

CITTÀ DI



LUGANO

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9317

**Piano Regolatore unitario di Lugano.**

**Elaborazione del Masterplan ai sensi degli artt. 18 cpv.2 Lst e 25 RLst.**

**Richiesta di un credito di Fr. 1'414'000 per l'elaborazione del Masterplan e per l'informazione pubblica.**

---

Lugano, 1° ottobre 2015

All'On.do

Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,

Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il presente Messaggio Municipale con il quale si chiede l'avvio delle procedure necessarie all'elaborazione dello Studio di base (Masterplan) del nuovo Piano Regolatore unitario di Lugano, nonché la richiesta di un credito di Fr. 1'414'000 per sostenerne i costi fino all'elaborazione del documento definitivo e per lo svolgimento dell'informazione pubblica.

## 1. PREMESSA E CRONISTORIA

Tra le sfide poste alla Nuova Lugano in seguito alle ultime fasi aggregative, vi è indubbiamente quella di dotare la Città di uno **strumento pianificatorio unitario e coordinato per l'insieme del territorio comunale**, rispettivamente quella di affrontare, in questo contesto, **l'aggiornamento del PR di Lugano, Castagnola e Brè e dei PR dei Quartieri** aggregati di più vecchia generazione.

Già nel 2000, in accoglimento della **mozione del 1° aprile 1999 dell'on. Simonetta Perucchi-Borsa**, il Legislativo comunale aveva espresso una serie di considerazioni ed indicazioni, sottolineando in particolare la necessità di un nuovo ordinamento pianificatorio che non fosse strettamente contenuto nei limiti giurisdizionali del Comune, ma che considerasse un ambito territoriale più ampio. Si rilevava altresì la necessità che gli strumenti pianificatori d'ordine superiore (a quel tempo ci si riferiva sostanzialmente al COTAL ed al PTA – oggi ci si riferirebbe al PTL, al PVP ed al PAL2) fossero al più presto consolidati.

Dall'accoglimento della mozione del 1° aprile 1999, Lugano è ulteriormente cresciuta: come sappiamo, il processo aggregativo ha aggiunto 18 nuove sezioni in tre tappe (2004, 2008 e 2013). Queste aggregazioni hanno posto non poche sfide, anche in campo pianificatorio, modificando sostanzialmente le scale di riferimento ed apportando problemi contingenti che hanno necessitato di risposte tempestive (procedure già avviate dagli ex Comuni da concludere, differenze sostanziali tra i diversi PR - sia dal profilo materiale, sia da quello formale, diversi gradi di informatizzazione dei PR, nuove problematiche territoriali, ecc.).

Il dibattito politico e pubblico sviluppatosi negli ultimi anni sullo sviluppo della Città, sulla sua qualità urbanistica, sui beni culturali nel contesto del boom edilizio attuale e, in ultima analisi, sull'adeguatezza ed attualità dello strumento pianificatorio della Città, hanno spinto il Municipio a decidere, nella sua seduta del 22 giugno 2011, **l'avvio dei lavori per l'adozione di un Piano regolatore unico della Città, vale a dire per l'aggiornamento e la messa in sintonia del PR della Nuova Lugano**, secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica, in un'ottica di respiro regionale.

Parallelamente, è sul tappeto ed andrà affrontata la questione delle eventuali **misure di salvaguardia della pianificazione** (zone di pianificazione) che la Città potrebbe adottare a tutela degli obiettivi perseguiti, qualora necessario.

## 2. LAVORI PREPARATORI

Parallelamente ai compiti di “gestione corrente” delle diverse procedure pianificatorie ed espropriative ed all'accompagnamento dei diversi studi di carattere regionale o sovracomunale, l'attività pianificatoria della Città è quindi consistita prioritariamente

nell'elaborazione, nel consolidamento e nell'integrazione di diversi PR la cui revisione era stata avviata dagli ex Comuni nel frattempo aggregati, e meglio:

- **Breganzona:** revisione generale del PR avviata dall'ex Comune nel 2002; approvata dal CdS il 15.12.2009.  
  
Le Norme di attuazione (NAPR) sono state riscritte sulla base di quelle di Pregassona (approvato dal CdS il 1.07.2003) e di Viganello (approvato dal CdS il 07.02.2006), e predisposte come base di riferimento per le NAPR di tutti i Quartieri.
- **Davesco-Soragno:** revisione avviata dall'ex Comune nel 2001 e ripresa dalla Città; approvata dal CdS il 13.07.2010.
- **Barbengo:** revisione avviata dall'ex Comune nel 2004; approvata dal CdS il 28.10.2009; in quella sede il CdS ha richiesto delle ulteriori varianti, che sono state elaborate dalla Città e sono al vaglio del DT per l'esame preliminare.
- **Carabbia:** approvazione della revisione del PR il 14.01.2000, con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento, pure adottate dall'ex Comune e approvate dal CdS il 26.08.2008;  
  
in quella sede il CdS ha richiesto delle ulteriori varianti, che sono state elaborate dalla Città sono al vaglio del CdS per l'approvazione.
- **Villa Luganese:** revisione avviata nel 2003 e atti pubblicati nel maggio 2013. Gli atti sono stati trasmessi al CdS per l'approvazione ad inizio 2015.
- **Cadro:** approvazione della revisione del PR il 13.02.2007 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento;  
  
Varianti riprese dalla Città e in fase di adattamento a seguito dell'Esame Preliminare del DT del 10.03.2015.
- **Carona:** approvazione della revisione del PR il 17.08.2004 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento;  
  
Varianti elaborate dall'ex Comune e approvate - con nuove richieste di Varianti da elaborare - da parte del CdS il 23.01.2013. Varianti in corso.
- **Sonvico:** approvazione della revisione del PR il 28.04.2008 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento;  
  
Varianti elaborate dall'ex Comune e in parte approvate e in parte ancora all'esame preliminare del DT. Varianti in corso.
- **Valcolla:** approvazione della revisione del PR il 22.09.1992; l'ex Comune ha promosso una nuova Revisione nel 2006 e le Varianti elaborate dall'ex Comune sono all'esame preliminare del DT dal 2013. Varianti in corso.

L'opera di integrazione ed armonizzazione è proseguita progressivamente per gli altri quartieri della Città, secondo priorità e tenendo conto dello stato procedurale "ereditato" con le aggregazioni.

Il consolidamento di ognuno di questi Piani ha costituito **una tappa verso l'elaborazione del Piano regolatore unitario della Nuova Lugano**, nella misura in cui ognuno di essi, laddove possibile dal profilo procedurale e nel rispetto di scelte politiche adottate dagli ex Comuni, rispettivamente nell'ambito degli accordi aggregativi, è stato elaborato nell'ottica di un'armonizzazione formale e materiale dei Piani.

Per quanto attiene agli ulteriori lavori preparatori già avviati e portati a termine in funzione dell'allestimento e dell'adozione di un Piano regolatore della Nuova Lugano, si può pure menzionare l'importante lavoro di **informatizzazione dei diversi PR** dei tre pacchetti di aggregazioni, sostanzialmente in via di conclusione secondo gli obiettivi prefissati per quanto riguarda sia le prime due fasi aggregative, sia la fase del 2013.

In tema informatico, si stanno pure approfondendo, in collaborazione con il SOI, nuovi scenari applicativi che permetteranno possibilità più preformanti di accesso, consultazione e rappresentazione del Piani per il comprensorio dell'intera Città.

L'attività di armonizzazione dei Piani regolatori dei diversi Quartieri passa tuttavia pure dalla **raccolta sistematica dei dati** e dall'approfondimento delle diverse tematiche settoriali, ai quali il Dicastero pianificazione, ambiente e mobilità sta lavorando.

Si citano in proposito, a titolo di esempio, gli studi in corso per la riattribuzione pianificatoria delle Zone senza destinazione specifica (SDS), gli approfondimenti in materia di percorsi pedonali, le riflessioni in atto circa l'attribuzione dei gradi di sensibilità ai rumori, la definizione degli spazi riservati alle acque, lo studio sugli alloggi e, più in generale, il progressivo aggiornamento delle banche dati che forniscono indicazioni essenziali in termini di contenibilità, riserve, compendio dello stato dell'urbanizzazione, stato infrastrutturale, ecc. A tal proposito si cita in particolare l'avvio degli studi per l'allestimento del compendio dello stato dell'urbanizzazione dell'intero territorio della Nuova Lugano.

Trattasi di dati fondamentali, senza i quali un serio lavoro di aggiornamento ed armonizzazione del PR per la Nuova Lugano non può essere affrontato. Questo aspetto sarà ripreso con maggiore attenzione in seguito nel presente messaggio.

Non da ultimo, si ricorda che vi sono, nei diversi Quartieri, un **numero importante di varianti in corso** (che si situa attorno alla cinquantina): ognuna di esse viene promossa tenendo conto delle basi legali nel frattempo modificate, degli studi di valenza regionale o sovracomunale consolidati o in corso (PTL/COTAL/PTA/PAL/PAL2/PVP) e dell'obiettivo generale di armonizzazione dell'ordinamento territoriale della Nuova Lugano; ognuna di esse

contribuisce in ultima analisi ad avvicinare progressivamente gli ordinamenti pianificatori dei diversi Quartieri all'obiettivo perseguito.

Si può quindi osservare che i lavori preparatori portati a termine o in corso in vista di un ordinamento pianificatorio generale e coordinato valido per la Nuova Lugano sono parecchi ed hanno toccato più fronti di intervento.

La mole di lavoro, le risorse a disposizione (in termini finanziari e, soprattutto, umani) e le necessità contingenti poste dal processo aggregativo non hanno tuttavia consentito a tutt'oggi di avviare formalmente una procedura di aggiornamento del PR di Lugano, Castagnola e Brè, rispettivamente di una messa in sintonia complessiva dell'ordinamento pianificatorio della Nuova Lugano.

Tale aggiornamento, il cui avvio è stato deciso dal Municipio lo scorso 22 giugno 2011, da attuarsi secondo le indicazioni e gli obiettivi che il Municipio vorrà delineare, ed in parte espressi dal Consiglio comunale in occasione dell'accoglimento della mozione Perucchi-Borsa, andrà tuttavia esteso nella portata, adeguandolo al contesto della Nuova Lugano.

### **3. STATO ATTUALE DEI PIANI REGOLATORI DELLA CITTÀ**

Nelle pagine seguenti (Figura 1 e 2) sono illustrati l'**assetto territoriale attuale** della Città in base alle ultime fasi aggregative, nonché la **situazione dei Piani regolatori** delle diverse Sezioni della Città, in ordine alla loro vetustà.

A titolo puramente indicativo, ma pur sempre sintomatico della grande eterogeneità degli ordinamenti pianificatori della Città, il diagramma evidenzia pure la **durata di validità indicativa** di ogni PR<sup>1</sup>, delineato in 15 anni.

Il diagramma evidenzia come il palinsesto pianificatorio e normativo della Nuova Lugano sia oggi **estremamente eterogeneo** nei **contenuti** e nella sua **validità temporale**.

Vi sono Quartieri che dispongono di Piani regolatori ormai sostanzialmente obsoleti (**Pambio-Noranco, Pazzallo, Cimadera e Valcolla**) mentre altri (molti) dispongono di PR recenti ed in parte di nuova concezione (**Pregassona, Viganello, Cureggia, Carabbia, Bogno, Cadro e Carona**).

Altri ancora sono recentissimi (**Breganzona, Barbengo, Davesco-Soragno**).

Altri addirittura in via di consolidamento (**Villa Luganese**).

