



Comune
di
Vezia

Messaggio Municipale

accompagnante la richiesta
di adozione della variante di
piano regolatore denominata
"Villa Negroni e nuova
strada di servizio parallela
alla linea ferroviaria"

Numero	Data	risoluzione municipale
68/19	5 novembre 2019	n 3149 dell'11 novembre 2019

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

conformemente all'art. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), chiediamo al Consiglio comunale di adottare la variante di piano regolatore denominata "Villa Negroni e nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria".

Il rapporto di pianificazione allegato, datato novembre 2019 ed elaborato dallo studio Planidea SA, contiene tutti i dettagli relativi a questa variante.

PREMESSA

Nell'ambito della realizzazione del portale sud della galleria di base del Ceneri è stata realizzata da Alptransit una nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria, utilizzata inizialmente come strada di cantiere.

Questa strada è suddivisa in due tratti:

- la prima parte, che collega via Cà del Caccia fino all'altezza del sovrappasso dell'autostrada, è già stata acquisita dal nostro Comune (odierna Via Costa/Via Ressiga);
- la seconda parte, attualmente ancora area di cantiere ATG, che collega Via Cà del Caccia al comparto di Villa Negroni è invece di proprietà delle FFS e della Città di Lugano.

Per quest'ultima tratta è stato stipulato un accordo tra il comune di Vezia e Alptransit, che prevede lo smantellamento del sedime stradale e il ripristino alla situazione antecedente al cantiere (sistemazione a parco) nel caso in cui la strada non venga inserita nel piano viario di Vezia attraverso una variante di piano regolatore.

A tale proposito, viste le intenzioni del Municipio di Vezia di acquisire la nuova strada che servirà la zona residenziale ad ovest del paese, con la presente variante si modificano i vincoli pianificatori affinché quest'ultimi siano conformi:

- alla nuova strada di servizio già realizzata ed in parte anche già accessibile;
- al nuovo concetto di Villa Negroni.

OGGETTI DI VARIANTE

La variante di piano regolatore trattata nel presente messaggio concerne lo sviluppo di Villa Negroni e la rete viaria della parte bassa del paese di Vezia, e sfocia nell'inserimento a PR della nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria, costruita o in parte adeguata, nell'ambito dei lavori Alptransit.

Il concetto di Villa Negroni e la nuova strada di servizio erano integrati nell'incarto del piano di indirizzo intitolato "Variante di PR per il comparto di Via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni", documento che trattava anche ulteriori tematiche legate al comparto Via San Gottardo.

Questo piano di indirizzo di settembre 2012 è stato sottoposto al Dipartimento del territorio (DT), che si è espresso il 14.07.2014, nell'ambito di un primo esame preliminare.

Successivamente, quale complemento, il Municipio ha sottoposto al DT un aggiornamento della variante in oggetto (dicembre 2014), prima di allestire gli atti finali da sottoporre al Legislativo. Il DT si è ulteriormente espresso con un esame preliminare complementare il 22.12.2015.

Visto l'avvicinarsi della chiusura del cantiere AlpTransit e la necessità di accelerare il consolidamento della base legale per l'acquisizione della strada, il Municipio ha deciso di anticipare il contenuto della presente variante.

Gli altri contenuti verranno sottoposti al Legislativo, per approvazione, in una successiva seduta.

PROCEDURA

La presente variante segue la procedura ordinaria stabilita dagli artt. 25-33 LST.

Il Dipartimento del territorio (DT) nell'ambito degli esami preliminari del 14 luglio 2014 e del 22 dicembre 2015, riguardanti la variante denominata "Via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni" si era espresso in modo favorevole, ritenendo "l'impostazione urbanistica notevolmente migliorata rispetto alla precedente, sia per la salvaguardia del valore monumentale della Villa, sia per la riqualifica delle aree attualmente utilizzate in modo intensivo da parte del cantiere Alptransit".

Questi documenti sono stati regolarmente pubblicati, unitamente alle varianti di PR (Settembre 2012 e Dicembre 2014), dal 10 giugno all'11 luglio 2016, periodo durante il quale la popolazione ha avuto la possibilità di prendere visione degli atti e di esprimersi in merito.

CONCLUSIONE

La proposta contenuta nel messaggio in esame rispecchia i requisiti tecnici e giuridici imposti dalla pianificazione locale e permette la sua adozione da parte del Consiglio comunale, la relativa pubblicazione e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.

Si invita pertanto il Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. È adottata la Variante di Piano Regolatore denominata "Villa Negroni e nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria" – novembre 2019, comprendente i seguenti atti:
 - Rapporto di pianificazione
 - Piano delle zone (allegato 3)
 - Piano del traffico (allegato 6)
 - Modifiche normative (Art. 56 ter NAPR – Zona speciale Villa Negroni, Art. 57 ter – Zona degli spazi liberi e Art. 61 Edifici ed attrezzature pubbliche AP-EP).
2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della LST e RLst.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
Bruno Ongaro

Il Segretario:
Milko Pastore

Commissioni incaricate dell'esame: Edilizia e Petizioni

Allegata:

Variante PR Villa Negroni e nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria – rapporto di pianificazione, novembre 2019



VARIANTE PR

VILLA NEGRONI E NUOVA STRADA DI SERVIZIO PARALLELA ALLA LINEA FERROVIARIA

Rapporto di pianificazione

Novembre 2019

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

SOMMARIO

1	INTRODUZIONE	1
1.1	PREMESSA	1
1.2	OGGETTI DI VARIANTE	1
1.3	FORMA E PROCEDURA	1
2	IL PR IN VIGORE	2
2.1	PIANO DELLE ZONE	2
2.2	PIANO DEL TRAFFICO	2
3	CONCETTO DI MOBILITÀ TRA IL PAESE DI VEZIA E LA PIANA DEL VEDEGGIO	2
4	ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA	5
4.1	ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO (DT)	5
4.2	OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE	5
5	VILLA NEGRONI	6
5.1	SITUAZIONE ATTUALE E CONDIZIONI QUADRO	6
5.2	LETTURA PAESAGGISTICA	7
5.3	MODELLO URBANISTICO PER IL FUTURO DI VILLA NEGRONI	8
5.4	LA PERMUTA (permuta semplice)	10
6	LA NUOVA STRADA DI SERVIZIO (VIA CASSINA, VIA COSTA, VIA RESSIGA)	12
7	LA VARIANTE DI PR	13
7.1	PIANO DEL TRAFFICO	13
7.2	PIANO DELLE ZONE	15
7.3	NORME DI ATTUAZIONE	17
8	ULTERIORI ASPETTI PROCEDURALI E DI CONTENUTO	20
8.1	LEGGI DI ORDINE SUPERIORE	20
8.2	MASTERPLAN E PAC	20
8.3	PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI	20
8.4	DIMENSIONAMENTO E CONTENIBILITÀ (SCHEDE R6 ED R10 DEL PD)	20
8.5	PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	21
8.6	VIABILITÀ GENERALE	21
8.7	PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	21
8.8	CONTENUTI ECONOMICI, COSTI E FINANZIAMENTI	21

1 INTRODUZIONE

1.1 PREMESSA

Nell'ambito della realizzazione del portale sud della galleria di base del Ceneri è stata realizzata da Alptransit una nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria, utilizzata inizialmente come strada di cantiere. Tale strada è suddivisa in due tratti:

- la prima parte che collega via Cà del Caccia fino all'altezza del sovrappasso dell'autostrada è già stata acquisita dal Comune (odierna Via Costa/Via Ressiga);
- la seconda parte, attualmente ancora area di cantiere ATG, che collega Via Cà del Caccia al comparto di Villa Negroni è invece di proprietà di FFS e della Città di Lugano.

Su quest'ultima, prima dell'inizio del cantiere aAlpTransit, è stato stipulato un accordo tra il comune di Vezia e Alptransit che prevede lo smantellamento del sedime stradale e il ripristino alla situazione antecedente al cantiere (sistemazione a parco) nel caso in cui la strada non venga inserita nel piano viario di Vezia attraverso una variante di piano regolatore.

A questo proposito, date le intenzioni del Municipio di Vezia di acquisire la nuova strada che servirà Villa Negroni e la zona residenziale ad ovest del paese, **con la presente variante si modificano i vincoli pianificatori affinché quest'ultimi siano conformi da una parte, a questa nuova strada di servizio già realizzata ed in parte anche già accessibile, e dall'altra al nuovo concetto di Villa Negroni.** In questo modo si pongono le basi legali necessarie per le trattative di acquisizione della strada da parte del Comune di Vezia.

1.2 OGGETTI DI VARIANTE

Le varianti di piano regolatore trattate in questa sede sono quelle relative allo sviluppo di Villa Negroni e quelle relative alle rete viaria della parte bassa del paese di Vezia che porta ad inserire a PR la nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria costruita o in parte adeguata nell'ambito dei lavori Alptransit.

Il concetto di Villa Negroni e la tematica relativa la nuova strada di servizio era integrata nell'incarto di piano di indirizzo intitolato "Variante di PR per il comparto di Via San Gottardo, Via Kosciuszko e Villa Negroni", il quale trattava anche ulteriori tematiche legate al comparto Via San Gottardo. Tale Piano di indirizzo originale è stato sottoposto al dipartimento del territorio (DT) per un primo esame preliminare, il quale si è espresso pubblicamente il 14.07.2014. Successivamente, a complemento dell'esame preliminare del 2014, il Municipio ha sottoposto al DT un aggiornamento della variante prima di allestire gli atti finali da sottoporre al Legislativo. Di conseguenza, il DT si è espresso con esame preliminare complementare il 22.12.2015.

Dato ora l'avvicinamento della chiusura del cantiere AlpTransit e quindi la necessità di accelerare il consolidamento della base legale per l'acquisizione della strada, **il Municipio ha deciso di anticipare il contenuto della presente variante.** Il resto delle varianti relative alla Via S.Gottardo seguirà in una seconda tornata.

1.3 FORMA E PROCEDURA

La presente variante è ancora elaborata nel formato Lalpt, coerentemente con il formato del PR in vigore. Il contenuto della presente variante sarà ripreso e adattato, in formato LST, nell'ambito della relativa variante di adeguamento dell'intero PR, attualmente in allestimento con procedura separata.

Dal profilo procedurale la variante di PR segue la procedura ordinaria stabilita dagli art. 25-33 LST (esame preliminare; informazione pubblica; adozione del Consiglio comunale; approvazione del Consiglio di Stato).

2 IL PR IN VIGORE

Di seguito vengono brevemente descritte la parti dei piani settoriali in vigore che saranno oggetto di modifica della presente variante.

2.1 PIANO DELLE ZONE

Nel piano delle zone in vigore (vedi allegato 1), le superfici oggetto della presente variante rientrano essenzialmente nella "zona attrezzature ed edifici pubblici "9- Villa Negroni".

2.2 PIANO DEL TRAFFICO

Il piano del traffico in vigore (vedi allegato 4) non prevede una strada continua parallela alla ferrovia che collega l'area in corrispondenza di Villa Negroni (ad ovest) alla zona residenziale posta più a sud del Comune.

3 CONCETTO DI MOBILITÀ TRA IL PAESE DI VEZIA E LA PIANA DEL VEDEGGIO

In questo capitolo si espone il concetto di mobilità che si vuole promuovere tra il paese di Vezia e la piana del Vedeggio. Questo perché i cantieri AlpTransit e Galleria Vedeggio-Cassarate hanno modificato la situazione esistente e occorre decidere come adattarsi. A questo proposito si sono svolte numerose riunioni congiunte dei Comuni di Vezia e Cadempino, con la direzione di AlpTransit e con la Divisione delle costruzioni cantonale.

È stata valutata con attenzione la rete che ne risulterà, per evitare di trovarsi confrontati con traffico pendolare di transito all'interno delle zone edificabili. Si ricorda che sulla piana del Vedeggio sono presenti importanti infrastrutture sportive del Comune di Vezia e che essa è spazio privilegiato per attività di svago.

Dunque, i criteri di definizione della mobilità sono i seguenti:

- permettere alla popolazione di Vezia di raggiungere la piana del Vedeggio, a piedi, in bicicletta ma anche in autovettura;
- i percorsi pedonali devono essere più di uno (altrimenti l'unico percorso sarebbe troppo lungo per una buona parte della popolazione) e devono essere sicuri;
- deve essere evitata la possibilità che traffico proveniente dalla zona industriale di Vezia-Cadempino possa attraversare la zona residenziale di Vezia;
- la mobilità interna ai quartieri residenziali deve essere migliorata, se possibile, e devono essere create le premesse per un armonico sviluppo residenziale futuro;
- il traffico agricolo deve essere agevolato;

Un possibile concetto di mobilità elaborato sulla base di tali criteri e dopo contatti tra autorità, è esposto alla figura che segue ed è così caratterizzato:

- una serie di accessi viari industriali collegati direttamente allo svincolo Lugano nord, come di recente proposti dal cantone stesso. Essi servono i comparti industriali, di entrambi i Comuni (Vezia e Cadempino). In questo modo anche l'abitato di Cadempino potrà essere liberato dal traffico industriale
→ **variante di PR che sarà esposta con procedura separata e susseguente, coordinata con Cadempino, Cantone ed ATG.**
- l'uso dei tre sottopassi della ferrovia ad esclusivo vantaggio dei pedoni ed in parte (quando senza gradini) dei ciclisti
→ **modifica d'uso a suo tempo pubblicata ad approvata con progetto Alptransit.**
- il blocco delle strade agricole (con barriere apribili dai contadini e dalle autorità comunali), in modo da evitare il contatto tra traffico industriale e traffico da e per il paese di Vezia
→ **variante di PR che sarà esposta con procedura separata e susseguente coordinata con Cadempino, Cantone ed ATG.**
- una rete viaria residenziale parallela all'attuale tracciato ferroviario, che scaturisce dalle modifiche apportate da AlpTransit, e crea un servizio a pettine che serve pure Villa Negroni da ovest (da valle) in modo da poter meglio accedere ai relativi posteggi e pedonalizzare l'attuale strada che scende tortuosa e stretta
→ **variante di PR oggetto del presente incarto**
Con opportuna segnaletica occorrerà garantire che tale rete residenziale non possa essere usata dal traffico di transito quale alternativa a via S. Gottardo.
- l'accessibilità alle infrastrutture sportive di Vezia facilitata per pedoni e ciclisti grazie alle misure appena esposte. L'accessibilità veicolare sarà possibile come finora tramite le strade agricole e secondo regolamentazioni di polizia che potranno essere precisate nel tempo, a seconda dell'evolvere della situazione (progressiva introduzione delle altre novità qui citate).

Si segnala che il concetto è illustrativo della funzionalità futura globale della rete di mobilità, come è già in parte in funzione e come sarà integrata sulla base di varianti di PR successive, coordinate e coerenti. Non è però già una variante di PR e, in questa sede, non è quindi ancora sottoposto a procedura di adozione.

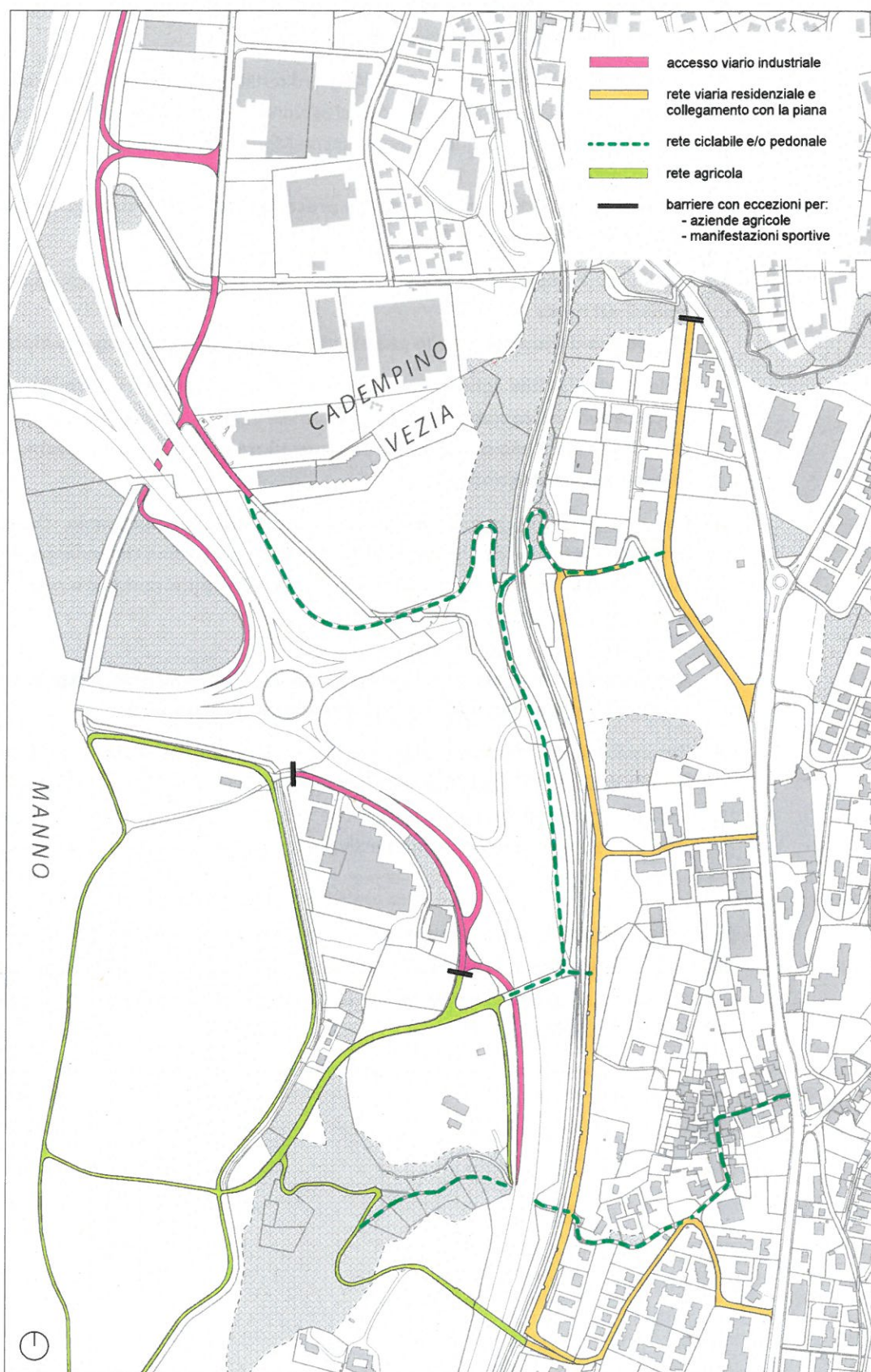


Figura 1: possibile concetto di mobilità tra il paese di Vezia e la piana Veduggio (scala 1:5'000)

4 ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

4.1 ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO (DT)

Inerente al tema della mobilità del comune di Vezia, il dipartimento del territorio (DT) si è espresso nell'esame preliminare del 14.07.2014 sottolineando il timore che il nuovo assetto viario per il comparto ovest della via San Gottardo potesse fornire degli itinerari alternativi alla strada stessa, in particolare in situazione di traffico importante.

Il presente incarto ha tenuto conto delle considerazioni fatte dal DT. Con opportuna segnaletica si impedirà che la rete residenziale possa essere usata dal traffico di transito quale alternativa a via S. Gottardo.

Per quanto riguarda invece il concetto di Villa Negroni il DT si è espresso inizialmente con esame preliminare del 14.07.2014 dicendo che, nonostante il CdS avesse dichiarato superato il progetto PUC del nodo intermodale del PTL di Vezia e, nonostante quest'ultimo nella sua versione trasmessa al Gran Consiglio non comprendesse più la totalità del comparto di Villa Negroni, il concetto di edificazione e il relativo sviluppo delle potenzialità edificatorie di Villa Negroni dovevano essere pensati con interventi edilizi sull'attuale zoccolo di Villa Negroni o sul suo prolungamento verso nord, preservando così il parco da nuove edificazioni. Il DT invitava inoltre ad estendere il perimetro di rispetto per il complesso di Villa Negroni ed il pregiato giardino includendo le zone edificate e non edificate direttamente adiacenti o che hanno una relazione spaziale con i beni culturali tutelati.

A seguito di queste osservazioni il concetto di Villa Negroni è stato rivisto e ripensato ed è stato oggetto di esame preliminare complementare. In tale sede il DT ha espresso un parere positivo riguardante la nuova impostazione, ubicazione e lettura paesaggistica, la quale risulta essere notevolmente migliorata rispetto la prima versione.

Infine il DT invitava a stabilire una SUL massima per il nuovo ingombro pari a 3000/3'500 m2 di SUL coerentemente alle esigenze di tutela del complesso monumentale.

Anche in questo caso il presente incarto ha tenuto conto delle osservazioni del DT ed è stato adattato in tal senso.

È necessario precisare che una parte delle tematiche e richieste del DT verranno inserite nell'ambito dell'adeguamento del PR alla LST, già oggetto di altra procedura in atto.

4.2 OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE

Inerente il concetto di Villa Negroni i principali temi ricavati dalle osservazioni pervenute da parte della popolazione concernevano la permuta ai mappali 265-266 – 708, la relativa modifica della viabilità, la proposta di ampliamento di Villa Negroni con motivazioni di impatto paesaggistico e fonico. Non sono pervenute particolari osservazioni relative al tema della nuova strada di servizio.

Nella misura del possibile, con il presente incarto si è tenuto conto delle osservazioni della popolazione.

5 VILLA NEGRONI

5.1 SITUAZIONE ATTUALE E CONDIZIONI QUADRO

La verifica dell'assetto pianificatorio che concerne il comparto di Villa Negroni nasce da una situazione di fatto che ha modificato sostanzialmente il territorio che sta a valle dell'attuale villa.

Il cantiere AlpTransit ha infatti intaccato in modo importante la superficie prativa posta ad ovest della villa. Le parti verdi rimaste "nobili" sono il parco della villa ed il bosco posti a sud, a ridosso della villa stessa. Resta naturalmente intatto anche il Parco "inglese", a nord-est dalla villa, oltre la Via Morosini.

Come spiegato nella premessa, anche la viabilità, è stata modificata per le esigenze dei cantieri. A valle della villa, sempre ad ovest dunque, il progetto ferroviario prevede una strada di servizio.

Quando anche il cantiere AlpTransit sarà chiuso, la ferita della trincea sarà coperta da una soletta e rinverdata. La soletta sarà inedificabile, per evidenti ragioni statiche e di sicurezza dell'esercizio ferroviario.

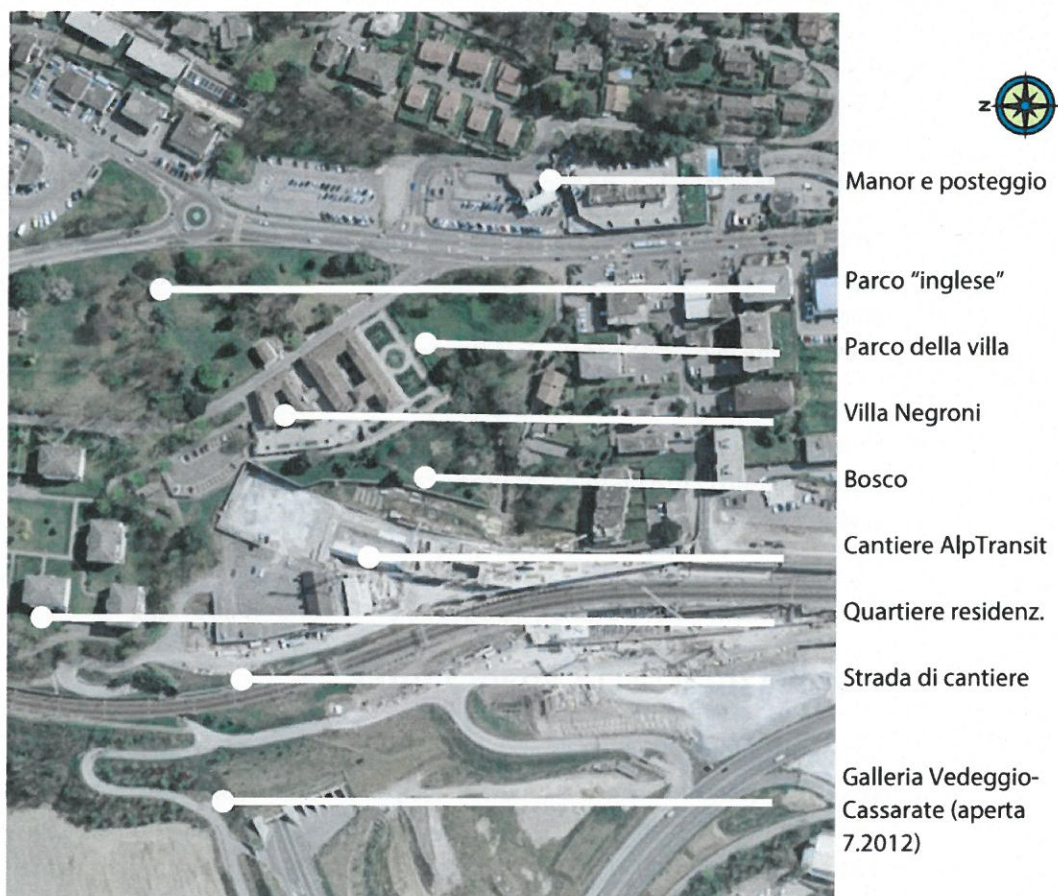


Figura 2: Situazione territoriale nel comparto di Villa Negroni (in fase di cantiere Alptransit).

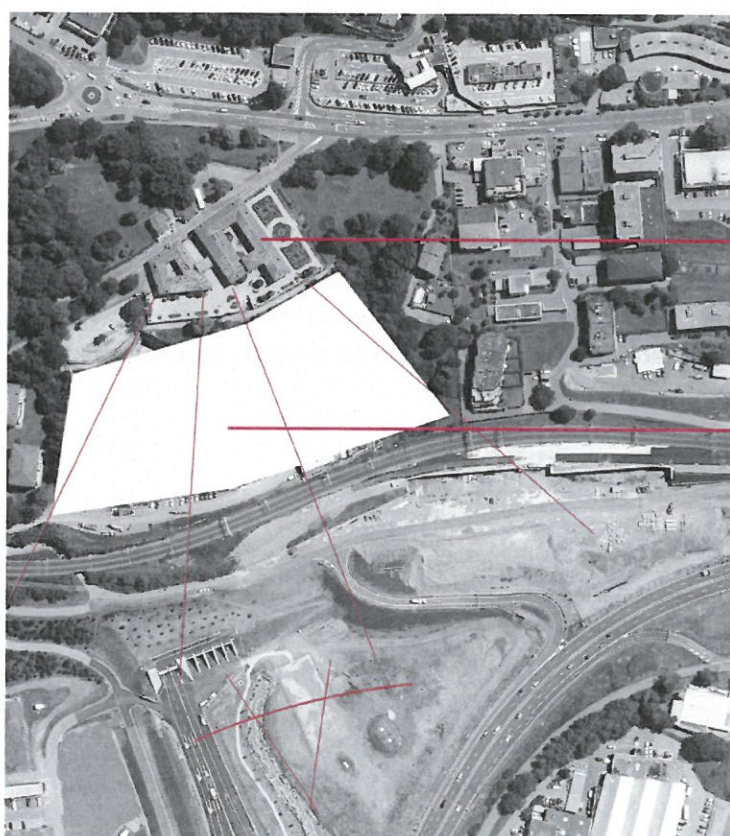
Riassumiamo quindi le condizioni quadro che influiscono sul comparto della villa, espone graficamente alla figura precedente:

- la presenza della trincea AlpTransit, che di fatto rende in edificabile una grande porzione del prato ad ovest della villa;
- la nuova viabilità di contorno (nuova strada di quartiere ad ovest, diversa accessibilità da est);
- la presenza di un quartiere residenziale a nord, con caratteristiche edilizie uniformi.

5.2 LETTURA PAESAGGISTICA

La lettura delle caratteristiche peculiari del comparto porta a definire quali siano gli elementi naturali e storico-culturali da valorizzare:

- il parco della villa, posto a sud, con prolungamento organico nel bosco posto a sud-ovest;
- la Villa Negrone stessa, con gli spazi annessi che compongono la terrazza con vista verso la valle del Vedeggio;
- la visuale dalla terrazza e verso la terrazza. Con ciò si intende quello spazio sia in orizzontale che in verticale che permette di apprezzare la villa nella sua situazione sia storica che paesaggistica.



Villa Negrone

spazio orizzontale e verticale che permette la lettura del paesaggio dalla villa e verso la Villa nel rispetto dell'elemento storico.

Figura 3: Concetto paesaggistico

5.3 MODELLO URBANISTICO PER IL FUTURO DI VILLA NEGRONI

La lettura paesaggistica, unitamente alle condizioni quadro oggetto dei capitoli precedenti, permette di stabilire con una certa sicurezza quali debbano essere i comparti edificabili e quali invece quelli che occorre mantenere liberi da edificazione. Tuttavia, questa facile distinzione non è sufficiente a garantire una futura edificazione ed uso confacenti all'importanza del luogo. Si propone dunque di prevedere una Zona speciale, ancorando a PR i necessari vincoli planimetrici e normativi. Le destinazioni d'uso proposte sono esposte alla figura seguente, i vincoli normativi sono invece esposti al capitolo 7.3.

La nuova edificazione sarà concentrata nella parte alta del grande parco, andando a completare l'edificazione esistente lungo la strada di accesso (Via Morosini).

In questo modo il parco sottostante disposto lungo tutto il fronte del promontorio su cui poggia Villa Negrone, determinerà il giusto rapporto nei confronti del paesaggio circostante e tra esso e l'elemento storico esistente. In questa visione è prevista una nuova strada di servizio a chiusura ovest del parco, già conforme al progetto di ripristino allestito da AlpTransit. Da essa si potrà accedere alle infrastrutture di servizio della Villa e della scuola ivi inserita (posteggi e depositi sotterranei, ad esempio). Attualmente vi sono già dei posteggi al servizio degli edifici storici, i quali verrebbero confermati. Nell'ambito del previsto complemento di edificazione, i posteggi potranno essere interrati.

Segnaliamo che nella logica pianificatoria generale, ulteriori posteggi al servizio della futura edificazione ma anche ulteriori contenuti didattici, potrebbero trovare spazio anche all'interno della zona speciale porta nord (sedimi AILA/MANOR), che sarà oggetto di variante di PR successiva. Se questa opportunità verrà ritenuta interessante e conveniente, potrà essere oggetto di trattative tra privati, in modo tale da unire le sinergie.

Il progetto prevede che la strada comunale che connette Villa Negrone alla zona sottostante, località Cascina, sia interrotta (peraltro oggi strada con pendenze e curve molto scomode). Attraverso una permuta tra privati vi potrà essere un ridisegno di questo angolo della proprietà Villa Negrone. Attraverso una connessione pedonale sarà comunque garantito il pubblico accesso tra la parte bassa del parco e la parte alta.



Figura 4: Zona speciale Villa Negroni - Modello urbanistico (scala 1:1'000)



5.4 LA PERMUTA (permuta semplice)

Per attuare il nuovo concetto paesaggistico per la Villa Negroni, si potrà ricorrere ad una permuta (permuta semplice), ai sensi degli art. 83 e 89-94 LRPT così come 31 e segg. del relativo Regolamento.

Le motivazioni per ricorrere a tale procedura sono certamente presenti nella presente proposta di variante di PR:

- Le superfici risultanti sono di forma migliore e meglio edificabili;
- Si migliorano le premesse di salvaguardia dello spazio libero a valle di Villa Negroni;
- Si migliora l'accessibilità a tutto il comparto.

Nella figura che segue è indicata un esempio di possibile riattribuzione dei fondi. Non sono previste deduzioni collettive. In questo esempio, permuta vede uno scambio di superficie di circa 492 m².

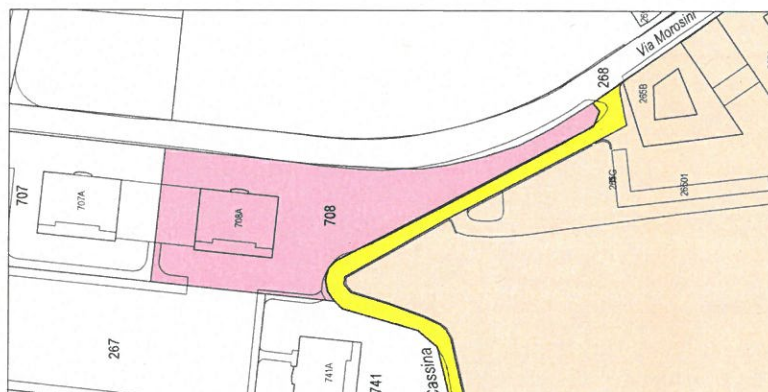
Nell'ambito della permuta il valore di stima dei terreni coinvolti sarà verosimilmente definito in funzione delle destinazioni d'uso future.

La permuta in oggetto vede interessati i seguenti mappali:

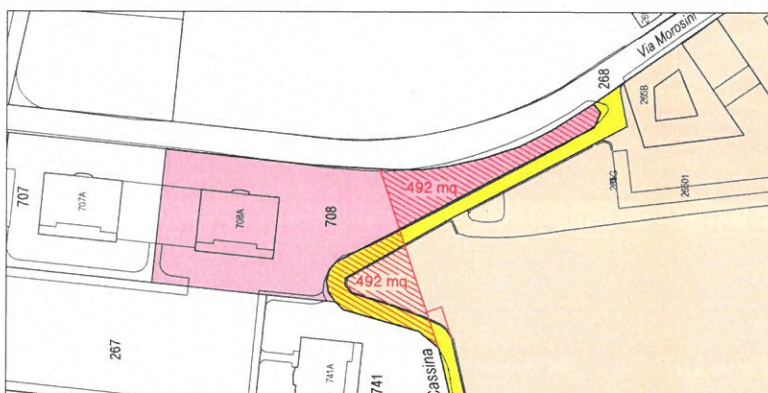
- 265 Villa Negroni (proprietà della città di Lugano)
- 266 (strada comunale)
- 708 proprietà di privati
- Altri piccolissimi scorpori relativi alla strada comunale (che sarà possibile appianare proprio grazie alla permuta generale).

Come già detto, in caso di accordi bonali di pari efficacia (ad esempio rettifiche confini bonali, compravendite), sarà superfluo procedere con una permuta.

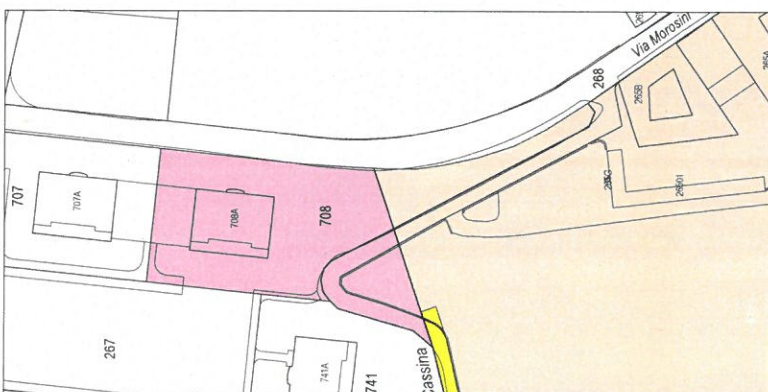
Infine, domande di costruzione che dovessero essere conformi agli obiettivi della variante di PR e rispettarne i parametri, potranno essere rilasciate comunque, anche prima che una permuta o accordi sostitutivi siano stati conclusi.



stato attuale



permuta a parità di superficie



stato finale

Figura 5: Permuta: esempio di possibile riattribuzione dei fondi

6 LA NUOVA STRADA DI SERVIZIO (VIA CASSINA, VIA COSTA, VIA RESSIGA)

Nella Figura 6 è rappresentata la nuova strada parallela alla linea ferroviaria, realizzata nell'ambito del progetto AlpTransit. Al momento Via Costa e Via Ressiga sono già aperte al pubblico transito, mentre il tratto nord di Via Cassina è al momento ancora esclusivamente accessibile agli addetti Alptransit.

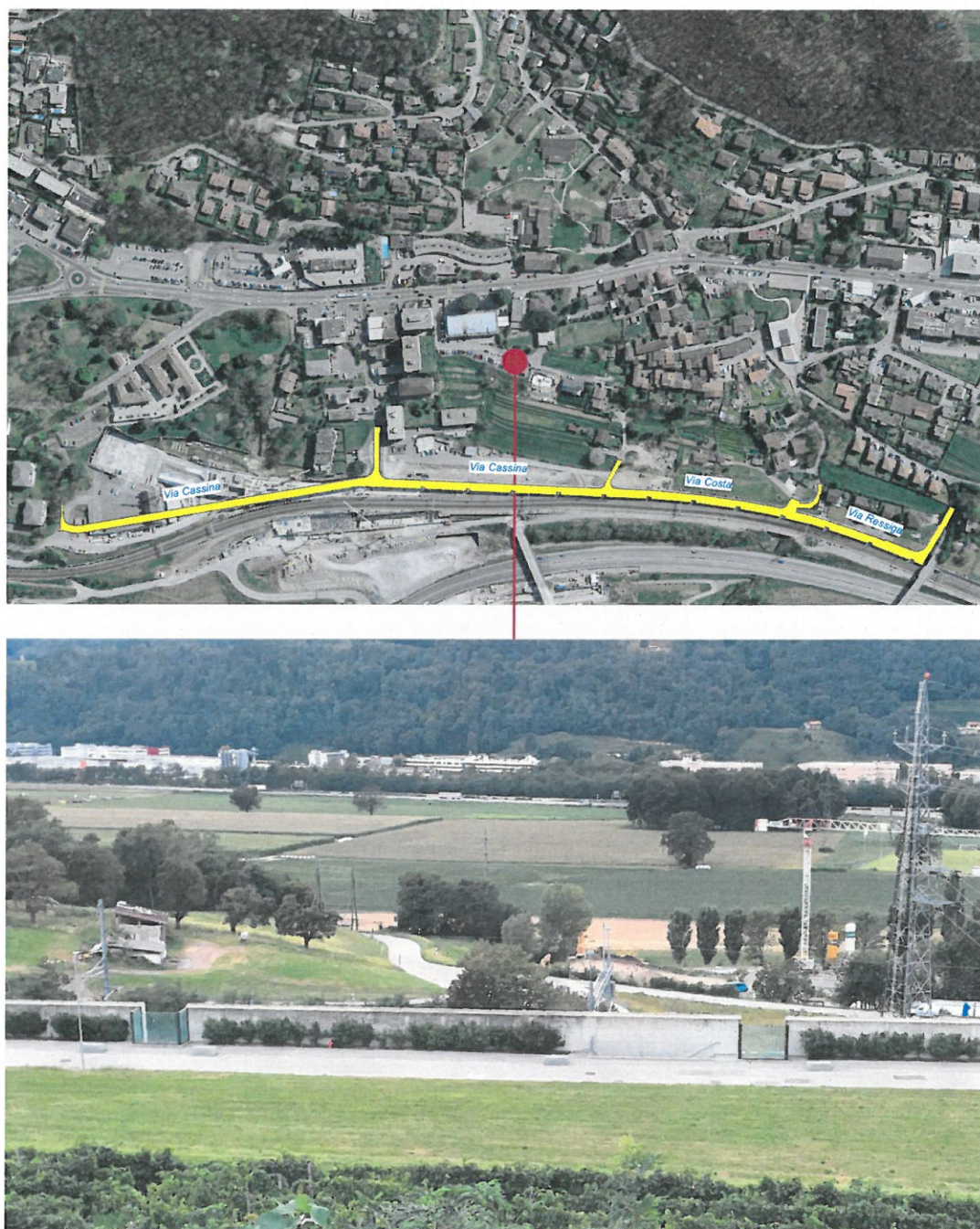


Figura 6: situazione attuale Via Cassina, Via Costa e Via Ressiga (vista da area in rosso)

7 LA VARIANTE DI PR

Di seguito vengono illustrate le varianti al piano del traffico e delle zone per dar seguito al concetto urbanistico di Villa Negroni e dare base legale all'acquisizione della strada di servizio parallela alla linea ferroviaria, realizzata nell'ambito del cantiere Alptransit.

In questo ambito viene anche adeguata la piazza di giro sulla via Mororsini, in modo tale da rendere i piani settoriali conformi alla realtà.

7.1 PIANO DEL TRAFFICO

Il piano del traffico viene aggiornato come segue:

- l'inserimento della nuova strada di servizio (Via Cassina, Via Costa, Via Ressiga) parallela alla linea ferroviaria ad ovest di Villa Negroni;
- Stralcio di parte di via Cassina che da nord di Villa Negroni porta verso la nuova strada di servizio (ovest) (direzione località Casnina)
- Inserimento di un percorso pedonale che collega Via Cassina a Via Morosini in corrispondenza di Villa Negroni in modo tale da garantire il pubblico accesso tra la parte bassa del parco e la parte alta.
- stralcio del vincolo di piazza di giro su Via Morosini.

Nella figura seguente sono riportati gli oggetti di variante al piano del traffico, ad eccezione dello stralcio del vincolo di piazza di giro.

La situazione chiara e vincolante delle modifiche al Piano del traffico è esposta nella sequenza di allegati 4, 5 e 6.

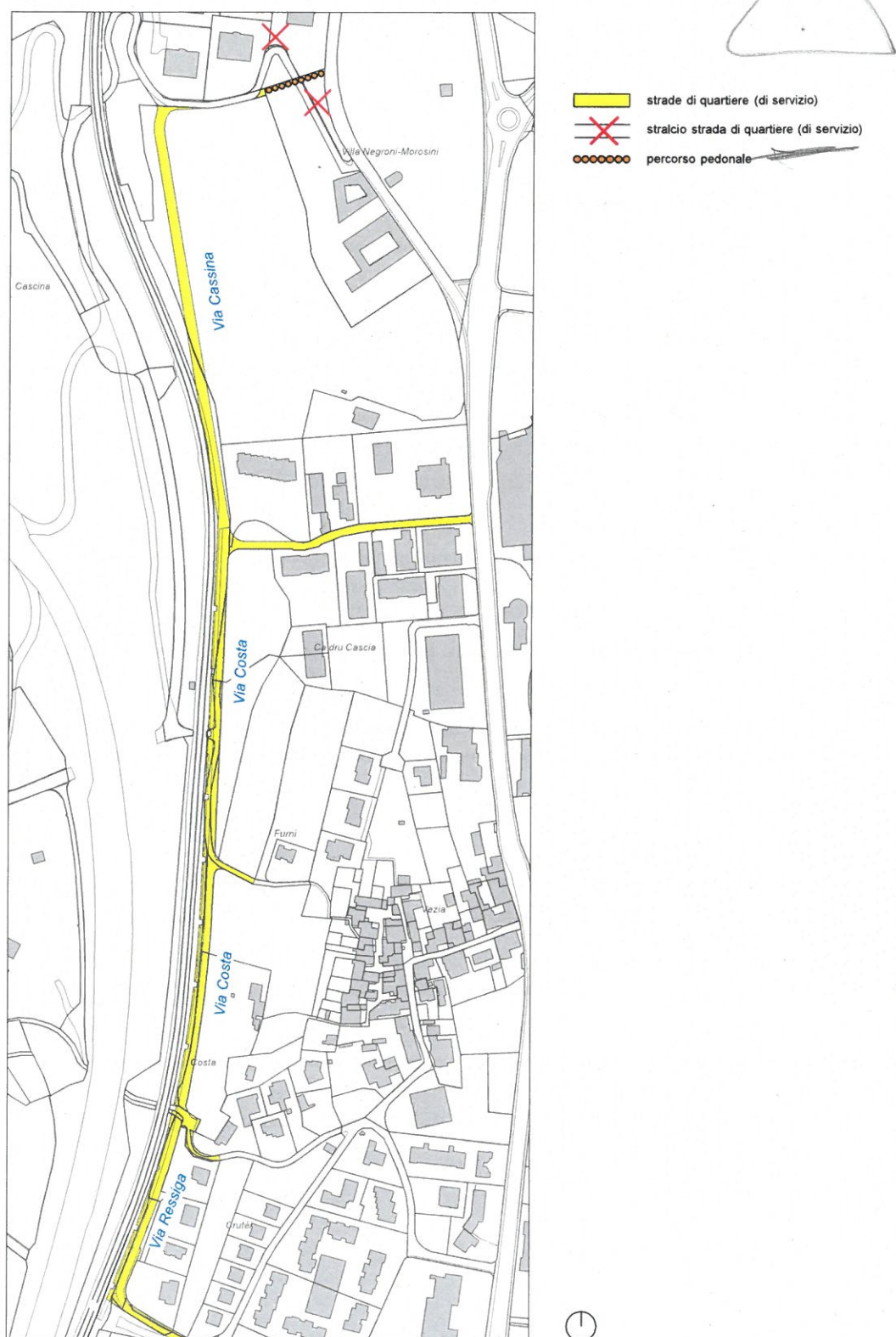


Figura 7: varianti al piano del traffico (scala 1:4'000)

7.2 PIANO DELLE ZONE

Il nuovo concetto di Villa Negroni e la realizzazione della nuova strada di servizio implicano delle modifiche al piano delle zone. Quest'ultimo viene aggiornato come segue:

- Istituzione di una zona speciale Villa Negroni
- Istituzione di una zona degli spazi liberi
- Lievi aggiornamenti della zona residenziale semi-intensiva R3 e della zona residenziale semi-estensiva R2, conseguenti alla realizzazione della nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria
- Inserimento perimetro monumento culturale
- Assegnazione dell'ex vincolo piazza di giro, alla zona AP-EP Parco Morosini

Nella figura seguente vengono illustrati gli oggetti di variante.

La situazione chiara e vincolante delle modifiche al Piano delle zone è esposta nella sequenza di allegati 1, 2 e 3.

Segnaliamo che per il momento non sono stati inseriti i perimetri di rispetto dei beni culturali, come suggerito dal DT in sede di esame preliminare. Questi non concernono infatti solo Villa Negroni, ma anche altri beni, esterni al perimetro della presente variante.

Il suggerimento sarà quindi integrato nella sessione di aggiornamento di tutto il PR alla forma e contenuto richiesti dalla LST in generale, già oggetto di altra procedura in corso (in esame preliminare).

Villa Negroni è comunque protetta come da auspicio del DT, grazie alle norme di PR già in vigore (art. 48 NAPR in vigore), ed ai vincoli di protezione inseriti nel nuovo art. 56 ter cpv.4. (vedi cap. 7.3)

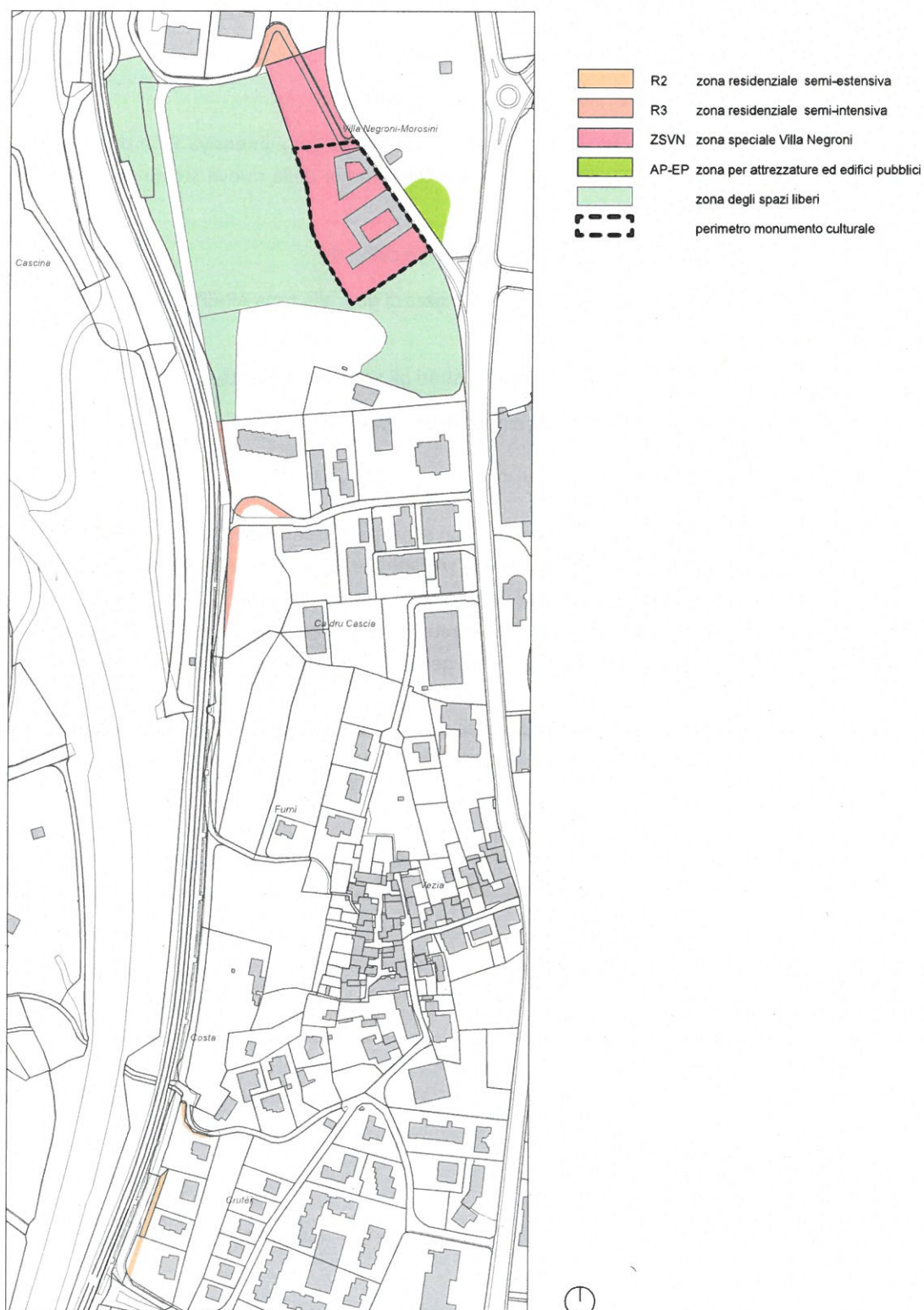


Figura 8: varianti al piano delle zone (scala 1:4'000)

7.3 NORME DI ATTUAZIONE

La presente variante di PR implica l'inserimento di due nuovi articoli: uno legato a Villa Negroni e uno legato al tema degli spazi da mantenere liberi da edificazione.

Di seguito vengono presentate le nuove normative **in rosso**, mentre i vincoli abrogati vengono presentati come ~~testo barrato~~.

Vi è pure una colonna per le osservazioni, utile per la fase di adozione/approvazione. Sarà eliminata dopo che la variante sarà cresciuta in giudicato.

NAPR	Osservazioni
Art 56 ter - Zona speciale Villa Negroni - La Zona speciale Villa Negroni, comprende l'area indicata sul piano con il colore rosa. - La destinazione deve essere di tipo: - formativo, educativo, culturale; - con spazi per manifestazioni, per attività di servizio amministrativo e organizzativo e per la logistica correlata; - Inserimento nel contesto - L'edificazione deve inserirsi nel contesto in modo armonioso e ordinato. - l'andamento naturale del terreno deve essere di principio mantenuto. - il disegno degli spazi esterni deve integrarsi alla struttura di parco esistente; - La villa ed il suo parco (area tratteggiata di color nero) sono definiti quali beni culturali protetti d'interesse cantonale. Per questa ragione devono essere sottoposti alla disciplina del restauro. Qualsiasi tipo di intervento soggiace al regime di autorizzazione LBC. - Nel restante settore sono ammessi nuovi edifici. Valgono i seguenti parametri edilizi: - SUL max (esclusi gli spazi degli edifici esistenti) 3'500 m²; - Occupazione (I.o.) max. 40%; - Le nuove costruzioni possono sorgere a confine di proprietà salvo verso il confine nord da cui va mantenuta una distanza di 3m - Lunghezza delle facciate libera;	la destinazione attuale viene sostanzialmente mantenuta la villa ed il suo parco sono protetti. Il resto degli spazi verdi sono anche protetti in quanto inseriti in "zona spazi liberi" (vedi art. 57 ter) in questo comparto si può edificare un nuovo edificio a determinate

e) Quota massima alla gronda: uguale alla quota di gronda degli edifici storici Villa Negroni; f) La dimensione, la forma ed i materiali degli edifici devono inserirsi in modo armonioso e ordinato rispetto agli edifici del contesto di contorno ed in particolare rispetto al bene culturale protetto; g) La composizione architettonica degli edifici esistenti deve essere all'interno di un progetto unitario; 6. Accessibilità e mobilità a) L'accessibilità veicolare principale deve essere prevista da ovest, dalla nuova strada di servizio. Il consumo di superfici fuori terra deve essere ridotto al minimo indispensabile; b) La mobilità pedonale e ciclabile pubblica deve essere promossa tramite un percorso attrattivo tra Via Morosini e la nuova strada di accesso ovest. 7. Posteggi privati a) Almeno il 50% dei posteggi devono essere previsti sotterranei; b) Fa stato il regolamento cantonale dei posteggi privati 8. Costi e opere di urbanizzazione Tutte le opere di urbanizzazione interne al comparto (strada; percorsi pedonali; area di svago; acquedotto; canalizzazioni; approvvigionamento energetico) sono a carico dei privati.	condizioni. Nella SUL non va conteggiato quanto ora già edificato nella parte storica protetta. si tratta del percorso concordato con AlpTransit SA. Percorso pedonale sostitutivo della parte alta di Via Cassina. Fatti salvi contributi e le realizzazioni promossi da AlpTransit
--	--

Art 57 Ter - Zona degli spazi liberi

1. La Zona degli spazi liberi comprende le aree indicate sul piano con in colore "verde chiaro".
2. La zona degli spazi liberi è destinata a conservare superfici libere dall'edificazione
 - a) In questa zona non è consentita alcun tipo di costruzione
 - b) Le superfici devono essere gestite a prato/orto
 - c) la superficie della zona degli spazi liberi non è computabile nel calcolo degli indici edificatori.
3. Gli edifici o parti di edifici esistenti all'interno di queste zone possono subire solo interventi di manutenzione o di demolizione; la ricostruzione non è ammessa.

Art 61 Edifici ed attrezzature pubbliche (AP-EP)

Comprende le superfici adibite o riservate esclusivamente per attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico, e meglio:

- [omissis]
- Zone di proprietà di altri enti o privati:
 - [omissis]
 - ~~Villa Negroni, particella Nr. 265, Comune di Lugano~~
 - [omissis]

Per queste zone e particelle valgono i seguenti parametri edificatori:

- Per le zone: ~~Villa Negroni~~, Campagna (chiesa, scuola, asilo), e Prati Monda, valgono i parametri della zona residenziale R3
- [omissis]

8 ULTERIORI ASPETTI PROCEDURALI E DI CONTENUTO

8.1 LEGGI DI ORDINE SUPERIORE

La presente variante non è in contrasto con le leggi di ordine superiore.

8.2 MASTERPLAN E PAC

La variante è coerente con il Masterplan del Comune di Vezia, del settembre 2015, a sua volta precursore del piano d'azione comunale (PAC).

In particolare, la rete esposta a pag. 4 del presente documento rispecchia le indicazioni del capitolo "riordino dell'infrastruttura viaria" esposte alle pag. 14 e 15 del Masterplan.

8.3 PIANIFICAZIONE SUPERIORE E DEI COMUNI VICINI

La presente variante non crea conflitti con la pianificazione superiore, cantonale e federale, o con quella dei Comuni vicini in quanto ha influenza unicamente all'interno del territorio di Vezia e non presenta interazioni dal punto di vista fisico-territoriale con altri comuni.

8.4 DIMENSIONAMENTO E CONTENIBILITÀ (SCHEDE R6 ED R10 DEL PD)

La presente variante apporta delle minime modifiche (azzonamenti e dezonamenti già compensati nell'ambito ATG) alla zona edificabile. Le modifiche dipendono esclusivamente dall'adattamento di tracciati di strade di servizio esistenti, rispetto a quanto previsto del PR in vigore.

Con l'istituzione della zona speciale Villa Negroni (che non ammette destinazioni d'uso abitative) e quella degli spazi liberi, in questo comparto si va a ridurre di almeno la metà la SUL residua rispetto a quanto permesso dal PR in vigore. Si ricorda che nell'intero comparto di Villa Negroni il PR in vigore applica i parametri edificatori della adiacente zona residenziale R3.

Di conseguenza le unità insediative diminuiscono rispetto a quanto permesso con il PR in vigore, mantenendo sostanzialmente solo un potenziale per nuovi posti di lavoro.

A Vezia e sulla base del PR in vigore, sui terreni liberi e su quelli edificati solo in parte le riserve per insediare posti di lavoro ammontano oggi a:

336 unità

Il potenziale di aumento di posti di lavoro a Vezia per i prossimi 15, stabilito sul trend dell'aumento del decennio passato è di:

469 unità

Di conseguenza, le presenti varianti di PR non si pongono in contrasto con quanto sarà prescritto dopo entrata in vigore della scheda R6 del Piano direttore cantonale.

Nel contempo già promuovono quanto sarà prescritto con la scheda R10, salvaguardando le qualità paesaggistiche e storiche del comparto Villa Negroni e promuovendo una edificazione di complemento di qualità.

8.5 PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

La presente variante di PR non modifica le modalità di protezione dell'ambiente già previste dal PR in vigore.

Dal profilo paesaggistico, la nuova strada di servizio parallela alla linea ferroviaria risulta ben integrata grazie alla progettazione dei muri di protezione da parte di Alptransit. Per quanto riguarda Villa Negroni, l'istituzione della zona degli spazi liberi permette di mantenere libera la zona ad ovest della Villa, la quale dovrà essere gestita a carattere naturale.

8.6 VIABILITÀ GENERALE

Il tema della viabilità è già stato toccato al cap. 3 del presente rapporto. La relativa Figura 1 mostra in che modo le presenti varianti sono inserite e coerenti con un discorso di riorganizzazione più ampio.

In sostanza, i posteggi di servizio alle attività di Villa Negroni saranno accessibili utilizzando Via Cà del Caccia e Via Cassina, invece di Via Morosini come attualmente. Via Morosini avrà quindi meno traffico e via Cà del caccia ne avrà un po' di più. Si tratta comunque di uno spostamento del traffico (del suo punto di intersezione con Via S.Gottardo, per la precisione), non di un aumento del traffico.

Con le varianti si crea inoltre meno traffico di quel che si sarebbe potuto creare con il PR in vigore, dato che sul mappale di Villa Negroni, nella nuova zona speciale, si potrà edificare molto meno di ciò che permetterebbe il PR in vigore.

8.7 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante è anche il risultato della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT.

Per quanto riguarda la nuova strada, l'unico interesse è di carattere pubblico ed è quello di dare una chiara e buona impostazione urbanistica e paesaggistica delle zone edificabili e della rete di mobilità all'interno della parte bassa del Comune di Vezia. Questo interesse acquista ancora più valore nella misura in cui la nuova strada di servizio è integrata nel concetto più ampio di Villa Negroni permettendone un nuovo e principale accesso.

Anche per quanto riguarda Villa Negroni gli interessi a favore della nuova zona speciale sono di carattere pubblico in quanto la nuova impostazione urbanistica rientra nella logica di spazi pubblici di qualità e salvaguardando le qualità paesaggistiche e storiche presenti.

A questo interesse non ci sono altri interessi contrapposti e pertanto non si può che concludere che è corretto che la strada sia inserita nel PR, come già realizzata. Anche gli interessi dei privati confinanti sono salvaguardati, dato che la variante riduce notevolmente il potenziale edificatorio rispetto al PR in vigore.

8.8 CONTENUTI ECONOMICI, COSTI E FINANZIAMENTI

La parte di Via Cassina parallela alla linea ferroviaria è già realizzata e passerà in possesso del Comune di Vezia gratuitamente.

Il resto delle infrastrutture di traffico (smantellamento dell'accesso al posteggio di Villa Negroni esistente, sostituzione con nuovo percorso pedonale), sono a carico della proprietà di Villa Negroni.

ALLEGATI

Planimetrie scala 1:2'500

- Allegato 1: piano delle zone in vigore
- Allegato 2: variante al piano delle zone
- Allegato 3: piano delle zone dopo approvazione della variante
- Allegato 4: piano del traffico in vigore
- Allegato 5: variante al piano del traffico
- Allegato 6: piano del traffico dopo approvazione della variante

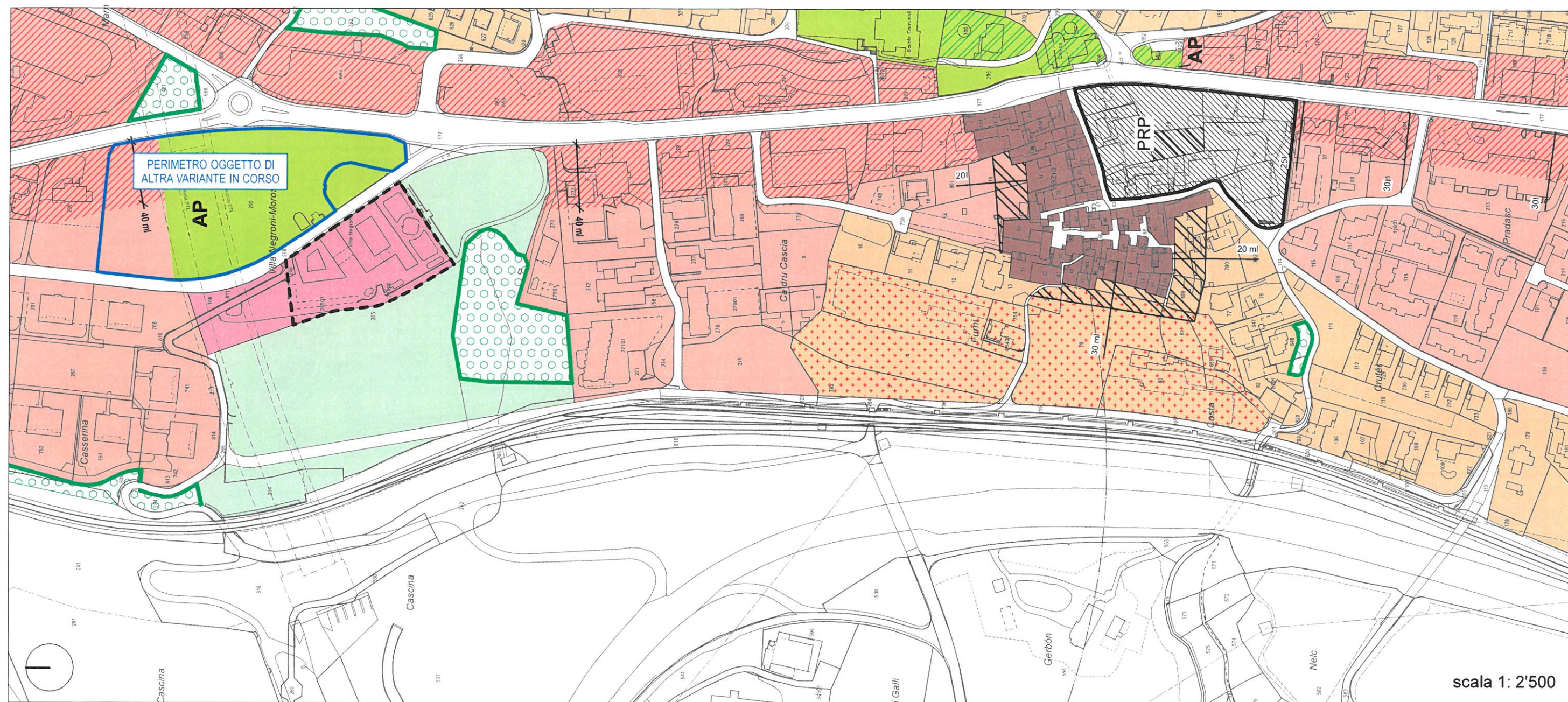


* sono rappresentati solo i contenuti ad est della linea ferroviaria

- NT nucleo tradizionale
- R2 zona residenziale semi-estensiva
- R2S zona residenziale semi-estensiva soggetta a piano di quartiere obbligatorio
- R3 zona residenziale semi-intensiva
- RA/R3 zona mista
- AP-EP zona attrezzature ed edifici pubblici di proprietà di altri enti o privati
- AP-EP zona attrezzature ed edifici pubblici
- area forestale
- limite del bosco a confine con l'area edificabile (perdita del concetto dinamico)



- | | | |
|---|-------|---|
|  | R2 | zona residenziale semi-estensiva |
|  | R3 | zona residenziale semi-intensiva |
|  | ZSVN | zona speciale Villa Negroni |
|  | AP-EP | zona per attrezzature ed edifici pubblici |
|  | | zona degli spazi liberi |
|  | | perimetro monumento culturale |



* sono rappresentati solo i contenuti ad est della linea ferroviaria

NT  nucleo tradizionale

R2  zona residenziale semi-estensiva

R2S  zona residenziale semiestensiva soggetta a piano di quartiere obbligatorio

R3  zona residenziale semi-intensiva

RAr3  zona mista

PP  Piano particolareggiato Nucleo Pradasc

AP-EP  zona attrezzature ed edifici pubblici di proprietà di altri enti o privati

AP-EP  zona attrezzature ed edifici pubblici

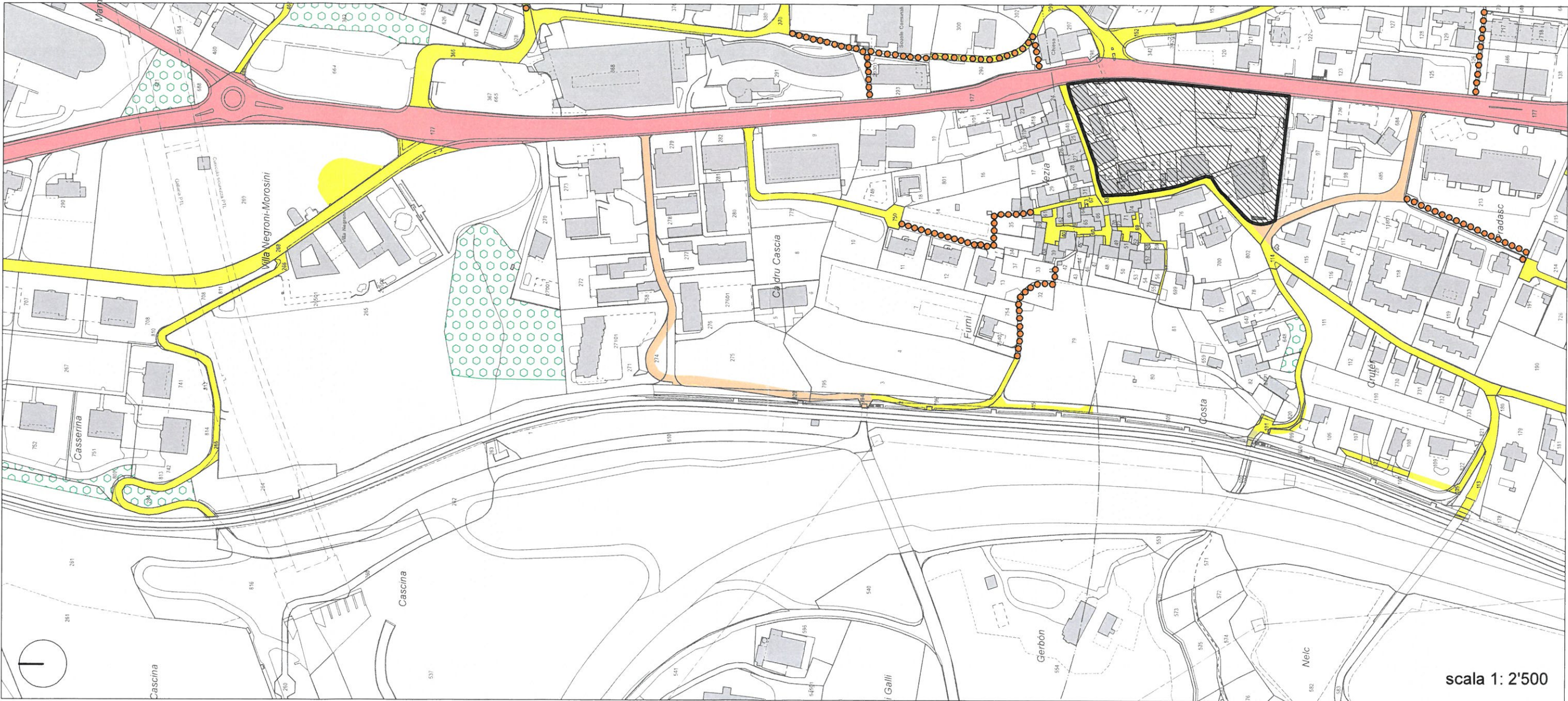
 area forestale

 limite del bosco a confine con l'area edificabile (perdita del concetto dinamico)

 ZSVN zona speciale Villa Negroni

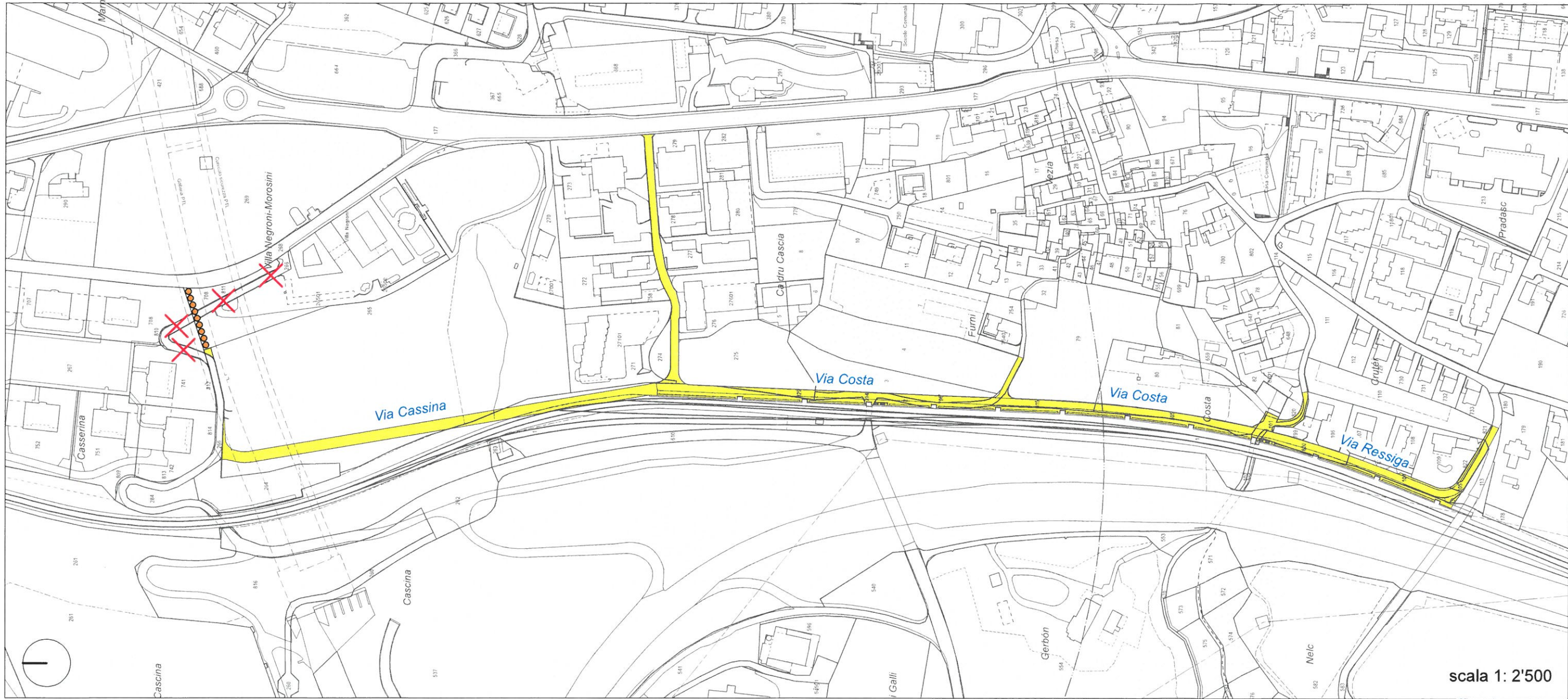
 zona degli spazi liberi

 perimetro monumento culturale

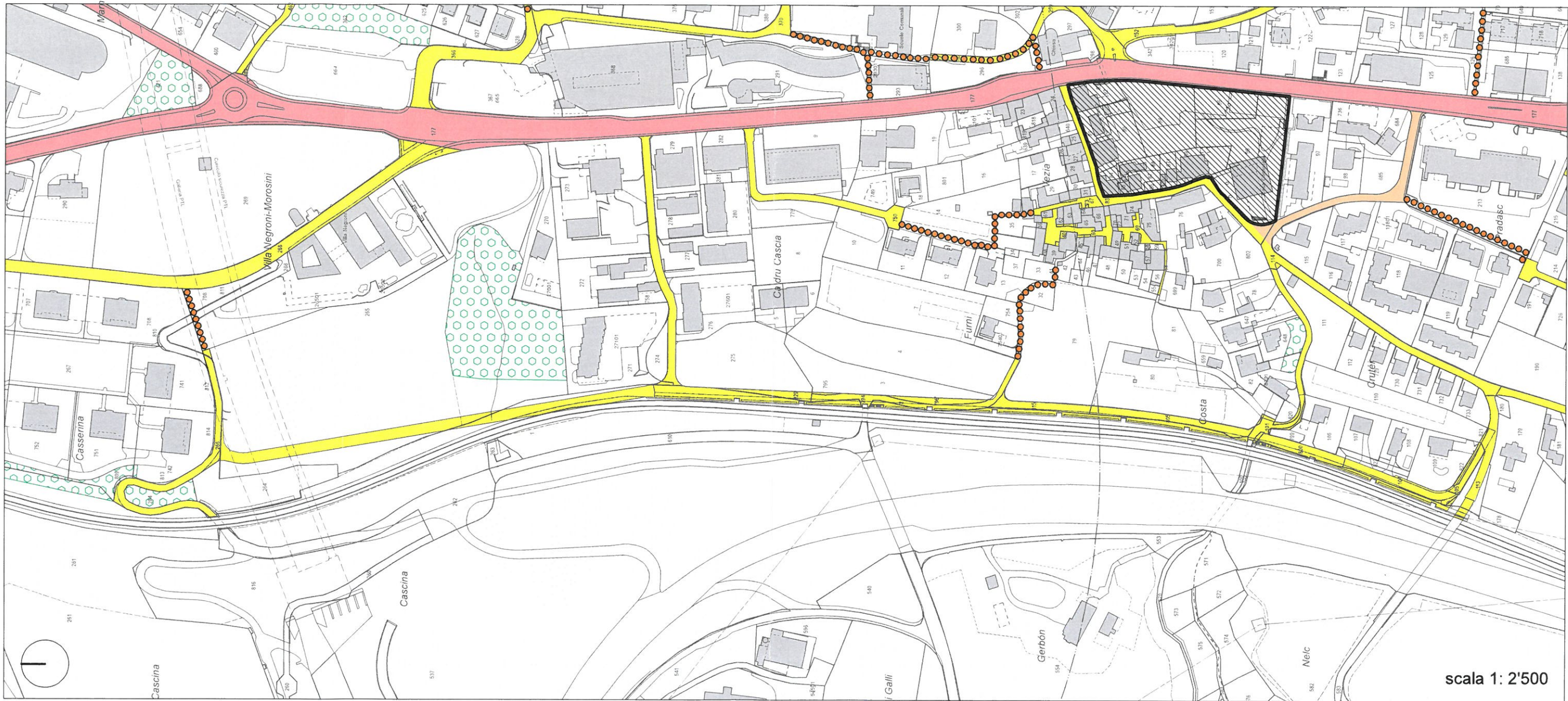


-  strade di collegamento (strada cantonale)
-  strade collettrici (di raccolta)
-  strade di quartiere (di servizio)
-  percorsi pedonali
-  Piano particolareggiato Nucleo Pradasc
-  area forestale

* sono rappresentati solo i contenuti ad est della linea ferroviaria



-  strade di quartiere (di servizio)
-  stralcio strada di quartiere (di servizio)
-  percorso pedonale



* sono rappresentati solo i contenuti ad est della linea ferroviaria

-  strade di collegamento (strada cantonale)
-  strade collettrici (di raccolta)
-  strade di quartiere (di servizio)
-  percorsi pedonali
-  Piano particolareggiato Nucleo Pradasc
-  area forestale