



## MUNICIPIO

## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9081

**Piano Regolatore Intercomunale del Piano della Stampa (PRIPS)  
Comune di Lugano, Sezioni di Davesco-Soragno e Cadro - Comune di Canobbio**

---

All'Onorando  
Consiglio Comunale

Lugano, 15 gennaio 2015

**Lugano**

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente Messaggio il Municipio sottopone al Consiglio Comunale per adozione ai sensi dell'art. 18 Lst la proposta di Piano Regolatore Intercomunale del Piano della Stampa (PRIPS), nel comprensorio territoriale situato a cavallo dei Comuni di Canobbio e Lugano (Sezioni di Davesco-Soragno e Cadro).

**SOMMARIO**

1.	INTRODUZIONE .....	3
1.1	Premessa .....	3
1.2	Mandato .....	3
1.3	Area del PRIPS .....	3
1.4	Cronistoria e stato della pianificazione .....	4
1.5	Piano Regolatore Intercomunale (PRI).....	4
1.6	Contenuti e obiettivi del PRIPS .....	5
1.7	Esame Preliminare Cantonale.....	5
1.7.1	Pianificazione d'ordine superiore .....	5
1.7.2	Piano del paesaggio.....	6
1.7.3	Piano delle zone .....	8
1.7.4	Piano del traffico, delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.....	8
1.7.5	Norme di attuazione .....	9
1.7.6	Aspetti ambientali .....	11
1.8	Informazione pubblica .....	13
2.	INQUADRAMENTO.....	17
2.1	Territorio.....	17
2.2	L'evoluzione storica .....	17
2.3	Stato attuale .....	18
2.3.1	La pianificazione sovraordinata .....	18
2.3.2	I piani regolatori comunali.....	19
2.4	Contenuti territoriali .....	20

2.4.1	Tessuto insediativo.....	20
2.4.2	Siti inquinati.....	21
2.4.3	Potenziale di riconversione degli edifici.....	21
2.5	Le componenti ambientali.....	21
2.5.1	La matrice ambientale.....	21
2.5.2	Le componenti naturali locali.....	22
2.6	Traffico e mobilità.....	23
2.7	Economia e funzioni.....	24
3.	OBIETTIVI DEL PRIPS.....	24
3.1	Obiettivi ambientali.....	25
3.1.1	Sistemazione del fiume Cassarate e del riale Cossio.....	25
3.1.2	Rinaturazione cava Silvagni e risanamento siti di deposito.....	25
3.1.3	Protezione e sviluppo dei contenuti ecologici.....	25
3.2	Obiettivi territoriali.....	26
3.2.1	Riqualificazione del tessuto insediativo e produttivo.....	26
3.2.2	La nuova area sportiva e ricreativa del Maglio.....	26
3.2.3	Messa in sicurezza delle infrastrutture viarie.....	26
3.2.4	Mobilità collettiva.....	26
3.2.5	La fruibilità pubblica e i percorsi ciclo-pedonali.....	26
3.3	Obiettivi economici.....	27
3.3.1	Attività a servizio della città e delle imprese.....	27
3.3.2	Attrattività.....	27
4.	CONCETTO DI SVILUPPO TERRITORIALE.....	27
4.1	Riqualificazione territoriale e ambientale.....	27
4.1.1	Assi portanti.....	27
4.1.2	Assi trasversali.....	28
4.1.3	Il riordino urbanistico dell'area industriale.....	28
4.1.4	La valorizzazione paesaggistica dell'area sportiva e ricreativa.....	29
4.1.5	Lo sviluppo dell'area del Maglio.....	29
4.2	Mobilità e traffico.....	29
4.2.1	Rete viaria.....	29
4.2.2	Trasporto pubblico.....	30
4.2.3	Percorsi pedonali e ciclopiste.....	30
4.3	Funzioni e usi.....	30
4.3.1	Le attività economiche.....	30
4.3.2	Lo sport e lo svago.....	30
5.	STRUMENTI DI PR.....	30
5.1	Il PRIPS: normativa e piani.....	30
5.1.1	Prescrizioni generali.....	30
5.1.2	Piano del Paesaggio.....	31
5.1.3	Piano delle Zone.....	31
5.1.4	Contenibilità.....	32
5.1.5	Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico Piano del Traffico.....	33
5.2	Esempio insediativo per l'area sportiva e di svago del Maglio.....	35
5.3	Il compendio dello stato dell'urbanizzazione.....	36
5.3.1	I PR vigenti.....	36
5.3.2	Il PRIPS.....	37
6.	PROGRAMMA DI ATTUAZIONE.....	37
6.1	Opere necessarie.....	37

6.2	Costi.....	38
7.	DISSODAMENTO.....	39
8.	COSTO DELLA PROCEDURA.....	40
9.	CONCLUSIONI.....	40
10.	ALLEGATI .....	42

## **1. INTRODUZIONE**

### **1.1 Premessa**

Il Piano della Stampa è stato caratterizzato nel corso degli anni da uno sviluppo urbanistico piuttosto disordinato, anche per rapporto alle funzioni insediate, caratterizzate da uno scarso valore aggiunto e dall'occupazione di relativamente pochi addetti.

L'attuale stato, sostanzialmente insoddisfacente, è il frutto di una pianificazione poco organica e scaturisce dal fatto che il Piano della Stampa è sempre stato considerato un territorio posto ai margini dei singoli comuni, i quali vi hanno relegato i contenuti meno "nobili", insediandovi tutta una serie di attività che hanno portato all'insorgere di problemi di ordine urbanistico, paesaggistico, idrogeologico, di carico ambientale e di sicurezza infrastrutturale.

L'apertura della galleria Veduggio-Cassarate e il riordino urbanistico del Nuovo Quartiere di Cornaredo (NQC), rappresentano per il Piano della Stampa una possibilità per sfruttare l'importante potenziale insediativo tutt'ora esistente, rappresentato da ampi spazi liberi, caratterizzati però da premesse urbanistiche depresse.

La pianificazione intercomunale, avviata a suo tempo con l'accordo dei Comuni di Cadro e Canobbio (oggi parte integrante della Città), è uno strumento che permette di riconoscere e ridisegnare la morfologia unitaria del comparto.

### **1.2 Mandato**

I Municipi di Lugano (ris. mun. no. 33.077 del 17.09.2008), di Canobbio (ris. mun. no. 670 del 17.11.2008) e di Cadro (ris. mun. no. 1485 del 5.10.2009) hanno risolto di avviare l'elaborazione di un Piano Regolatore Intercomunale per il comprensorio del Piano della Stampa.

### **1.3 Area del PRIPS**

L'area di studio del PRIPS comprende la piana alluvionale del fiume Cassarate, dal Ponte di Valle (Lugano), fino ai confini con l'ex comune di Sonvico e con il comune di Capriasca. Il Piano della Stampa è posto ai margini dell'area urbana di Lugano, in prosecuzione con l'area di progetto del NQC. Il comprensorio urbanizzato è delimitato ai suoi margini da ripidi boschi di versante, al di sopra dei quali si trovano le zone residenziali di Canobbio, Davesco, Cadro, Dino (Sonvico), Sureggio (Capriasca). L'area assoggettata al PR intercomunale ha un'estensione di ca. 104 ettari, così suddivisi:

Comprensorio	Superficie mq	Superficie ha
<b>PRIPS Tot</b>	<b>1'040'564</b>	<b>104</b>
Lugano - Sezione Cadro	447'251	45
Canobbio	406'570	40
Lugano Sezione Davesco	186'743	19

#### 1.4 Cronistoria e stato della pianificazione

Negli ultimi 20 anni il Piano della Stampa è stato oggetto di una serie di studi che ne hanno tracciato l'evoluzione e descritto la situazione del momento.

Il Piano Direttore del 1990 - scheda di coordinamento 11.2 - chiedeva l'elaborazione di un Piano di Utilizzazione Cantonale (PUC).

Questo PUC ha avuto un iter lungo e laborioso, e nel corso degli anni ha subito diverse modifiche, non entrando mai in vigore sino a quando, nel 1993, il Cantone decise di sostituirlo con delle indicazioni in specifiche Schede di Coordinamento del PD.

Nel 1997, conseguentemente alla decisione in merito all'ubicazione del portale della galleria Vedeggio-Cassarate, il Dipartimento del Territorio ha riavviato una seconda fase di studio comprensoriale del Piano della Stampa, che si è conclusa nel maggio 1999.

Tale studio scaturiva in misure pianificatorie di valenza regionale e cantonale tramite l'elaborazione di tre schede di coordinamento del PD approvate il 23.06.1999 dal Consiglio di Stato:

- Scheda n. 1.4. sulle Componenti naturali del Piano della Stampa;
- Scheda n. 10.3 sulle strutture di tipo carcerario e/o sociale al Piano della Stampa;
- Scheda n. 11.2 sulle zone di attività del Piano della Stampa.

Questi studi, verificati e aggiornati alla situazione attuale, costituiscono una delle basi di lavoro per il PR Intercomunale.

Lo stato della pianificazione di ordine superiore si è ulteriormente evoluta negli anni, precisando e articolando il quadro di riferimento degli strumenti di programmazione strategica e settoriale, che tracciano le coordinate per un corretto inserimento a livello regionale delle politiche di gestione territoriale del Piano della Stampa, in particolare:

- Piano Direttore Cantonale (PD) del 2009;
- Piano dei Trasporti del luganese (PTL) del 2004 e Piano di Risanamento dell'aria (PRAL), Piano della Viabilità del Polo luganese (PVP) del 2008;
- Programma d'Agglomerato del Luganese (PAL) del 2007;
- Piano Regolatore Intercomunale del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) del 2007.

Va pure osservato che, coerentemente alle scelte operate dai Comuni coinvolti e delineate negli indirizzi del PD, il PAL di seconda generazione (PAL2), di recente pubblicazione, inserisce il Piano della Stampa nel novero dei comparti di sviluppo.

#### 1.5 Piano Regolatore Intercomunale (PRI)

Lo strumento del Piano Regolatore Intercomunale (PRI) è previsto e disciplinato dall'art. 18 cpv. 4 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011; e dall'art. 25 del relativo Regolamento (RLst) del 20 dicembre 2011

L'ente pianificatore sono i due Comuni territorialmente coinvolti in un'unica strategia di governo del territorio: Lugano (sezioni di Davesco e Cadro) e Canobbio.

Dal punto di vista procedurale il PRI segue il medesimo iter politico-amministrativo di adozione, pubblicazione e approvazione dei PR previsto dalla Lst. Il PRI del Piano della Stampa, oltre a

coinvolgere le due amministrazioni comunali, coinvolge anche gli interessi degli operatori economici insediati nel comparto.

## **1.6 Contenuti e obiettivi del PRIPS**

La definizione delle problematiche emergenti e delle possibili soluzioni ha avuto una lunga gestazione [cfr. cap. 1.4], ha permesso di tracciare una cornice piuttosto precisa dei conflitti, dei deficit e delle incongruenze che caratterizzano l'area; si sono pure affinati e meglio contestualizzati gli obiettivi rispetto alla realtà territoriale e socio-economica in continua trasformazione. Il quadro progettuale e normativo elaborato è il prodotto delle analisi affrontate sino ad oggi, messe a sintesi e a sistema, e delle scelte pianificatorie conseguenti.

L'importanza del ruolo svolto dal Piano della Stampa per il polo urbano del luganese viene consolidato e riqualificato, quale ambito artigianale e industriale in cui ospitare sia quelle funzioni poco "nobili" indispensabili e a servizio della città (magazzini, garage, attività di servizio alle imprese e all'agglomerato urbano), sia quelle attività capaci di valorizzare economicamente un territorio, il tutto considerando anche gli aspetti ambientali e di svago del comparto.

Con il PRIPS non si intende pregiudicare la possibilità che determinati comparti del Piano possano accogliere - con gli adeguati correttivi di carattere urbanistico e nell'ottica di un miglioramento delle condizioni quadro pianificatorie - quei contenuti artigianali che si trovano sempre più un difficoltà nei comparti centrali della città (NQC e lungo fiume Cassarate), ma si vogliono creare le condizioni per attrarre attività a più alto valore aggiunto, cogliendo le potenzialità di posizione date anche dalla nuova apertura della galleria Vedeggio-Cassarate.

La contiguità fisica e di collegamenti con il NQC, anche pedonali e ciclabili, rende strategica per la Città la promozione delle attività di svago e del tempo libero, legate alle attrezzature sportive esistenti, e le eventuali sinergie con queste attività (sale multiuso, ecc.) e il potenziamento della fruibilità e della riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree di interesse naturalistico, primo fra tutti il comparto fluviale del Cassarate.

L'area del Maglio rappresenta l'ambito privilegiato per ospitare contenuti sportivi e ricreativi.

## **1.7 Esame Preliminare Cantonale**

Il Dipartimento del Territorio (DT) ha eseguito l'esame preliminare del PRIPS, rilasciando il suo rapporto in data 2 luglio 2013 sostanzialmente favorevole circa le proposte pianificatorie elaborate, ma con una serie di considerazioni da approfondire. Queste sono brevemente riassunte di seguito, unitamente alle proposte ai Municipi già discusse dal tavolo di lavoro.

### **1.7.1 Pianificazione d'ordine superiore**

#### **Piano direttore cantonale**

Il DT sottolinea l'importanza delle schede di PD seguenti, citandone il loro interesse per il Piano della Stampa: R3 - concetto di organizzazione territoriale del Luganese - COTAL; M3 - piano regionale dei trasporti del Luganese - PTL; V5 - pericoli naturali; V7 -discariche; P4 - componenti naturali.

In particolare, l'aggiornamento della scheda V7 prevede tutt'ora di mantenere il vincolo di discarica in località al Maglio.

#### Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio sottolinea l'importanza dell'area del Maglio quale ambito privilegiato per ospitare contenuti sportivi e ricreativi; pertanto si respinge la possibilità di prevedere un'area per discarica al Piano della Stampa. Infatti, nonostante l'aggiornamento della scheda V7 preveda di mantenere il vincolo di discarica nel territorio del PRIPS, si ritiene che questa misura non sia coerente con la pianificazione prevista dal PRIPS il quale verte a riqualificare il sito, aumentarne i pregi

paesaggistici e offrire interessanti possibilità di svago a contatto con la natura per la popolazione locale.

### **Programma d'agglomerato del Luganese**

Si riprendono i principi fondamentali del PAL2, integrandoli nel PRIPS. Il DT constata una leggera densificazione, con un incremento del volume edificabile dell'1,8%, e ritiene necessario completare il presente rapporto con il calcolo aggiornato della contenibilità teorica.

#### Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che in seguito all'aggiornamento dei dati relativi alla zona edificabile artigianale-industriale risulta che le superfici della stessa sono diminuite, diversamente da quanto esposto precedentemente. Il calcolo della contenibilità è stato comunque elaborato affinché vengano forniti dei valori indicativi in merito.

### **1.7.2 Piano del paesaggio**

#### **Aspetti d'ordine formale**

Il Dipartimento suggeriva di completare il Piano affiancando ai corsi d'acqua la relativa simbologia "EN1" evidenziata nella Legenda (e ripresa anche art. 29 cpv 3.1 delle NAPR).

#### Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che gli atti sono stati aggiornati di conseguenza.

#### **Aspetti naturalistici**

Il DT valuta positivamente i concetti di recupero e valorizzazione esposti nel PRIPS.

#### **Area forestale**

Il Dipartimento invitava il Municipio di Canobbio a completare l'accertamento del limite del bosco a contatto con le zone edificabili in corrispondenza delle zone di interesse pubblico (AP) ai sensi dell'art. 10 della LFo sul proprio territorio.

Alcune zone AP si sovrappongono parzialmente o completamente all'area forestale, in particolare delle zone AP3 (parz.), AP4 (parz.), AP5 (completamente) e AP6 (parz.).

Nelle NAPR (cfr art. 41 a pag. 28 e 29), tutte le eventuali infrastrutture devono essere compatibili con le finalità del bosco e devono essere autorizzate dall'autorità competente sulla base delle procedure che s'impongono.

Il DT rileva che l'area boschiva rimane tale indipendentemente dalla qualifica o definizione che le si vuole attribuire a dipendenza della funzione principale. La zona AP5 è definita quale "Parco Bosco", ma rimane giuridicamente a tutti gli effetti area forestale.

Nel Piano del paesaggio è inserito il limite delle zone edificabili, che di principio corrisponde ai limiti delle zone effettivamente edificabili, ma include anche parzialmente delle zone boschive che edificabili non lo sono, in particolare la zona AP3 (attrezzature sportive e ricreative) e la zona AP6 (Parco).

Qualora si intendesse mantenere l'indicazione del perimetro delle zone edificabili nel Piano del paesaggio, si reputa opportuno indicare quello definito ai sensi dell'art. 15 LPT, escludendo quindi le superfici boscate correlate alle zone per attrezzature pubbliche.

#### Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che l'accertamento dei limiti del bosco sul territorio di Canobbio è stato effettuato e integrato al piano delle zone. La questione relativa alle sovrapposizioni del limite della zona edificabile e dell'area forestale è stata adattata come richiesto.

### **Fasce di bosco golenale presso l'area sportiva-ricreativa**

Il DT condivide lo sviluppo di attività inerenti allo sport ed allo svago sulla sponda destra del Cassarate, in quanto consentono di riqualificare un'ampia superficie ora occupata da depositi vari e da vegetazione invasiva.

È pure condiviso l'intento di realizzare una parte a parco (AP4) che prosegue poi lungo le sponde del fiume.

Per la zona AP prevista lungo entrambe le sponde del fiume e che interessa fasce di bosco golenale, vi sono dei potenziali conflitti con la sovrapposizione dell'area AP alla fascia boscata di golena EN5 (che peraltro andrebbe considerata "zona di protezione della natura"), e quindi venivano richiesti degli approfondimenti.

#### Presenza di posizione del Municipio:

La richiesta dipartimentale è stata accolta dal Municipio e il vincolo EN5 inserito all'interno dell'area AP-EP.

La terminologia è stata adattata e la questione relativa alle sovrapposizioni delle zone di interesse pubblico all'area golenale è stata risolta: le aree destinate ad AP sono state ridotte col fine di non creare dei conflitti di utilizzazioni

#### **Spazio riservato ai corsi d'acqua**

Il 10 giugno 2011 sono entrate in vigore alcune modifiche all'OPAc le quali prevedono alcune novità importanti rispetto alle precedenti prescrizioni in materia di arretramento dai corsi d'acqua (comprese le rive dai laghi). Esse fissano la larghezza dello spazio complessivo riservato alle acque (concetto di corridoio) sulla base delle formule indicate nei cpv 1 e 2 dell'art. 41a.

Sulla base delle indicazioni che precedono e della giurisprudenza fin qui prodotta dal TRAM (sentenza 13 gennaio 2012 di Minusio), l'art. 34 del RLE non è più applicabile.

I Municipi interessati devono espletare una verifica atta ad aggiornare formalmente la terminologia adottata negli atti del PRIPS (illustrazioni cartografiche, Rapporto di pianificazione, Norme di attuazione) sulla base delle più recenti disposizioni in materia e, segnatamente, ad adeguare il Piano delle zone fissando graficamente lo spazio in oggetto per tutti i corsi d'acqua.

Le nuove disposizioni prescrivono pure la necessità di fissare lo spazio di principio anche ai corsi d'acqua situati fuori dalle zone edificabili. Nel caso concreto, vi rientrano taluni piccoli affluenti del Cassarate situati sulla sponda destra del comparto oggetto del PRIPS come pure la tratta del fiume fra Ponte del Maglio e Ponte di Valle per i quali non sono previste né fasce di rispetto, né linee di arretramento.

Ai sensi di quanto stabilito dall'art. 50 del Regolamento della LST, la Sezione dello sviluppo territoriale sta ultimando una specifica linea guida inerente al tema della definizione dello spazio riservato alle acque.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che la Città di Lugano ha da subito intrapreso questa procedura per tutti i corsi d'acqua del suo territorio e si è deciso di estendere questo studio anche al territorio di Canobbio; comunicandolo al Cantone.

I piani elaborati in seguito ad esame preliminare contengono quindi le informazioni relative allo spazio riservato ai corsi d'acqua per tutto il territorio del PRIPS. Anche il rapporto e le NAPR sono stati completati in questo senso.

Nel momento in cui è stato definito lo spazio riservato ai corsi d'acqua, l'articolo normativo relativo alle acque di superficie e del sottosuolo ha perso la sua importanza. Infatti, per le acque di superficie è stato introdotto un nuovo articolo definito "zona di protezione delle acque di superficie", mentre per la protezione delle acque sotterranee si rileva che non vi sono elementi presenti all'interno del comparto del PRIPS che necessitano di una normativa ad hoc. Non è quindi ritenuto utile disporre di un articolo normativo generale, tutt'al più che i disposti d'ordine superiore sono comunque applicabili, anche se non esplicitamente citati all'interno delle norme. Per esempio, alla zona di protezione generale delle acque a valle della sezione di Davesco deriva dalla "carta dei

settori e delle zone di protezione delle acque” (scala 1:25'000) approvata nel 1993 si applicano i disposti di diritto superiore in materia di protezione delle acque.

### **Riqualfiche ambientali**

consenso sulle proposte, compatibilmente con le osservazioni relative all'OPAc, richiesta a che le riqualfiche siano compatibili e coordinate misure previste nell'NQC e con il progetto di sistemazione del Cassarate in ambito urbano.

#### Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio comunica che sono in corso le verifiche richieste con il pianificatore, il Cantone e l'Agencia NQC per il progetto di sistemazione del fiume nell'ambito dell'NQC.

### **Pericoli naturali**

Il Dipartimento segnala che le superfici e le differenziazioni in base ai gradi di pericolo riportate nei piani in esame differiscono da quelli in possesso del Dipartimento relative al progetto definitivo di sistemazione del Cassarate; chiede pertanto di aggiornare gli atti di conseguenza.

#### Presa di posizione del Municipio:

I documenti sono stati aggiornati in funzione dei nuovi dati trasmessi dal DT. Il Piano del paesaggio è stato completato con i tipi di pericolo (fenomenologia), mentre il piano delle zone con i gradi di pericolo.

### **1.7.3 Piano delle zone**

#### **In generale**

Il DT chiede di completare il Piano delle zone con le zone di pericolo di alluvionamento e idrologico laddove esso interessa la zona edificabile. Viene inoltre richiesto di completare tale piano laddove figurano superfici non azionate.

#### Presa di posizione del Municipio:

Le zone di pericolo sono state aggiornate sulla base dei dati ricevuti dal DT. Per quanto riguarda le superfici non azionate, il Municipio segnala che si è cercato di risolvere la situazione ovunque fosse possibile.

Per esempio, parte del fondo 885-RFD Lugano-Cadro non è stato destinato ad una zona in particolare in quanto si tratta di superfici improduttive alle quali non si ritiene opportuno attribuire una destinazione particolare.

### **Strutture carcerarie**

Il Dipartimento delle Istituzioni (DI) - tramite il DT - domanda di fissare delle linee di arretramento sul fronte principale delle strutture carcerarie di almeno 30-50 metri.

#### Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che è stato istituito un gruppo di lavoro Città-Cantone, che ha coinvolto funzionari dell'amministrazione cittadina, funzionari del Dipartimento delle istituzioni e della Sezione della logistica del Dipartimento delle Finanze ed Economia per risolvere alcuni aspetti puntuali legati alla struttura penitenziaria.

In seguito agli accordi definiti tra il Municipio e il Cantone, sono state inserite le linee di arretramento dalle strutture carcerarie a 30 m dal confine del mappale 889 RFD Lugano-Cadro con lo scopo di limitare le edificazioni sull'adiacente mappale 885 RFD Lugano-Cadro.

### **1.7.4 Piano del traffico, delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico**

#### **Delimitazione strada di servizio al fmn 889RFD Lugano-Cadro**



Il DT chiede di prolungare la strada di servizio che permette di accedere a questo fondo.

Presenza di posizione del Municipio:

Anche in questo caso a seguito agli accordi definiti tra il DI, la Sezione della logistica ed il Municipio di Lugano, è stato deciso di destinare parte del fondo 885 a complemento delle carceri (destinazione CP3). La strada d'accesso è ora compresa all'interno del perimetro di interesse pubblico e coerentemente al suo scopo, è parte integrante di questo comparto.

**Rotonda/piazza di giro a nord del comparto**

Il DT segnala che nel piano del traffico non è presente una rotonda a nord del comparto, mentre nel rapporto viene trattata la questione; pertanto chiede di aggiornare gli atti.

Presenza di posizione del Municipio:

Si segnala che il rapporto di pianificazione è stato aggiornato, mentre il piano raffigura la soluzione prevista. Quest'ultima non prevede più la realizzazione di una rotonda in questo settore.

**Mobilità lenta**

Il DT chiede delle modifiche a livello di terminologia, e di riportare nel piano il sentiero escursionistico d'importanza cantonale che da Ponte del Maglio permette di recarsi a Canobbio.

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che gli atti sono stati aggiornati come richiesto dal DT.

**Posteggi pubblici**

Il DT rileva come nel rapporto di pianificazione si faccia riferimento alla previsione di circa 70 posti auto pubblici in corrispondenza del nuovo Centro sportivo del Maglio. Viene richiesto di giustificare il numero di posteggi in base al Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp) e le norme VSS e di precisare se saranno coperti o meno. Nelle NAPR bisogna inoltre stabilire la loro gestione, secondo le disposizioni del Manuale per la redazione dei piani del traffico. Il DT segnala inoltre di fissare un'area di posteggio quale punto di accoglienza per l'utenza delle strutture carcerarie.

Presenza di posizione del Municipio:

Non conoscendo ancora nel dettaglio il progetto che verrà creato al Maglio, i Municipi di Lugano e Canobbio hanno ritenuto che il fabbisogno in posteggi vada definito in modo chiaro nel momento in cui vi saranno sufficienti informazioni in merito, questo riguarda anche la loro gestione. Per quanto riguarda gli stalli per la struttura carceraria, pubblica, si fa riferimento all'Rcpp e si è deciso di non definire un'area per posteggi, poiché questi potranno prendere posto nella zona AP-EP.

**Nuovi contenuti pubblici**

Il DT rileva l'importante aumento di superfici destinate ad attrezzature e costruzioni di interesse pubblico al Maglio e chiede di approfondirne le quantità edificatorie, le caratteristiche di dimensionamento, ecc.

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio precisa che all'ora attuale non si dispone delle informazioni sufficienti relative alle questioni sollevate dal DT. Maggiori ragguagli in merito sono comunque stati inseriti nel presente rapporto di pianificazione.

**1.7.5 Norme di attuazione**

**Art. 1 - Base legale e campo d'applicazione**

Questo articolo, e così anche gli altri interessati da questa nota, dovranno essere adeguati secondo le nuove basi legali entrate in vigore nel frattempo (Lst e RLst).

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che le modifiche richieste sono state apportate alle NAPR.

**Art. 8 - Sistemazione del terreno**

Il DT raccomanda di riflettere alla possibilità di modificare il cpv. 1 col fine di ammettere la possibilità di sistemare il terreno mediante muri di sostegno o terrapieni unicamente per comprovate necessità edificatorie, evitando così l'insorgere di situazioni non in sintonia con gli obiettivi del PRIPS.

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ha modificato questo articolo come richiesto.

**Art. 9 - Opere di cinta**

Il DT chiede di valutare la possibilità di modificare il cpv. 2 (e quindi anche il 3) col fine di migliorare ulteriormente la qualità degli spazi pubblici e quindi di uniformare maggiormente le modalità d'esecuzione e i materiali delle opere di cinta verso le strade e piazze pubbliche. Queste considerazioni valgono pure per le opere di protezione e risanamento fonico (cpv. 7). Il DT rileva inoltre che questo articolo contrasta con le prescrizioni relative agli stabilimenti carcerari dove vanno previste opere murarie dai 6 agli 8 metri di altezza (cfr. art. 48 NAPR–zona CP3).

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio precisa che si è preferito non modificare questo articolo, ma di inserire una deroga all'art. 9 per le strutture carcerarie (art. 49–zona CP3).

**Art. 17 - Aree verdi**

Viene proposto di aggiungere a questo articolo una lista di essenze autoctone da piantumare nelle aree verdi.

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ha modificato questo articolo come richiesto.

**Art. 19 - Comparti unitari di progettazione (CUP)**

Il DT invita i Municipi a far capo allo strumento del piano di quartiere (art. 54 e ss. Lst e 76 e ss. RLst) o a rivalutare alcune scelte esposte nell'allegato 3 (accessi, direzione di edificazione).

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ha preferito mantenere la scelta di definire dei CUP per il Piano della Stampa, precisandone gli obiettivi e modificando dove necessario le impostazioni dei piani. All'articolo 19 sono state aggiunte alcune precisazioni relative alla conformità della domanda di costruzione per rapporto ai principi del CUP.

**Art. 21 - Depositi**

In quest'articolo si prevede che le nuove discariche o i depositi esistenti andranno eliminati entro 5 anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Il DT consiglia di precisare che si tratta di discariche o depositi attualmente in esercizio e non, più genericamente, quelle effettivamente esistenti nel territorio, e chiede di adeguare la formulazione.

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ha modificato questo articolo come richiesto, e lo ha leggermente riformulato affinché il suo campo d'applicazione sia più chiaro.

### **Art. 33 - Zona di sistemazione della Cava Silvagni**

Il DT rileva come quest'articolo, ripreso dal PR di Cadro, potrebbe contenere impostazioni che oggi risulterebbero superate. Per esempio, la discarica per materiali inerti è quasi interamente ultimata e dispone di una volumetria residua limitata e riservata per le esigenze della Città di Lugano. Ciò non di meno, il DT consiglia di mantenere l'attuale impostazione dell'art. 33 nell'attesa della sistemazione finale della discarica, ma propone di completare il piano del paesaggio con l'aggiunta delle utilizzazioni previste in futuro e di aggiungere delle precisazioni all'art. 33.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ha deciso di mantenere le disposizioni relative alla Cava Silvagni così come nella versione esaminata dal DT.

### **Art. 37 - Zona artigianale industriale AI**

Il DT chiede di meglio precisare le ripercussioni derivanti dal vincolo di "accorpamento verde di zona" nel caso in cui lo stesso corrispondesse ad un vincolo di mantenimento di una fascia libera (non costruibile) lungo le aree verdi fruibili. In tal caso bisognerebbe anche riprendere questo vincolo nel piano delle zone.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio precisa che in questo articolo si vuole definire un minimo di area verde da mantenere sui fondi. Nell'allegato 3 si espone l'ubicazione consigliata del verde. Per quel che concerne le fasce verdi nelle quali vige l'esclusione dell'edificabilità, queste sono state definite lungo i corridoi traversanti la zona AI e che permettono di collegare la strada principale alla zona fluviale. Il verde realizzato dai proprietari dei fondi lungo questi corridoi può essere computato nel calcolo dell'area verde minima e si precisa che l'apporto medio per mappale di area verde derivante dai corridoi verdi attrezzati permette di coprire una parte interessante della percentuale totale prevista nelle NAPR.

## **1.7.6 Aspetti ambientali**

### **Siti inquinati**

Il DT rileva che nell'area di studio vi sono numerosi siti inquinati che interessano diversi mappali, i quali impongono un'adeguata attenzione soprattutto nel momento della loro edificazione. La valutazione circa i vincoli da porre in fase edilizia viene di regola svolta nell'ambito della procedura della domanda di costruzione. Le indagini e/o i controlli vanno eseguiti dal titolare del sito inquinato. Viene inoltre segnalato il futuro cambiamento dell'art. 32d bis della LPAmb e si precisa che eventuali scorpori di superfici di siti inquinati dovranno essere comunicati all'Ufficio industrie, sicurezza e protezione del suolo (UISPS) in modo da permettere di aggiornare i dati contenuti nel Catasto cantonale e di pianificare eventuali indagini OSiti/OTR stabilendone gli obiettivi.

Riguardo alle discariche presenti il loco, si segnala che, sebbene generalmente le stesse possono essere modificate attraverso la costruzione/trasformazione senza particolari limitazioni, in casi particolari devono essere tenuti in considerazione gli aspetti legati alla valutazione ai sensi OSiti del sito e alla statica e geotecnica. I rifiuti non potranno essere riutilizzati sul posto ma dovranno essere smaltiti conformemente ai disposti dell'OTR. Vengono sollevate inoltre alcune problematiche rispetto all'edificazione del fondo 359 (Davesco-Soragno) che andranno chiarite prima dell'edificazione dello stesso.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ricorda che una campagna di misurazione con il georadar è stata effettuata. Quest'indagine preliminare ha permesso di definire quei siti potenzialmente inquinati per i quali si rendono necessari ulteriori verifiche (da effettuare tramite trincee e carotaggi) affinché, se necessario, venga garantito il corretto smaltimento dei materiali di scavo in occasione di lavori. Le

ulteriori analisi verranno effettuate non appena il rapporto preliminare sarà stato approvato dalla SPAAS. Inoltre, si ricorda che sul fondo 359 non sono previste edificazioni in quanto è vincolato a AP3–parco lungo Fiume Cassarate

### **Protezione delle acque**

Il DT chiede di completare la proposta pianificatoria inserendo le informazioni riguardanti i servizi tecnologici. Segnala inoltre che sul fondo 925 (Cadro), di proprietà del Consorzio depurazione acque del Medio Cassarate, è ubicato l'impianto di depurazione delle acque di scarico. Sulla base del PR in vigore questo mappale è attribuito alla zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico. In seguito alla decisione del Consiglio di Stato del 2010, è stato deciso che tali acque di scarico dovranno essere collegate all'impianto di depurazione delle acque di scarico di Lugano e dintorni e che di conseguenza l'impianto di Cadro dovrà essere dismesso. Tuttavia, su tale fondo vi è il progetto di realizzare una stazione di pompaggio combinata ad un sistema di trattamento delle acque di scarico in tempo di pioggia.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio - per quanto concerne le informazioni rispetto ai servizi tecnologici - precisa che non apportando modifiche all'estensione delle zone edificabili e non modificando la situazione esistente, ha deciso di non incorporare in questi atti la rete di approvvigionamento e smaltimento delle acque. Sul fondo 925 è stato inserito un vincolo ad hoc denominato CP5 - infrastrutture di supporto alle aziende di trasporto pubblico e stazione di pompaggio.

