



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1213 del 15 novembre 2017

Variante del Piano Regolatore comparto "La Cisterna"

Onorevole signora Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

con il presente messaggio accompagnante la variante del Piano Regolatore riguardante il comparto della Cisterna si intende in particolare focalizzare l'importanza territoriale del luogo, che benché situato in un piccolo fondovalle, parzialmente circondato da zona boschiva e da oramai oltre un secolo reso in una situazione di relativo isolamento dalla cesura generata dal tracciato ferroviario della linea Lugano - Ponte Tresa, si trova in una posizione di centralità rispetto alla parte settentrionale del Comune, come pure rispetto ai principali luoghi di aggregazione (amministrazione comunale, sedi scolastiche, parco sportivo, luoghi di culto).

I. Premesse, cronistoria e antefatti

In ragione della sua situazione orografica, che la pone in un punto di raccolta delle acque defluenti dai circostanti rilievi, quella piccola porzione di territorio situata ai piedi del pendio Nord-ovest del Colle di Sorengo è da tempo immemorabile denominata "Cisterna". Toponimo rilevato per la prima volta in documenti risalenti al 1298¹ ma verosimilmente già in uso da molto tempo probabilmente per il fatto che in quel luogo si verificavano le circostanze più favorevoli per l'approvvigionamento idrico per la popolazione e per l'agricoltura.

Infatti, ancora con Ris. Mun. del 13 settembre 1840, si decideva di far eseguire degli interventi *"perché sia conservata l'acqua nella fontana esistente nel luogo chiamato Cisterna..., considerando la necessità di conservare questo elemento in detto luogo"*².

Dal sommarione del 1854 risulta poi che alla Cisterna sorgevano anche una cantina ed un Crotto, insediati molto probabilmente per consentire durante le stagioni estive di godere del relativo refrigerio che le particolarità del luogo, molto ombreggiato e ricco di acqua, poteva offrire.

Nel primo vero e proprio Piano Regolatore della storia di Sorengo, adottato dal Municipio il 21 giugno 1968, dopo una ventina d'anni di studi, ricerche e progettazioni, e approvato dal Gran Consiglio il 24 marzo 1975 dopo la conclusione dell'iter necessario per l'evasione dei ricorsi, il comparto della Cisterna³, che evidentemente aveva oramai esaurito da tempo la sua storica funzione di luogo di raccolta delle acque, veniva inserito in zona residenziale estensiva per la porzione situata oltre la linea ferroviaria (esclusa la superficie boschiva) ed in zona residenziale intensiva per la parte "esterna".

¹Nell'inventario dei beni della diocesi di Como del 1298 di riscontrano le denominazioni "Ad Citernam" "Citerna" e "Piancha de Citerna".

²Monografia Sorengo - Cortivallo - Cremignone, Archeologia Storia Arte, AAVV, pag. 88

³Da questo momento in poi, nel presente testo, con la definizione di "comparto della Cisterna" ci si riferisce sia alla porzione di terreno situata oltre la linea ferroviaria (mapp. No. 75) in cui si trovano i resti del centro ricreativo del Credit Suisse che alla porzione situata all'esterno ed attualmente adibita a posteggio (mapp. No. 419).

Frattanto, alla fine degli anni '60 del secolo scorso, proprio nel periodo in cui era pendente l'approvazione del Piano regolatore da parte del Parlamento cantonale, la proprietà passò nelle mani dell'allora Credito Svizzero.

Eravamo nel pieno del boom economico, gli istituti di credito erano in piena espansione e nella società civile, sull'onda della rivoluzione culturale del 1968, si respirava una voglia di libertà, di riscatto e di svago, mai vissuta in precedenza.

Sul modello americano i grandi datori di lavoro adottavano, nei confronti dei lavoratori, nuovi criteri motivazionali e gestionali. Centri ricreativi e sportivi, ma anche alberghi e ritrovi aziendali sorgevano un po' ovunque nel nome dei diritti dei lavoratori e quali fattori di coesione interni alle aziende.

Anche a Sorengo, dunque, proprio nel comparto che ci occupa, fu completato nel 1971 il centro sportivo e ricreativo del Credito Svizzero.

Dotata di due piscine, sala da ginnastica, bocciodromo, campi da tennis e grotto - bar, la struttura era a disposizione dei dipendenti dell'Istituto Bancario e dei rispettivi famigliari che vi trascorrevano in compagnia il tempo libero in un'atmosfera, per l'epoca, piuttosto esclusiva.

