



# COMUNE DI SORENGO

## COMMISSIONE DI PR

### **RAPPORTO DELLA MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DI PR sul Messaggio Municipale No. 1213 Variante del Piano Regolatore comparto "La Cisterna"**

Onorevole signora Presidente  
Onorevoli signore e signori Consiglieri,

La commissione speciale PR si è riunita più volte, e meglio il 21.2 – 13.3 – 16.4 – 26.4 – 3.5 2018 per valutare il MM 1213 relativo alle proposte di variante di PR per il comparto Cisterna. Durante le prime discussioni è emersa l'esigenza di ottenere dal Municipio informazioni complementari per il buon esito dell'esame commissionale; sono state poste quindici domande specifiche di cui si dirà, per quanto necessario, in seguito.

Il MM verte sulla modifica di PR riguardante il comparto Cisterna, dove da circa quarant'anni si trovava un centro sportivo e ricreativo. Al momento attuale, dal profilo della pianificazione il comparto Cisterna si configura nella zona "area di svago Cisterna", regolata dall'art. 36 NAPR. Per quanto riguarda invece il mappale fondo part. 419 RFD, allo stato attuale, dal profilo pianificatorio, il fondo si trova nelle "superfici di traffico", sul quale vi è inoltre un vincolo di posteggio. I commissari condividono l'opinione che per tutte e due i fondi, la situazione attuale sia insoddisfacente, per non dire fatiscente, ed un progetto di riqualifica sia necessario e benvenuto.

In generale, la variante di PR proposta, ha soprattutto il merito di modificare solo limitatamente la destinazione della zona della Cisterna, da "area di svago" a "zona artistico-culturale-ricreativa". Non si prevede cioè un cambio di destinazione radicale (in particolare rimane preclusa la residenza sul fondo), ma un cambiamento volto a permettere la creazione di uno spazio nuovo con una vocazione ben precisa. È opinione dei commissari che il fatto di creare una zona votata alla cultura e all'arte "senza precedenti" sul territorio ticinese, sia un fattore molto positivo e lungimirante. Il fatto di poter pianificare una zona con una destinazione di questo genere è un unicum di cui il Comune di Sorenago può andare fiero.

La variante proposta permette di mantenere le peculiarità del comparto Cisterna ed allo stesso tempo l'edificazione sul mapp. 419, risolvendo la problematica dei posteggi con l'imposizione della messa a disposizione di 15 posteggi pubblici interrati.

Fatte queste premesse entriamo più concretamente nell'esame degli aspetti più significativi relativi ai due mappali oggetto del presente messaggio municipale.

#### **Mappale 75**

Si tratta del mappale principale su cui attualmente è collocato il centro sportivo ex Credito Svizzero, in disuso oramai da oltre 10 anni.

La variante di PR in fase di esame prevede l'inserimento, al posto del dismesso Centro ricreativo, di strutture destinate ad attività di creazione artistica quali sale prove/spettacolo, atelier e alloggi da destinare ai fruitori del complesso.

In particolare c'è la volontà di creare uno spazio creativo che possa offrire superfici adeguate a chi necessita di locali adeguati per sviluppare le proprie attività artistiche (architettura, design, arte grafica di vario genere, letteratura, pittura, incisione, danza, teatro, scultura, cinema, musica, fotografia, ecc.).

In seguito ad una richiesta di precisazione della Commissione riguardante i potenziali rumori molesti il Municipio ha specificato che al comparto Cisterna è assegnato il grado di sensibilità II per quanto riguarda l'inquinamento fonico.

In tali zone non sono ammesse aziende moleste. I valori massimi di immissione per nuovi impianti sono 55dB di giorno e 45dB di notte. Le domande di costruzione dovranno pertanto rispettare questi parametri.

Le nuove strutture, inserite nella parte della proprietà che si incunea tra la superficie boschiva e il tracciato della ferrovia Lugano-Ponte Tresa, presentano caratteristiche architettoniche consone e rispettose dell'ambiente circostante anche grazie al fatto che globalmente restano grandi porzioni di non costruito.

La suddivisione del comparto in settori ne facilita la lettura.