### **Protezione dei rumori**

Il DT rileva come il quadro acustico all'interno dell'area in oggetto, senza sbocchi né assi di transito di rilievo, sia contraddistinto in gran parte dalle immissioni provenienti dalle attività che vi si svolgono al suo interno. Vengono ricordati i gradi di sensibilità al rumore e viene richiesto di attribuire un grado di sensibilità al rumore ad ogni AP e CP designati nel PRIPS: Viene inoltre chiesto di stralciare l'art. 34 in quanto riprende disposizioni superiori.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio segnala che ad ogni AP e CP sono stati attribuiti i gradi di sensibilità al rumore e l'art. 34 è stato stralciato.

### **Sicurezza e protezione dagli incidenti rilevanti**

Il DT osserva che i comparti oggetto del PRIPS non sono attualmente interessati da attività o impianti che soggiacciono alle procedure previste dall'Ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (OPIR). Tuttavia, si segnala che tale ordinanza è attualmente in fase di revisione con lo scopo di introdurre una verifica dei rischi chimico-ambientali già in sede di nuove pianificazioni. Quindi, dall'entrata in vigore delle nuove disposizioni, la pianificazione del territorio dovrà considerare l'aumento del rischio di incidenti ai sensi dell'OPIR già dall'inizio delle procedure.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ha preso atto di quanto esposto dal DT.

### **Energia**

Il DT osserva che il piano d'indirizzo include già un concetto di sostenibilità per la riqualifica dell'area del Piano della Stampa, in particolare per il risparmio energetico nelle costruzioni e l'utilizzo di energie rinnovabili. Il DT propone di riflettere ad ulteriori incentivi allo scopo di stimolare l'adozione di misure di risparmio energetico e/o energie rinnovabili. Si invita l'Autorità pianificante ad applicare un piano d'illuminazione conforme alle direttive cantonali contenute nelle "linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso". Infine, per quanto riguarda le aree di

svago si suggerisce di fare riferimento ai criteri di sostenibilità, usando per esempio materiali organici biocompatibili ed essenze locali.

Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio rileva come il piano d'illuminazione non sia previsto dalla Lst e non vi è quindi l'obbligo di applicare tali linee guida. Per quanto riguarda l'utilizzo di materiali organici biocompatibili non si prevedono specificazioni particolari.

**Proposta di ubicazione per una discarica di materiali inerti**

Il DT coglie l'occasione per segnalare che nel corso del 2013 è stato allestito uno studio di base per la modifica della scheda V7 (discariche) del Piano direttore e del PGR (cap. C). Per quanto riguarda il luganese, e più precisamente il Piano della Stampa, lo studio individua una possibile ubicazione sulla sponda destra del Cassarate sotto la frazione di "Gana" del Comune di Canobbio. Vista la prossimità di quest'infrastruttura con il polo sportivo e ricreativo, il DT segnala che sarà necessario garantire uno specifico coordinamento delle due pianificazioni in corso, anche in ottica di trovare delle sinergie qualora l'ubicazione sopra menzionata dovesse essere confermata.

Presa di posizione del Municipio:

Il Municipio di Lugano e quello di Canobbio ritengono che la proposta di discarica in questo luogo sia in netto contrasto con la pianificazione del PRIPS ed in particolare con il polo sportivo e ricreativo e la sua valorizzazione. Come già esposto al cap. 1.7.1, l'area del Maglio dev'essere preservata quale ambito privilegiato per organizzare e strutturare contenuti sportivi e ricreativi. La presenza di una discarica in questo luogo precluderebbe la pianificazione comunale prevista, la qualità e la fruibilità del sito in quanto si limiterebbe la possibilità di svago a contatto diretto con la natura per la popolazione locale.

**1.8 Informazione pubblica**

Conformemente alle decisioni dei Municipi di Lugano e Canobbio si è proceduto ad organizzare di concerto con il Comune di Canobbio una serata informativa alla popolazione sull'Esito dell'Esame Preliminare in data 10 ottobre alle ore 20:30 presso l'aula magna della Scuola Speciale per le Professioni Sanitarie e Sociali di Canobbio.

Successivamente gli atti del PRIPS e il rapporto dipartimentale sono stati depositati in pubblica visione dall'11 ottobre sino al 9 novembre 2013, presso gli uffici del DPAM e della cancelleria di Canobbio (art. 25 cpv 3 della Lst e 35 del RLst).

Durante questo periodo le Autorità comunali hanno ricevuto 12 osservazioni da parte di privati o Enti pubblici, che sono state oggetto di approfondimento dettagliato da parte del Gruppo di lavoro.

Di seguito vengono esposti gli argomenti principali sollevati dagli osservanti e le rispettive decisioni dei Municipi.

**Vincolo di strada pubblica sul mappale 914 RFD Cadre** non è considerato utile allo scopo perseguito. Viene domandato di mantenere questo mappale in zona artigianale-industriale.

Presa di posizione del Municipio:

Analizzata la situazione il Municipio ha aderito alla proposta e destinare il mapp. no. 914 alla zona artigianale-industriale iscrivendo per contro un diritto di passo pedonale e veicolare (manutenzione) sullo stesso col fine di garantire un collegamento sicuro e efficace tra l'area verde lungo il riale Cossio e gli altri tratti per la mobilità dolce, in particolare con i marciapiedi previsti lungo la strada della Stampa. Si precisa infatti che lungo alcuni tratti di via alla Stampa non è possibile prevedere marciapiedi in quanto i calibri stradali non lo permettono. Così facendo, si garantisce dunque un collegamento sicuro per la mobilità lenta. Come esposto, questo diritto di passo permetterà anche il transito di veicoli destinati alla manutenzione delle aree verdi pubbliche e dei riali. Le NAPR sono state adattate in questo senso.

Diversi osservanti rilevano come non sia stata presa in considerazione la **questione della residenza temporanea** che è per contro affermata da svariati anni sul Piano della Stampa. In particolare si rilevano le strutture della Croce Rossa e quelle cantonali relative alle carceri di fine pena. In sintesi viene richiesto di adattare le NAPR e di completare il rapporto col fine di regolamentare queste situazioni presenti da lungo tempo nel Piano della Stampa.

#### Presa di posizione del Municipio:

Dopo attenta valutazione il Municipio propone di accogliere questa osservazione; e pertanto ha definito dei perimetri sui quali la residenza temporanea di utilità pubblica è ammessa. L'articolo relativo alla zona artigianale-industriale AI presente nelle NAPR e il piano delle zone sono stati adattati in conseguenza, così come il rapporto di pianificazione.

#### Diverse osservazioni riguardano i **corridoi verdi attrezzati - AP2**

Dopo un'attenta analisi, il Municipio propone di mantenere il concetto di aree verdi traversanti in quanto sono alla base del PRIPS e permettono di assicurare la permeabilità del Piano della Stampa. Ciò nonostante comprendendo le osservazioni ricevute propone di stralciare gli AP2 e di creare delle aree verdi attrezzate in sovrapposizione della zona AI (corridoio centrale e a nord del comparto) o di destinare il corridoio (a sud del comparto) a parco lungo fiume Cassarate col fine di uniformizzare gli interventi lungo i riali.

I Municipi di Lugano e Canobbio hanno anche valutato attentamente l'ubicazione del corridoio verde centrale che veniva contestato dai proprietari. In seguito a diversi incontri e sopralluoghi, i Municipi, d'intento con i proprietari dei fondi, hanno deciso di spostare il corridoio verde centrale posizionandolo a cavallo dei mapp. 913 e 1355.

Dato lo spostamento di tale vincolo d'interesse pubblico, si è anche deciso di iscrivere il vincolo di sentiero - passo pedonale lungo la strada della Stampa, dal mapp. 912 al mapp. 1355. Data la presenza del diritto di passo ciclo-pedonale e veicolare (manutenzione), sarà possibile riconnettersi agli altri sentieri previsti dal PRIPS.

Il diritto di passo iscritto sul mapp. 914 sarà anche di tipo veicolare affinché si possa intervenire lungo il riale Cossio per effettuare la normale manutenzione dello stesso e del Cassarate. Lungo tale diritto di passo, e come già precisato precedentemente, vige anche l'obbligo di piantumare delle alberature.

Questa soluzione permetterà ai proprietari di computare gli indici edificatori e di costruire a confine delle aree verdi definite. Essendo questi corridoi preservati, si mantiene anche il vincolo di diritto di passo pedonale e ciclabile col fine di garantire un altro principio alla base del PRIPS e cioè una rete pedonale e ciclabile continua e funzionale.

La manutenzione degli stessi sarà a carico dell'Autorità pubblica.

Le ubicazioni e le dimensioni proposte per questi corridoi verdi sono giustificate in quanto si situano ad una distanza tale che diventano attrattivi per l'insieme del comparto industriale-artigianale e permettono l'incrocio e il transito di più utilizzatori allo stesso tempo. La loro larghezza, fissata a 10 metri, permette inoltre di evitare la creazione di tunnel poco attrattivi.

In particolare, il corridoio verde attrezzato che si situa al centro è indispensabile per permettere un collegamento diretto e sicuro con la pista ciclabile per mountain-bike che sale verso Cadro. Col fine di garantire un ottimale inserimento dei corridoi verdi attrezzati nel tessuto insediativo, si propone di permettere un leggero adattamento della loro ubicazione in funzione dei progetti edilizi. Ciò nonostante, la loro funzione di collegamento e attraversamento dovrà essere preservata e valorizzata nell'insieme.

I lavori già eseguiti lungo il Cassarate permettono di affermare che questo tratto rinaturalizzato è ben frequentato anche da persone non direttamente legate con il Piano della Stampa, si ritiene quindi che anche coloro che lavorano quotidianamente al Piano della Stampa possano approfittare dei collegamenti verdi e di momenti di svago a prossimità immediata del sito artigianale-industriale.

Infine, per quanto concerne le questioni relative alle piantagioni e alla loro piantumazione, si precisa che quanto verrà realizzato sarà conforme ai disposti della LAC che prevede una distanza delle piantagioni di 8 m dalle abitazioni, orti e giardini e di 6 metri da altri fabbricati. Avendo aggiornati i disposti normativi relativi allo spazio riservato alle acque (zona di protezione delle acque di superficie), la questione delle piante ad alto fusto è presente esclusivamente nella normativa relativa alla fascia di rispetto della Cava Silvagni. In questo caso, i disposti LAC saranno rispettati. Per quanto riguarda lo spazio riservato alle acque, anche questo andrà sistemato a verde, con specie autoctone, ad alto fusto laddove possibile.

Uno scritto tratta anche di una porzione del **mapp. n. 669** RFD Canobbio per la quale si contesta la destinazione a zona agricola e l'assenza di accessi veicolari al fondo.

Presenza di posizione del Municipio:

Conformemente ai principi del PRIPS, ed in particolare di questo settore (parco lungo il fiume Cassarate), il Municipio propone di non permettere un accesso veicolare a questo fondo. Inoltre, come giustamente si legge nello scritto, la zona agricola non è giustificata viste le destinazioni che attorniano il settore prativo del mappale in questione. Si propone di destinare la porzione non boschiva del fondo ad AP3 - parco lungo il fiume Cassarate - col fine di uniformizzare le destinazioni di questo settore e creare un'armonia a livello pianificatorio.

Viene richiesto che gli **accessi veicolari ai mappali** non siano limitati ad uno solo.

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio propone di autorizzare al massimo un accesso per mappale oppure un accesso ogni 50 metri, in caso di comprovate necessità. Le NAPR sono state adattate in questo senso.

In alcuni scritti viene contestato il **diritto di passo gravante il mapp. 1355** RFD Lugano-Cadro.

Presenza di posizione del Municipio:

Conseguentemente e coerentemente con le valutazioni precedenti, e quindi alla volontà di mantenere i corridoi verdi attrezzati e di iscrivere un diritto di passo sul mapp. 914 RFD, il Municipio propone lo stralcio del diritto di passo gravante il mappale 1355 RFD. Per contro, qualora gli altri accessi che sono stati previsti venissero contestati, si dovrebbe rivalutare l'interesse del diritto di passo sul mapp. 1355 RFD.

Certi scritti, come per esempio quello della Sezione della logistica, riprendono alcuni elementi scaturiti **dall'esame preliminare del Dipartimento del Territorio**.

Presenza di posizione del Municipio:

Le decisioni relative all'esame preliminare in merito alle osservazioni del DT sono conformi a quanto già esposto al cap. 1.7.4.

Assenza di parametri edilizi per il comparto **CP3 – Penitenziario Cantonale**.

Nelle osservazioni ricevute viene esplicitata la richiesta di definire dei parametri edilizi anche per questo comparto e di attribuirvi il grado di sensibilità al rumore II. Viene anche richiesto di prevedere una superficie per i posteggi pubblici.

Presenza di posizione del Municipio:

Ulteriori osservazioni in merito al comparto CP3 sono state discusse col Cantone, ed in particolare l'ampliamento di tale vincolo, l'istituzione di una linea di arretramento, ecc. Il Gruppo di lavoro, in accordo con il Dipartimento delle Istituzioni e la Sezione della logistica, propongono di attribuire dei parametri edilizi specifici al CP3. Questi ultimi sono quindi contenuti nelle NAPR. Anche il grado di sensibilità al rumore II è stato inserito nelle norme. Per quanto concerne i posteggi, questi

andranno calcolati in rispetto del Rcpp dall'ente responsabile del Penitenziario, il quale dovrà anche acquistare i terreni utili qualora non disponesse di superfici utili a questo scopo.

In questo senso, il Gruppo di lavoro, il Dipartimento delle istituzioni e la Sezione della logistica si sono accordati sull'estensione del perimetro CP3 affinché quest'infrastruttura possa in futuro venir ampliata in funzione dei reali bisogni. In merito alla possibilità di ampliare il vincolo CP3 si dirà ancora in seguito. Nello specifico si precisa che tale ampliamento avviene in comune accordo tra l'Autorità cantonale e comunale. Il Municipio, accettando un esproprio parziale, ha convenuto, con il consenso del Municipio di Canobbio, di ammettere la realizzazione di serre e attività di supporto al dicastero servizi urbani all'interno del CP1 e di ammettere la realizzazione di un ecocentro all'interno del comparto AP3 (mapp. 359) posto in sponda sinistra del Cassarate.

Durante le discussioni relative al progetto di ampliamento del CP3, è anche stata presentata una domanda di dissodamento, allegata al PRIPS, la quale permetterà la realizzazione di nuove opere di sicurezza. Maggiori dettagli in merito al comparto CP3 sono esposti al cap. 5.1.4.

Alcune osservazioni vertono sulle questioni relative **all'allargamento della sede stradale, alla creazione di marciapiedi, alla definizioni di vincoli edilizi troppo rigidi e ai costi da sostenere dai privati o ancora in merito all'infiltrazione delle acque meteoriche.**

Presenza di posizione del Municipio:

Il Municipio ritiene che queste osservazioni non possono essere accolte in quanto l'allargamento dei calibri stradali e la riservazione di alcuni sedimi per la realizzazione di marciapiedi sono indispensabili per garantire la dovuta sicurezza del tratto lungo la via alla Stampa. Data l'importante percorrenza di autocarri lungo questa strada, si ritiene di dover garantire una giusta larghezza stradale per permettere l'incrocio di due veicoli.

Inoltre, bisogna tenere presente i potenziali di sviluppo offerti ai proprietari del Piano della Stampa che comporterebbero quindi un ulteriore aumento del transito. Dei calibri stradali adattati devono essere pianificati col fine di garantire la buona funzionalità di questo settore artigianale-industriale. Per quanto concerne i marciapiedi, e come sollevato in alcune osservazioni, si vuole separare la mobilità veicolare da quella lenta e offrire quindi la possibilità di percorrere in sicurezza i tratti che attraversano il settore artigianale-industriale.

