



# **Polo Sportivo e degli Eventi Cornaredo**

**MM 9755 / 9752**

**Conferenza stampa della Città di Lugano  
12 ottobre 2017**



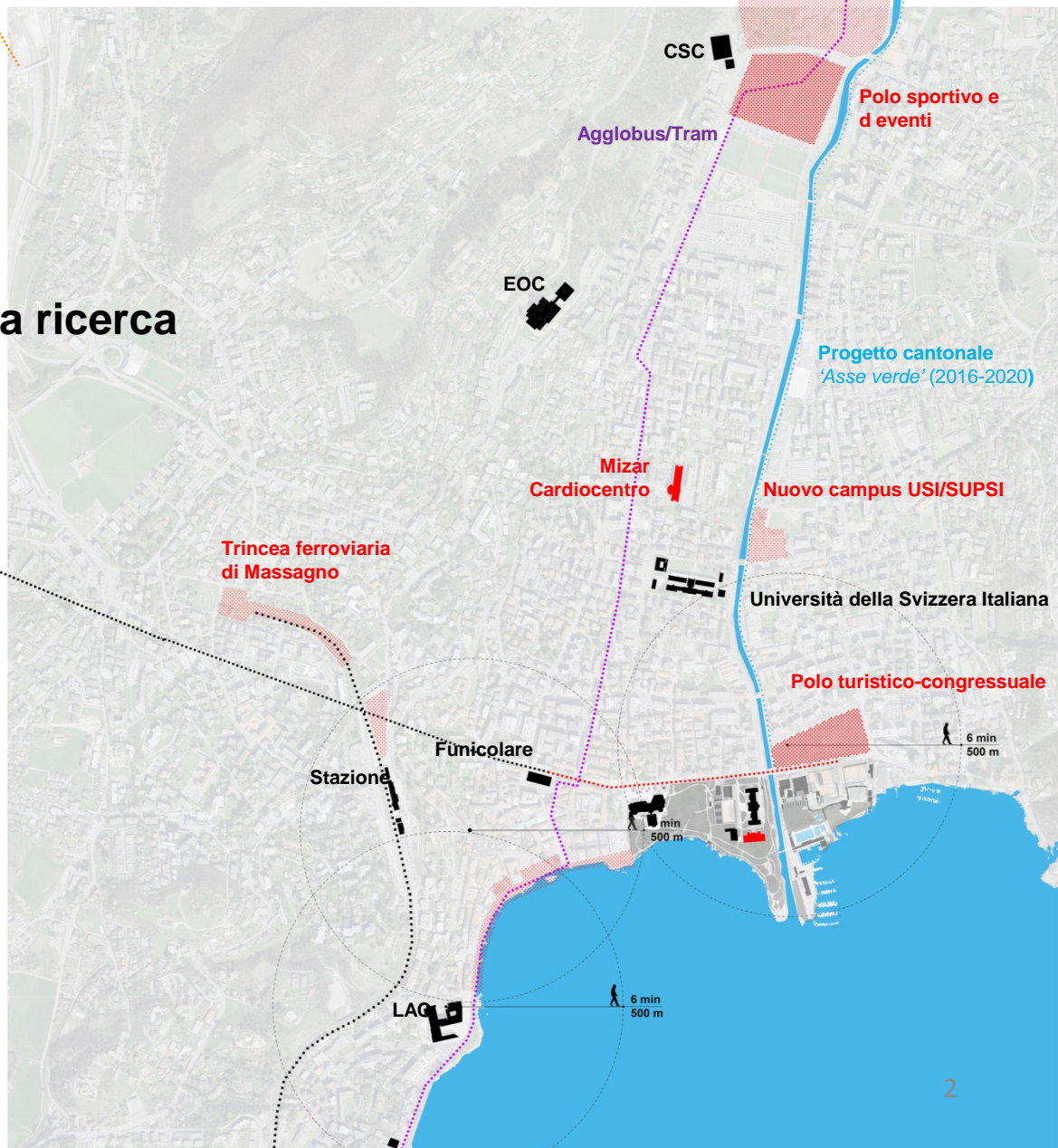
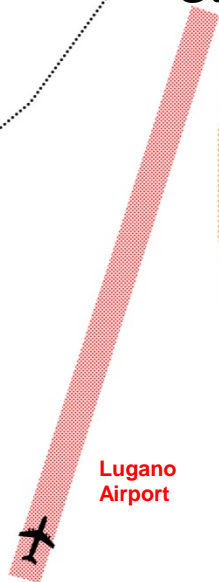
# PROGETTI STRATEGICI