---

<sup>1</sup> La LALPT prescriveva che il PR ha una durata indeterminata (art. 40), e che lo stesso è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni (art. 41). Questa impostazione è confermata dalla nuova LSt (art. 33). In realtà, la durata media di un PR è spesso sensibilmente superiore (15 anni o più). La durata del PR dipende per altro pure dalla sussistenza o meno di un costante aggiornamento (varianti), che nel caso di Lugano, è stato costellato da innumerevoli e costanti varianti.

**Gandria, Certara e Sonvico** dispongono di PR che hanno fatto il loro corso e necessiteranno di una prossima revisione.

Il PR di **Lugano, Castagnola e Brè**, pur datando del 1986, costituisce un caso particolare, poiché, ancorché innegabilmente datato, è stato costantemente aggiornato ed adeguato alle diverse esigenze e modifiche legislative intervenute negli anni.

Dal profilo tecnico, ancorché indubbiamente suscettibile di un necessario aggiornamento alle mutate condizioni ed alle basi legali nel frattempo entrate in vigore, si ritiene che sia tutt'oggi uno dei migliori Piani regolatori del Cantone.

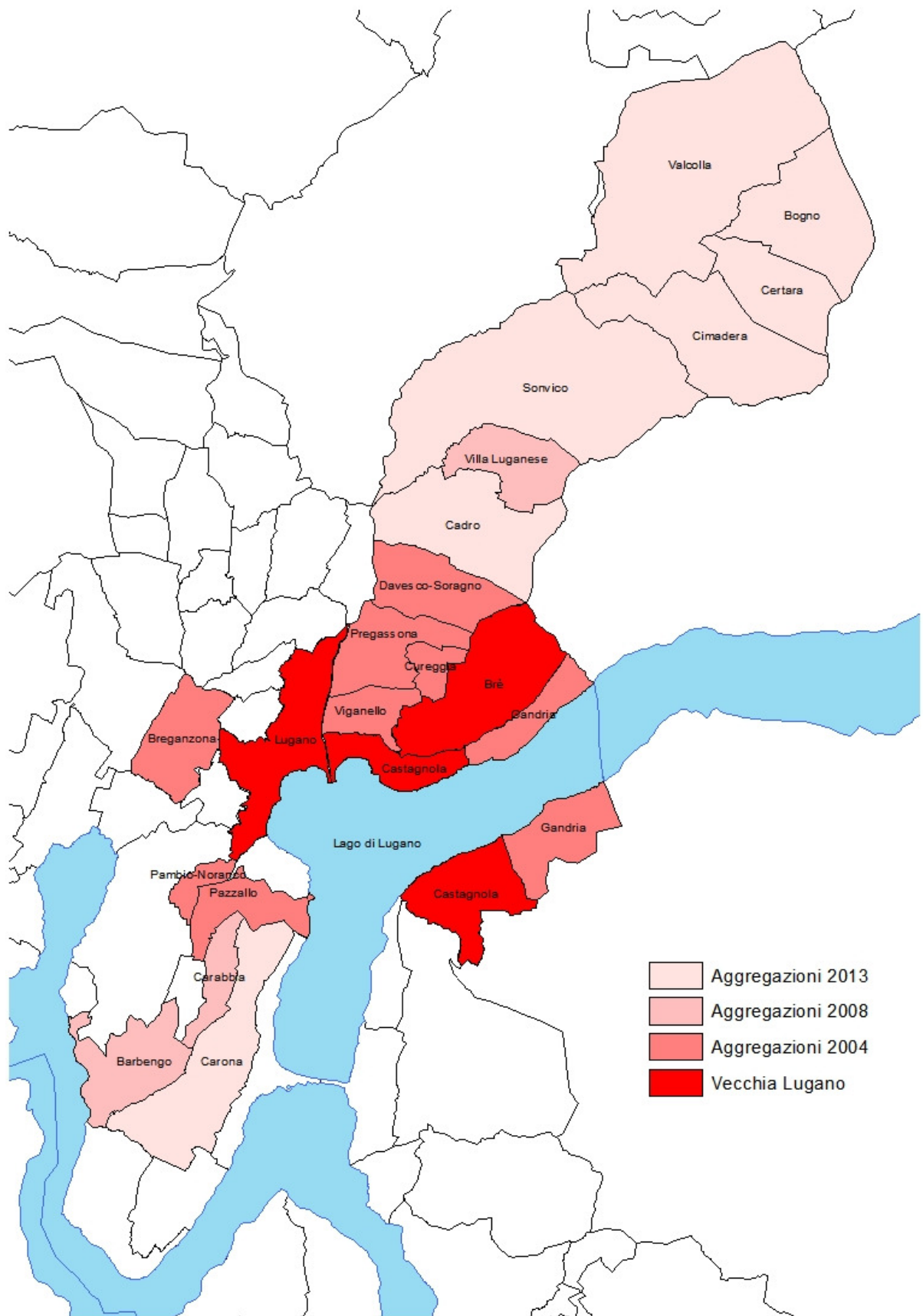
Oltre alle procedure pianificatorie a livello comunale, Lugano è coinvolta anche in varie pianificazioni intercomunali.

Il Comune di Lugano partecipa pianificazione intercomunale del Pian Scairolo, gestita dalla **Commissione Intercomunale di Pianificazione del Pian Scairolo (CIPPS)**. La Commissione è stata costituita nel 2004 tra i Comuni di Lugano, Collina d'Oro, Grancia e Barbengo (poi aggregato a Lugano). Gli atti sono stati trasmessi al Dipartimento del Territorio il 30 marzo 2012 per l'Esame Preliminare. Lo stesso è stato rilasciato il 31 ottobre 2012. A fine 2014 sono stati licenziati i Messaggi municipali all'indirizzo dei rispettivi Consigli comunali per l'adozione degli atti definitivi.

Il **Piano Regolatore Intercomunale del Piano della Stampa (PRIPS)** coinvolge i Comuni di Lugano, Canobbio e dell'allora Comune di Cadro, ora parte integrante della Città. La pianificazione era stata avviata nel 2008 e gli atti erano stati inoltrati al Dipartimento del Territorio per un Esame Preliminare il 26 gennaio 2012. L'EP è stato rilasciato dal Dipartimento il 2 luglio 2013. La pubblicazione degli atti presso il DPAM è avvenuta tra l'11 ottobre e il 9 novembre 2013 e una serata pubblica si è svolta il 10 ottobre 2013. Il Messaggio municipale all'indirizzo dei rispettivi Consigli comunali è stato licenziato ad inizio gennaio 2015.

I Comuni di Lugano, Porza e Canobbio hanno stipulato una convenzione nel dicembre 2005 per la Pianificazione intercomunale del Comparto Cornaredo, diventato poi **Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC)**. Il PR intercomunale è stato approvato dal CdS il 30 giugno 2012. A seguito dell'approvazione del PR, è stata fondata l'Agenzia NQC.

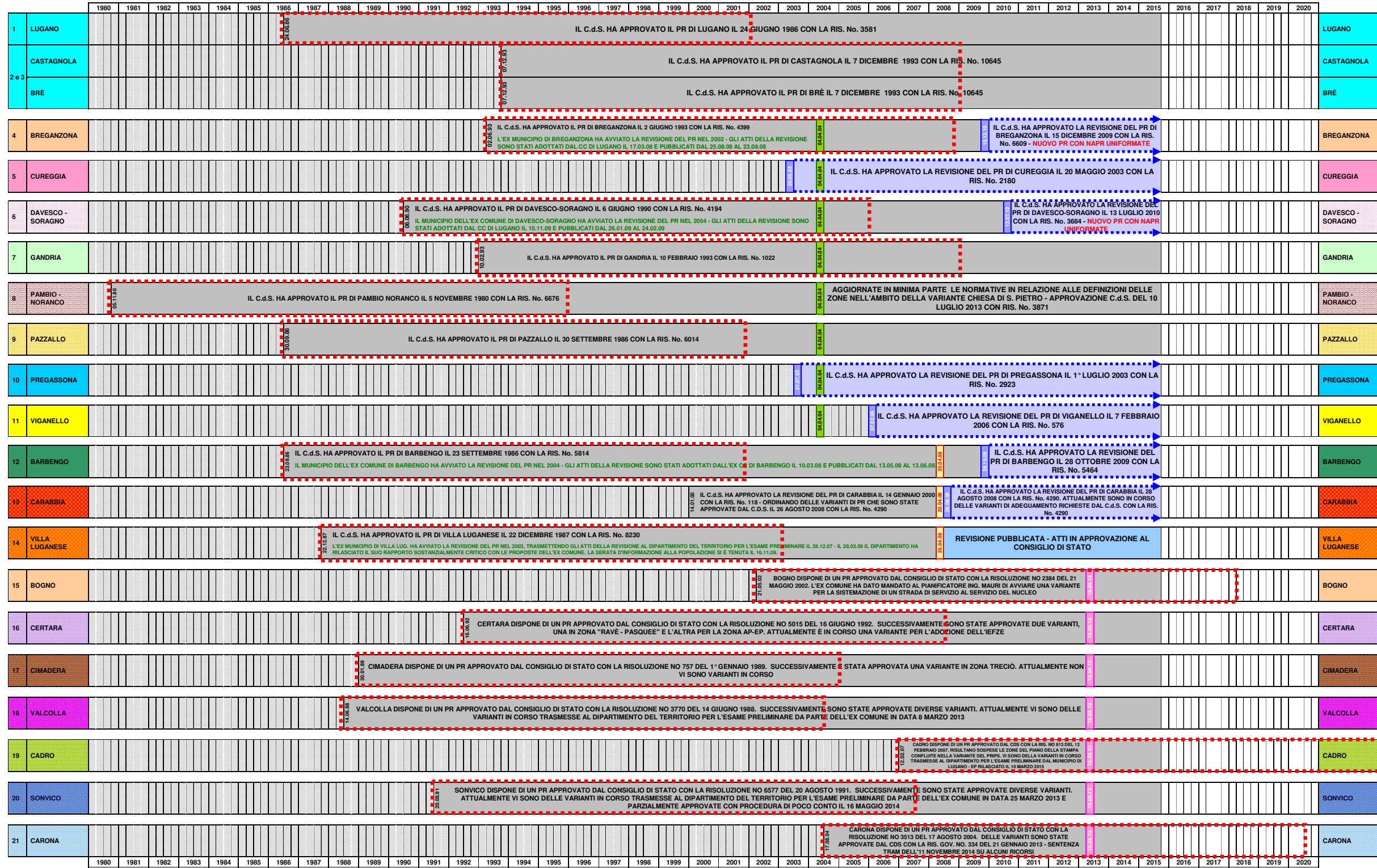
Il Comune di Lugano, infine, è attivo nella pianificazione intercomunale con Massagno per il comparto della **Stazione di Lugano e la Trincea di Massagno (StazLu-TriMa)**, avviata nel 2005. Attualmente è in fase di allestimento, a seguito della realizzazione di un Masterplan, la variante di PR intercomunale TriMa e la variante StazLu 2 solo su territorio di Lugano.