Si sottolinea inoltre che i percorsi pedonali creati lungo il Cassarate hanno una funzione di svago, mentre quelli previsti all'interno dei comparti edificabili hanno un ruolo prettamente funzionale e garantiscono i collegamenti interni alla zona artigianale-industriale.

Laddove vengono sollevate delle osservazioni relative ai parametri edilizi, si precisa che questi sono indispensabili e correttamente definiti in rispetto alle Leggi vigenti (Lst, RLst, LE). Altezze maggiori dei fabbricati non si giustificano in quanto i volumi massimi autorizzati sono importanti e permettono di soddisfare gli effettivi bisogni. Si precisa che le costruzioni che servono in modo diretto l'attività non possono essere considerate quali costruzioni accessorie.

Per quanto concerne i costi, si ricorda che la legge sui contributi di miglioria prevede un'equa ripartizione dei costi delle opere di miglioria che procurare vantaggi particolari. Nel caso presente, le opere previste dal PRIPS sono necessarie alla buona funzionalità del comparto, a migliorarne la fruibilità e la sicurezza anziché la qualità in generale.

Infine, in merito all'infiltrazione delle acque meteoriche si precisa che laddove vi sono comprovate impossibilità tecniche per l'infiltrazione delle acque, i Municipi potranno prescrivere una deroga a tale norma (cfr. art. 36). In ogni caso, la LPAc e la relativa ordinanza sono applicabili in quanto di diritto superiore e in caso di nuove edificazioni, si domanderà in linea di principio d'infiltrare le acque meteoriche.

Sono giunte anche alcune osservazioni relative alla **creazione di nuove zone edificabili residenziali** al di fuori del comparto artigianale-industriale definito allo stato attuale. In particolare si tratterebbe di aumentare la zona edificabile sul territorio di Sonvico, al di fuori del perimetro del



PRIPS. Nello stesso scritto si chiede anche di correggere i limiti del bosco in quanto non conformi alla realtà.

#### Presenza di posizione del Municipio:

A mente del Municipio queste domande non possono venir accolte in quanto il perimetro per il quale si chiede una modifica di destinazione si trova al di fuori del perimetro del PRIPS, sul territorio di Sonvico. Si ricorda che l'obiettivo del PRIPS è di mantenere compatta l'edificazione ed evitare la dispersione delle zone edificabili. Inoltre, la residenza permanente non è prevista e non sarebbe conforme agli scopi perseguiti da questa pianificazione. Infine, nuove zone edificabili andrebbero giustificate per ogni comparto territoriale: i nuovi disposti normativi a livello federale vertono sulla riduzione delle zone edificabili decentralizzate. Tali aumenti non possono quindi giustificarsi.

Per quanto concerne il limite del bosco, essendo questo al di fuori del perimetro del PRIPS, andrà modificato, se del caso, qualora si intervenisse sul territorio della sezione di Sonvico.

Un'osservazione rileva anche il problema relativo alla realizzazione di una **rotonda** all'imbocco del Piano della Stampa.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Questo progetto è stato abbandonato da tempo e pertanto non è stato inserito nel PRIPS.

Sul **fondo no. 924** RFD Cadro si segnala un'incongruenza tra il piano del paesaggio e il piano delle zone. Figura infatti un triangolo di bosco che sul piano delle zone è stato destinato a zona AI.

#### Presenza di posizione del Municipio:

Grazie agli accertamenti del limite statico del bosco - approvato dal Consiglio di Stato il 29 marzo 2000 - si può affermare che questo triangolo è effettivamente accertato quale bosco e viene quindi corretto il piano delle zone.

## **2. INQUADRAMENTO**

### **2.1 Territorio**

Il Piano della Stampa è da sempre una zona marginale e periferica rispetto alla Città, che nell'ultimo secolo si è progressivamente sviluppata verso nord, fino al quartiere di Cornaredo.

Quest'ultimo rappresenta l'ultima "frontiera" dell'espansione cittadina sulla piana del Cassarate ed è stato oggetto di una pianificazione specifica volta a riqualificarne i contenuti e le funzioni.

Il limite nord di sviluppo lo si può porre all'altezza del Ponte di Valle.

Il fiume Cassarate rappresenta la spina dorsale che struttura e caratterizza il territorio del PRIPS, ed attraversa il Piano della Stampa da nord a sud su una lunghezza di circa 2 km, dividendolo in due aree distinte: la più ampia su sponda sinistra, dove si inseriscono le maggiori attività artigianali ed industriali, e quella del Maglio su sponda destra dove le utilizzazioni sono più diversificate e da alcuni anni trovano spazio pure alcune infrastrutture sportive-ricreative del Comune di Canobbio. Lungo il percorso del fiume vi sono gli attraversamenti stradali del ponte di Valle e il ponte del Maglio e l'attraversamento pedonale della passerella del canile al Piano della Stampa.

### **2.2 L'evoluzione storica**

Fino alla fine degli anni '60 il Piano della Stampa, ed in particolare le ampie superfici aperte venivano sfruttate per l'agricoltura tradizionale; anche le poche costruzioni presenti erano legate a quest'attività (Maglio di Canobbio). Il fiume Cassarate disponeva di spazi maggiori a quelli attuali. Il suo percorso naturale formava dei meandri sulla piana ai margini dei quali vi erano dei comparti

boschivi di golena. Un sistema di canali sulla sponda destra ai piedi del versante alimentava i mulini del Maglio. Gli accessi erano garantiti da percorsi pedonali, che scendevano dagli insediamenti sovrastanti. Le prime strade carrabili erano quella lungo il Cassarate dal ponte di Valle (tuttora esistente) e quella proveniente dal nucleo di Davesco.

Negli anni '70 presero avvio le maggiori trasformazioni del comparto con i primi insediamenti di carattere artigianale e le prime attività di deposito. In particolare la discarica cittadina su sponda sinistra all'altezza del Maglio. L'edificazione del comparto su sponda sinistra, avvenuto senza una pianificazione specifica, ha eroso le aree agricole e fluviali. Il corso del fiume Cassarate è stato "spostato" verso ovest impoverendolo di spazi naturali inondabili. L'attività produttiva del Maglio viene interrotta e pure il sistema idrico di alimentazione dei mulini viene smantellato.

Nei decenni successivi, fino ai giorni nostri, è proseguita l'edificazione delle aree artigianali e le attività di deposito e lavorazione dei materiali. Queste attività, ed in particolare il deposito di materiali e detriti, si spingono viepiù verso il fiume Cassarate causando situazioni di erosione e cedimento in occasione delle alluvioni che si verificano periodicamente. Le discariche di rifiuti sono state colmate e gradatamente dismesse ed abbandonate, favorendo una crescita spontanea di vegetazione - oggi in parte boschiva - lungo i loro fianchi. Le aree naturali preservate mantengono sostanzialmente le loro caratteristiche originarie ad eccezione di alcune influenze secondarie generate dalle trasformazioni limitrofe, tra cui la proliferazione di specie neofite invasive ed il deposito di rifiuti vari trasportati dal fiume nei periodi di piena.

Lo sviluppo dell'area artigianale ha procurato uno spostamento verso Ovest dell'asse del Cassarate, conseguentemente lungo il tratto di fiume interessato - sponda sinistra - tutti i terreni presenti sono formati da materiale di riempimento di origine esterna.

## **2.3 Stato attuale**

### **2.3.1 La pianificazione sovraordinata**

Nel capitolo 1.4 si sono illustrati gli studi e gli strumenti che nel corso degli ultimi 20 anni hanno indagato e tentato di disciplinare territorialmente il Piano della Stampa.

#### **Piano Direttore (PD)**

Il PD 90, attraverso le schede di coordinamento 1.4 (Comparti naturali del Piano della stampa), 10.3 (Struttura di tipo carcerario e/o sociale al Piano della Stampa) e 11.2 (Zone di attività del Piano della Stampa), dava indicazioni circa le misure pianificatorie relative alle attività industriali, artigianali e commerciali e quelle relative alla riorganizzazione della viabilità nel comprensorio.

Nel 2005 ha preso avvio la procedura di revisione del PD 90, che si è conclusa nel 2009.

Le politiche di incidenza territoriale per il Piano della Stampa sono riprese nelle Schede:

- **R3 Concetto di organizzazione territoriale dell'agglomerato luganese - COTAL:**  
Il Piano della Stampa è indicato come quartiere misto di servizio (n° 4).  
La scheda R3 auspica le seguenti funzioni e interventi per il Piano della Stampa:
  - strutture artigianali, industriali, commerciali e di deposito al servizio dei quartieri della pianura del Cassarate;
  - depositi, magazzini e officine di manutenzione di aziende private e pubbliche;
  - riprogettazione urbanistica integrale del quartiere;
  - nuove strutture per la viabilità principale;
  - ridefinizione di un asse viario di servizio, orientatore della futura trama edificatoria;
  - protezione e valorizzazione naturalistica e paesaggistica delle rive del fiume Cassarate.
- **M3 Piano regionale dei trasporti del Luganese - PTL:**  
I destini del Piano della Stampa sono strettamente legati all'attuazione dell'OMEGA, ed in particolare della Galleria Vedeggio-Cassarate, principale porta di accesso della città dall'Autostrada A2.

- **R7 Poli di sviluppo economico (PSE):**

Si ricorda che per quanto attiene la scheda R7 Poli di sviluppo economico (PSE), i comuni di Canobbio, Lugano e Porza hanno presentato un ricorso contro l'esclusione dall'individuazione quali PSE del Piano della Stampa, oltre che del Nuovo Quartiere Cornaredo.

Il CdS ha ritenuto di non dover inserire il Piano della Stampa nell'elenco dei PSE, anche se gli studi che i Comuni coinvolti intendono promuovere (PRIPS), potranno, se del caso, produrre risultati che permetteranno di rivalutare la richiesta degli istanti

Le schede M10 Mobilità lenta, P4 Componenti naturali e V5 Pericoli naturali individuano e tracciano il quadro normativo e le linee politiche attuative rispetto ai temi specifici trattati, che verranno riprese puntualmente come riferimento nel corso dello svolgimento del presente Messaggio.

### **Programma d'Agglomerato del Luganese (PAL)**

Il PAL ha due compiti fondamentali: integrare la politica degli insediamenti con quella della mobilità e proporre ai Comuni dell'agglomerato indirizzi di politica territoriale, della mobilità e ambientale conformi con le esigenze dello sviluppo sostenibile.

Il Piano della Stampa è considerato importante per l'insediamento di servizi complementari per la città.

### **2.3.2 I piani regolatori comunali**

I due Comuni sono dotati di un proprio PR, così suddivisi:

- PR del Comune di Canobbio, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 1217 del 23 febbraio 2011;
- PR del Comune di Lugano Sezione di Davesco-Soragno, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 3684 del 13 luglio 2010;
- PR del Comune di Lugano Sezione di Cadro,.

La zona industriale del Piano della Stampa ricade per la quasi totalità nel territorio della Sezione di Cadro, ed è pertanto disciplinata dal PR di questa sezione. Sul territorio del Comune di Lugano sono individuate alcune aree artigianali e delle aree verdi legate al tempo libero. Sulla sponda destra del fiume Cassarate, nel territorio di Canobbio, il PR vigente disciplina la sola area del Maglio (come zona speciale), lasciando il resto del comparto allo stato naturale (bosco e area golenale).

La proposta di revisione del Municipio di Canobbio, attualmente in fase di definitiva elaborazione, prevede invece degli spazi dedicati ad attrezzature sportive e legate allo svago (campo da calcio e relativi spogliatoi già realizzati). Il comprensorio territoriale incluso nel Piano Regolatore Intercomunale è suddiviso quindi secondo le seguenti superfici:

PR vigenti			Zona Industriale		Zona AP-CP	
Comprensorio	mq	ha	Zona	mq vigenti	Zona	mq vigenti
<b>Area PR tot</b>	1'040'564	104		227'590		161'324
Lugano - Cadro	447'251	45	ZAP	196'385	AP-EP	51'711
Lugano - Davesco	186'743	19	Ar	31'205	AP-EP	31'860
Canobbio	406'570	40		0	AP-EP	77'753

Tabella 1: superfici produttive previste dai PR in vigore

Le NAPR attuali prevedono per le zone artigianali-industriali i seguenti parametri edificatori:

PR vigenti		Parametri				
Comprensorio	Zona	mq vigenti	IE mc/mq	I.O.	Hmax	Verde
Lugano - Cadro	ZAP	196'385	7	60%	15	20%
Lugano - Davesco	Ar	31'205	-	60%	12.5	10%
Canobbio	-	0	-	-	-	-
<b>Area PR tot</b>		227'590		60%	13.75	15%
<b>Quantità effettive</b>						
Comprensorio	Zona	mq vigenti	SE mq	mc	IE effettivo	
Lugano - Cadro	ZAP	196'385	117'831	1'374'695	7	
Lugano - Davesco	Ar	31'205	18'723	234'037	7.5	
Canobbio	-	0	0	-	-	
<b>Area PR tot</b>		227'590	136'554	1'608'732	7.07	

Tabella 2: Sintesi dei parametri urbanistici dei PR vigenti per le zone artigianali-industriali e relative potenzialità edificatorie

## 2.4 Contenuti territoriali

### 2.4.1 Tessuto insediativo

Allo stato attuale il comparto si presenta come una zona “periferica” dallo scarso interesse (urbanistico, fruitivo ed insediativo), ad eccezione di quello artigianale ed industriale. Si riscontrano delle situazioni a forte edificazione e attività antropiche intensive su quasi tutte le zone della piana, dal ponte del Maglio fino alla zona della confluenza tra i fiumi Cassarate e Franscinone. Queste aree possono essere così sintetizzate:

- zone di attività artigianale-industriale: caratterizzate da capannoni, officine, prefabbricati, e superfici prevalentemente pavimentate e depositi di materiali legati alle attività. Si tratta di aree banali dal profilo urbanistico poiché completamente prive di elementi territoriali e naturali strutturanti.
- aree sovrapposte alle zone di attività artigianale-industriale nelle quali col passare del tempo si sono instaurati degli insediamenti residenziali temporanei con scopi d'interesse pubblico, quali la Croce Rossa Svizzera e le carceri di fine pena che accolgono temporaneamente richiedenti d'asilo e detenuti. Anche la sezione della protezione civile Lugano e dintorni ha stabilito la propria sede al Piano della Stampa.
- zone di deposito e lavorazione materiali: generalmente prive di costruzioni, sono caratterizzate da depositi dalle volumetrie importanti e aree di lavorazione sterrati. I materiali gestiti sono prevalentemente di tipo inerte e naturale (materiale di sterro e di scavo) anche se in passato hanno interessato pure rifiuti di carattere urbano.
- zone e infrastrutture di svago: concentrate nell'area annessa al Maglio. La gestione attiva di queste zone da parte del comune di Canobbio ha portato ad una sensibile riqualifica naturalistica dell'area con aree aperte e boschive (bosco rado) abbastanza ben strutturate.

Tra le infrastrutture presenti nell'area in esame si richiamano:

- la centrale elettrica dell'AEM (Azienda Elettrica di Massagno);
- il Penitenziario Cantonale;
- la passerella pedonale che collega la via alla Stampa con la sponda destra del fiume, e il canile;
- il depuratore Consortile IDA di Cadro;
- il ponte del Maglio che collega via alla Stampa con la zona del Maglio in territorio di Canobbio.
- il ponte di Valle sulla strada cantonale che collega il centro di Lugano con le sezioni di Davesco e Cadro;

- il centro sportivo comunale di Canobbio del maglio e il bocciodromo.

## **2.4.2 Siti inquinati**

L'area ospita diversi siti di deposito di materiale diverso (tra cui una cava) inseriti nel catasto cantonale dei siti inquinati, ai sensi dell'Ordinanza sul risanamento dei siti inquinati (OSiti del 26 agosto 1988). Questi depositi sono classificati come siti che non devono essere né sorvegliati né risanati, per cui non è stata fatta nessuna indagine preliminare. L'unico deposito ancora in esercizio è la cava Silvagni, mentre gli altri siti hanno cessato la propria attività almeno da 15 anni.

Per gli interventi che interesseranno i siti di discarica verrà posta particolare attenzione alle opere di scavo, qualora dovessero sorgere problematiche particolari verranno tempestivamente coinvolte le autorità cantonali preposte. Tutti i materiali asportati verranno preventivamente controllati, vagliati ed in seguito smaltiti conformemente ai dispositivi di legge in materia.

Si precisa che una campagna di misurazione con il georadar è stata effettuata. Quest'indagine preliminare ha permesso di definire quei siti potenzialmente inquinati per i quali si rendono necessari ulteriori verifiche (da effettuare tramite trincee e carotaggi) affinché, se necessario, venga garantito il corretto smaltimento dei materiali di scavo in occasione di lavori. Le ulteriori analisi verranno effettuate non appena il rapporto preliminare sarà stato approvato dalla SPAAS.

