
Comuni di Canobbio - Lugano - Porza

PR - NQC

Piano Regolatore intercomunale – Nuovo Quartiere Cornaredo

VARIANTI DI PR FASE 1

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

Progettista

Studi Associati SA, Lugano



Data: **12 ottobre 2017**

Versione per l'adozione da parte dei Consigli comunali

INDICE

1. INTRODUZIONE	4
2. I MOTIVI ALLA BASE DELLE VARIANTI	6
2.1 LE MODIFICHE D'UFFICIO ORDINATE DAL CONSIGLIO DI STATO	6
2.2 LE DECISIONI DEL TRIBUNALE CANTONALE AMMINISTRATIVO (TCA)	7
2.2.1 Perimetro di ricomposizione particellare obbligatoria (art. 9 NAPR-NQC)	7
2.2.2 Zona C1	7
2.3 LA NUOVA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE	8
2.4 LA COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	9
2.5 L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE	9
2.6 IL PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)	10
2.7 LA VIABILITÀ DEFINITIVA	11
2.8 LE RACCOMANDAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE DELLA CITTÀ DI LUGANO	12
2.9 ALTRI ASPETTI	15
2.9.1 Adattamenti conseguenti all'applicazione delle NAPR	15
2.9.2 Adattamenti causati da sentenze TCA	16
2.9.3 Modifiche determinate da cambiamenti dell'utilizzazione del suolo	16
2.9.4 Aggiornamento del Piano indicativo dei servizi pubblici	16
2.9.5 Adattamento del limite del comparto PR-NQC	17
2.9.6 Allestimento dei Piani	17
2.10 PROGETTI EDIFICATORI	17
3. LE RISULTANZE PROCEDURALI	19
3.1 METODOLOGIA PER LA PRESENTAZIONE DELLE VARIANTI	19
3.2 PRINCIPALI PROBLEMI SCATURITI DALL'EP E DALLA CONSULTAZIONE PUBBLICA	20
3.2.1 Piani di quartiere	20
3.2.2 Verifica degli impatti sul sistema viario	24
3.2.3 Verifica della contenibilità	27
3.2.4 Rapporto sull'impatto ambientale (RIA)	28
4. GLI OBIETTIVI DELLA FASE 1 DELLE VARIANTI	29
4.1 CONFORMITÀ AGLI ATTI PIANIFICATORI DI ORDINE SUPERIORE	29
4.2 ADEGUAMENTO DOVUTO ALLE DECISIONI EMERSE NELLA PROCEDURA	29
4.3 REALIZZAZIONE DEL SISTEMA VIARIO DEFINITIVO	29
4.4 QUARTIERE DEGLI EVENTI	30
4.5 SEMPLIFICAZIONE DEGLI ATTI PIANIFICATORI	30

5. LE COMPONENTI DELLA PROCEDURA	31
5.1 L'ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO NORMATIVO	32
5.1.1 Le regole per la realizzazione del PQ	32
5.1.2 L'abrogazione del sistema di deroghe / bonus	33
5.1.3 Il vincolo di ricomposizione particellare	35
5.2 IL PIANO DELLE ZONE	36
5.2.1 La Zona B1a / AP14 - Nodo intermodale e funzioni integrate	37
5.2.2 La Zona B1c - Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziario/amministrative, di vendita	38
5.2.3 La Zona B2a - Residenza e attività terziario/amministrative	38
5.2.4 La Zona B2b - Attività terziario/amministrative	39
5.2.5 La Zona B3 - Attività terziario/amministrative	39
5.2.6 La Zona C1 - Residenza e attività terziario/amministrative	40
5.2.7 Le Zone C2 / C3 / D3 - Prevalentemente residenziali	41
5.2.8 Le Zone D1 e D2 - Attività lavorativa e di produzione	41
5.2.9 Le aree in cui le immissioni di rumore sono eccessive	42
5.2.10 Adeguamento del comparto soggetto a ricomposizione particellare obbligatoria	42
5.2.11 Conseguenze dell'entrata in vigore dell'art. 5 LPT	42
5.2.12 La Tavola 1C - Tavola delle regole progettuali per le facilitazioni	43
5.3 IL PIANO DEL TRAFFICO	44
5.3.1 Strade di PR	44
5.3.2 Strada di servizio SS1	44
5.3.3 Strada di servizio SS2	45
5.3.4 Strada di servizio (SS5) della zona C1 e accesso al cunicolo di sicurezza	45
5.3.5 Strada di collegamento SC6	46
5.3.6 Strada pedonale tra Masseria e nodo intermodale	47
5.3.7 Percorsi ciclabili e pedonali	47
5.3.8 Posteggio del nodo intermodale	47
5.3.9 Traffico pubblico	48
5.4 IL PIANO DEL PAESAGGIO	49
5.4.1 Pratone di Trevano	49
5.4.2 La zona di protezione della natura (ambiti di rispetto ecologico)	50
5.4.3 La zona di protezione del paesaggio	50
5.4.4 I filari alberati	50
5.4.5 Modifica del limite boschivo	51
5.5 LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO	52
5.5.1 La Zona AP8 - Attrezzature sportive	52
5.5.2 La Zona AP9 - Pozzo di captazione di Ruggi	52
5.5.3 La Zona AP15 - Area di svago e ricreazione (Pratone di Trevano)	53
5.6 LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR	54
5.6.1 Articoli modificati d'ufficio	54
5.6.2 Articoli con modifiche formali	54
5.6.3 Articoli nuovi, completati o modificati	55
5.6.4 Articoli stralciati	56
6. PROCEDURA	57

1. INTRODUZIONE

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

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

Nella sua approvazione, il CdS apportava le seguenti modifiche (non approvazioni e modifiche d'ufficio, vedi decisione citata al capitolo 5.1 a p. 65):

- *Come indicato al capitolo 3.3.1 lettera a) la superficie del Pratone di Trevano AP 15 parte Canobbio è attribuita alla zona agricola come da previgente PR*
- *Modifica del perimetro di rispetto del Torchio (cfr. capitolo 3.3.1 lettera c)*
- *Adeguamento del limite del bosco a contatto della zona edificabile conformemente alle decisioni di accertamento, vedi capitolo 3.3.1 lettera d)*
- *Modifica del limite della zona residenziale nel territorio di Canobbio secondo il PR vigente nel Comune, vedi punto 3.3.2*
- *Aggiornamento del Piano del traffico in base alle osservazioni contenute nel capitolo 3.3.3*
- *Modifica articoli NAPR NQC art. 24.6; 26.3; 31; 49 (cfr. capitolo 3.3.6 della presente risoluzione)*

Inoltre il CdS segnalava alcune decisioni che richiedono l'adozione di una variante di PR e più precisamente (vedi decisione citata al capitolo 5.2 a pp. 65-66):

- *Aggiornamento del Piano indicativo dei servizi pubblici riferito allo smaltimento delle acque. Analogo invito e attenzione andranno posti per lo sviluppo di un impianto di teleriscaldamento del comparto medesimo (cfr. capitolo 3.3.5)*
- *Richiamato il capitolo 3.3.5 lettera c) il CdS richiede l'adozione di una variante che precisi le fasce nel Piano delle zone entro cui sono presumibilmente superati i VLI e l'introduzione nella NAPR-NQC di un articolo che, facendo riferimento al rispetto dei disposti dell'OIF (art. 31), indichi la necessità di predisporre una perizia fonica che accompagna le istanze edilizie atte a dimostrare il rispetto di detti valori*

Inoltre, il CdS nella sua decisione respingeva i 15 ricorsi inoltrati dai privati contro l'adozione del PR-NQC.

Dei sette ricorsi inoltrati contro la decisione del CdS, il TRAM ne accoglieva due soli, di cui uno parzialmente (rimandando gli atti al CdS, vedi cap. 2.4).

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

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. Di questi ultimi, va citato in primis il progetto per un nuovo Polo sportivo e degli eventi (PSE), risultante da un concorso di progettazione bandito dalla Città di Lugano, già oggetto della domanda di costruzione nella forma di Piano di quartiere (PQ). Seguito alle 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.

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

Anche il tema dell'assetto pianificatorio del Pratone di Trevano e la relativa questione del compenso pecuniario per la sottrazione (formale) di terreno agricolo, nonché quello della compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione (inattuale poiché non richiesta per ora, in queste varianti di Fase 1, l'inserimento della destinazione residenziale) verranno affrontati nella seconda fase e quindi non oggetto delle presenti varianti di adeguamento formale.

Comunque i Municipi ribadiscono e sottolineano che la volontà di affrontare i temi sopra elencati non è messa in discussione dalla presente decisione di ordine procedurale.

2. I MOTIVI ALLA BASE DELLE VARIANTI

2.1 LE MODIFICHE D'UFFICIO ORDINATE DAL CONSIGLIO DI STATO

Come indicato nel capitolo precedente, il Consiglio di Stato nella decisione di approvazione del PR-NQC ha imposto sei modifiche d'ufficio, che non sono state impugnate dai Comuni e dunque sono entrate in vigore.

Cinque di queste modifiche hanno carattere puntuale e/o formale e dunque vanno semplicemente riprese nella stesura definitiva degli atti pianificatori.

Quella inerente l'attribuzione alla zona agricola di parte del Pratone di Trevano, invece, rende invece necessaria una procedura di modifica dell'azzonamento nel caso si intenda confermare integralmente il vincolo AP15 sul Pratone di Trevano.

Il tema è stato affrontato nel Rapporto di indirizzo nel capitolo inerente il Piano del Paesaggio (completato da una valutazione del compenso pecuniario per sottrazione di superficie agricola) e viene demandato, per motivi che saranno esposti successivamente, ad un pacchetto di varianti successive.

Dopo l'approvazione del PR-NQC da parte del CdS nel 2010, hanno acquisito validità ulteriori atti di valenza pianificatoria con conseguenti influssi sul comparto del PR-NQC, che determinano anch'essi la necessità di allestire delle varianti di adeguamento.

Sono precisamente:

- la Legge sullo sviluppo territoriale Lst (entrata in vigore 1° gennaio 2012),
- le sentenze del Tribunale cantonale amministrativo (TCA) sui ricorsi inoltrati contro l'ordinamento del PR-NQC,
- l'art. 5 della LPT riguardante le compensazione dei vantaggi e degli svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale,
- la scheda RM3 - Agglomerato del Luganese del Piano direttore cantonale (entrata in vigore il 14 giugno 2014),
- la progettazione definitiva del sistema viario del comparto NQC.

2.2 LE DECISIONI DEL TRIBUNALE CANTONALE AMMINISTRATIVO (TCA)

Contro la decisione di approvazione del PR-NQC da parte del Consiglio di Stato sono stati inoltrati 7 ricorsi, due dei quali accolti dal Tribunale cantonale.

2.2.1 Perimetro di ricomposizione particellare obbligatoria (art. 9 NAPR-NQC)

Statuendo infine nel 2011 sul ricorso dei proprietari del mappale N. 19 RFD Canobbio, il TCA sulla base di considerazioni di merito (ubicazione marginale, esproprio previsto) ha stralciato dall'area vincolata a ricomposizione particellare obbligatoria detta particella e la confinante N. 18 RFD Canobbio, quest'ultima di proprietà della Città di Lugano.

(Cfr. TCA incarti 90.2010.55-57-59 del 22 settembre 2011 pp. 12-14 e 16).

2.2.2 Zona C1

Il Tribunale (inc. no. 90.2010.61-67) ha annullato la decisione del Consiglio di Stato in punto all'approvazione della destinazione della zona C1 che non permetteva l'insediamento di attività artigianali, retrocedendo gli atti al Governo affinché:

- affront[asse] la domanda di assegnare la funzione artigianale alla zona C1;
- modific[asse] (d'ufficio) il testo dell'art. 26 cpv. 4 NAPR

Inoltre, gli atti sono stati retrocessi ai Municipi interessati affinché procedessero ad un riesame e, se del caso, ad una modifica della pianificazione del tratto finale di via Chiosso, a seguito dell'approvazione del progetto cantonale della strada di accesso SOS.

Il 16 gennaio 2012 il Tribunale cantonale amministrativo ha retrocesso al CdS i ricorsi inerenti le disposizioni dell'art. 28.4 del PR-NQC rispettivamente la richiesta di assegnare la funzione artigianale alla zona C1.

Il 1 dicembre 2016, il DT riceveva le dichiarazioni sottoscritte dai proprietari dei fmn 345 e 346 RFD Porza e dai già ricorrenti, secondo cui i primi dichiarano di non aver interesse alla funzione artigianale per la zona C1, rispettivamente i secondi di ritirare i propri ricorsi e di rinunciare senza riserva alcuna alla propria richiesta di inclusione della funzione artigianale nella zona C1. Dichiarazioni in seguito trasmesse al CdS.

In conseguenza di ciò, con decisione del 3 maggio 2017 (Ris. 1983), il Consiglio di Stato ha deciso lo stralcio dei ricorsi dai ruoli.

2.3 LA NUOVA LEGGE SULLO SVILUPPO TERRITORIALE

Dal 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Questa Legge, che sostituisce la Legge cantonale d'applicazione della Legge sulla pianificazione del territorio (LALPT), ha apportato diverse modifiche che devono essere riprese nelle disposizioni che normano il PR-NQC.