II. Sviluppo della società e situazione attuale

Con il cambiamento dei costumi e l'aumento generalizzato del benessere, le maggiori possibilità di viaggi e vacanze all'estero, il numero relativamente elevato di piscine pubbliche e private come pure di palestre, centri fitness e strutture per lo sport ed il tempo libero aperte al pubblico in genere, i centri sportivi e ricreativi aziendali hanno viepiù perso di interesse a partire dagli anni '90.

Da quell'epoca il centro del credito Svizzero "La Cisterna", alla stregua di altre strutture simili, ha cominciato ad essere disertato. All'inizio degli anni 2000 l'istituto bancario proprietario fece un tentativo di risollevare l'attività del centro aprendolo, grazie ad una convenzione a titolo di prova stipulata con il Municipio, alla popolazione di Sorengo durante la stagione 2001.

Tale operazione fu contestata da parte di alcuni proprietari confinanti che temevano che l'aumento dei potenziali fruitori avrebbe avuto gravi ripercussioni sulla tranquillità del luogo, l'operazione riscontrò ben poco successo e le entrate da parte dei cittadini di Sorengo durante l'intera stagione furono limitate a ca. il 25% del totale portando l'affluenza complessiva dalle 750 entrate riscontrate nelle precedenti stagioni a comunque meno di 1'000 ingressi.

Ad ogni modo i proprietari confinanti si aggravarono contro l'apertura del centro ai Cittadini di Sorengo, dapprima con impugnativa al Consiglio di Stato e successivamente al Tribunale cantonale amministrativo.

Fu pertanto decretato il divieto di apertura alla cittadinanza di Sorengo e ordinata la presentazione di una domanda di costruzione.

L'istituto bancario, intenzionato ad aprire la struttura al pubblico di Sorengo, presentò regolare domanda di costruzione. Contro il rilascio della relativa licenza si opposero nuovamente i proprietari confinanti e dopo alcuni ulteriori atti in sede giudiziaria il Credito Svizzero decise puramente e semplicemente di rinunciare.

In simili condizioni il Centro, le cui strutture cominciavano anche ad accusare una certa vetustà ed avrebbero necessitato di importanti investimenti di manutenzione straordinaria, era oramai ampiamente deficitario. Anche considerando che la funzione originaria dello stesso non era tanto volta a generare utili quanto a svolgere un ruolo, come detto, di coesione e motivazione nei confronti del personale dell'istituto bancario, ruolo che era venuto meno, non vi erano più ragioni oggettive perché l'allora Credit Suisse continuasse nell'esercizio.

Parallelamente si abbattava sugli istituti bancari la prima crisi economica degli anni '90.

La somma di tutte queste circostanze fece sì che il centro venne definitivamente dismesso nel 2002.

Di seguito il Credit Suisse, attraverso un suo rappresentante domiciliato nel nostro Comune, comunicò, con lettera del 12 agosto 2003, l'intenzione di mettere in vendita la struttura.

Il Municipio manifestò il proprio interesse e in collaborazione con il comune di Muzzano, condusse una trattativa durata circa due anni che sfociò in una rinuncia avallata dal Consiglio comunale il 25 ottobre 2005 con l'approvazione (alla presenza di 24 consiglieri, con 23 voti e un'astensione) del MM No. 989 "proposta di sospensione delle trattative con il Credit Suisse per l'acquisto del centro sportivo e ricreativo La Cisterna".

Per completezza di informazione riproduciamo qui di seguito la cronologia dei fatti riportata nel succitato messaggio municipale del 21 settembre 2005:

- agosto 2003:
 - informazione sulla messa in vendita del bene ad un prezzo indicativo di Fr. 4 milioni
 - contatti con il Municipio di Muzzano, dichiarazione di apertura verso possibili approfondimenti e trattative
 - richiesta al Credit Suisse di maggiori indicazioni sulla struttura, capacità, costi d'esercizio, ecc.
- settembre 03:
 - indicazioni CS sui costi d'esercizio (Fr. 310'000/annui escluso grotto)
 - richiesta perizia tecnica al perito del tribunale delle espropriazioni ing. E. Pianetti
- ottobre 2003:
 - manifestazioni negative da parte del Legale dei Proprietari confinanti, comunicazione della loro ferma opposizione all'apertura del Centro al pubblico in forza della sentenza del Consiglio di Stato 27.2.2002
- marzo 2004:
 - consegna perizia tecnica. La stessa evidenziava in particolare la necessità di interventi di risanamento immediati (riscaldamento – ventilazione – pavimentazione) per un costo stimato in Fr. 350'000, inoltre, per un costo non quantificato, infiltrazioni idriche nel cavedio della piscina da risanare, difficoltà di accesso veicolare e necessità di porvi rimedio a breve termine
- aprile 2004:
 - rinnovo dei poteri comunali
- maggio 2004:
 - visita della proprietà da parte dei due rinnovati Municipi al completo
- agosto 2004:
 - evasione scritta dell'interrogazione presentata il 17 giugno 2004 dall'on. O. Terrani
- settembre 04:
 - incontro di una Delegazione dei due Municipi con i rappresentanti del Credit Suisse
- ottobre 2004:
 - conferma scritta dei Municipi sulle risultanze dell'incontro e dell'offerta massima di un importo complessivo di Fr. 1.6 mio. ponderato in considerazione degli investimenti necessari per il risanamento e l'adeguamento della struttura ad un uso pubblico, dei prevedibili costi di gestione, e dei limiti di investimento dettati dalla pianificazione finanziaria

- gennaio 2005:
 - risposta del Credit Suisse e conferma delle posizioni assunte in occasione dell'incontro di settembre: le posizioni sul prezzo sono molto lontane
 - decisione dei Municipi di proseguire gli approfondimenti e la trattativa, richiesta al Credit Suisse di poter informare i Legislativi comunali circa i termini delle trattative in atto
- febbraio 2005:
 - decisione dei Municipi di commissionare a un Professionista una valutazione di redditività della struttura
 - conferimento incarico a E-clectic SA, Lugano
- marzo 2005:
 - autorizzazione del Credit Suisse alla raccolta dei dati necessari per l'elaborazione della valutazione di redditività della struttura; diniego della possibilità di rendere pubblici (informare i Consigli comunali) i termini della trattativa
- giugno 2005:
 - presentazione rapporto di valutazione di redditività della struttura che pone in evidenza uno scenario ancora più difficile rispetto a quanto ipotizzato precedentemente su base empirica
- luglio 2005:
 - rinuncia del Municipio di Muzzano

Per vari anni la struttura rimase sul mercato immobiliare senza successo.

III. Le nuove opportunità per il futuro della Cisterna

Dal 2010 Credit Suisse fece alcuni tentativi di letteralmente liberarsi di questo pesante fardello, suscitando altresì un certo interesse dei media locali.

Si ricorda in particolare un primo tentativo di "donazione" all'allora ente turistico "Lugano Turismo". In tale frangente fu sottoposto al Consiglio comunale il MM No. 1074 del 9 febbraio 2010 chiedente l'autorizzazione a intraprendere lite nei confronti dell'Ente turistico.

Il Legislativo, nella sessione del medesimo giorno, con clausola d'urgenza, accolse la proposta all'unanimità (presenti 24 Consiglieri).

La donazione fu pertanto vanificata dal nostro Comune mediante la presentazione di un ricorso che annullò la decisione dell'Assemblea dell'Ente Turistico in quanto affetta da vizi di forma essenziali.

Frattanto, il 24 febbraio fu avviata una petizione tra la popolazione con la richiesta che il Municipio si impegnasse *"affinché il centro ricreativo/sportiva "La Cisterna" venga aperto ai residenti di Sorengo ed eventualmente a quelli dei comuni confinanti, nel rispetto della sua ubicazione in zona Residenziale"*.

Su tale base il Municipio intraprese una trattativa con Lugano Turismo affinché l'operazione (l'accettazione della donazione) potesse essere condotta di concerto.

Seguì pertanto, da parte di Credit Suisse, un secondo tentativo di donazione a Lugano Turismo condizionato alla sottoscrizione di una convenzione con il nostro Comune.

Anche questa proposta fu respinta dal Consiglio comunale nella sessione del 20 dicembre 2011⁴

⁴Cfr. MM No. 1100 del 29 settembre 2010 riguardante l'approvazione della convenzione con l'ente turistico locale "Lugano Turismo" per il ripristino, la manutenzione, la gestione e l'uso da parte del Comune del centro sportivo ricreativo "La Cisterna" e la richiesta di credito di Fr. 72'000.- per la modifica del piano regolatore intesa a permettere l'apertura al pubblico della struttura.

Nel 2013 Credit Suisse si orientò dunque per la vendita al miglior offerente con la presentazione di offerte in busta chiusa.

A quel momento il Municipio, con il benestare della Commissione della gestione, per mantenere aperta la trattativa presentò un'offerta di Fr. 250'000 e contestualmente prese contatto con i vertici della Banca, sia presso la sede centrale di Zurigo che presso la filiale di Lugano, allo scopo di ottenere una sorta di "diritto di prelazione" volto all'acquisizione del bene al medesimo importo della migliore offerta che sarebbe potuta pervenire al Credit Suisse, mantenendo riservato lo stanziamento del relativo credito (il cui ammontare non poteva ancora essere noto) da parte del Consiglio comunale.

In tale contesto fu palese l'avversione di Credit Suisse alla vendita al nostro Comune probabilmente colpevole, agli occhi della Banca, di non averlo acquistato alle condizioni proposte nel 2003 e di aver mandato a monte i tentativi di "donazione condizionata" a favore dell'Ente turistico.

Per ulteriori dettagli al riguardo si rinvia alla risposta del 20 gennaio 2014 del Municipio all'interrogazione 17 dicembre 2013 gruppo PLR (primo firmatario on. Alberto Caldelari) e all'interpellanza 17 dicembre 2013 gruppo SUS (primo firmatario on. Marco Krähenbühl) in merito alla futura destinazione del centro "La Cisterna"

Il dismesso centro "La Cisterna" fu dunque venduto ad una Società Anonima ticinese che intende essere attiva nell'ambito della promozione della produzione artistica e culturale.

Per sottolineare la propria vocazione i responsabili della società - comunque radicati nel nostro Comune - hanno voluto metterle, quale ragione sociale, l'antica denominazione dei luoghi su cui si estende la proprietà: "Piancha de Citerna", appunto come risultava dal capitolo della Cattedrale di Como nel 1298.

Frattanto ha visto la luce l'ambizioso progetto "LAC Lugano arte e cultura" voluto ed attuato con tenacia dalla città di Lugano, conferendo all'agglomerato Luganese un indubbio peso nel panorama artistico e culturale della regione.

In breve tempo tuttavia negli ambienti interessati alla produzione artistica e culturale verso la quale è orientata l'importante e prestigiosa struttura cittadina, in particolare musica, teatro e danza, si avvertiva la necessità di disporre di spazi di prova e ripetizione come pure di luoghi dove potessero essere concepiti e sviluppati i progetti artistici.

Infatti nell'intero Cantone manca un centro che possa fare da compendio al polo luganese del LAC per tutte quelle attività preparatorie per così dire "dietro le quinte" che comportano necessità di spazi adeguati, meno prestigiosi ed a costi più abbordabili delle limitate e costose risorse che in tal senso è in grado di offrire la celebre struttura luganese.

Inoltre, negli ultimi anni, le sole strutture che nella regione e oltre potevano offrire qualche supporto per tali attività (sala Metrò in Via Brentani e sala teatro Cittadella) sono state smantellate.

L'insieme di queste circostanze apre di fatto nuove prospettive per il centro la Cisterna i cui spazi possono essere convertiti all'esercizio di attività artistiche a supporto, ma non solo, dell'importante polo culturale del LAC.

IV. Base legale, concetto evolutivo e obiettivi

La Legge sul sostegno alla cultura del 16 dicembre 2013 conferisce espressamente al Cantone ed ai comuni il compito di collaborare nel sostegno alla vita culturale sul proprio territorio (art. 5).

Lo scopo di tale legge è di promuovere e sostenere la vita culturale e la progettualità artistica in Ticino, nonché la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio collettivo, materiale e immateriale. Essa si riferisce segnatamente alle scienze umane, alle arti plastiche, alle arti visive e

alle arti applicate, alla musica e all'insegnamento musicale, alle arti sceniche, alle opere multimediali, alla cultura popolare nelle sue svariate manifestazioni, così come alla cultura scientifica e in particolare al rapporto fra scienza e società (art. 2).

