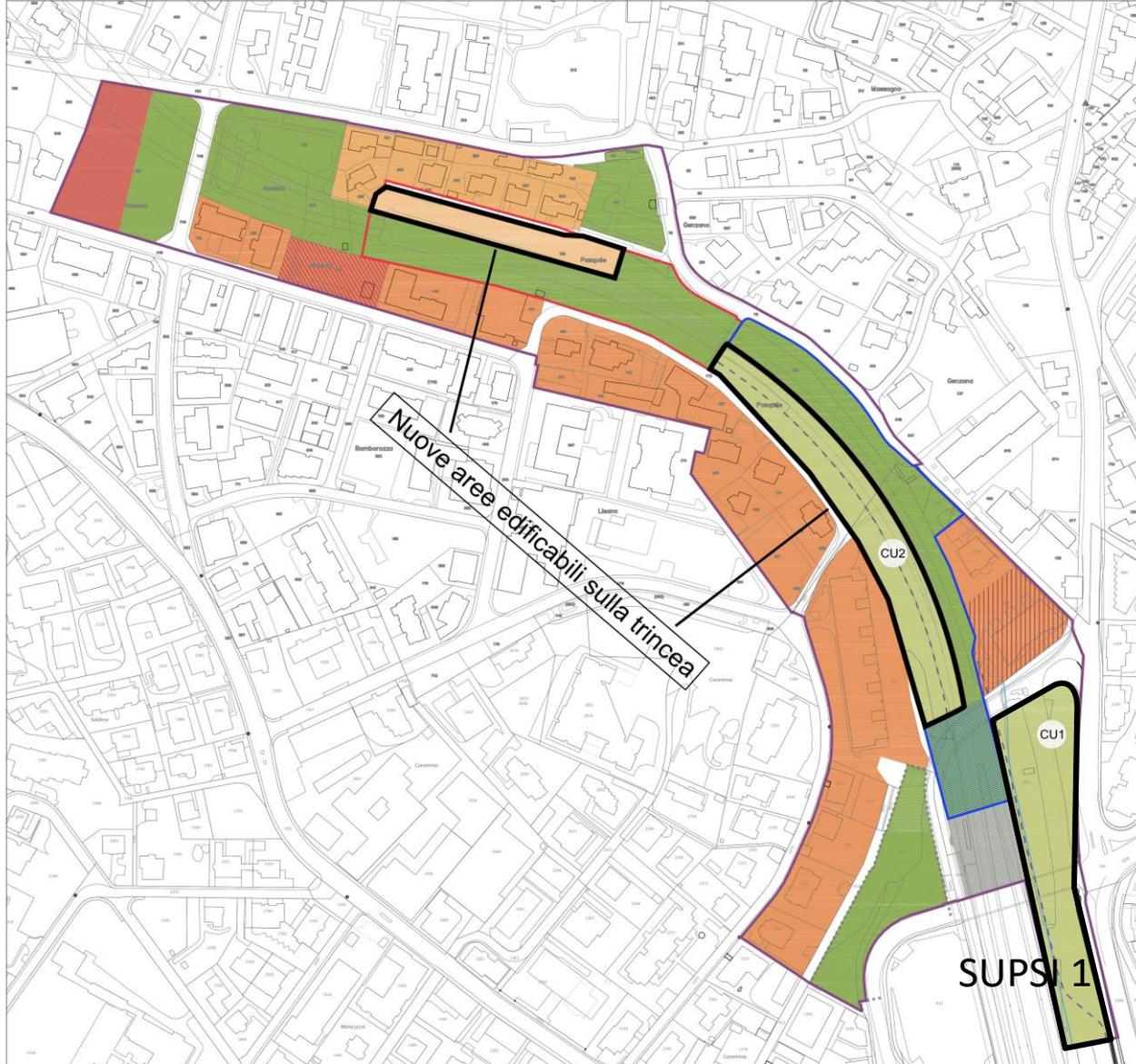


# La trincea 2

---

LA STORIA CONTINUA

# PR-TriMa: nuove edificazioni e un po' di verde



Comune di Massagno  
Città di Lugano

01 - PR-TriMa Piano regolatore intercomunale

**Campus universitario/  
Parco Trincea ferroviaria**

**Piano delle zone**

*Versione per i Consigli Comunali*

Data: 9 luglio 2019  
Scala: 1:1000  
Dim: 60 x 84

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55  
e-mail: info@sasa.ch

## LEGENDA

- Limite Comparto PR-TriMa
- Limite PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasqué
- Limite PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario-fase 2)
- Zona intensiva per l'abitazione (AI)
- Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI)
- Area per la promozione della politica comunale dell'alloggio
- Esonero quota max utilizzazione non abitativa
- Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE)
- Zona semi-estensiva per l'abitazione Pasqué (ASEP)
- Zona EP: Campus universitario e strutture annesse
- Campus universitario  
CU1 - Fase 1  
CU2 - Fase 2
- Zona AP: area di svago / parco urbano
- Zona ferroviaria
- Area del portale ferroviario
- Linea di arretramento
- Linea di arretramento ORNI (stato 2025)
- PR-StazLu2 - PQ Nodo intermediale



0 20 m 50 m

# Il nuovo PR-TriMa

## 1) È la riproposta del piano pubblicato nel 2017

praticamente tale e quale, le critiche non sono state considerate

## 2) È una proposta di variante di Piano regolatore

*Deve essere fattibile e attuata nei prossimi 15 anni*

## 3) Propone di ampliare le zone edificabili dei Comuni

*Tre nuove massicce zone edificabili:*

- **Pasquee:** 1900 m<sup>2</sup>, 6000 m<sup>2</sup> SUL, Is 3,15, 4 piani (min3)
- **CU2:** 5550 m<sup>2</sup>, 20000 m<sup>2</sup> SUL, Is 3,15, H 16 m (min12)
- **SUPSI1:** 6500 m<sup>2</sup>, 20000 m<sup>2</sup> SUL, Is 3,0, H 22,7 m (min15)

## 4) Costi di realizzazione enormi:

- **Costi di copertura totali (450 m) :** 100 – 90 mio Fr
- **Introiti aleatori** max 32 mio Fr

## 5) Parco e edificazioni sono in conflitto

- *Le massicce edificazioni (quasi 100'000 m<sup>3</sup>) azzerano i vantaggi del parco*

# Fare bene i calcoli

## 1) Costi di realizzazione enormi:

- **Costi di copertura totali (450 m) :** **100 – 90 mio Fr**  
*costruzione ( compresi 30% imprevisti) 77 mio Fr (70 mio se in una tappa)*  
*indennità per intralci all'esercizio ferr. 10 mio Fr*  
*diritto di superficie concesso dalle FFS 10 mio Fr*
- *Finalmente abbiamo uno studio realizzativo affidabile sui costi di costruzione*  
*Costi copertura: 150'000 Fr al metro se realizzata in una tappa unica*  
*170'000 Fr al metro se realizzata in più tappe*
- **Le esigenze delle FFS sono grandi**
  - . *tre binari,*
  - . *intralci al traffico da compensare pienamente(incognita, ma costosa)*
  - . *inoltre vuole trarre un beneficio dall'operazione (almeno 10 mio fr)*
- **La manutenzione e la cura della copertura spetta ai promotori (Comuni)**

## 2) Il carico finanziario dei Comuni è fuori misura

- **Si devono calcolare partecipazioni comunali di 70-60 mio FR**
- **Entro i prossimi 15 anni**

# Osservazioni critiche

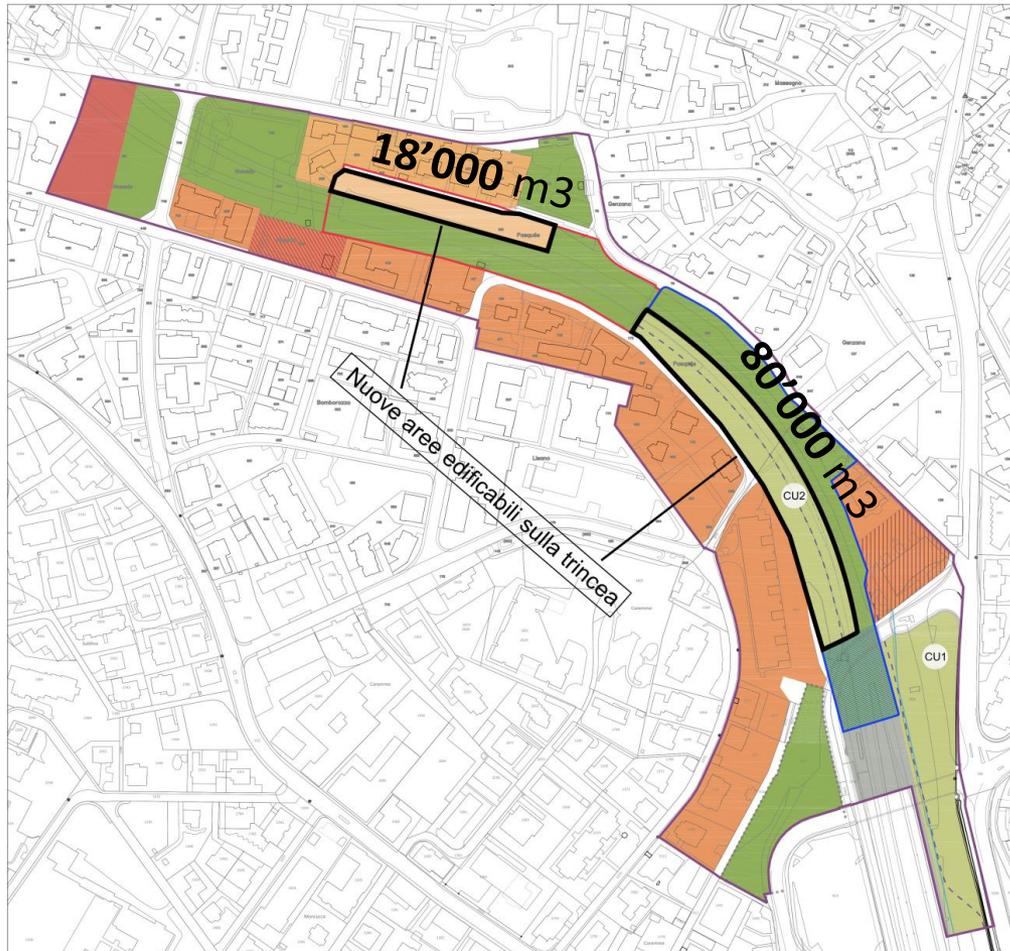
- C'è bisogno di un simile piano?  
Ancora edificazioni, un parco colmo di massicci edifici, SUPS1 imponente
- È conforme alle regole della Pianificazione?  
Regole che assicurano uno sviluppo misurato del territorio
- Il ruolo dei CC è di massima responsabilità,  
devono agire e decidere entro il quadro legale
- Perché non si adotta un metodo partecipativo per elaborare il PR?