## **2.4.3 Potenziale di riconversione degli edifici**

Per comprendere il reale stato di "salute" della trama costruita nell'area industriale del Piano della Stampa, e per poter stabilire il reale margine di manovra degli interventi da proporre, occorre conoscere lo stato degli edifici, la loro "speranza di vita", il loro stato di ammortamento (almeno a grandi linee), in modo da allestire una specie di "Mappa della consistenza temporale" degli edifici.

Questo tipo di rilievo è necessario per poter riconoscere che alcune demolizioni saranno economicamente sostenibili, perché funzionali al plusvalore della nuova collocazione dell'area rispetto alla nuova entrata nord di Lugano rappresentata dalla galleria Vedeggio-Cassarate.

La conoscenza del valore degli immobili esistenti equivale dunque ad una mappatura delle possibili fasi di riconversione/ricostruzione degli edifici, attuabili con il nuovo PRIPS.

## **2.5 Le componenti ambientali**

### **2.5.1 La matrice ambientale**

Malgrado l'incidenza antropica in determinate zone molto elevata, la valenza naturalistica di questo comparto a livello locale e verso l'intera regione è importante. La componente strutturante l'intero Piano della Stampa è il fiume Cassarate, che in questo tratto riceve diversi riali di versante che in origine attraversavano la piana in maniera libera per poi immettersi nel Cassarate, tra stretti argini o addirittura intubati. I Comuni di Lugano e Canobbio - in collaborazione con il Cantone - hanno da poco (giugno 2014) concluso i lavori per la sistemazione dell'asta del fiume, proprio nel tratto Ponte di Valle-Piano della Stampa, elaborati dallo Studio Luigi Tunesi Ingegneria SA e da Dionea SA.

#### **Il fiume Cassarate:**

Il fiume Cassarate, nella zona interessata dal PRIPS, ha mantenuto perlopiù caratteristiche naturali e, a parte la zona caratterizzata da attività artigianali e industriali sulla sinistra, scorre in un'area che invece è rimasta principalmente allo stato naturale, con zone golenali, boschi e scarpate ripide, soprattutto lungo la sponda destra.

#### **La rete di collegamento ecologico:**

Su scala regionale quest'area si inserisce lungo l'asse est-ovest che, lungo il margine a nord della città, collega tra loro i comprensori naturali di San Clemente (tra Comano e Tesserete) e del Monte Boglia-Denti della Vecchia. I collegamenti ecologici e faunistici possibili tra queste aree si snodano

all'interno del Piano della Stampa, sfruttando le zone naturali residue situate lungo il fiume Cassarate ed i boschi di versante.

### **2.5.2 Le componenti naturali locali**

Al di fuori delle zone industriali o di deposito si segnalano alcuni biotopi di pregio, legati ai numerosi riali di pendio che in prossimità del fondovalle formano zone umide temporanee o permanenti. Pure rilevanti le sponde del fiume (arginature naturali o semi naturali) ed i boschi di versante risparmiati dalle trasformazioni antropiche e legati a dinamicità naturali maggiori.

Il bosco copre una superficie di circa 50 HA sull'intero comparto del PRIPS, corrispondente a quasi la metà dell'estensione dell'area di progetto.

Lungo la sponda destra del Cassarate, a monte della zona di deposito del Maglio e nella gola che porta al ponte di Valle, dove vi sono tuttora dei residui di bosco golenale e zone umide alimentate dai diversi riali di versante. Le arginature del Cassarate a ridosso delle aree artigianali si presentano invece meno strutturate, le forte pressione antropica e le ripetute trasformazioni con depositi incontrollati ed i fenomeni di erosione del fiume, hanno portato ad una situazione con valenze ecologiche ridotte. I suoli e sottosuoli sono prevalentemente di origine esterna (materiale di riempimento) ed in alcuni casi potenzialmente inquinati. Laddove presente, la vegetazione è spesso di carattere esotico ed invasivo.

#### **Le zone umide:**

Nell'area si sono rilevate due zone umide di particolare:

- a sinistra del Cassarate, a monte della strada del Piano della Stampa, protetta a livello cantonale tramite la riserva naturale n°10 indicata dal PD, e inserita nell'inventario dei siti di riproduzione degli anfibi di importanza cantonale, scheda TI204;
- un secondo biotopo - zona umida la si trova sulla sponda destra del fiume Cassarate, a monte dell'area del maglio. Questa zona non è protetta a livello cantonale.

#### **Il riale Cossio:**

L'area del PRIPS, sulla sponda sinistra del Cassarate, è attraversata dal riale Cossio, che nel tratto di confine tra le sezioni di Cadro e Davesco, all'interno dell'area industriale, presenta problematicità di rischio idraulico e ambientali piuttosto gravi.

Il comune di Lugano, proprio per risolvere i fattori di rischio più elevati ha commissionato nel 2007 uno studio per predisporre gli interventi urgenti alla messa in sicurezza del riale.

Il progetto elaborato dal consulente esterno prevede una nuova camera di trattenuta a monte dell'area industriale, la messa in sicurezza dell'arginatura e un nuovo attraversamento del collettore consortile che attualmente causa problemi.

Vista la situazione fondiaria del corso del Cossio all'interno dell'area, non sono previsti interventi di riqualificazione ambientale e naturalizzazione, a parte mettere a cielo aperto un tratto di riale attualmente canalizzato all'altezza del ponte di Maglio.

### **2.5.3 Zona di protezione delle acque di superficie**

Sulle base delle nuove disposizioni relative alla protezione delle acque è stato definito lo spazio riservato ai corsi d'acqua lungo i riali compresi nel perimetro oggetto di studio. Sulla base di queste disposizioni, si è dato mandato ad uno studio esterno affinché lo spazio riservato alle acque fosse definito nel rispetto delle attuali normative e per tutti i corsi d'acqua presenti all'interno del perimetro del PRIPS. I corridoi di protezione sono quindi stati integrati in modo vincolante a livello normativo e sui piani, nonché all'aggiornamento delle NAPR.

### **2.5.4 Zone di pericolo**

Attualmente i pericoli da segnalare, solo a seguito degli interventi di premunizione sulle sponde del fiume Cassarate e del riale Cossio, sono i seguenti:

- Erosione degli argini: grazie agli interventi di sistemazione degli argini previsti nei progetti, il rischio di erosione degli argini viene in pratica annullato laddove il fenomeno è significativo. Rimarranno dei tratti a pericolo debole solamente laddove si è deciso di non intervenire con lavori di sistemazione delle sponde in quanto gli oggetti da proteggere e l'eventuale entità dei danni non giustificano alcun intervento.
- Pericolo d'inondazione (alluvionamento): le zone a rischio d'inondazione sono i boschi golenali e le zone dove si è proceduto ad un abbassamento delle sponde. È importante che queste zone, per la loro funzione ecologica, vengano allagate periodicamente. Rimarrà soggetto a pericolo d'inondazione anche il ponte del Maglio e la sponda destra a monte del ponte, sino all'esecuzione dei futuri interventi che dovranno prevedere la sostituzione del ponte e l'innalzamento della strada in sponda destra nel tratto immediatamente a monte.
- Trasporto materiale solido e galleggiante: questo pericolo può essere parzialmente ridotto con la vuotatura della camera di trattenuta del materiale già esistente; con la costruzione di un pettine per la trattenuta del legname e del materiale galleggiante si ridurrà per il tratto a valle dell'opera, compreso il lungo tratto in cui il fiume attraversa la città di Lugano, anche il pericolo provocato dal legname per le infrastrutture di valle e in particolare modo per gli attraversamenti stradali e pedonali presenti lungo il percorso sino alla foce.
- Instabilità dei versanti: sono presenti due zone di pericolo relative all'instabilità dei versanti, ovvero i crolli e gli scivolamenti superficiali. Questi ultimi si situano in corrispondenza della Cava Silvagni e più a sud nell'area boschiva, al di sopra della zona industriale a Cadro.  
A margine del perimetro del PRIPS vi è un'altra zona soggetta a scivolamento. Questa si trova più precisamente lungo il riale Lengina, in territorio della sezione di Cadro. Per quanto concerne i crolli, sono definite due aree soggette a questo fenomeno. Una si situa in prossimità del Cassarate, a sud del perimetro del PRIPS e l'altra a nord del PRIPS sulla sponda sinistra del Franscinone. Per i pericoli geologici (crollo) sono disponibili solo informazioni a livello indicativo, non essendoci studi di dettaglio con i gradi di pericolo.

## **2.6 Traffico e mobilità**

Attualmente l'assetto della mobilità del Piano della Stampa presenta alcune problematiche soprattutto dal punto di vista delle sezioni delle strade e dei collegamenti interni e con la viabilità regionale.

La strada della Stampa è inserita nei PR di Davesco e Cadro come strada di raccolta, permette gli accessi a tutte le diverse parti funzionali del Piano della Stampa (area sportiva a Canobbio, area industriale e Carcere cantonale).

La geometria stradale attuale è insufficiente a garantire la sicurezza richiesta in un'area così delicata e complessa: una sezione di 6 metri, per lunghi tratti in assenza di marciapiedi, non può sostenere un traffico di veicoli pesanti, diretti alle attività produttive della zona, insieme al traffico legato alle attrezzature pubbliche sportive ospitate nella valle, considerando anche che una rete per la mobilità dolce organica e collegata ai principali punti di interesse e attraversamento è per lo più assente.

L'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate e la previsione del NQC impongono un ripensamento della qualità del sistema viabilistico, in vista di un miglioramento di attrattività di posizione sia economica, per le attività industriali e artigianali, sia fruitiva, come potenziale prosecuzione di area di svago e sportiva lungo il fiume Cassarate prospettato dal NQC.

### **Sistemazione incrocio Ponte di Valle:**

Nell'ambito degli studi di pianificazione del Piano della Stampa è sorta l'esigenza di verificare la fattibilità e l'efficacia della sistemazione dell'incrocio Ponte di Valle, che rappresenta il nodo all'imbocco dell'area pianificata, valutando tre scenari:

A. Incrocio con le precedenze (situazione attuale)

- B. Sistemazione dell'incrocio con una rotonda singola di diametro 28 metri  
 C. Semaforizzazione dell'incrocio.

L'analisi delle tre varianti porta a concludere che la gestione del traffico sull'incrocio può essere raggiunta con tutte le tre soluzioni. Il consulente esterno incaricato di valutare le possibili soluzioni tecniche ha concluso - basandosi su aspetti legati alla sicurezza generale, alla capacità dell'incrocio, alla gestione dei bus e dei mezzi pesanti, alle difficoltà realizzative, ecc. - che la soluzione migliore consiste nella regolazione dell'incrocio tramite semaforizzazione, che garantisce buoni livelli di servizio e sicurezza, una migliore gestione delle precedenza per i mezzi pubblici, minori investimenti e difficoltà realizzative.

## 2.7 Economia e funzioni

Per capire le dinamiche evolutive del comparto produttivo del Piano della Stampa si sono analizzati i dati del numero di aziende e addetti insediate all'interno del perimetro territoriale del PRIPS nell'arco degli ultimi 10 anni (1998-2008), e confrontati gli stessi con l'andamento complessivo nel comprensorio di Lugano.

Attualmente (dati 2008) le presenze nei diversi macro settori economici nell'area del PRIPS si possono così sintetizzare:

	Aziende sett. primario	Aziende sett. secondario	Aziende sett. terziario	Addetti sett. primario	Addetti sett. secondario	Addetti sett. terziario
	0	28	27	0	178	224
<b>Tot. Aziende</b>		<b>55</b>				
			<b>Tot. Addetti</b>		<b>402</b>	

Tabella 3: numero di aziende e addetti nel comprensorio del PRIPS nel 2008

Non si tratta di grandi cifre, ma di quantità rappresentative di una realtà prettamente locale, dove il settore terziario legato ai servizi all'impresa ed all'amministrazione pubblica (Carcere cantonale e Protezione civile) e il settore secondario (industria e artigianato) si equivalgono nel numero di aziende insediate, mentre per quanto riguarda il numero di addetti occupati il settore economico legato ai servizi è leggermente preponderante rispetto all'industria, che comunque mantiene un peso importante nell'economia complessiva dell'area (44%); le imprese artigianali insediate sono dunque di piccole dimensioni, con una media di 6 addetti per azienda.

Il processo di riqualificazione in atto in città, come il NQC, porta a rendite fondiari e di posizione elevate che non sono più sostenibili dalle piccole ditte artigianale a basso valore aggiunto, che quindi cercano opportunità insediative in aree a più buon mercato: Il Piano della Stampa rappresenta una valida opzione in quanto vicina al centro economico della città e ben collegato, ma non investito dalle dinamiche di speculazione fondiaria tipiche delle aree centrali, pregiate e limitate.

Lo studio elaborato dal dott. Vitta (Allegato 2 al rapporto di pianificazione) conferma questa lettura anche da un'analisi degli indotti fiscali dell'ambito produttivo del PRIPS per i comuni di Cadro e Lugano.

## 3. OBIETTIVI DEL PRIPS

**L'obiettivo principale fissato dal PRIPS è la ricomposizione in un'ottica sovracomunale organica ed equilibrata del territorio, utilizzato sino ad oggi per soddisfare esigenze immediate e contingenti, senza un orizzonte di sviluppo coerente e soprattutto senza**



**rapportarsi con le componenti - anche fragili e dense di contenuti naturali e paesaggistici - che rappresentano la matrice strutturale dell'area.**

Questi obiettivi di massima si ritrovano anche nel PD e nel Programma di Agglomerato del luganese (PAL), ovvero:

- insediamento di strutture artigianali, industriali, commerciali e di deposito al servizio dei quartieri della pianura del Cassarate;
- insediamento depositi, magazzini e officine di manutenzione di aziende private e pubbliche;
- il mantenimento di alcune attività con scopo di interesse pubblico quali le residenze temporanee messe a disposizione dalla Croce Rossa o ancora le superfici destinate al carcere di fine pena;
- riprogettazione urbanistica integrale del quartiere;
- creazione di nuove strutture per la viabilità principale;
- ridefinizione di un asse viario di servizio, orientatore della futura trama edificatoria;
- protezione e valorizzazione naturalistica e paesaggistica delle rive del fiume Cassarate.

Attualmente il comparto è caratterizzato da un certo degrado urbanistico, che partendo dalla zona industriale coinvolge anche le componenti ambientali e paesaggistiche dell'area, potenzialmente ricche e interessanti.

L'evoluzione disordinata e la stratificazione casuale del costruito e infrastrutturale ha creato un quadro di intervento che si deve confrontare con situazioni a volte irreversibili e quindi con margini di manovra in alcuni casi limitati.

Una completa riprogettazione e ricostruzione ex novo - soprattutto dell'ambito industriale - non è sostenibile dal punto di vista delle preesistenze, e quindi degli investimenti necessari e degli interessi in gioco.

Per impostare una gestione territoriale e una programmazione degli interventi efficace, concreta e fattibile, occorre partire dalla risoluzione delle contraddizioni che maggiormente inibiscono uno sviluppo armonico e sostenibile del comparto, ovvero:

- Tutela e valorizzazione dei contenuti ambientali ↔ Pressione delle funzioni insediative;
- Sicurezza territoriale ↔ Contrapposizione tra componenti naturali e urbanizzate;
- Valorizzazione degli utilizzi ↔ Incoerenza delle infrastrutture e del costruito;

Il PRIPS individua nella riqualificazione e ricomposizione delle componenti naturali e ambientali il ruolo di ordinatore e di motore di valorizzazione delle funzioni presenti e future dell'area atto a risolvere le componenti di conflitto succitate.

### **3.1 Obiettivi ambientali**

#### **3.1.1 Sistemazione del fiume Cassarate e del riale Cossio**

La rinaturazione e riqualificazione dello stato di degrado e insicurezza delle sponde e dell'alveo dei corsi d'acqua - in particolare per il fiume Cassarate e il riale Cossio - è il presupposto per impostare qualsiasi ipotesi di intervento e trasformazione urbanistica e funzionale dell'area.

Si segnala che la sistemazione del fiume Cassarate è stata eseguita ed inaugurata a giugno 2014 [cfr. cap. 2.5.1].

#### **3.1.2 Rinaturazione cava Silvagni e risanamento siti di deposito**

L'ex cava Silvagni e altri siti di deposito di materiale inerte sono stati censiti (fonte OSiti) quali siti inquinati.

La loro rinaturazione rappresenta un importante tassello nella ricostruzione e nel potenziamento delle relazioni tra le componenti naturali esistenti.