In particolare, le disposizioni inerenti i Piani di quartiere (art. 54-55 Lst, che riprendono la modifica della LALPT votata dal Gran Consiglio il 19 ottobre 2009, ovvero successivamente all'adozione del PR-NQC) aboliscono la facoltà di prevedere dei PQ facoltativi, mentre viene introdotta la possibilità per i proprietari che detengono almeno due terzi della superficie soggetta a PQ obbligatorio di presentare una domanda di costruzione per l'intero comparto. L'art. 54 cpv. 3 Lst dispone inoltre che nei PR vengano stabiliti oltre al perimetro dei PQ anche requisiti qualitativi minimi e parametri edilizi.

Queste modifiche impongono una verifica ed adeguamento delle disposizioni sui PQ presenti nella NAPR in vigore.

L'art. 50 Lst prescrive che il Piano delle zone fissa gli spazi riservati alle acque (giusta gli art. 36a LPAC e art. 41a e 41B OPAC). Al capoverso 5 specifica inoltre che la Sezione elabora una linea guida sugli spazi riservati alle acque.

La linea guida è stata rilasciata nel settembre 2015 e trasmessa ai Comuni nel successivo mese di ottobre. I lavori di allestimento verranno affrontati prossimamente.

Ad ogni modo nel PR-NQC già esistono delle disposizioni a tutela dei corsi d'acqua (vedi art. 41 NAPR Zone di protezione della natura con la protezione delle acque superficiali e relative rive, nonché le aree di rispetto del fiume Cassarate).

Infine, la Lst introduce l'obbligo di informatizzazione dei piani entro 5 anni dall'entrata in vigore della legge.

L'Agenzia NQC ha già dato mandato per l'informatizzazione dei documenti del PR-NQC. I lavori sono stati avviati e seguono una procedura parallela e indipendente dalle presenti varianti di PR.

2.4 LA COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) indica che il diritto cantonale deve prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). La disposizione è ripresa nel diritto cantonale (art. 92 e segg. Lst, entrati in vigore il 10.02.2015).

Benché le varianti in elaborazione non prevedano aumenti di indici per le zone del comparto NQC e le modifiche ipotizzate per la Fase 2 riguardino la possibilità di insediamento della residenza nelle zone destinate principalmente ad attività lavorative, in particolare commerciali, il problema è stato affrontato con la consulenza di uno specialista a cui è stato assegnato un mandato specifico.

Per le considerazioni di merito si rimanda al capitolo specifico nelle descrizioni delle singole varianti della successiva seconda fase.

2.5 L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

Il comparto soggetto a ricomposizione particellare (RP) obbligatoria è stato oggetto di uno primo studio di fattibilità condotto a partire dal 2013 da uno specialista incaricato dall'Agenzia NQC ed elaborato coinvolgendo da subito i proprietari toccati.

Il Consiglio di Stato, su istanza dell'Agenzia NQC basata sulle risultanze di detto studio, con decisione N. 1903 del 13 maggio 2015 (intimata a tutti i proprietari) ha accolto la richiesta di ricomposizione particellare ed ha concesso l'autorizzazione ad avviare i lavori di permuta generale, demandando all'Agenzia NQC il ruolo di ente esecutore ed invitandola a presentare all'Ufficio del catasto e dei riordini fondiari un progetto di permuta generale conformemente all'art. 83a della LRPT.

Ne deriva, data la situazione giuridica in essere, che la realizzazione della RP è ora da considerare vincolante per l'Agenzia NQC e per i proprietari toccati dal vincolo.

2.6 IL PIANO DIRETTORE CANTONALE (PD)

L'entrata in vigore della scheda RM3 - Agglomerato del Luganese ha introdotto alcune modifiche con ricadute sul comparto NQC.

Le misure vengono elencate di seguito:

3.1 Natura e paesaggio	
Nell'ambito del concetto di sviluppo, realizzazione di un'area di svago di prossimità, di protezione e valorizzazione naturalistica e paesaggistica, nell'area del Pratone e delle colline di Trevano e lungo il fiume Cassarate	DA
3.2 Insediamenti	
<p><i>Concetto di sviluppo Nuovo Quartiere Cornaredo</i> Attuazione del progetto per il nuovo quartiere in base alle prescrizioni del Piano regolatore intercomunale (PR-NQC). Promozione dei seguenti contenuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • polo di sviluppo economico (PSE) • nuovo quartiere di eventi con funzioni a forte carattere pubblico, di tipo sportivo, ricreativo ed espositivo a servizio dell'intero agglomerato • area di svago di prossimità locale • nuova "Porta di accesso" al polo urbano tramite la galleria Vedeggio – Cassarate 	DA
3.4 Rete viaria e stazioneamento	
<p><i>Viabilità Cornaredo</i> Il nuovo assetto viario del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) comprende i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • completamento del tratto di galleria artificiale chiusa su tre lati (funzione di protezione fonica) • nuova rotatoria sul fiume Cassarate, con copertura parziale per la protezione fonica e integrazione della ciclopista • modifica e sistemazione di via Sonvico con un nuovo tracciato parziale da incrocio con via Chiosso a incrocio con via delle Scuole • sistemazione parziale di via Ciani e nuova strada di collegamento via Ciani - via Trevano (via Stadio) • nuova strada di quartiere (tappa I) • rete per la mobilità lenta del quartiere NQC 	DA
<p><i>Stazioneamento</i> Nodo intermodale di Cornaredo Il nodo di Cornaredo capta il traffico veicolare proveniente dalla galleria, dalla Val Colla e dalla Capriasca per convogliarlo sulle linee TP urbano. Viene realizzato nelle adiacenze della pista della Ressega. L'ubicazione è in sintonia con le attuali destinazioni pubbliche dell'area ed è direttamente allacciata alla rete del TP. La capacità del posteggio sarà di circa 600-1'000 posti-auto. Esso sostituirà funzionalmente gli stalli esistenti nell'area Cornaredo-Ressega. È previsto un collegamento tra il quartiere NQC e il centro scolastico di Trevano.</p>	DA

Dalla tabella si possono identificare i seguenti temi principali della scheda di PD concernenti il comparto oggetto della variante:

- il NQC come polo di sviluppo economico (PSE),
- il completamento del sistema viario,
- posteggio limitato a 600-1'000 posti auto (invece dei previsti 1'500) per il nodo intermodale di Cornaredo.

Le indicazioni della scheda RM3 sono state riprese nelle varianti qui presentate.

Nel febbraio 2017, seguito ad un'articolata richiesta da parte dell'Agenzia NQC, l'Autorità cantonale (preposta per definizione dei compiti assegnati dal PD alla realizzazione del nodo intermodale di Cornaredo) scioglie definitivamente la questione del dimensionamento dell'infrastruttura pubblica, limitando a soli 600 posti-macchina per la dimensione del Park+Ride, rinunciando alla realizzazione in loco dei posti-macchina per le scuole di Trevano (così come invece ipotizzato dal PR-NQC).

2.7 LA VIABILITÀ DEFINITIVA

Nel 2013 l'Agenzia NQC ha fatto elaborare i progetti di massima del sistema viabilistico delle strade di servizio del comparto di Cornaredo disponendo dei crediti d'opera da parte dei legislativi comunali sulla base della progettazione definitiva del 2015.

Il Cantone, da parte sua, ha nel frattempo realizzato nel 2012 la strada di accesso SOS alla galleria Vedeggio – Cassarate ed è terminata la progettazione definitiva della viabilità superiore (con richiesta a fine 2014 del credito d'opera al Gran Consiglio, accordato nel 2016).

La pubblicazione del sistema viario definitivo (cantonale e comunale, in maniera coordinata) avverrà, secondo programma concordato fra le parti, nell'autunno del 2017.

Le presenti varianti riprendono i progetti viari elaborati dall'Agenzia NQC e dal Cantone (vedi in particolare il Piano del Traffico).

Seguito alle modifiche dei progetti stradali, l'Agenzia NQC ha inoltre provveduto a verificare, e se del caso adattare, le linee di allineamento e di arretramento ai vincoli determinati dal nuovo sistema viario.

2.8 LE RACCOMANDAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE DELLA CITTÀ DI LUGANO

La Commissione della Pianificazione del territorio (CPT) della Città di Lugano nel suo Rapporto sul MM 7597 del 5 settembre 2008 concernente l'adozione del PR-NQC chiedeva al proprio Municipio di intraprendere i passi necessari per concretizzare alcune proposte formulate in un elenco ("dodecalogo"). Si tratta delle seguenti proposte:

1. *Confermare gli attuali parametri edificatori del mappale N. 1021 RFD Lugano-Pregassona*
2. *Collocare il polo fieristico ed espositivo e il palazzetto dello sport fuori dall'area del campo sportivo di Cornaredo*
3. *Introdurre percentuali riservate alla residenza nelle zone B2b e B3 e loro aumento nelle zone B1a e C1*
4. *Modificare l'art. 19 per garantire un arredo qualitativo dei tetti (quinta facciata)*
5. *Prescrivere standard energetici elevati (Minergie o simili) per tutti gli edifici pubblici e per quelli privati per i quali è chiesta la concessione di bonus*
6. *Introdurre il vincolo di piano di quartiere obbligatorio per i comparti B2a e B2b*
7. *Introdurre la necessità della strada parzialmente interrata tra via Ciani e via Trevano sul sedime del P+R di Cornaredo, e nel contempo esaminare la possibilità di interrare la via Sonvico (da via Trevano all'altezza del ponte Gas) in corrispondenza del punto di attestamento del traffico pubblico*
8. *Proporre una formulazione più dettagliata e concreta dell'art. 8.2 concernente i bonus edificatori*
9. *Verificare l'art. 15 con l'adattamento delle distanze in relazione con l'altezza degli edifici e definire agli art. 23 - 26 un'adeguata correlazione fra altezze minime e massime all'interno della medesima zona*
10. *Proporre una formulazione più dettagliata e concreta dei presupposti per esigere una perizia di mobilità (art. 39)*
11. *Sollecitare il cantone affinché, nell'ambito della revisione della LALPT, venga dato seguito concreto all'art. 5 della Legge federale sulla pianificazione del territorio per la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione*
12. *Prevedere negli statuti del nuovo Ente disposizioni che permettano il controllo da parte dei legislativi dei tre comuni interessati, prevedere disposizioni che permettano la gestione sia degli interventi pubblici sia privati*

L'approccio dell'Agenzia NQC sulle proposte formulate dalla CPT è esplicitato qui di seguito.

1. Confermare gli attuali parametri edificatori del mappale N. 1021 RFD Lugano-Pregassona

Il mappale N. 1021 RFD è situato all'esterno del limite del PR-NQC, dunque non oggetto delle presenti varianti. In ogni caso sono in corso approfondimenti riguardo il futuro della sede principale della Croce Verde che potrebbero determinare adeguamenti dell'assetto pianificatorio del fondo.

2. Collocare il polo fieristico ed espositivo e il palazzetto dello sport fuori dall'area del campo sportivo di Cornaredo

Il Municipio ha proseguito negli studi di fattibilità dell'insediamento del Polo Stadio/Fiera sui sedimi posti a valle di via Sonvico (vedi il PQ presentato dalla Città nel 2015). Vedi variante delle Zone B1c / AP1 / AP12.

Va per altro sottolineato che comunque le disposizioni della zona B1b permettono già una utilizzazione per attività espositive/fieristiche, alberghiere/congressuali e per lo sport e il tempo libero.

Va infine evidenziato il fatto che il PR è di principio uno strumento pianificatorio, il quale definisce degli obiettivi e crea le premesse per rendere possibili gli interventi definendo i vincoli ma non è uno strumento di progettazione delle singole opere.

3. Introdurre percentuali riservate alla residenza nelle zone B2b e B3 e loro aumento nelle zone B1a e C1

Le varianti di Fase 2 valuteranno pure i suggerimenti della CPT, integrando l'esito dell'esame preliminare sul rapporto di indirizzo del 2015. Si rimanda a quella successiva procedura per i dettagli.

4. Modificare l'art. 19 per garantire un arredo qualitativo dei tetti (quinta facciata)

L'art. 19 NAPR è stato completato nel senso di richiedere un adeguato inserimento estetico e architettonico del tetto nell'insieme del disegno dello stabile.

5. Prescrivere standard energetici elevati (Minergie o simili) per tutti gli edifici pubblici e per quelli privati per i quali è chiesta la concessione di bonus

Questi aspetti verranno se del caso regolati con apposite normative, in conformità con i disposti legali di rango superiore.

6. Introdurre il vincolo di piano di quartiere obbligatorio per i comparti B2a e B2b

La richiesta della CPT è stata considerata e ripresa almeno parzialmente nelle varianti di PR.

7. Introdurre la necessità della strada parzialmente interrata tra via Ciani e via Trevano sul sedime del P+R di Cornaredo, e nel contempo esaminare la possibilità di interrare la via Sonvico (da via Trevano all'altezza del ponte Gas) in corrispondenza del punto di attestamento del traffico pubblico

La progettazione delle opere viarie e delle infrastrutture di competenza cantonale si è nel frattempo affinata e in parte concretizzata.

Come detto sopra, il PR è di principio uno strumento pianificatorio, il quale definisce degli obiettivi e crea le premesse per rendere possibili gli interventi definendo i vincoli ma non è uno strumento di progettazione delle singole opere,

men che meno di quelle che sono di competenza di enti di ordine superiore. Il PR-NQC è quindi chiamato a riprendere l'impostazione progettuale delle strade principali di collegamento progettate dal Cantone.

