



Ufficio stampa e PR
Piazza della Riforma 1
6900 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 70 96
pr@lugano.ch
www.lugano.ch

Comunicato stampa del Municipio Polo turistico e congressuale, i prossimi passi

Il Municipio ha licenziato oggi all'attenzione del Consiglio comunale un messaggio con due richieste: la revoca della variante di Piano regolatore (PR) relativa al Piano di quartiere (PQ4) del Campo Marzio, adottata dal Legislativo nel 2017, e la richiesta di un credito di 306'000 franchi per proseguire con lo sviluppo del progetto di Polo turistico e congressuale. Le richieste sono coerenti con la strategia di sviluppo del Campo Marzio Nord, che conferma la centralità del Polo e la volontà della Città di consolidare Lugano quale destinazione per il turismo congressuale.

Il comparto del Campo Marzio Nord si trova in un luogo centrale di Lugano, lungo l'asse verde del fiume Cassarate e in relazione con altri spazi pubblici interessanti sia a livello urbanistico sia quali snodi della rete della mobilità lenta comunale e del trasporto pubblico. L'infrastruttura che sorgerà nell'area dovrà quindi, da un lato, inserirsi nel paesaggio urbano a grande scala e, dall'altro, diventare parte integrante del particolare tessuto urbano del quartiere di Cassarate, con un progetto che sappia distinguersi come nuovo punto di riferimento nel contesto di uno spazio più verde e integrato.

Come noto, la seconda fase del concorso per investitori e architetti progettisti per la realizzazione del Polo turistico e congressuale si è conclusa nel 2021 senza aggiudicazione, poiché sia le proposte urbanistico-architettoniche sia le relative offerte economiche presentavano lacune. Dopo alcuni approfondimenti il Municipio aveva anticipato la volontà di realizzare il progetto in partenariato pubblico-privato (PPP), con incarico diretto ai due concorrenti di allora, che oggi rappresentano un unico partner: il consorzio Halter AG-Implenia Svizzera SA. Considerate le criticità emerse in fase di concorso, la Città ritiene che prima di individuare le possibili soluzioni architettoniche occorra risolvere tramite l'allestimento di un masterplan l'impostazione urbanistica e planivolumetrica del comparto.

La variante di PR Piano di quartiere Campo Marzio (PQ4)

Il messaggio chiede di revocare la variante di PR PQ 4, adottata dal Consiglio comunale nel 2017, che intendeva introdurre la possibilità di inserire nel comparto contenuti residenziali fino a un massimo del 35% della superficie utile lorda (SUL) edificata, di cui almeno il 75% destinati ad abitazione primaria. L'intenzione era sia di creare un quartiere vivo e diversificato sia di sviluppare il comparto con la modalità del PPP. Gli indirizzi di sviluppo della Città di Lugano, infatti, postulano il mantenimento e la promozione della funzione abitativa nel centro. Contro la variante erano però stati inoltrati diversi ricorsi di privati confinanti. Contestate, in particolare, la funzione residenziale e la mancanza di alcuni parametri edilizi previsti dalla Legge sullo sviluppo territoriale. Nel 2019, considerato anche il risultato della prima fase del concorso per investitori e architetti progettisti, il Municipio aveva quindi chiesto al Consiglio di Stato di sospendere la procedura di approvazione della variante.

Ora, alla luce dei recenti sviluppi, l'Esecutivo ne chiede la revoca al Consiglio comunale. Il masterplan in fase di elaborazione permetterà di definire il necessario adeguamento pianificatorio.

Un masterplan per il Campo Marzio Nord

Con l'obiettivo di individuare la soluzione urbanistica più adeguata, a inizio anno la Città ha affidato a un gruppo interdisciplinare esterno l'elaborazione di un masterplan: un documento di indirizzo strategico volto a definire le premesse urbanistiche e l'idoneità del comparto del Campo Marzio Nord per insediarvi i contenuti previsti (turistici, congressuali, residenziali e altro). Il masterplan fungerà da base di riferimento per lo sviluppo urbanistico dell'area. Il gruppo interdisciplinare (Salewski Nater Kretz di Zurigo, urbanistica e architettura; Stefan Rotzler di Gockhausen, architettura del paesaggio; TEAMverkehr AG di Zurigo, ingegnere del traffico) sta attualmente operando affiancato da un team interno alla Città. Il credito di 306'000 franchi chiesto dall'Esecutivo al Consiglio comunale è destinato a finalizzare l'elaborazione del masterplan e la trattativa con i partner privati, fino all'allestimento del precontratto di PPP.

La strategia turistico congressuale

La Città ha aggiornato la strategia congressuale - avvalendosi di un esperto esterno (LEMUR Projects AG) - con l'obiettivo di realizzare una struttura al passo con i tempi, attrattiva a livello nazionale e internazionale. Le valutazioni fatte nel 2018 sono state di principio confermate: per essere competitiva la struttura dovrà poter accogliere congressi di 1200/1500 partecipanti per più giorni, con spazi modulabili e una sala plenaria di almeno 1300 posti. Sarà così possibile ospitare in contemporanea più congressi di piccole dimensioni, così come parte delle esposizioni che si svolgono oggi al Centro Esposizioni. Inoltre, il Polo turistico congressuale dovrà disporre di una struttura alberghiera di categoria 3/4 stelle con 220 camere; un autosilo pubblico con 300 stalli (saranno eliminati i posteggi in superficie e nei dintorni); spazi pubblici esterni di qualità con alberi di alto fusto e aree verdi su almeno il 30% della superficie totale (8850 m²), ossia il 10% in più rispetto alle condizioni poste dal concorso del 2017.

Sarà anche possibile ammettere altri contenuti: attività non moleste del terziario o dell'artigianato; spazi per incontri e rappresentazioni culturali; abitazioni con quota massima del 50% (di cui due terzi primarie, cooperative incluse). Previsti, infine, un modello di sviluppo basato su un PPP, il coordinamento con i lavori del Piano Direttore comunale in corso e l'integrazione con il progetto cantonale tram-treno.

La dichiarazione di intenti

Il Municipio e il consorzio Halter-Implenja hanno formalizzato una dichiarazione di intenti che stabilisce di comune accordo obiettivi, condizioni quadro e tabella di marcia per giungere a un successivo precontratto di PPP per la realizzazione del Polo turistico congressuale al Campo Marzio Nord. Il processo di sviluppo e i contenuti del precontratto dovranno aderire a principi quali l'impiego efficiente delle risorse finanziarie; la sostenibilità ambientale, sociale ed economica; un'adeguata qualità costruttiva; l'adozione di soluzioni efficaci ed efficienti per tutte le fasi del ciclo di vita della struttura; l'assunzione dei rischi



secondo le competenze. La dichiarazione di intenti è valida solo nella prima fase del processo, sarà poi sostituita dal precontratto di PPP, che sarà sottoposto per ratifica al Consiglio comunale insieme alla proposta di adeguamento pianificatorio.

Il messaggio viene trasmesso per approvazione all'attenzione del Consiglio comunale.