**FIGURA 1: TERRITORIO DELLA NUOVA LUGANO A SEGUITO DELLE VARIE FASI AGGREGATIVE.**

PIANO REGOLATORE DELLA CITTÀ DI LUGANO - STATO DEI PIANI REGOLATORI DELLE SEZIONI

STATO: AGOSTO 2015



PIANI REGOLATORI INTEROCUMUNALI

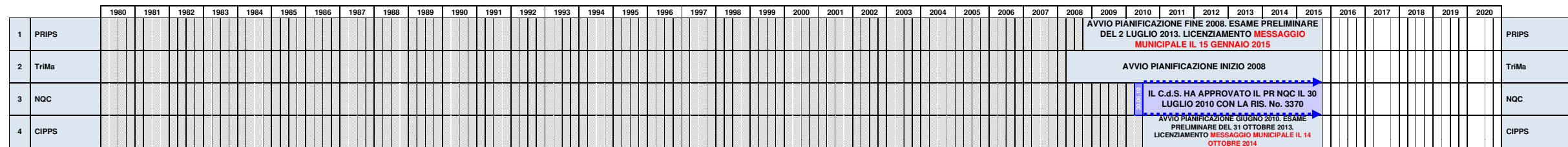


FIGURA 2: STATO DEI PIANI REGOLATORI DI OGNI SEZIONE.



## 4. CONCETTO PIANIFICATORIO E BASI LEGALI

### IL PIANO REGOLATORE UNITARIO

In più occasioni, si è potuto osservare che l'obiettivo dell'integrazione di tutti i Piani regolatori per l'insieme del territorio della Città potrà essere raggiunto solo gradualmente e sull'arco di un processo che durerà diversi anni.

Ad un'armonizzazione complessiva ed in tempi brevi per l'intero comprensorio cittadino si frappongono non solo problemi di natura tecnica (diversa età e concezione dei PR, necessità di garantire il principio della stabilità dei Piani, rispettivamente della sicurezza del diritto per i PR più recenti), bensì anche altre difficoltà (impegni politici intervenuti in sede di trattative per le aggregazioni circa il mantenimento dei PR per un certo lasso di tempo<sup>2</sup>, sovraccarico politico ed amministrativo necessario, tempi necessari al riassetto delle strategie in termini di attrezzature ed infrastrutture pubbliche per l'intero nuovo comprensorio comunale, necessità di disporre di un quadro pianificatorio regionale e sovracomunale sufficientemente consolidato, ecc.).

Ciò non toglie che l'obiettivo dell'aggiornamento del PR di Lugano, Castagnola e Brè, rispettivamente l'armonizzazione degli ordinamenti pianificatori della Nuova Lugano nel suo complesso, siano da considerare prioritari.

Con l'avvenuta assunzione delle procedure pianificatore in corso nei diversi quartieri PR, la progressiva informatizzazione dei diversi PR e, non da ultimo, con il consolidamento dei principali strumenti pianificatori d'ordine superiore con incidenza sull'agglomerato di Lugano (revisione del Piano direttore cantonale, PTL/COTAL/PTA/PAL/PAL2/PVP), sono ora dati i presupposti per affrontare la prossima tappa di armonizzazione dell'ordinamento pianificatorio della Nuova Lugano.

Si tratta di un progetto importante, di notevole portata strategica, che dovrà considerare l'ordinamento politico-istituzionale odierno, tener conto del Programma d'agglomerato del Luganese ed essere in sintonia con quanto si sta delineando a livello di Nuova politica regionale (ERS). Non da ultimo, la revisione del Piano Regolatore della Nuova Lugano dovrà essere coordinato con il programma d'investimenti della Città previsto per le prossime legislature. Si tratta quindi di un progetto molto impegnativo dal profilo politico e amministrativo, per il quale non esistono, a livello ticinese (e forse svizzero) esempi paragonabili.

---

<sup>2</sup> Per i Comuni divenuti quartieri in tempi più recenti, le schede sottoscritte dai rispettivi Municipi riportano quasi sempre assicurazioni del genere "mantenimento degli ordinamenti del Piano regolatore per un periodo di 10 anni, salvo i necessari adattamenti" oppure "non stravolgere a medio/lungo termine i concetti pianificatori che regolano il PR", ecc.

In questo contesto, l'avvio della revisione del PR della Nuova Lugano, potrà essere accompagnato da misure di salvaguardia della pianificazione, e segnatamente da zone di pianificazione, le quali dovranno tuttavia rispettare i requisiti posti dalla Costituzione federale (art. 26 Cost. fed), vale a dire fondarsi su una base legale, essere giustificate da un interesse pubblico preponderante e rispettare il principio di proporzionalità.

Quest'ultimo requisito (la proporzionalità) riveste notevole rilievo alla luce della giurisprudenza, che esamina con particolare attenzione se la scheda descrittiva che accompagna la zona ne rispetti o meno il principio: la giurisprudenza esige al riguardo che essa risulti **ragionevole, idonea e necessaria**, segnatamente che non sacrifichi in maniera sproporzionata l'interesse privato contrapposto (Decisione TPT 90.2007.36 del 14 gennaio 2008, cons. 4.3).

Le basi legali federali e cantonali in materia di pianificazione del territorio (LPT, LST) impongono ad ogni Comune l'**obbligo di pianificare** il proprio territorio, coordinandolo con i Comuni vicini.

Ciò non significa tuttavia che il PR debba essere *unico*, nel senso di un Piano generale ed omnicomprensivo per l'intero comprensorio comunale: è infatti ipotizzabile la suddivisione del territorio in **settori di pianificazione**, che nel caso di Lugano potrebbero essere sostanzialmente congruenti ai diversi Quartieri della Nuova Lugano, rispettivamente essere stabiliti sulla base di criteri di ordine territoriale o organizzativo.

È d'altronde quanto la "vecchia" Lugano conosce da tempo, nella misura in cui il proprio ordinamento pianificatorio è suddiviso per Sezioni, senza scompensi o problemi particolari (Lugano e Castagnola / Brè).

Dal profilo puramente tecnico, e quindi senza considerarne le valutazioni d'ordine politico, l'eventuale abbandono della ripartizione della pianificazione in Sezioni o Quartieri porrebbe problemi pratici piuttosto rilevanti: si pensi, per esempio, alla necessità di una dispendiosa revisione fondiaria (oggi vi sono nelle diverse Sezioni, innumerevoli mappali che hanno lo stesso numero), alla necessità di comunque suddividere il territorio in comparti che permettano la rappresentazione grafica (i Piani sono generalmente vincolanti a scala 1:2000), l'amministrazione e la gestione (senza voler scomodare gli arrondissement parigini, si menzionano i Kreis zurighesi), oppure alla necessità di adeguare in misura ancora più incisiva rispetto a quanto si ipotizza attualmente lo stradario e la toponomastica, con tutte le conseguenze che ne derivano.

Si ritiene quindi che più che *unico*, il PR della Nuova Lugano debba essere *unitario* e coordinato, con obiettivi ed indirizzi comuni, declinati tenuto conto del contesto a seconda delle caratteristiche di ogni Quartiere.

## STRATEGIA DI INTERVENTO PER L'ELABORAZIONE DEL PIANO REGOLATORE UNITARIO E BASI LEGALI

Sulla base del lavoro preparatorio sin qui già svolto, considerate le indicazioni espresse dal Legislativo comunale in occasione dell'accoglimento della mozione Perucchi-Borsa nel 2000, tenuto conto della nuova situazione territoriale dopo le recenti tappe aggregative e preso atto del consolidamento dei principali strumenti pianificatori d'ordine superiore, il Municipio sottopone al Consiglio comunale un **concetto operativo** per affrontare in modo coordinato ed organico le prossime tappe di aggiornamento ed armonizzazione dello strumento pianificatorio della Città.

**La strategia consiste sostanzialmente, in una prima fase, nell'elaborazione di uno *Studio di base* (o Masterplan) con valenza di pianificazione direttrice comunale, valido per l'insieme del territorio della Nuova Lugano, elaborato nel contesto territoriale regionale che definisca gli obiettivi e le linee di sviluppo territoriale ed urbanistico della Città per i prossimi 15-20 anni, secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica.**

**Sulla base di questo Masterplan (Piano direttore comunale) verrebbero successivamente promosse, secondo tappe da definire e secondo le procedure previste dalla Lst, le revisioni delle diverse Sezioni della Città, singolarmente o a pacchetti, a seconda del loro grado di obsolescenza, delle affinità territoriali e tenuto conto delle risorse disponibili.**

### *IL PIANO REGOLATORE SECONDO LA NUOVA LST*

Secondo la nuova **Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)** entrata in vigore il 1° gennaio 2012 e in sostituzione della Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), la pianificazione del territorio di competenza comunale è regolata dagli artt. 18 e seguenti.

In particolare, l'**art. 18** prevede che i comuni “possono preliminarmente elaborare studi di base che prospettano visioni ed indirizzi della pianificazione futura” (art. 18 cpv. 2 Lst).

Questi **studi di base**, secondo quanto meglio specificato **dall'art. 25 del Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale (RLst)**, devono stabilire le grandi opzioni di organizzazione territoriale e non soggiacciono per legge ad una procedura di informazione e partecipazione. La loro approvazione spetta unicamente al Municipio.

Il PR di nuova generazione, secondo l'art. 19 Lst, stabilisce “*scopo, luogo e misura dell'uso del suolo; esso è commisurato alla capacità finanziaria del Comune*” (art. 19 cpv. 1 Lst). Il PR si compone di tre elementi vincolanti (art. 19 cpv. 2 Lst):

- piano delle zone;
- piano dell'urbanizzazione, corredato dal programma d'urbanizzazione;
- regolamento edilizio.

Questi documenti saranno accompagnati da un rapporto di pianificazione che ha carattere indicativo (art. 19 cpv. 3 Lst).

Le novità più importanti rispetto a quanto era stabilito dalla LALPT, sono l'eliminazione dei piani del traffico, AP/EP e del paesaggio. Gli elementi del piano del paesaggio e le AP/EP vengono inseriti nel **Piano delle zone** secondo le nuove definizioni (stabilite dal Consiglio di Stato) previste dagli **artt. 20 Lst e 27 RLst**:

- zona per l'abitazione;
- zona per il lavoro;
- zona degli spazi liberi;
- zona per il tempo libero;
- zona per scopi pubblici;
- zona di pericolo;
- zona per estrazioni o discariche;
- zona agricola;
- zona di protezione;
- zona forestale;
- zona di riserva;
- zona senza destinazione specifica.

Sono ad ogni modo "ammesse le zone miste e le sovrapposizioni di zona, se conformi agli scopi e ai principi della pianificazione del territorio" (art. 20 cpv. 4 Lst).

Il nuovo **Piano dell'urbanizzazione** dovrà riportare i seguenti elementi (**art. 28 RLst**):

- la rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali e ciclabili, sentieri e passi pedonali, posteggi pubblici, linee di arretramento e di costruzione e le alberature);
- lo schema del piano generale di smaltimento delle acque;
- lo schema della rete per l'approvvigionamento idrico (distribuzione di acqua potabile) e di quella per la distribuzione di elettricità e di altre energie (teleriscaldamento, gas, eccetera);
- può essere stabilita anche la rete dei mezzi pubblici di trasporto (l'area ferroviaria e le stazioni dei trasporti su rotaia, le fermate dei trasporti su gomma, l'area e la stazione aeroportuale per il trasporto aereo, l'attracco e l'imbarcadero per i trasporti su acqua, la stazione di partenza e d'arrivo, i piloni, l'asse della teleferica o funivia per i trasporti su filo).

Importante anche l'introduzione del **programma d'urbanizzazione**, specificato dall'**art. 29 RLst**. Questo documento, vincolante unicamente per il Municipio, "*stabilisce per ogni zona e per ogni comparto da urbanizzare, almeno il termine (art. 37 Lst) e l'ordine entro il quale l'ente pubblico intende mettere a disposizione le opere necessarie*" (art. 29 cpv. 1 RLst).

Il **regolamento edilizio** sostituisce la vecchia concezione prevista dalla LALPT delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) e “*comprende le norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare quelle relative al piano delle zone e al piano dell’urbanizzazione*” (art. 23 cpv. 1 Lst).

Infine il **rapporto di pianificazione** è “*un documento di analisi della situazione, di formulazione degli obiettivi di sviluppo e di motivazione delle scelte del Comune*” (art. 31 RLst). Nel rapporto bisogna mostrare come si sia tenuto conto, nella pianificazione comunale, dei “*suggerimenti provenienti dalla popolazione (art. 4 cpv. 2 LPT), dei piani settoriali e delle concezioni della Confederazione (art. 13 LPT), del piano direttore (art. 8 LPT) e delle altre esigenze poste dal diritto federale, in particolare la ponderazione degli interessi (art. 3 Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000, OPT) e la protezione dell’ambiente (art. 47 OPT)*” (art. 24 Lst).

L’art. 24 della Lst prevede inoltre che il rapporto di pianificazione debba riportare anche i costi delle opere previste dal PR e le relative modalità di finanziamento, come pure le priorità di realizzazione.

Le informazioni riportate nel rapporto di pianificazione hanno tuttavia valore indicativo (art. 24 cpv. 2 Lst).

#### COMPENSAZIONE DEI VANTAGGI E SVANTAGGI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE

Con la votazione del 3 marzo 2013, la popolazione e i Cantoni hanno accettato la revisione parziale della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT). Tra i principali temi oggetti di modifica vi era la questione dello sviluppo degli insediamenti e la gestione delle zone edificabili. In particolare, le nuove disposizioni mirano a una gestione parsimoniosa del suolo, a fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché a promuovere insediamenti compatti e di alta qualità. La LPT esige nello specifico che vengano mobilitate le riserve di terreni liberi o sottosfruttati per soddisfare le nuove esigenze per l’abitazione e il lavoro. Le nuove norme introdotte dalla LPT stabiliscono inoltre l’obbligo per i Cantoni di predisporre una base legale per il prelievo del plusvalore generato dai vantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio. Le modifiche sono entrate in vigore il 1° maggio 2014 e, pertanto, i Cantoni hanno l’obbligo di adattare la propria legislazione ai nuovi principi federali.

Il principio della **compensazione dei vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione** è stato introdotto nella Legge cantonale sullo sviluppo territoriale e le nuove norme (artt. 92 e segg.) sono entrati in vigore formalmente il 10 febbraio 2015.

La modifica prevede che a tutte le procedure pianificatorie in corso che devono ancora essere votate dai Legislativi comunali si applichi la compensazione dei vantaggi e degli svantaggi, in

termini di aumento o diminuzione di valore, che un terreno ottiene grazie alla pianificazione. Fino ad ora, la Legge prevedeva unicamente una compensazione degli svantaggi (riduzione dei potenziali edificatori o limitazioni d'uso, dezonamenti, espropriazioni, ecc.).

Secondo l'art. 93 Lst, è considerato un vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 100'000.- derivante:

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0.2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1.5 punti dell'indice di edificabilità;
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importate.

Sono per contro esenti da contributo i terreni il cui aumento di valore è inferiore a fr. 100'000.-.

Il contributo previsto dalla Lst ammonta:

- a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile;
- b) al 20% del plusvalore:
  - nei casi di modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0.2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1.5 punti dell'indice di edificabilità, oppure
  - nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

I proventi del contributo di plusvalore – valutato dai Comuni tramite un esito peritale ed esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno – saranno ripartiti per 2/3 ai Comuni e 1/3 al Cantone. Essi dovranno essere destinati a misure di sviluppo territoriale qualificante, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.

*LA PROCEDURA ORDINARIA D'ELABORAZIONE DEL PIANO REGOLATORE*

La procedura ordinaria prevista dagli artt. 25-33 Lst è riassunta nella Figura 3.

**ITER PROCEDURALE DI ADOZIONE DEL PIANO (PROCEDURA ORDINARIA)**

1	Municipio decide l'avvio della revisione del PR.
2	Municipio approva gli atti del PR.
3	Trasmissione atti al Dipartimento del Territorio per Esame Preliminare. (Art. 25 cpv. 2 Lst e art. 32 RLst)
4	Esame Preliminare rilasciato dal Dipartimento del Territorio.
5	Informazione alla popolazione (Art. 26 Lst e art. 35 RLst).
6	Trasmissione atti del PR con Messaggio Municipale alla Commissione della Pianificazione del Consiglio Comunale (Art. 27 cpv.1 Lst e art. 36 cpv. 1 RLst).
7	Rapporto Commissione della Pianificazione.
8	Adozione PR in Consiglio Comunale (Art. 27 cpv. 1 Lst).
9	Pubblicazione degli atti per 30 giorni (Art. 27 cpv. 2 Lst e art. 36 cpv. 2 e 3 RLst).
10	Trasmissione atti al Consiglio di Stato per approvazione (Art. 27 cpv. 3 Lst e art. 37 RLst).  Messaggio Municipale Rapporto della Commissione comunale Estratto risoluzioni Consiglio Comunale Documenti comprovanti l'avvenuta pubblicazione.  3 copie atti del PR, delle quali 2 da ritornare firmate. - piano delle zone e dell'urbanizzazione - regolamento edilizio - programma d'urbanizzazione - rapporto di pianificazione - studi di base e studi specialistici
	Eventuali ricorsi da trasmettere al Consiglio di Stato (Art. 28 Lst e art. 38 RLst).
11	Approvazione Consiglio di Stato (Art. 29 Lst e art. 39 RLst).
12	PR entrato in vigore, procedura conclusa (Art. 31 Lst).
13	Ricorsi al TRAM (Art. 30 Lst) senza effetto sospensivo (Art. 31 cpv. 2 Lst).

Figura 3: Iter procedurale Piano Regolatore

L'art. 25 cpv. 2 Lst prevede che per l'elaborazione di un piano regolatore, il Municipio "sottopone al Dipartimento un **piano di indirizzo** per una verifica d'ordine generale" (Esame preliminare, art. 25 cpv. 2 Lst). Il RLst stabilisce che "il piano d'indirizzo, concretizzando le opzioni indicate dallo studio di base, esprime gli orientamenti ed i contenuti del piano regolatore in allestimento" (art. 32 cpv. 1 RLst).

Questo Piano di indirizzo avrà quindi un *carattere indicativo*, senza stabilire concretamente tutte le scelte pianificatorie. Esso, difatti, si compone di un **rapporto** e di **rappresentazioni grafiche**. Il rapporto “*sintetizza studi, indagini di base ed il compendio dello stato dell’urbanizzazione; espone obiettivi, indirizzi e opzioni di sviluppo, indica le aree oggetto d’analisi e o interventi particolari, informa su eventuali conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini e sulla avvenuta ponderazione degli interessi*” (art. 33 cpv. 1a RLst). Le rappresentazioni grafiche “*visualizzano gli indirizzi delle utilizzazioni e delle protezioni ed i vincoli prospettati dal rapporto; esse sono di regola in scala 1:5000*” (art. 33 cpv. 1b RLst).

Le rappresentazioni grafiche saranno da trasmettere anche in formato informatico. Si rammenta a tal proposito che l’art. 117 RLst prevede che, a partire dal **1° gennaio 2017**, i Comuni potranno presentare al Consiglio di Stato unicamente geodati digitali.

Allo stesso modo, l’art. 110 Lst prevede che il piano e il programma dell’urbanizzazione “*devono essere adottati al più tardi entro cinque anni dall’entrata in vigore*” della legge (art. 109 Lst). Ciò significa che la procedura di adozione di un nuovo PR secondo i requisiti della Lst dovrebbe concludersi entro il **1° gennaio 2017**.

Infine, si richiama l’art. 89 Lst, il quale stabilisce che i piani regolatori intercomunali e quelli dei Comuni aggregati possono beneficiare di un **contributo finanziario** stabilito in base alla forza finanziaria del Comune fino ad un massimo **del 30% e per un massimo di 500'000 fr.**

#### *LA PIANIFICAZIONE DIRETTRICE COMUNALE (STUDIO DI BASE)*

Lo **Studio di base**, trova quindi il suo fondamento nei disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) entrata in vigore il 1° gennaio 2012.

Lo Studio di base (art. 18 cpv. 2 Lst), che costituisce in sostanza la base su cui verrà elaborato l’aggiornamento del PR, affronterebbe il territorio della nuova Lugano nel suo complesso, sia in termini di analisi (sviluppo demografico, contenibilità, potenziali e riserve, situazione infrastrutturale, urbanizzazione, aree pubbliche, traffico, rumori, componenti naturali e culturali, bosco, agricoltura, ecc.), sia in termini di obiettivi ed indirizzi (insediamenti, qualità urbanistica, mobilità, ambiente, socialità, programma di realizzazione e finanziario, ecc.). Gli obiettivi generali e gli studi specifici su cui si fonderà lo Studio di base o Piano direttore comunale, saranno meglio presentati in seguito nel presente messaggio.

Occorre sottolineare che lo Studio di base non sorgerebbe dal nulla, ma si fonderebbe, oltre che sugli obiettivi in materia di sviluppo territoriale definiti a livello politico, anche sui numerosi studi, concetti ed obiettivi sviluppati negli scorsi anni a livello di pianificazione d’ordine superiore (Piano direttore, PTL, COTAL, PTA, PAL, PAL2, PVP, ecc.), integrando quei comparti che sono già allo studio (NQC, Pian Scairolo, StazLu, Trima, Piano della Stampa, ecc.).



Pure da menzionare sono i numerosi contributi di studio su Lugano ed il suo agglomerato che sono stati svolti negli scorsi anni, che costituiscono importanti basi concettuali di riferimento ed indirizzo: si citano, a titolo di esempio, “*Lo sviluppo della regione urbana del Luganese*” di Angelo Rossi, oppure il recente studio “*LNL – La Nuova Lugano – Visioni, sfide e territorio della Città*”, a cura dell’Università della Svizzera italiana – Accademia d’architettura di Mendrisio, lo studio sulla *situazione socio economica della popolazione residente* realizzato dalla Città di Lugano in collaborazione con Tiresia, “*La città e gli anziani*” realizzato da UrbAging, e, infine, lo Studio dell’alloggio e della povertà dell’ing. Rovelli.

È importante sottolineare che il Masterplan non è uno studio accademico volto alle semplice conoscenza e descrizione del territorio, ma si tratta bensì di uno strumento programmatico (pianificatorio e politico) volto a delineare lo sviluppo futuro della Nuova Lugano per meglio rispondere alle esigenze dei cittadini e rafforzare l’efficienza della gestione del territorio.

Sulla base della pianificazione direttrice (Studio di base – Masterplan), che costituirebbe una sorta di tela di fondo, valida per l’intero comprensorio cittadino, verrebbero progressivamente elaborati ed adottati, secondo i disposti della Lst, gli aggiornamenti dei diversi Quartieri, secondo le priorità date dalla loro obsolescenza e sulla base di un programma stabilito dal Municipio sull’arco della legislatura.

Lo Studio di base **non** costituisce quindi ancora un Piano avente la forma ed i contenuti degli atti definitivi di un PR, nella misura in cui esso è volto innanzitutto a **delineare le linee di azione generali** dell’aggiornamento ed a **coordinare le diverse componenti settoriali del PR**, il suo grado di dettaglio deve essere sufficientemente determinato da permettere di delineare l’ordinamento generale (al quale i successivi studi dovranno adeguarsi), ma deve pure essere sufficientemente flessibile da permettere alla singole pianificazioni di trovare, all’interno del quadro di sviluppo generale, soluzioni pianificatorie adeguate alle circostanze ed agli obiettivi locali.

Lo Studio di base può e deve estendere le sue indagini all’agglomerato e delineare i possibili e gli auspicati scenari di sviluppo **ben oltre agli stretti confini cittadini**.

La strategia sopra esposta permette di affrontare l’aggiornamento e l’armonizzazione del PR della Nuova Lugano in modo coordinato e globale: in questo modo, sarà possibile sviluppare le necessarie analisi, previsioni, indirizzi ed obiettivi **validi per l’intero territorio**, ed elaborare i necessari adeguamenti, senza per questo porre immediatamente mano ai Piani regolatori più recenti o addirittura ancora in fase di approvazione, nel rispetto del principio della sicurezza del diritto.

Progressivamente, sull’arco di alcuni anni, i PR dei singoli quartieri saranno armonizzati, nella forma e nei contenuti, **secondo gli obiettivi definiti dallo Studio di base**, concretizzando in questo modo l’obiettivo di un ordinamento pianificatorio complessivo, coordinato per l’intera Nuova Lugano.

Come indicato, i contenuti dello Studio di base ed il programma di lavoro saranno stabiliti dal Municipio, sulla base di priorità definite sull'arco della legislatura.

## **5. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLO STUDIO DI BASE**

### OBIETTIVI GENERICI

Gli obiettivi strategici generali sono già stati delineati dal Municipio con la sua risoluzione dello scorso 22 giugno 2011, laddove si indica che si intende avviare l'integrazione di tutti i PR della Città in un nuovo Piano regolatore *secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica*.

A partire da questo indirizzo strategico, andranno sviluppati gli obiettivi specifici che si intendono raggiungere con la revisione del Piano Regolatore della Nuova Lugano (PR unitario).

Nella definizione degli obiettivi andranno integrati gli indirizzi delineati dal Municipio nelle proprie linee direttive, rispettivamente negli obiettivi di legislatura.

I settori che verranno sottoposti ad analisi e per i quali si stabiliranno le strategie di sviluppo abbracciano la socialità, l'economia e l'ambiente e toccano molteplici aspetti settoriali:

- scuola, salute, sicurezza, cultura, identità, anziani, alloggio ecc.
- centralità urbanistiche, commercio, produzione, servizi, turismo, servizi pubblici, infrastrutture, ecc.
- paesaggio, agricoltura, natura, pericoli naturali, bosco, ecc.
- trasporti pubblici, mobilità (individuale e lenta).

Di principio, si tratterà in particolare di:

- definire le grandi linee e gli obiettivi generali della Nuova Lugano in materia di sviluppo territoriale e modello urbanistico, nel contesto dell'area metropolitana luganese individuata dal Piano direttore cantonale, dal concetto di sviluppo territoriale della Confederazione e dal Programma d'agglomerato di seconda generazione (PAL2), in sintonia con gli ordinamenti e le strategie di sviluppo dei Comuni della cintura individuati dalla Pianificazione di ordine superiore, secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica;
- definire le linee di sviluppo del Polo di Lugano per i prossimi 10-15 anni;
- orientare lo sviluppo della Città valorizzando i suoi punti forti e ottimizzare lo sfruttamento del territorio,
- dotare progressivamente la Città di Lugano di un Piano regolatore unitario, sistematico e coordinato per tutte le Sezioni che la compongono;
- aggiornare gli ordinamenti pianificatori dei diversi Quartieri alle basi legali nel frattempo modificate, in particolare la nuova Legge sullo sviluppo territoriale entrata in vigore il 1° gennaio 2012;

- adeguare il PR della Nuova Lugano agli obiettivi, alle indicazioni ed alle misure definite dagli studi sin qui svolti (PTL, COTAL, PTA, PAL, PAL2, PVP, ecc.);
- integrare negli obiettivi e nel modello urbanistico della Nuova Lugano le aree oggetto di studi di dettaglio, particolareggiati o intercomunali (Pian Scairolo, NQC, StazLu-Trima, Piano della Stampa, ecc.);
- informatizzare il PR conformemente alle direttive cantonali ed elaborare una visualizzazione di nuova concezione (3D).

## LO SVILUPPO SOSTENIBILE

Dal punto di vista dei contenuti, oltre all'adeguarsi alle nuove leggi cantonali, il nuovo PR di Lugano, e di conseguenza il Masterplan, dovrà integrare i concetti e gli obiettivi di sviluppo sostenibile sanciti dalla Costituzione federale (artt. 2 "scopo" e 73 "sviluppo sostenibile" Cost.), in particolare la necessità di operare *"a favore di un rapporto durevolmente equilibrato tra la natura, la sua capacità di rinnovamento e la sua utilizzazione da parte dell'uomo"*, dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (artt. 1 "scopi" e 3 "principi pianificatori" LPT) e dalla Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (art. 1 "scopo" Lst).

Dal 1997 il Consiglio federale si è dotato di una strategia che permette di coordinare gli sforzi a favore dello sviluppo sostenibile in tutto il paese, passando dai tre livelli amministrativi e politici: Confederazione, Cantone e Comune. Per la concretizzazione di uno sviluppo sostenibile è però fondamentale anche il coinvolgimento della popolazione e della società civile, come pure degli imprenditori e dell'economia privata.

L'attuazione della politica di sviluppo sostenibile è affidata in particolare all'Ufficio dello sviluppo territoriale (ARE).

Il Piano d'azione 2012-2015 si concentra su 10 campi specifici di intervento (fonte: [www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)):

1. proteggere il clima e gestire i pericoli naturali;
2. ridurre il consumo energetico e promuovere le energie rinnovabili;
3. garantire uno sviluppo sostenibile del territorio;
4. incrementare la produttività economica disaccoppiandola nel contempo dal consumo di risorse ed energia; improntare il consumo ai principi dello sviluppo sostenibile;
5. utilizzare le risorse naturali in maniera sostenibile;
6. rafforzare la coesione sociale, promuovere lo sviluppo culturale e l'integrazione, individuare tempestivamente le sfide demografiche;
7. migliorare la salute della popolazione;
8. assumersi le proprie responsabilità nelle sfide globali legate allo sviluppo e all'ambiente;
9. assicurare a lungo termine le risorse delle finanze pubbliche e delle assicurazioni sociali;
10. far leva su formazione, ricerca e innovazione per attuare con coerenza i principi dello sviluppo sostenibile.

Con il concetto di “sviluppo territoriale sostenibile” si intende dunque quei processi in grado di sostenere l’efficienza, l’attrattività e la competitività di un Comune, attraverso la promozione di insediamenti e di attività sostenibili dal punto di vista ambientale, economico e sociale, contrastando in particolare il consumo di suolo e la dispersione insediativa e promuovendo la difesa e la valorizzazione dell’identità territoriale a vantaggio della qualità della vita e del benessere della cittadinanza presente e futura.

Il Progetto Territoriale Svizzera delinea gli obiettivi principali da raggiungere per ridurre gli effetti negativi sulla qualità degli insediamenti e del paesaggio e permettere di riflesso una riduzione progressiva dei costi legati alla costruzione, all’urbanizzazione e alla manutenzione delle infrastrutture a fronte dello sviluppo di altri settori quali il turismo, la produzione di energia da fonti rinnovabili, l’agricoltura, ecc. Il raggiungimento di uno sviluppo territoriale sostenibile esige l’adozione di nuove strategie, metodi e processi a livello pianificatorio; per facilitare questo compito, l’Ufficio federale per lo sviluppo territoriale (ARE) incentiva i progetti modello così che nel tempo possano fungere da esempio per le autorità cantonali e comunali e mettere in valore pregi e difetti dei progetti proposti.

#### OBIETTIVI SETTORIALI

Nella pianificazione territoriale si possono identificare i seguenti obiettivi settoriali generici che il Masterplan intende perseguire:

##### **Urbanizzazione:**

- sfruttamento dei potenziali non costruiti o da rinnovare;
- priorità di sviluppo alle zone limitrofe agli assi strutturanti dei trasporti pubblici;
- aumentare l’attrattività dei settori socio-economici attraverso la promozione delle attività diversificate, destinazioni d’uso misto, imprese di qualità, attenzione alla qualità paesaggistica e architettonica;
- promozione delle potenziali sinergie industriali;
- densificazione e sviluppo compatto;
- sviluppo policentrico.

##### **Mobilità:**

- soddisfare la domanda prioritariamente con trasporti pubblici, gestione del traffico individuale motorizzato, aumento attrattività della mobilità lenta con interfacce di qualità;
- sviluppo della copertura del territorio dei trasporti pubblici e miglioramento dell’offerta;
- gestire le esternalità negative del traffico privato e limitare l’aumento entro parametri sostenibili;
- miglioramento dell’attrattività della mobilità lenta con percorsi strutturanti a livello di agglomerazione e rete locale di qualità tra i centri e i quartieri.

**Ambiente:**

- diminuire la pressione inquinante sull'ambiente (inquinamento atmosferico, idrico, del suolo, sonoro e luminoso);
- uso parsimonioso del suolo, delle energie e dei materiali di costruzione;
- valorizzazione dei grandi elementi paesaggistici e dar loro una vocazione e un'identità propria;
- mantenimento e sviluppo della rete di spazi verdi cittadini;
- promozione del verde urbano.

**Spazi pubblici:**

- riqualificare le vie di circolazione, quali assi strutturanti, in base ad un progetto d'insieme;
- ricreare e riqualificare gli spazi pubblici di prossimità (percorsi pedonali tra gli spazi verdi, camminamenti, ...) per offrire una buona copertura di via pedonali, favorire l'uso dei trasporti pubblici e migliorare l'immagine della regione;
- valorizzazione degli spazi pubblici esistenti e dei nuclei.

**CONTENUTI MASTERPLAN**

Al fine di elaborare la strategia di sviluppo della Città di Lugano, l'elaborazione del Masterplan implicherà un importante lavoro di raccolta ed elaborazione di vari studi specifici di fondo, attraverso i quali si potranno delineare le linee di indirizzo della revisione del Piano Regolatore della Nuova Lugano. Oltre ai già citati studi di pianificazione di ordine superiore, un importante contributo verrà dato da un buon numero di studi specifici riguardanti vari settori: urbanizzazione, mobilità, ambiente, socialità ed economia. Parte di essi è già stata svolta o è in corso di elaborazione, altri saranno invece da elaborare internamente dai singoli Dicasteri della Città o da svolgere con mandato esterno.

*AMBIENTE*

Per quanto concerne gli aspetti ambientali, vanno ritenuti in particolare la gestione delle risorse del territorio, in particolare l'acqua e il suolo, e la tutela dell'ambiente, inteso come territorio utilizzato e componenti paesaggistiche da valorizzare e/o preservare;

La riduzione delle emissioni inquinanti deve figurare tra le priorità delle misure pianificatorie e la Città di Lugano non può esimersi dall'assumere un ruolo importante in questo ambito.

Occorre però ricordare che i compiti demandati ai Comuni sono limitati ad alcuni ambiti puntuali della tutela ambientale; spetta infatti al Cantone la sorveglianza e l'applicazione della legislazione federale in materia ambientale.

Per i temi legati all'ambiente, la Città, come tutti gli altri Comuni ticinesi, si appoggia ai servizi cantonali della Divisione dell'ambiente in ottemperanza ai disposti legali in vigore.

Lo Studio di base (Masterplan) dovrà indicare quali potranno essere degli scenari di sviluppo - e quindi anche proporre delle misure fiancheggiatrici - per sostenere il Municipio nell'ambito di alcune scelte legate ai temi ambientali tra i quali accenniamo:

- Inquinamento acustico
- Inquinamento luminoso
- Inquinamento e gestione delle acque
- Componenti naturali e spazi verdi
- Piano Energetico Comunale
- Discariche e gestione rifiuti
- Giardini e orti urbani

#### *INSEDIAMENTI E URBANIZZAZIONE*

Le varie tappe aggregative della Nuova Lugano hanno comportato una forte espansione territoriale. Molte sezioni aggregate hanno ancora ampie riserve di zone residenziali, a volte anche sovradimensionate alle reali esigenze. Il Masterplan dovrà quindi integrare, quale base di partenza per la valutazione delle superfici residenziali esistenti e potenziali, il compendio dello stato dell'urbanizzazione aggiornato alla nuova realtà Comunale.

La valutazione dello stato dell'urbanizzazione di Lugano dovrà andare oltre al semplice calcolo dei potenziali edificatori previsti a PR e dovrà fare una valutazione più ampia sui comparti della Città che necessitano o possiedono un potenziale di riqualifica urbana (vecchi quartieri artigianali ormai inglobati nella città, ecc.). Questa valutazione andrà di pari passo con uno studio approfondito sui potenziali di densificazione della città, come statuito dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) e dei comparti potenzialmente adatti alla realizzazione di case-torri. La politica di riqualifica urbana dovrà essere sviluppata in parallelo agli studi sull'alloggio e considerare le politiche sociali della Città, al fine di evitare gli effetti collaterali derivanti dal processo di "gentrificazione": forte crescita dei prezzi immobiliari e fondiari e riqualifica elitaria in particolare. In generale, integrare i principi posti dalla politica sull'alloggio che la Città sta attualmente sviluppando.

Il Masterplan dovrà pertanto affrontare vari aspetti legati agli insediamenti e urbanizzazione, tra i quali citiamo:

- Compendio dello stato dell'urbanizzazione
- Riqualifica urbana, densificazione e case-torri
- Aree commerciali, artigianali e nuclei
- Stato immobiliare pubblico

- Alloggi
- Case secondarie e edifici fuori zona edificabile

### *MOBILITÀ*

La città di Lugano si è dotata di una politica della mobilità, in collaborazione con le autorità cantonali e dei comuni dell'agglomerato all'interno della Commissione regionale dei trasporti del Luganese (CRTL), che è sfociata nelle varie misure proposte nell'ambito del Piano dell'agglomerato luganese di prima e seconda generazione.

Tra le principali misure adottate e previste si possono citare il Piano viario del polo (PVP), il collegamento viario Vedeggio-Cassarete in galleria e la rete tram regionale in fase di progettazione avanzata.

Tali misure, volte alla gestione dei trasporti privati e pubblici, andranno integrate nel Masterplan e coordinate con lo sviluppo degli insediamenti, con particolare attenzione ai comparti con maggiore potenziale di densificazione.

Saranno pertanto affrontati i seguenti aspetti pianificatori:

- Trasporti pubblici
- Trasporti non motorizzati (mobilità lenta)
- Trasporti individuali motorizzati
- Piano dell'agglomerato luganese
- PAL2 e 3

### *SERVIZI*

La Città di Lugano gestisce una rete molto vasta di servizi al cittadino che necessitano di un'adeguata pianificazione al fine di coprire in modo ottimale il territorio e garantire una buona qualità di servizio nel tempo, tenendo quindi conto delle dinamiche di sviluppo della città, in tutti i seguenti aspetti:

- Pompieri, polizia
- Scuole e case anziani
- Servizi urbani
- Strutture sanitarie

### *CULTURA, SPORT, TEMPO LIBERO E TURISMO*

La Città di Lugano è attualmente impegnata nell'ultimazione del centro Lugano Arte e Cultura (LAC), progetto molto importante con una valenza a lungo termine su cui sono state investite anche importanti risorse finanziarie. Il Masterplan potrà eventualmente integrare nuove esigenze in spazi da dedicare all'arte e la cultura da pianificare sul territorio cittadino.

In modo generico, il Masterplan dovrà affrontare i vari aspetti che riguardano lo svago e il turismo, volti all'abitante della Città, così come all'ospite di passaggio. Si dovranno pertanto affrontare i seguenti aspetti:

- Spazi culturali e artistici
- Sport e tempo libero
- Turismo
- Congressi

## 6. ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE

### LO STUDIO DI BASE - MASTERPLAN

Come delineato in precedenza, lo Studio di base, valido per l'intero comprensorio cittadino, costituirà quindi la **pianificazione direttrice** od il **piano strategico di riferimento** secondo il quale verrebbero progressivamente elaborati ed adottati gli aggiornamenti dei diversi Quartieri, secondo le priorità stabilite.

Dal profilo organizzativo e gestionale, l'elaborazione dello Studio di base e, più in generale, l'aggiornamento del Piano regolatore della Nuova Lugano, costituisce uno dei progetti strategici della Città per i prossimi anni.

Lo stesso dovrà essere sviluppato in applicazione della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) - che apporta alcuni alleggerimenti procedurali rispetto alla vecchia LALPT - dovrà trovare adeguata integrazione nel Piano finanziario e dovrà essere promosso secondo gli obiettivi definiti dal Municipio.

Il progetto può essere sintetizzato, secondo canoni classici, come segue.

### PROBLEMATICA/SITUAZIONE

- Piani regolatori dei diversi Quartieri di diversa generazione;
- diverso grado di compatibilità con la legislazione vigente;
- diversi approcci metodologici;
- diversi gradi di approfondimento per talune tematiche settoriali (insediamenti, parametri edificatori, infrastrutture pubbliche, componenti naturali, pericoli naturali, beni culturali, ecc.);
- PR di più vecchia generazione con carenze formali e materiali;
- diversi pianificatori incaricati;
- periodiche sollecitazioni da parte di membri del Legislativo (interpellanze, interrogazioni, mozioni) e da parte di alcune associazioni e cerchie di cittadini, che



denunciano un'urbanizzazione eccessiva, rispettivamente ravvisano un progressivo deperimento della qualità urbanistica della Città.

Ne consegue:

- necessità di verifica generale sul comprensorio della Nuova Lugano in ottica regionale;
- necessità di coordinamento ed armonizzazione normativa dei PR dei diversi Quartieri;
- necessità di adeguamento formale e materiale dei PR di più vecchia generazione.

COMPITI DA ASSolverE

Come anticipato, sarà necessario un completamento degli studi specifici, i quali permetteranno di meglio definire e precisare gli obiettivi, gli indirizzi e le opzioni di sviluppo della Nuova Lugano.

Si potrà quindi procedere con l'elaborazione di un Masterplan per la Nuova Lugano (Piano direttore comunale), inteso quale Piano di riferimento strategico per la successiva elaborazione ed adozione delle diverse revisioni/aggiornamenti, sia del Piano regolatore di Lugano, Castagnola e Brè, sia dei PR dei quartieri aggregati. In una seconda fase si proseguirà quindi con un progressivo aggiornamento dei Piani regolatori dei diversi Quartieri, secondo uno scadenziario definito in termini di legislatura.

STRUTTURA ORGANIZZATIVA E COMPETENZE

Il Piano regolatore unitario (aggiornamento e messa in sintonia dei PR) della Nuova Lugano in base ad uno Studio di base si integra nell'ordinamento legislativo vigente (LSt).

La definizione e l'approvazione dello Studio di base (Masterplan) competono al Municipio, che definisce tempi e modalità di informazione, coinvolgimento e consultazione della popolazione, mentre la Legge stabilisce il coinvolgimento dei Comuni confinanti, rispettivamente le competenze del Legislativo.

Come si specificherà meglio in seguito, considerata la valenza strategica del progetto, il Masterplan sarà **oggetto di informazione e partecipazione in misura ampia e superiore ai semplici requisiti di Legge**, rispettivamente dello stesso sarà data un'adeguata informazione al **Legislativo comunale** prima della sua trasmissione al Dipartimento.

Dal profilo operativo, il progetto viene diretto e gestito dal Dicastero Pianificazione, Ambiente e Mobilità (**Direzione di progetto**) sotto la **conduzione politica** del Capo Dicastero e del Municipio, ed affidato ad un **Gruppo di lavoro** costituito da uno o più pianificatori incaricati (o un consorzio di pianificazione), e da altri necessari specialisti da definirsi (giurista, naturalista, specialista del traffico, ingegnere fonico, sociologo, economista, ecc.).

Completano la struttura organizzativa un **Gruppo interdicasteriale di accompagnamento tecnico**, composto dai rappresentanti dei Servizi della Città con competenze territoriali (DSU, Dicastero progetti di sviluppo, Dicastero Edilizia Privata, Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile, SOI, Polizia, Servizi finanziari, ecc.).

Per i motivi che si indicheranno nel seguito, risulta pure necessario porre una particolare attenzione, con un conseguente impegno finanziario, per l'attuazione della strategia di informazione e partecipazione.

Il coinvolgimento dei **rappresentanti dei principali Servizi cantonali con competenze in materia** (Sezione sviluppo territoriale, Sezione Mobilità, Sezione protezione aria, acqua e suolo, Sezione forestale, Sezione agricoltura, ecc.), avverrà a cura della Direzione di progetto, a seconda delle necessità, durante tutto il processo.

Vista la natura e l'entità del mandato, e considerato che nei diversi Quartieri operano oggi diversi tecnici qualificati, per la composizione del Gruppo di lavoro incaricato è necessario procedere con un **concorso pubblico**.

Per la consulenza nell'elaborazione del bando, così come per l'accompagnamento del Committente nelle diverse fasi del progetto, si farà capo ad uno specialista, rispettivamente ad un giurista, i quali non potranno evidentemente partecipare alla successiva gara. Su alcuni aspetti puntuali sarà necessario richiedere una consulenza ad esperti quali **consulenti esterni**.

Il mandato che si intende deliberare in questa prima fase **si limita all'elaborazione della pianificazione direttrice (Masterplan - Studio di base)**, che verrà **elaborato in tappe** e sottoposto periodicamente all'Esecutivo per progressiva approvazione, fino alla sua conclusione, con un'adequata informazione del Legislativo, e trasmissione al Dipartimento del territorio. Il mandatario sarà vincolato fino all'elaborazione definitiva del Masterplan dopo il consolidamento della presa di posizione del Dipartimento, della partecipazione pubblica e dalle osservazioni espresse dal Legislativo.

Le successive fasi di delibera (revisioni dei Piani regolatori delle diverse Sezioni in base al Masterplan, secondo i disposti Lst) saranno oggetto di Messaggi municipali e di **delibere separate e successive**.

Per ridurre i tempi di elaborazione del PR unitario, è ipotizzabile, per questa seconda fase, conferire più mandati paralleli.

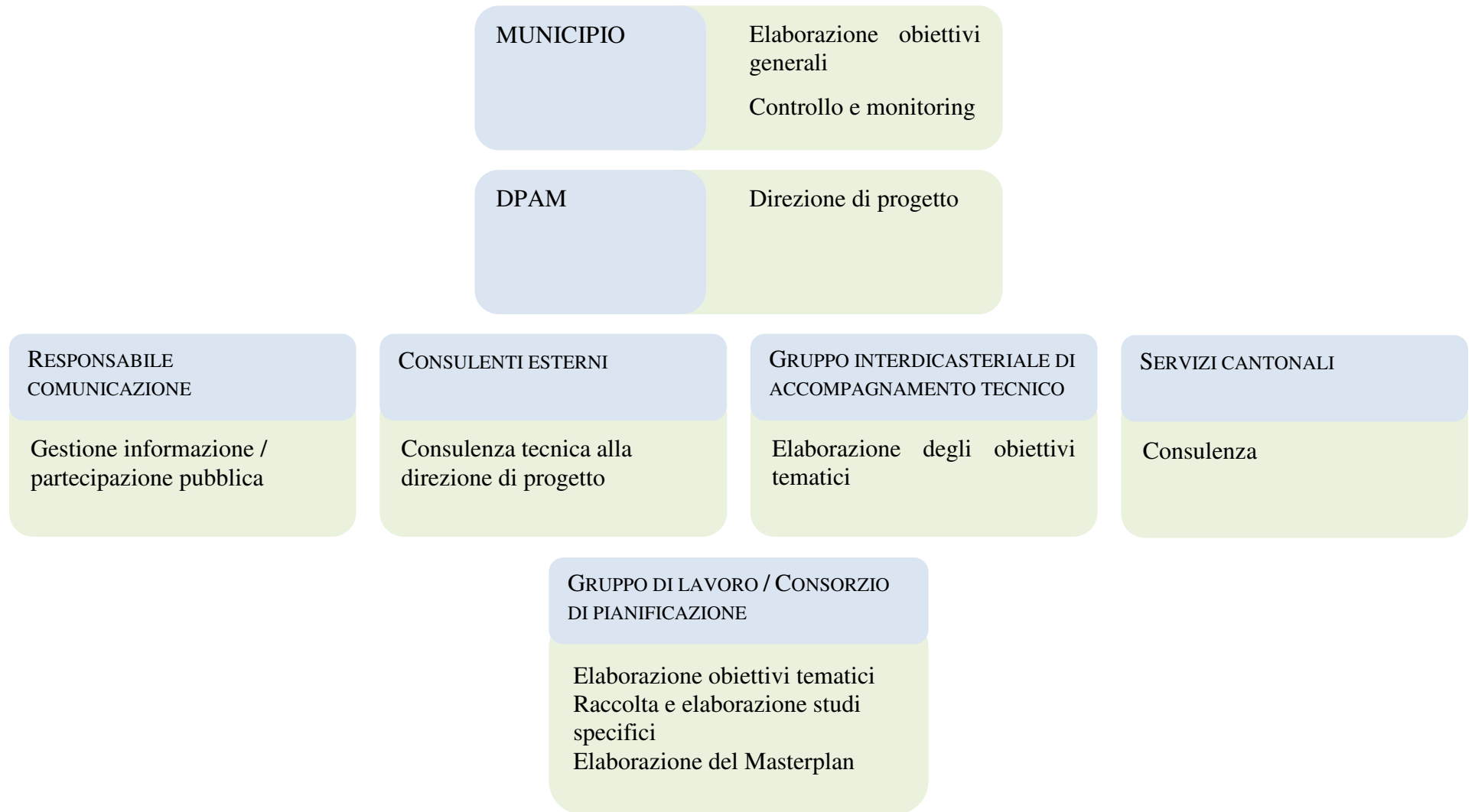
#### CONTROLLO E MONITORING

Il controllo del raggiungimento degli obiettivi avviene a più fasi ed a più livelli: l'elaborazione a tappe, permette di avere un controllo costante dell'autorità politica sulle diverse fasi del progetto, nel quadro della Legislazione vigente e nel rispetto delle diverse competenze (Esecutivo e Consiglio comunale).

La popolazione verrà coinvolta e costantemente informata in base ad un concetto di informazione e partecipazione particolarmente approfondito, come meglio specificato in

seguito, e avrà diritto di ricorso nella fase successiva, relativa all'aggiornamento dei PR delle singole Sezioni, che verranno adottate dal Legislativo.

## ORGANIGRAMMA E COMPITI



## 7. MANDATO PUBBLICO

L'assegnazione dell'elaborazione dello Studio di base ad un pianificatore responsabile o, meglio, un consorzio di pianificazione, sarà soggetto ad un mandato pubblico come **commessa di servizio** ai sensi dell'art. 4 cpv. 3 della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).

Poiché i compiti da realizzare (presentati nel dettaglio in seguito) richiedono un buona esperienza nel campo, si propone di assegnare la commessa con la **procedura selettiva** prevista dall'art. 9 LCPubb, vale a dire che, contrariamente alla procedura libera, *“il committente determina, in base ai criteri di idoneità fissati dalla legge o dai documenti di gara, i candidati che possono presentare un'offerta”* (art. 9 cpv. 3 LCPubb).

Il mandato avrà una durata fino alla consegna al Municipio dello Studio di base aggiornato a seguito delle osservazioni dipartimentali e l'esito dell'informazione pubblica.

La fase successiva di revisione del Piano Regolatore sarà soggetta a nuova procedura di mandato pubblico e sarà richiesta con messaggi municipali separati.

## 8. FASI DI SVILUPPO

La revisione generale del PR della Nuova Lugano è suddivisa in due fasi distinte. La prima fase, oggetto del presente messaggio, consiste nell'elaborazione dello Studio di base che sarà sottoposto al Dipartimento del territorio per delle osservazioni e si concluderà con l'elaborazione di un rapporto da sottoporre al Municipio che integrerà le osservazioni dipartimentali e l'esito della consultazione pubblica.

La seconda fase porterà alla revisione a tappe del PR, in base alla vetustà dei PR delle singole sezioni e alle priorità decise dal Municipio, meglio descritte in seguito.

### 1° FASE – Elaborazione Studio di base

- Messaggio municipale / approvazione Consiglio Comunale
- Definizione dell'organigramma e metodologia operativa
- Dibattito pubblico / ciclo di conferenze
- Concorso pubblico per direzione progettuale (consorzio di pianificazione)
- Mandati e creazione gruppo di lavoro
- Definizione degli obiettivi pianificatori tematici / raccolta e elaborazione degli studi specifici
- Elaborazione 1° versione
- Approvazione Municipale
- Trasmissione atti al DT
- Elaborazione rapporto su osservazioni dipartimentali e esito informazione pubblica

## 2° FASE – Revisioni PR

- Avvio revisione PR Sezione Brè in parallelo
- Aggiornamento del PR della Sezione di Lugano, Castagnola e Brè;
- Aggiornamento del Piano regolatore dei quartieri di Pambio-Noranco e Pazzallo;
- Aggiornamento del Piano regolatore del quartiere di Gandria;
- Progressivo aggiornamento degli altri quartieri, secondo priorità ed obsolescenza;
- Se necessario, aggiornamento dello Studio di base della Nuova Lugano.

## 9. TEMPI DI REALIZZAZIONE

La definizione dei tempi compete al Municipio, secondo scadenze di Legislatura.

In base alla situazione procedurale ed all'obsolescenza dei PR dei diversi quartieri, si propone il seguente programma di massima:

**Estate 2015:** - Messaggio municipale al CC.

**2016:** - Elaborazione del bando di concorso;  
- procedura di concorso e delibera.

**Triennio 2016-2018:** - Completamento degli studi specifici;  
- elaborazione dello Studio di base (Masterplan) (2017-18)

Nel triennio, occorrerà evidentemente pure portare a termine le procedure di revisione già avviate, nell'ottica di una progressiva uniformazione (Varianti di adeguamento di Carabbia, Sonvico, Valcolla, Cadro), le numerose varianti puntuali, di diversa importanza ed estensione, in corso di procedura nonché i vari Piani Regolatori intercomunali.

Nella successiva legislature, l'ipotesi di programma di **avvio dei lavori** potrebbe essere così delineata (a titolo indicativo):

**Quadriennio 2016-2019:** - revisione del **Piano regolatore del quartiere di Brè** (2016);  
- aggiornamento del **Piano regolatore dei quartieri di Lugano e Castagnola** (2016-17);

- aggiornamento del Piano regolatore dei quartieri di **Pambio-Noranco e Pazzallo** (2016-17);
- avvio dell'aggiornamento del Piano regolatore del quartiere di **Gandria** (2017-18);
- avvio degli aggiornamenti degli altri quartieri, secondo priorità ed obsolescenza.

La revisione del Piano regolatore di Brè viene avviata in parallelo all'elaborazione del Masterplan – e sottoposta al Consiglio comunale con uno specifico Messaggio Municipale parallelo alla revisione generale della Nuova Lugano – e separata dall'aggiornamento del PR della Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, a seguito dell'accoglimento da parte del Consiglio comunale nella seduta del 2.02.2015 della Mozione no. 3616. La Mozione in questione chiede difatti al Municipio di avviare una revisione del PR riguardante Brè al fine di elaborare un piano particolareggiato del nucleo e delle aree edificabili limitrofe, di ridefinire le aree edificabili di tutto il villaggio di Brè e di rivedere la viabilità del comparto.

L'avvio della Revisione generale del PR di Brè è visto dal Municipio come una sfida interessante che va colta e che potrebbe essere l'occasione per approfondire in modo più preciso problematiche tipiche delle Sezioni cittadine discoste dal fondovalle del Cassarate e caratterizzate da una forte presenza di residenze monofamiliari e spazi aperti (come Cureggia, Certara, Cimadera, Bogno, Valcolla e Carona).

- Quadriennio 2020-2023:**
- progressivo aggiornamento degli altri quartieri, secondo priorità ed obsolescenza.
  - se necessario, aggiornamento dello Studio di base (Masterplan) della Nuova Lugano (2020-2021).

Per ridurre i tempi di attuazione è pure ipotizzabile conferire più mandati esterni paralleli per le diverse Sezioni, compatibilmente con le risorse umane e finanziarie disponibili

Per evidenti motivi, è ipotizzabile che pure nel corso del processo che porterà al PR unitario vi sarà comunque la necessità di avviare e portare a terminare una serie di ulteriori varianti nelle diverse Sezioni, che dovranno elaborare tenendo conto degli obiettivi e dello stato di avanzamento della pianificazione direttrice (Studio di base).

**TABELLA TEMPI DI REALIZZAZIONE**  
**1A FASE**

	IV	I	II	III	IV		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	
<b>1a FASE</b>																							
Messaggio Municipale al CC.																							
Definizione organigramma e metodologia																							
Concorso pubblico																							
Cicli di conferenze / informazione																							
Mandati e creazione gruppo lavoro																							
Definizione obiettivi pianificatori generali																							
Raccolta elaborazione studi specifici																							
"pianificazione partecipata" / informazione pubblica																							
Elaborazione Piano di indirizzo																							
Approvazione Municipio																							
Trasmissione atti al DT per osservazioni																							
Elaborazione osservazioni DT e partecipazione pubblica																							
<b>2a FASE</b>																							

10 gennaio 2017 - termine d'adozione Piano e rapporto d'urbanizzazione



**TABELLA TEMPI DI REALIZZAZIONE**  
**2a FASE**

	2016				1o gennaio 2017 - termine d'adozione Piano e rapporto	2017				2018				2019				2020				2021						
	I	II	III	IV		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV			
<b>2a FASE</b>																												
Revisione PR Brè (MM separato)																												
Aggiornamento Lugano/Castagnola																												
Aggiornamento Pambio-Noranco/Pazzallo																												
Aggiornamento Gandria/Sonvico/Certara																												
Aggiornamento altri quartieri secondo necessità																												
Eventuale aggiornamento Piano di indirizzo																												

## 10. STRATEGIA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Le esigenze minime di **informazione e partecipazione** della popolazione al processo democratico di formazione del Piano regolatore sono definite dalla Legge (Lst). Rispetto alla LALPT, la novella Legge prescrive un solo momento di informazione e partecipazione pubblica, di regola da attuarsi dopo l'esame preliminare dipartimentale.

Tuttavia, nel caso dell'elaborazione dello Studio di base, per il quale non è previsto alcun momento di informazione alla popolazione, occorre esaminare l'ipotesi di promuovere uno **sforzo di informazione** e partecipazione che si estenda al di là delle esigenze minime, coinvolgendo nella consultazione fin dal principio organizzazioni e strutture già presenti sul territorio, quali ad esempio le Commissioni consultive di Quartiere, gli ambienti economici, le associazioni di categoria, i cittadini, i partiti, la CRTL, ecc.

Considerati gli obiettivi dello Studio di base, che si vuole dotato del necessario respiro regionale e le cui riflessioni non devono quindi essere limitate entro gli stretti perimetri giurisdizionali della Città, si considera pure opportuno che le procedure di informazione e partecipazione dei Municipi dei **Comuni dell'agglomerato** siano promosse al di là delle strette necessità di Legge.

Il successo del progetto dipende pure dalle modalità di informazione e partecipazione svolte a suo favore. Neanche la migliore delle pianificazioni può garantire che i risultati incontreranno il gradimento di tutti o della maggior parte di coloro ai quali è destinato (cittadini, cerchie economiche e culturali, utenti, schieramenti politici, ecc.), da un lato poiché ogni innovazione richiede uno sforzo di adattamento, dall'altro poiché per sua natura, la pianificazione del territorio non declina la parità di trattamento in modo assoluto e non può certo accontentare le aspettative di ognuno.

Un processo di pianificazione moderno richiede quindi misure e provvedimenti atti a favorire la formazione del necessario **consenso**, che possono essere di diversa natura (sito internet, sondaggi, interviste, workshop, blog, serate pubbliche di informazione o informazioni puntuali e mirate, ecc.) e che andranno studiate nel dettaglio.

Questo ruolo, sostanzialmente politico, spetta prioritariamente al Municipio, il quale potrà tuttavia avvalersi per questo scopo del Capo progetto e dei Servizi della Città con competenze in materia.

Per questo compito, che si considera fondamentale, si ritiene auspicabile la collaborazione dell'Ufficio informazione e comunicazione o di un consulente della comunicazione esterno.

In particolare è intenzione del Municipio di avviare un ciclo di conferenze o altre iniziative per rilanciare il dibattito pubblico attorno alla pianificazione territoriale della Nuova Lugano. Questa fase sarà meglio chiarita in collaborazione con il responsabile della comunicazione.

## 11. COSTI

Come visto precedentemente, l'elaborazione del Masterplan dovrà integrare una grande mole di dati, documenti e studi specifici che in parte sono già stati commissionati dal Comune, altri saranno assegnati in futuro, e una parte rimanente sarà integrata al mandato di elaborazione del Masterplan. Lo strumento avrà una struttura snella e flessibile, dato che il dettaglio pianificatorio verrà definito nella seconda fase (aggiornamento PR secondo procedura Lst per Sezioni o comparti), ciò che permetterà di contenere i costi di realizzazione. Il costo complessivo del lavoro da svolgere non è pertanto stimabile con precisione, ma indicativamente si può valutare in circa CHF 1.4 Mio, da suddividere su circa 3 anni. Questo importo, si ribadisce, sarà necessario al completamento unicamente della prima fase della revisione del PR della Nuova Lugano. La revisione vera e propria delle singole Sezioni o comparti, sulla base di quanto proposto dal Masterplan, avverrà in una seconda fase e sarà oggetto di richieste di credito separate.

Le spese sono da suddividere in sei capitoli principali: elaborazione del Masterplan, consulenza "scientifica", consulenza giuridica, studi e mandati esterni, comunicazione / informazione e imprevisti.

### ELABORAZIONE MASTERPLAN

L'elaborazione del Masterplan, in base ai contenuti e obiettivi presentati nei capitoli precedenti, comporterà innanzitutto il "consolidamento" delle singole tematiche elaborate e studiate con studi specifici. Su queste premesse verranno elaborate le proposte per delineare lo sviluppo del territorio della Nuova Lugano nei prossimi 15-20 anni. Parte degli studi preliminari sono già stati (o lo saranno in futuro) demandati dalla Città di Lugano a Studi specializzati esterni. Il costo di questi studi esterni è contabilizzato separatamente. Le prestazioni da svolgere sono quantificabili in circa 800'000 franchi.

### CONSULENZA "SCIENTIFICA"

La consulenza "scientifica" sarà necessaria quale accompagnamento della Direzione di progetto e del Gruppo di lavoro, per la verifica degli aspetti pianificatori di carattere particolarmente tecnico e l'elaborazione di obiettivi specifici. Si pensa in particolar modo alle questioni legate alla mobilità, all'alloggio, o ancora su vari aspetti ambientali. Questa consulenza puntuale comporterà un costo stimabile a circa 50'000 franchi, da ripartire nelle varie fasi di elaborazione del Masterplan.

### CONSULENZA GIURIDICA

La consulenza giuridica sarà molto importante nella fase di avvio dei lavori, in particolare durante l'allestimento del Bando di concorso e nella valutazione delle offerte. Si farà capo, oltre a giuristi esperti nel ramo, anche alla consulenza da parte di associazioni di categoria, come, ad esempio, la Commissione di consulenza sui concorsi della Federazione Svizzera

degli Urbanisti (FSU) o della Società svizzera degli Ingegneri e degli Architetti (SIA). Questa collaborazione puntuale in fase di avvio, è stimabile a circa 50'000 franchi.

#### STUDI ESTERNI

L'elaborazione di vari studi specifici necessari a creare la base scientifica sulla quale elaborare il Masterplan comporta una mole di lavoro non indifferente dell'elaborazione del Masterplan vero e proprio. Essendo parte integrante della revisione del PR, con il presente concetto operativo si propone di creare un capitolo di finanziamento specifico per gli studi, così da poter disporre di una sorta di "credito quadro" votato dal Consiglio Comunale a cui far capo per l'assegnazione dei mandati. Come ribadito più volte, parte dei mandati è già stato o sarà assegnato direttamente dalla Città di Lugano, altri mandati invece verranno assegnati direttamente dal Gruppo di lavoro (o consorzio di pianificazione) durante l'elaborazione del Masterplan, con modalità che saranno meglio chiarite con durante l'allestimento del Bando di concorso. Si stima in circa 200'000 di franchi il costo dell'elaborazione di questi studi esterni.

#### INFORMAZIONE / PARTECIPAZIONE

La strategia di informazione / partecipazione della popolazione, come spiegato nel capitolo 10, andrà ben oltre i semplici requisiti posti per legge. Il coordinatore della comunicazione potrà essere interno all'amministrazione comunale o esterno. Questa seconda opzione comporta dei costi maggiori ma permette alla Città di avvalersi dei servizi di un esperto in materia. Si propone di creare un capitolato specifico per la comunicazione per poter disporre di un fondo da destinare all'organizzazione di eventi. Il tutto è stimabile in circa 100'000 franchi.

#### IMPREVISTI

Infine saranno da prevedere circa 10'000 franchi (circa il 5%) di imprevisti di vario genere.

RICAPITOLATO	
Elaborazione Masterplan	Fr. 800'000
Consulenza “scientifica”	Fr. 50'000
Consulenza giuridica	Fr. 50'000
Studi esterni	Fr. 300'000
Informazione / Partecipazione	Fr. 100'000
Imprevisti	Fr. 10'000
<b>Totale</b>	<b>Fr. 1'310'000</b>
IVA (8%)	Fr. 104'000
<b>TOTALE (IVA inclusa)</b>	<b>Fr. 1'414'000</b>

Dall'importo totale saranno da dedurre eventuali sussidi cantonali in base all'art. 89 Lst (fino ad un massimo del 30%, pari a 424'000).

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

risolvere:

- 1. È approvata l'apertura di un bando di concorso pubblico per una commessa di servizio con procedura selettiva per l'elaborazione di uno Studio di base (Masterplan) della revisione generale del Piano Regolatore unitario della Nuova Lugano;**
- 2. È approvato un credito di Fr. 1'414'000 per lo svolgimento della FASE 1 della revisione generale del Piano Regolatore unitario della Nuova Lugano, comprensiva dell'elaborazione del Masterplan, la consulenza da parte di esperti esterni, il completamento degli studi specifici, la gestione dell'informazione e partecipazione e gli imprevisti;**
- 3. La spesa sarà caricata nel conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa, e sarà ammortizzata secondo le apposite tabelle.**
- 4. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2017.**

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario a. i.:

Avv. M. Borradori

R. Bregy

Ris. mun. 01/10/2015

MM 9317

PR unitario di Lugano

Tasso d'ammortamento 40% (tasso Preventivo 2015; tasso d'interesse 2.2%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	1'414'000.00		40.00	2.20	565'600.00	31'108.00	596'708.00
2 ANNO		848'400.00			339'360.00	18'665.00	358'025.00
3 ANNO		509'040.00			203'616.00	11'199.00	214'815.00
4 ANNO		305'424.00			122'170.00	6'719.00	128'889.00
5 ANNO		183'254.00			73'302.00	4'032.00	77'334.00
6 ANNO		109'952.00			43'981.00	2'419.00	46'400.00
7 ANNO		65'971.00			26'388.00	1'451.00	27'839.00
8 ANNO		39'583.00			15'833.00	871.00	16'704.00
9 ANNO		23'750.00			9'500.00	523.00	10'023.00
10 ANNO		14'250.00			5'700.00	314.00	6'014.00
11 ANNO		8'550.00			3'420.00	188.00	3'608.00
12 ANNO		5'130.00			2'052.00	113.00	2'165.00
13 ANNO		3'078.00			1'231.00	68.00	1'299.00
14 ANNO		1'847.00			739.00	41.00	780.00
15 ANNO		1'108.00			443.00	24.00	467.00
16 ANNO		665.00			266.00	15.00	281.00
17 ANNO		399.00			160.00	9.00	169.00
18 ANNO		239.00			96.00	5.00	101.00
19 ANNO		143.00			57.00	3.00	60.00
20 ANNO		86.00			34.00	2.00	36.00

MM 9317

PR unitario di Lugano

Tasso d'ammortamento 25% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 2.2%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	1'414'000.00		25.00	2.20	353'500.00	31'108.00	384'608.00
2 ANNO		1'060'500.00			265'125.00	23'331.00	288'456.00
3 ANNO		795'375.00			198'844.00	17'498.00	216'342.00
4 ANNO		596'531.00			149'133.00	13'124.00	162'257.00
5 ANNO		447'398.00			111'850.00	9'843.00	121'693.00
6 ANNO		335'548.00			83'887.00	7'382.00	91'269.00
7 ANNO		251'661.00			62'915.00	5'537.00	68'452.00
8 ANNO		188'746.00			47'187.00	4'152.00	51'339.00
9 ANNO		141'559.00			35'390.00	3'114.00	38'504.00
10 ANNO		106'169.00			26'542.00	2'336.00	28'878.00
11 ANNO		79'627.00			19'907.00	1'752.00	21'659.00
12 ANNO		59'720.00			14'930.00	1'314.00	16'244.00
13 ANNO		44'790.00			11'198.00	985.00	12'183.00
14 ANNO		33'592.00			8'398.00	739.00	9'137.00
15 ANNO		25'194.00			6'299.00	554.00	6'853.00
16 ANNO		18'895.00			4'724.00	416.00	5'140.00
17 ANNO		14'171.00			3'543.00	312.00	3'855.00
18 ANNO		10'628.00			2'657.00	234.00	2'891.00
19 ANNO		7'971.00			1'993.00	175.00	2'168.00
20 ANNO		5'978.00			1'495.00	132.00	1'627.00