Bellinzona, 14 luglio 2016

Repubblica e Cantone
Ticino

Il Dipartimento del territorio

Vista la richiesta 1 dicembre 2015 dei Municipi di Canobbio, Lugano e Porza per **l'esame preliminare dipartimentale di alcune varianti al PR intercomunale del Nuovo Quartiere di Cornaredo**;

si esprime con il presente rapporto, in conformità all'articolo 25 cpv 3 Legge sullo sviluppo territoriale (Lst, RL 7.1.1) e all'art. 34 Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst, RL 7.1.1.1.1).

1. INTRODUZIONE

1.1. SCOPO DELL'ESAME PRELIMINARE

Mediante l'esame preliminare (EP), il Dipartimento esperisce una verifica d'ordine generale sulla congruenza del piano d'indirizzo o del progetto di piano regolatore con la pianificazione direttrice (compresi i piani settoriali cantonali), la legislazione federale e cantonale e le pianificazioni dei Comuni vicini.

Esso mira ad individuare tempestivamente gli aspetti da correggere o da completare, come pure a sottoporre all'autorità comunale suggerimenti e proposte volte a migliorare il progetto pianificatorio (art. 34 cpv. 2 RLst). Inoltre, il Dipartimento espone la propria eventuale ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 OPT.

L'esame preliminare non costituisce un'assicurazione concreta nei confronti degli interessati riguardo al trattamento definitivo del territorio.

1.2. PRINCIPI PIANIFICATORI E DISPOSIZIONI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE EDIFICABILI

Il PR stabilisce scopo, luogo e misura dell'uso ammissibile del suolo, tenuto conto degli scopi e dei principi pianificatori espressi dagli artt. 1 e 3 legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, RS 700). In base a tali norme, come pure all'art. 15 LPT, concernente il dimensionamento delle zone edificabili, occorre garantire una gestione parsimoniosa del suolo, fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché promuovere insediamenti compatti e di elevata qualità.

La LPT richiede che il fabbisogno di spazi per l'abitazione ed il lavoro sia in primo luogo da soddisfare mediante lo sfruttamento delle riserve (terreni liberi o sottoutilizzati) e il recupero delle aree dismesse. Se le previsioni di sviluppo non possono

essere soddisfatte con tali misure, va promosso lo sviluppo centripeto degli insediamenti, nel rispetto del paesaggio e della qualità urbanistica, ad esempio con la densificazione di comparti strategici, serviti dai mezzi pubblici.

2. CONSIDERAZIONI FORMALI

2.1. COMPONENTI DI PR OGGETTO DI VARIANTE

Sono oggetto del presente esame i seguenti atti.

a) Rapporto di pianificazione (1 dicembre 2015);

b) Norme di attuazione (1 dicembre 2015);

c) 1A – Piano delle zone (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

d) 2A – Piano del traffico (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

e) 3A – Piano del paesaggio (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

f) 4A – Piano delle attrezzature e degli edifici di interesse pubblico (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

g) 1B – Piano delle zone, Tavola dei vincoli (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

h) 2B – Piano del traffico, Calibri stradali e tipologie di intervento (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

i) 2C – Piano del traffico, Rete dei percorsi pedonali e ciclabili, Trasporto pubblico (scala 1:2000, 1 dicembre 2015);

Nell'incarto sono inoltre presenti i seguenti documenti di base e atti illustrativi:

j) Perizia plusvalenze pianificatorie (arch. Fumasoli);

k) Perizia compenso agricolo (Ing. Medici);

l) Bilancio compensazioni agricole galleria Vedeggio-Cassarate (DT-DC).

2.2. CONSULTAZIONE DEI SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE CANTONALE

Sono stati consultati i seguenti Servizi, le cui osservazioni sono state coordinate e, se del caso, ponderate ai fini del presente EP. Se ne darà conto, per quanto necessario, nel seguito.

- Sezione della mobilità / Divisione costruzioni 24-06-2016
- Ufficio della natura e del paesaggio.....17-06-2016
- Sezione protezione aria, acqua e suolo.....28-01-2016
- Ufficio corsi d'acqua.....26-01-2016
- Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti 07-06-2016
- Sezione forestale.....25-01-2016
- Sezione degli enti locali 14-01-2016
- Sezione agricoltura.....21-06-2016

3. CONFORMITÀ CON LA PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE

Il PR-NQC approvato con ris. CdS n. 3370 del 30 giugno 2010 discende da un concetto funzionale di ordine superiore (scheda 10.4.2.3 del PD 90) condiviso fra i diversi Enti pubblici che è vieppiù evoluto seguendo un percorso di avvicinamento progressivo al risultato finale (dal Concorso internazionale di idee al Masterplan NQC). Per questi motivi il concetto urbanistico veicolato con il PR-NQC, al pari delle funzioni complessive attribuite al Nuovo Quartiere di Cornaredo nel contesto dell'agglomerato Luganese, sono ampiamente condivise e conformi a quanto postulato dal PD. Questi concetti e funzioni condivisi riguardano l'impianto urbanistico come tale, ma in particolare la densificazione e la concentrazione degli insediamenti a carattere misto a vantaggio degli spazi verdi di pubblica fruizione, come pure le attività e gli impianti destinati agli eventi all'interno del Polo cittadino (attrezzature sportive, Polo espositivo/fieristico).

Il PR-NQC è stato ripreso dal programma d'agglomerato del Luganese di seconda generazione (PAL2) come misura di ordinamento territoriale (cfr. scheda n. III Concetto di sviluppo NQC-Nuovo Quartiere Cornaredo), ritenuto che si tratta di una pianificazione sostanzialmente volta a coordinare lo sviluppo della componente insediativa del quartiere con le infrastrutture di mobilità. L'obiettivo principale del PR-NQC è infatti quello di consolidare quanto scaturito dal Masterplan NQC, coordinandosi con la progettazione delle infrastrutture stradali e della mobilità previste dal Piano regionale dei Trasporti del Luganese (scheda 12.23 del PD 90 e ripresa come scheda R/M3 nel PD) ed iscritte nel Piano direttore cantonale (scheda 10.4 del PD 90 e ripresa come scheda R/M3 nel PD).

Acquisiti i concetti e le scelte strategiche sviluppate nel corso degli anni, l'aspetto centrale che sin dall'inizio è pure stato fonte di attenzione é quello che riguarda la funzionalità del sistema viario a fronte delle scelte quantitative del PR-NQC. Le verifiche tecniche sono da sempre state pertanto al centro dell'attenzione in maniera tale 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 vadano a compromettere la funzionalità delle infrastrutture concepite nel quadro del Piano dei trasporti del Luganese. In particolare occorre assicurare che le scelte di sviluppo del NQC non intacchino la funzionalità del nuovo accesso al Polo Luganese e del nodo intermodale (viabilità regionale), ma si integrino in una logica coordinata complessiva di sviluppo della Nuova Città. In quest'ordine di idee assume una rilevanza particolare la volontà dei Municipi di predisporre la possibilità di inserire contenuti di carattere residenziale in particolare per i comparti B1c/AP11/AP12, B2b, B3, per rapporto alle possibili conseguenze in termini di quantità di traffico generato che andrà a gravare sul futuro impianto viario del comparto.

Direttamente connessi al tema della funzionalità della rete viaria vi sono pure gli effetti sulla qualità-attrattività dell'intero sistema. Qualità che riguarda il carico ambientale (aria e rumori soprattutto), ma anche l'attrattività per far si che questo comparto possa effettivamente assumere un ruolo strategico nello sviluppo della Nuova Città secondo il previsto impianto urbanistico.

4. OBIETTIVI DELLE VARIANTI

A seguito dell'approvazione del PR-NQC i Comuni di Canobbio, Lugano e Porza, con decisione dei rispettivi Consigli Comunali, hanno costituito l'Agenzia NQC (ente autonomo di diritto pubblico ai sensi dell'art. 193c LOC) il cui è statuto è stato approvato dal CdS il 15 febbraio 2012.

L'Agenzia NQC ha il compito di provvedere alla progettazione, realizzazione e gestione degli interventi di interesse pubblico di competenza dei Comuni prevista nel PR-NQC. In quest'ambito, l'Agenzia NQC ha ricevuto anche il mandato di procedere all'adeguamento del PR-NQC a seguito della procedura di adozione, da cui sono scaturite le varianti all'esame.

In sintesi, per mezzo delle varianti all'esame l'Agenzia intende aggiornare il PR-NQC con l'intento di raggiungere i seguenti obiettivi (cfr. pag. 15 e segg. Rapporto di pianificazione).

- La conformità agli atti pianificatori di ordine superiore, recentemente entrati in vigore (LPT, Lst, PD).
- La regolamentazione della residenza nel comparto.
- La realizzazione del sistema viario sia di ordine regionale che locale. L'allestimento dei progetti (definitivi per le opere di competenza cantonale; di massima/definitiva per quelle comunali) ha permesso di precisare meglio i vincoli delle opere viarie. Da qui la necessità di adeguare i limiti delle zone edificabili e delle zone AP alla nuova situazione stradale.
- Confermare e rafforzare la vocazione di quartiere dei grandi eventi (Stadio/Fiera e Pratone di Trevano) precisando le disposizioni e completando le modalità di attuazione (Piano di quartiere) sia per il Polo integrato Stadio/Fiera di Cornaredo (zone B1c/AP11/AP12) che per il Pratone di Trevano (zona AP15);
- La semplificazione degli atti pianificatori.
- La digitalizzazione degli atti conformemente alle disposizioni cantonali in materia.

5. ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

5.1. ASPETTI FORMALI

Come riportato nel Rapporto di pianificazione, tra gli obiettivi delle varianti vi è la semplificazione dei documenti pianificatori sia mediante l'eliminazione delle tavole divenute obsolete o ridondanti, sia raggruppando zone edificabili di uguale destinazione e potenzialità edificatorie.

In generale il Dipartimento è dell'avviso che, nonostante gli sforzi compiuti in tal senso dall'ente pianificante, il PR-NQC continui a presentarsi come uno strumento di non immediata fruibilità, ancora caratterizzato da una moltitudine di informazioni e di vincoli, che merita di essere ulteriormente semplificato e precisato a vantaggio di tutti.

5.2. PIANO DELLE ZONE

5.2.1. Piani di quartiere

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

I requisiti posti per i singoli PQ, con particolare riferimento alla Linea guida del Dipartimento del territorio, sono però ancora troppo generici a fronte di un contesto così esteso e per la specificità che ogni superficie riveste nel contesto del disegno complessivo del Nuovo Quartiere Cornaredo.

A differenza dell'impostazione adottata dai Municipi, i PQ dovrebbero essere degli strumenti garanti della concretizzazione del concetto urbanistico alla base del PR-NQC (Masterplan NQC), risultato formale del concorso internazionale che nel 2005 ha promosso la soluzione presentata dal team capitanato dall'urbanista Federico Oliva.

Le disposizioni normative per le singole zone sono infatti prive di quei concetti di riferimento per lo sviluppo dei vari quartieri secondo la visione del Masterplan NQC. In sostanza le norme non danno conto di un concetto ordinatore complessivo chiaro e preciso, garante di una concretizzazione coordinata dal profilo volumetrico e spaziale sia all'interno delle singole zone soggette a PQ, sia tra i vari PQ stessi. Il rapporto tra le volumetrie concretizzabili all'interno dei diversi PQ è semplicemente demandata ai singoli quartieri, con il rischio che tra gli stessi non vi sia un'adeguata relazione spaziale e urbanistica (cfr. cap. 5.2.3 in ordine all'abbandono degli attuali vincoli nella zona B2b).

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.

Dal profilo formale il Dipartimento formula le seguenti considerazioni di carattere puntuale.

- Le norme ed i piani necessitano di essere resi convergenti e chiari nella delimitazione dei perimetri delle aree soggette a vincolo di PQ. Ad esempio vi è una mancanza di chiarezza per la zona B2b dal momento che nei piani è divisa in due zone (mentre nelle disposizioni di zona si fa riferimento ad un PQ per tutta la zona).
- Dall'esame delle disposizioni di norma emerge un'incongruenza tra la necessità di eliminare qualsiasi riferimento ai PQ facoltativi, ormai privi di base legale, e la scelta di mantenere la possibilità di poter beneficiare di deroghe e bonus vari (art. 8.2 NAPR-NQC). Ritenuto che i PQ sono obbligatori, la possibilità di concedere deroghe o bonus, così come formulata, si profila quale retaggio della precedente pianificazione basata sui PQ facoltativi. Il Dipartimento 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 così come previsto dall'art. 54 cpv. 3 Lst.

- 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 (cfr. zone AP11, 12, 15, e B1c). 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. Anche in questo caso ai Municipi è chiesto di determinarsi in maniera precisa in ordine ai contenuti e ai parametri massimi e minimi concessi affinché la funzione prevista per i singoli quartieri sia assicurata.

Sulla scorta delle precedenti considerazioni si impone un adattamento dell'impianto normativo del PR-NQC.

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

L'articolo 24.3 NAPR-NQC, unitamente all'art. 27 devono essere rivisti sulla scorta delle osservazioni formulate al precedente cap. 5.1.1 in ordine alla necessità di eliminare l'indeterminatezza che ne contraddistingue il tenore, rispettivamente per assicurare che i singoli PQ conferiscano qualità e coerenza d'assieme all'intero Quartiere di Cornaredo. Ciò indipendentemente dal fatto che nel frattempo sia stato inoltrato da parte del Municipio della città di Lugano il progetto del Nuovo polo sportivo e degli eventi elaborato dagli architetti Cruz y Ortiz e Giraudi Radczuweit (datato febbraio 2015).

5.2.3. *La Zona B2b - Attività terziario/amministrative*

In aggiunta alle considerazioni di ordine generale formulate al cap. 5.1.1, e a fronte della possibilità data dalla pianificazione all'esame di insediare una quota importante di contenuti residenziali, il Dipartimento rileva che la nuova pianificazione non si traduce in alcuna richiesta o specifica di tipo urbanistico o paesaggistico qualitativo, ma ha invece eliminato alcuni dei vincoli previsti per questa zona dal PR precedente, dove le linee di costruzione e l'orientamento dato permettevano una visione aperta verso la collina di Trevano e Porza a partire dagli assi di collegamento stradali e pedonali. Trattasi di un tema che il Dipartimento chiede sia trattato nell'ambito degli approfondimenti in ordine ai requisiti qualitativi dei singoli PQ obbligatori.

5.2.4. *Limite del bosco a contatto della zona edificabile*

Il Dipartimento segnala che il limite del bosco del Comune di Porza all'interno del perimetro NQC non è ripreso correttamente sui piani come definito dalla decisione di approvazione del 6 novembre 2001.

Il limite del bosco a confine con la zona edificabile del Comune di Canobbio va completato per l'area inclusa nel perimetro NQC, in particolare attorno alla zona AP4 e a nord della zona edificabile C2 (art. 10 cpv. 2 LFo).

5.3. PIANO DEL PAESAGGIO

5.3.1. Pratone di Trevano

Con le varianti all'esame i Municipi hanno in sostanza confermato la zona AP 15 nella sua estensione così come adottata dai rispettivi Legislativi comunali nell'ambito dell'approvazione del PR-NQC.

Una scelta questa che si traduce, come già segnalato dal CdS nell'ambito della decisione di approvazione del PR-NQC, in una riduzione di superficie agricola in località Prati di Trevano nel comprensorio del Comune di Canobbio (cfr. ris CdS n. 3370 del 30 giugno 2010). Infatti, se il PR di Porza già attribuiva il comparto alla zona AP, diversa è la situazione sul territorio di Canobbio dove il PR attribuisce l'intera area alla zona agricola. Vi è di conseguenza la necessità di provvedere ad un compenso ai sensi della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (Ltagr).

Sull'entità dell'area effettivamente da compensare convergono sia la *Relazione sul compenso agricolo* del febbraio 2015 allegata al Rapporto di pianificazione, sia la presa di posizione in ordine al *Bilancio del compenso agricolo all'interno del progetto della galleria Vedeggio-Cassarate* stilato dalla Divisione delle costruzioni (lettera 18 maggio 2015). In sostanza, le superfici occupate definitivamente per il progetto della galleria Vedeggio-Cassarate, rispettivamente le opere di compensazione naturalistica ad essa correlate, sono già computate nel calcolo del compenso di cui alla procedura Legge strade.

Per quanto attiene alla modifica prevista del PR resta da compensare la superficie agricola sul territorio di Canobbio occupata temporaneamente dal cantiere PTL, per un totale di ca. 12'000 mq. Compenso che dovrà essere di natura pecuniaria ritenuto che non è stato possibile individuare superfici rappresentative per un compenso agricolo reale (art. 9 Ltagr).

Il Dipartimento ritiene a tal proposito che gli oneri derivanti dalla procedura di compenso pecuniario debbano essere integralmente assunti dai Comuni. In particolare, le considerazioni esposte nel rapporto di pianificazione, seppur legate ad una comprensibile logica finanziaria, nulla mutano nel fatto che la sottrazione definitiva di territorio agricolo, avviene esclusivamente per opera della modifica pianificatoria all'esame.

Non sarebbe in questo caso corretto nemmeno far beneficiare gli Enti pianificanti del vantaggio derivante dal fatto che il Cantone non ha ancora concluso il ripristino dell'area di cantiere così come da progetto stradale. Il beneficio per il Cantone a vantaggio di tutti i Comuni che hanno finanziato l'opera stradale, non può ora essere messo al beneficio dei soli Comuni interessati dalla modifica pianificatoria all'esame.

Dal profilo tecnico si precisa che il PD attribuisce il comparto all'esame alle superfici agricole per l'avvicendamento delle colture (SAC). Dal profilo del suolo è stata rilevata come molto idonea alla campicoltura in base al catasto delle idoneità agricole (21). In base alla *Guida per il calcolo del valore di reddito agricolo* si conferma pertanto un valore di reddito pari a fr. 0.492/mq, come peraltro precisato dal Rapporto di pianificazione.

5.3.2. Filari alberati

Il Dipartimento ritiene che le alberature previste dal PR vigente attorno ai tracciati stradali e al pratone di Trevano (AP15) vadano mantenute e non demandate ai singoli PQ come da variante all'esame, ritenuto che le strade sono l'elemento ordinatore del futuro quartiere di Cornaredo, e la loro progettazione unitamente alla piantumazione sarà lo scheletro qualitativo pubblico che strutturerà lo sviluppo dell'intero comparto.

5.4. PIANO DEL TRAFFICO

5.4.1. Osservazioni di carattere formale

Dal profilo formale il Dipartimento segnala che le rappresentazioni grafiche, le terminologie adottate, così come i disposti normativi meritano di essere conformati alle nuove Linee guida cantonali.

Per l'allestimento del Piano dell'urbanizzazione le linee di arretramento devono figurare anche nel piano del traffico. In generale il Dipartimento richiama la necessità di adeguare l'intero impianto alla Lst.

5.4.2. Verifiche di traffico

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.

5.4.3. *Rete viaria*

La tavola "2A-Piano del traffico", i cui adattamenti sono oggetto della presente procedura, riporta correttamente gli ingombri stradali previsti dal progetto stradale della nuova via Sonvico attualmente in fase di allestimento da parte della Divisione costruzioni.

Dal profilo formale la strada cantonale che va dalla rotonda Ruggì al nodo extermica, così come tutta la via Ciani e la futura via Stadio devono essere classificate come "Strada principale", secondo quanto indicato nella scheda di PD R/M 3 Agglomerato del Luganese (cfr. allegato IV).

Il Dipartimento conviene sulla scelta di definire a livello normativo che su via Sonvico non sono possibili accessi se non con svolte a destra in modo tale da non interferire con il flusso di traffico principale (cfr. art. 24 NAPR). Ne consegue che tutto il traffico generato dalle zone B1a e B1b avrà accesso a via Sonvico attraverso le rampe del P+R, mentre il traffico generato dalla zona B2b attraverso la strada di quartiere interna.

5.4.4. *Strada di servizio regolamentata*

Si rileva una modifica nella rappresentazione grafica della strada di servizio regolamentata (vedi tavola 2A), situata fra lo stadio e il futuro nodo intermodale, senza per contro trovarne una giustificazione nel rapporto di pianificazione. Vi è pure una mancanza di chiarezza nella regolamentazione d'uso di tale strada (art. 32 NAPR). Non è infatti definito in modo preciso quali veicoli potranno transitarvi. Il Dipartimento chiede sia fatta maggiore chiarezza su questo punto nell'ambito dell'affinamento della variante.

5.4.5. *Percorsi ciclabili e pedonali*

La rete dei percorsi pedonali e ciclabili (piano 2C), riprende le indicazioni contenute nel piano N. 240.003 I / 007a del 3 ottobre 2014 allestito nell'ambito del progetto PTL - Sistemazione viaria via Ciani-via Sonvico.

Manca tuttavia l'indicazione relativa al collegamento pedonale fra la rotonda Ruggì e la sponda sinistra del Cassarate.

5.4.6. *Posteggi*

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.

A tal proposito giova segnalare che la documentazione all'esame è al riguardo poco chiara. Il Piano del traffico (tavola 2A) definisce l'insieme dei posteggi ricavati all'interno del comparto B1a (AP14) come posteggio pubblico coperto P1. Pure il regolamento fa menzione di una funzione pubblica per tali posteggi, ancorché dagli stessi atti di PR traspare che il loro numero e la loro destinazione sia chiaramente definita (stadio, pista ghiaccio, Cinestar, scuole).

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.

5.5. ASPETTI AMBIENTALI

5.5.1. Necessità di un coordinamento delle procedure

Il PR-NQC nasce da un concetto funzionale di ordine superiore, articolato in diversi strumenti di programmazione e pianificazione, in differenti tempi e scale che occorre opportunamente coordinare. Si pensi in particolare alla progettazione delle infrastrutture stradali e della mobilità definite nel Programma di agglomerato del Luganese (PAL2) e inserite nel Piano direttore cantonale (scheda R/M3) e della sistemazione del fiume Cassarate, ma anche all'avanzamento dell'attuazione di alcuni comparti del PR-NQC secondo la legge edilizia da parte della Città di Lugano.

Restano di grande attualità le considerazioni formulate dal Consiglio di Stato in sede di approvazione del PR-NQC riferite alla complessità del processo inteso a coordinare le scelte di sviluppo urbanistico del comparto parallelamente ai progetti infrastrutturali di valenza regionale a differenti stadi di attuazione/pianificazione (galleria Vedeggio–Cassarate, nuovo tracciato Via Sonvico, sistemazione idraulica del Cassarate), o che la pianificazione locale assume assicurandone la funzionalità (nodo intermodale). La costante interazione deve continuare a mettere in relazione l'assetto urbanistico di competenza comunale, e le sue proposte modifiche, con lo sviluppo di altri progetti di interesse regionale (mobilità pubblica e pri-

vata, fiume Cassarate) che restano però di competenza superiore e che sono/saranno realizzati mediante le rispettive procedure esecutive.

Il richiamato coordinamento deve in particolare scaturire, dal punto di vista ambientale, nel considerare globalmente nella pianificazione anche gli esiti degli esami d'impatto sull'ambiente (in corso o necessari) per gli impianti che concorrono alla realizzazione del concetto funzionale di ordine superiore che soggiace al PR-NQC. 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, ciò che non è stato il caso per l'approvazione del PR-NQC né lo è ora per la presente procedura di variante. L'EIA per gli impianti che lo necessitano viene quindi effettuato nell'ambito delle rispettive fasi esecutive. In particolare il riferimento va ai seguenti oggetti:

- Via Sonvico (cifra 11.3 Allegato OEIA Altre strade a grande traffico e altre strade principali) quale strada di collegamento nel PR-NQC: la SPAAS ha valutato l'indagine preliminare del RIA relativo al progetto di raccordo N2 Lugano Nord-Lugano Cassarate / Sistemazione via Sonvico, via Ciani e raccordo con via Trevano, strada di quartiere (preavviso del 21.12.2009 alla Divisione delle costruzioni). Il progetto è stato allora valutato alla luce delle prospettive pianificatorie del PR-NQC a quel momento in fase di approvazione. In seguito la SPAAS è stata coinvolta per la valutazione interna (fuori procedura) di un Progetto definitivo/circolazione interna - Strada cantonale P402 (Nota riassuntiva SPAAS del 24.9.12). Le procedure formali ai sensi della Legge sulle strade per l'avvio del progetto stradale Via Sonvico-Via Ciani saranno avviate dopo la concessione da parte del Gran Consiglio del relativo credito d'opera.

  Il RIA del progetto stradale riferirà delle misure mitigative e di compensazione approvate precedentemente, in particolare attraverso l'EIA svolto per il progetto stradale della galleria Vedeggio-Cassarate. Ne indicherà lo stato di attuazione e la compatibilità delle stesse con le ulteriori misure che potrebbero essere sviluppate nell'ambito dei progetti stradali attualmente in elaborazione, e con qualunque altro intervento che possa comprometterne l'efficacia. Se possibile, ciò deve portare ad una migliore efficacia dei provvedimenti ambientali. Le valutazioni relative al traffico del RIA stradale dovranno tenere conto ed essere quindi aggiornate sulla base delle modifiche previste dalla presente variante del PR-NQC, in particolare in relazione all'aumento di unità insediative, e alla riduzione di posti auto previsti nel nodo intermodale.

  Le varianti in esame riprendono la progettazione delle opere viarie sia di ordine superiore sia quelle di ordine locale. L'allestimento dei progetti viene considerato come definitivo per le opere di competenza cantonale, ciò che scaturisce nella precisazione dei vincoli delle opere viarie, adeguando i limiti delle zone edificabili e delle zone AP alla nuova situazione stradale.

- Nodo intermodale (cifra 11.4 Allegato OEIA Posteggio -in edificio o all'aperto- per più di 500 veicoli a motore) quale AP14 nel PR-NQC. Nell'ambito del RIA, in fase esecutiva, dovranno essere valutati e chiariti i limiti dell'oggetto sottoposto ad esame in relazione all'eventuale nesso di "unità funzionale" con gli altri posteggi del comparto.

  A questo proposito va segnalato che, il PR-NQC comprende il comparto Polo integrato Stadio/Fiera, per il quale è già stato posto in consultazione un

Piano di quartiere secondo la legge edilizia (progetto del Nuovo polo sportivo e degli eventi elaborato dagli architetti Cruz y Ortiz e Giraudi Radczuweit datato febbraio 2015). Esso prevede la realizzazione di diverse strutture sportive e ricreative tra le quali un nuovo stadio, affiancato da 495 posti auto. Il progetto così come presentato non è sottoposto a EIA in quanto non raggiunge la soglia di 500 posti auto prevista dall'OEIA (cifra 11.4). Tuttavia, il fabbisogno di posti auto è stato studiato e ottimizzato considerando un'offerta di 1'500 stalli nel vicino nodo intermodale che vengono però limitati a 600-1'000 dalle varianti al PR-NQC in esame. È quindi possibile che in seguito a queste modifiche del PR-NQC il quantitativo di posti auto propri del progetto del Polo sportivo e degli eventi dovrà essere rivalutato con un'eventuale aumento degli stalli fino, eventualmente, a superare la soglia OEIA.

- Rete tram-treno del Luganese (cifra 12.1 Allegato OEIA Nuova linea ferroviaria) che interessa l'AP14 nel PR-NQC. L'approvazione di questo oggetto segue la Legge ferroviaria (procedura federale), e l'approvazione dipende dal DATEC. L'incarto definitivo dovrà includere un RIA principale secondo la Legge ferroviaria e le valutazioni in relazione al comparto NQC dovranno essere coordinate con quelle dei RIA delle altre tipologie di impianti del comparto, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento del nodo intermodale che è basato anche sulla presenza del Tram stesso.
- Sistemazione del fiume Cassarate tratta Ponte di Valle-Foce (cifra 30.2 Allegato OEIA Opere di ingegneria idraulica con un preventivo superiore a 10 mio CHF). Sono previsti numerosi interventi di premunizione, a carattere viario e di riqualifica ecologica del fiume Cassarate lungo la tratta compresa tra il ponte di Valle e la foce, tra cui, all'interno del comprensorio NQC (lotto 1), la demolizione del ponte di Ruggì, la formazione dell'argine in rilevato e la realizzazione della piazza sul fiume "anfiteatro" con obiettivo di spazio di accesso al fiume (quale AP 7 nel PR-NQC). Il RIA dovrà coordinarsi con i contenuti degli altri RIA nel comparto in particolare con la sistemazione stradale di Via Sonvico e via Ciani.

L'evocato coordinamento tra la presente procedura di variante del PR-NQC con i progetti citati in corso deve quindi scaturire (nel limite consentito delle rispettive tempistiche) nell'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.

Le infrastrutture di urbanizzazione e di servizio al quartiere (rete acqua potabile, collettori consortili, ev. teleriscaldamento, reti di comunicazione e trasmissione dati, ecc.) restano di competenza dei comuni o dei rispettivi enti (Consorzi, AIL, Swisscom, Cablecom, ecc.) e non sono oggetto del progetto stradale allestito dal Cantone. L'Agenzia NQC, quale ente di emanazione dei Comuni, ha assunto il compito del coordinamento di queste infrastrutture. Il coordinamento di tutti questi progetti assume particolare importanza nella fase di preparazione del progetto

esecutivo dell'opera stradale, rispettivamente durante la realizzazione di tutta l'opera. Le infrastrutture di urbanizzazione di base devono quindi trovare definizione nel PR-NQC (Piano dell'urbanizzazione) e il coordinamento con il progetto stradale assume una valenza che travalica il solo sistema viario.

5.5.2. *Prevenzione dei rumori*

Il Nuovo Quartiere di Cornaredo è prevalentemente colpito dal rumore proveniente dalle infrastrutture stradali esistenti. L'impatto di tali impianti sulle zone limitrofe è tutt'altro che trascurabile e va tenuto in debita considerazione, soprattutto in ordine alla pianificazione e progettazione di nuove strade o modifiche sostanziali di strade esistenti.

La riorganizzazione stradale in corso tramite procedura separata (Lstr), comporterà il considerare, ai sensi dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF), alcuni interventi stradali quali modifiche sostanziali di strade esistenti, ed altri quali nuove costruzioni. In questo senso, per i primi saranno da rispettare i valori limite d'immissione (VLI), mentre per i secondi i valori di pianificazione (VP). Nel caso di nuovi impianti così come nel caso di impianti modificati sostanzialmente, gli articoli 10 OIF e 25 LPAmb, regolamentano i vari aspetti legati sia alla concessione di facilitazioni sia all'attuazione di misure d'isolamento acustico sugli edifici a partire dai VLI.

Il DT ricorda a tal proposito che nel suo preavviso all'IP per il RIA della modifica di via Sonvico (preavviso 02.11.2009) la SPAAS ha rilevato la necessità di coordinare gli interventi dovuti in base all'art. 9 OIF e quelli di risanamento fonico contestuale (art. 18 LPAmb) degli assi stradali trasformati o ampliati. Nel comparto di studio si prevede in particolare un aumento del carico fonico lungo l'asse principale all'uscita della galleria (via Sonvico - via Ciani - via Stadio).

La variante all'esame prevede pure di aprire alla possibilità di insediare contenuti a carattere residenziale in zone precedentemente destinate ad attività meno sensibili al rumore alle quali è stato a suo tempo attribuito il GdS III. Si tratta di zone ubicate in aree particolarmente esposte alle immissioni foniche stradali (zone B2b e B3).

Questa scelta, seppure non in formale contrasto con i disposti dell'OIF, non valorizza la destinazione d'uso residenziale ma anzi può creare situazioni conflittuali in quanto il GdS III e le notevoli emissioni di cui sopra mal si adattano ad una destinazione d'uso tanto sensibile. La delimitazione delle aree dedicate alla residenza alle zone più distanti dalle fonti di rumore è pertanto auspicabile.

L'art. 43 OIF stabilisce che alle zone e impianti pubblici vada assegnato il GdS II. L'art. 49 NAPR attribuisce tuttavia il GdS III a talune AP. Tale scelta può essere ammessa a condizione che gli atti possano giustificarla esplicitamente. Ciò può essere il caso nelle zone dove non siano ammessi locali sensibili al rumore e circondate da zone aventi GdS III (per es. AP 4 Belvedere di Canobbio).

Lo stesso non pare tuttavia essere il caso, per es., della AP 10 (Pista del ghiaccio – Resega). I Municipi sono quindi invitati a giustificare la scelta di attribuire il GdS III a talune AP traducendo in norma la non ammissibilità di locali sensibili al rumore o, nel caso contrario, ad attribuire il corretto GdS conformemente all'art. 43 OIF.

Il DT segnala infine che nella legenda del piano 1B viene genericamente contrassegnata l'"area soggetta a rumori". Tale menzione andrebbe modificata con la più

corretta descrizione: "area all'interno della quale è probabile l'applicazione dell'art. 31 OIF".

5.5.3. *Protezione delle acque*

a Protezione delle acque sotterranee

Con le varianti all'esame i Municipi propongono lo stralcio dell'art. 42 NAPR-NQC che regolamenta l'uso delle zone di produzione (D1 e D2) in funzione delle previgenti zone di protezione delle acque (pozzo Ruggì).

Tuttavia, la zona D per attività lavorative e di produzione, insiste nel settore di protezione delle acque sotterranee Au. Ritenuti i potenziali vincoli alle attività produttive e alla costruzione di impianti che ne derivano, il Dipartimento ritiene opportuno che l'art. 26 NAPR-NQC Zona D precisi che detta zona è inserita nel settore di protezione delle acque sotterranee Au, rispettivamente che richiami i vincoli LPAc, OPAc così come le "Istruzioni pratiche per la protezione delle acque sotterranee" (UFAFP 2004). Valgono in particolare le seguenti misure di protezione e restrizione d'uso:

- autorizzazione cantonale per costruzioni e impianti,
- nessun impianto che costituisce un pericolo per le acque,
- prescrizioni particolari per l'estrazione di inerti o altro materiale.

In conclusione il Dipartimento segnala che pure i previsti interventi di rinaturalizzazione del riale Ligaino vengono ad ubicarsi all'interno del settore di protezione delle acque sotterranee Au. Rivitalizzazioni di corsi d'acqua, compresi interventi nell'argine e altri interventi di rivitalizzazione, rinuncia alla manutenzione, come pure la realizzazione di biotopi acquatici all'interno del settore Au, necessitano di autorizzazione secondo l'art. 32 OPAc.

b Smaltimento e trattamento delle acque

Nell'ambito della sua approvazione del PR-NQC, il CdS ha chiesto l'adozione di una variante relativa all'aggiornamento del Piano indicativo dei servizi pubblici riferito allo smaltimento delle acque.

A tal proposito l'Ufficio della protezione delle acque e dell'approvvigionamento idrico consultato nell'ambito della presente procedura, ha segnalato di aver approvato il capitolato del Piano generale di smaltimento acque (PGS) la cui progettazione dovrà nella fattispecie essere coordinata con il PR-NQC.

Gli atti di variante che saranno sottoposti ai Consigli comunali per adozione dovranno dar conto di tale coordinamento, segnatamente nell'ambito dell'allestimento del Piano dell'urbanizzazione.

5.5.4. *Aspetti energetici*

Nell'ambito dell'approvazione del PR-NQC il CdS ha richiesto un aggiornamento del Piano indicativo dei servizi pubblici che tenesse conto dello sviluppo nel comparto di un impianto di teleriscaldamento in linea con gli orientamenti in ordine alla politica energetica cantonale in materia di valorizzazione del calore residuo.

La scheda V3 Energia del PD definisce infatti la necessità di favorire la distribuzione efficiente e razionale di calore promuovendo la realizzazione di reti di teleriscaldamento, in particolare se abbinate a fonti di energia rinnovabile, agli scarti di calore dei processi industriali e alle centrali di cogenerazione, e definendo misure

pianificatorie e normative per facilitare ed incitare l'allacciamento dei potenziali utenti. L'importanza del tema è ribadita nel Piano energetico cantonale ed è confermata anche dalla decisione parlamentare del 25 gennaio 2016 sul Messaggio n. 7091 concernente la richiesta d'approvazione della seconda tranche di 30 milioni di franchi del credito quadro complessivo, per il periodo 2011-2020, di 65 mio, in conformità al decreto legislativo del 17 marzo 2011 concernente l'attuazione di una politica energetica integrata attraverso un programma di incentivi per l'impiego parsimonioso e razionale dell'energia (efficienza energetica), la produzione e l'utilizzazione di energia da fonti indigene rinnovabili e la distribuzione di energia termica tramite reti di teleriscaldamento, nonché attraverso il sostegno e la promozione della formazione, della postformazione e della consulenza nel settore dell'energia.

Il Dipartimento, su segnalazione del consultato Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili, segnala che in questi anni sono stati svolti vari studi e analisi relativi alla realizzazione di una rete di teleriscaldamento nel comparto del Nuovo Quartiere Cornaredo. Questi studi muovono dal concetto basato sulla realizzazione per l'intera zona di una rete di teleriscaldamento alimentata dal calore residuo del Centro di calcolo. Questo concetto è stato analizzato sotto diversi punti di vista negli ultimi anni ed un studio recente ("Sviluppo rete di teleriscaldamento NQC-ampliamento dello studio di massima", Comunità di lavoro IFEC-Comal.ch, settembre 2014) ne sottolinea il potenziale e la sostenibilità a medio-lungo termine che ne giustificherebbero la concretizzazione.

Il Dipartimento non può quindi che ribadire in questa sede l'importanza, nel quadro della strategia energetica cantonale e conformemente alle indicazioni del PD e dell'art. 21 lett. c) LSt, di inserire nel Piano dell'urbanizzazione del PR-NQC il tracciato della rete di teleriscaldamento, coordinandosi opportunamente con gli studi citati oltre che con il progetto stradale in corso.

Riprendendo gli auspici della Commissione della Pianificazione del territorio della Città in ordine alla prescrizione di standard energetici elevati il Dipartimento è dell'avviso che il tema "energia" vada inserito tra i requisiti che i PQ devono soddisfare, nella misura in cui rappresentano un'opportunità per sviluppare dei concetti energetici volti all'efficienza e al ricorso a fonti energetiche rinnovabili. In particolare il DT è dell'avviso che a tal proposito debba essere valutata in modo approfondito la fattibilità di implementare un sistema di distribuzione dell'energia tramite la rete di teleriscaldamento del centro di calcolo.

5.6. PERICOLI NATURALI

Il comparto interessato dal Nuovo Quartiere Cornaredo si sviluppa lungo il fiume Cassarate, dal ponte di Valle al Piano Stampa fino all'altezza dell'attuale stadio di Cornaredo.

Il Cassarate è stato recentemente oggetto di interventi di riqualificazione al Piano della Stampa a monte del Ponte di Valle, con interventi di miglioria idraulica, recupero ambientale e fruibilità. L'intera tratta cittadina, dal Ponte di Valle alla foce nel lago di Lugano per intenderci, è stata oggetto di verifica idraulica nel corso del 2013 su incarico dell'Ufficio corsi d'acqua del DT. I risultati hanno confermato l'esistenza di un deficit idraulico motivo per il quale il corrispondente Piano delle Zone di Pericolo (PZP) indica un pericolo di grado debole (colore giallo) o residuo (bianco/giallo tratteggiato) che interessa parte dell'area oggetto di variante. In ac-

cordo con la procedura prevista agli art. 9-10 della LTPnat, il PZP è stato pubblicato e infine adottato dal CdS in data 21 gennaio 2015 (ris. n. 160 del 21.01.2015).

Il Dipartimento tiene tuttavia a precisare che il progetto definitivo di sistemazione idraulica del Cassarate, di cui a breve verrà affidata la progettazione da parte del DT, considererà i risultati emersi dalla verifica idraulica e risulta già coordinato con il PR-NQC.

5.7. SPAZIO RISERVATO ALLE ACQUE

Il Dipartimento ricorda che con invio 16 ottobre 2015 sono state trasmesse a tutti i Comuni le *Linee guida per delimitazione dello spazio riservato alle acque*. Ai Municipi spetta ora il compito di definire lo spazio riservato alle acque per tutti i corsi d'acqua presenti nel perimetro dell'NQC ad eccezione del Cassarate.

L'onere di definire lo spazio riservato alle acque per il Cassarate spetta infatti al Cantone. Il Cassarate rientra infatti nella categoria dei grandi corsi d'acqua per i quali il Cantone intende definire lo spazio da riservare alle acque. Questa operazione sarà effettuata nell'ambito del progetto definitivo di sistemazione del Cassarate di cui al precedente capitolo.

5.8. AGGIORNAMENTO DELLA CONTENIBILITÀ DEL PR

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

5.9. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Il Dipartimento rileva che la documentazione all'esame non esplicita il tema della sopportabilità dei costi generati dalle varianti di PR sul conto di gestione corrente dei tre Comuni. Lo scrivente Dipartimento si limita pertanto a segnalare che si tratta di un aspetto che dovrà essere opportunamente sviluppato nell'ambito dell'affinamento della variante.

5.10. COMPENSAZIONE DI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst / 98a-m RLst).

Secondo quanto riportato nel rapporto di pianificazione (cfr. cap. 4.1.11) le varianti al PR-NQC sarebbero ininfluenti in ordine al tema della compensazione dei vantaggi derivanti dalla nuova pianificazione. Ritenuto che non sono proposti aumenti

di indici, ma unicamente la modifica delle utilizzazioni in alcune zone, nel senso di prevedere una maggiore possibilità di destinazione residenziale in zone con destinazione prevalentemente commerciale, i Municipi sono dell'avviso che gli estremi del "vantaggio rilevante" necessari per l'applicazione degli art. 92 e 93 della Lst, non siano dati.

Il rapporto di pianificazione precisa infatti che una maggior quota di residenza, anche se aumenterà l'interesse commerciale dei terreni, difficilmente avrà una concreta e valutabile influenza sul loro valore. Questo perché in sostanza la vocazione dell'NQC resterebbe nel complesso pur sempre quella di quartiere degli eventi, quindi poco attrattivo per la residenza.

A differenza di quanto asserito nel rapporto di pianificazione, il Dipartimento ritiene perlomeno opinabile credere che i futuri appartamenti che sorgeranno nel nuovo quartiere saranno prevalentemente destinati alle fasce più basse della popolazione, ma la questione risulta ininfluente per rapporto alla presente fattispecie.

Richiamate infatti le considerazioni circa la necessità di traghettare deroghe o bonus di indici e altezze in un concetto di parametri massimi e minimi (cfr. cap. 5.1.1), quello che per la pianificazione in vigore rappresenta un'eccezione, potrebbe ora costituire la regola, con evidenti ripercussioni in ordine al tema della compensazione dei vantaggi derivanti da pianificazione secondo i disposti della LPT. Di fatto, per rapporto alla pianificazione vigente, quella in divenire comporterebbe un sensibile aumento dei parametri edificatori, segnatamente indici e altezze.

Ai Municipi è chiesto di approfondire la questione nell'ambito dell'affinamento degli atti da sottoporre ai rispettivi Consigli comunali per adozione. Sarà se del caso, in ultima analisi, la perizia che i Comuni dovranno far allestire a determinare se nella circostanza vi sarà o meno un aumento di valore dei terreni tale da poter essere considerato un vantaggio rilevante e quindi soggetto a contributo secondo Legge.

6. CONCLUSIONI

L'esame ha permesso di rilevare che diverse delle misure proposte sono corrette e sono pertanto preavvisate favorevolmente, compreso il principio di ammettere anche contenuti residenziali e quote minime di residenza primaria.

Vi sono però pure diversi aspetti problematici e conseguenze di determinate scelte che devono essere approfondite e valutate per assicurare che l'intero impianto urbanistico del quartiere si sviluppi e si realizzi in modo coerente nella sua qualità e nella sua funzionalità.

Il Dipartimento ritiene in particolare che la documentazione prodotta debba essere sviluppata per dar conto della sostenibilità delle scelte pianificatorie sulla funzionalità delle infrastrutture concepite nel quadro del Piano dei trasporti del Luganese per questo comparto particolarmente delicato dal profilo della mobilità. All'Ente pianificante è chiesto in particolare 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.

Il Dipartimento auspica di aver fornito il proprio contributo affinché l'autorità comunale possa adottare un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi da esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale) per eventuali ulteriori delucidazioni

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

Claudio Zali

Il Direttore della Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità:

Riccardo De Gottardi

7. COMUNICAZIONE

Invio normale:

Agenzia NQC, CP 4046, 6904 Lugano

Invio esterno:

Studi Associati SA, Lugano (info@sasa.ch)

Invio interno:

Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch);
Ufficio della pianificazione locale (dt-upl@ti.ch);
Ufficio della natura e del paesaggio (dt-unp@ti.ch);
Ufficio dei beni culturali (dt-ubc@ti.ch);
Sezione della mobilità (dt-sm@ti.ch);
Divisione delle costruzioni (dt-dc@ti.ch);
Sezione protezione aria, acqua e suolo (dt-spaas@ti.ch);
Sezione forestale (dt-sf@ti.ch);
Ufficio pericoli naturali, incendi e progetti (dt-sf.upip@ti.ch);
Ufficio dei corsi d'acqua (dt-uca@ti.ch);
Sezione agricoltura (dfe-sa@ti.ch);
Sezione enti locali e diritti politici (di-sel@ti.ch);
Ufficio del registro fondiario di Lugano (di-rf.lugano@ti.ch).

8. ALLEGATI:

Estratto limite del bosco di Porza.
Estratto limite del bosco di Canobbio.

a Lugano
COMUNE DI LUGANO
a Canobbio
COMUNE DI CANOBBIO
COMUNE DI CANOBBIO
a R. di Valle
Prati

83
86
82
17
209
212
30
675
31
33
676
43
45
48
44
49
51
213
89
91
58
57
56
55
54
53
88
90
92
93
59
61
60
64
65
66
67
68
76
81
72
73
74
80
77
79
63
69
70
71
94
1
95
2
3
6
7
62
78
8
5
9
4
10
12
13
11
20
14
15
16
19
21