Edificare!  
C'è bisogno di edificare ancora!



Non ne abbiamo abbastanza?

# La trincea 2: soprattutto edificazioni ...



Comune di Massagno  
Città di Lugano

01 - PR-TriMa Piano regolatore intercomunale

**Campus universitario/  
Parco Trincea ferroviaria**

**Piano delle zone**

*Versione per i Consigli Comunali*

Data: 9 luglio 2019  
Scala: 1:1000  
Dim: 60 x 84

STUDI ASSOCIATI S.A.  
via Zurigo 19 - 6904 Lugano  
tel. 091 910 17 30 - fax 091 812 99 55  
e-mail: info@sasa.ch

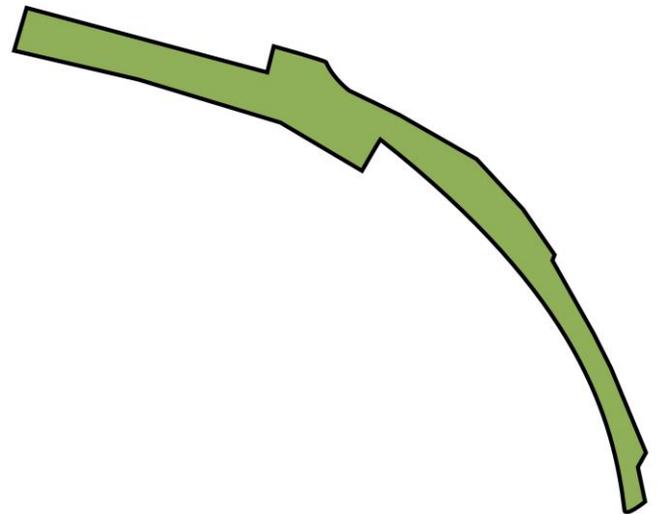
#### LEGENDA

- Limite Comparto PR-TriMa
- Limite PQ1: Parco Trincea ferroviaria con zona ASEP Pasquale
- Limite PQ2: Parco Trincea ferroviaria con CU2 (Campus universitario-fase 2)
- Zona intensiva per l'abitazione (AI)
- Zona semi-intensiva per l'abitazione (ASI)
- Area per la promozione della politica comunale dell'alloggio
- Esonerazione quota max utilizzazione non abitativa
- Zona semi-estensiva per l'abitazione (ASE)
- Zona semi-estensiva per l'abitazione Pasquale (ASEP)
- Zona EP: Campus universitario e strutture annesse
- Campus universitario
- CU1 - Fase 1
- CU2 - Fase 2
- Zona AP: area di svago / parco urbano
- Zona ferroviaria
- Area del portale ferroviario
- Linea di arretramento
- Linea di arretramento ORNI (stato 2025)
- PR-StatLuz - PQ Nodo intermodale



0 20 m 50 m

... e una fettuccina di parco



# SUPSI 1

## Costruzione imponente



# La nuova costruzione sovrasta di oltre 6 m gli edifici confinanti

Edificio Stazione FFS  
H= 15,7 m

Edificio SUPSI 1  
H= 22,7 m

Edificio UCL  
H= 16,5 m



# Enorme impatto visivo

Lo vogliamo così?



