

Commissione dell'edilizia

Messaggio municipale n. 2505 concernente la richiesta di adozione del PR-TriMa – Piano regolatore intercomunale Campus universitario/ Parco Trincea ferroviaria elaborato con la Città di Lugano nell'ambito dell'attuazione del MasterPlan-Città Alta.

Massagno 10 novembre 2019

Rapporto di minoranza

Signora Presidente,

Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione dell'Edilizia si è riunita lo scorso 6 novembre al fine di esaminare e preavvisare il Messaggio Municipale n. 2505. In disaccordo con il preavviso positivo della maggioranza commissionale, gli scriventi commissari redigono il presente rapporto di minoranza.

Premessa

Come ben evidenziato e sottolineato da tutti l'idea di coprire la trincea ha avuto una gestazione trentennale, se si pensa che i primi propositi risalgono agli anni novanta.

Ebbene ora pare essere giunti ad un compimento di questo percorso con la proposta pianificatoria che è al vaglio del legislativo per l'adozione della stessa.

Giusto per fugare ogni dubbio il gruppo Ps-Verdi è favorevole alla copertura della trincea, coprirla sì, ma la questione è come coprirla. Considerato che si offre l'occasione di approntare un disegno urbano in grado di caratterizzare, e indirizzare, lo sviluppo dell'intero Comune di Massagno negli anni a venire.

Ecco, ora se facciamo riferimento alla pag. 19 del Rapporto di pianificazione, qui è bene spiegato quale è il contesto territoriale, gli obiettivi e le peculiarità che il Piano regolatore intercomunale "Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria" (PRTriMa) propone per la copertura della trincea ferroviaria.

Viene specificato che:

1. la "trincea ferroviaria" si trova "all'interno di un **comparto densamente edificato** di carattere urbano".
2. La copertura è un intervento per creare le premesse della **ricucitura urbanistica** e del **recupero ambientale** del comparto della Città Alta". Per una migliore "percorribilità interna tra i quartieri".
3. Il comparto TriMa sarà caratterizzato da "uno **spazio verde unitario e strutturato** (un vero e proprio **parco urbano**), nel quale oltre alle attività di svago e di prossimità e quelle creative, potrà trovare spazio un **Campus universitario**".

Un comparto densamente edificato

In merito alla densificazione constatiamo che l'attuale trincea è sostanzialmente un "vuoto", uno spazio libero, contornato da varie proprietà dove il Piano regolatore in vigore propone, per questi terreni, una possibile edificazione con stabili che vanno da un minimo di 4 piani a un massimo di 7 piani, e in qualche caso anche oltre.

La realtà attuale è sotto gli occhi tutti, attorno alla trincea, è già iniziata la sostituzione di villette basse con edifici alti, quindi non è difficile immaginare nel tempo una maggiore densificazione, e aumento del costruito, con la conseguenza della necessità di creare degli ampi spazi pubblici, degli spazi aperti, in grado di garantire un giusto equilibrio tra lo sviluppo di una alta densità abitativa, e al contempo la creazione di luoghi aperti, e ospitali, che tentano di riportare la dimensione dell'uomo come misura della città che cresce.

Il Piano regolatore intercomunale "Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria" (PRTriMa) a tale proposito prevede un incremento ulteriore dell'edificato attraverso:

- il Piano di quartiere PQ1 (Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquée), con una superficie edificabile di ca. 1'900 mq, a fronte ca. 8'300 mq di superficie di estensione;
- il Piano di quartiere PQ2 (Parco Trincea ferroviaria con CU2 (campus universitario – fase2), con una superficie edificabile di ca. 5'550 mq, a fronte di ca. 12'350 mq di superficie di estensione;

Considerando una superficie totale di 20'650 mq abbiamo una zona edificabile di ca. 7'450 mq, come si può dedurre una notevole diminuzione dello spazio pubblico aperto a fronte di un incremento delle zone edificabili

Occorre poi aggiungere delle considerazioni circa lo strumento scelto del Piano di quartiere, proposto in questo caso.

La soluzione prospettata della copertura della trincea è suddivisa in sostanza in *tre tronconi*, con tre logiche insediative differenti, rispettivamente:

- CU1 - Campus universitario - fase 1, che si insedia nella parte nord della Stazione FFS, e che prevede l'edificazione di un edificio, per forma, dimensione e contenuto scaturito dal Mandato di studio parallelo (MPS) Nuovo Campus Universitario SUPSI Città Alta -Stazione FFS di Lugano del 2013;
- CU2 - Campus universitario - fase 2 – (PQ2), che si insedia sulla "trincea ferroviaria", attraverso l'adozione di un piano di quartiere e la già prevista formalizzazione della parte insediativa;
- PQ1 - Parco Trincea ferroviaria con zona ASE Pasquée - ASEP - che si insedia sempre sulla "trincea ferroviaria", e attraverso l'adozione di un piano di quartiere con, anche in questo caso una prevista formalizzazione della parte insediativa.

In merito a come definire un Piano di quartiere, e alla scelta di definire a priori dove ubicare la zona edificabile riprendiamo quanto asserisce il Dipartimento del territorio a pag. 13 dell'Esame preliminare del 14 luglio 2016.

Le osservazioni del Cantone partono dalla constatazione della difficile relazione spaziale, fisica e dimensionale, tra l'edificato proposto e la zona verde, o quello che rimane del supposto parco urbano, in termini di incidenza paesaggistica e impatto visivo.

Di seguito specificano che: *“Il Dipartimento è pertanto dell’avviso che i comuni debbano confrontarsi con questi elementi dai quali potrà scaturire che il PR **non debba definire a priori in maniera così rigida le aree all’interno delle quali concentrare i nuovi potenziali edificatori**, così da aprire a soluzioni alternative che potrebbero portare ad un modello insediativo con gli obiettivi di valorizzazione degli spazi liberi di interconnessione perseguiti dalla autorità comunale stessa”.*

Insomma indicazioni del tutto disattese dal Piano regolatore intercomunale, che pare già proporre a priori una soluzione progettuale, che lascia poco spazio a possibili sviluppi alternativa in termini di soluzione architettoniche e urbanistiche; obbligando i futuri progettisti a tener conto di in uno schema predefinito.

A tale proposito, osserva sempre l’Ufficio cantonale: *“Nella presente fattispecie **il PR dovrebbe limitarsi a stabilire il perimetro del Piano di quartiere**, i contenuti ammessi, i requisiti qualitativi minimi ed i parametri edilizia minimi e massimi (cfr. art 54 Lst). Al Piano di quartiere spetterà invece il compito di concretizzare la visione urbanistica codificata dal PR”.*

Basti pensare come è stato definito l’insediamento, ora in costruzione di via Lepori. Sul Piano regolatore in vigore è stata perimetrata un’area, e definita come zona residenziale media speciale. Di seguito è stato approntato un progetto, condiviso dal Municipio, a definire in termini architettonici e urbanisti la conformazione finale dell’area.

La ricucitura urbanistica

A riguardo, del secondo punto, quello riguardante l’obiettivo della ricucitura urbanistica, con la stessa, generalmente si intende, un intervento in grado consentire diversi tipi, e livelli, di connessione tra due parti di città.

Una connessione, fisica e visiva, in grado di garantire, ad esempio adeguati attraversamenti, una opportuna permeabilità, una riqualificazione dei percorsi pedonali e veicolari, un auspicabile miglioramento del sistema del verde esistente, e la probabile creazione di nuovi punti di accesso da una parte all’altra, il tutto a garanzia della creazione di spazi pubblici di qualità, accessibili, aperti e di grande estensione.

Come sopra esposto, la prevista edificazione ad alta densità, uno schema predefinito dove insediare l’edificazione, uno spazio verde residuo, la suddivisione in tre parti della possibile copertura della trincea, a scapito di un concetto unitario di disegno dello spazio pubblico, **compromette la qualità delle connessioni fisiche e spaziali tra le tre parti del comparto della trincea e del comparto stesso con i quartieri adiacenti da entrambe le parti.**

Un parco urbano e spazio verde unitario e strutturato

La proposta che il Piano regolatore intercomunale in oggetto, eufemisticamente chiama Parco urbano, prima di entrare nel merito della dimensione e della qualità urbanistica della soluzione, andrà evidentemente a costituire con i parchi più o meno adiacenti un nuovo sistema del verde.

Sistema del verde, costituito oltre dai due adiacenti Parco giochi Nosedo e Parco giochi Madonna della Salute, dal Parco del Tassino (che ha una estensione di circa 46’000 mq) e dal Parco del Bertaccio (che ha una estensione di circa 8’000 mq)

Lo *spazio aperto*, il cosiddetto Parco urbano è costituito essenzialmente di ca. 13’000 mq, si tratta come si può dedurre di uno spazio verde che risulta difficile pensare essere adeguato, per le sue dimensioni, a sostenere ed equilibrare, la prevista densificazione del costruito, per non tacere della possibilità di pensarlo come uno spazio verde unitario e strutturato.

Infatti il disegno del parco presentato a pag. 54 del Rapporto di pianificazione appare, per quanto suggestivo, non del tutto coerente con il concetto di copertura della trincea previsto in tre parti.

Quanto proposto dal Piano regolatore intercomunale, non è certo uno sviluppo unitario che segue l'andamento longitudinale del tracciato ferroviario.

Prevede invece una edificazione per parti (corrispondente ai diversi Piani di quartiere), e quindi un rapporto privilegiato tra i Piani di quartiere in senso trasversale, e quindi con una logica di relazione fisica e spaziale con il contesto urbano esistente non coerente con la visione di un concetto **unitario e strutturato**.

Conclusioni

Considerato quanto sopra esposto, si richiede il ritiro del Messaggio municipale n. 2505 concernente la richiesta di adozione del PR-TriMa – Piano regolatore intercomunale Campus universitario/ Parco Trincea ferroviaria elaborato con la Città di Lugano nell'ambito dell'attuazione del Master Plan-Città Alta.

Al contempo il gruppo Ps-Verdi ribadisce il consenso alla copertura della trincea, invitando a modificare il messaggio di cui sopra, nei termini così esposti.

1. L'insediamento dei due Campus universitari:
 - CU1 - Campus universitario - fase 1, da insediarsi nella parte nord della Stazione FFS, secondo le indicazioni previste dal Mandato di studio parallelo (MPS) Nuovo Campus Universitario SUPSI Città Alta -Stazione FFS di Lugano del 2013;
 - CU2 - Campus universitario - fase 2, da insediarsi sull'intero comparto della "trincea ferroviaria", attraverso l'individuazione del perimetro di un Piano di quartiere dove i contenuti ammessi sono unicamente pubblici.
2. La verifica della possibilità della riduzione dell'edificazione, a destinazione pubblica, in un ragionevole rapporto di equilibrio tra edificazione e spazio verde.
3. Una ricucitura effettuata in termini strutturati e unitari, senza suddivisioni in parti, della prevista copertura della trincea.

Per la minoranza della Commissione dell'Edilizia

Domenico Lungo (relatore) -----

Usman Baig -----