

3 ottobre 2022



Campo Marzio Nord

Messaggio Municipale

Conferenza stampa

Cristina Zanini Barzaghi
Capodicastero Immobili

Gino Boila
Dir. Edilizia pubblica

Città di Lugano
Edilizia Pubblica



Premessa

Il Municipio sottopone il presente messaggio al Consiglio Comunale con i seguenti obiettivi:

- Informare il Consiglio Comunale sulla strategia in merito alla realizzazione del Polo turistico congressuale al Campo Marzio Nord, progetto fondamentale per lo sviluppo della Città.
- Revocare le modifiche pianificatorie al PQ 4 adottate dal Consiglio Comunale nella seduta del 4 luglio 2017 con il MMN 9565.
- Chiedere la concessione di un credito di CHF 306'000.-- (IVA inclusa) per la prosecuzione dell'iter per la realizzazione del Polo turistico congressuale al Campo Marzio Nord in collaborazione con gli investitori privati.

Istoriato generale

- 2011** Pubblicazione del bando di concorso per investitori e architetti progettisti *in due fasi* (albergo 3/4* con 250-300 camere, 600 posteggi pubblici, min. 20% area verde accessibile al pubblico): nuovo centro dei congressi non obbligatorio.
- 2013** CC sospende credito per il concorso (MM 8699)
- 2014** Inserimento del nuovo centro congressuale.
- 2017** Inoltro dei Messaggi al Consiglio Comunale:
- MM 9564 Prosecuzione procedura concorso architetti/investitori
 - MM 9565 Variante PR per comparto PQ 4
- 2017** CC adotta la variante PR - PQ4
- 2017** Ricorsi contro la variante PR
- 2018** Avvio seconda fase del concorso con cambiamenti delle condizioni quadro
- 2019** Sospensione variante PR



- 2020** Consegna atti investitori (nov. 2020)
- 2021** Rapporto finale giuria (01.09.2021)
- 2021** Municipio ratifica il rapporto senza una aggiudicazione (RisMun 23.09.2021).
Gli investitori non presentano ricorso.
- 2021** Si assegna un mandato esterno a per un aggiornamento della strategia congressuale e l'elaborazione di un business plan.
- 2021** Conferimento del mandato al team architetti & urbanisti.
- 2022** I due partner privati uniscono le forze.
- 2022** Elaborazione e sottoscrizione di una dichiarazione comune di intenti (LOI: Letter of intent).



Impostazione dopo il concorso

Il concorso ha dimostrato che non è attuabile realizzare contenuti pubblici *a costo zero* per l'ente pubblico senza:

- snaturare la finalità del comparto edificando importanti volumetrie con contenuti residenziali,
- ridurre superficie e qualità degli spazi pubblici,
- mettere a disposizione la globalità del terreno nella forma della proprietà (e non del diritto di superficie).

I limiti edificatori del PR in vigore e quelli inseriti nella variante PQ4 (MM 9565, max. 35% della SUL a destinazione residenziale) non permettono la suddivisione degli oneri finanziari tra partner privato e Città come ipotizzato nel MM 9564 e stabilito nelle condizioni base del concorso.

Quindi:

- si risolverà prioritariamente l'impostazione urbanistica e planivolumetrica del comparto del Campo Marzio Nord, con l'allestimento di un masterplan che permetterà di elaborare la futura variante di PR;
- si è deciso di procedere per incarico diretto. Pubblico e privato collaborano così fin dalle fasi di elaborazione del masterplan e fanno confluire, con reciproco vantaggio, le rispettive esigenze, competenze e risorse al fine di trovare un nuovo equilibrio urbanistico e finanziario.

Variante PQ4, modifica del PR in vigore dal 1984

La modifica di PR PQ4 Piano di quartiere del Campo Marzio approvata dal Consiglio Comunale il 4 luglio 2017 prevede:

- l'introduzione di contenuti residenziali nella misura massima del 35% della SUL complessiva edificata, di cui almeno 75% destinata all'abitazione primaria;
- il riferimento al regolamento cantonale dei posteggi privati e alle NAPR (anziché alle norme VSS) per il calcolo del fabbisogno di posteggi.

Contro l'approvazione cantonale della variante sono stati interposti ricorsi. Contestate l'introduzione della funzione residenziale e la mancanza di alcuni parametri edilizi, come l'altezza massima e le distanze tra edifici.

Il Municipio ha ritenuto opportuno attendere l'esito del concorso per investitori e architetti, quindi:

- Variante sospesa con RisMun del 25.07.2019
- Sospensione accolta dal Consiglio di Stato il 24.10.2019

Variante PQ4, richiesta di revoca

Considerato che:

- il concorso per investitori e architetti progettisti non ha prodotto soluzioni urbanistiche convincenti,
- si è scelto di procedere con l'elaborazione di un Masterplan che servirà da base per una modifica del PQ4,
- la variante in essere è incompleta poiché nel frattempo la giurisprudenza ha stabilito l'obbligo di definire tutti i parametri edilizi anche per le aree per attrezzature pubbliche APEP,

il Municipio non ritiene opportuno mantenere in essere la contestata variante di piano regolatore PQ4 adottata dal Consiglio Comunale il 4 luglio 2017 e ne propone la revoca.

Definizione di Masterplan

Il masterplan è un **documento di indirizzo strategico** che formula un'ipotesi di sviluppo urbanistico o territoriale per un determinato comparto.

Esso precede la formale pianificazione (modifica del PR) e ne individua i principali contenuti.

Ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), un masterplan è parificabile a uno studio di base; l'art. 18 cpv. 2 LST dice: "i Comuni possono promuovere l'elaborazione di uno studio di base in grado di stabilire le grandi opzioni di organizzazione territoriale del comparto interessato".

Perché un Masterplan?

Il comparto si trova sul limite degli allora due Comuni di Castagnola e Lugano. Oggi è un comparto centrale della Città, ubicato all'incrocio di due assi importanti: l'asse verde lungo il fiume Cassarate e uno dei principali assi stradali trasversali della Città, composto dal Viale Castagnola, viale Cattaneo e Corso Pestalozzi.

Il luogo richiede un progetto capace di rispondere adeguatamente a due scale diverse: inserirsi nel paesaggio di Lugano a grande scala e diventare parte integrante del particolare tessuto urbano definito dal quartiere di Cassarate. Ciò impone un progetto che sappia distinguersi come un nuovo punto di riferimento nel contesto urbano e capace di far diventare l'area più aperta e verde.

Sviluppo del Masterplan

Su consiglio del Collegio di esperti del concorso di mandato di studio in parallelo per il Piano direttore di Lugano (PDCom), il Municipio ha selezionato e incaricato un gruppo di qualificati professionisti interdisciplinari composto da:

- **Salewski Nater Kretz** di Zurigo (urbanistica e architettura),
- **Stefan Rotzler** di Gockhausen (architettura del paesaggio),
- **TEAMverkehr AG** di Zugo (ingegnere del traffico).

La continuità del lavoro di valutazione, durante la fase di concorso precedente, è assicurata dalla presenza dell'urbanista Vittorio Magnago Lampungani, membro di giuria, il quale è affiancato dall'urbanista Kees Christiaanse.



Linee guida per lo sviluppo del Masterplan

1. Parco Cassarate

Il «Parco Cassarate» (composto dal Parco Ciani e dal Campo Marzio Sud) è il più grande spazio verde pubblico della Città e favorisce la creazione di un senso di identità per tutta Lugano.

2. Spazi pubblici

Gli spazi pubblici dedicati alle attività di quartiere e a scala di quartiere, sono concentrati prevalentemente nel centro storico: sul CMN si possono creare nuovi spazi pubblici a scala di quartiere.

3. Boulevard urbano

Il potenziale del «boulevard urbano» offre la possibilità di sviluppare la caratteristica di centro cittadino lungo un asse di circolazione lineare rendendo attivi i piani terreni degli edifici così da incoraggiare a camminare e a soffermarsi (estensione della linea tram fino alla parte est della Città).

4. Quartieri

Il fiume Cassarate collega le aree pubbliche dei quartieri limitrofi e la parte ovest del CMN è uno di questi spazi pubblici.

5. La città porosa

La struttura morfologica urbana è composta da edifici residenziali singoli che hanno densificato la pianura negli ultimi 50 anni: i futuri edifici residenziali o amministrativi dovranno integrarsi nella maglia esistente.

Le 5 linee guida prendono spunto dai risultati emersi dai mandati di studio in parallelo per il PDCom e per il Lungolago e rappresentano la volontà di unificare le future scelte pianificatorie.

Linee guida per lo sviluppo del Masterplan

1. Parco Cassarate
2. Spazi pubblici
3. Boulevard urbano
4. Quartieri
5. La città porosa





Strategia congressuale

Strategia congressuale

Il Polo turistico congressuale al CMN è un progetto prioritario per la crescita della Città.

L'offerta congressuale destagionalizza il turismo.

Palazzo dei congressi non soddisfa le mutate esigenze del settore, ad es. per eventi congressuali oltre i confini regionali.

Un consulente esterno ha verificato se posizionamento e caratteristiche del nuovo centro congressuale rispondono alle attuali esigenze.

Risultato

L'analisi ha confermato l'indirizzo del 2018, inserito nelle condizioni di concorso: per potersi posizionare in modo competitivo sul mercato la nuova struttura congressuale dovrà ospitare congressi internazionali di almeno 1'200/1'500 persone per più giorni, con spazi flessibili e modulabili e una sala plenaria per almeno 1'300 persone.

La modularità degli spazi permetterà l'organizzazione di una parte importante delle esposizioni che oggi si svolgono nel Padiglione Conza.



Dichiarazione comune di intenti (LOI)

Per stabilire obiettivi, condizioni quadro e tabella di marcia per giungere a un accordo di partenariato pubblico-privato (PPP) il Municipio e il partner privato, il consorzio Halter AG e Implemia Svizzera SA, hanno sottoscritto una dichiarazione comune di intenti (LOI) con i seguenti principi base:

- impiego efficiente delle risorse finanziarie;
- comprovato sviluppo sostenibile, in particolare a riguardo della sostenibilità ambientale, sociale ed economica;
- adeguata qualità costruttiva;
- efficacia ed efficienza delle soluzioni per tutte le fasi del ciclo di vita del Polo turistico congressuale;
- allocazione dei rischi secondo le competenze.

La dichiarazione comune di intenti ha:

- validità solo nella fase iniziale del processo;
- sarà sostituita dal precontratto di partenariato pubblico-privato, che sarà sottoposto a tempo debito tramite MM al Consiglio Comunale, unitamente al MM per il prospettato adeguamento pianificatorio con variante di PR.



Condizioni approvate dal CC nel 2017

Contenuti obbligatori

- Centro congressuale fino a 1'500 persone, con sala plenum per 1'500 (1'300) persone;
- Albergo di categoria *** con 220 camere;
- Autosilo pubblico con circa 351 (300) posti;
- Spazio verde, pari almeno a 20% (>30%) della superficie totale (6'000 m² > 8'850 m²) con alberi ad alto fusto.

Contenuti ammessi

- Altre attività non moleste del terziario o dell'artigianato;
- Spazi per incontri e rappresentazioni culturali;
- Abitazioni con quota massima del 35% (50% di cui 2/3 primaria, cooperative incluse).

Modello di sviluppo basato sul PPP

- Finanziamento attraverso la vendita di parte del terreno o in diritto di superficie per sè stante e permanente.

Coordinamento con PDCom

- Rafforzamento dell'asse fluviale come spazio pubblico verde con contenuti legati alla formazione, alla ricerca e allo svago.

Integrazione progetto tram-treno (cantonale)

- Potenziamento trasporto pubblico;
- Eliminazione dei posteggi in superficie in tutta la zona limitrofe.

* in blu i contenuti inseriti nella dichiarazione comune di intenti (LOI), firmata dal Municipio il 26.08.2022.



Prossimi passi

Approvazione MM	Fine 2022
Condivisione Masterplan	Primavera 2023
MM per adeguamento pianificatorio	Primavera 2024
MM per precontratto PPP	Primavera 2024
Approvazione variante di PR	2025
Conclusione concorsi d'architettura	2025
Progettazione definitiva e DC	2026
Inizio realizzazione	Fine 2027

Richiesta di un credito di 306'000.- CHF

Per proseguire con lo sviluppo del progetto Campo Marzio Nord occorre un finanziamento destinato all'elaborazione delle fasi successive al Masterplan, fino all'allestimento del precontratto di partenariato pubblico-privato.

Il credito permetterà di: onorare le prestazioni di consulenza (in particolare legali) e accompagnamento al precontratto PPP, attuare le verifiche di ordine tecnico sul fondo (sondaggi, misurazioni, ecc.) e sulla sostanza edile (controllo delle matrici ambientali), coprire le spese di comunicazione e informazione alla popolazione e ai diversi portatori d'interesse.

Risoluzione al Consiglio Comunale

1. La risoluzione del 4 luglio 2017 con cui il Consiglio comunale ha adottato la variante del Piano Regolatore di Lugano, Sezione di Castagnola relativa al PQ 4 Piano di Quartiere Campo Marzio, mappali no. 1, 15, 47, 780 e 1518 RFD Lugano-Castagnola, accogliendo il MMN 9565, è revocata.
2. È concesso un credito di CHF 306'000.-- (IVA inclusa) per il finanziamento della prosecuzione dell'iter per lo sviluppo del Polo turistico congressuale di Campo Marzio Nord.



Per maggiori informazioni:

Città di Lugano
Edilizia pubblica

Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera

immobili@lugano.ch
www.lugano.ch