#### **3.1.3 Protezione e sviluppo dei contenuti ecologici**

Il Piano della Stampa presenta dei potenziali collegamenti ecologici, interrotti e degradati dalle edificazioni esistenti. Si tratta di connessioni - soprattutto trasversali rispetto a quella principale rappresentata dal fiume Cassarate - da creare e progettare per fare in modo che diventino lo scheletro di sostegno dello sviluppo del comparto.

## **3.2 Obiettivi territoriali**

### **3.2.1 Riqualficazione del tessuto insediativo e produttivo**

La riqualficazione dei manufatti esistenti e la previsione di quelli nuovi deve in prospettiva garantire una qualità degli interventi che mitighi i conflitti esistenti e riduca gli impatti ambientali sul sistema complessivo. Ciò è possibile attraverso accorgimenti urbanistici e costruttivi, anche di piccola entità, che messi in sinergia innescano processi di miglioramento delle condizioni insediative, ambientali, e quindi di attrattività del comparto.

L'area produttiva del Piano della Stampa non presenta le caratteristiche di scala e dinamicità territoriale ed economica per poter proporre una gestione unitaria e consorziata delle infrastrutture ambientali, dei cicli produttivi ed energetici, tali per cui l'onerosità degli impegni organizzativi e degli investimenti siano sostenibili rispetto alle ricadute positive sul sistema ambientale.

Vale la pena però prendere in considerazione alcune "buone pratiche" nelle politiche di progettazione e requisiti urbanistici elaborati e codificati a livello internazionale.

### **3.2.2 La nuova area sportiva e ricreativa del Maglio**

Negli obiettivi vi è anche la creazione di un polo sportivo e ricreativo. Le Amministrazioni comunali stanno valutando le opportunità per rispondere alle proprie esigenze di spazi da dedicare allo sport e allo svago.

Sulla sponda destra del fiume Cassarate in territorio di Canobbio esiste già un campo di calcio con annessi spogliatoi e il complesso edilizio del Maglio, che ospita un deposito, un esercizio pubblico e un campo di bocce; mentre in corrispondenza del ponte del Maglio, a ridosso delle sponde del fiume, vi sono delle strutture piuttosto precarie di deposito.

È comunque da valutare attentamente la localizzazione delle future strutture e aree da dedicare allo sport, in considerazione degli usi industriali di sponda sinistra e del rapporto delicato da instaurare con il quadro ambientale e paesaggistico del comparto.

### **3.2.3 Messa in sicurezza delle infrastrutture viarie**

La riqualfica e la messa in sicurezza dell'asse viario, in conformità agli usi prospettati è essenziale per lo sviluppo del comparto.

### **3.2.4 Mobilità collettiva**

Vi è l'intenzione da parte delle Autorità pubbliche di garantire un servizio di trasporti pubblici (mobilità aziendale), da attuare in stretta collaborazione tra le diverse Autorità pubbliche e gli imprenditori per progettare un sistema di collegamento pubblico con i più prossimi nodi intermodali, riducendo l'impatto veicolare privato derivante dalle attività economiche e ricreative ammesse dal PRIPS.

### **3.2.5 La fruibilità pubblica e i percorsi ciclo-pedonali**

Individuare, completare e potenziare i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto, garantendo la continuità dei collegamenti con i punti di interesse esterni: Nuovo Quartiere Cornaredo, paese di Cadro e paese di Canobbio; e la percorribilità in sicurezza delle diverse parti funzionali interne: fiume Cassarate, area sportiva ricreativa e zona industriale.

### 3.3 Obiettivi economici

Dall'analisi economica risulta problematico immaginare per il comparto potenzialità economiche e insediative future tali da rivoluzionarne la natura, anche dopo l'apertura della galleria Veduggio Cassarate.

Le aziende di piccola e media dimensione, presenti sul territorio, riguardano principalmente i settori dei servizi e dell'artigianato; mentre le industrie e le altre attività rappresentano la parte minore. Questo dato permette di concludere che il Piano della Stampa non risulta un'area di particolare interesse per l'insediamento di attività artigianali-industriali ad alto valore aggiunto, probabilmente per la scarsa posizione strategica che la zona attualmente offre.

#### 3.3.1 Attività a servizio della città e delle imprese

Con il PRIPS si propone di creare le condizioni necessarie affinché il Piano della Stampa rappresenti l'ambito vocato e dedicato ad accogliere, strutturare e valorizzare quelle attività imprenditoriali e di servizio poco pregiate e moleste, ma fondamentali per la città e per le imprese stesse, che non sono compatibili nel contesto urbano o negli ambiti produttivi e commerciali specializzati per questioni di spazio, conflitti e costi.

Gli impianti di riciclaggio dei rifiuti, i depositi di materiali e mezzi, la produzione e stoccaggio di materiali per l'edilizia, le imprese edili stesse, i garage e l'artigianato a servizio delle imprese possono insediarsi in maniera coerente sia a livello territoriale, che di servizi e accessibilità, sino ad innescare sinergie nei processi di produzione, scarto, riciclo e stoccaggio, data la natura delle attività insediate.

Quali attività di interesse pubblico e a servizio della città si possono anche citare quelle svolte nel carcere di fine pena, nella sede della protezione civile o ancora dalla Croce Rossa Svizzera.

#### 3.3.2 Attrattività

La posizione, pur non essendo direttamente servita dalle grandi vie di comunicazione, rimane comunque ben infrastrutturata e interessante per la vicinanza con l'area urbana e con l'ingresso della Galleria Veduggio-Cassarate di collegamento all'entrata Lugano Nord dell'autostrada A1.

La valle della Stampa, essendo stretta e senza sbocchi, non permette comunque una infrastrutturazione tale da sostenere flussi di traffico importanti (per cui l'esclusione della possibilità di insediare i grandi attrattori di traffico), ma tale limite nello sviluppo in realtà ne garantisce l'accessibilità e l'appetibilità per le attività descritte in precedenza. E nel momento in cui si attueranno i processi di riqualificazione territoriale e ambientale proposti, il comparto potrà diventare attrattivo e strategico anche per attività economiche pregiate e valorizzanti.

## 4. CONCETTO DI SVILUPPO TERRITORIALE

### 4.1 Riqualificazione territoriale e ambientale

#### 4.1.1 Assi portanti

La riqualificazione territoriale e ambientale parte dai 2 **assi portanti** del Piano della Stampa:

- il **fiume Cassarate**: rappresenta l'asse portante da cui partono e si collegano gli interventi di gestione del territorio in ambito paesaggistico, compenetrando la strutturazione degli spazi aperti e verdi del sistema urbanizzato, e strutturando così le politiche di gestione territoriale rispetto:
  - al consolidamento e potenziamento delle componenti naturali;
  - alla creazione di un polo per attrezzature sportive e spazi ricreativi.
- la **Strada della Stampa**: riqualificazione secondo criteri di sicurezza stradale, degli accessi e degli spazi di collegamento per ordinare la trama insediativa.

#### 4.1.2 Assi trasversali

Per instaurare delle relazioni tra gli assi portanti occorre creare dei collegamenti fisici tramite degli **assi trasversali**: si propone la creazione di appositi “assi verdi attrezzati” che mettano in relazione le componenti ambientali e paesaggistiche esistenti sulle due sponde del Cassarate.

#### 4.1.3 Il riordino urbanistico dell'area industriale

Il PRIPS da quindi prescrizioni e indicazioni di intervento la cui priorità è garantire un assetto territoriale coerente con il rafforzamento degli assi di rete ecologica e con gli spazi di rigenerazione ambientale, in modo da creare le premesse per una sostenibilità e salubrità delle condizioni di attuazione delle potenzialità insediative nuove e di riconversione, senza precludere e limitare le scelte di intervento dei singoli soggetti attuatori rispetto alle proprie esigenze specifiche.

I **criteri di qualificazione del disegno urbanistico** sono:

- individuazione di subcomparti di progettazione omogenea, definiti e strutturati dall'intervallarsi degli assi principali e dagli assi verdi trasversali;
- determinazione della direzione e allineamento delle volumetrie edilizie e delle eventuali rispettive strade di accesso rispetto alla matrice infrastrutturale e ambientale;
- creazione di fasce di mitigazione paesaggistica e di filtro rispetto ai collegamenti ecologici, (fascia di rispetto del fiume, corridoi verdi attrezzati, bosco);
- progettazione del verde in funzione della minimizzazione degli impatti visivi e della massimizzazione dei requisiti di comfort delle aree pubbliche fruibili;
- previsione di sistemi di risparmio idrico ed efficienza energetica;
- razionalizzazione della viabilità e degli accessi.

Le potenzialità edificatorie nuove e residue della zona industriale e artigianale possono essere ottimizzate al fine di lasciare ampio margine di libertà di intervento, all'interno dell'impianto così definito, e per assicurare la sostenibilità finanziaria delle scelte pianificatorie di tutela e potenziamento delle componenti naturali e di fruibilità pubblica.

La quantità di superficie edificabile prevista e le relative potenzialità edificatorie sono calcolate in modo da non indebolire i diritti di costruire acquisiti dagli strumenti urbanistici vigenti, nel rispetto dei limiti imposti dal contesto ambientale e infrastrutturale.

Confrontando i parametri urbanistici dei PR vigenti con quelli prospettati dal nuovo PRIPS si nota una leggera densificazione del costruito, distribuendo gli indici e le altezze massime già previste oggi nella sezione di Cadro in tutto il comparto. Questo, nell'ottica di uno sfruttamento ottimale delle superfici edificabili e nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile.

In parallelo, si sottolinea che a seguito delle misure pianificatorie previste dal PRIPS le superfici destinate alla zona AI sono leggermente diminuite, anche perché si sono voluti attribuire maggiori contenuti ad AP-CP.

Le differenze relative alle superfici edificabili si spiegano principalmente poiché:

- conformemente al suo scopo, l'area destinata alla sede dei Cantori delle Cime è stata destinata a AP-CP;
- il mappale 914 Lugano-Cadro è stato destinato a zona AI;-parte del mappale 359 Lugano-Davesco è stato destinato a zona AI conformemente alla situazione territoriale;-parte del mappale 885Lugano-Cadro è stato destinato a CP3;
- si sono incrementate le aree verdi fruibili affinché i comparti siano maggiormente permeabili;
- vi sono stati degli adeguamenti di zona dovuti a vincoli stradali o adeguamenti di mappa.

PR vigenti	Zona Industriale		Parametri					
Comprendorio	Zona	mq vigenti	IE mc/mq	Hmax	MC max	I.O.	SE mq	Verde
Area PRI Tot		227'590			1'608'732	60%	136'554	15%
Lugano - Cadro	ZAP	196'385	7	15	1'374'695	60%	117'831	20%
Lugano - Davesco	Ar	31'205	-	12.5	234'037	60%	18'723	10%
Canobbio	-	0	-	-	0	-	0	-

  

PR vigenti	Zona Industriale		Parametri					
Comprendorio	Zona	mq vigenti	IE mc/mq	Hmax	MC max	I.O.	SE mq	Verde
Area PRI Tot	AI	212'051	7	15	1'484'357	60%	127'231	15%
Lugano - Cadro	AI	177'558	7	15	1'242'906	60%	106'535	15%
Lugano - Davesco	AI	34'493	7	15	241'451	60%	20'696	15%
Canobbio	-	0	-	-	0	-	0	-

Tabella 4: Confronto tra i parametri urbanistici e le quantità edificatorie tra i PR vigenti e il PRIPS

#### 4.1.4 La valorizzazione paesaggistica dell'area sportiva e ricreativa

La valorizzazione paesaggistica dell'area sportiva e ricreativa in zona Maglio si ottiene tramite:

- il potenziamento e la messa in rete delle strutture e delle funzioni pubbliche destinate allo sport e allo svago già esistenti;
- le interconnessioni con le componenti naturali fruibili del comparto (area golenale e bosco);
- il recupero ambientale dei depositi dismessi presenti;
- la rivalorizzazione paesaggistica e la previsione di usi non conflittuali con la tutela delle sponde del fiume e delle zone di pericolo allagamento;
- la separazione delle funzioni e del traffico con l'area industriale, in modo che le due destinazioni d'uso differente non entrino in conflitto tra loro.

#### 4.1.5 Lo sviluppo dell'area del Maglio

Per quanto concerne lo sviluppo dell'Area del Maglio i Municipi hanno concordato di destinare l'area unicamente ad attrezzature sportive e ricreative, rinunciando a nuove attività artigianali.

## 4.2 Mobilità e traffico

### 4.2.1 Rete viaria

Per la rete viaria si prevedono unicamente interventi di riqualificazione, ritenuto che una riprogettazione e la realizzazione infrastrutturale ex novo comporterebbe degli investimenti non commisurati al contesto del comparto.

In sintesi si propone:

- Via alla Stampa: allargamento della sede stradale da 6 m (attuale) a 7 m; inserimento di un marciapiede di 1.5 m di larghezza laddove non presente;
- Ponte del Maglio: rifacimento del ponte per questioni di sicurezza idraulica; ridisegno della viabilità di servizio alla futura area sportiva e ricreativa; previsione di un parcheggio pubblico per le attrezzature sportive insediate.

Strade di servizio: sistemazione delle strade esistenti interne all'area produttiva con l'inserimento del marciapiede attualmente assente (senza ampliamenti della sezione stradale);

sistemazione di Via dell'industria in funzione alla sua natura di strada industriale di servizio, sia per permettere la messa in sicurezza degli accessi carrabili sia per adeguarla rispetto all'andamento degli argini del riale Cossio, cercando di sanare in minima parte i conflitti esistenti tra infrastruttura e corso d'acqua

#### **4.2.2 Trasporto pubblico**

Vi è l'intenzione da parte delle Autorità pubbliche di garantire un servizio di trasporti pubblici (mobilità aziendale), da attuare in stretta collaborazione tra le diverse Autorità pubbliche e gli imprenditori per progettare un sistema di collegamento pubblico con i più prossimi nodi intermodali, riducendo l'impatto veicolare privato derivante dalle attività economiche e ricreative ammesse dal PRIPS.

#### **4.2.3 Percorsi pedonali e ciclopiste**

Con il PRIPS si intende completare i collegamenti mancanti per la mobilità lenta all'interno del Piano della Stampa, in particolare i **percorsi pedonali e ciclabili**.

### **4.3 Funzioni e usi**

#### **4.3.1 Le attività economiche**

Le **attività economiche** che caratterizzano il comparto fanno sì che a livello regionale il Piano della Stampa costituisca l'area produttiva fondamentale a diretto servizio dell'agglomerato del luganese.

Il comparto ospita, e dovrà continuare ad ospitare, quelle attività artigianali di base che non sono più compatibili con la città e le utilizzazioni urbane, in particolare nell'NQC.

Il PRIPS, conformemente alla pianificazione di ordine superiore, non prevede - anche per motivi geografici (posizione relativamente discosta) e infrastrutturali (mancanza di una rete viaria più performante) - l'insediamento di Grandi Generatori di Traffico (GGT) e di commerci.

#### **4.3.2 Lo sport e lo svago**

La sponda destra del Cassarate è dedicata prioritariamente alla sistemazione e ricomposizione dei contenuti naturali e paesaggistici tramite interventi che siano compatibili e addirittura favoriscano la riqualificazione ambientale, come la fruizione per lo svago e lo sport in continuità con il sistema di dotazioni territoriali del NQC.

Solo l'area occupata dal complesso del Maglio verrà potenziata, con possibilità di nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti per consentire di ospitare costruzioni legate principalmente alle **attività sportive e ricettive**.

Il comparto del Maglio diventerebbe così un'area dedicata allo sport e allo svago di livello regionale.

## **5. STRUMENTI DI PR**

### **5.1 Il PRIPS: normativa e piani**

#### **5.1.1 Prescrizioni generali**

Il PRIPS è composto dagli stessi elaborati previsti dalla LALPT per i PR comunali:

- le Norme di Attuazione (NAPR);
- il Piano del Paesaggio;

- il Piano delle Zone;
- il Piano del Traffico e delle Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico (AP-CP);
- il Rapporto di pianificazione e il Programma di realizzazione.

Le NAPR prevedono alcuni accorgimenti disciplinari riferiti alla specifica realtà territoriale del comparto e al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione succitati, e in particolare:

- Aree Verdi:

Le aree verdi previste dai parametri urbanistici dovranno essere accorpate al verde pubblico in corrispondenza delle aree verdi fruibili con funzione di fasce di filtro e mitigazione, per rafforzare la maglia territoriale composta dagli assi ecologici principali e trasversali.

- Comparti unitari di progettazione (CUP):

Per CUP si intende un comparto di progettazione che identifica un "entità" morfologicamente riconoscibile come unitaria.

L'edificabilità dei fondi inclusi nei singoli CUP è ammessa secondo un progetto di inserimento - da presentare unitamente alla Domanda di Costruzione - con il quale si definiscono gli aspetti che morfologicamente e spazialmente contraddistinguono la progettazione edilizia di ciascun lotto facente parte del CUP.

In concreto non si tratta di un Piano di quartiere, ma ogni progetto dovrà dimostrare che rispetta le "linee guida" dei CUP, in modo da garantire la corretta integrazione del nuovo intervento nel disegno territoriale complessivo per rapporto all'allineamento, alle volumetrie, alla collocazione degli accessi, all'assetto degli spazi aperti e alla sistemazione degli spazi verdi, secondo il piano allegato alle NAPR.

- Risparmio energetico:

Le NAPR prevedono alcuni provvedimenti per i singoli interventi in modo da garantire una corretta gestione delle risorse e alcune soluzioni di risparmio energetico, quali:

- eliminazione delle acque di scarico e meteoriche non inquinate mediante infiltrazione;
- recupero e riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (irrigazione aree verdi, lavaggio, sistemi raffrescamento, antincendio, ecc...);
- prevenzione e controllo da possibili sversamenti inquinanti;
- incentivi (bonus dell'Indice di Edificabilità) per l'adozione di sistemi di risparmio e produzione energetica da fonti rinnovabili che raggiungano specifici obiettivi quantificabili;
- illuminazione di tutte le aree esterne (pubbliche e private) con sistemi illuminanti energeticamente efficienti e che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto.

### **5.1.2 Piano del Paesaggio**

Il Piano del Paesaggio individua le componenti naturali quali la zona agricola, l'area forestale e delle acque di superficie e sotterranee, disciplinate dalle leggi federali e cantonali. Le singole componenti naturalistiche sono individuate localmente e protette, in particolare:

- elementi naturali quali: i corsi d'acqua e le fasce ripuali; le zone umide.
- la Zona di sistemazione della Cava Silvagni;
- le fasce di rispetto del fiume Cassarate, dei corsi d'acqua e della cava Silvagni;
- i corridoi verdi attrezzati;
- le zone di pericolo;
- gli edifici situati fuori zona edificabile;
- domanda di dissodamento.

### **5.1.3 Piano delle Zone**

Il PRIPS individua e disciplina due zone edificabili: la zona artigianale-industriale e la zona degli spazi liberi.

- la Zona artigianale-industriale AI:

Tale Zona è destinata ad attività artigianali, industriali, di servizi all'impresa e della logistica.

Le attività commerciali sono limitate fino ad un massimo del 10% della superficie edificata, devono essere legate all'attività principale dell'insediamento, e non si devono configurare come Grandi Generatori di traffico GGT.

La residenza non è ammessa, ad eccezione di quella imposta per motivi di sicurezza (sorveglianza) e di quella temporanea gestita da enti con scopi d'interesse pubblico. Più precisamente, la residenza temporanea sarà ammessa unicamente sui perimetri chiaramente definiti sul piano delle zone e per soggiorni limitati nel tempo. Anche a livello normativo la questione è regolamentata.

Da un lato viene garantita la massima flessibilità d'intervento rispetto alle esigenze funzionali delle attività da insediare, tramite parametri edificatori che permettono un'edificazione sufficientemente densa e senza particolari prescrizioni esecutive, dall'altro viene posta molta attenzione al riordino territoriale complessivo e alla sostenibilità ambientale, prevedendo soluzioni urbanistiche di mitigazione degli impatti e qualificazione degli spazi.

Quale strumento di verifica del progetto di intervento secondo i criteri su esposti assieme alla domanda di costruzione è previsto che venga presentato un piano di inserimento dell'intervento all'interno del rispettivo CUP.

La sostenibilità ambientale degli interventi è promossa con prescrizioni relative al risparmio ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Sono previsti bonus dell'indice di Edificabilità (+ 0,5) per l'adozione di sistemi di risparmio e produzione energetica da fonti rinnovabili.

- Zona degli spazi liberi:

Questa zona è presente unicamente a sud del comparto, sulla sponda destra del Cassarate, all'interno dell'area forestale. Si tratta di un perimetro che potrà essere adibito ad attività di svago a complemento del futuro utilizzo del comparto nord del nuovo quartiere Cornaredo (NQC).

#### **5.1.4 Contenibilità**

La valutazione della contenibilità del PRIPS è stata eseguita per i posti-lavoro (addetti) riconducibili alle attività industriali-artigianali e alle componenti d'interesse pubblico (AP-CP). Per la valutazione della contenibilità sono stati utilizzati i dati esposti di seguito e presentati in modo più dettagliato nei rispettivi capitoli dell'allegato Rapporto di Pianificazione.

Si è considerato un grado di attuazione di ca. il 65-70%, dato che deriva dal compendio [cfr. cap. 5.3], su 227'590 m<sup>2</sup> di zona AI, ca. il 30% dei terreni edificabili sono ancora disponibili o possono essere sfruttati in modo più razionale.

I dati statistici illustrano i dati relativi agli addetti presenti. Su ca. 400 addetti, si considera che ca. 70 siano occupati in AP-CP (p. es. al penitenziario), se ne deduce che ogni addetto disponga di ca. 690 m<sup>2</sup>. Questi valori, paragonati ad altre situazioni simili presenti nel Cantone sono da considerarsi abbastanza elevati. Per il calcolo della contenibilità teorica si stimerà un consumo di suolo per ogni addetto leggermente inferiore, in considerazione del fatto che si ipotizza che le attività che si insedieranno in futuro al Piano della Stampa corrisponderanno a tipologie industriali-artigianali con un maggior valor aggiunto e una maggiore occupazione di addetti.

Oggigiorno infatti vi sono numerosi capannoni, depositi e magazzini che dal punto di vista produttivo presentano una limitata occupazione di addetti sul posto. Considerando in futuro uno sfruttamento più razionale del comparto grazie al nuovo assetto proposto dai CUP, vi sarà una riconversione degli spazi attualmente non utilizzati al massimo del loro potenziale e si attueranno



delle densificazioni e dei rinnovi. Di conseguenza si ipotizza anche un incremento degli addetti, e quindi una riduzione del consumo di suolo pro-capite.

In questo senso, si possono stimare che la contenibilità teorica sarà di ca. 830 addetti, valore deducibile dalle considerazioni seguenti:

- superficie edificabile prevista dal PRIPS: 212'051 m<sup>2</sup>;
- con un grado d'attuazione dell'80%;
- si ottiene una superficie edificata di circa 169'641m<sup>2</sup>.

Un'ipotesi di occupazione futura del comparto consiste in un incremento degli addetti e una riduzione della superficie pro-capite. Prendendo atto della situazione particolare del Piano della Stampa e dei valori medi cantonali, si può ipotizzare un valore di circa 250 m<sup>2</sup>/ addetto, dal quale si ottiene:  $169'641 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = 680$  addetti.

Questo valore considera esclusivamente gli addetti del settore artigianale-industriale, ai quali bisogna aggiungere quelli derivanti dalle attività AP-CP. Per queste ultime si stima un valore totale di circa 130 addetti, di cui la maggior parte saranno legati al comparto CP3, il quale già oggi impiega circa una settantina di addetti.

**Si stima che la contenibilità teorica del Piano della Stampa sarà di ca. 810 addetti in totale.**

### **5.1.5 Piano del traffico e delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico Piano del Traffico**

#### **• Piano del traffico:**

Sono indicati gli elementi del sistema viario vincolanti sia per l'Ente pubblico che per il privato. Le strade previste si suddividono secondo la loro funzione e le rispettive geometrie:

#### Strada di Raccolta:

Via la Stampa corsie (3,50m + 3,50m) + marciapiede (1,50m) = 8,50 m

#### Strade di Servizio:

Via Fola (canile) corsie (3,25m + 3,25m) + marciapiede (1,50m) = 8,00 m;

Via la Stampa (nuova) corsie (3,00m + 3,00m) + marciapiede (1,50m) = 7,50 m;

Strada del Maglio corsie (2,50m + 2,50m) + marciapiede (1,50m) = 6,50 m;

Via la Stampa (centrale elettrica) corsie (2,40m + 2,40m) + marciapiede (1,50m) = 6,30 m;

Via Lanaggio corsie (2,25m + 2,25m) + marciapiede (1,50m) = 6,00 m;

Via Industrie (riale Cossio) corsie (2,50m + 2,50m) = 5,00 m;

Percorsi pedonali e ciclopiste: 2,00 m;

Percorsi mountain-bike, sentieri e passi pedonali: vincoli dei sedimi e dei diritti di passo pedonale pubblico.

Incrocio Ponte di Valle: delle soluzioni analizzate per la sistemazione dell'incrocio, viene presa in considerazione l'ipotesi dell'incrocio semaforico.

#### **• Piano delle attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico:**

Le attrezzature e costruzioni esistenti, sia di proprietà dei Comuni che di altri Enti (o privati), che mantengono le normative vigenti, sono:

- Serbatoio e impianti dell'azienda dell'acqua potabile a Cadro;
- Penitenziario cantonale a Cadro;
- Impianto del Consorzio di depurazione Cassarate a Lugano;
- Discarica comunale a Lugano;
- Zona AP-CP a Lugano;
- Canile La Stampa a Canobbio;
- Centro sportivo al Maglio e bocciodromo.

Il **nuovo polo sportivo e ricreativo** viene creato partendo da alcune attrezzature o edifici di interesse pubblico esistenti quali la sala multiuso (sede “Cantori delle Cime”) a Lugano e il Parco-Bosco in località Pecèv-Gereta a Canobbio.

Le **nuove zone dedicate allo sport e allo svago**, differenziate in base agli usi e al contesto fruitivo e paesaggistico, sono:

- **Attrezzature sportive e ricreative a Canobbio:** destinata alla realizzazione di attrezzature sportive e di svago (campi sportivi, aree gioco), strutture di accompagnamento alle attività (tribune, gazebi, chioschi, etc...) e relativi parcheggi;
- **Centro sportivo del Maglio a Canobbio:** è ammessa la destinazione d’uso di infrastrutture ed edifici per le attività sportive e il tempo libero, compreso l’esercizio pubblico e le attività ricettive. Sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti, riattamenti e trasformazioni di edifici per un’altezza massima di 17 metri. È pure ammessa la formazione di serre e di attività a supporto del Dicastero Servizi Urbani (DSU) della Città di Lugano;
- **Parco - lungo fiume Cassarate** che attraversa i tre comuni: sono ammesse strutture d’arredo e ricreative, nella misura in cui conformi con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesaggistica ed ambientale della zona e compatibili con la legislazione federale e cantonale. Nell’AP3 sul territorio della Città, poco più a monte del Ponte del Maglio, sarà possibile realizzare anche un ecocentro in sostituzione della riduzione di superficie in seguito all’ampliamento del penitenziario cantonale.

Per collegare i contenuti naturali del comparto e strutturare la zona Artigianale-Industriale a Cadro e Lugano, sulla sponda sinistra del Cassarate, sono previsti i corridoi verdi attrezzati.

#### - **CP3 Penitenziario cantonale**

Conseguentemente all’Esame Preliminare sono stati definiti i parametri edilizi per il comparto CP3 relativo al penitenziario cantonale. I parametri sono stati precisati a livello di NAPR e prevedono in particolare un’altezza massima alla gronda di 25 m, una distanza da confine minima di 4 m e una distanza tra edifici di 8 m. L’indice di occupazione massimo è del 60% e l’area verde minima del 15%. Il grado di sensibilità II al rumore è stato attribuito a questo comparto.

Essendo il comparto CP3 molto sensibile alle questioni e normative in termini di sicurezza, è stata ammessa una deroga alle opere di cinta affinché queste possano rispettare gli standard dell’Ufficio federale di giustizia.

Parte delle opere di cinta esistenti e che necessiteranno di interventi, si trovano all’interno dell’arretramento tecnico dal bosco di 10 m viene dunque allegata una domanda di dissodamento definitivo. Le superfici comprese all’interno del perimetro del dissodamento saranno computate nell’area del CP3e corrispondono a circa 1’869 m<sup>2</sup>.

Il documento allegato esplicita come la variante della compensazione reale in loco non sia fattibile per ragioni di sicurezza (necessità di mantenere una superficie priva di piante o arbusti all’esterno delle delimitazioni perimetrali). Tuttavia, in accordo con l’Ufficio della natura e del paesaggio, l’Ufficio dei corsi d’acqua e l’Ufficio della caccia e della pesca, verranno eseguite delle misure in favore della protezione della natura e del paesaggio lungo il torrente di Dino.

Durante la fase di aggiornamento degli atti, il Municipio ha inoltre concordato con il Dipartimento delle istituzioni e con la Sezione della logistica diversi adeguamenti di questo settore. In particolare, l’area destinata a CP3 è stata ampliata verso ovest in quanto parte del mapp. no. 885 posto sul territorio di Lugano-Cadro è ritenuto interessante per il progetto di ampliamento della struttura carceraria. Questo ampliamento garantirà un maggiore livello di sicurezza e permetterà la creazione degli accessi, dei posteggi e di ulteriori strutture ed edifici al servizio del carcere cantonale.

Sempre sul mapp. no. 885 RFD Cadro, e più precisamente nella porzione di terreno non oggetto dell’estensione del vincolo CP3, è anche stata inserita una linea di arretramento dalle strutture carcerarie affinché le prescrizioni in termini di sicurezza siano garantite. La superficie del mapp.

885 che non potrà essere edificata rimarrà comunque vincolata a zona AI in quanto sarà possibile conteggiarne gli indici e, se necessario, traslarli su fondi adiacenti. Gli edifici esistenti all'interno della linea di arretramento godono della garanzia dei diritti acquisiti.

Si precisa che i contenuti dello schema di principio e degli allegati del rapporto elaborato dal gruppo tecnico incaricato di vagliare le ipotesi di sviluppo di questo comparto non hanno carattere vincolante e le superfici in oggetto dovranno essere definite in modo dettagliato. Sempre in merito alle modifiche intervenute nell'ambito del perimetro CP3, si sottolinea che la Città di Lugano, perdendo parte della superficie destinabile all'ampliamento delle attività del Dicastero Servizi Urbani (DSU), ed in particolare delle serre e di quelle attività di supporto, ha deciso di implementare le destinazioni ammesse nel CP1.

Secondo lo stesso principio, viene prevista la possibilità di realizzare un ecocentro in corrispondenza dell'AP3 posto sul territorio della Città di Lugano in sponda sinistra del Cassarate, leggermente a monte del Ponte del Maglio.

In sintesi le attrezzature e costruzioni di interesse pubblico sono così definite:

- AP1 Serbatoi e impianti Azienda acqua potabile (vincolo a favore del Comune di Lugano);
- AP2 Attrezzature sportive e ricreative (vincolo a favore del Comune di Canobbio);
- AP3 Parco lungo Fiume Cassarate (vincolo a favore dei Comuni di Lugano e Canobbio);
- AP4 Bosco parco in località Pecèv-Gereta (vincolo a favore del Comune di Canobbio);
- AP5 Parco in località ai Piani - area di svago (vincolo a favore del Comune di Lugano);
- AP6 Consorzio depurazione Lugano-Cassarate (vincolo a favore del Comune di Lugano);
- AP7 Centralina idroelettrica (vincolo a favore del Comune di Canobbio);
- CP1 Centro sportivo il Maglio (vincolo a favore del Comune di Canobbio);
- CP2 Sala multiuso (vincolo a favore del Comune di Lugano);
- CP3 Penitenziario Cantonale (vincolo a favore di altri Enti);
- CP4 Canile La Stampa (vincolo a favore di altri Enti);
- CP5 Infrastrutture di supporto alle aziende di trasporto pubblico e stazione di pompaggio (vincolo a favore di altri Enti).

## **5.2 Esempio insediativo per l'area sportiva e di svago del Maglio**

Nell'ambito dei lavori del PRIPS è stato approfondito uno studio per lo sviluppo della possibile progettazione del comparto del Maglio, che traduca concretamente i contenuti degli indirizzi e degli strumenti progettuali e normativi prospettati nei capitoli precedenti.

Si precisa che l'esempio insediativo non è che uno tra tanti possibili scenari che verranno studiati in maniera più approfondita nel momento in cui l'ente pubblico disporrà dei sedimi dell'area del Maglio.

La valorizzazione paesaggistica dell'area sportiva e ricreativa avviene concentrando e limitando gli edifici nella zona dove già insiste l'edificio rurale del Maglio (con l'annesso ampliamento a magazzino e bocciofila) attraverso la possibilità di recupero edilizio, ampliamento e nuove costruzioni; mentre parte dell'area golenale immediatamente di contorno, sino ai limiti del bosco, già parzialmente compromessa dalla presenza dei depositi artigianali e dal deposito di inerti, dovrà essere sistemata attraverso interventi di riqualificazione ambientale per ospitare le attrezzature sportive e i parcheggi.

Il resto del lungo fiume è destinato a parco fluviale (parco-lungofiume), collegato al parco forestale (parco-bosco), già previsto dal PR di Canobbio, dove si snoda il percorso vita. La proposta progettuale portata ad esempio ha come riferimento dimensionale e gestionale il centro sportivo "Al Pradello" a Breganzona, con la previsione aggiuntiva di un campo da tennis, di una struttura pluridisciplinare (palestra con spogliatoi) e della Bocciofila, quest'ultima a gestione interamente privata.

La zona CP2 del complesso sede dei Cantori delle Cime è già prevista dal PR di Davesco come zona edificabile artigianale, così come la zona CP1 del complesso del Maglio, attualmente azionata dal PR di Canobbio come Zona Speciale. A connettere gli spazi naturali e di fruizione pubblica (Parco - Lungofiume e fascia di rispetto del Cassarate sulla sponda sinistra), intervallando i comparti edificabili della zona industriale, vengono creati dei corridoi verdi attrezzati: assi di collegamento ecologico, arredati a verde e attrezzati per il passaggio dei percorsi pedonali e ciclabili. Essi vengono considerati Attrezzature di interesse pubblico AP.

Nell'intero comprensorio del Piano della Stampa, considerate anche le AP-CP esistenti e mantenute, si può affermare che vi è stato un incremento di superfici destinate ad AP-CP. Si è infatti passati da circa 161'300 m<sup>2</sup> dai PR in vigore a circa 211'300 m<sup>2</sup> previsti dal PRIPS (aree boschive escluse). Questi aumenti, come già detto, sono dovuti per esempio a degli adeguamenti di confine, all'inserimento in AP-CP del sito dei Cantori delle Cime, all'ampliamento del perimetro del penitenziario cantonale o ancora all'ingrandimento del comparto del Maglio per meglio gestire le attività che vi sono previste o alla presa in conto delle superfici verdi a complemento del settore artigianale-industriale e a supporto delle componenti naturalistiche principali.

### **5.3 Il compendio dello stato dell'urbanizzazione**

#### **5.3.1 I PR vigenti**

Gli obiettivi del compendio dello stato dell'urbanizzazione sono i seguenti:

- costituire una fonte di informazione sulla quantità di terreno edificabile non ancora edificato;
- costituire una fonte di informazione sullo stato delle opere di urbanizzazione dei terreni edificabili non ancora edificati;
- contribuire alla gestione del PR ed al perseguimento dei suoi obiettivi;
- disporre di una documentazione di base utile per la revisione del PR.

Il compendio è stato elaborato tenendo conto dei seguenti documenti:

- piano catastale su base digitale;
- piano d'aggiornamento delle nuove edificazioni allo stato luglio 2010 (secondo indicazioni UTC);
- piani regolatori dei singoli comuni approvati dal Consiglio di Stato;-piano dei gradi di sensibilità (GS) al rumore;

Per l'elaborazione dei documenti che compongono il compendio è stata adottata la seguente procedura:

- aggiornamento del piano catastale e in particolare:
  - identificazione delle costruzioni che non figurano ancora sulla mappa catastale, ma che sono già stati costruiti o sono in corso di realizzazione
  - identificazione delle costruzioni accessorie situate su terreni senza edifici principali: in tal caso i sedimi sono considerati come terreni liberi
- delimitazione delle zone edificabili secondo il piano delle zone in vigore, suddivise secondo lo specifico colore della destinazione di zona.
- indicazione dell'area forestale (indicativa)
- delimitazione e indicazione dei terreni sufficientemente equipaggiati e senza particolari problemi.

In un'apposita tabella si sono riportate, suddivise per mappali, la zona insediativa, il comune di appartenenza, le percentuali di occupazione dei terreni e le relative superfici edificabili libere nette:

- indice di edificazione 1.00: completamente edificati;
- indice edificazione 0.50: edificati al 50%, e liberi al 50%;
- indice edificazione 0.25: edificati al 25% e liberi al 75%;
- indice edificazione 0.00: completamente liberi.

I valori riportati tendono ad apprezzare la situazione reale in modo approssimativo visto che non è possibile definire un grado di precisione superiore al 25%. Per questo motivo i valori riportati sono

da considerare quali valori indicativi, e secondo questo stesso principio sono stati utilizzati quale base per la stima della contenibilità teorica [cfr. cap. 5.1.4].

In conclusione nei PR in vigore, possono essere considerati ancora edificabili, tra terreni liberi e non completamente edificati (liberi almeno per il 50%), circa il 25% dei fondi. In questa disamina dello stato dell'urbanizzazione sono state prese in considerazione le potenzialità residue di sfruttamento espresse dal solo ambito produttivo, già azionato dai PR vigenti dei singoli comuni.

L'area sportiva sulla sponda destra del Cassarate, in quanto nuova AP-CP che comunque va a sostituire e sanare condizioni di edificazione esistenti, ma non pianificate nel dettaglio dagli strumenti attuali, non viene presa in considerazione.

### **5.3.2 II PRIPS**

Il PRIPS prevede delle modifiche agli azionamenti dei PR vigenti.

Da un lato sono previste nuove aree di espansione, a seguito di aggiornamenti dello stato di destinazione di alcune zone (p. es. la previsione di dismissione dell'Impianto di depurazione delle acque a Cadro) o rettifica di confini di zone edificabili a Lugano-Davesco; decurtazioni di zone ad uso produttivo (p. es. l'area del complesso pubblico sede dei "Cantori delle Cime", oggi in zona artigianale, mentre nel PRIPS viene pianificata quale AP-EP, oppure parte della zona AI posta in prossimità del carcere cantonale stralciata in favore della zona CP3, e quindi della futura estensione dell'infrastruttura cantonale). Aggiornando il compendio dello stato dell'urbanizzazione dei PR vigenti con le modifiche di zona previste dal PRIPS, si ottiene che gli ampliamenti previsti, e giustificati da un miglior utilizzo del suolo, non superano le riduzioni di zona.

A bilancio finale vi è una diminuzione delle aree effettivamente edificabili pari a ca. 15'500 m<sup>2</sup>.

Questa diminuzione si spiega in particolare per via del cambiamento di zona del fondo destinato ai Cantori delle Cime e di quello destinato al carcere cantonale, ad adeguamenti di confini o ancora per via dei previsti ampliamenti di terreni fruibili pubblicamente lungo le sponde del Cassarate.

Si sottolinea inoltre che si è previsto lo stralcio della zona edificabile sospesa (circa 8'000 m<sup>2</sup>) dalla decisione del CdS del 2010 relativa al PR di Davesco col fine di destinarla a AP-CP.

Per quanto riguarda la contenibilità teorica del PRIPS si rimanda al cap.5.1.4.

## **6. PROGRAMMA DI ATTUAZIONE**

### **6.1 Opere necessarie**

Si riportano le opere considerate indispensabili ai fini dell'attuazione degli obiettivi del PR:

#### Messa in sicurezza della viabilità

1. ampliamento del tratto di strada dal ponte del Maglio a conclusione di Via della Stampa (dai 6,00 m attuali sino ai 7,00 m di carreggiata di progetto) e inserimento di marciapiedi di 1,5 m di larghezza per tutto il tratto di Via della Stampa urbanizzato;
2. nuova viabilità di servizio per la parte nord dell'ambito produttivo;
3. sistemazione di Via Fola esistente;
4. sistemazione di via dell'Industria sulla sponda sinistra del riale Cossio;
5. sistemazione dell'incrocio di Ponte di Valle;
6. rifacimento del ponte del Maglio sul fiume Cassarate per questioni di sicurezza idraulica.

#### Riqualificazione ambientale e territoriale:

A-B-C. creazione di 3 assi verdi attrezzati per la mobilità lenta.

D. completamento AP3; i Municipi hanno deciso, per questioni di coerenza territoriale e pianificatoria, di ampliare il vincolo AP3 su parte di un sedime posto a nord del comparto.

E. centralina idroelettrica: nell'ambito della produzione di energia a partire da fonti rinnovabili, i Municipi hanno deciso di prevedere la possibilità di installare una centralina idroelettrica in sponda destra del Cassarate, poco più a nord del canile.

Per la realizzazione del nuovo centro sportivo al Maglio, le strutture da prevedere sono pensate basandosi sull'attuale Centro sportivo "Al Pradello" di Breganzona. Il piano prevede la ristrutturazione dell'edificio "Al Maglio" con spazi polivalenti, salette e uffici; verrà invece mantenuta la bocciofila con il bar. Il campo di calcio esistente rimarrà tale con l'aggiunta delle seguenti strutture: spazio nuova palestra con spogliatoi e spazi di servizio, nuovo campo da calcetto a 5, pista finlandese, area verde/spazio giochi e 3 campi da tennis.

Saranno realizzate pure delle infrastrutture d'accesso all'impianto sportivo ricreativo, quali una nuova strada con piazza di giro e un parcheggio la cui capacità sarà definita in funzione del progetto presentato in sede di Domanda di Costruzione ed in rispetto delle norme presenti nella Lst. Quindi per l'infrastrutturazione del Centro sportivo al Maglio si prevede:

- nuova viabilità di servizio;
- nuovo parcheggio pubblico;

Mentre per le attrezzature e gli impianti sportivi si ipotizza:

- ristrutturazione complesso del Maglio e centro Bocce;
- nuovo edificio con palestra e spogliatoi;
- nuovo campo da calcetto all'aperto in sintetico (o basket);
- tre nuovi campi da tennis all'aperto;
- una nuova pista finlandese di circa 400 m;

## **6.2 Costi**

La stima dei costi delle opere possono essere così schematizzati (numeri e lettere in corrispondenza con l'elenco e la planimetria al paragrafo precedente). Si tratta di valori indicativi elaborati in conformità con la direttiva dei piani regolatori "la sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e il programma di realizzazione".

Strade									
Oggetto	Opera				Espropriazione			Totale	Descrizione
	Lungh.	Largh.	Costo unitario	Costo parziale	Superficie	Costo unitario	Costo parziale		
	m	m	Fr./m <sup>2</sup>	Fr.	m <sup>2</sup>	Fr./m <sup>2</sup>	Fr.	Fr.	
1	1'000	1.50	300.00	450'000	910	300.00	273'000	723'000	creazione marciapiede
2	125	7.50	300.00	281'250	0	0.00	0	281'250	nuova strada
3	225	8.00	0.00	0	1160	300.00	348'000	348'000	strada esistente, solo esproprio
4	250	5.00	300.00	375'000	850	300.00	255'000	630'000	strada da sistemare
5	0	0.00	0.00	150'000	0	0.00	0	150'000	sistemazione incrocio
6	0	0.00	0.00	500'000	0	0.00	0	500'000	nuovo ponte del Maglio
<b>Tot. per opere stradali</b>								<b>2'632'250</b>	

Aree verdi e percorsi pedonali									
A	245	10.00	50.00	122'500	0	0.00	0	122'500	creazione area verde e pedonale
B	150	10.00	50.00	75'000	0	0.00	0	75'000	creazione area verde e pedonale
C	120	10.00	50.00	60'000	0	0.00	0	60'000	creazione area verde e pedonale
<b>Tot. per aree verdi</b>								<b>257'500</b>	

Infrastrutture Centro Sportivo									
	300	6.50	300.00	585'000	0	0.00	0	585'000	nuova strada interna centro sportivo
	65	35.00	200.00	455'000	0	0.00	0	455'000	nuovo parcheggio
<b>Tot. Infrastrutture centro sportivo</b>								<b>1'040'000</b>	

<b>Totale strade, aree verdi ed infrastrutture centro sportivo</b>								<b>3'929'750</b>	
--	--	--	--	--	--	--	--	------------------	--

Impianti centro sportivo									
	30	18.00	2'750.00	1'485'000	0	0.00	0	1'485'000	palestre
	15	18.00	2'300.00	621'000	0	0.00	0	621'000	spogliatoi e spazi servizio
	-	-	a corpo	1'000'000	0	0.00	0	1'000'000	ristruttur. Maglio + centro bocce
	400	2.00	50.00	40'000	0	0.00	0	40'000	pista finlandese
	24	14.00	a corpo	180'000	0	0.00	0	540'000	3 campi da tennis
	25	15.00	a corpo	250'000	0	0.00	0	250'000	1 campo da calcetto/basket
<b>Tot. per aree verdi</b>								<b>3'936'000</b>	

Altri costi									
D	0	0.00	0.00	0	3'255	Diversi*	268'150	268'150	completamento AP3 Canobbio
E	-	-	a corpo	250'000	0	0.00	0	250'000	centralina idroelettrica
<b>Tot. altri costi</b>								<b>518'150</b>	

<b>Totale generale</b>								<b>8'383'900</b>	
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	------------------	--

\*) Il calcolo del montante di esproprio per parte del mappale 669 a completamento dell'AP3 è stato definito considerando da una parte il valore al metro quadrato del terreno incolto destinato ad AP, e d'altra parte prendendo in considerazione dei montanti unitari per le edificazioni presenti sul fondo (capannone e rustichetto).

**Il costo totale delle opere è stimato quindi in 8'383'900 Fr.-.**

## 7. DISSODAMENTO

Il PRIPS si completa con l'incarto della domanda di dissodamento elaborata dalla Sezione della Logistica del DFE relativa ai fondi no. 885 e 889 RFD di Cadro. La domanda di dissodamento concerne una superficie complessiva di 1'869 mq ed è necessaria per la costruzione di una nuova delimitazione insormontabile nell'ambito della realizzazione del nuovo complesso carcerario della Stampa.

Conformemente all'art. 7 cpv. 2 LFo, e in accordo con l'Ufficio forestale del 5° Circondario, si rinuncia alla compensazione tramite rimboschimento in loco delle superfici dissodate, in ragione dell'elevato tasso di boscosità riscontrato in zona e a motivi di sicurezza.

Si è quindi optato per dei provvedimenti in favore della protezione della natura e del paesaggio lungo il torrente di Dino - in accordo con l'ufficio della natura e del paesaggio (UNP) e l'ufficio della caccia e della pesca (UCP) – ovvero l'eliminazione di due soglie in blocchi ubicate lungo il torrente Dino per favorire la risalita dei pesci nel torrente.

L'intervento è preventivato in ca. Fr. 30'000.- (+/- 10%, onorari esclusi) ed equivale approssimativamente all'importo di riferimento della tassa di compensazione di Fr.-/mq 20.- per una superficie di 1'869 mq per un importo totale di Fr. 37'380.-. Tale importo è a carico del Cantone e non dei Comuni.

## 8. COSTO DELLA PROCEDURA

I costi per la completazione della procedura fino all'approvazione della Variante di PR da parte del Consiglio di Stato, comprensivi delle spese per lo studio pianificatorio e la stesura degli atti e dei costi amministrativi assommano a Fr. 15'000.- così suddivisi.

- Onorario pianificatore per completazione atti (rappresentazioni grafiche, relazione tecnica) e accompagnamento procedura fino all'approvazione da parte del Consiglio di Stato:

Fr. 10'000.--

- Spese amministrative e di pubblicazione:

Fr. 5'000.--

**TOTALE**

**Fr. 15'000.--**

=====

## 9. CONCLUSIONI

Il Piano Regolatore Intercomunale del piano della Stampa ha seguito sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla Lst; gli atti sono stati aggiornati come descritto nel presente Messaggio e viene quindi trasmesso a codesto consesso per l'adozione di sua competenza.

Sempre nel rispetto della citata Legge, il PRIPS adottato verrà successivamente pubblicato e trascorsi i termini ricorsuali, trasmesso al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione.

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo Messaggio all'Onorando Consiglio Comunale invitandolo a voler

risolvere:

1. È adottato il Piano Regolatore Intercomunale del Piano della Stampa, relativo alle Sezioni di Davesco-Soragno e Cadro e al Comune di Canobbio, comprendente i seguenti atti:

1.1 Rappresentazioni grafiche (da votare Piano per Piano)

. Piano delle zone 1:2'000;

. Piano del Traffico e delle Attrezzature e Costruzioni d'interesse pubblico 1:2'000;

. Piano del paesaggio 1:2'000.

1.2 Norme di attuazione del PRIPS (NAPR)

1.3 Il Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo)

2. Il PRIPS é adottato nel suo complesso



3. È concesso un credito di Fr. 15'000.- per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, degli specialisti, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.
4. La spesa sarà caricata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzata in un'unica annualità.
5. Il Municipio é autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi dell'art. 34 LALPT e seguenti, di cui al punto 1 e 2.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

lic. jur. M. Delorenzi

## **10. ALLEGATI**

Allegati al presente Messaggio vi sono:

- Il Piano del Paesaggio (scala 1:5'000);
- Il Piano delle Zona (scala 1:5'000);
- Il Piano del Traffico (scala 1:5'000).