no. 15 e 16

Gli errori di elencazione dei mappali sono stati corretti.

Le richieste contenute in questi atti in merito alla garanzia della funzionalità del comparto durante i cantieri vengono rimandate alla procedura di realizzazione delle opere infrastrutturali stradali del PTL, di competenza dell'Autorità cantonale.

La proposta pianificatoria del PR-NQC non comporta solo un danno economico in relazione alle attività esistenti ma determina anche una notevole valorizzazione dei mappali situati nel comparto. La questione legata alle conseguenze economiche dettate dalla realizzazione del nodo intermodale andrà affrontata in sede progettuale.

Comparto B1a (nodo intermodale)

Atto no. 17

Le destinazioni d'uso previste nel comparto B1c non sono in "concorrenza" con il progetto del nodo intermodale e dei relativi contenuti commerciali che accompagneranno quest'opera, ma sono anzi la premessa per la realizzazione di altre opere complementari e di valorizzazione dell'intero comprensorio del "Quartiere di eventi" in primo luogo di un eventuale polo integrato fiera / stadio.

Le modalità previste dal PR-NQC per l'assegnazione dei bonus / facilitazioni saranno maggiormente specificate nella versione definitiva delle norme, laddove la gestione della mobilità tramite un sistema di "contingentamento" (Indice di mobilità) rappresenta uno degli strumenti per poter concedere una deroga alla dimensione massima delle superfici di vendita per negozio, senza per questo dover ridurre le potenzialità degli altri comparti di trasformazione (B2 e B3).

La definizione di una quota residenziale facoltativa (massimo 10%) nel comparto B1a si giustifica nel contesto dello sviluppo di un progetto urbanisticamente qualificato (multifunzionalità) senza per questo creare conflitti con la LAFE, laddove questi vincoli potranno essere, se del caso, regolati nell'ambito dell'eventuale procedura LAFE.

Comparto C1

Atto no. 18

Le modalità che regolano l'edificabilità del fondo sono state adeguate alle esigenze formulate dall'istante, senza per questo compromettere il disegno urbanistico del Pratone di Trevano, tramite l'introduzione di una linea di arretramento su una maggiore superficie edificabile.

La strada di servizio in C1 non può invece essere interrotta prima della proprietà dell'istante dato che svolge anche un'importante funzione di accesso al cunicolo di sicurezza della galleria Vedeggio - Cassarate, come previsto dalla progettazione di quest'opera.

Il grado di sensibilità al rumore per il comparto C1 è stato adeguato da III a II.

Atto no. 19, di carattere generale

Le richieste contenute in questo atto in merito alla garanzia della funzionalità del comparto durante i cantieri vengono rimandate alla procedura di realizzazione delle opere infrastrutturali stradali del PTL, di competenza dell'Autorità cantonale.

Si ricorda a tale proposito che i Comuni stanno elaborando insieme al Dipartimento del territorio un programma dettagliato per la fase di realizzazione delle opere di PTL a garanzia della funzionalità del sistema nel suo insieme con l'apertura della galleria Vedeggio - Cassarate.

Si rinvia inoltre al progetto di Piano della viabilità del Polo (PVP), attualmente in consultazione presso i Comuni, per il funzionamento nell'insieme del sistema viario e della mobilità previsti dal PTL, questo in relazione alle richieste che esulano dal progetto pianificatorio del PR-NQC (navetta Molinazzo - Lugano e spostamento della via Sonvico).

Le richieste in merito ai posteggi del Tennis Club Lugano 1903 e la questione del sedime ex-Croce Verde sono state trattate nei paragrafi precedenti, così come si demanda allo studio allestito dalla Città di Lugano per quel che riguarda la riorganizzazione delle infrastrutture sportive nel comparto di Cornaredo (sostituzione dei campetti calcistici di allenamento).

Atto no. 20, di carattere generale

Le perplessità sollevate da questo atto sono affrontate in particolare nella verifica di sostenibilità finanziaria del PR-NQC eseguita nel contesto del Programma di realizzazione del progetto pianificatorio, che ha permesso di accertare la sostenibilità finanziaria per i Comuni del PR-NQC.

Si ricorda inoltre che la deroga all'altezza massima di 30 metri di altri 30 metri è possibile solo nel comparto B1a (nodo intermodale), mentre il numero di posteggi pubblici è commisurato al fabbisogno pianificatorio, laddove i posteggi privati potranno comunque essere realizzati nell'ambito delle direttive previste dal Regolamento cantonale dei posteggi privati RCPP).

Risultati dell'Esame preliminare dipartimentale (art. 33 LALPT)

Il Dipartimento del territorio è tenuto ad esprimersi nell'ambito dell'Esame preliminare principalmente su:

- la congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio;
- il coordinamento con il piano direttore ;
- il coordinamento con le pianificazioni dei comuni vicini.

La proposta di PR-NQC è ritenuta compatibile con questi ambiti di verifica. In relazione alle finalità della proposta pianificatoria e alla loro compatibilità con il progetto pianificatorio di ordine superiore codificato nel Piano direttore cantonale il Dipartimento rileva che:

"Per questi motivi il concetto urbanistico veicolato con il Piano all'esame, al pari delle funzioni complessive attribuite al Nuovo Quartiere di Cornaredo nel contesto dell'agglomerato del Luganese, sono ampiamente condivise e conformi a quanto postulato dal PD.

Questi concetti e funzioni condivisi riguardano l'impianto urbanistico come tale, ma in particolare la densificazione e concentrazione degli insediamenti a carattere misto a vantaggio di spazi verdi di pubblica fruizione, come pure le attività e gli impianti destinati agli eventi all'interno del Polo cittadino (attrezzature sportive, Polo espositivo/fieristico)."

Nel contesto di questa valutazione generale positiva della proposta pianificatoria dei Comuni, risultato da attribuire anche ad un lavoro di impostazione congiunta fra Comuni e Cantone sulle modalità di sviluppo di Cornaredo che data già dall'inizio degli anni 2000, l'Autorità cantonale sviluppa comunque un'analisi approfondita in alcuni capitoli specifici che in alcuni casi comporteranno degli adeguamenti della proposta pianificatoria definitiva.

Mobilità

La principale preoccupazione dell'Autorità cantonale in questo ambito tematico è quella di garantire la funzionalità del sistema viario del PTL nel suo insieme sul medio e lungo periodo, accertando e verificando nel contempo che la proposta pianificatoria del PR-NQC non leda questo obiettivo prioritario.

A partire dalle verifiche funzionali eseguite nel contesto del PR-NQC il Cantone ritiene che *"vi siano buone ragioni per ritenere che a questo quesito possa essere data risposta affermativa, questo soprattutto perché l'ipotizzato aumento dei posti di lavoro è contenuto e perché gli abitanti*

previsti, oltre che a incidere meno sulla viabilità complessiva e sulle ore di punta, sono pure concentrati in comparti con minore incidenza sulla viabilità principale".

In considerazione della delicatezza della questione funzionale e in relazione ai previsti bonus / incentivi previsti dal PR-NQC, l'Autorità cantonale ha richiesto una verifica approfondita del calcolo dei posteggi nel comprensorio di Cornaredo, che è stata eseguita durante l'elaborazione definitiva del piano regolatore, così come di alcune modifiche al Piano del traffico in relazione ad una maggiore attrattività del nodo intermodale.

Ambiente

Il Dipartimento del territorio rileva che *"vi siano buoni motivi per ritenere che le ripercussioni (NdR: del PR-NQC) non si scostino molto dagli scenari sin qui utilizzati"* per la verifica del PTL nell'ambito dell'allestimento del Piano di risanamento dell'aria del Luganese (PRAL).

L'ordinamento pianificatorio permette inoltre di ipotizzare il rispetto dei limiti legali nell'ambito della protezione contro i rumori, anche se il Dipartimento chiede di identificare nel progetto pianificatorio delle fasce entro cui *"si dovrà prevedere l'obbligo di effettuare, in sede di istanza edilizia, una perizia fonica che dimostri il rispetto dei valori di esposizione al rumore del GdS assegnato"*.

Paesaggio e natura

Oltre alla richiesta dell'inserimento di una generale norma che tuteli i contenuti archeologici del Parco di Trevano, l'Autorità cantonale propone anche per i comparti AP delle scuole di Trevano l'istituzione di un vincolo di Piano di quartiere obbligatorio per la riqualifica paesaggistica del parco stesso.

Oltre a questi temi specifici, il Dipartimento del territorio propone modifiche puntuali su alcune singole norme, così come una formulazione più precisa dei vincoli nei piani che gravano le singole proprietà.