

**MESSAGGIO MUNICIPALE N. 914**  
(del 16 ottobre 2017)

**Concernente l'adozione delle varianti Fase 1 al Piano regolatore intercomunale Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) determinate dalle decisioni, dalla procedura di adozione ed approvazione, dalle modifiche del quadro legale e dalla progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali.**

---

Al  
Consiglio comunale

6952 Canobbio

Con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per adozione ai sensi dell'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) le varianti di Fase 1 al Piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC), comprensorio territoriale situato a cavallo dei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza.

Le varianti di Fase 1 sono principalmente da ricondurre ad esigenze di ordine formale e non modificano gli obiettivi di sviluppo per Cornaredo e l'assetto urbanistico originario alla base del PR-NQC. Per questo motivo non esplicano nemmeno effetto sul Programma di realizzazione.

**Introduzione e breve cronistoria**

Il Piano regolatore intercomunale per il Nuovo Quartiere Cornaredo (PR-NQC) è stato impostato a partire dall'ottica di un **progetto territoriale-urbanistico unitario**, elaborato dai tre Municipi di Canobbio, Lugano e Porza sulla base di un concorso internazionale di idee svolto nel 2004, il cui risultato è stato consolidato istituzionalmente nella fase successiva con un "Masterplan NQC" (approvato dai legislativi comunali a cavallo degli anni 2005-2006).

Il PR-NQC, pur traendo spunto dalle esigenze determinate dal progetto di una nuova galleria stradale Veduggio-Cassarate con sbocco a Cornaredo (inaugurata nel 2012), non propone solo l'integrazione delle opere infrastrutturali del Piano dei trasporti del Luganese (PTL), ma sviluppa una precisa volontà, codificata già nel "Masterplan NQC", di dare una nuova qualità urbanistica al comparto di Cornaredo, non da ultimo quale **"porta di accesso"** all'agglomerato urbano del Luganese con vocazione specifica di **"Quartiere di eventi"**.

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

Nella sua approvazione, il CdS apportava una serie di modifiche (non approvazioni parziali e modifiche d'ufficio) e segnalava alcune decisioni che richiedono l'adozione di una variante, respingendo nel contempo 15 ricorsi inoltrati dai privati contro l'adozione del PR-NQC.

Dei sette ricorsi inoltrati contro la decisione del CdS, il TRAM ne accoglieva due nel 2012, di cui uno solo parzialmente (rimandando gli atti al CdS).

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

Nel frattempo, procedeva anche il consolidamento formale per la realizzazione delle infrastrutture viarie cantonali e comunali, così come la definizione progettuale degli spazi pubblici (Pratone di Trevano e Piazza sul fiume, con sistemazione idraulica del fiume Cassarate) e venivano avviati importanti progetti di sviluppo immobiliare privati, ed anche pubblici (in particolare quello per un nuovo Polo sportivo e degli eventi PSE).

A seguito delle risultanze di queste progettazioni, l'Agenzia NQC ha quindi potuto verificare la coerenza delle proposte di adeguamento del PR-NQC alle reali esigenze di sviluppo, portando la proposta pianificatoria ed il relativo EP in consultazione pubblica nel luglio 2017 ed affrontando in particolare il tema del controllo della qualità dei progetti nei comparti soggetti a piano di quartiere obbligatorio.

L'Agenzia NQC ha successivamente deciso – soprattutto a seguito delle risultanze dell'EP riguardo al tema dell'introduzione delle quote residenziali nei comparti sinora puramente lavorativi, che avrebbe implicato importanti verifiche tecniche difficilmente compatibili con le esigenze di apporre i necessari correttivi formali al PR-NQC in tempi utili – di procedere nel consolidamento formale delle varianti in due fasi successive distinte, demandando il tema delle quote residenziali (e le necessarie verifiche tecniche) alla seconda.

Dopo l'adozione da parte dei Consigli comunali e la fase di procedura legale (pubblicazione degli atti con possibilità di ricorso contro i contenuti delle varianti Fase 1 al PR-NQC da parte dei privati), le varianti adottate saranno sottoposte per ratifica al Consiglio di Stato, in previsione durante il 2018. Contemporaneamente, si intende sottoporre ai Consigli comunali per adozione anche le varianti di Fase 2.

Con il presente messaggio si presentano pertanto per una loro adozione i seguenti documenti modificati che compongono il PR-NQC:

- Rapporto di pianificazione (indicativo)
- Piano delle zone, in più tavole
- Piano del traffico, in più tavole
- Piano del paesaggio
- Le norme di attuazione del Piano regolatore

## 1. Motivi e obiettivi delle varianti proposte

Il rapporto di pianificazione descrive ed analizza i diversi motivi che determinano l'esigenza di apportare un primo pacchetto di varianti di adeguamento al PR-NQC, da ricondurre alle seguenti tematiche di ordine prevalentemente formale:

- Le Modifiche d'ufficio ordinate dal CdS con la decisione di approvazione del 2010.
- Le Decisioni del TCA in merito ai ricorsi inoltrati contro il perimetro di ricomposizione particellare obbligatoria (art. 9 NAPR-NQC) e la destinazione della Zona C1.
- L'entrata in vigore nel 2012 della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), che ha determinato in particolare lo stralcio dello strumento dei piani di quartiere facoltativi su cui era impostato il tema del controllo di qualità edilizia (tramite un meccanismo di "bonus/deroghe").
- La decisione del CdS di avviare la procedura di ricomposizione particellare obbligatoria prevista dall'art. 9 NAPR-NQC.
- Le modifiche del PD, in particolare l'entrata in vigore della scheda RM3 - Agglomerato del Luganese e le decisioni cantonali riguardo il dimensionamento del nodo intermodale, che limita a soli 600 posti-auto il Park+Ride e rinuncia nel contempo alla realizzazione in loco dei posti-auto per le scuole di Trevano.
- La progettazione definitiva della viabilità cantonale e comunale, ormai in fase di pubblicazione definitiva.
- Le raccomandazioni del Consiglio comunale della Città di Lugano l'adozione del PR-NQC (il "dodecalogo").
- Adattamenti conseguenti all'applicazione delle NAPR (Officine meccaniche di riparazione e vendita di automobili/autoconcessionari, Depositi e spazi commerciali esterni, Cartelloni e impianti pubblicitari).
- Adattamenti causati dalla sentenza del TCA riguardo la necessità di indicazioni dell'altezza minima dei locali abitabili.
- Rinuncia allo sfruttamento del pozzo di captazione Ruggi situato sul fondo N. 976 RFD Lugano-Pregassona con conseguente stralcio della zona di protezione (zona AP9).

Dalla procedura di consultazione pubblica e dall'esame preliminare dipartimentale sono invece emerse le seguenti tematiche principali:

- Modalità di attuazione dei Piani di quartiere (obbligatorie) e vincoli per garantire la qualità urbanistica dei progetti
- Verifica del sistema viario e dei posteggi pubblici previsti nel comparto
- Richiesta (da parte dei privati toccati) di abolizione del vincolo di ricomposizione particellare obbligatoria

Le varianti del PR-NQC si pongono quindi i seguenti obiettivi:

- la conformazione agli atti pianificatori di ordine superiore;
- l'adeguamento dovuto alle decisioni emerse in sede di procedura;
- la realizzazione del sistema viario sia di ordine regionale che locale;
- l'integrazione del nuovo Polo sportivo e degli eventi (PSE);
- la semplificazione degli atti pianificatori.

## 2. Le componenti della variante

### 2.1 L'adeguamento dell'impianto normativo

La verifica dell'impianto normativo (NAPR-NQC), a seguito dell'abolizione dello strumento di PQ facoltativo, risulta il tema determinante. In particolare tre sono gli aspetti che necessitano di adeguamento:

- una migliore definizione delle regole per il controllo di qualità nella realizzazione dei PQ, con riferimento al modello urbanistico del Masterplan NQC (verificato nel 2017 dall'Agenzia NQC);
- l'abrogazione del sistema di deroghe/bonus, tramite l'introduzione di parametri di riferimento minimo/massimo (vedi tabella sottostante), che comunque non influenzano la contenibilità del piano e la funzionalità del sistema vario;
- l'adeguamento del vincolo di ricomposizione particellare, che rimane strumento indispensabile per il controllo dello sviluppo urbanistico nel comparto centrale del PR-NQC.

Le nuove disposizioni in merito ai parametri edificatori sono confrontate e riassunte nella tabella seguente.

<b>Zona edificabile</b>		<b>PR vigente</b>		<b>Variante di PR</b>		<b>Indice di mobilità</b>
		<i>Ordinaria</i>	<i>Bonus/deroghe</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	
B1a	I.s.	2,0	+ 0,5	2,0	2,5	9 (m/h)
	H	30 metri	+ 30 metri	30 metri	60 metri	
B1b	I.s.	2,0	+ 0,5	2,0	2,5	9 (m/h)
	H	30 metri	+ 15 metri	30 metri	45 metri	
B1c (/AP11/AP12)	I.s.	2,0	+ 0,5	2,0	2,5	9 (m/h)
	H	30 metri	+ 15 metri	30 metri	45 metri	
B2b	I.s.	2,0	+ 0,5	2,0	2,5	9 (m/h)
	H	30 metri	+ 15 metri	30 metri	45 metri	
B3	I.s.	1,5	+ 0,5	1,5	2,0	9 (m/h)
	H	30 metri	+ 15 metri	30 metri	45 metri	
AP1(1-2-3)	SUL	esistente	+ 20%	esistente	+ 20%	-
	H	esistente	+ 4,50 metri	esistente	+ 4,50 m	

## 2.2 L'adeguamento dei piani

L'adeguamento del Piano della Zone, causato principalmente da modifiche dei progetti stradali esecutivi, tocca buona parte degli azzonamenti del comprensorio NQC sul lato destro del Cassarate, e segnatamente le seguenti zone:

- la zona B1a (AP14): Nodo intermodale e funzioni integrate
- la zona B1c: Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziarie / amministrative, di vendita
- la Zona B2a: Residenza e attività terziarie / amministrative
- la Zona B2b: Attività terziarie / amministrative
- la Zona B3: Attività terziarie / amministrative
- la Zona C1: Residenza e attività terziarie / amministrative
- le Zone C2 e C3: Prevalentemente residenziale
- la Zona D3: Prevalentemente residenziale

Il sistema viario del comparto NQC è stato consolidato sulla base di progetti definitivi e dunque il Piano del traffico è stato adeguato ai nuovi progetti stradali. Questo comporta, necessariamente, anche alcune modifiche ed adattamenti dei limiti delle zone edificabili e delle AP.

Il sistema stradale non viene in alcun modo modificato nella sua impostazione d'insieme e le varianti concernono unicamente degli adeguamenti di dettaglio scaturiti dal progredire della progettazione, attualmente in fase di pubblicazione.

Per adeguarsi alle indicazioni del Piano direttore cantonale e alle decisioni dell'Autorità cantonale, responsabile per la realizzazione dell'opera, il posteggio Park+Ride previsto per il servizio del nodo intermodale viene ridotto da 1500 a 600 posti auto.

Viene inoltre eliminato il vincolo di 300 posti auto al servizio delle Scuole di Trevano, lasciando unicamente la possibilità di realizzare un massimo di 400 posti auto per coprire le necessità del Quartiere degli Eventi.

Ne risulta pertanto un vincolo di interesse pubblico AP14 per un posteggio di 1000 posti auto (600 P+R + 400 al servizio del quartiere).

Per conformarsi all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori, la Tavola 4A - Piano delle Attrezzature e degli edifici di interesse pubblico viene eliminata. Infatti, le zone AP sono già riportate nella Tavola 1A, che viene completata in legenda con l'elenco delle zone AP e le loro destinazioni.

Importante modifica subiscono la Tavola 1C (eliminata, resasi obsoleta con la rinuncia del sistema di bonus/deroghe), mentre nella Tavola 1B, che fissa i vincoli costruttivi, sono riportati i comparti soggetti ad obbligo di PQ obbligatorio (3 confermati e 4 nuovi).

## 2.3 Le Norme di attuazione del PR

Nelle Norme di attuazione (NAPR-NQC) sono stati adeguati e completati gli articoli nel senso descritto sopra, oltre a riportare le modifiche d'ufficio, apportate dal CdS nell'ambito dell'approvazione del PR-NQC.

Le varianti all'apparato normativo comprendono:

- Articoli modificati d'ufficio
- Articoli con modifiche formali
- Articoli nuovi, completati o modificati
- Articoli stralciati

Le modifiche principali riguardano l'art. 8 NAPR-NQC che fissa gli obiettivi di qualità e le regole progettuali per l'allestimento dei Piano di quartiere obbligatori.

\* \* \*

Per qualunque complemento di informazione o approfondimento, l'incarto completo rimane a disposizione dei Commissari e dei Consiglieri comunali, presso l'Ufficio tecnico.

Sulla base delle considerazioni sovraesposte s'invita pertanto il Consiglio comunale a voler deliberare:

**1. Sono adottate le varianti Fase1 al Piano Regolatore intercomunale di Cornaredo (PR-NQC) integrate nelle seguenti rappresentazioni grafiche:**

1A Piano delle Zone

1B Piano delle Zone: vincoli

2A Piano del Traffico: strade e posteggi pubblici

2B Piano del Traffico: calibri stradali e tipologie d'intervento

2C Piano del Traffico: rete dei percorsi pedonali e ciclabili, trasporto pubblico

3A Piano del Paesaggio

e nelle seguenti componenti:

- le norme di attuazione (NAPR)
- il rapporto di pianificazione (indicativo)

**2. Sono stralciate le seguenti rappresentazioni grafiche dal PR-NQC:**

1C Piano delle Zone: Tavola delle regole progettuali per le facilitazioni

4A Piano delle Attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

R. Lurati

F. Lurati

**Per esame e rapporto:**

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
	•	•