8. Proporre una formulazione più dettagliata e concreta dell'art. 8.2 concernente i bonus edificatori

Nel novembre 2009, il Dipartimento del territorio ha emanato delle linee guida concernenti i criteri di valutazione nell'ambito della procedura edilizia inerenti i Piani di quartiere. L'Agenzia NQC ritiene che il documento risponda alla richiesta della CPT.

Sono inoltre state precisate le disposizioni dell'art. 8.2.

Nell'art. 8.1 sono esplicitamente richiamate le linee guida emanate dal DT ed in particolare il cap. 2 in cui vengono elencati i requisiti secondo cui un insieme edificato può costituire un quartiere ai sensi della Lst.

9. Verificare l'art. 15 con l'adattamento delle distanze in relazione con l'altezza degli edifici e definire agli art. 23 - 26 un'adeguata correlazione fra altezze minime e massime all'interno della medesima zona

L'Agenzia NQC ritiene sufficiente lo strumento del Piano di quartiere, con l'applicazione delle linee guida specifiche emanate dal Cantone, quale garanzia per ottenere un'edificazione corretta e razionale. Non è quindi necessario modificare le distanze, mentre per le altezze si riprendono le suggestioni integrandole con le considerazioni dell'EP cantonale.

10. Proporre una formulazione più dettagliata e concreta dei presupposti per esigere una perizia di mobilità (art. 39)

L'Agenzia NQC ritiene che con l'entrata in vigore del Regolamento cantonale dei posteggi pubblici (Rcpp), ripreso nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e nel relativo Regolamento (RLst), con la limitazione dei posteggi non residenziali sia stata data, seppur indirettamente, risposta alla richiesta della CPT.

11. Sollecitare il cantone affinché, nell'ambito della revisione della LALPT, venga dato seguito concreto all'art. 5 della Legge federale sulla pianificazione del territorio per la compensazione dei vantaggi derivanti dalla pianificazione

Problema superato in quanto previsto dal nuovo art. 5 della LPT entrato in vigore il 1° maggio 2014, con la modifica della legislazione cantonale approvata dal Gran Consiglio. La compensazione non si applica al PR-NQC, in quanto previgente all'art. 5 LPT, ma soltanto agli eventuali vantaggi derivanti dalle varianti.

12. Prevedere negli statuti del nuovo Ente disposizioni che permettano il controllo da parte dei legislativi dei tre Comuni interessati, prevedere disposizioni che permettano la gestione sia degli interventi pubblici sia privati

La questione dei rapporti istituzionali esula dalla procedura di pianificazione del territorio, che con i suoi strumenti si limita alla definizione dei parametri e dei vincoli pianificatori. In questa sede sarà invece affrontato il tema della qualità urbanistica dei progetti (vedi capitoli successivi).

2.9 ALTRI ASPETTI

Le varianti tengono pure conto di adattamenti dei disposti normativi scaturiti dalla gestione del PR intercomunale, da sentenze del TCA successive all'approvazione del PR-NQC oppure da modifiche di utilizzazioni territoriali esistenti.

2.9.1 Adattamenti conseguenti all'applicazione delle NAPR

Officine meccaniche di riparazione e vendita di automobili/autoconcessionari

All'art. 13.1 viene specificato che sono ammesse le forniture di servizi quali le officine meccaniche di riparazione e la vendita di automobili/autoconcessionari e viene tolto il riferimento a tali attività all'art. 13.4.

Il divieto previsto dall'art. 13.4 tendeva ad evitare le vendite di automobili all'aperto, non i saloni di rappresentanza degli autoconcessionari.

Si ritiene che il problema sia affrontato e risolto con l'introduzione del nuovo articolo che norma i depositi e gli spazi commerciali esterni (vedi punto seguente).

Depositi e spazi commerciali esterni

Cornaredo costituisce la "Porta d'entrata nord" al Polo urbano.

A garanzia di una riqualifica urbanistica del comparto, si ritiene necessario impedire il proliferare ed eventualmente il tentativo di recupero di situazioni esistenti di depositi di materiali su superfici all'aperto (depositi non coperti) così come l'utilizzazione a fini commerciali di spazi non edificati.

Per questo viene introdotto un nuovo articolo nelle NAPR (art. 13.8) che specifica il possibile utilizzo (scopo, quantità e sistemazione) dei fondi, distinguendo tra mappali edificati e non edificati.

Cartelloni e impianti pubblicitari

La posizione privilegiata del NQC ("Porta d'entrata nord") e lo sviluppo tecnologico con conseguente riduzione dei costi degli impianti pubblicitari luminosi ha creato dei problemi di ordinamento del territorio e di sicurezza stradale.

Infatti, l'Agenzia NQC nello svolgere il suo compito di gestione del territorio è stata sollecitata da numerose richieste di posa di impianti pubblicitari luminosi su sedimi privati, posti a lato delle strade.

Essendo un problema relativamente nuovo, le NAPR del comparto NQC non contemplavano delle normative che lo regolassero. Di conseguenza, per impedire un uso selvaggio di questi nuovi dispositivi pubblicitari con conseguenze sull'uso del

territorio (disordine visivo, messa in pericolo della sicurezza stradale) viene proposto un nuovo articolo (art. 20 bis) che stabilisce le regole per la concessione o meno del permesso di posa di detti impianti.

2.9.2 Adattamenti causati da sentenze TCA

Una recente sentenza del TCA ha ritenuto insufficiente il rimando all'altezza minima dei locali abitabili indicata nell'art. 35 del Regolamento d'applicazione della Legge edilizia cantonale (RALE).

Ha infatti argomentato che la disposizione cantonale ha valore fino all'entrata in vigore del Piano regolatore (come si deduce dall'articolo citato).

Per ovviare a questa mancanza viene introdotto l'art. 18.bis nella NAPR-NQC, che stabilisce l'altezza minima dei locali abitabili (2,30 metri).

2.9.3 Modifiche determinate da cambiamenti dell'utilizzazione del suolo

Il Municipio della Città di Lugano in data 12 settembre 2012 ha deciso di rinunciare allo sfruttamento del pozzo di captazione situato sul fondo N. 976 RFD Lugano-Pregassona (zona AP9).

Conseguentemente, il Consiglio di Stato ha ratificato (10 aprile 2013) lo stralcio delle zone di protezione del pozzo di captazione di Ruggì.

Le presenti varianti prendono atto della nuova situazione: stralciano le zone di protezione del pozzo di Ruggì, assegnano l'AP9 ad altra zona di utilizzazione e cassano l'art. 42 NAPR che ne regolamentava l'uso.

Con lo stralcio dell'articolo, vengono a cadere anche le disposizioni sulle profondità massime concesse per le costruzioni situate all'interno delle zone D1 e D2, disposti inseriti a garanzia dell'alimentazione della captazione d'acqua potabile ora dismessa.

2.9.4 Aggiornamento del Piano indicativo dei servizi pubblici

Il CdS nella sua approvazione del PR-NQC chiedeva l'aggiornamento del Piano tecnico (vedi cap. 3.3.5 della Risoluzione).

L'Agenzia ha dato mandato in questo senso e i lavori di allestimento dei piani sono in corso.

2.9.5 Adattamento del limite del comparto PR-NQC

Il limite del comparto PR-NQC è stato adattato, puntualmente e in maniera minima, in particolare in corrispondenza di opere stradali eseguite nel frattempo (via Trevano nei pressi della Masseria) o di progetto (strada di collegamento tra via Trevano e via Ciani a sud dello stadio).

2.9.6 Allestimento dei Piani

L'allestimento della documentazione grafica (piani) viene effettuato in formato digitale conformemente alle direttive emanate dal Cantone.

2.10 PROGETTI EDIFICATORI

Nonostante che la situazione pianificatoria non sia a tutt'oggi ovunque totalmente acquisita e necessari, come spiegato nei capitoli precedenti, di adeguamenti e correttivi di vario genere (formali e di contenuto), il Nuovo Quartiere Cornaredo suscita interesse a seguito del potenziale di sviluppo determinato dall'impostazione urbanistica del Masterplan NQC. Infatti sono diversi i progetti pubblici e privati che, a vari stadi di approfondimento, interessano il Piano regolatore intercomunale e di conseguenza l'operato dell'Agenzia NQC.

Primo fra tutti, va citato il Polo sportivo degli eventi (PSE) che interessa la zona B1c unitamente alle zone AP11 e AP12. Il progetto, scaturito da un concorso di progettazione organizzato dalla Città di Lugano, è in fase di elaborazione da un team interdisciplinare e ha di principio superato l'esame di conformità da parte del Cantone, nel quale sono state evidenziate soprattutto le incongruenze con il PR-NQC in vigore e che le varianti dovrebbero risolvere, almeno dal profilo formale.

Oltre all'ente pubblico, si annoverano anche progetti promossi da privati, che negli scorsi anni hanno strettamente collaborato con l'Agenzia NQC nell'interpretare gli intendimenti pianificatori all'origine della pianificazione intercomunale.

In particolare, nella zona C1 è attualmente in fase di progettazione avanzata (licenza edilizia già rilasciata) un insediamento di grande portata e che di certo potrà fungere da catalizzatore per altri interventi insieme al progetto con domanda di costruzione preliminare (con procedura ordinaria) ricevuto nella zona B2b. Anche questo ha già ricevuto l'autorizzazione cantonale con le medesime riserve espresse per il PSE (a giustificazione delle esigenze di adeguamento formale del PR-NQC oggetto delle presenti varianti).

Questo a dimostrazione delle potenzialità di sviluppo del comprensorio di Cornaredo, dell'impostazione urbanistica di fondo risultante dal Masterplan NQC e della conseguente necessità di procedere con il chiarimento della situazione pianificatoria.

3. LE RISULTANZE PROCEDURALI

Come già ricordato nell'introduzione, in data 1 dicembre 2015, i Municipi di Canobbio, Lugano e Porza hanno inoltrato richiesta dell'Esame preliminare al Dipartimento del territorio (art. 25 Lst), il quale si è espresso in data 14 luglio 2016.

Dopo un approfondimento delle tematiche sollevate dal DT, riassunto in documento interno del 19 settembre 2016 sottoposto ai rispettivi Municipi, la proposta di varianti di PR e l'Esame preliminare sono stati depositati presso i tre Comuni e pubblicati sul sito www.cornaredo.ch per il periodo dal 13 giugno al 12 luglio 2017, con la possibilità per gli interessati di consultarli e inoltrare le proprie osservazioni e suggerimenti entro il 12 luglio 2017 all'Agenzia NQC, conformemente ai disposti dell'art. 26 Lst. Anche di questa procedura è stato stilato un rapporto del 24 luglio 2017 che ne analizza i risultati.

Oltre agli adattamenti, completamenti e correttivi scaturiti dalla procedura descritta, sono da considerare anche adeguamenti derivanti da difficoltà di applicazione del PR-NQC riscontrate nel frattempo e/o dimenticanze/imprecisioni derivanti da decisioni già cresciute in giudicato.

3.1 METODOLOGIA PER LA PRESENTAZIONE DELLE VARIANTI

Ritenuto che la procedura delle varianti di PR debba venire conclusa senza particolari ritardi onde poter procedere con la sua attuazione, alla luce dei problemi scaturiti dall'EP dipartimentale e dalla procedura di consultazione, si impone di conseguenza una metodologia che permetta l'approvazione del documento pianificatorio tenendo conto degli interessi di tutti gli attori coinvolti.

In particolare, occorre mediare tra gli interessi dell'autorità nelle sue diverse istanze (commissioni, Consiglio comunale) rispettandone la volontà politica, quelli dei proprietari (chiarezza della situazione pianificatoria) e quelli degli imprenditori/promotori (possibilità di realizzare quanto previsto in tempi compatibili).

Si è quindi proposto di scindere in due fasi la presentazione della varianti.

Una prima fase che risolva i problemi di natura formale e/o di soluzione consolidata nella procedura, demandando ad una seconda fase quei problemi che richiedono delle verifiche tecniche, ambientali, socio-economiche, economico-finanziarie e che dunque richiedono conseguenti maggiori tempi di elaborazione e decisione.

Tra gli aspetti che verranno affrontati in un secondo momento vi è l'aumento della quota della destinazione abitativa, sia per le sue implicazioni socio-economiche, sia per le possibili implicazioni in termini di viabilità con le eventuali ripercussioni ambientali (rumori, emissioni, ecc.).

Altro aspetto è quello del compenso agricolo per una parte del Pratone di Trevano (zona agricola su Canobbio). Anche questo aspetto verrà affrontato nella seconda fase, quando verranno analizzate e determinate le conseguenze finanziarie ventilate dal documento dipartimentale. Per il momento viene mantenuto l'azzonamento agricolo sui fondi di Canobbio, come nel PR comunale vigente, anche in attesa degli sviluppi concernenti il futuro dello stand di tiro e l'auspicato spostamento delle sue attività in una nuova struttura prevista al Monte Ceneri.

La separazione nelle due fasi ha dunque carattere di opportunità e potrà permettere di disporre in tempi accettabili di un PR-NQC emendato per la sua grande parte dai suoi difetti tecnici e formali e di disporre di maggior tranquillità per affrontare aspetti più impegnativi dal profilo dello studio e più dipendenti dal fattore tempo.