### **Settore A1**

Questo settore è destinato ad accogliere "spazi per produzione (atelier) nell'ambito delle attività contemplate dall'art. 2 cpv. della legge sul sostegno alla cultura.

In questa area sarà possibile realizzare la costruzione più voluminosa di tutto il comparto.

In commissione si è lungamente discusso sull'opportunità dei parametri edificatori previsti, in particolare sull'altezza massima degli edifici fissata in 10 metri con quota massima al colmo di 358.00 m s.l.m.

In conclusione si acconsente a questa altezza per i seguenti motivi:

- L'altezza corrisponde ai parametri applicati nelle zone residenziali del Comune
- Nel comunicato stampa diramato dal Municipio in data 18 aprile 2017 si legge:  
*.....in particolare si intende permettere di sfruttare a mo' di corte la quota dell'attuale fondo piscina realizzando sul perimetro una costruzione parzialmente interrata sui tre lati e sporgente dall'attuale quota del terreno circostante per ca. ml 8 (2 piani) all'interno delle quali potrebbero trovare posto gli atelier....*
- La Commissione PR ha richiesto e ricevuto dal Municipio le sezioni delle possibilità edificatorie su questo settore che comprovano quanto sopra scritto
- Il tetto della o delle costruzioni devono essere sistemate a verde e inserirsi armoniosamente nell'orografia del terreno sistemato. Per quanto riguarda i parametri pianificatori del settore A1, la Commissione propone di aggiungere: è obbligatorio che il tetto sia coperto a verde e calpestabile.

Un ulteriore aspetto importante riveste la lunghezza massima di m 40 prevista per le facciate.

La vasta superficie di questo comparto e più in generale l'ampiezza di tutto il mappale permettono sicuramente questo parametro.

Oltretutto le norme di PR prevedono che i materiali delle facciate, esclusi i serramenti, non devono riflettere la luce. Si ritiene inoltre che è positivo il posizionamento della costruzione a Nord-Est, lasciando quindi spazio per il verde nella parte opposta.

Riteniamo comunque importante e indispensabile che all'atto della presentazione del Piano di Quartiere si ponga particolare attenzione alle qualità architettoniche proposte, atte a ottenere una costruzione che si inserisca al meglio nel circostante e con una facciata che visivamente non risulti troppo imponente.

### **Settore A2**

Questo settore è destinato ad accogliere spazi per produzioni, prove ed esercizi (sala prove) nell'ambito delle attività contemplate dall'art. 2 cpv. della legge sul sostegno alla cultura.

È esclusivamente ammessa l'edificazione di costruzioni interrate.

### **Settore A3**

Questo settore comprende gli edifici esistenti. Sono ammessi solo lavori di riattazione che ne preservino la volumetria, nonché la nuova costruzione di un corpo di collegamento fra gli edifici sub. A e B.

Destinazioni ammesse: È obbligatoria la formazione di un esercizio pubblico con alloggio, aperto ad una cerchia indeterminata di persone, ai sensi della Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione e del relativo Regolamento d'applicazione.

### **Settore A4**

È obbligatorio il mantenimento del parco esistente libero da costruzioni e fruibile al pubblico.

### **Sentiero**

Il nuovo PR prevede l'obbligo della realizzazione di un sentiero che attraverso il bosco congiunga la scuola dell'infanzia con la scuola elementare. La fondatezza di tale obbligo è stata confermata, su richiesta specifica della Commissione, dal Municipio.

Tale percorso, della larghezza di m 1.5 dovrà seguire un tracciato coerente con l'orografia naturale del terreno al fine di ridurre il più possibile le pendenze ed eliminare le barriere architettoniche.

Considerato il notevole dislivello la Commissione PR propone di stralciare la condizione: *privo di gradini*.

### **Mappale 419**

Trattasi del comparto B, il mappale su cui oggi c'è il parcheggio privato.

Questo mappale è complementare con il comparto A.

Il PR attribuisce questo sedime alla zona residenziale e deve mantenere una stretta relazione funzionale con il comparto A, in particolare per quanto riguarda la dotazione di posteggi ed i movimenti veicolari di servizio e logistica.

Oltre a questo fatto, l'edificazione delle palazzine servirà direttamente alle strutture che verranno edificate sul comparto A, in particolare:

- Posteggi
- Residenze per il personale di servizio e di manutenzione
- Uffici per il personale amministrativo che si occuperà segnatamente della gestione riservazione atelier e della sala teatro, marketing, contabilità, ecc.
- È pure da considerare l'interesse espresso dal Conservatorio della Svizzera Italiana di poter disporre di nuovi spazi locativi per i propri allievi.
- Nel comunicato stampa diramato dal Municipio in data 18.4.2017 si fa pure menzione della possibilità di inserire nel complesso una piccola infermeria, un asilo nido per l'accudimento giornaliero di bambini da zero a tre anni di età. Questa eventualità è stata confermata dal rappresentante dei proprietari in occasione di un incontro con la Commissione PR.

### **Posteggi pubblici**

Oltre ai posteggi privati obbligatori necessari per soddisfare le esigenze dei comparti A e B (art. 46 NAPR e RCpp), il proprietario avrà l'obbligo di realizzare a sue spese almeno 15 posteggi pubblici interrati. Il Comune può disciplinare l'uso e/o prelevare tasse d'uso. La Commissione di PR propone di includere la condizione: "l'accessibilità ai posteggi pubblici deve essere garantita ai disabili secondo le norme applicabili in materia".

### **Accessi**

L'attuale accesso al mappale 419 da Vicolo Cisterna è troppo angusto e non permette di accedere al mappale edificato con le dovute sicurezze. Il Municipio, su richiesta specifica, ha spiegato che non era possibile mantenere l'accesso attuale, anche modificandolo, per una questione di dimensioni dell'accesso.

È previsto un nuovo accesso da via Al Laghetto al confine con il Nido d'infanzia, ciò che comporterà una modifica pure dell'area gioco della Scuola dell'infanzia. Su richiesta della Commissione il Municipio ha specificato che i costi del nuovo accesso saranno a carico dei proprietari, mentre la sistemazione dello spazio dell'asilo sarà a carico del Comune. Verrà eseguita una permuta di terreni che sarà pressoché neutra in mq. All'asilo viene tolta una striscia a valle attualmente poco utilizzata perché scoscesa e confinante con la trafficata via al Laghetto.

In compenso il terreno che viene tolto al mapp. 419 permette di avere una conformazione del mappale dell'asilo più omogenea e meglio sfruttabile rispetto alla situazione attuale.

Una perizia dovrà valutare i valori finanziari di questa permuta così da permettere un eventuale conguaglio finanziario.

Su richiesta della Commissione, il Municipio ha già fatto eseguire una verifica che ha confermato la conformità alle norme di diritto pubblico e VSS per quanto attiene tale accesso.

Con questo nuovo accesso l'immissione fonica sul parco giochi aumenterà, motivo per cui la Commissione PR invita il Municipio di esigere che con la presentazione della domanda di Piano di Quartiere sia contemplata la posa di una barriera fonoassorbente lungo la nuova strada di accesso. Naturalmente all'interno del parco giochi la parete dovrà essere oscurata con arbusti.

Per quanto attiene l'accesso al comparto Cisterna, e cioè il sottopassaggio FLP, a mezzo rampa, il Municipio, su specifica richiesta, ha indicato che l'obiettivo è garantire l'accesso ai disabili. Per questo motivo, i commissari, che condividono l'obiettivo, propongono di stralciare l'obbligo di accesso "a mezzo rampa" e di sostituire tale condizione con "l'accesso deve essere garantito ai disabili secondo le normative applicabili".

### **Piano di quartiere**

Il nuovo PR prevede l'obbligo della presentazione di un Piano di Quartiere a carico dei proprietari (secondo art. 54 Lst – 32 NAPR) per tutta l'area in esame e meglio i mappali 75 e 419.

In particolare nella scheda grafica no. 6 che tratta anche i contenuti normativi vengono indicati i *Criteri di giudizio dei progetti (PQ e domande di costruzione)*. In particolare in questo contesto sta scritto:

- *Composizione dei volumi atta ad inserirsi nella struttura edificata esistente al fine di creare un insieme costruito ordinato, coerente e qualificato*
- *Inserimento dei corpi edilizi rispettoso del paesaggio boscato e del parco presenti sul mapp. 75*
- *Dimensione, distribuzione ed arredo degli spazi liberi secondo un disegno d'insieme qualificato*
- *Qualità e continuità delle percorrenze pedonali, ed in particolare di quelle aperte al pubblico*

La Commissione PR si sente in dovere di rendere attenti tutti gli attori in gioco sull'importanza di un'applicazione rigorosa di questi criteri così da rispettare un inserimento armonioso nell'ambiente esistente.

### **Prelievo plusvalore – oneri dei proprietari**

La **Legge sullo sviluppo territoriale** disciplina pure il tema della compensazione dei vantaggi rilevanti, il cosiddetto plusvalore che è disciplinato dagli art.93 e seguenti.

Di particolare importanza l'art.98 che al cpv. 1 stabilisce che " *i proventi del contributo di plusvalore sono ripartiti fra **Comune di situazione del terreno per i 2/3** e **Cantone per 1/3***. Quindi il 66% della somma prelevata andrà a favore del Comune.

Da una valutazione allestita dallo studio Planidea di Canobbio in data 8 marzo 2018, su richiesta della Commissione PR, il prelievo del plusvalore totale si situa a CHF 1'047'560 con un margine di errore di +/- 20%.

Oltre a questo pagamento, il proprietario avrà l'obbligo di realizzare a sue spese almeno 15 posteggi pubblici. Il Comune può disciplinare l'uso e/o prelevare tasse d'uso.

Il costo di costruzione di questi 15 posteggi, con una stima con margine d'errore + - 20% è di CHF 1'000'000.--.

In totale quindi il proprietario avrà un esborso globale di ca. 2'000'000. —a favore dell'ente pubblico.

Oltre a quanto sopra indicato il proprietario avrà l'onere della realizzazione del sentiero che congiungerà la zona asilo con la zona scuola elementare.

### **Usufruzione pubblica del comparto**

Un tema di grande discussione riveste il fatto di poter aprire il comparto Cisterna alla popolazione. Attualmente l'area è privata mentre con l'adozione del nuovo PR buona parte del comparto sarà aperto alla popolazione.

In particolare si accenna a:

- Accesso e parcheggi mappale 419
- Passeggiata tra via al Laghetto e via Tami attraverso il mappale 75
- Accesso agli esercizi pubblici previsti sul mappale 75
- Accesso a mostre o rappresentazioni autorizzate dal Municipio

### **Conclusioni**

Considerato quanto sopra, ed in particolare la necessità di dare uno scopo e un futuro al comparto Cisterna, a beneficio di tutto il Comune di Sorengo, la Commissione PR invita il Consiglio Comunale ad approvare il messaggio Municipale no. 1213, con le modifiche indicate in precedenza, e meglio:

- a) mapp. 75,  
sentiero nel bosco: stralciare la condizione “privo di gradini”

Parametri pianificatori del settore A1: Per quanto riguarda i parametri pianificatori del settore A1, si invita il Municipio ad esigere l’obbligatorietà per il tetto coperto a verde e calpestabile.

- b) mapp. 419,

15 posteggi pubblici: includere la condizione: “l’accessibilità ai posteggi pubblici deve essere garantita ai disabili secondo le norme applicabili in materia”.

Accesso da via al Laghetto, a confine con il parco della scuola dell’infanzia:  
si invita il Municipio a esigere, con la presentazione della domanda di Piano di Quartiere, sia contemplata la posa di una barriera fonoassorbente lungo la nuova strada di accesso. Naturalmente all’interno del parco giochi la parete dovrà essere oscurata con arbusti.

Accesso al Comparto Cisterna dal mapp. 419: stralciare l’obbligo di accesso “a mezzo rampa” e sostituire tale condizione con “l’accesso deve essere garantito ai disabili secondo le normative applicabili”.

Con stima.

**Per la maggioranza della Commissione di PR**

f.to: on. Stefano Giulieri  
on. Ludwig Naroyan  
on. Cristina Rella  
on. Valentina Zeli

Sorengo, 17 maggio 2018