Dopo alcuni contatti preliminari intesi a concordare con i proprietari l'obiettivo che si intende perseguire in tal senso, il Municipio ha proceduto con lo studio di una pianificazione ragionata e coordinata allo scopo di permettere in futuro l'attuazione di un progetto di sviluppo e di riqualifica in ambito culturale e creativo della proprietà (costituita dai mapp. N.ri 75 e 419) che misura complessivi mq. 17'596 di cui 7'886 occupati da superficie boschiva.

L'obiettivo è di gettare le premesse pianificatorie affinché si possano mettere a disposizione degli interessati (compagnie artistiche, teatrali, musicali, registi, coreografi, ecc.) spazi moderni e funzionali con superfici modulari di varie metrature (anche piccole) e a prezzi accessibili.

Con un'espressione meno prosaica l'obiettivo può essere riassunto con la volontà di permettere la nascita di un centro di creatività e cultura in un luogo magico e ricco di storia, integrato nella natura e contemporaneamente a stretto contatto con l'area urbana.

Le necessità di spazi per la creazione e ripetizione di spettacoli, è stata in modo particolare evidenziata dalle compagnie teatrali ticinesi per il tramite di un comunicato stampa del Comitato di Rete TASI, associazione che raggruppa una cinquantina delle novanta compagnie indipendenti delle arti e della scena della Svizzera Italiana (cfr. CdT del 21 settembre 2016).

Anche la mondialmente nota "Compagnia Finzi Pasca", conferma la necessità di spazi adeguati poiché il LAC non è sempre in condizioni di riservarle la sala principale per il tempo necessario alla creazione e alle prove dei propri spettacoli (tra i quali, per convenzione con la Città di Lugano, almeno uno dev'essere rappresentato al LAC in prima mondiale).

Già questa singola Compagnia, potrebbe pertanto trovare alla "Cisterna" una soluzione confacente alle proprie esigenze per diverse settimane all'anno.

Le attività auspiccate sono, più in generale, indicate nell'annesso disegno di scheda PR in discussione da cui si possono pure desumere in dettaglio le linee direttive volte a disciplinare l'uso del comparto.

V. Aspetti pianificatori e lineamenti della variante in esame

Come detto nel PR del 1968 (in vigore dal 1975) il comparto era inserito nella zona Residenziale rispettivamente zona Residenziale estensiva (ossia a bassa densità) per quanto riguarda il Mapp. No. 75 e intensiva (ad alta densità) per il settore in cui si estende il Mapp. No. 419.

Tale azzonamento fu confermato con la prima revisione del piano regolatore, risalente al 1983, senza variazioni concettuali. Il settore comprendente il mapp. No. 419 fu azzonato in zona residenziale "R2 - 05" (2 piani / i.s. 0,5) mentre il Mapp. No. 75 fu assegnato a zona residenziale "R2 - 04" con limitazione d'altezza delle costruzioni a 359 m/slm.

L'acquisizione da parte del Credito Svizzero e la destinazione a centro sportivo e ricreativo degli anni '70, se giudicata con gli occhi di oggi, fu provvida. Infatti a dispetto delle ampie possibilità di sfruttamento edificatorio dei fondi il comparto fu conservato sostanzialmente libero da costruzioni fuori terra ad eccezione dei rustici (Grotto) preesistenti.

Con la seconda revisione del piano regolatore dei primi anni 2000 l'azzonamento del settore incuneato tra l'area boschiva e la strada ferrata (Mapp. No. 75) fu adattato alla situazione di fatto e fu creata la cosiddetta area di svago della Cisterna soggetta al disciplinamento dell'art. 36 delle vigenti NAPR⁵.

⁵**Art. 36** ¹L'area della Cisterna è destinata ad attività di svago e ricreative compatibili con il carattere residenziale delle zone adiacenti.

Diversa, e per certi aspetti del tutto sorprendente, fu invece la sorte del Mapp. No. 419. Quest'area edificabile, di fatto adibita a parcheggio privato, venne inserita "automaticamente" nelle "superfici di traffico".

Da un attento e minuzioso esame dei documenti dell'epoca è emerso come nei confronti di tale importante cambiamento concettuale non fu spesa una sola parola, mentre l'Istituto di credito proprietario neppure si rese conto di siffatto cambiamento che costituiva, di per sé, una vera e propria espropriazione materiale⁶.

La variante di PR oggetto del presente messaggio mantiene essenzialmente la differenziazione di possibilità edificatorie già intraviste nei precedenti piani regolatori, ultimo tra i quali quello del 1983, mediante una diversa attribuzione di zona tra il settore del dismesso centro ricreativo vero e proprio (Mapp. No. 75) e quello esterno alla linea ferroviaria (Mapp. No. 419).

Il disegno di pianificazione in esame pone le basi alla possibilità di inserire al posto del dismesso Centro ricreativo le strutture destinate ad attività di creazione artistica quali, ad esempio, sale prove, atelier, ecc. confacenti alle esigenze di compagnie di produzione artistica.

La porzione esterna alla linea ferroviaria (mapp. No. 419) mantiene l'inserimento nella zona residenziale come al PR del 1983, con tuttavia l'obbligo di formazione di almeno 15 posteggi pubblici a disposizione del Comune.

In particolare, oltre ai detti parcheggi, si prevede essenzialmente la possibilità di insediare residenze di appoggio alla sezione creativa come pure altri servizi strettamente funzionali alla fruizione dei relativi spazi

La possibilità di accesso con mezzi motorizzati a questa porzione del comparto e la sua maggior fruibilità in termini edificatori ne rende indispensabile, a supporto del funzionamento dell'intero centro di produzione artistica, uno sfruttamento funzionale in stretta relazione con il medesimo. Sotto l'aspetto architettonico i due mappali devono poter dialogare fra di loro ed essere funzionali e complementari l'uno con l'altro.

La variante di PR è stata sottoposta al Dipartimento del territorio (DT) per l'esame preliminare il 19 aprile 2016. Il DT si è espresso il 2 dicembre 2016 formulando alcune richieste che, per quanto condivisa dal Municipio, sono state elaborate e incluse nella versione definitiva della variante. Il Municipio non ha invece ritenuto di allinearsi all'opinione dipartimentale circa l'inopportunità dell'assegnazione alla zona residenziale del Mapp. No. 419, opinione perlopiù sostenuta dalla considerazione che *"l'attribuzione alla zona residenziale di parte del fmn 419, confinante con il sedime della scuola dell'infanzia (zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico (Comune) due), non è ritenuta sufficientemente motivata."*⁷

Parimenti la variante di PR è stata depositata per la consultazione pubblica del 24 aprile al 23 maggio 2017.

A seguito di tale procedura, durante la quale la variante ha beneficiato del plauso espresso per iscritto da parte del Conservatorio della Svizzera italiana, della Fondazione Ticino Musica nonché dell'Associazione degli Amici Compagnia Finzi Pasca, alcuni Cittadini hanno formulato una serie di osservazioni di cui il Municipio ha, per quanto possibile, tenuto conto nell'elaborazione della versione definitiva.

²Gli edifici, i manufatti e gli impianti esistenti possono essere mantenuti e riparati, senza aumento sensibile del volume o della capacità ricettiva. Adattamenti di migioria qualitativa degli impianti sono ammessi. Sono esclusi lavori di trasformazione o il cambiamento di destinazione.

⁶La differenza tra espropriazione formale e materiale sta essenzialmente nel fatto che, nella prima l'espropriante ottiene di regola il trasferimento di diritti, in particolare della proprietà fondiaria, in vista dell'esecuzione o dell'ampliamento di un'opera pubblica, mentre nell'espropriazione materiale il titolare del bene non muta.

⁷Cfr. Avviso cantonale 2 dicembre 2016, Dipartimento del Territorio, pag. 5 "considerazioni particolari sulla variante".

La principale criticità emersa in sede di consultazione, peraltro condivisa appieno dal Municipio, consisteva sull'inadeguatezza dell'accesso al comparto costituito dal vicolo Cisterna e completato, nella prima versione esposta al pubblico, in uno sbocco sotterraneo dal Mapp. No. 419 alla via Laghetto attraverso il Mapp. No. 421 (Parco Scuola dell'infanzia).

A ragion veduta, prendendo spunto anche da una certa irregolarità della conformazione del parco della scuola dell'infanzia che non permette un completo sfruttamento a beneficio degli utenti (in primis gli alunni), il Municipio ha proposto ai Proprietari del comparto oggetto di pianificazione l'esecuzione di una permuta affinché il Mapp. No. 419 disponesse di un adeguato sbocco in superficie verso la via Laghetto e il parco della scuola dell'infanzia potesse beneficiare di un corrispettivo ampliamento coerente a scapito del Mapp. No. 419. Tale proposta è stata accolta dai proprietari ed inclusa nella variante a vantaggio di entrambe le proprietà.

Quale conseguenza della formazione di questo nuovo accesso l'attuale vicolo Cisterna può essere declassato ad accesso unicamente pedonale.

Parallelamente l'esistente tracciato del passo pedonale (e gradinata) attualmente di proprietà privata e gravato da un onere di passo pubblico sarà ceduto in proprietà al Comune.

D'altro canto, sempre in tema di traffico pedonale, la variante prevede l'obbligo di attuare un collegamento pedonale tra la via al Laghetto, rispettivamente la sede della scuola dell'infanzia, con la via Rino Tami, rispettivamente la sede della scuola elementare, per quanto tecnicamente possibile privo di barriere architettoniche attraverso l'area boschiva del comparto.

In sostanza si impone la realizzazione di rampe d'accesso al sottopassaggio FLP (che purtroppo per conformazione non potranno ossequiare alle norme massime di pendenza previste dalla FTIA) al fine di potervi accedere anche con carrozzine per neonati, passeggini, carrelli, ecc.

Più avanti, oltre il sottopassaggio, è chiesta la realizzazione di un sentiero, per quanto tecnicamente possibile pure senza gradini, che permetta di proseguire con i medesimi mezzi fino alla scuola elementare.

Si ritiene che questi aspetti, unitamente alla realizzazione di un esercizio pubblico all'interno del Mapp. No. 75, abbiano il pregio di restituire buona parte del comparto alla fruizione pubblica reintegrando nel tessuto urbano circostante questo settore a cui l'accesso è attualmente escluso da molti anni.

Per maggiori indicazioni sui dettagli della variante di PR si rinvia al rapporto di pianificazione, allegato e parte integrante del presente messaggio, con particolare riferimento:

cap. 3 "Presentazione della visione di riqualifica del comparto Cisterna"

cap. 5 "Variante di PR"

cap. 7 "ponderazione degli interessi"

VI. Commento alle disposizioni della nuova scheda No. 6

È necessario osservare preliminarmente che la nuova "scheda grafica No. 6 - Cisterna" è stata frutto di una lunga e minuziosa ponderazione da parte del Municipio. Ne è pertanto scaturita una normativa capillare ed estremamente precisa nell'intento di evitare in futuro possibilità di interpretazione diversa da quella perseguita dall'Esecutivo.

Un commento a siffatte disposizioni non può pertanto che limitarsi ad un'ulteriore puntualizzazione di quegli aspetti che, nonostante gli sforzi profusi nella redazione di una normativa il più possibile chiara e nel contempo sintetica, potrebbero dar adito a dubbi interpretativi.

Il Municipio ritiene in particolare che queste circostanze si verifichino sostanzialmente per quanto riguarda le destinazioni ammesse in taluni settori con particolare riferimento al comparto A.

Settore A1

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

In questo contesto si ritiene utile precisare che la sola destinazione ammessa consiste in laboratori di artigiani e/o studi di artisti nei quali possono essere realizzate e conservate le rispettive produzioni (p. es. opere pittoriche, sculture, spartiti, testi, fotografie, ecc).

E' in particolare esclusa la residenza e/o il pernottamento sistematico.

Settore A2

"Sono ammessi spazi per produzioni, prove ed esercizi (sala prove) nell'ambito delle attività contemplate dall'art. 2 cpv. 2 della Legge sul sostegno alla cultura.

Rappresentazioni aperte al pubblico, quali segnatamente concerti, opere liriche, commedie, ecc., come pure attività che si scostano manifestamente da quelle sopra citate devono essere approvate dal Municipio di volta in volta."

In linea di principio negli spazi di questo settore non sono ammessi eventi pubblici passibili di attrarre un grande numero di persone in uno spazio di tempo limitato quali, ad esempio concerti, commedie, proiezioni cinematografiche, ecc.

Questa limitazione è voluta per evitare possibili problemi legati al traffico ed alla quiete pubblica.

Eccezioni possono essere concesse dal Municipio di volta in volta. A mente del Municipio costituiscono in particolare eccezioni ai sensi della norma eventi straordinari che possono rivestire anche un interesse per la collettività locale. Si pensi ad esempio ai concerti di Ticino musica che vengono attualmente rappresentati al Chiosetto o ad altri eventi che si tengono in modo ricorrente sul territorio comunale.

Non rientrano, a mente del Municipio, negli eventi non ammessi mostre o esposizioni che per loro natura, essendo diluiti nel tempo sull'arco di alcuni giorni o alcune settimane, non presentano le particolari criticità tipiche degli assembramenti di molto pubblico per una singola rappresentazione della durata di poche ore.

Per il resto si rinvia direttamente all'esame della dettagliata scheda No. 6

Infine, per ogni ulteriore eventuale indicazione di carattere tecnico si rinvia all'esame del rapporto di pianificazione allegato e parte integrante del presente messaggio.

Con queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore indicazione in sede di discussione, ricordando la disponibilità di una copiosa documentazione sul sito internet del Comune (documenti on line), vi rinviamo all'esame della variante di PR sulla base della documentazione descrittiva e tecnica allegate e parti integranti del presente messaggio.

Con ogni ossequio.

Sorengo, 15 novembre 2017

Ris. Mun. No. 367/17

Per il Municipio:

Il Sindaco:
(Antonella Meuli)

Il Segretario:
(Arnaldo Bernasconi)



Allegati:

A. Rapporto di pianificazione Planidea SA, ottobre 2017 e relativi allegati.

1. scheda grafica numero sei (contenuti normativi e grafici)
2. estratti del Piano Regolatore in vigore
3. esempio di progetto architettonico relativo al comparto Cisterna

B. Progetto di mutazione Inc. 2017.02440 DC

Art. 5 - Distanza dai confini

Dove non sia diversamente stabilito le distanze minime dei fabbricati dai limiti dei fondi sono:

- a) nella zona residenziale, residenziale con servizi e artistico-culturale-ricreativa: 3.0 metri;
- b) invariato

Art. 34 cpv. 1 - Piano di quartiere obbligatorio

L'edificazione nei comparti del Colle di Sorengo, di Cortivallo, di Casarico, dell'OTAF, della Clinica S. Anna e della Cisterna è soggetta all'elaborazione di un piano di quartiere obbligatorio (PQo), sulla base delle disposizioni contenute nelle schede grafiche N. 1, N. 2, N. 3, N. 4, N. 5 e N. 6.

Art. 36 - Area di svago della Cisterna

il titolo marginale è modificato in:

Art. 36 - Zona artistico-culturale-ricreativa

¹La destinazione d'uso della zona artistico-culturale-ricreativa è dettagliata dalle disposizioni normative contenute nella scheda grafica N. 6 relativa al comparto Cisterna.

²abrogato.

Art. 52 cpv. 1- Gradi di sensibilità al rumore

Secondo le prescrizioni della Legge federale sulla protezione dell'ambiente e dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico, ai fondi inclusi nella zona dei nuclei, nella zona residenziale, nella zona residenziale con servizi, nella zona residenziale intensiva, nella zona mista di Cortivallo, nella zona artistico-culturale-ricreativa e nella zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico è assegnato il grado di sensibilità II.

2. La variante del Piano Regolatore – comparto Cisterna - è adottata in ogni sua singola componente, segnatamente:
 - A. scheda grafica No. 6 Cisterna – Variante ottobre 2017
 - B. scheda grafica No. 6 Cisterna: piano delle zone –1:1000
 - C. scheda grafica No. 6 Cisterna: rilievo quote particella 75 - 1:500
3. Il Municipio è incaricato di completare la procedura di approvazione della variante del PR ai sensi degli artt. 27 cpv. 2 e ss Lst.
4. E' approvato Progetto di mutazione Inc. 2017.02440 DC.
5. Immediatamente dopo la crescita in giudicato dell'approvazione della variante del PR lo scorporo di mq. 109 dal Mapp. No. 421 e lo scorporo di mq. 13 dal Mapp. No. 32 destinati all'accorpamento nel Mapp. No. 419 sono trasferiti a bilancio dalla categoria dei beni amministrativi a quella dei beni patrimoniali. Di conseguenza il Municipio è incaricato di procedere al perfezionamento della permuta.

Per il Consiglio comunale

Gli Scrutatori

La Presidente:

Il Segretario: