

CONSIGLIO COMUNALE DI MASSAGNO

Massagno, il 7 novembre 2019

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

**Riguardante il MM 2505, concernente l'adozione del PR TriMa,
Piano regolatore intercomunale Campus Universitario / Parco Trincea Ferroviaria, elaborato in
collaborazione con la Città di Lugano nell'ambito dell'attuazione del Masterplan Città Alta**

Signora Presidentessa e Consiglieri,

è dagli anni novanta che i cittadini di Massagno riflettono su quella ferita urbanistica che il tracciato della ferrovia del Gottardo ha inferto ancora nell'ottocento al territorio del Comune.

A distanza di diversi anni, dopo innumerevoli verifiche, che hanno coinvolto urbanisti, architetti, politici, ma anche e soprattutto l'intera popolazione, che con il voto del 2 settembre 2014 ha permesso l'inizio degli studi pianificatori, ci ritroviamo finalmente a discutere l'adozione del Piano regolatore in sede di Consiglio Comunale.

I passi che hanno portato a questo PR rispettano le fasi previste dalla legge per garantire un processo trasparente e democratico, che deve includere sia il Cantone, quale organo di controllo, che i cittadini, con il loro diretto coinvolgimento.

Ricordiamo i punti salienti di questo iter, descritti in modo più esteso nel rapporto di pianificazione del 09.07.2019:

- | | |
|-----------------|--|
| 1995-2001: | Massagno porta alla luce il tema della trincea ferroviaria, studi preliminari |
| 2006-2008: | Progettazione test, sviluppo del concetto dell'arch. Campi che viene elaborato nel Masterplan "Città Alta" |
| 2008-2013: | Approvazione della Convenzione tra Comuni di Massagno e Lugano per uno studio di fattibilità sul comparto, interessamento di FFS e Supsi, Mandato di studio parallelo a quattro team interdisciplinari per "Nuovo Campus Universitario comprensivo di parchi ed edifici scolastici" |
| 2014-2015: | Votazione comunale a Massagno sull'iniziativa popolare "Parco Genzana". A seguito dell'esito favorevole, Massagno e Lugano possono iniziare l'allestimento del piano di indirizzo del PR TriMa, approvato dai due Municipi il 2015 |
| 2016, novembre: | Rilascio dell'esame preliminare dipartimentale da parte del Cantone |
| 2017, aprile: | Serata informativa pubblica presso scuole Nosedo Massagno, seguita dalla consegna degli atti alla cancelleria di Massagno così da concedere ai cittadini e enti con interessi legittimi di presentare le proprie osservazioni (vedasi pagg. 29-51 del citato rapporto di pianificazione) |
| 2018, agosto: | Consegna dello studio di fattibilità "trincea ferroviaria da parte di FFS" |

Il Messaggio Municipale 2505, con il quale si chiede l'adozione del PR al Consiglio comunale, è del 18 luglio 2019. A due riprese i commissari della Commissione edilizia hanno avuto occasione di approfondire i contenuti del PR:

una prima volta, il 2 ottobre 2019, assieme alla Commissione Petizioni presso Casa Marugg, alla presenza del Pianificatore Comunale, ing. Stefano Wagner, del Sindaco arch. Giovanni Bruschetti e del direttore dell'UTC, arch. Luigi Bruschetti.

Una seconda volta, assieme ai rappresentanti della città di Lugano, ossia l'avv. Angelo Jelmini, Municipale Capo dicastero sviluppo territoriale, i membri della Commissione Pianificazione del Territorio della città di Lugano e l'arch. Marco Hubeli, direttore della divisione pianificazione.

IL PIANO REGOLATORE PR TriMa

In sintesi il piano regolatore ha quale obiettivo di fornire uno strumento pianificatorio che stabilisca quali sono le regole di sviluppo territoriale per il comparto Tri-Ma:

1) **Copertura della Trincea ferroviaria**

Si stabilisce quali sono le porzioni di territorio sulle quali la trincea verrà coperta

Gli obiettivi principali sono

- Copertura della Trincea Ferroviaria
- Un nuovo Campus Universitario
- Un nuovo parco urbano
- Il completamento del sistema ciclopedonale di interesse regionale

Alcune spiegazioni:

Il piano delle zone (piano colorato A3 alla fine del rapporto di pianificazione del 09.07.2019) descrive i limiti territoriali del nuovo Piano regolatore intercomunale TriMa.