## PROGETTI / SVILUPPO

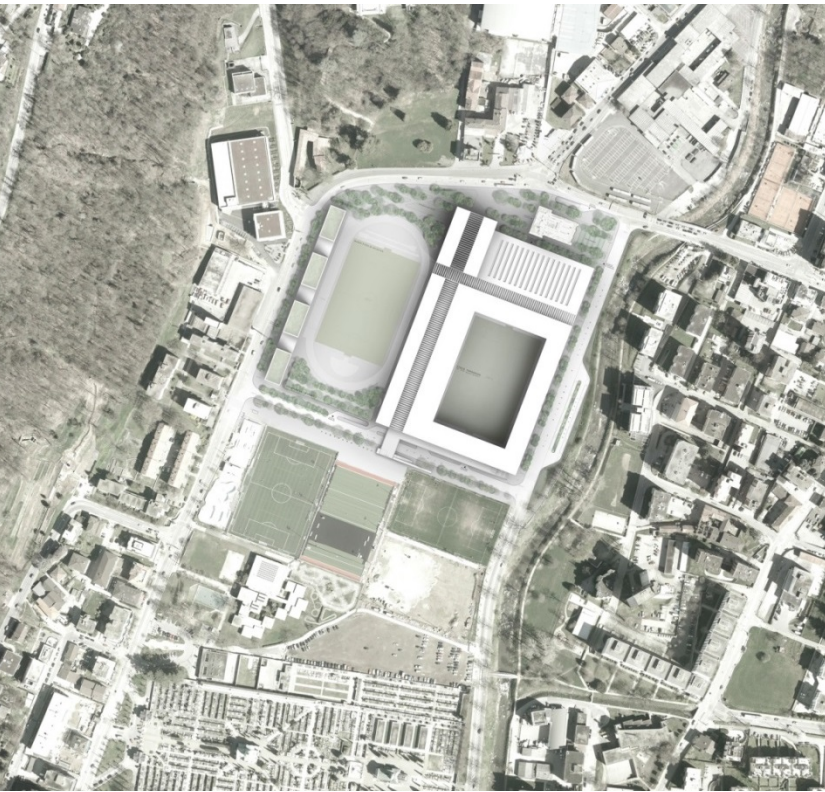
OMEGA



- Polo culturale
- Polo congressuale
- Polo universitario e della ricerca
- NQC
- Polo sportivo ed eventi
- Stazione Lugano







Concorso 1° premio © progetto Cruz y Ortiz Arquitectos + Giraudi Radczuweit Architetti

## RISOLUZIONE

---

Richiesta di un credito di CHF 3'000'000.-- per il finanziamento dei costi di progettazione per l'affinamento del progetto Polo Sportivo e degli Eventi sino al progetto di massima, secondo la fase 31 SIA 112 e per la progettazione delle infrastrutture provvisorie delle fasi di cantiere.

Richiesta di un credito di CHF 350'000.-- per il finanziamento dei costi procedurali del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva, secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP) compresi gli indennizzi per eventuali mandati a specialisti negli ambiti immobiliare, sportivo, legale ed economico.

Richiesta di un credito di CHF 180'000.-- per il finanziamento di un concorso di progetto (o mandato parallelo) per lo sviluppo sull'area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo (campi di allenamento per il calcio e pista di atletica).

# CRONOLOGIA

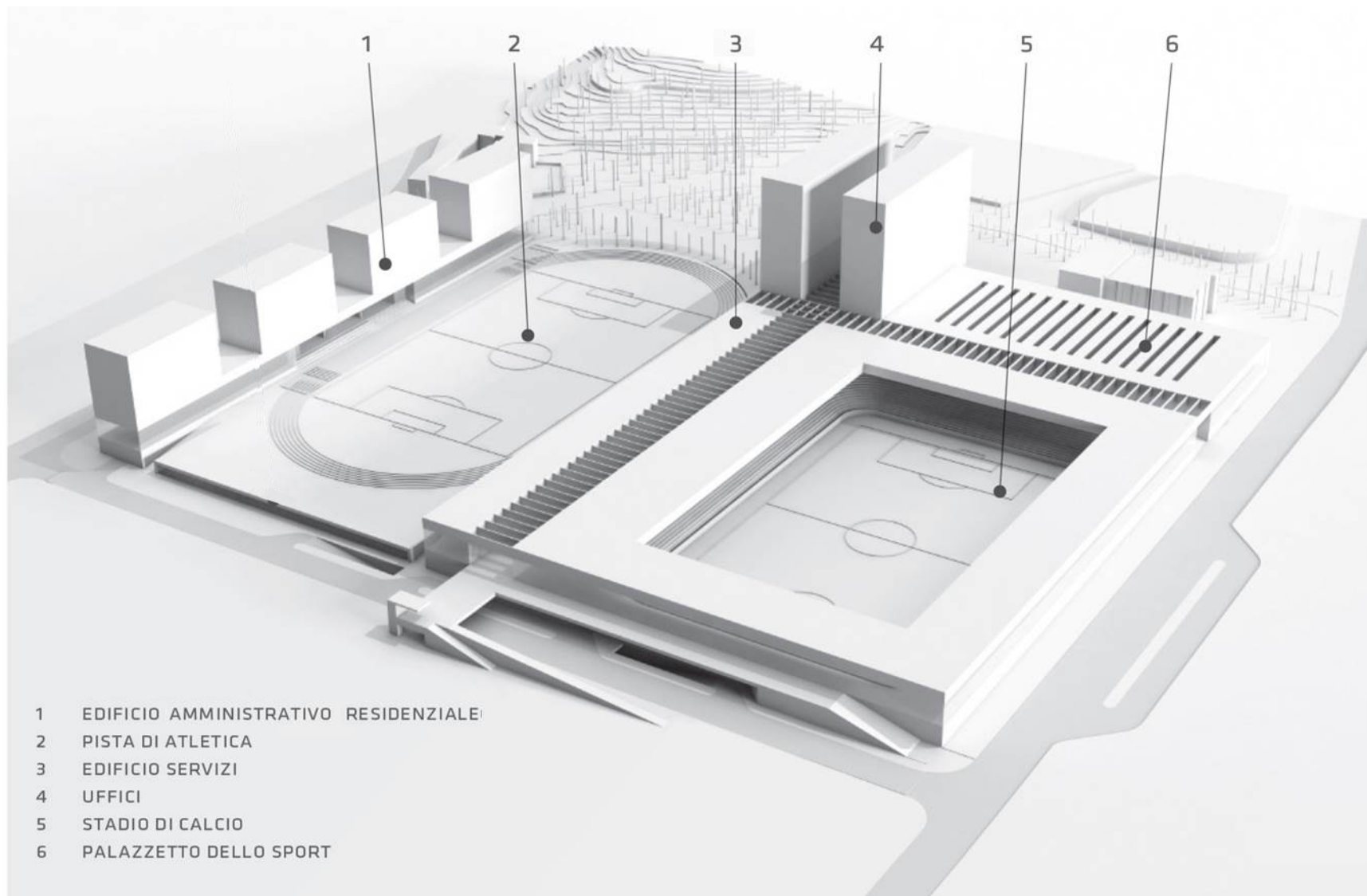
---

<b>2012</b>	Concorso di progetto internazionale con prequalifica
<b>luglio 2014</b>	Decisione su continuazione progetto PSE
<b>febbraio 2015</b>	Inoltro piano di quartiere
<b>2016</b>	Lavori provvisori per richieste FL
<b>primavera 2017</b>	Studio accorpamento amministrazione

# POLO SPORTIVO ED EVENTI (PSE)



## PROGETTO SIGILLO dopo approfondimenti (2013)



## DATI PRINCIPALI DEL PSE / PQ

---

<b>superficie complessiva sedime</b>	92'848 m <sup>2</sup>
<b>SUL progetto PSE</b>	79'697 m <sup>2</sup>
<i>di cui:</i>	
<b>contenuti sportivi</b> Stadio	16'386 m <sup>2</sup>
<b>contenuti sportivi</b> Palazzetto dello sport	14'371 m <sup>2</sup>
<b>contenuti accessori</b>	43'439 m <sup>2</sup>
<b>spazi liberi da edificazione</b>	circa 10'000 m <sup>2</sup>
<b>parcheggio interrato</b>	285 posti auto
<b>investimento complessivo</b>	circa CHF 250 Mio



**Edificio lungo via Trevano**

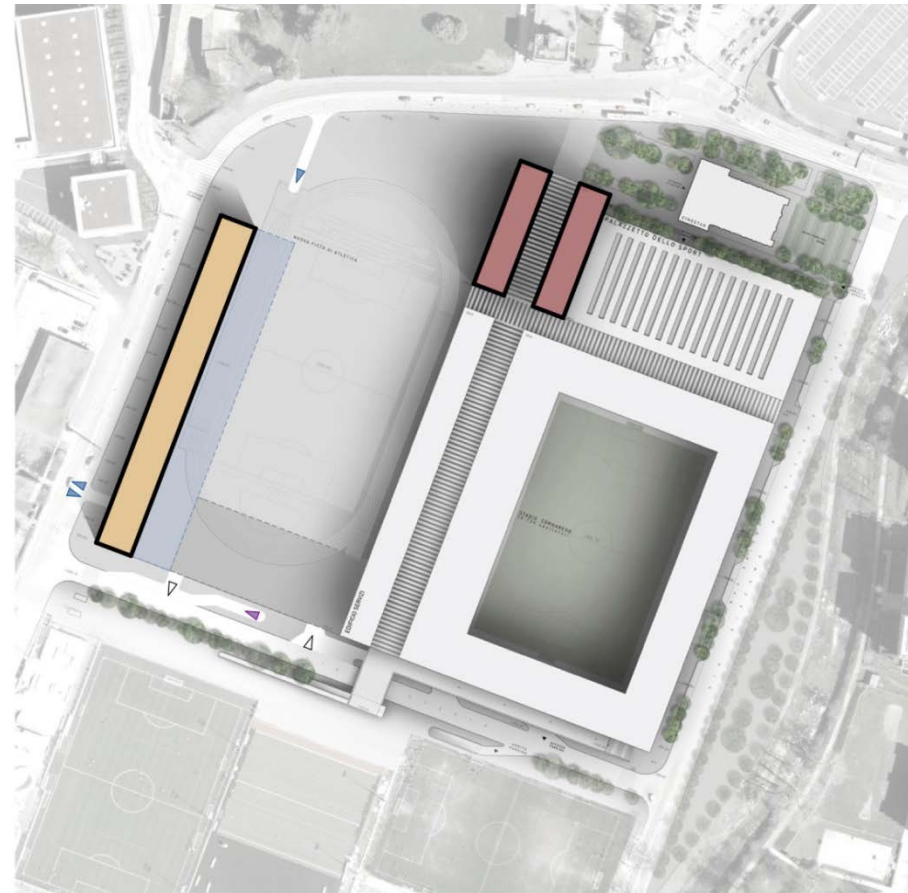
**Circa 10'500 m<sup>2</sup>**

**Circa 400-450 posti di lavoro previsti**

**Accorpamento di 14 edifici**

**Sinergie di scala e diminuzione costi di gestione**

**Ottimizzazione della sicurezza del comparto con presenza Polizia e vicinanza Pompieri**





# CONTENUTI AMMINISTRATIVI

**A. Attività amministrative**

amministrativi

amministrativi

amministrativi

amministrativi

**B. Contenuti legati al suolo**

sportelli  
retail - café

Polizia  
Archivio

# POLO SPORTIVO ED EVENTI (PSE)

## CONTENUTI SPORTIVI



# ATTIVITÀ SPORTIVE

---

## **Stadio Categoria A o A+**

con almeno 10'000 posti conforme alle nuove direttive sullo standard degli stadi delle compagini di Super League (stadio di categoria A) e Challenge League (stadio di categoria B) della Swiss Football League (SFL), emanate nel 2007.

## **Condizioni Swiss Football League e UEFA**

controllo d'accesso, accesso separato per i giocatori e gli arbitri, controllo anti-doping, locali per riscaldamento, spogliatoi più grandi, impianti sanitari, zona catering, zona media, zona hospitality, zona pronto soccorso, campo di calcio con riscaldamento, zona cuscinetto esterno per sicurezza.

## **Palazzetto sport**

palestra per eventi sportivi (palestra tripla) idonea per competizioni a livello nazionale e internazionale con una tribuna per almeno 3'000 spettatori in particolare per basket, pallavolo;

palestra multifunzionale (palestra doppia) completa di attrezzi conformi all'uso scolastico; idonea per badminton, boxe;

altre palestre idonee per arti marziali, tatami, tennis di tavolo, scherma, arrampicata etc.

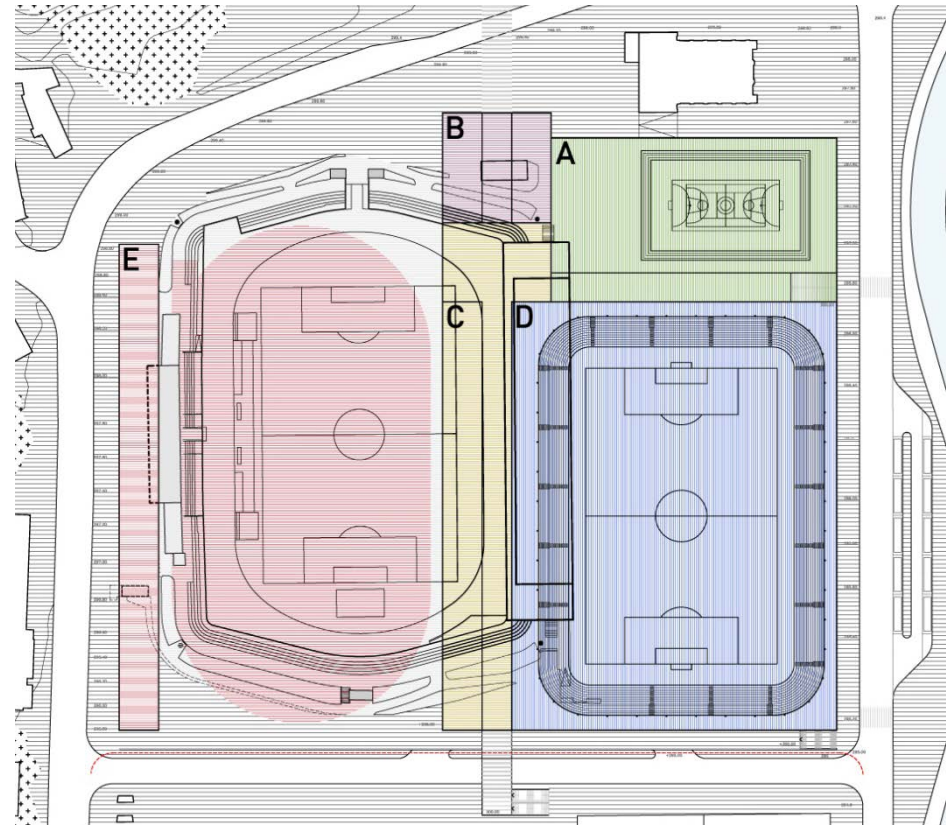
## **Raggruppamento e sinergie per sport minori**

## **Spostamento pista d'atletica**

# ATTIVITÀ SPORTIVE DURANTE LA REALIZZAZIONE

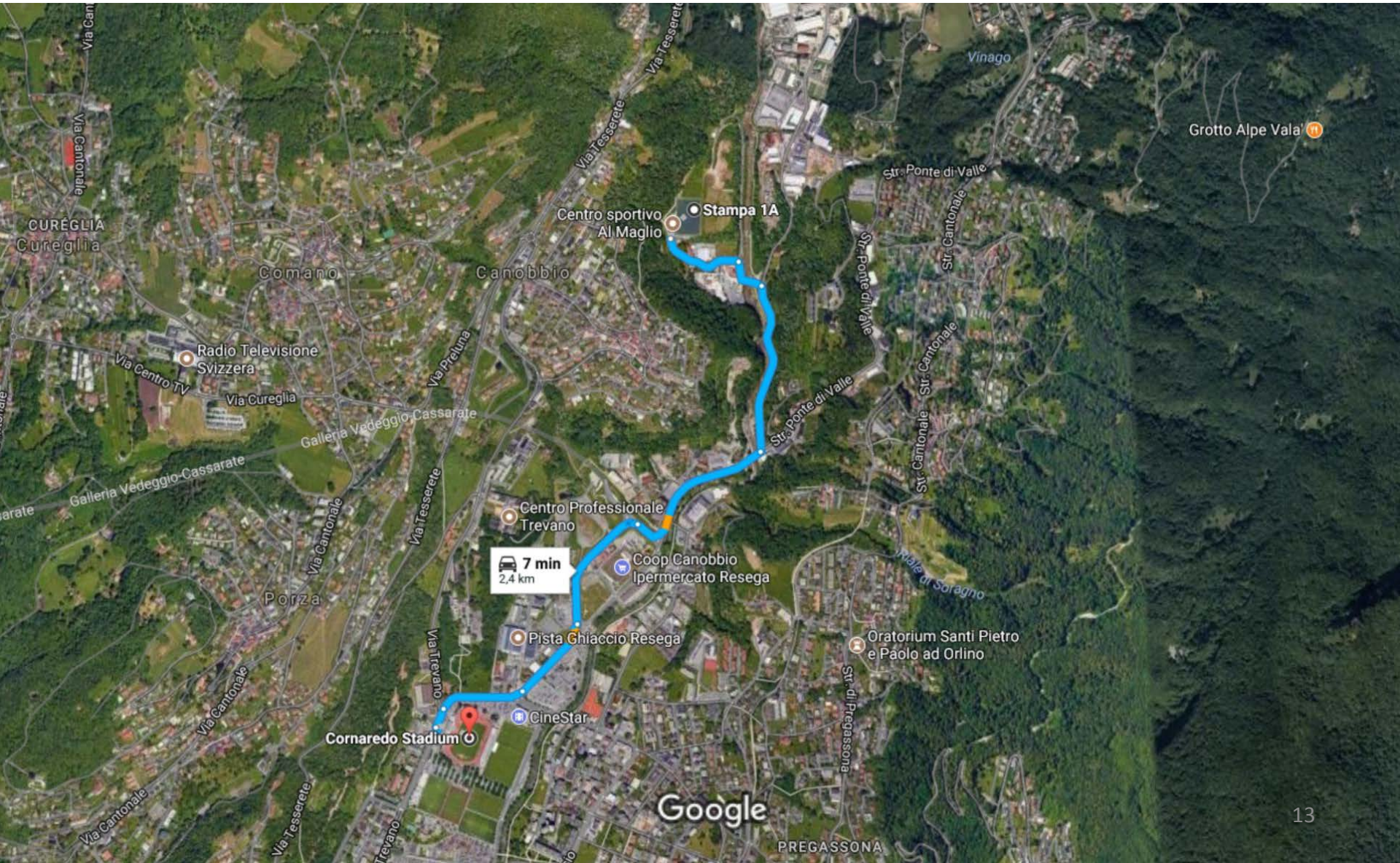
Necessità di realizzare delle tribune provvisorie sul sedime dell'attuale campo di calcio.

Consequente spostamento della pista d'atletica durante il cantiere PSE.





# ALTERNATIVA: NUOVO CENTRO SPORTIVO AL MAGLIO





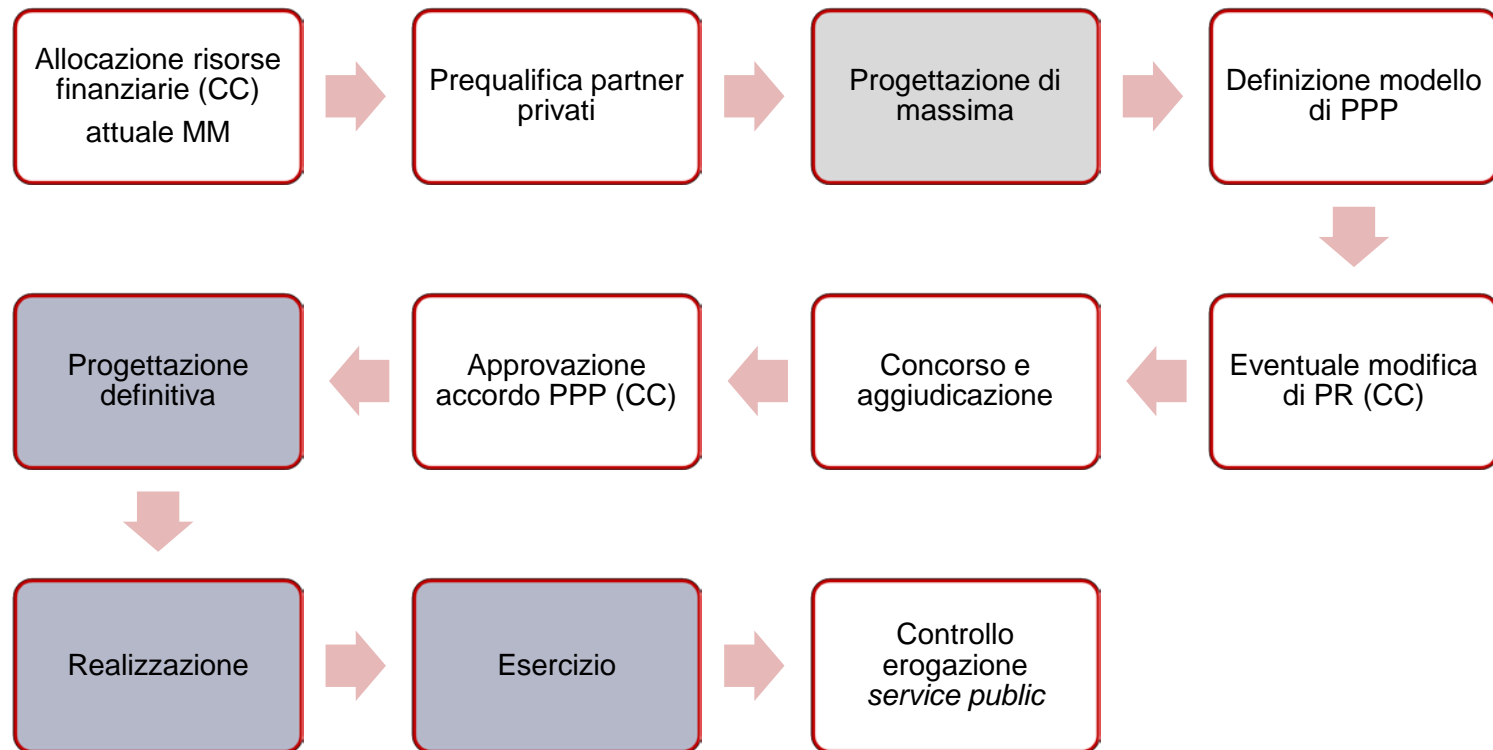
## VANTAGGI CENTRO SPORTIVO AL MAGLIO



- Valorizzazione di un comparto attualmente poco attrattivo.
- Mantenimento della pista d'atletica per continuare l'attività anche durante tutte le fasi di realizzazione.
- Importante miglioramento del potenziale di sviluppo del PSE in prospettiva di una partecipazione/diversificazione del contenuti mantello.
- Centro sportivo autonomo.

# PROCEDURE

## VISIONE D'INSIEME

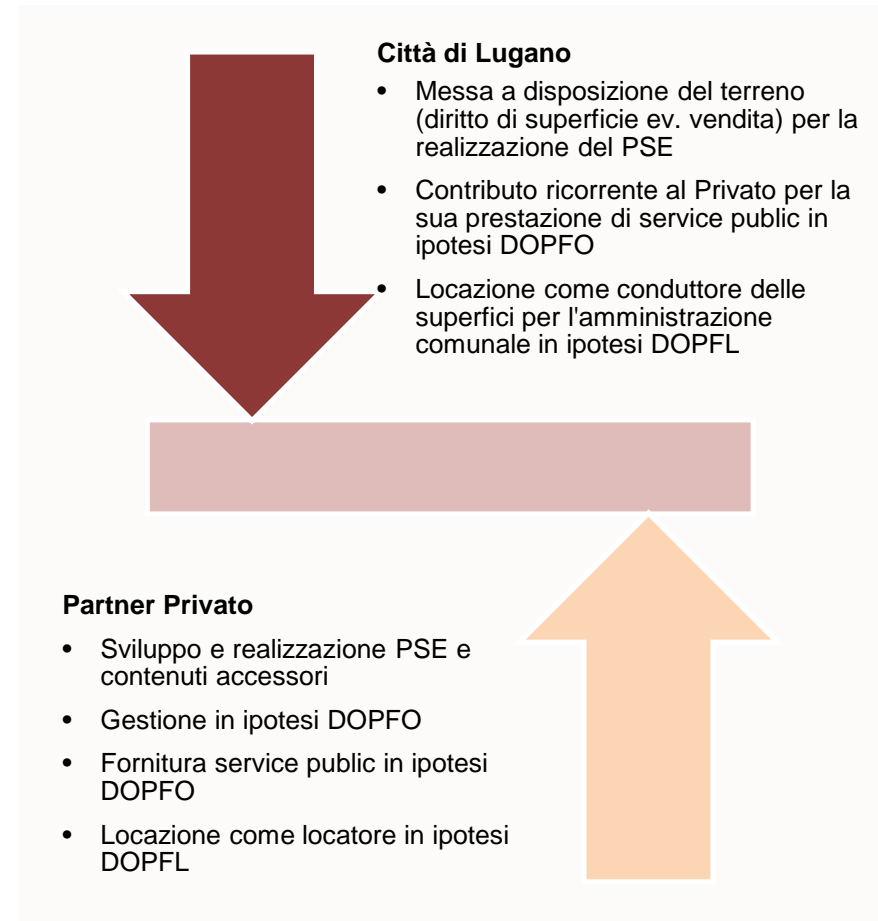


### Per le strutture sportive

- Modello **Design - Own - Build - Finance - Operate (DOPFO)**  
oppure
- Modello **Design - Own - Build - Finance - Lease (DOBFL)**

### Per gli spazi amministrativi

- Modello **Design - Own - Build - Finance - Lease (DOPFL)**





## PROSSIMI PASSI

---

- Progetto di massima
- Prequalifica investitori
- Concorso per investitori

In parallelo:

- Progettazione nuovo centro sportivo al Maglio
- Progettazione strutture provvisorie

Previsto un periodo di circa 12 mesi.

**RISOLUZIONE**

Adozione di una prima serie di varianti al PR-NQC determinate dalle decisioni della procedura di adozione e approvazione, dalle modifiche del quadro legale e dalla progettazione esecutiva delle opere infrastrutturali.

## IL PIANO REGOLATORE IN VIGORE (PR-NQC)

---

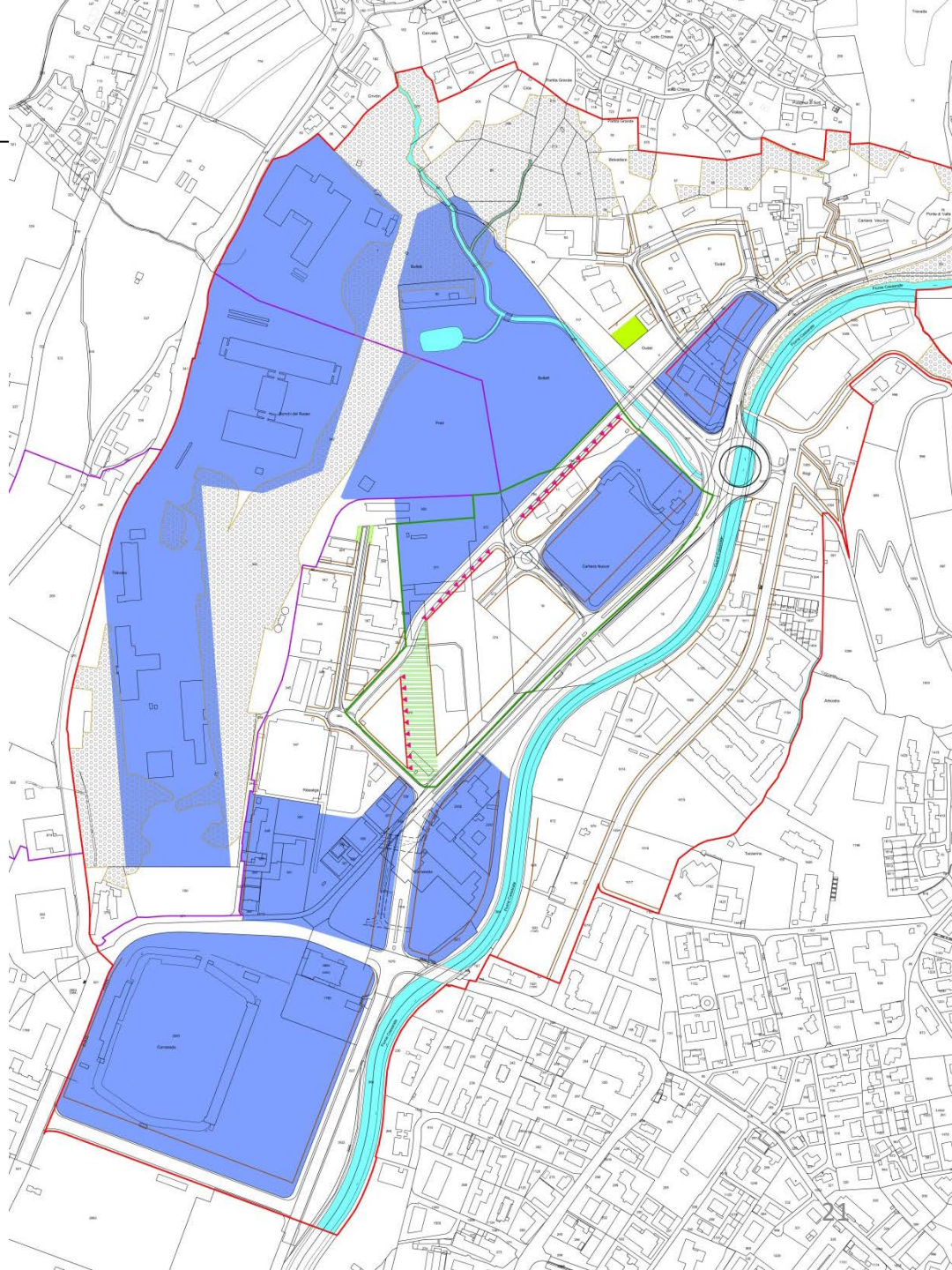
- **Il Piano regolatore PR-NQC è in vigore** dal 30 giugno 2010 e consultabile su [www.cornaredo.ch](http://www.cornaredo.ch)
- In sede di approvazione, il Consiglio di Stato ha apportato alcune modifiche d'ufficio e ha richiesto l'adozione di alcune varianti per temi puntuali concernenti le infrastrutture di smaltimento delle acque e del teleriscaldamento e in merito al rispetto dei disposti dell'OIF (inquinamento fonico)
- Il Consiglio comunale di Lugano, in sede di approvazione, ha richiesto l'esame successivo di 12 punti (dodecalogo NQC), in particolare l'inserimento di una maggiore quota di residenza nel comparto
- La legislazione federale entrata nel frattempo in vigore, impone la formalizzazione di nuove regole concernenti i piani di quartiere
- Febbraio 2015: inoltro da parte della Città della domanda di costruzione nella forma di Piano di quartiere (PQ) per un nuovo Polo Sportivo e degli Eventi (che potrà essere formalmente approvata solo con l'approvazione della variante di PR oggetto del Messaggio ora sottoposto al CC)





### Legenda

-  Perimetro PR-NQC
-  Linea di allineamento
-  Linea di arretramento
-  Fronte porticato (allineamento)
-  Area forestale
-  Fascia da mantenere libera e praticabile (piazza di giro)
-  Ambito di concentrazione del verde privato
-  Cannocchiale prospettico
-  Piani di quartiere obbligatori
-  Zona di interesse archeologico
-  Ambito di ricomposizione particellare (RP) obbligatoria





### PROGETTI CANTONALI

- 1 Campus Trevano
- 2 Viabilità principale + cicliste + spostamento DSU
- 3 Sistemazione idraulica e rinaturazione Cassarate
- 4 Piazza sul fiume
- 5 Spostamento poligono di tiro
- 6 Collegamento Campus - Nodo intermodale

### PROGETTI AGENZIA NQC

- 7 Sistemazione pratone di Trevano
- 8 Ricomposizione particellare
- 9 Acquisizione via al Chioso + strade di servizio comunali

### PROGETTI CITTÀ DI LUGANO

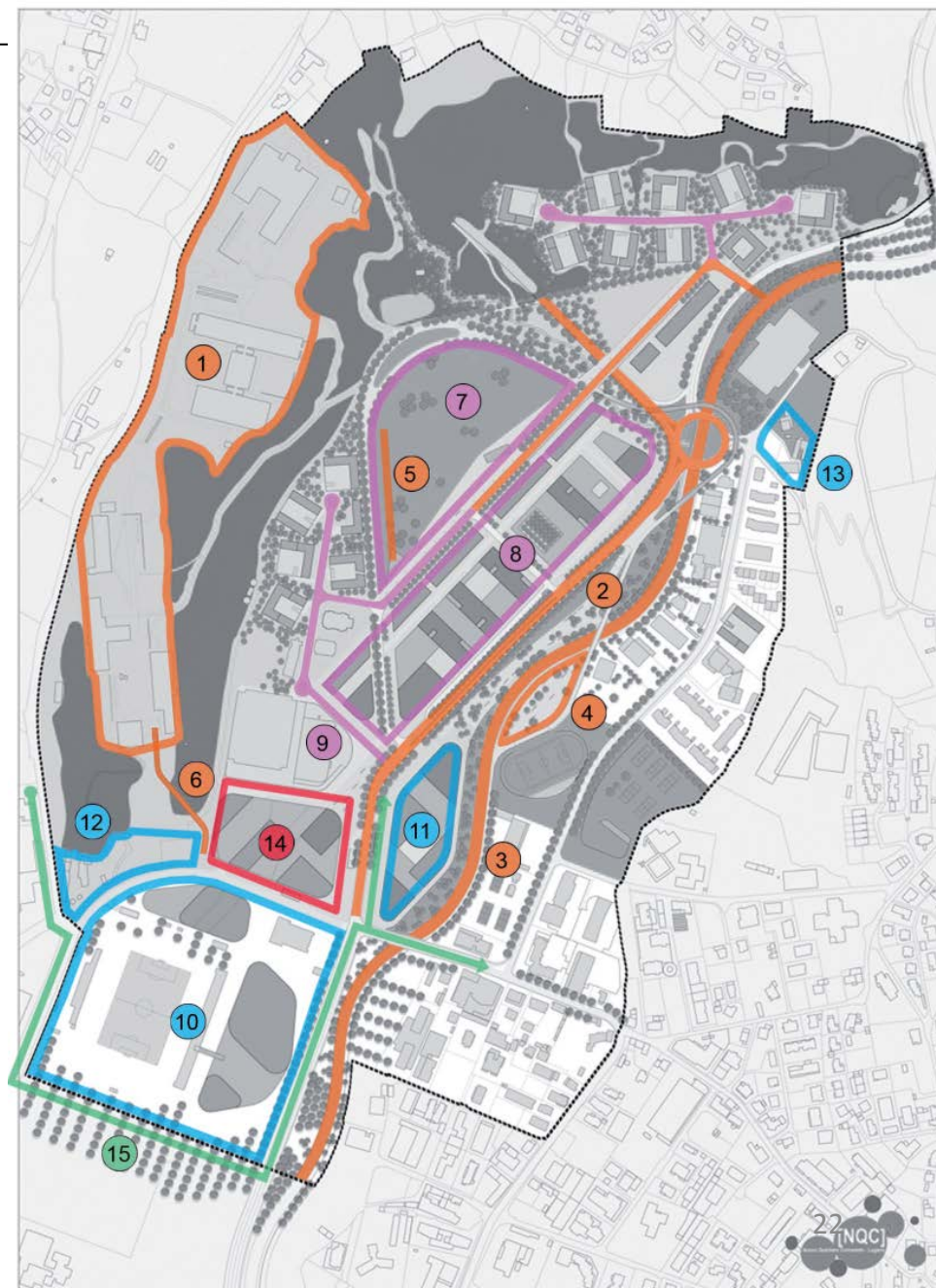
- 10 Polo sportivo e degli eventi
- 11 Polo fieristico-espositivo + spostamento DSU
- 12 Masseria di Cornaredo
- 13 Ecocentro

### PROGETTI PRIVATO/PUBBLICO

- 14 Nodo intermodale / PQ

### AIL

- 15 Rete teleriscaldamento AIL + infrastrutture



## ADEGUAMENTO DEL PR IN VIGORE (PR-NQC)

---

- dicembre 2015** L'Agenzia NQC ha trasmesso al Dipartimento del territorio gli atti delle Varianti per l'Esame preliminare previsto dalla legge.
- giugno 2016** Il Dipartimento ha rilasciato il proprio esame preliminare.
- luglio 2017** Consultazione pubblica delle Varianti presso i tre comuni.
- 2017** Nel corso del 2017 l'Agenzia NQC decide di procedere nel consolidamento formale delle varianti in **due fasi distinte**, demandando in un secondo tempo il tema delle quote residenziali, così da poter svolgere le necessarie verifiche tecniche in tempi compatibili con i progetti in corso (privati e pubblici).

**Il presente messaggio concerne la prima fase di variante PR NQC.**

# ADEGUAMENTO DEL PR IN VIGORE (PR-NQC)

---

## Contenuti principali della variante PR-NQC

- **stralcio dello strumento dei piani di quartiere facoltativi** (controllo di qualità edilizia tramite bonus/deroghe) sulla base della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)
- le modifiche del Piano direttore cantonale concernenti il **dimensionamento del nodo intermodale** con 600 posti auto per il Park+Ride;
- Stralcio vincolo pozzo di captazione Ruggì (zona AP9).

## Le varianti del PR-NQC si pongono quindi i seguenti obiettivi:

- la conformazione agli atti pianificatori di ordine superiore;
- l'adeguamento dovuto alle decisioni emerse in sede di procedura;
- la realizzazione del sistema viario sia di ordine regionale sia locale;
- l'integrazione del nuovo Polo Sportivo e degli Eventi (PSE);
- la semplificazione degli atti pianificatori.



## **MM 9755**

Richiesta di un credito di CHF 3'000'000.-- per il finanziamento dei costi di progettazione per l'affinamento del progetto Polo Sportivo e degli Eventi sino al progetto di massima, secondo la fase 31 SIA 112 e per la progettazione delle infrastrutture provvisorie delle fasi di cantiere.

Richiesta di un credito di CHF 350'000.-- per il finanziamento dei costi procedurali del concorso per investitori – gestori in procedura selettiva, secondo un modello di partenariato pubblico-privato (PPP) compresi gli indennizzi per eventuali mandati a specialisti negli ambiti immobiliare, sportivo, legale ed economico.

Richiesta di un credito di CHF 180'000.-- per il finanziamento di un concorso di progetto (o mandato parallelo) per lo sviluppo sull'area del Maglio di Canobbio di un centro sportivo (campi di allenamento per il calcio e pista di atletica).

## **MM 9752**

Sono adottate le varianti Fase1 al Piano Regolatore intercomunale di Cornaredo (PR-NQC).

**GRAZIE PER L'ATTENZIONE.**