*Ponderiamo attentamente la scelta  
prima che sia definitiva e irreversibile*

## Art. 15 Zone edificabili

<sup>1</sup> Le zone edificabili vanno definite in modo da soddisfare il **fabbisogno prevedibile per 15 anni**

...

<sup>4</sup> Un terreno può essere assegnato a una zona edificabile se:

- a. **è idoneo all'edificazione;**
- b. sarà prevedibilmente **necessario** all'edificazione, **urbanizzato** ed **edificato entro 15 anni**, anche in caso di sfruttamento coerente delle riserve interne d'utilizzazione delle zone edificabili esistenti;

# Adelio Scolari:

## Modifiche del piano regolatore solo per interesse pubblico superiore

**Adelio Scolari** commenta così lo strumento del Pr: « La pianificazione deve essere in grado di prevedere. **Una volta reso edificabile un terreno, è difficile tornare indietro.** Prendiamo il caso della Romantica: perché è stato stabilito che quella punta che s'insinua nel lago dovesse diventare edificabile? Una scelta che andava contestata a tempo debito, ora è tardi. Questi errori si pagano cari. Il dispositivo pianificatorio del Piano regolatore è legittimo, ma che ci si renda conto della sua portata ». Sono quindi scelte irreversibili? Ancora Scolari: «Sono possibili modifiche di Pr per un interesse pubblico superiore. Ma allora occorre risarcire le spese di progettazione sostenute fino alla licenza edilizia. Quando la modifica avviene in conseguenza a una domanda di costruzione, bisogna pagare i progetti divenuti inutili. **Il dezonamento può comportare oneri rilevanti** e il calcolo d'espropriazione materiale è complicato. Prima comunque deve essere stabilita la preponderanza dell'interesse pubblico sulla stabilità del diritto».

# Il ruolo dei consigli comunali

## Il ruolo dei CC è di massima responsabilità

- I CC devono pianificare il territorio comunale secondo i principi dello sviluppo misurato, parsimonioso e sostenibile (anche economicamente)
- devono agire e decidere entro il quadro legale

## Il ruolo dei consigli comunali è determinante

- **Hanno l'ultima parola**
- Sono stati i responsabili dell'assetto territoriale attuale, criticabile sotto molti aspetti:
  - dispersione nel territorio
  - basso uso dei trasporti pubblici
  - scelte sbagliate
- Facciamo alcuni esempi
  - Rosicchiamento della zona verde di Povrò
  - Chiusura della vista della città e del lago dal piazzale della Stazione FFS
  - Zone edificabili di Bré e Gandria (che ora si vogliono evitare, con grandi sforzi e probabilmente con grandi costi)
- **Quindi i CC dovrebbero agire con alto senso di responsabilità, competenza e prudenza**

# Per es. i Consigli Comunali sono responsabili di queste scelte scorrette (ma permanenti)



Povrò



Gandria



Altezza degli edifici davanti al piazzale della Stazione



Bré

# Operazioni in camere chiuse

- Nessun dibattito
- Le critiche della consultazione del 2017 non sono state considerate. Si è deciso di tirar dritto.
- Inaccettabile metodo di elaborazione del PR:  
*se si sfugge al dialogo si spostano i conflitti davanti ai tribunali*

# Coordinamento con StazLu

- L'area della stazione FFS costituisce un comparto unico: **suddividerlo, come è stato fatto, è *arbitrario***
- I temi fondamentali del comparto della Stazione sono due:
  - *l'assetto urbanistico*
  - *la mobilità pubblica e privata*
- Non è stato presentato nessun rapporto che spiega il coordinamento con il PR StazLu (Lugano)
- Enormi edifici sul piazzale della stazione (SUPSI). Eccessivi?
- Il polo dei trasporti pubblici è risolto?  
La circolazione stradale funziona?  
(La proposta messa in consultazione nel 2017 non era idonea.)
- Mancano informazioni su questi temi. Il DT non ha voluto fornirceli.

# Conclusioni

- Questo PR non dovrebbe essere approvato così come proposto
  - È irrealistico pensare che le edificazioni sulla trincea siano realizzate entro 15 anni
  - Non c'è nessun bisogno provato che spinge ad ampliare le zone edificabili
  - le finanze comunali non sono in grado di caricarsi degli oneri per la copertura della trincea
- I CC hanno verificato o verificheranno?
  - Che le scelte siano consone con il quadro giuridico?
  - Che il programma di realizzazione sia fondato e realistico?
  - Che i volumi previsti siano compatibili con il luogo
- Miglioramenti possibili?
  - Ridurre i volumi di SUPSI 1
  - Rinviare la decisione sulla estensione delle zone edificabili sulla trincea

Proposta:

# Estensione della zona SUPSI 1

Proposta TriMa



Correzione proposta