3.2 PRINCIPALI PROBLEMI SCATURITI DALL'EP E DALLA CONSULTAZIONE PUBBLICA

Di seguito vengono esposti i principali problemi e indicate le soluzioni previste.

L'ordine non segue necessariamente quello dell'EP del 14 luglio 2016, ma i riferimenti alle citazioni sono posti in testa ai singoli capitoli per facilitare la ricerca e la lettura.

3.2.1 Piani di quartiere

Esame preliminare cap. 5.2.1 pp. 5-6

Effetti della Lst sull'applicazione del PQ

Il DT nel suo EP riconosce che «il tracciato e il disegno dei nuovi assi viari costituisce un elemento ordinatore del futuro quartiere di Cornaredo e pertanto, la loro progettazione e il loro arredo saranno lo scheletro qualitativo pubblico che strutturerà lo sviluppo dell'intero comparto. I piani di quartiere sviluppati su superfici importanti daranno invece la possibilità di definire chiaramente l'assetto urbanistico delle aree considerate, definendone il carattere, le relazioni spaziali e volumetriche tra i vari comparti oltre al rapporto con la maglia stradale. Il Dipartimento condivide l'istituzione di nuovi PQ

obbligatorie, che andranno ad affiancarsi a quelli già previsti dalla pianificazione previgente».

L'entrata in vigore della Lst nel 2014, privando di base legale la possibilità di prevedere dei PQ facoltativi, aveva reso necessario una nuova definizione di quelli presenti nel vigente PR-NQC che la variante ha di principio assegnato alla categoria del PQ obbligatori.

Il DT «chiede di verificare se non sia il caso di traghettare deroghe o bonus di indici e altezze in un concetto di parametri massimi e minimi. Il definire un'altezza minima e degli indici minimi permette di governare al meglio la trasformazione di un quartiere come quello di Cornaredo promuovendo determinati interventi ed escludendone altri, assicurando che l'assetto urbanistico complessivo previsto dal PR sia di fatto concretizzato (...). In linea con quanto precisato al punto precedente non si giustificano pure i riferimenti ad una pianificazione che apre a due modalità distinte di intervento, una che prevede un PQ e una che non lo prevede (...). Anche in questo caso vi è un retaggio evidente della precedente pianificazione basata sul concetto dei PQ facoltativi, dal momento che vi è la possibilità per l'istante di scegliere se intervenire tramite un PQ "obbligatorio" oppure no. (...) Sulla scorta delle precedenti considerazioni si impone un adattamento dell'impianto normativo del PR-NQC».

I Municipi propongono pertanto di seguire le indicazioni fornite dal DT, riprendendo quindi anche le suggestioni del Consiglio comunale di Lugano, e in principio di integrare le deroghe e i bonus previsti negli indici e le altezze di zona in un concetto di parametri massimi e minimi (di riferimento al concetto urbanistico fissato nel Masterplan NQC), rinunciando quindi alle impostazioni ancora strutturate secondo la logica dei Piani di quartiere facoltativi (come detto, abrogati dalla legge cantonale).

Analisi dei PQ proposti

I PQ (obbligatori) ipotizzati nell'ambito del Piano di indirizzo 2015 delle varianti di PR sono in numero di 8 (considerando due separati quelli concernenti la zona B2b). Si ritiene opportuno procedere innanzi tutto ad una verifica della loro reale possibilità di attuazione a partire dal vincolo determinato dalla Lst (artt. 54-55) che concede ai possessori di una maggioranza qualificata della superficie che lo compone di elaborare il PQ.

Su queste basi si analizzano dunque:

- *Zona B1a/B1b*: si conferma il mantenimento del PQ in quanto strettamente legata allo sviluppo del nodo intermodale. Inoltre, per mezzo di una (prevista) permuta di proprietà tra gli enti pubblici e para-pubblici presenti nelle due zone, tramite la quale le Aziende Industriali di Lugano (AIL) diverrebbero proprietarie della parte di fondi inclusi in zona B1a, mentre quelli situati in zona B1b verrebbero assegnati alla Città di Lugano, per cui si semplificherebbe e faciliterebbe l'ulteriore procedura. Gli accordi in essere tra le AIL e altri proprietari nel comparto B1a permettono così di garantire l'attuazione del PQ B1a, mentre la Città di Lugano non avrebbe problemi nell'attuazione del PQ B1a zona di cui sarebbe proprietario unico (dopo la permuta).
- *Zona B1c/AP11/AP12*: si conferma il mantenimento del PQ in quanto il comparto è già oggetto di una procedura di domanda di costruzione in attesa di approvazione. Di fatto, la variante proposta pone le basi formali per procedere con l'approvazione del progetto del PSE.
- *Zona AP1(1-2-3)*: si conferma il mantenimento del PQ in quanto interamente di proprietà pubblica (Cantone).
- *Zona AP15*: si conferma, sulla base delle risultanze di un primo mandato di studio in parallelo (MSP) concluso nel 2015 ed ora in fase di ulteriori approfondimenti tecnici, il mantenimento del PQ per la realizzazione del Pratone di Trevano in quanto interamente di proprietà pubblica (Cantone).
- *Zona B3*: accordi fra proprietari privati nella zona B3, di cui l'Agenzia NQC è stata recentemente informata, permettono di avere una larga maggioranza fondiaria, per cui nulla osta al mantenimento del PQ.
- *Zona B2b-comparto nord*: si conferma il mantenimento del PQ in quanto in parte preponderante in possesso di un solo proprietario.

Per il PQ riguardante la zona B2b-comparto sud, le nuove disposizioni previste dalla Lst rendono particolarmente incisivo il vincolo, in considerazione del fatto che nessun proprietario dispone di una maggioranza qualificata delle superfici, premessa per la sua attuazione. Si propone quindi di rinunciare in questo comparto all'imposizione di un PQ, ricordando che questi risulta comunque soggetto alla procedura di ricomposizione particellare obbligatoria, strumento ritenuto determinante per garantire uno sviluppo ordinato del comparto e che viene quindi mantenuto come vincolo nonostante alcune osservazioni critiche ricevute in sede di consultazione.

Si ricorda a questo proposito che il CdS con decisione del 13 maggio 2015 ha incaricato l'Agenzia NQC di procedere con la ricomposizione particellare,

Quale conseguenza, vengono adeguate e maggiormente esplicitate le disposizioni normative della zona B2b, al fine di continuare a garantire un sufficiente controllo da parte dell'Ente pubblico su quanto e come verrà realizzata l'edificazione di questo comparto specifico.

Vincoli ulteriori per i sedimenti privati

Non si condivide per contro il suggerimento dipartimentale «*Per quanto attiene alla concretizzazione dei singoli PQ, il Dipartimento è dell'avviso che se anche i promotori privati, al pari della prassi già adottata dagli enti pubblici, privilegiassero la messa a confronto tra diverse soluzioni possibili vi sarebbero ulteriori premesse favorevoli al raggiungimento della qualità paesaggistica promossa con il Masterplan NQC*» (p. 5).

I Municipi ritengono che le modalità con cui si affrontano gli interventi edificatori più importanti vadano ad essere concordati con i proprietari secondo logiche procedurali da definire di volta in volta, fermo restando il principio che l'Agenzia NQC mantenga un ruolo di interlocutore privilegiato tramite il quale esporre le intenzioni, dialogare e disporre di informazioni complete per verificare ed orientare le ipotesi progettuali (compito che le è assegnato per statuto). La prassi è ormai stabilita durante l'operato degli ultimi 3-4 anni e favorevolmente accettata con generale soddisfazione anche dei promotori/proprietari, motivo per cui non sono date le giustificazioni per l'imposizione di questo vincolo sulla proprietà privata.

In questo ambito va pure rilevata l'importanza della ricomposizione particellare obbligatoria come aiuto per un corretto inserimento nel contesto. Si ricorda che il CdS con decisione del maggio 2015 ha incaricato l'Agenzia NQC a proseguire i lavori per definire il progetto di ricomposizione particellare, diventando in tal modo vincolante anche per i proprietari soggetti al vincolo.

Per adempiere al meglio al ruolo di guida e di controllo della qualità dei progetti urbanistici nel comparto di Cornaredo, l'Agenzia NQC ha proceduto nel 2017 ad una verifica ed un aggiornamento del Masterplan NQC, tramite un mandato specifico assegnato al capofila del team estensore dello stesso. Con questo strumento aggiornato sono sicuramente date le basi tecnico-urbanistiche a partire dalle quali interloquire con i progettisti privati nella fase di impostazione dei loro progetti.

3.2.2 Verifica degli impatti sul sistema viario

Verifiche di traffico

Esame preliminare cap. 5.4.2 p. 8

Secondo il DT «Le varianti predispongono la possibilità di inserire contenuti di carattere residenziale (in particolare per i comparti B1c/AP11/AP12, B2b, B3), senza tuttavia verificarne le conseguenze in termini di quantità di traffico generato che andrà a gravare sul futuro impianto viario del comparto NQC.

A tal proposito il DT ricorda che, se la realizzazione di posteggi nelle zone lavorative e amministrative è regolata dal Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale, quella di posteggi nelle zone residenziali non è soggetta a tale regolamento, bensì alle disposizioni di ordine comunale (NAPR). Da segnalare inoltre che per i contenuti residenziali non è nemmeno prevista l'applicazione dell'Indice di mobilità previsto dalle stesse NAPR-NQC.

In termini pratici ciò significa che ai contenuti residenziali non viene applicato, al momento di determinare il fabbisogno esatto di posteggi, né il fattore di riduzione in base alla qualità del trasporto pubblico (riduzione fino al 65% nel comparto NQC), né la limitazione dovuta all'indice di mobilità. Ad una maggiore disponibilità di posteggi corrisponderà un aumento di traffico che andrà a gravare il futuro sistema viario.

Ritenuto che le conseguenze delle scelte pianificatorie sulla mobilità in questo comparto sono particolarmente delicate, il Dipartimento chiede di affrontare e dimostrare la praticabilità di quanto sia qui ipotizzato, fornendo le valutazioni che mostrino le conseguenze sulla viabilità delle modifiche proposte in ordine all'aumento dei contenuti residenziali e di posti auto previsti, considerando le stesse basi di determinazione del traffico di quelle ammesse per la verifica del sistema viario via Sonvico - via Ciani.»

Sin dall'inizio si è posta l'attenzione a che la funzionalità del sistema viario fosse garantita a fronte delle scelte quantitative PR-NQC. Le verifiche tecniche sono da sempre state pertanto al centro dell'attenzione in modo da assicurare che i contenuti complessivi ammessi (contenibilità teorica del PR), come pure l'ubicazione dei diversi impianti rispetto ai nodi principali del sistema viario, non compromettessero la funzionalità delle infrastrutture stabilite dal Piano dei trasporti del Luganese.

In particolare, tramite l'applicazione dell'indice di mobilità (reso obbligatorio dalle NAPR-NQC) ci si assicura che le scelte edificatorie nel NQC non intacchino la funzionalità del nuovo accesso al Polo Luganese e del nodo intermodale (viabilità regionale).

In accordo con quanto suggerito dal DT nel suo EP, e fatto proprio dagli enti pianificanti del PR-NQC, la variante in questa fase prevede di integrare bonus e deroghe nel sistema di parametri minimi (di riferimento) e massimi previsti dai PQ, comunque sottoposti al vincolo dell'indice di mobilità. A questo va aggiunto pure che l'inserimento della destinazione residenziale nelle diverse zone sinora sprovviste, così come ipotizzato nel Piano di indirizzo, viene demandato alla seconda fase delle varianti.

Per questa prima fase delle varianti di PR, si può quindi tranquillamente sostenere che le verifiche tecniche effettuate a suo tempo siano tutt'ora valide, ma soprattutto che l'applicazione dell'indice di mobilità continua ad essere lo strumento determinante per il controllo funzionale (viabilistico) dello sfruttamento più adatto per il tipo di zona. Infatti esso si basa non sulla volumetria e le funzioni insediative concesse, bensì sull'utilizzo effettivo del singolo fondo e meglio sui movimenti veicolari da esso provocati. Con questo viene garantita la funzionalità del sistema viario nel suo insieme.

Posteggi

Esame preliminare cap. 5.4.6 pp. 9-10

Il DT osserva che *«La proposta all'esame prevede nel comparto B1a un vincolo di posteggio coperto contenente i seguenti stalli:*

- *600-1000 posti auto destinati a P+R;*
- *600 posti auto pubblici destinati al servizio degli insediamenti del Quartiere (stadio, pista ghiaccio, Cinestar);*
- *300 posti auto (max.) destinati al servizio del comparto AP 1 (SUPSI Trevano)*

Il vincolo di 600-1000 posti auto destinati ad uso P+R, nella misura in cui concretizza a livello di PR i disposti della scheda di PD R/M 3 Agglomerato del Luganese in ordine al nodo intermodale di Cornaredo, è ritenuto corretto.

Diversa è invece la posizione circa l'attribuzione del vincolo di 600 posteggi destinati al servizio degli insediamenti del Quartiere (stadio, pista ghiaccio, Cinestar), nonché dei 300 posteggi al servizio del comparto AP1.

Si tratta infatti a tutti gli effetti di posteggi privati che dovranno essere determinati in sede di procedura edilizia (PQ o domanda di costruzione) e che non devono quindi figurare come vincoli di posteggi pubblici negli atti di PR.

(...) Va altresì ricordato che le verifiche viarie effettuate dalla Divisione delle costruzioni nell'ambito del progetto definitivo di via Sonvico - via Ciani sono state effettuate considerando un posteggio di 800 stalli (media fra 600 e 1000 posti auto destinati ad uso P+R secondo la scheda R/M 3 di PD) e una generazione di traffico per il comparto corrispondente ai contenuti approvati con il PR-NQC. Un maggior dimensionamento di questo (sono proposti un massimo di 1'900 stalli) dovrebbe in ogni caso essere sottoposto ad ulteriori verifiche per accertarne la sostenibilità in termini di fluidità del traffico per l'intero sistema viario.

In sostanza il Dipartimento chiede:

- sia stralciato il vincolo di 600 posteggi come pubblici destinati al servizio degli insediamenti del Quartiere (stadio, pista ghiaccio, Cinestar), e di 300 posteggi al servizio del comparto AP1, proposti all'interno del settore B1a (AP14);*
- sia dimostrato che anche se qualora in corrispondenza del nodo intermodale fossero realizzati tutti i posteggi al servizio del comparto AP11, AP12 e B1c rispettivamente del comparto AP1 (stimati in 1'900 posti auto), il funzionamento della viabilità sin qui concepita (progetto via Sonvico - via Ciani) sia comunque garantito.»*

L'ente pianificante ritiene giustificato il mantenimento della possibilità di prevedere un vincolo di interesse pubblico sui posteggi privati realizzati a Cornaredo, ribadendo le giustificazioni all'origine dell'impostazione del PR-NQC che prevedeva un razionale uso di tutti i posteggi realizzati nel comparto.

Il vincolo pubblico non sottintende infatti in nessun modo un aumento del numero di posteggi privati che potranno essere concessi in sede di licenza edilizia, a partire dall'applicazione dei vincoli imposti a livello cantonale (regolamento cantonale per i posteggi privati - Lst) e comunale (indice di mobilità), ma unicamente una loro potenziale utilizzazione multipla a vantaggio dell'ente pubblico stesso.

Per quel che riguarda il dimensionamento del nodo intermodale di Cornaredo, opera di la cui realizzazione compete secondo il PD al Cantone, si riprendono le decisioni di ordine superiore, limitando il numero di posti-macchina con funzione di Park+Ride a 600. Per il dimensionamento dei posteggi pubblici, si rimanda al capitolo che affronta l'ordinamento del comparto B1a.

3.2.3 Verifica della contenibilità

Esame preliminare cap. 5.8 p. 16

Il Dipartimento «ricorda che dell'aumento di unità insediative a seguito dei contenuti residenziali dovrà darne conto anche la contenibilità del PR, che dovrà essere conseguentemente aggiornata. Non si tratterà unicamente di fornire un dato quantitativo bensì di un dato desunto in funzione degli sviluppi della Città, degli spazi abitativi e del mercato dell'alloggio». Considerato, come già detto, che il problema dell'inserimento del contenuto residenziale non viene proposto in questa fase, la richiesta dipartimentale non viene evasa per il momento e affrontata nella seconda fase delle varianti di PR.

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

In particolare, il Consiglio comunale di Porza chiede esplicitamente che venga effettuato uno studio sull'impatto economico-finanziario che potrà avere una struttura come quella che sta sorgendo attualmente sul comparto C1 e di estenderlo sulle conseguenze (costi sociali, strutture scolastiche ecc.) che ulteriori insediamenti a forte carattere residenziale avranno sulla struttura del Comune e dell'intero comparto NQC.

Infine, il Consiglio comunale chiede che il modello NQC di riparto degli introiti fiscali tenga conto anche delle spese connesse con le destinazioni d'uso dei vari insediamenti.

Zona edificabile	PR vigente	Variante di PR
B1a	max. 10% SUL	max. 10% SUL
B1b	max. 10% SUL	max. 10% SUL
B1c (/ AP11 / AP12)	-	max. 10% SUL (max. 30% SUL con PQ, di cui la metà primaria)
B2b	-	max. 50% SUL (di cui la metà primaria)
B3	-	max. 50% SUL (di cui la metà primaria)
B2a	min. 70% SUL	min. 70% SUL (di cui la metà primaria)
C1	min. 50% SUL	di principio min. 50% SUL (di cui la metà primaria)
C2(-C3-D3)	min. 80% SUL	min. 70% SUL (di cui la metà primaria)

3.2.4 Rapporto sull'impatto ambientale (RIA)

Da prassi il RIA in procedura pianificatoria è necessario solo se la variante in esame ha quale oggetto proprio ed unicamente un'opera soggetta ad EIA in base all'Allegato.

Questo non è stato il caso per l'approvazione del PR-NQC neppure lo è ora per la presente procedura di variante.

L'evocato coordinamento tra questa procedura di variante del PR-NQC con i progetti citati in corso deve quindi sfociare (nel limite consentito delle rispettive tempistiche) ad assicurare una base pianificatoria nel PR-NQC globale e coerente ai diversi impianti soggetti all'OEIA con possibili interessenze, in modo conforme alle risultanze degli EIA condotti nelle rispettive fasi esecutive, oltre che a eventuali misure mitigative o sostitutive individuate dai RIA che la necessitano, in particolare l'avanzamento delle procedure stradali e per la sistemazione del fiume Cassarate e la possibilità di includere nella pianificazione in corso gli aspetti con valenza pianificatoria ad esse legati.

4. GLI OBIETTIVI DELLA FASE 1 DELLE VARIANTI

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

- la conformità agli atti pianificatori di ordine superiore, recentemente entrati in vigore;
- 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.

4.1 CONFORMITÀ AGLI ATTI PIANIFICATORI DI ORDINE SUPERIORE

Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)

La variante intende conformare il dispositivo pianificatorio alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) entrata in vigore il 1° gennaio 2012, riprendendo le disposizioni generali e specifiche (formali e di sostanza) nelle proprie NAPR.

Piano Direttore cantonale: Scheda RM3

La variante riprende le misure contenute nella scheda RM3 - Agglomerato del Luganese per quanto riferito al comparto del NQC.

4.2 ADEGUAMENTO DOVUTO ALLE DECISIONI EMERSE NELLA PROCEDURA

Dell'adeguamento causato dalle decisioni emerse in sede di procedura si è parlato nello specifico capitolo a cui si rimanda per i dettagli.

4.3 REALIZZAZIONE DEL SISTEMA VIARIO DEFINITIVO

La variante riprende la progettazione delle opere viarie sia di ordine superiore sia quelle di ordine locale.

L'allestimento dei progetti definitivi sia per le opere di competenza cantonale, sia per quelli di competenza comunale, ha permesso di precisare meglio i vincoli delle opere viarie.

Da questo scaturisce la necessità di adeguare i limiti delle zone edificabili e delle zone AP alla nuova situazione stradale, inclusi i vincoli di arretramento.

4.4 QUARTIERE DEGLI EVENTI

Nel comparto NQC sono presenti alcune strutture sportive di rilevanza regionale/cantonale quali lo stadio di Cornaredo e la pista del ghiaccio della Resega.

Il PR-NQC prevede inoltre un grandi spazi ricreativi e di svago in corrispondenza del Pratone di Trevano (zona AP15) ed un Parco fluviale (zona AP7).

Le varianti di PR confermano e rafforzano questa impostazione peculiare del PR-NQC quale base per lo sviluppo di un “quartiere degli eventi”, dichiarata volontà dell'autorità pianificante.

In particolare, vengono definite le modalità di attuazione (Piano di quartiere) per il Piano sportivo e degli eventi (PSE – attuali zone B1c/AP11/AP12) e precisati i parametri edificatori per la qualità edificatoria.

La questione del Pratone di Trevano viene invece demandata alla seconda fase delle varianti di PR, a causa soprattutto del compenso agricolo dovuto alla sottrazione (formale) di terreno agricolo, il cui chiarimento potrebbe implicare un lasso di tempo di durata eccessiva e perciò procrastinare ulteriormente la definizione pianificatoria del PR-NQC.

4.5 SEMPLIFICAZIONE DEGLI ATTI PIANIFICATORI

Altro obiettivo delle varianti è la semplificazione dei documenti pianificatori, laddove ciò è possibile, sia mediante l'eliminazione di Tavole divenute obsolete o ridondanti, sia con raggruppamenti di zone edificabili di uguale destinazione e potenzialità edificatorie.

5. LE COMPONENTI DELLA PROCEDURA

La documentazione della variante di PR è composta dai seguenti documenti grafici in scala 1 : 2000:

- Tavola 1A: Piano delle zone
- Tavola 1B: Piano delle zone: vincoli
- Tavola 2A: Piano del traffico
- Tavola 2B: Piano del traffico: calibri stradali e tipologie di intervento
- Tavola 2C: Piano del traffico: rete dei percorsi pedonali e ciclabili, trasporto pubblico
- Tavola 3A: Piano del paesaggio

e dalle disposizioni pianificatorie e edilizie (NAPR).

Le Tavole 1C: Piano delle zone: tavola delle regole progettuali per le facilitazioni e 4A: Piano delle Attrezzature e degli edifici di interesse pubblico, previste dal PR-NQC in vigore, non vengono più riprese nelle presenti varianti conformemente all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori.

La Tavola 1C in quanto superata dalle nuove disposizioni viene integrata nella Tavola 1B.

La Tavola 4A in quanto è già contenuta nella 1A: Piano delle zone. Quest'ultima verrà completata con l'elenco delle zone AP e delle loro destinazioni riprendendole dalla 4A.

Nei capitoli seguenti sono descritti i contenuti e le principali caratteristiche delle singole varianti settoriali.

Ricordiamo che, per ragioni di opportunità operativa, le varianti vengono affrontate in due fasi, come specificato al cap. 3.1.

Questo incarto costituisce la prima fase delle varianti che prevede l'adeguamento e le modifiche di natura formale e/o di soluzione consolidata, quali ad esempio: la identificazione dei Piani di quartiere obbligatori, la definizione dei posteggi pubblici.

Non vengono per contro affrontati in questa prima fase gli aspetti "aumento della quota di destinazione abitativa" con le verifiche connesse (socio-politica, ambientale, finanziaria), il compenso agricolo al Pratone di Trevano (zona agricola su Canobbio, presenza dello stand di tiro), la compensazione dei vantaggi o svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione a seguito dell'entrata in vigore del nuovo art. 5 LPT e della

relativa legislazione cantonale (artt. 92-101 Lst) in considerazione del fatto che le zone edificabili non vengono modificate nelle loro destinazioni e parametri edificatori.

5.1 L'ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO NORMATIVO

Da quanto riportato nei capitoli precedenti, risulta determinante la verifica dell'impianto normativo (NAPR) del PR-NQC, in particolare tre sono gli aspetti che necessitano di adeguamento:

- le regole per il controllo di qualità nella realizzazione dei PQ;
- l'abrogazione del sistema di deroghe / bonus;
- il vincolo di ricomposizione particellare.

5.1.1 Le regole per la realizzazione del PQ

Ritenuto che il PQ, secondo la legislazione pianificatoria cantonale, è un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica fissati dal piano regolatore, devono di conseguenza essere fissati dei criteri su cui basare sia la progettazione che il controllo da parte dell'Ente pubblico di come verranno realizzate le edificazioni (volumi, destinazioni, inserimento urbanistico e paesaggistico). Va ricordato inoltre che oltre alle qualità urbanistica e architettonica, il PQ deve pure comportare apprezzabili vantaggi di interesse generale.

Il progetto dovrà considerare anche le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del contesto in cui sorge il PQ. Dovranno poi essere proposte adeguate soluzioni per gli accessi, prevedendo per quanto possibile accessi veicolari unificati e separati da quelli pedonali.

Oltre alle direttive cantonali in merito ai PQ, ripresi nel presente Rapporto di pianificazione e nelle NAPR, viene richiamato esplicitamente nelle NAPR il Masterplan NQC, alla base dell'impostazione urbanistica per lo sviluppo di Cornaredo. L'operato degli ultimi anni dell'Agenzia NQC, che ha stabilito una prassi ormai consolidata per affrontare con i progettisti e/o i promotori l'impostazione di progetti e poter così fungere da referente per uno sviluppo qualitativo del comprensorio, già si basava su questo documento che è stato recentemente aggiornato.

L'art. 8 delle NAPR, modificato, fissa le regole e le condizioni per l'allestimento dei PQ, rispettivamente la procedura e i criteri per le verifiche dell'impostazione.

Le disposizioni valgono per tutti i sette PQ codificati dalla presente variante e i quali coprono buona parte del comprensorio NQC (per le scelte di opportunità e applicabilità effettuate vedi cap. 3.2.1).

Con questo gli Enti pianificanti intendono sottolineare la loro intenzione di controllare lo sviluppo del territorio di Cornaredo, in particolare nei comparti di nuova edificazione intensiva (zone B1 / B2 / B3). La modalità di controllo dell'intervento progettuale tramite lo strumento del PQ riprende d'altronde anche una delle richieste specifiche contenute nel "dodecalogo", in particolare con il punto 6.

5.1.2 L'abrogazione del sistema di deroghe / bonus

Come spiegato nel cap. 3.2.1, con l'entrata della Lst, i PQ facoltativi sono stati stralciati e ciò ha comportato la necessità di introdurli o confermarli (come obbligatori) tramite le presenti varianti.

La variante Fase 1 definisce dunque i seguenti sette PQ: B1a, B1b, B1c/AP11/AP12 (nuovo), B2b-comparto nord (nuovo), B3, AP1(1-2-3), AP15 (nuovo).

Secondo il PR-NQC in vigore, per i PQ facoltativi vigeva un meccanismo di bonus/deroghe (per l'indice di sfruttamento e l'altezza degli edifici) quale incentivo per la loro realizzazione.

Caduta la facoltatività dello strumento, tali incentivi per la loro attuazione vengono a perdere di significato, così come segnalato anche dal DT nell'EP cantonale

Ritenuto che il NQC è un comprensorio nel quale vengono profusi importanti investimenti pubblici per attrezzare e strutturare il quartiere e nel quale si determina un importante sviluppo, ne consegue come sia di interesse generale che gli interventi edificatori perseguano anche l'obiettivo di un utilizzo minimo delle potenzialità edificatorie, entro dei limiti introdotti dalle presenti varianti.

Si è dunque optato per la fissazione di parametri minimi di utilizzazione (o di riferimento per le altezze) corrispondenti ai parametri ordinari del PR vigente, mentre i parametri massimi andranno ad inglobare i bonus/deroghe. Questo aspetto, fra l'altro, è conforme alle disposizioni dell'art. 54 cpv. 3 Lst.

Considerato l'obbligo di presentare, tramite una perizia di mobilità (art. 39 NAPR-NQC), il rispetto di un massimo di generazione del traffico ammesso con l'applicazione dell'indice di mobilità (art. 12 NAPR-NQC), la verifica dell'impatto delle nuove edificazioni sul traffico e l'ambiente risulta comunque controllato, mentre quello urbanistico-architettonico è affrontato nell'ambito dell'applicazione dei disposti dell'art. 8 NAPR.

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

Zona edificabile	PR vigente		Variante di PR		Indice di mobilità	
	Ordinaria	Bonus/deroghe	riferimento	massimo		
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	

Per il PQ interessante la zona AP15 (Pratone di Trevano) non sono fissati parametri edilizi, di conseguenza non è indicato nella tabella.

5.1.3 Il vincolo di ricomposizione particellare

Il vincolo di ricomposizione particellare (RP) obbligatoria viene confermato, adeguando il perimetro soggetto all'art. 9 NAPR a secondo la decisione del TCA del 22 settembre 2011 (stralcio delle particelle N. 18 e 19 RFD Lugano).

Va ricordato che sul comparto soggetto a RP è già stato effettuato uno primo studio di fattibilità nel 2013 da uno specialista incaricato dall'Agenzia NQC, studio elaborato sulla base dell'impostazione urbanistica del PR-NQC, coinvolgendo da subito i proprietari toccati. Il Consiglio di Stato con decisione N. 1903 del 13 maggio 2015 ha accolto la richiesta di ricomposizione particellare ed ha incaricato l'Agenzia NQC di avviare i lavori di permuta generale. Ne consegue che la RP sia da considerare vincolante sia per gli enti pubblici sia per i proprietari coinvolti.

Con questa decisione non si dà pertanto seguito alla richiesta di alcuni privati di stralciare il vincolo, ritenendo che vada mantenuto anche come mezzo di controllo e di orientamento dell'edificazione. L'art. 9 NAPR-NQC viene unicamente adeguato nell'ottica di permettere realizzazioni edificatorie prima della conclusione della procedura di RP.

Il primo articolo della Legge sullo sviluppo territoriale stabilisce di "favorire insediamenti di qualità e garantire adeguate premesse alle attività economiche" e di "individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente" e la Lst fornisce all'autorità gli strumenti per compiere questo compito, tra quali appunto il Piano di quartiere e la ricomposizione particellare.

Lo strumento della RP riveste particolare importanza, oltre che per definire la situazione di proprietà definitiva per la realizzazione degli interventi pubblici fissati nel PR-NQC (strade, spazi pubblici, ecc.) anche nel caso della zona B2b, dove lo strumento del PQ non sempre è utilizzabile a causa della situazione delle proprietà fondiarie.

Per questo l'articolo delle NAPR che regola la zona B2b, andrà a dover richiamare le regole per una progettazione di qualità, parzialmente anche senza l'obbligo di elaborare un PQ, ma in ogni caso dovrà far riferimento alla procedura di RP che non dovrà subire ostacoli, né tantomeno essere resa vana dai progetti edificatori.

5.2 IL PIANO DELLE ZONE

Vedi *Tavola 1A - Piano delle Zone*

Tavola 1B - Piano delle Zone: vincoli

L'adeguamento del Piano della Zone tocca buona parte degli azzonamenti del comprensorio NQC sul lato sinistro 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 D1 e D2: Attività di produzione
- la Zona D3: Prevalentemente residenziale

Nella Tavola 1A sono pure indicate le zone AP e in legenda la relativa tabella delle loro destinazioni.

I motivi alla base delle varianti del PR-NQC, tra le quali quelle inerenti il Piano delle Zone, sono descritti nel capitolo 2 a cui si rimanda.

I dettagli delle varianti riferite alle singole zone sono illustrati nei capitoli seguenti.

5.2.1 La Zona B1a / AP14 - Nodo intermodale e funzioni integrate

La zona B1a è integrata con il vincolo di interesse pubblico (AP 14) per permettere di realizzare in loco il nodo intermodale previsto dal PD.

In merito agli interventi e ai vincoli determinati da questa infrastruttura di interesse cantonale, codificata nel Programma di agglomerato del Luganese (PAL), la cui realizzazione compete al Cantone, ha statuito il 23 febbraio 2017 il Dipartimento del territorio, su delega del Governo, rispondendo ai quesiti sollevati dall'Agenzia NQC per poter procedere con la pianificazione del comparto B1a:

Posteggi ad uso pubblico nel comparto B1a

- ***Numero posteggi del nodo di interscambio:*** si aderisce alla proposta della progettazione preliminare (studio di fattibilità) che prevede un numero di posteggi di 600 posti auto dedicati alla funziona di P&R.
- ***Numero ed ubicazione del centro scolastico di Trevano:*** il Cantone non è in grado di stabilire i contenuti futuri del centro scolastico e di determinare di conseguenza il fabbisogno di posti auto. Il vincolo vigente non costituisce un obbligo a realizzare in anticipo un numero di posteggi dei quali non è possibile dimostrarne l'effettivo fabbisogno. Di conseguenza non si aderisce alla richiesta di mantenere l'indicazione a PR, neppure con la riduzione da 300 a 200 posti auto.
- ***Numero complessivo dei posteggi ad uso pubblico al servizio del quartiere degli eventi:*** è confermata e sostenuta la strategia del PR-NQC che persegue l'uso multiplo dei posteggi per coprire il fabbisogno del quartiere degli eventi. Infatti ciò permette di ridurre il numero complessivo di posteggi. Le verifiche in corso del progetto Polo sportivo mettono in luce che la realizzazione di posti auto per le manifestazioni del quartiere degli eventi in corrispondenza del posteggio P1 è preferibile per gli utenti diretti a nord. Per cui è assolutamente imprescindibile che eventuali posteggi necessari per il Polo sportivo vengano gestiti tramite gli accessi al posteggio P1. Il numero di 400 posti auto proposto è verosimilmente l'ordine di grandezza adeguato. Il numero esatto sarà definito dai calcoli aggiornati nell'ambito della variante di PR e dei relativi progetti edilizi.

Per adeguarsi alle indicazioni del Piano direttore cantonale, come riportato nel cap. 2.6, su indicazioni del DT, il posteggio pubblico codificato dal vincolo AP14 nella zona B1a e regolato dall'art. 32 NAPR-NQC viene ridotto a un massimo di 1000 posti auto, di cui 600 quali Park+Ride per il nodo intermodale (come da PD) e un massimo di 400 al servizio del quartiere (stadio, pista del ghiaccio, cinema multisala, ecc.). il numero esatto dei posteggi complessivi sarà determinato in sede di allestimento del PQ. Viene in particolare eliminato il vincolo di 300 posti auto al servizio delle comparto delle Scuole di Trevano.

L'art. 24.1 viene adeguato, in particolare con l'introduzione dei parametri edificatori minimi/di riferimento e massimi.

5.2.2 La Zona B1c - Attività per lo sport e il tempo libero con funzioni ammesse: terziario/amministrative, di vendita

La zona B1c costituisce assieme alle due zone AP11 (Palazzetto dello Sport/Polo espositivo/fieristico) e AP12 (Stadio calcistico) il Polo integrato Stadio/Fiera.

Il Municipio della Città di Lugano ha risolto di realizzare nel comparto un "Nuovo polo sportivo e degli eventi" (PSE) integrato, oggetto di un progetto planovolumetrico unitario elaborato sulla base di un concorso internazionale di architettura.

La proposta urbanistica, codificata in un Piano di quartiere (PQ-PSE) prevede:

- il mantenimento dell'edificio del Cinestar (zona B1c)
- la realizzazione di un Palazzetto dello sport immediatamente a sud del Cinestar (zona B1c / zona AP11)
- l'edificazione di un nuovo stadio calcistico nella zona AP11
- la realizzazione di una pista di atletica in corrispondenza dello stadio esistente (zona AP12)
- edifici di complemento per contenuti amministrativi e di servizio nella parte centrale del Polo ed edifici commerciali e residenziali lungo via Trevano (zone AP11 e AP12)
- i posteggi di servizio sono tutti sotterranei e raggiungibili dalla strada di progetto che collega via Trevano a via Ciani posta a sud del comparto

Per la zona B1c, per la quale unitamente alle zone AP11 e AP12 viene quindi introdotto un vincolo di PQ obbligatorio (vedi cap. 3.2.1), valgono in particolare le disposizioni dell'art. 24.3 NAPR-NQC, unitamente all'art. 27 NAPR-NQC (Polo integrato Stadio/Fiera) che considerano l'insieme delle tre zone B1c / AP11 / AP12.

L'art. 24.3 viene adeguato, in particolare con l'introduzione dei parametri edificatori minimi/di riferimento e massimi.

5.2.3 La Zona B2a - Residenza e attività terziario/amministrative

Nella Zona B2a valgono le disposizioni dell'art. 24.4 NAPR-NQC.

La richiesta della CPT di introdurre il vincolo di PQ obbligatorio nella zona non è condiviso dall'Agenzia NQC, in quanto ritiene che la zona, per la sua forma e dimensione (fascia di dimensioni 300 x 30 metri), sia sufficientemente regolamentata dalle disposizioni di zona e dalla vigente linea di allineamento obbligatoria.

Per cui nella zona, da questo profilo, non vengono apportate modifiche.

5.2.4 La Zona B2b - Attività terziario/amministrative

Condividendo parzialmente la richiesta della CPT, a partire dalle motivazioni dei capitoli precedenti, viene introdotto l'obbligo di presentazione del PQ per l'edificazione limitatamente al comparto nord.

Per il comparto sud della zona B2b si rinuncia invece all'introduzione (sempre per le motivazioni già esplicitate) di un vincolo di PQ, facendo però riferimento preciso nell'impianto normativo di zona alle disposizioni dell'art. 8.1 NAPR-NQC in merito ai parametri edificatori e ai risultati urbanistici e paesaggistici da raggiungere.

La CPT chiede anche di inserire una percentuale di residenza nelle zone B2b e B3. Come detto al cap. 3.2.3, il problema della destinazione residenziale viene demandato alla seconda fase delle varianti.

L'art. 24.5 viene adeguato, in particolare con l'introduzione dei parametri edificatori minimi/di riferimento e massimi.

5.2.5 La Zona B3 - Attività terziario/amministrative

Nella Zona B3 vigono le disposizioni dell'art. 24.6 NAPR-NQC, nel quale viene confermato il vincolo di PQ obbligatorio per la zona B3

Come detto al cap. 3.2.3, la questione di introdurre una destinazione residenziale viene demandato alla seconda fase delle varianti.

L'art. 24.6 viene adeguato, in particolare con l'introduzione dei parametri edificatori minimi/di riferimento e massimi.

5.2.6 La Zona C1 - Residenza e attività terziario/amministrative

Con la nuova strada di accesso al cunicolo di sicurezza, progetto realizzato con lo strumento del progetto stradale cantonale (di ordine superiore), viene a dover essere adeguato il limite della zona edificabile verso la parte nord-ovest del comparto.

Questo permette, nel contempo, di stralciare la fascia di compensazione per la realizzazione della strada di servizio nella parte nord-est del mappale N. 365 RDS Porza.

La viabilità di quartiere (SS5) è modificata dal progetto stradale definitivo e il piano delle zone viene adeguato di conseguenza.

Per quel che riguarda la destinazioni d'uso, il TCA, statuendo sul ricorso inoltrato da alcuni proprietari in zona, ha annullato la Risoluzione del CdS del PR-NQC nella parte che approvava la destinazione della zona C1 rinviando gli atti.

Il 1 dicembre 2016, il DT ha ricevuto le dichiarazioni sottoscritte dai proprietari dei fmn 345 e 346 RFD Porza e dai già ricorrenti, secondo cui i primi dichiarano di non aver interesse alla funzione artigianale per la zona C1, rispettivamente i secondi di ritirare i propri ricorsi e di rinunciare senza riserva alcuna alla propria richiesta di inclusione della funzione artigianale nella zona C1. Dichiarazioni in seguito trasmesse al CdS.

In conseguenza di ciò, con decisione del 3 maggio 2017 (Ris. 1983), il Consiglio di Stato ha deciso lo stralcio dei ricorsi dai ruoli.

Di conseguenza, l'art. 25.1, che regola lo sviluppo della Zona C1, viene così completato (senza modifica delle destinazioni) con dei nuovi capoversi del seguente tenore:

Limitazioni

La SUL non residenziale non può superare il 50% di quella complessiva ammessa.

Sui fondi N. 365-366 viene introdotta una fascia da mantenere libera e agibile per garantire la possibilità di inversione di marcia (piazza di giro). La superficie interessata alla fascia è computabile negli indici.

5.2.7 Le Zone C2 / C3 / D3 - Prevalentemente residenziali

Le tre Zone C2 / C3 / D3 sono contigue e ubicate a nord del comparto NQC, ai piedi della collina di Canobbio.

Tutti e tre gli articoli delle zone prevedono:

- Indice di sfruttamento (Is): 1,0 (D3 = 0.6 + 0.4)
- Altezza massima (H) 15,0 metri (D3= 12.0 + 3.0)
- Lunghezza massima degli edifici (L): 50 metri (D3 non specificato)
- Superficie verde: 30% della SEF
- Grado di sensibilità al rumore (GS): II

La Zona D3 è ancora regolamentata dal principio di concessione di bonus e deroghe quale incentivo di utilizzazione dello strumento (abrogato) del PQ facoltativo.

Ma, come detto, la Lst non contempla più la facoltà di prevedere dei PQ facoltativi. Le possibilità previste dal PQ facoltativo vengono pertanto inglobate nell'articolo base che viene esteso a tutte e tre le zone.

La variante prevede dunque di raggruppare nella sola Zona C2 le tre singole zone, questo in accordo anche con i principi di semplificazione enunciati al cap. 4.5, e di adeguare il Piano delle zone al sistema viario definitivo.

5.2.8 Le Zone D1 e D2 - Attività lavorativa e di produzione

Le Zone D1 e D2 sono ubicate a est del fiume Cassarate, ai piedi della collina di Pregassona, e sono separate da via Maraini.

Cadute le limitazioni d'uso da ricondurre al pozzo di captazione Ruggi (dismesso), le due zone vengono raggruppate in una sola, in quanto hanno disposizioni edificatorie e destinazioni uguali, sempre per il principio della semplificazione degli strumenti pianificatori

5.2.9 Le aree in cui le immissioni di rumore sono eccessive

Come indicato alle pp. 32-33 della Risoluzione N. 3370 di approvazione del PR-NQC, l'Ufficio Prevenzioni Rumori (UPR), sulla base di valutazioni e di massima e del TGM fornito, stima che il superamento dei VLI è praticamente generalizzato su tutti gli assi stradali e non solo sulle strade di collegamento.

Di conseguenza, il CdS chiede ai Comuni di precisare nel Piano delle zone le fasce entro cui sono presumibilmente superati i VLI.

L'Agenzia NQC ha dunque dato mandato per effettuare lo studio e identificare le fasce sottoposte a eccessive immissioni foniche. I risultati sono ripresi nel Piano delle zone.

L'art. 48 - Gradi di sensibilità al rumore viene adeguato di conseguenza, con la richiesta di una perizia fonica che comprovi il rispetto della protezione fonica.

Vedi fascicolo delle NAPR allegato.

5.2.10 Adeguamento del comparto soggetto a ricomposizione particellare obbligatoria

Conformemente alla decisione del TCA del 22 settembre 2011, dall'area soggetta a ricomposizione particellare (RP) obbligatoria vengono sottratte le particelle N. 18 e 19 RFD Canobbio.

Il nuovo limite est del comparto RP viene fatto coincidere con il confine di proprietà del fondo N. 20 RFD Canobbio (strada cantonale esistente).

5.2.11 Conseguenze dell'entrata in vigore dell'art. 5 LPT

Come detto nel cap. 2.3, con l'entrata in vigore del nuovo art. 5 della LPT, il diritto cantonale ha dovuto prevedere un'adeguata compensazione dei vantaggi o svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione (vedi art. 92 e segg.).

Le presenti varianti non prevedono aumenti di indici o modifiche di destinazioni.

Il tema della destinazione residenziale viene demandato alla seconda fase delle varianti e di conseguenza viene posticipata anche la verifica di un'eventuale compensazione dei vantaggi o svantaggi ai sensi dell'art. 5 LPT.

5.2.12 La Tavola 1C - Tavola delle regole progettuali per le facilitazioni

Con lo stralcio dei Piani di quartiere facoltativi in seguito all'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale e la soppressione del pozzo di captazione di Ruggi e delle relative zone di protezione, la Tavola 1C diventa sostanzialmente priva di contenuti.

Infatti, gli altri vincoli e disposizioni (linee di allineamento e linee di arretramento, cannocchiale prospettico) sono già ripresi nella Tavola 1B rispettivamente nella Tavola 2B.

Di conseguenza, per conformarsi all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori (vedi cap. 4.5), la Tavola 1C - Tavola delle regole progettuali per le facilitazioni viene eliminata.

5.3 IL PIANO DEL TRAFFICO

Vedi Tavola 2A - Piano del Traffico

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

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

5.3.1 Strade di PR

Come indicato nel cap. 2.7, 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, alcune modifiche e 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.

5.3.2 Strada di servizio SS1

La strada di servizio SS1, al servizio del comparto C2, è stata progettata e sarà parzialmente realizzata dall'autorità cantonale, a garanzia dell'accesso tramite la strada esistente ai sedimi del comparto B3, che perderanno i loro accessi da via Sonvico a causa del progetto stradale di ordine superiore.

Questa soluzione permette anche di risolvere il problema di accesso al posteggio pubblico P6, previsto dal PR-NQC in vigore a partire dalla strada di raccolta SR, che gli sviluppi progettuali rendono impraticabile dal punto di vista tecnico. Di conseguenza, il sedime del tracciato esistente sul mappale N. 5 RFD Canobbio viene integrato nella strada di servizio SS1, con un profilo che rende possibile il traffico bidirezionale con i necessari marciapiedi.

Le modifiche e gli adeguamenti in sede di progettazione definitiva vengono integrate nel PR-NQC, sia per quel che riguarda il Piano del traffico, sia per i necessari adeguamenti al Piano delle zone.

5.3.3 Strada di servizio SS2

La strada di servizio SS2 è posta al servizio delle Zone B2a e B2b e diparte nelle due direzioni (nord e sud) dalla nuova rotonda posta sulla strada SR1/SR2, modifica principale introdotta dal Cantone nella pianificazione della viabilità definitiva. In questo senso, si riprende nel PR-NQC un vincolo determinato dalla progettazione di ordine superiore, alla quale si demanda per la giustificazione.

L'asse verso nord assume un andamento più rispettoso delle preesistenze e, nell'ultimo tratto fino al mappale N. 11, riprende il sedime esistente.

Con questo si prende atto delle osservazioni formulate da parte dei proprietari che chiedono l'istituzione di un vincolo pubblico e che la proposta di regolare fra privati i diritti di transito tramite una servitù non ha dato esito.

Si ricorda che la SS2 va a servire il mappale N. 11 RFD Canobbio che rimarrebbe altrimenti privo di accesso veicolare, a causa della realizzazione del nuovo sistema stradale superiore.

5.3.4 Strada di servizio (SS5) della zona C1 e accesso al cunicolo di sicurezza

Già il TCA nella sua sentenza del 16 gennaio 2012, che statuiva sul ricorso inoltrato da alcuni proprietari di fondi inclusi nella zona C1, chiedeva ai municipi di riesaminare, e se del caso, modificare la pianificazione del tratto finale di via Chiosso a seguito dell'approvazione del progetto stradale cantonale della strada di accesso SOS.

Questo accesso invece di avvenire dalla piazza di giro a nord della zona (oltre il mappale N. 365) è stato realizzato, in applicazione dei disposti della Legge sulle strade (procedura propria), a partire dalla strada coattiva con una biforcazione perpendicolare ubicata tra i fondi N. 343 e 364, dezonando parzialmente la zona C1 (proprietà del Cantone).

Questa soluzione più razionale permette di ridurre la lunghezza della strada di servizio SS5. In particolare, la strada può venire accorciata e terminata con una piazza di giro fino a lambire e non più attraversare il fondo N. 365.

La superficie di questo fondo non più vincolata a superficie stradale potrà essere assegnata alla zona C1. La contenibilità non viene in pratica modificata.

Per la realizzazione della strada di accesso SOS, basata su un progetto allestito dal Cantone, è stato necessario effettuare un dissodamento definitivo.

Le pratiche sono state definite e risolte nell'ambito dell'approvazione del Consiglio di Stato (n. 2878 del 18 maggio 2011), che ha evaso i ricorsi e autorizzato il dissodamento definitivo e prelevato la tassa di compensazione. Il limite del bosco riportato nel Pr-NQC viene di conseguenza adeguato.

A partire dalle prime risultanze dei lavori di progettazione definitiva del Pratone di Trevano, l'Agenzia NQC ritiene che l'accesso al cunicolo possa avvenire in futuro anche direttamente dalla nuova strada di raccolta (SR1/SR3) nei pressi della zona AP16, con un tracciato parallelo alla galleria.

Questa soluzione, tracciato indicativo riportato nella variante di PR, permette di raggiungere più direttamente il cunicolo senza passare attraverso le zone edificabili. Ed anche di evitare il transito dei veicoli di servizio lungo la zona di svago e ricreazione AP15 - Pratone di Trevano. Il tracciato dell'accesso esistente potrà servire alla mobilità lenta (pedoni e biciclette) integrandolo alla rete dei sentieri prevista nel comparto NQC. In questo senso, il Piano del traffico riporta anche questa scelta di tracciato alternativa.

5.3.5 Strada di collegamento SC6

Il Piano del traffico in vigore prevede una strada di collegamento che unisce via Trevano con Via Ciani immediatamente a sud del Polo integrato Stadio/Fiera, in sostituzione dell'attuale tratta stradale di via Sonvico (tra il Torchio e via Ciani).

Il progetto elaborato sposta la strada più a sud, allontanandola dal comparto del Polo integrato e andando a occupare la vigente fascia di "ambito stradale" immediatamente a valle.

Questo spostamento comporta un adeguamento dei limiti di zona delle AP11 e AP12 che vengono ampliate verso sud.

Anche le linee di arretramento vengono adeguate alla nuova situazione viaria.

Nell'ambito del progetto stradale andranno indicate le soluzioni tecniche (attraversamenti, moderazione del traffico) tendenti a facilitare l'attraversamento del campo stradale, al fine di impedire la cesura tra le due aree destinate alla pratica sportiva.

Le modifiche degli adeguamenti delle AP sono riportate anche sul Piano delle zone.

5.3.6 Strada pedonale tra Masseria e nodo intermodale

Il PR in vigore sui mappali n. 348-353-858 RFD Porza fa passare un sentiero/passo pedonale ma non prevede nessun azzonamento (vuoto pianificatorio).

I fondi sono di proprietà pubblica: uno del Comune di Porza (mapp. n. 353 RFD) e due del Comune di Lugano (mapp. n. 348 e 858 RFD).

Di conseguenza, per ovviare alla errata indicazione i tre fondi vengono azzonati come "Strada pedonale" (art. 28 NAPR-NQC).

5.3.7 Percorsi ciclabili e pedonali

La variante riprende le indicazioni dei tracciati ciclabili e pedonali, ripresi dal Piano N. 240.003 I / 007a del 3 ottobre 2014 allestito nell'ambito del PTL Sistemazione viaria via Ciani - via Sonvico. Percorsi mobilità lenta. Piano sinottico.

Le indicazioni sono fatte in forma semplificata senza distinzione della categoria dei percorsi ciclabili.

5.3.8 Posteggio del nodo intermodale

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).

La soluzione della disposizione e del dimensionamento esatto va trovata nell'ambito dell'allestimento del PQ codificato nelle norme di Zona B1a.

5.3.9 Traffico pubblico

Secondo il PR in vigore, le indicazioni del traffico pubblico sono riportate nella Tavola 2D. Conformemente all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori (cfr. cap. 4.5), la Tavola 2D viene integrata nella 2C riportando i tracciati del trasporto pubblico, le fermate principali (indicative), la piattaforma del trasporto pubblico.

Di conseguenza, richiamato quanto esposto sopra, la Tavola 2D - Piano del traffico: rete dei trasporti pubblici viene eliminata.

5.4 IL PIANO DEL PAESAGGIO

Vedi Tavola 3A - Piano del Paesaggio

5.4.1 Pratone di Trevano

Il CdS nella sua approvazione del PR-NQC al capitolo 3.3.1 lettera a), sostiene che l'attribuzione dell'intera superficie del Pratone di Trevano non è chiara. In particolare, rileva il CdS, nel Piano del Paesaggio la superficie è attribuita alla zona agricola, mentre nel Piano delle Zone la stessa è inserita come zona AP15.

Secondo il PR di Porza, approvato dal CdS il 31 agosto 2004, il comparto in questione è inserito in una zona AP, mentre l'area restante situata su Canobbio (secondo il PR approvato dal CdS il 10 marzo 1987) è inserita in zona agricola.

Non essendo specificato meglio nel Rapporto di pianificazione e non essendo stato approvato nessun credito a compenso della sottrazione di area agricola, il CdS considera la parte situata su Canobbio come zona agricola.

Secondo il CdS, nel caso i Comuni intendessero attribuire tutto il comparto ad uso esclusivo AP15 (Area di svago e ricreazione - Pratone di Trevano), essi dovranno giustificare la loro scelta e adottare le necessarie misure di compensazione per sottrazione di superficie agricola.

Di conseguenza, la superficie del Pratone di Trevano, per la parte di Canobbio, resta attribuita alla zona agricola come risulta dal PR vigente.

Per chiarire la situazione e valutare la necessità di compensare pecuniariamente la sottrazione di superficie agricola ai sensi della LTAgr, è stata allestita una Relazione specifica da parte della Studi Associati sa.

Il DT nel suo EP che ritiene che si debba procedere al compenso pecuniario e non ci si possa appellare alla situazione determinata dagli interventi di realizzazione della galleria. Come detto al cap. 3.1 il problema viene demandato alla seconda fase per permettere un esame più accurato, preciso e motivato, non da ultimo a partire dal progresso dei lavori di progettazione per la sistemazione definitiva del Pratone di Trevano e dello smantellamento dello stand di tiro.

5.4.2 La zona di protezione della natura (ambiti di rispetto ecologico)

La zona di protezione della natura è stata ridotta all'ambito del laghetto del Pratone di Trevano, a nord della parte terminale della strada di accesso SOS.

Le aree ai lati del fiume Cassarate e del riale che scende dalla valletta del Canvetto federale di Canobbio sono state riprese nella zona di protezione del paesaggio.

Questo approccio permette una maggiore flessibilità nella progettazione degli interventi, salvaguardando comunque l'aspetto protezionistico.

I lavori per determinare gli spazi riservati alle acque sul territorio di Canobbio, hanno permesso di precisare l'estensione e il tracciato del riale che scende dal Canvetto federale. L'indicazione è stata ripresa nei piani.

5.4.3 La zona di protezione del paesaggio

La zona di protezione del paesaggio è, come detto al capitolo precedente, stata ampliata sulle aree circostanti il fiume Cassarate.

Inoltre, con l'eliminazione del pozzo di captazione di Ruggi è possibile effettuare degli interventi di rinaturalizzazione del riale Ligaino (Pregassona).

Per garantire questo intervento viene proposta una zona di protezione del paesaggio sui fondi N. 908, 972, 976, 1014, 1015 e 1016 RFD Pregassona della larghezza complessiva di 40 metri a cavallo dei confini comuni.

Lo spazio riservato permette la realizzazione di un tracciato sinuoso del riale, anche in mancanza di un progetto specifico.

Laddove non è prevista la zona di protezione del paesaggio attorno al fiume Cassarate, sono state riprese le aree di rispetto indicate nel PR vigente.

5.4.4 I filari alberati

Il PR vigente riporta le alberature previste di principio attorno ai tracciati stradali.

In ossequio all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori (vedi cap. 4.5), l'indicazione è stralciata e demandata ai singoli progetti (strade cantonali e/o locali) e/o ai Piani di quartiere (AP15 - Pratone di Trevano).

5.4.5 Modifica del limite boschivo

Come già detto al cap. 5.3.4, per la realizzazione della strada di accesso SOS, basata su un progetto allestito dal Cantone, si è reso necessario un dissodamento definitivo.

Il dissodamento definitivo è stato approvato dal Consiglio di Stato che con decisione n. 2878 del 18 maggio 2011, ha anche evaso i ricorsi e prelevato la tassa di compensazione.

Il limite del bosco riportato nel PR-NQC viene di conseguenza adeguato.

5.5 LE ATTREZZATURE E GLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Vedi Tavola 1A - Piano delle zone

Per conformarsi all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori (vedi cap. 4.5), la Tavola 4A - Piano delle Attrezzature e degli edifici di interesse pubblico viene eliminata. Infatti, le zone AP sono già riportate nella Tavola 1A. L'informazione è dunque ridondante e inutile, e d'altronde le vigenti NAPR alla Sezione D non si riferivano a nessun piano specifico e all'art. 49 citavano unicamente un generico "Piano in scala 1:2000".

Nelle varianti la Tavola 1A viene completata in legenda con l'elenco delle zone AP e le loro destinazioni e l'art. 49 NAPR completato con il riferimento al Piano delle zone.

5.5.1 La Zona AP8 - Attrezzature sportive

La dicitura della zona AP8 viene modificata in Attrezzature ed edifici per attività sportive e sociali per distinguerla dalla nuova zona AP9 (vedi punto seguente).

L'area viene estesa ai fondi 972 e 976 RFD Lugano - Sezione Pregassona.

5.5.2 La Zona AP9 - Pozzo di captazione di Ruggi

Come detto al cap. 2.9.3, il Municipio della Città di Lugano in data 12 settembre 2012 ha deciso di rinunciare allo sfruttamento del pozzo di captazione situato sul fondo N. 976 RFD Lugano - Pregassona (zona AP9) e in data 10 aprile 2013 il Consiglio di Stato ha ratificato lo stralcio delle zone di protezione.

Le presenti varianti non riprendono più il pozzo con le relative zone di protezione, e modificano la destinazione della zona AP9 da *Pozzo di captazione di Ruggi* ad *Attrezzature per attività di svago, del tempo libero e lo sport*.

Nella zona AP9 è prevista la possibilità di insediare attrezzature minime e la realizzazione di un dog-park.

L'area viene estesa anche ai fondi 1014, 1015, 1016 e 1017 RFD Lugano - Sezione Pregassona.

L'art. 42 NAPR che regolamentava l'uso del pozzo viene stralciato e adeguato il riferimento alla zona AP9 nell'art. 49 NAPR.

5.5.3 La Zona AP15 - Area di svago e ricreazione (Pratone di Trevano)

La Zona AP15 costituisce il cuore verde del quartiere, sul quale si affacceranno gli insediamenti a carattere residenziale.

Nella zona verranno svolte le funzioni ricreative. Non sarà solo un parco, ma anche un luogo da utilizzare per le grandi manifestazioni (circo, esposizioni all'aperto, ecc.).

La realizzazione della zona AP15 è subordinata alla elaborazione di un PQ obbligatorio su tutta l'estensione riportata nella Tavola 2B, che comprende anche la zona di protezione della natura (stagno e riali a nord della zona AP15). La situazione esistente può essere ridisegnata completamente tenuto conto dei contenuti vincolati dal Piano del paesaggio.

L'Agenzia NQC ha fatto allestire un progetto di massima della sistemazione della zona, la cui bozza è stata consegnata il 2 settembre 2014.

Gli interventi di sistemazione e di rimodellazione della zona AP15 e dintorni, possono essere realizzati con la modalità del Piano di quartiere. Solo con questo strumento diventa possibile controllare l'allestimento e la realizzazione della sistemazione complessiva del comparto.

L'articolo 49 delle NAPR viene di conseguenza adattato.

5.6 LE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR

Nel fascicolo allegato delle Norme di attuazione (NAPR-NQC) sono stati completati gli articoli nel senso descritto sopra, oltre alle modifiche d'ufficio, apportate del CdS nell'ambito dell'approvazione del PR-NQC.

Le aggiunte sono state indicate con il **colore rosso**, mentre gli stralci con il ~~carattere barrato colore blu~~.

5.6.1 Articoli modificati d'ufficio

Nei seguenti articoli sono state riportate le modifiche d'ufficio stabilite dal CdS nella sua approvazione del 30 giugno 2010 (Risol. N. 3370):

- art. 24.6 Zona B3: numerazione dell'articolo
- art. 31 Posteggi ad uso pubblico: modifiche formali
- art. 49 Attrezzature ed edifici di interesse pubblico: assegnazione dei GS

L'art. 26.3 - Zona D2, per il quale erano previste delle modifiche d'ufficio, non è ripreso in questo punto in quanto viene stralciato e inglobato nella zona C2 (vedi cap. 5.6.4).

5.6.2 Articoli con modifiche formali

Sono stati adeguati formalmente i seguenti articoli:

- art. 3 Base legale: aggiornamento formale alla Lst
- art. 6 Condizioni per l'edificabilità di un fondo: aggiornamento formale alla Lst
- art. 8.1 Piani di quartiere: stralcio del riferimento ai PQ facoltativi e aggiornamento formale alla Lst
- art. 8.2 Procedura e verifiche: nuovo testo (PQ)
- art. 11 Definizioni: aggiornamento formale alla Lst
- art. 15.3 Distanza tra edifici: aggiornamento zone stralciate
- art. 15.4 Distanza dal bosco: adeguamento formale del testo
- art. 15.5 Distanza dai corsi d'acqua: adeguamento formale alla LPac e OPac
- artt. 26.1 / 26.2 Zone D1 / D2: raggruppati in un solo articolo (art. 26 - Zona D)
- art. 35 Posteggi privati con vincolo d'uso pubblico: aggiornamento formale alla Lst
- art. 36 Posteggi privati residenziali e non residenziali: aggiornamento formale alla Lst
- art. 41 Zone di protezione della natura: adeguamenti formali

5.6.3 Articoli nuovi, completati o modificati

Sono stati completati o aggiunti i seguenti articoli a seguito di richieste di precisazioni, di adeguamenti di formulazioni o ad aggiornamenti dovuti a sentenze emanate nel frattempo:

- art. 9 Ricomposizione particellare obbligatoria e rettifica dei confini comunali: possibilità di singoli interventi prima del perfezionamento della ricomposizione particellare obbligatoria, purché non ostacolino né rendano difficoltosa la sua attuazione
- art. 12 Precisazioni inerenti l'indice di mobilità
- art. 13.1 Precisazione delle definizioni abitazioni primarie e secondarie
- art. 13.4 Stralcio del riferimento alle attività legate alla vendita di automobili/autoconcessionari
- art. 13.8 Utilizzazione di mappali a scopo commerciale di vendita oppure depositi esterni
- art. 18.bis Altezza dei locali d'abitazione
- art. 19 Attici, mansarde, supplemento per corpi tecnici: precisazione "quinta facciata"
- art. 20.bis cartelloni e impianti pubblicitari
- art. 22.1 Aree verdi: aggiornamento zone stralciate
- art. 24.1 Zona B1a: modifiche PQ, indici e parametri min. e max.
- art. 24.2 Zona B1b: modifiche PQ, indici e parametri min. e max.
- art. 24.3 Zona B1c: modifiche PQ, indici e parametri min. e max.
- art. 24.5 Zona B2b: modifiche PQ, indici e parametri min. e max., obbligo RP
- art. 24.6 Zona B3: modifiche PQ, indici e parametri min. e max.
- art. 25.1 Zona C1: introduzione di limitazioni (SUL non residenziale, fascia libera per piazza di giro)
- art. 27 Polo integrato Stadio/Fiera: precisazione delle modalità di intervento (piano di quartiere)
- art. 28 Aree di circolazione veicolare e pedonale: precisazioni
- art. 31 Posteggi ad uso pubblico: adeguamento alla scheda PD RM3
- art. 32 Nodo intermodale: adeguamento alla scheda PD RM3
- art. 39 Precisazioni dei contenuti della perizia di mobilità
- art. 46 Tutela dei beni culturali e zona di interesse archeologico
- art. 48 Gradi di sensibilità al rumore: perizia fonica per le aree in cui probabilmente sono superati i valori di immissione
- art. 49 Adeguamenti vari in funzione della modifica di alcune zone edificabili indicate in precedenza. In particolare, in ossequio all'obiettivo di semplificazione degli atti pianificatori, dalle disposizioni dell'AP15 Pratone di Trevano viene stralciato il riferimento all'autorizzazione per le attività ludico-ricreative perché superate dagli eventi e da quelle dell'AP17 l'obbligo di PQ integrato a quello della zona AP1(1-2-3) per l'evidente incongruenza della situazione.

5.6.4 Articoli stralciati

Infine sono stati stralciati i seguenti articoli:

- art. 25.3 Zona C3: inglobata nella zona C2 (art. 25.2)
- art. 26.2 Zona D2: accorpata nella zona D (art. 26)
- art. 26.3 Zona D3: inglobata nella zona C2 (art. 25.2)
- art. 42 Zone di protezione del pozzo di captazione: in seguito alla decisione del Municipio della Città di Lugano di rinunciare allo sfruttamento dello stesso

6. PROCEDURA

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

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

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

Nel frattempo, le procedure di progettazione viaria, di definizione degli spazi pubblici (Pratone di Trevano e piazza sul fiume) nonché importanti progetti di sviluppo immobiliare privati e pubblici, tra cui quello riguardante il nuovo Polo sportivo e degli eventi (PSE) necessitano di essere concretizzate.

Con queste premesse, l'Agenzia NQC ha posto in consultazione la proposta pianificatoria e il relativo EP dipartimentale nel luglio 2017.

Sulla base delle risultanze dell'EP - soprattutto quelle inerenti l'introduzione di quote residenziali, le cui verifiche avrebbero ritardato ulteriormente le procedure - l'Agenzia NQC ha deciso di scindere in due fasi temporalmente distinte, la presentazione delle varianti. Il presente incarto concerne unicamente la prima fase.

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

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

Lugano, 12 ottobre 2017