

INTERPELLANZA

Tentativo di speculazione della EFG SA all'ex Centro sportivo BSI di Cadro con la collaborazione del Municipio di Lugano, che intende proporre la modifica del Piano regolatore da ZES per il tempo libero e sportiva in zona edificabile: chi la racconta giusta?

del 18 gennaio 2019

Premessa

Abbiamo potuto visitare presso la Banca EFG SA di Lugano la mostra sui progetti proposti per un nuovo piano di quartiere nell'area dell'ex Centro sportivo BSI di Cadro (mappale 590, di mq 20'482), ora chiuso.

Dal profilo pianificatorio l'area, acquistata a basso prezzo dalla BSI da un contadino anni fa, è inserita nel PR di Cadro come ZES1 (zona edificabile speciale, destinata esclusivamente ad insediamenti e strutture per attività di tempo libero e sport).

In futuro EFG vorrebbe trasformarla in una zona residenziale con grandi palazzi, di pregio architettonico più o meno elevato a seconda dei progetti che hanno partecipato al concorso privato indetto. Nel "Mandato di studio in parallelo - Proposte per un nuovo piano di quartiere nell'area dell'ex-centro sportivo BSI di Cadro", che presenta i progetti, si parla anche di inserire abitazioni per persone anziane autosufficienti.

Ovviamente EFG ha diritto di indire dei concorsi. Il guaio è che nella giuria del concorso (collegio di esperti) siedono anche due membri nominati dal Municipio di Lugano: l'on. Angelo Jelmini e l'arch. Marco Hubeli, direttore della Divisione pianificazione ambiente e mobilità della Città di Lugano.

Non capiamo bene perché il Municipio di Lugano abbia benedetto questa operazione, che porterà a far guadagnare parecchio una banca grazie a una speculazione immobiliare notevole, visto il prezzo d'acquisto del terreno.

Nemmeno capiamo bene perché il Municipio di Lugano si sia prestato a un coinvolgimento dal profilo pianificatorio (ventilando anche alti indici per l'edificazione del quartiere), poiché la realizzazione di un nuovo importante insediamento abitativo primario a Cadro significa rafforzare lo sviluppo centrifugo, anziché quello centripeto (come si predica da anni).

Infine ci sembrano insufficienti per giustificare questa speculazione immobiliare e questo caso di sviluppo centrifugo (*urban sprawl*) sia il fatto di prevedere delle residenze per anziani autosufficienti, sia il fatto di rendere degli scampoli verdi del quartiere accessibili alla popolazione di Cadro. Purtroppo nel "Mandato di studio in parallelo - Proposte per un nuovo piano di quartiere nell'area dell'ex-centro sportivo BSI di Cadro" si indica che vi è stata da parte del Municipio una comunicazione proprio in tal senso alla BSI SA il 2 aprile 2015 e si riporta inoltre un auspicio finale del Municipio, che va pure in questa direzione da noi ritenuta errata.

Avendo forti perplessità sul nuovo quartiere a Cadro dal profilo della corretta pianificazione del territorio, come pure sull'agire dell'Esecutivo cittadino nell'assestare il progetto della EFG, abbiamo chiesto al Municipio di Lugano tramite l'interrogazione n. 996 quanto segue:

- 1) Com'è inserita l'area del nuovo quartiere nel PR? Quanti m² sono? Ci sono altre parcelle viciniori al mappale 590 che vengono considerate dalla EFG per l'edificazione del nuovo quartiere a Cadro?

- 2) Quando e con quale obiettivo il Municipio ha nominato quali suoi rappresentanti nella giuria del concorso (collegio di esperti del "Mandato di studio in parallelo - Proposte per un nuovo piano di quartiere nell'area dell'ex-centro sportivo BSI di Cadro") l'on. Angelo Jelmini e l'arch. Marco Hubeli, direttore della Divisione pianificazione ambiente e mobilità della Città di Lugano?
- 3) Quando e con che modalità il Municipio ha dato "un primo parere positivo" al nuovo quartiere in questione (si veda comunicato stampa del 14 novembre 2018 intitolato "Lo studio Lands Architecture è stato selezionato quale miglior progetto per la riqualifica dell'area dell'ex centro sportivo BSI a Cadro, ora di proprietà di EFG International")?
- 4) Quando e con quali modalità il Municipio di Lugano ha deciso di emanare il parere finale riportato a pagina 37 del "Mandato di studio in parallelo - Proposte per un nuovo piano di quartiere nell'area dell'ex-centro sportivo BSI di Cadro"?
- 5) Come si concilia l'agire del Municipio con le indicazioni dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, che pone come uno degli obiettivi centrali lo sviluppo centripeto degli insediamenti (ossia uno sfruttamento più intensivo delle superfici d'insediamento esistenti, tutelando la migliore qualità insediativa possibile) e non quello centrifugo (*urban sprawl*) come in questo caso?
- 6) Come si concilia l'agire del Municipio con le modifiche della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) in vigore dal 2014, in particolare con l'art. 1, cpv. 2 lett. a, c e d?
Le citate norme di legge indicano come obiettivi:
 - a) promuovere un uso misurato del suolo e uno sviluppo sostenibile;
 - c) individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente;
 - d) preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago.
- 7) Come si concilia l'agire del Municipio con il principio del Piano direttore cantonale, che stabilisce come le zone edificabili non possano essere ampliate (Scheda R6 - Sviluppo e contenibilità del PR, punto 2.1), salvo per validi motivi?
- 8) Quale variante di PR intende proporre il Municipio?
- 9) Chi ha deciso durante lo svolgimento del concorso che si poteva alzare l'indice di edificabilità nel nuovo quartiere?
- 10) Quale indice di edificabilità il Municipio intende proporre nella variante di PR?
- 11) Quanti abitanti potrebbero essere insediati nel nuovo quartiere in caso di realizzazione della variante di PR?
- 12) Perché il Municipio non ha perlomeno posto come condizione per il concorso sul nuovo quartiere di mantenere a favore dell'uso pubblico una parte delle attrezzature sportive esistenti?
- 13) Quanto è stato il prezzo d'acquisto del terreno da parte della BSI e in che anno è avvenuto?
- 14) L'aumento del valore dell'area in questione, che deriverebbe dalla modifica del PR, sarebbe soggetto a contributo secondo gli art. 93 e sgg. LST? Quanto riceverebbero i beneficiari (Comune e Cantone)?

Una risposta sconcertante

In data 14 gennaio 2019 abbiamo ricevuto l'allegata risposta all'interrogazione da parte del lodevole Municipio di Lugano: in sintesi sarebbe "tutto a posto". Il Municipio sostiene che trasformare una zona di svago di un quartiere periferico in una zona edificabile dove vivono 130-160 persone non sarebbe un ampliamento della zona edificabile! Il Municipio assicura (bontà sua!) che la modifica del PR sarà sottoposta comunque al Consiglio comunale di Lugano.

Ci lascia in particolare allibiti la risposta del Municipio alle domande 5, 6 e 7 sulla conformità al diritto superiore dell'ipotizzata modifica del Piano regolatore. E questo proprio in queste settimane in cui si dibatte sull'iniziativa popolare del 21 ottobre 2016 "Fermare la dispersione degli insediamenti: per uno sviluppo insediativo sostenibile (Iniziativa contro la dispersione degli insediamenti)", che secondo il Consiglio federale e gli oppositori sarebbe in gran parte già realizzata dalle vigenti normative. Ma allora, se veramente l'operazione di *urban sprawl* che EFG SA e Municipio di Lugano stanno preparando a Cadro è perfettamente legale, vi è da chiedersi chi la racconta giusta nella campagna sull'iniziativa popolare in votazione il 10 febbraio 2019.

Domande al Consiglio di Stato

Con la presente interpellanza chiedo pertanto al lodevole Consiglio di Stato:

1. L'agire del Municipio di Lugano in merito al progetto di cambiare la citata zona edificabile speciale di Cadro destinata a attività del tempo libero e dello sport in una zona edificabile *tout court* è conforme alle indicazioni dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, che pone come uno degli obiettivi centrali lo sviluppo centripeto degli insediamenti (ossia uno sfruttamento più intensivo delle superfici d'insediamento esistenti, tutelando la migliore qualità insediativa possibile) e non quello centrifugo (*urban sprawl*) come in questo caso?
2. L'agire del Municipio è conforme alle modifiche della LST in vigore dal 2014, in particolare con l'art. 1, cpv. 2 lett. a, c, d?

Le citate norme di legge indicano come obiettivi:

- a) promuovere un uso misurato del suolo e uno sviluppo sostenibile;
 - c) individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente;
 - d) preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago.
3. L'agire del Municipio è conforme al principio del Piano direttore cantonale, che stabilisce che le zone edificabili non possono essere ampliate (Scheda R6 - Sviluppo e contenibilità del PR, punto 2.1), salvo per validi motivi?

Raoul Ghisletta