Limite comparto TriMa, linea colore viola:

definisce la zona di interesse del PR TriMa, ossia la trincea ferroviaria e i quartieri adiacenti

Limite PQ1, linea colore rosso:

definisce il Parco trincea ferroviaria con la zona ASEP (Zona semi-estensiva per l'abitazione, Pasquée), a nord del ponte pedonale

Limite PQ2, linea colore blu

Definisce il Parco trincea ferroviaria con Campus Universitario, fase 2 (CU2), a sud del ponte pedonale

La zona CU1, di colore verde chiaro, sul territorio di Lugano è quella dedicata al Campus Universitario, fase 1

Per chi non è abituato alla grafica dei piani regolatori, chiariamo che:

- il verde scuro è quello che sarà interamente destinato a zona di svago e parco urbano (AP)
- il verde chiaro definisce la zona per edifici ed attrezzature di interesse pubblico (EP)

Di conseguenza non tutte le porzioni dei piani che vediamo colorate di verde nel Piano delle zone saranno in effetti un parco, bensì una combinazione di Parco, Aree di svago ed Edifici di interesse pubblico. Va inoltre ricordato che sia nel comparto CU1 che in quello CU2 saranno da rispettare le linee di arretramento, marcate sul piano con un punto-linea di colore blu, che garantiranno il divieto di costruire direttamente sopra i binari, condizione imperativa di FFS.

La precisazione viene fatta a favore dei colleghi di Consiglio Comunale, dopo aver constatato nelle due serate di presentazione che la definizione delle aree che rimarranno a verde e di quelle invece dedicate alle costruzioni di interesse pubblico dava adito a qualche malinteso.

2) **La zona EP/CU2 (Campus universitario Cu2)**

In pratica il PR permetterà nella zona Campus Universitario, fase 2 (CU2) una combinazione di un parco rivolto ad est (verso via Genzana) mentre ad ovest (verso via al Ponte e Città di Lugano) si potranno costruire edifici seconde le seguenti regole, (vedasi in dettaglio pag. 72 del rapporto di pianificazione):

Funzioni:	formazione, ricerca, amministrazione e ristorazione, connesse all'attività principale
SUL:	da 15'000 a 20'000 mq (rispetto ad una superficie di riferimento di ca. 5'500 mq di zona EP ed altrettanti di zona AP)
Altezza:	da 12 a 16 metri (5 piani)
Lunghezza massima edifici:	50 metri
Distanza min. tra edifici:	10 metri

Ribadiamo che Il PR non è lo strumento pianificatorio che deve definire in modo preciso le caratteristiche volumetriche e costruttive degli edifici, di conseguenza in questa fase si forniscono solo una serie di parametri edificatori, che verranno successivamente definiti nei Piani di quartiere e poi, più avanti ancora, nelle Domande di costruzione dei singoli elementi. In questa fase però vi è una certezza: le porzioni di terreno colorate in verde scuro non potranno avere delle costruzioni e saranno zone di parco urbano.

Per chi vuole farsi un'idea (indicativa!) della scala delle costruzioni che saranno permesse nella porzione CU2, verde chiaro, ci si può riferire agli studi che si possono trovare sul sito

http://www.pr-trima.ch/concorso/pdf/Campus_Supsi_Brochure.pdf

Nota: gli studi FFS del 2013 ipotizzavano una SUL per il comparto CU2 di 25'000 mq, ora ridotta a 15-20'000mq nel PR TriMa

3) Limite PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée

Nella porzione di trincea ferroviaria che verrà coperta a nord-ovest rispetto al ponte pedonale che collega via Genzana a via al Ponte è prevista una zona semi-estensiva per l'abitazione (ASI, colore beige chiaro).

E' previsto un allargamento della strada a fondo cieco (via Pasquée) mentre rispetto al PR in vigore il quartiere che si sviluppa a Nord verso via Madonna della Salute subirà una riduzione degli indici edificatori, passando da Zona Residenziale Intensiva (R19, IS 1.8)) a Zona semi-estensiva per l'abitazione ASE (R13, IS1.1)

4) Mappale 374 Via Nosedo

Il mappale 374, di proprietà comunale, ora adibito a posteggio, viene vincolato quale "Area per la promozione della politica comunale dell'alloggio" (in zona semi-intensiva ASI)

5) Mappale 457 "Campetti" Via Foletti

Per il mappale attualmente utilizzato dai campetti da calcio, su via Foletti, di proprietà privata ma con un vincolo di EP su un'ampia porzione nel PR in vigore, si prevede una diversa organizzazione della parte edificabile che non si allinea più lungo via Nosedo ma si dispone parallelamente a via Foletti, ma nella parte più alta del terreno. La zona sarà AI, ossia R19.

Le modifiche di PR oggetto delle varie osservazioni in fase di consultazione sono evidenziate nel rapporto di pianificazione dal confronto tra Piano delle zone PR in vigore (pag. 14) e PR TriMA (foglio A3 inserito nel rapporto dopo la pagina 89) .

Importante ribadire che il Consiglio Comunale con l'adozione del PR approva uno strumento pianificatorio che stabilisce delle regole di sviluppo territoriale **nell'interesse generale della comunità**. Dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale la legge prevede comunque per i cittadini che non condividono il contenuto del PR (ad esempio per problematiche legate alle possibilità edificatorie delle singole proprietà) la possibilità di ricorrere al Consiglio di Stato.

CONCLUSIONE

Secondo la Commissione edilizia, il PR presentato va adottato in quanto fornisce una base pianificatoria che consentirà di raggiungere gli obiettivi principali, a tutto vantaggio della cittadinanza di Massagno, ossia, ripetiamo:

- Copertura della Trincea Ferroviaria
- Un nuovo Campus Universitario
- Un nuovo parco urbano
- Il completamento del sistema ciclopedonale di interesse regionale

Non ci siamo volutamente occupati degli aspetti legati alla fattibilità economica, trattati dai colleghi della gestione, ma comprendiamo che il PR TriMa rappresenta uno strumento che permetterà in futuro di attuare quella che per le generazioni passate poteva sembrare un'utopia (La copertura della trincea ferroviaria!)

I Municipi ed i Pianificatori hanno elaborato una base pianificatoria che, permetterà in futuro di migliorare il nostro territorio, riducendo le emissioni foniche dei treni, mettendo a disposizione dei cittadini un parco di grande qualità e di un'estensione notevole, edifici di utilità pubblica e fornendo nel contempo la base per un fattivo miglioramento delle possibilità di spostarsi grazie al completamento della rete ciclopedonale regionale. La prossimità con i mezzi pubblici della stazione e la disponibilità di percorsi dedicati alla mobilità lenta, rappresenta una condizione di base estremamente favorevole, che permetterà di non andare a caricare la rete stradale esistente.

E' importante rimarcare il raggiungimento di un traguardo che possiamo definire epocale, la variante di PR per la copertura della trincea ferroviaria.

Siamo consapevoli che ci si può porre delle domande su un tema tanto complesso: alcuni, analizzando il PR si sono chiesti se sarebbe forse stato meglio fare un piano di quartiere unico, invece che PQ1 e PQ2, altri avrebbero auspicato edificazioni meno intensive, magari solo un parco pubblico, altri hanno sollevato dubbi sulle intenzioni di SUPSI, eccetera.

Occorre essere realisti: il PR che dobbiamo adottare rappresenta un'ottima base pianificatoria, un passo fondamentale di un processo ancora lungo a venire, che avrà la possibilità di essere ancora calibrato e necessariamente ottimizzato con l'allestimento dei Piani di quartiere, di ulteriori ipotesi di progetto e finalmente con le domande di costruzione. Il traguardo non è ancora raggiunto, ma il sogno della copertura della trincea ferroviaria sta iniziando a realizzarsi.

Di conseguenza la Commissione dell'Edilizia propone a maggioranza di approvare il MM 2505 concernente l'adozione del PR TriMa e chiede quindi di risolvere:

E' adottato ai sensi dell'art. 27 Lst il nuovo piano Regolatore intercomunale Campus universitario/Parco Trincea ferroviaria (PR-TriMa) comprensivo delle seguenti rappresentazioni grafiche:

- 1. Piano delle zone**
- 2. Piano dell'urbanizzazione**

e dalle seguenti componenti:

- il Regolamento edilizio (RE)**
- il Rapporto di pianificazione, con programma di realizzazione (indicativo)**

Mario Asioli:

Roberto Brignoni:

Ugo Frueh (presidente e relatore):

Fabio Luraschi:

Marco Ponti: