

Massagno, 6 novembre 2019

## **RAPPORTO DI MINORANZA SUL MM 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-CittàAlta.**

Signora Presidente,  
Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione delle Petizioni si è riunita lo scorso 15 ottobre 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.

### **Considerazioni di carattere generale.**

Il nuovo piano regolatore intercomunale “Campus universitario / Parco Trincea ferroviaria” (PR-TriMa) si pone obiettivi ambiziosi, quali la ricucitura della cesura nel tessuto urbano della cosiddetta “Città Alta”, da realizzarsi mediante la copertura della “trincea ferroviaria” e la creazione di un parco urbano sopra la medesima copertura.

Proprio in relazione a questi obiettivi, largamente condivisibili, la variante proposta nel PR-TriMa presenta, agli occhi degli scriventi commissari, numerose criticità.

A un livello generale, si rileva innanzitutto l'eccessiva estensione delle zone edificabili sulla superficie risultante dall'eventuale copertura della trincea ferroviaria. Considerando soltanto l'area del PQ1 e del PQ2, a fronte di una superficie di circa 20'650 m<sup>2</sup> (*Rapporto di pianificazione*, p. 75), 5'550 m<sup>2</sup> sono consacrati all'edificio universitario CU2 (p. 72) e 1'900 m<sup>2</sup> alla nuova zona ASEP (p. 70), per un totale di circa 7'450 m<sup>2</sup>. In sostanza, più di un terzo della superficie derivante dalla copertura della trincea costituirebbe zona edificabile.

Un tale rapporto tra zone edificabili e zone AP entra a nostro avviso in conflitto con quello che è uno degli scopi prioritari della copertura: la realizzazione di un ampio parco urbano che sembra invece assumere, soprattutto nella parte bassa della trincea, carattere quasi “residuale”.

In secondo luogo, sulla scorta di quanto affermato dal lodevole Dipartimento del territorio nell'*Esame preliminare* del 14 luglio 2016 (p. 13), riteniamo eccessiva la volumetria massima prevista per l'edificio del campus universitario CU2.

Il Campus universitario CU1, previsto sul piazzale a Nord della stazione, è già di per sé imponente: i volumi sono massicci, in un luogo di grande visibilità (20'000 m<sup>2</sup> SUL (max), su un'area di 6500 mq, con altezze fino a 22.70m). Secondo la variante proposta, a tale struttura andrebbe ad aggiungersi sulla trincea un edificio di altrettanti m<sup>2</sup> SUL (max 20'000), con altezze fino a 16m (il CU2). L'impatto paesaggistico di una tale struttura appare eccessivo. Pur avendo molti difetti, la trincea ha anche un lato positivo: è uno spazio vuoto, che contribuisce ad alleggerire la densità edificatoria. Prevedere la costruzione, nella parte bassa del comparto, di due edifici di questa volumetria rischia invece di appesantirla eccessivamente.

A tale proposito, la spiegazione fornita dalle autorità competenti in sede di riunione commissionale (“trattasi di precise richieste della SUPSI”) appare poco convincente in quanto il progetto del CU2 è tutt'oggi privo di concretezza. Tenere conto delle suggestioni del DT avrebbe dunque permesso di conservare una più equilibrata densità edificatoria.

Ci preme sottolineare che, se il giudizio degli scriventi commissari sulla creazione della nuova zona ASEP è negativo (non si intravede nessun interesse pubblico in tale operazione), essi non sono invece di principio contrari all'installazione di strutture universitarie sulla trincea e, dunque, a un'eventuale edificazione del CU2. Riteniamo però che l'area adibita a questo scopo sia eccessivamente ampia, che le volumetrie previste siano troppo ingombranti e che sarebbe stato possibile, per le autorità competenti, immaginare soluzioni alternative maggiormente equilibrate e rispettose degli obiettivi perseguiti (creazione di un ampio parco urbano).

### **Esame commissionale.**

Poste queste premesse di carattere generale, la competenza della commissione delle petizioni sul MM in oggetto è limitata alla verifica della conformità della procedura rispetto alla legislazione superiore, e in particolare alla Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst).

A tale proposito, si rilevano:

a) Contrariamente all'indicazione dello stesso DT (*Esame preliminare*, p. 15), è reiterata l'opzione di procedura ordinaria per Piano di quartiere, allorquando la Lst (artt. 51-53) stabilisce che la modalità più adeguata per l'ente pubblico è quella del piano particolareggiato.

b) La creazione di nuove zone edificabili sulla superficie risultante dall'eventuale copertura della trincea, così come il cambiamento di destinazione del mappale 374 RFD Massagno, di proprietà comunale, appaiono in contrasto con le disposizioni del legislatore federale, segnatamente con le disposizioni transitorie degli artt.38a LPT e 52a OPT che impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone.

Pur con un'importante riserva urbanistica relativa al fondo 374 (*Esame preliminare*, p.15), il lodevole DT sostiene la coerenza del progetto con la legislazione superiore. Basandosi sulla sentenza TF 1A. 140/2003, e appellandosi al carattere “manifestamente urbano” dell'area ferroviaria, il DT ritiene che quest'ultima possa essere considerata “parte integrante della zona edificabile”. Le nuove disposizioni pianificatorie previste per tali superfici non costituirebbero dunque un'estensione di zona edificabile, ma soltanto un'adeguamento dell'ordinamento territoriale esistente, non risultando dunque assoggettate alle disposizioni emanate dall'Autorità federale (pp. 6-7).

Si tratta, a nostro avviso, di un'argomentazione discutibile, forse conforme alla lettera ma certo non allo spirito della LPT, e contraria, nei suoi effetti, alle intenzioni del legislatore federale. Il discorso è soprattutto valido per la zona ASEP, di cui si fatica a intravedere l'interesse pubblico di cui parla il lodevole DT nell'*Esame preliminare* (p.12).

Segnaliamo che la stessa LPT insiste sull'importanza di inserire negli insediamenti molti spazi verdi o alberati (art. 3, cpv. 3e), suggerendo perciò utilizzi alternativi per il cambiamento di destinazione di un'area ferroviaria di manifesto carattere urbano. Non crediamo nemmeno che possano applicarsi alla presente variante le disposizioni della LPT volte a una densificazione delle superfici insediative (art. 3, cpv. 3abis): nel testo si parla di migliorare l'uso di superfici inutilizzate (o non sufficientemente utilizzate) situate in zone edificabili, mentre non si allude a una densificazione su zone considerate sinora come non edificabili né a pratiche di riempimento come si configura nel *Rapporto di pianificazione*.

c) Contrariamente a quanto previsto dalla LPT (art. 5) e dalla legislazione cantonale (art. 92 e seguenti Lst), i Comuni riaffermano nel MM la volontà di non prelevare contributi di plusvalore sulla zona EP del CU2 e sulla zona ASEP, derivanti dal cambiamento di destinazione dell'area ferroviaria. L'ingente spesa per la copertura della trincea annullerebbe di fatto l'aumento di valore dei sedimi ora edificabili. Al tempo stesso, i Comuni concedono però, al pto 2.5 della Dichiarazione di intenti con le FFS, che assumerebbero i suddetti contributi di plusvalore, come farebbero per i contributi di miglioria.

Ribadiamo a questo proposito quanto scritto dal lodevole DT nell'*Esame preliminare*: dottrina e giurisprudenza impongono l'assoggettamento delle suddette zone al prelievo del contributo di plusvalore. Si tratta infatti di fondi di proprietà delle FFS, ente non annoverato tra quelli esenti dal contributo secondo quanto stabilito dall'art. 98 RLst.

d) La LPT (art. 4, cpv.1) e la Lst (art. 26, cpv. 1) impongono alle autorità competenti il compito di informare adeguatamente la popolazione sugli scopi e sullo sviluppo delle misure pianificatorie e di provvedere ad un'adeguata partecipazione della popolazione al processo pianificatorio (art. 4, cpv. 2 Lst).

Ci permettiamo, a questo proposito, di sottolineare come i rendering forniti dal Municipio e pubblicati su *Infomassagno* di settembre 2019 siano a tutti gli effetti fuorvianti, in quanto non recano traccia delle massicce edificazioni previste sulla trincea (casualmente da entrambe le vedute scelte è impossibile scorgere gli edifici). Contestiamo dunque ciò che appare a tutti gli effetti come un'operazione pubblicitaria, che mira a convincere la cittadinanza della bontà del progetto senza però fornirle i materiali necessari per valutare appieno, anche visivamente, l'impatto paesaggistico della variante.

Alla luce di quanto esposto chiediamo al Municipio il ritiro del MM 2505 e la messa a punto di una nuova variante del PR-TriMa che tenga conto delle perplessità sopra esposte.

Per la minoranza della Commissione delle Petizioni,

i commissari

Tobia Bernardi

.....

Elena Meier

.....