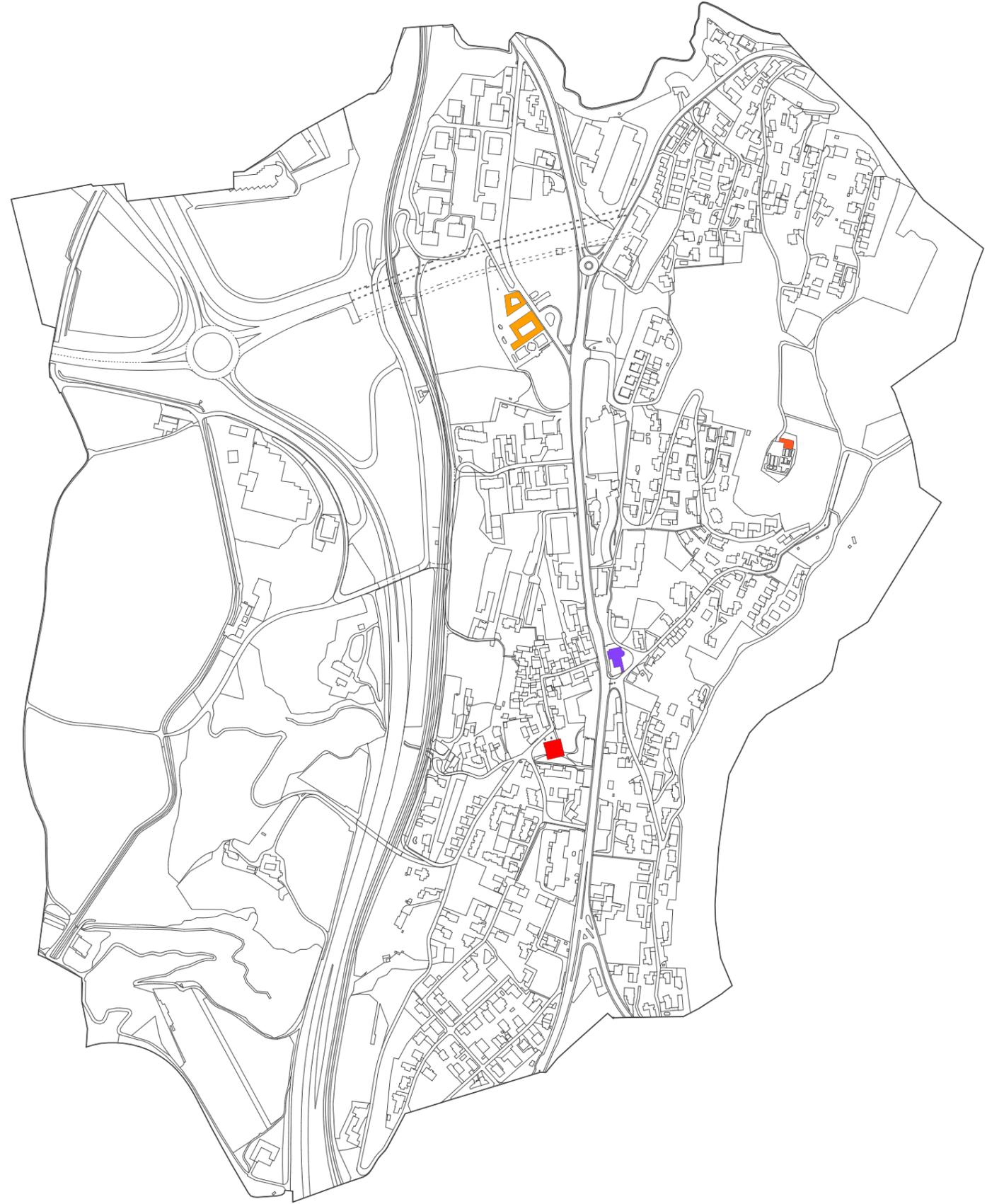


Comune di **Vezia**
MASTERPLAN
Settembre 2015



Sommario

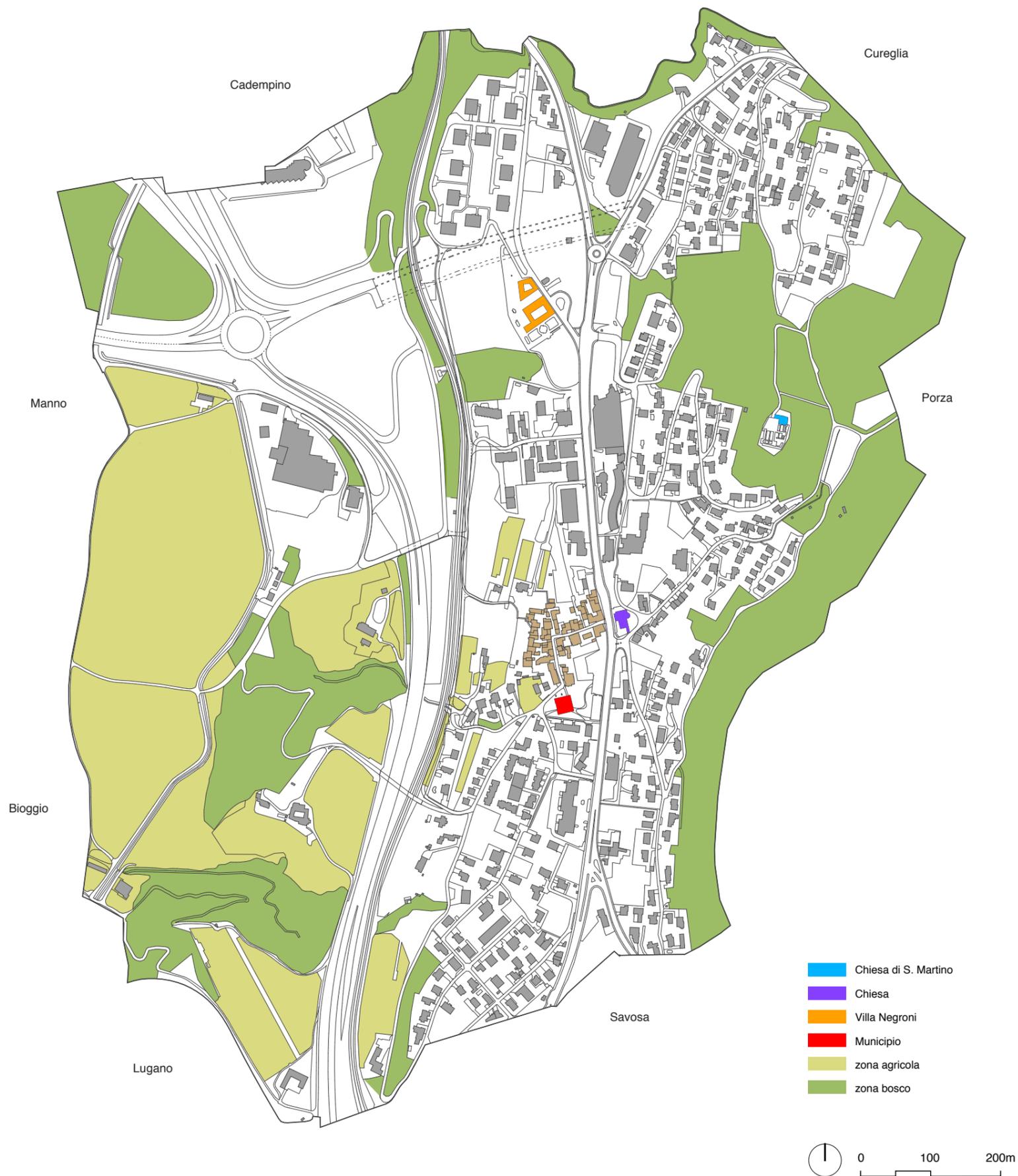
PREMESSA	1		
Piani e studi di ordine superiore	2		
Il progetto urbanistico “porta ovest”	3		
Nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di rango superiore	4		
LA VALLE DEL VEDEGGIO OGGI	5		
IL COMUNE DI VEZIA	6		
Lettura territoriale.....	6		
Principali temi da affrontare.....	6		
IL MASTERPLAN	7		
Obiettivi.....	7		
Temi urbanistici da sviluppare e tavola generale.....	8		
NUOVA CENTRALITÀ	9		
La Piazza in località Pradasc	9		
RIORDINO DESTINAZIONI D’USO	9		
Superfici commerciali su Via S.Gottardo.....	9		
Porta Nord con centro multifunzionale e Villa Negroni	9		
RIORDINO DI AREE INDUSTRIALI	10		
Area industriale in località Cascina e Prati dei Galli	10		
		RIQUALIFICA DI AREE	11
		L’area in località Furni.....	11
		L’area in località Lott	11
		TUTELA ED UTILIZZO DEGLI SPAZI LIBERI E DI SVAGO	12
		Parco delle scuole	12
		Parco Morosini e di villa Negroni	12
		La collina di S.Martino	12
		I campi sportivi	12
		NODI INTERMODALI	13
		La nuova stazione FFS a Vezia.....	13
		Rinuncia al Park & Ride	13
		RIORDINO DELL’INFRASTRUTTURA VIARIA	14
		Bretelle di accesso zona industriale.....	14
		Percorsi pedonali	14
		Riqualifica e moderazione di Via S.Gottardo.....	14
		Accesso al nuovo comparto in località Furni ed a villa Negroni	15
		Passerella su via S.Gottardo	15
		USO DEL MASTERPLAN	16

PREMESSA

Il Masterplan comunale è un progetto urbanistico su grande scala che pone le basi generali per lo sviluppo dell'intero comune. Esso individua i **temi urbanistici principali, ne esplicita le relazioni e indirizzi di sviluppo.** Il susseguente processo progettuale di dettaglio, di formazione delle singole parti del Piano regolatore, potrà così inserirsi in un discorso territoriale coerente ed esteso, nel contempo legato alla realtà urbana circostante e gestibile nei tempi propri (politici ed economici) di ogni singolo progetto.

Vezia presenta una situazione urbanistica complessa, al cui interno vi sono, da una parte, forti cambiamenti infrastrutturali dettati da logiche regionali e nazionali, e dall'altra parte, vi sono aree che devono trovare una risposta a questa logica di sviluppo infrastrutturale, e sulle quali è indispensabile intervenire in modo da definire uno sviluppo urbanistico unitario, coerente e di qualità.

È necessario dunque affrontare il tema dello sviluppo urbanistico attraverso un approccio progettuale capace di risolvere le varie tematiche grazie ad interventi puntuali di qualità, che siano connessi tra loro, e che siano in grado di creare le premesse e di dare impulso allo sviluppo di tutto il Comune, in un arco di tempo almeno ventennale.



Piani e studi di ordine superiore

Il piano direttore cantonale

Nell'allestimento del Masterplan di Vezia è bene considerare le tematiche generali dettate dal Piano Direttore Cantonale, quali:

- Patrimonio
- Vivibilità
- Rete urbana
- Mobilità.

È stato considerato il piano d'agglomerato del Luganese di seconda generazione (**PAL2**) che ha sviluppato diversi temi, alcuni dei quali interessano direttamente il comune di Vezia, altri che interessano i comuni limitrofi e la valle del Vedeggio:

- NODI INTERMODALI, in particolare Bioggio-Molinazzo, Vezia e Lamone-Cadempino.
- NPV, nuovo Polo Vedeggio
- Vedeggio Valley
- Porta Ovest
- TRAM, tratta Bioggio-Manno e Bioggio-Lugano.
- TILO, eventuali nuove fermate a Vezia, Camignolo e Torricella

--- area progetto Porta Ovest

● P+R

● Tilo - nuova fermata stazione Vezia

— TRAM - linea Bioggio-Manno e Bioggio Lugano



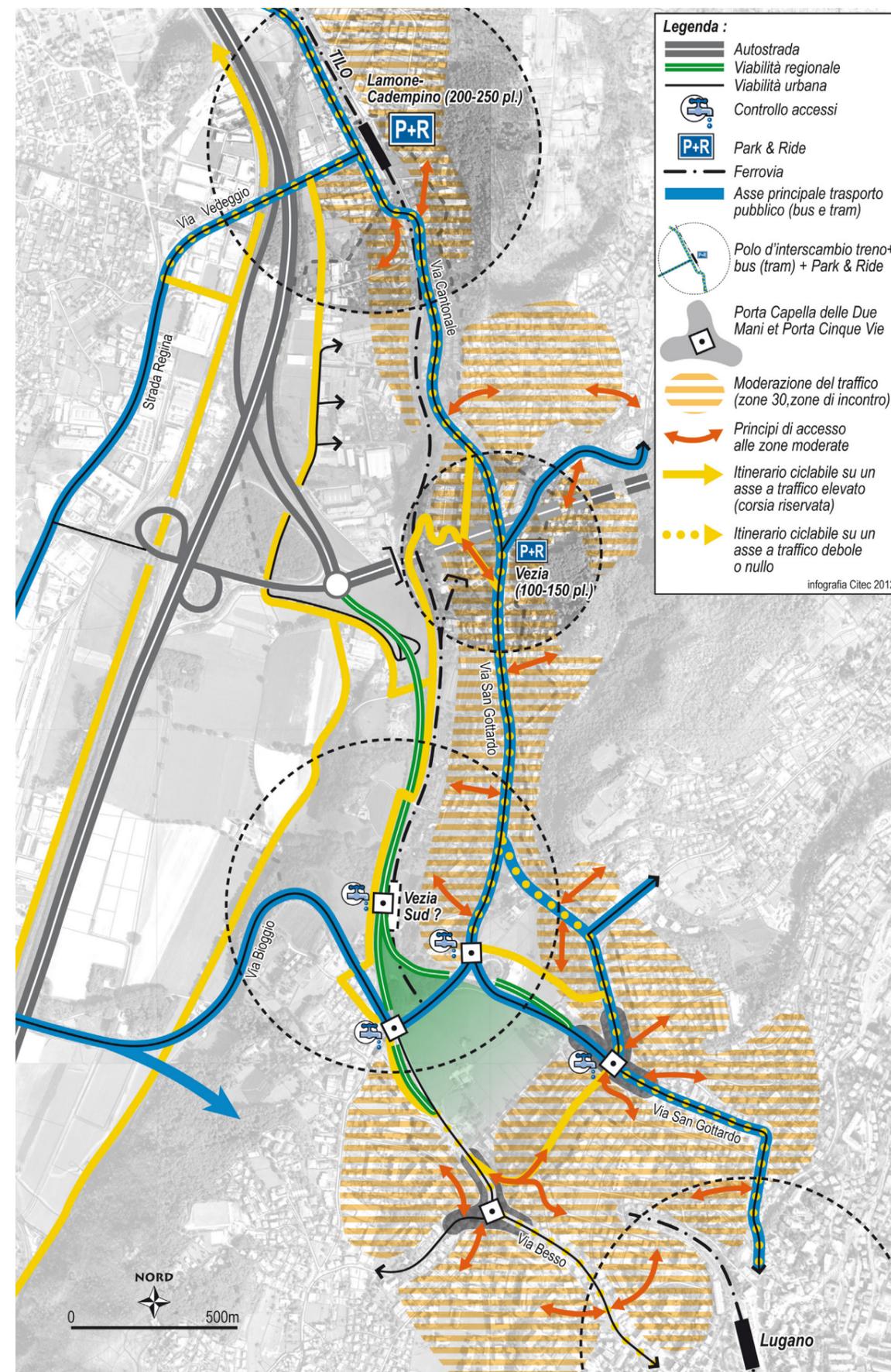
Il progetto urbanistico "porta ovest"

Il progetto urbanistico denominato "porta Ovest" del novembre 2012, ha avuto come obiettivo, quello di indicare gli indirizzi di sviluppo futuro (10-15 anni) per tutta l'area nord-ovest dell'agglomerato urbano Luganese, nella quale Vezia è inserita. In particolare all'interno di questo studio sono stati affrontati temi quali la riorganizzazione dell'infrastruttura viaria e la riqualifica urbana atta a valorizzare gli spazi pubblici e gli elementi storici e lo sviluppo di nodi intermodali.

I concetti urbanistici proposti dal progetto "porta ovest" sono sviluppati su di un'ampia scala territoriale e considerano tutta l'area ovest di ingresso alla città di Lugano, comprendendo i comuni di : Lugano, Massagno, Savosa, Vezia e Cadempino.

I temi principali, di interesse per Vezia, trattati all'interno di tale studio sono:

- **Intermodalità:** con un accenno ad una eventuale nuova stazione ferroviaria a Vezia e due Park & Ride proposti a Vezia e Cadempino.
- **Accessibilità:** Riordino degli accessi alla zona sportiva e industriale di Cadempino.
Riorganizzazione degli incroci Cinque Vie e Cappelle due Mani.
- **Riqualificazione viaria:** declassamento autostradale via di ingresso ovest a Lugano attraverso un concetto di Parkway. Riqualificazione di Via San Gottardo, a Vezia, orientata ad uno sviluppo urbanistico di densificazione urbana.
- **Elementi storici:** valorizzazione degli elementi storici (villa Negroni) ed integrazione nella maglia di percorsi e collegamenti.
- **Aree verdi:** Accentramento ed unificazione delle aree verdi.

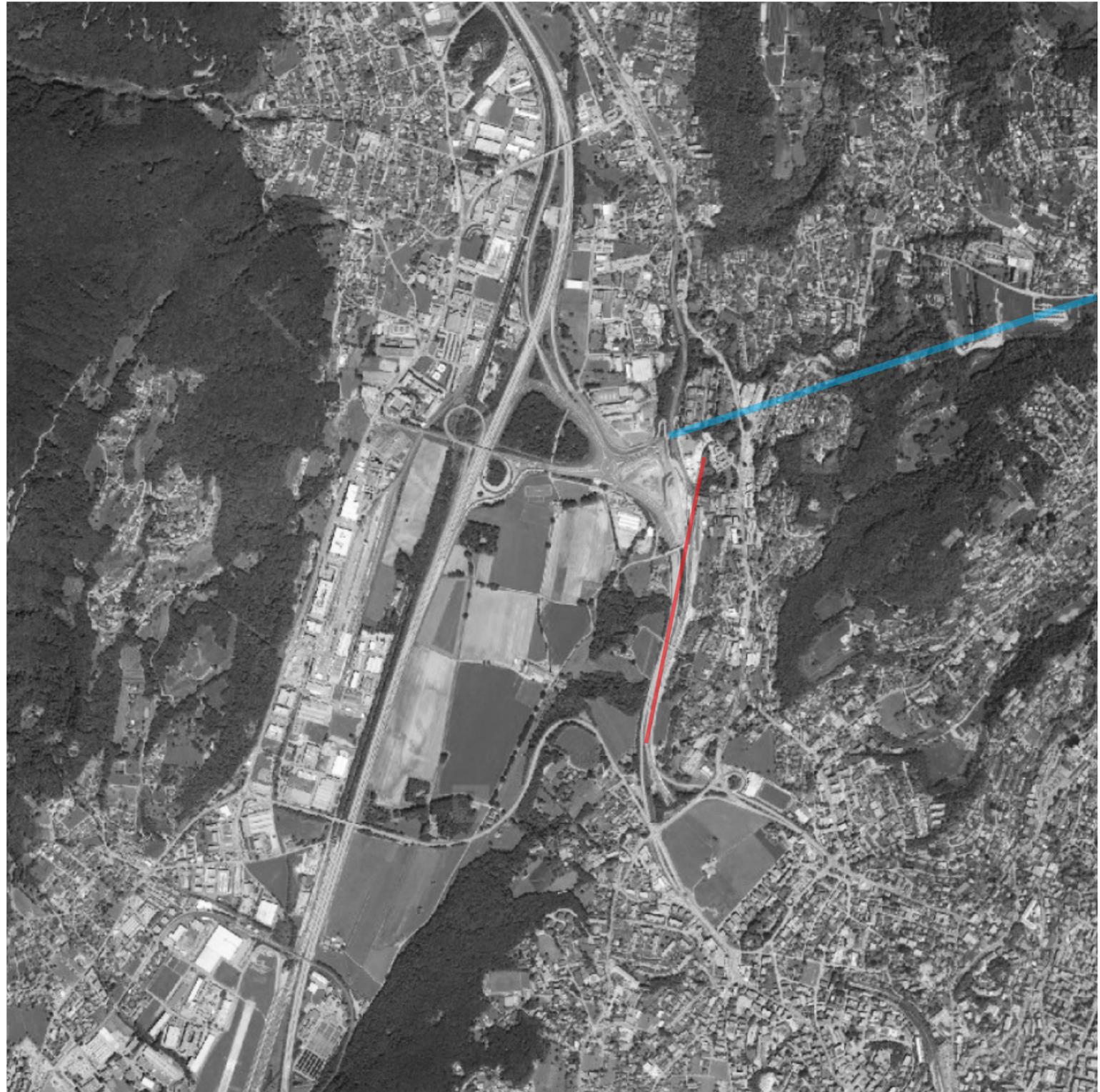


Nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di rango superiore

All'interno della logica di sviluppo urbanistico del Comune giocano un ruolo importante, da tenere dunque in considerazione, i progetti di:

- **ATG** (Alp Transit San Gottardo SA), con l'importante infrastruttura del portale di Vezia della galleria di base del Ceneri.
- **PTL** (Piano dei Trasporti del Luganese), il quale ha riordinato l'accesso nord alla città di Lugano attraverso il Tunnel-Veduggio-Cassarate.

Tali interventi hanno modificato la morfologia del territorio in cui si sono sviluppati, generando prospettive di miglioramento sia dell'edificazione residenziale a valle del nucleo che dell'accessibilità delle zone industriali di Vezia/Cadempino.



-  tratta ATG - portale Vezia
-  tratta PTL - tunnel veduggio-Cassarate

LA VALLE DEL VEDEGGIO OGGI

La Valle del Vedeggio è oggi una realtà urbana dinamica, con un grande potenziale di sviluppo anche economico, della quale fanno parte una cinquantina di Comuni. Essa è direttamente connessa con la città di Lugano ed è considerata il suo bacino di sviluppo più importante, con i pro ed i contro che ciò rappresenta. In tal senso si può parlare di **"prodotto Luganese"**, constatando che negli ultimi anni l'intera Valle ha subito un processo di sviluppo territoriale ancora oggi in continua evoluzione:

- Dal punto di vista **demografico**, si è assistito ad un dislocamento della popolazione che dal centro della città ha invaso le aree sub-urbane
- Dal punto di vista **economico**, si è assistito allo spostamento di attività del settore terziario da Lugano verso il Vedeggio (per il momento, verso il Basso Vedeggio in particolare).
- Dal punto di vista delle **infrastrutture**, si è assistito allo sviluppo di progetti stradali importanti e di grandi generatori di traffico, che hanno creato, a livello ambientale, delle situazioni a volte conflittuali.

Inoltre, è importante considerare che, sia all'interno della valle del Vedeggio che su tutto il territorio circostante, vi sono in atto processi di aggregazione tra comuni, i quali determinano cambiamenti in termini di esigenze e sviluppo urbano.

I temi del Masterplan si confrontano e tengono in considerazione la logica di sviluppo generale della valle del Vedeggio.



IL COMUNE DI VEZIA

Lettura territoriale

I confini di Vezia (vedi pag. 1) si estendono (*asse est-ovest*) dalla piana del Vedeggio dove vi sono per lo più zone agricole, ma anche aree industriali, fino alla collina soprastante la piana, dove si trova il tessuto urbano vero e proprio. Ancora più sopra vi è la collina di S.Martino che rappresenta un importante elemento di disegno del paesaggio. Vezia, presenta una grande **complessità urbana e infrastrutturale**, data innanzitutto dalla propria posizione, che la rende una realtà suburbana, direttamente connessa con la città di Lugano, della quale diviene un'appendice. Attraverso l'infrastruttura autostradale da una parte e la Via S.Gottardo dall'altra, Vezia rappresenta e definisce la "porta ovest" dell'agglomerato Luganese. La destinazione prevalente è quella residenziale. Vi è però anche un'importante presenza di attività commerciali e di grandi superfici di vendita, fortemente sviluppate su Via S.Gottardo, le quali interessano oltre a Vezia anche i comuni limitrofi. Vi sono inoltre all'interno del tessuto urbano del paese due grandi aree "verdi" dal forte valore aggregativo e di svago: il polo scolastico situato al centro del paese ed il parco di Villa Negroni, che con la sua villa arricchisce la sostanza storica del Comune. Il nucleo, di dimensioni contenute, rappresenta una preesistenza urbana legata alla logica storica della coltivazione dei campi sulla piana del Vedeggio.

Principali temi da affrontare

A livello urbanistico le tematiche principali da affrontare sono le seguenti:

- **Il traffico motorizzato** su via S.Gottardo, con un volume di transito medio di 24'000 veicoli/giorno con dei picchi fino a 2'000 veicoli/ora nelle ore di punta serali.
- **La mobilità lenta**, che trova difficoltà di svolgimento sia interno tra i vari comparti che di attraversamento dell'arteria principale Via S.Gottardo.
- **Le aree edificabili**, di cui ve ne è ancora di importanti comparti non edificati, che rappresentano un grande potenziale di sviluppo del comune.
- **Le prospettive** aperte dalle importanti nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di riassetto delle porte di entrata della città di Lugano.



IL MASTERPLAN

Obiettivi

Gli obiettivi del Masterplan sono i seguenti:

- indicare la via per uno **sviluppo territoriale** ordinato, al passo con i tempi e dimensionato sulle potenzialità del comune di Vezia, attraverso la riqualifica degli insediamenti, supportata da nuovi spazi pubblici primari e nuove reti infrastrutturali.
- Sviluppare concetti di **densificazione** urbana, per rafforzare il rapporto tra essa ed il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale.

“ Densificare, non vuol dire solo costruire o “ cementificare”, ma anche pensare a nuovi spazi urbani, determinati da nuovi contenuti che dovranno rapportarsi alla logica di sviluppo futuro, in maniera che vi sia relazione tra essi e la dinamica di vita del paese. Densificare risulta essere un esercizio positivo quando la qualità del costruito si trasmette in altrettanta qualità delle relazioni sociali che vi si sviluppano “.

- sviluppare un concetto di **centralità** che possa definire una nuova qualità urbana, riconoscibile e con una propria identità.
- rafforzare la qualità degli **spazi pubblici** dalla valenza di aggregazione sociale e favorire la tutela degli spazi liberi naturali.
- Valorizzare i comparti finora destinati a zona industriale, attraverso una riconversione di zone od una promozione della qualità degli insediamenti industriali.
- Definire nuovi elementi di **mobilità pubblica e pedonale** atti a integrare in maniera efficiente la rete infrastrutturale esistente e servire meglio tutti i comparti del comune di Vezia.

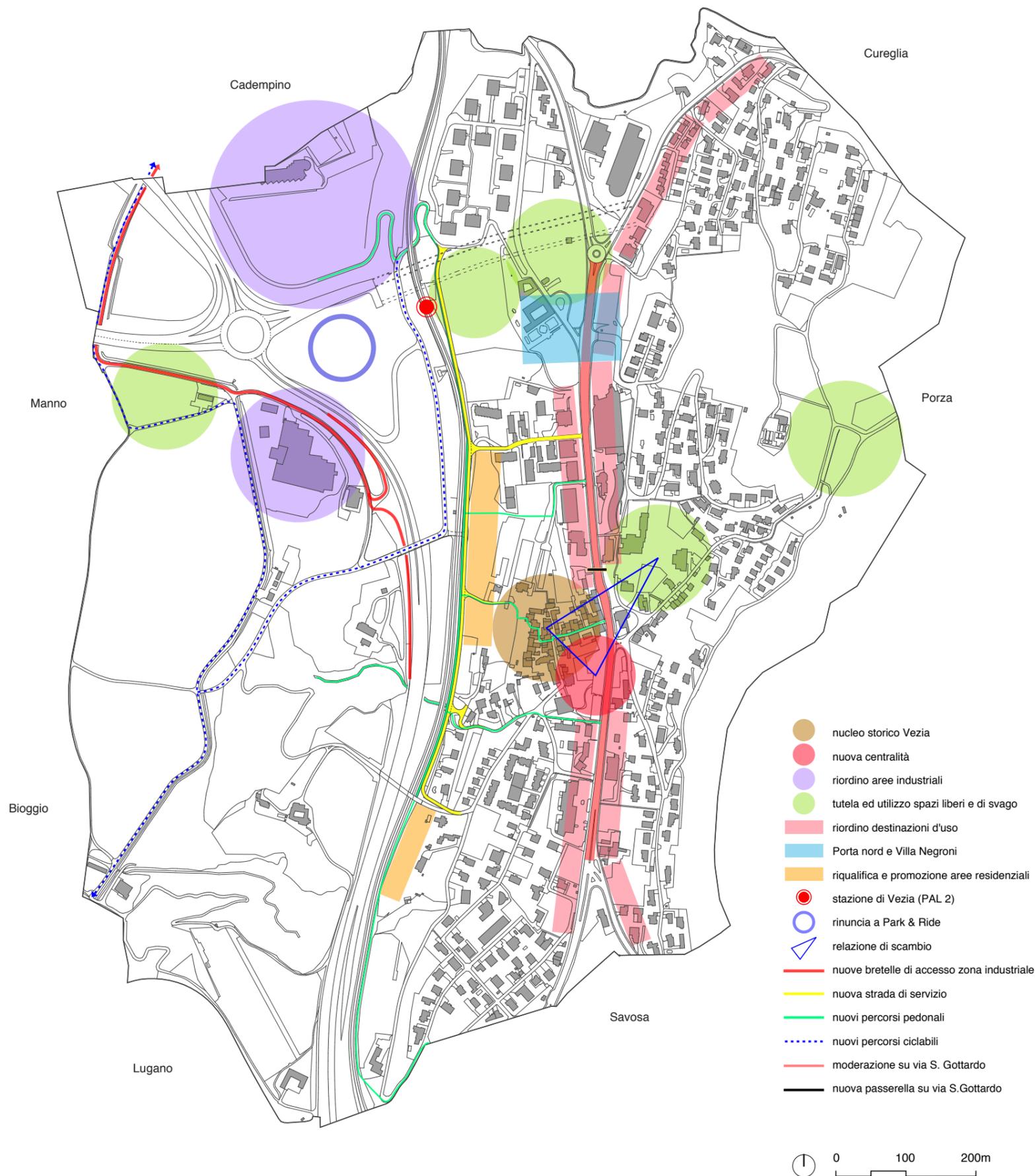
Temi urbanistici da sviluppare e tavola generale

Il Masterplan propone di sviluppare i seguenti temi urbanistici:

- Nuova Centralità
- Riordino destinazioni d'uso
- Riconversione di aree industriali
- Riqualifica e promozione di aree residenziali
- Tutela e utilizzo degli spazi liberi e di svago
- Nodi intermodali
- Riordino dell'infrastruttura viaria

Di fianco è illustrata la tavola generale di Masterplan, nella quale sono evidenziate le aree interessate ai singoli temi urbanistici..

Ai capitoli seguenti i temi sono trattati i in rapporto alla loro ubicazione, alla destinazione d'uso, alla previsione di sviluppo futuro ed al disegno globale di Vezia.



Nuova Centralità

La Piazza in località Pradasc

1. Creare una "nuova" centralità, attraverso uno spazio pubblico principale (*Piazza*), contribuisce a definire una connessione diretta tra gli edifici e le aree più rappresentative del paese, generando dunque una relazione/interazione tra esse che, in termini di vita quotidiana, può apportare nuova qualità e identità.

Riordino destinazioni d'uso

Superfici commerciali su Via S.Gottardo

2. È necessario affrontare il tema delle superfici commerciali disposte lungo "l'arteria vitale" rappresentata da Via S.Gottardo, in modo da regolamentare e limitare la loro proliferazione, in rapporto alla qualità di urbanizzazione della via stessa e di reali necessità della popolazione, sia in termini di traffico generato che in termini di qualità spaziale ed estetica.

Porta Nord con centro multifunzionale e Villa Negroni

3. Dove oggi vi è il posteggio del Centro commerciale Manor, e come da esito di studi promossi dal Cantone, potrebbe trovare posto un nuovo edificio di definizione della Porta nord di Vezia (e della cintura di Lugano) con destinazione per servizi, uffici, commercio. Varrà la pena inserire anche destinazioni sinergiche a quelle di formazione, presenti presso il centro studi di Villa Negroni, che occorrerà a sua volta poter ampliare. Sarà pure integrabile un posteggio di al massimo 300 posti auto totali, al servizio dell'intero comparto, compatibilmente con le ambizioni di sviluppo del traffico pubblico.



Riordino di aree industriali

Area industriale in località Cascina e Prati dei Galli

4. Il comparto in località Cascina è oggi in parte destinato ad attività industriali ed in parte è stato reso all'agricoltura, dopo conclusione dei lavori di scavo della galleria Veduggio-Cassarate. Questo comparto rappresenta la testata della più vasta area industriale sita su territorio di Cadempino.

Un po' più a sud e più isolato, vi è il comparto industriale denominato Prati dei Galli.

Per quanto riguarda Cascina, l'obiettivo è di completare il comparto artigianale/industriale di Vezia/Cadempino attraverso un progetto di qualità urbana e paesaggistica, che coinvolga anche i terreni resi all'agricoltura.

Si propone di definire i limiti del comparto industriale/artigianale in modo da sviluppare una spazialità capace di coniugare l'aspetto funzionale all'aspetto qualitativo dell'intera area. In questa logica di completamento, vista la posizione particolare dell'area in oggetto, che è la parte terminale in direzione sud dell'intero comparto ed è il fulcro di un nodo viario molto importante (tunnel Veduggio-Cassarate), si potrebbe prevedere l'inserimento di un oggetto di "testata" (un volume più alto rispetto agli altri presenti nel comparto) capace di riflettere e denunciare a livello territoriale la presenza della zona industriale, ma anche di definire il portale ovest della galleria Veduggio-Cassarate e quindi, in definitiva, di preannunciare l'ingresso alla città (agglomerato) di Lugano, in provenienza dallo svincolo autostradale nord.

Del resto, proprio in questo punto è in previsione un accesso stradale diretto all'intera zona (vedi pto. 13, pagina 14).

Il comparto industriale sud, Prati dei Galli, non è invece opportuno che venga ulteriormente ampliato.

L'ampliamento della zona industriale di Cascina dovrà avvenire in conformità ai recenti dettami federali relativi al dimensionamento delle zone edificabili.



Riqualifica di aree

L'area in località Furni

5. Al disotto del nucleo, sul versante ovest, vi è una vasta area residenziale, in parte edificata ed in parte (*lungo la ferrovia*) non ancora edificata ed inserita nel PR in Vigore come zona soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio. Per Vezia quest'area rappresenta un'occasione (*in termini urbanistici*) da non sprecare, al fine di inserire un nuovo quartiere urbano, supportato dalla eventuale futura stazione Tilo, che possa dialogare con il tessuto urbano esistente e rapportarsi alla scala del comparto del "Luganese" attraverso un'edificazione ordinata e compatta generatrice di spazi pubblici di qualità. Un buon numero degli obiettivi che si vogliono individuare a poi raggiungere grazie al Masterplan (vedi pag. 7) potrebbero essere sviluppati proprio in questo comparto. In particolare l'obiettivo di densificazione di qualità e parallelo sviluppo di spazi pubblici, in una realtà con forte potenziale di aggancio alla mobilità pubblica. In questa ottica, per permettere il raggiungimento di obiettivi ambiziosi che preludono ad un aumento dell'attrattività e del valore del comparto, occorrerà istituire un perimetro di Zona di Pianificazione.

Si tenderà ad una destinazione d'uso "intensiva per l'abitazione", vale a dire abitativa e per la produzione di beni e servizi compatibili con l'ambiente abitativo (vedi linea guida per il Regolamento edilizio, DT, dicembre 2014, pag 23).

L'area in località Lott

6. In questa visione può rientrare anche l'area in località Lott, liberata dai tralicci dell'elettrodotto. La destinazione sarà però maggiormente residenziale ed estensiva.



Tutela ed utilizzo degli spazi liberi e di svago

Per mantenere alto il livello della qualità di vita è importante avere spazi liberi e di svago di prossimità, cioè raggiungibili dalla popolazione in poco tempo, sia a piedi che in bicicletta. Si tratta di spazi per l'uso quotidiano, per attività quali il gioco, il riposo o lo sport, che assumono ulteriore valore aggiunto se diversificati tra di loro e se ben distribuiti nel territorio.

Parco delle scuole

7. La grande area verde delle scuole, sita nel centro del paese, rappresenta un elemento dal grande valore aggregativo, educativo e per lo svago, che si contrappone alla forte presenza della strada cantonale. Essa dovrà essere maggiormente integrata con il nucleo e con le altre parti del paese, in modo tale da rafforzare il concetto di centralità proposto al punto 1, pag. 9.

Parco Morosini e di villa Negroni

8. I parchi Morosini e villa Negroni rappresentano un valore paesaggistico, di aggregazione e qualità urbana che si potrà e dovrà relazionare con lo sviluppo della Porta Nord (centro multifunzionale e Villa Negroni, vedi punto 3 pag. 9)

La collina di S.Martino

9. La collina di S.Martino, con la chiesa e le bolle, è una zona a tutela del paesaggio di importanza cantonale, segnalata nel Piano Direttore. Dovrà mantenere la caratteristica di area per la contemplazione paesaggistica e per questo occorrerà promuoverne la tutela e l'integrazione nella rete delle percorrenze lente, risolvendo altrimenti l'attuale transito dei veicoli a motore.

I campi sportivi

10. I campi sportivi di Vezia assumono importanza anche quale porta di accesso alla vasta area agricola posta sulla piana del Vedeggio, con la sua rete di strade agricole utilizzate anche per lo svago. L'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale potrà essere migliorata, dando nuovo impulso al comparto, grazie al un nuovo concetto di servizio delle zone industriali di Vezia-Cadempino (vedi punto 13, pag. 14).



Nodi intermodali

La nuova stazione FFS a Vezia

11. Il Piano Direttore (PD), indica una possibile nuova stazione ferroviaria (*stazione Tilo*) lungo il tratto rettilineo sito sotto il nucleo di Vezia. Il progetto porta Ovest proponeva due diverse ubicazioni per tale stazione, una più vicina alle scuole di Savosa ed una più centrale rispetto al nucleo di Vezia. La prospettiva di una nuova stazione è sicuramente interessante sia dal profilo urbanistico che in termini di qualità di vita. La nuova stazione può essere vista come elemento di migliore raggiungibilità della vicina area industriale, e come formidabile elemento di sviluppo efficiente della Porta Nord (vedi punto 3, pagina 9) e del comparto residenziale intensivo in località Furni (vedi punto 5, pagina 11).

Rinuncia al Park & Ride

12. Il Piano direttore (PD), all'interno della scheda M3 del PTL (*piano dei trasporti del luganese*) prevedeva all'interno dell'area urbana di Vezia un nuovo Park&Ride, quale elemento infrastrutturale al servizio del tessuto urbano del comparto "Luganese". Questa concezione di gestione della mobilità può oggi ritenersi superata, dato che la rete autostradale non regge più il volume di traffico che potrebbe essere interessato da una simile infrastruttura. Il Masterplan propone dunque di abbandonare la proposta di insediamento di un autosilo sul territorio di Vezia.



Riordino dell'infrastruttura viaria

Bretelle di accesso zona industriale

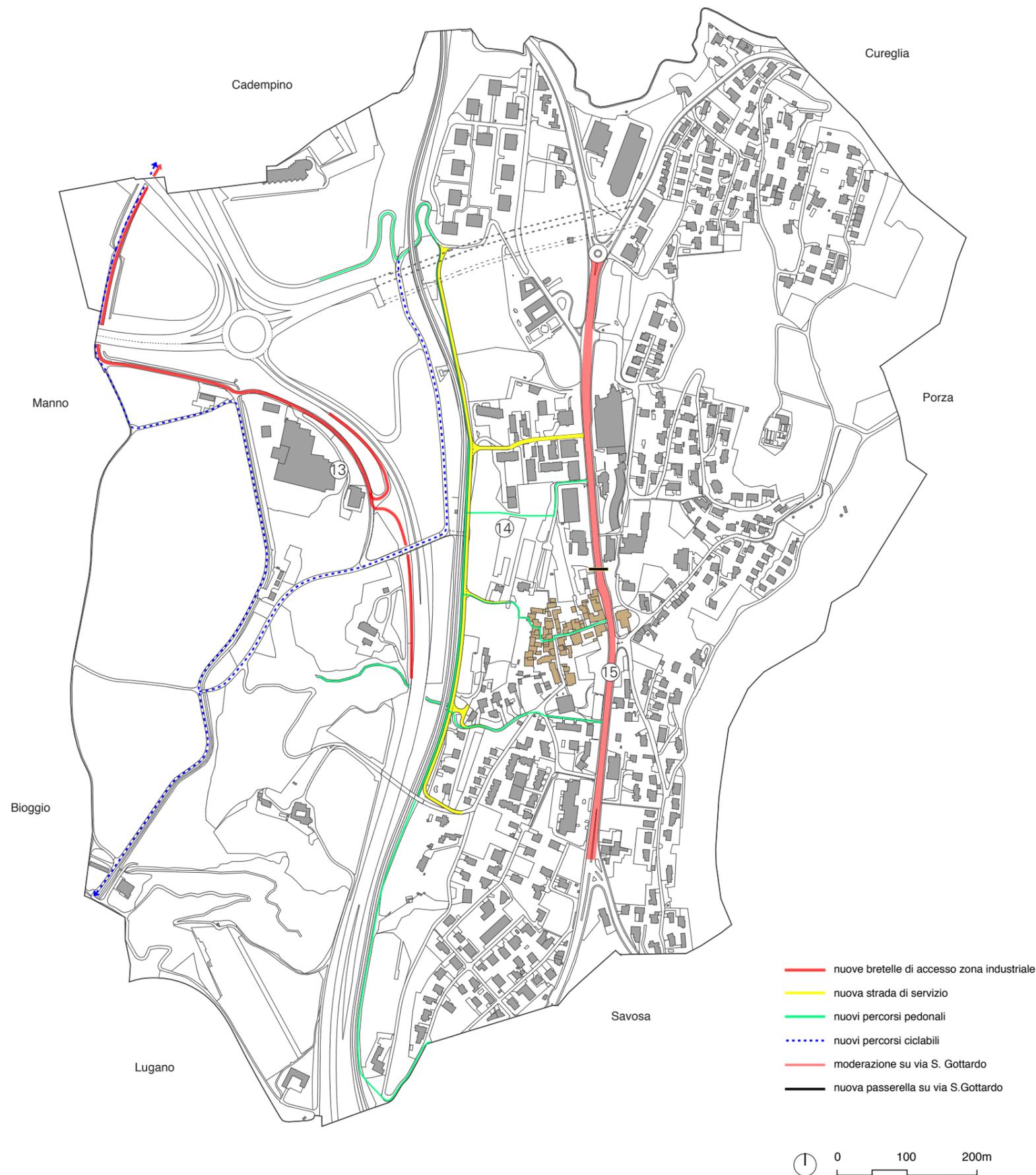
13. È necessario e possibile migliorare l'accesso al comparto industriale/artigianale di Vezia/Cadempino, attraverso un nuovo concetto viario (vedi anche: *studio di concetto funzionale per l'accesso ai comparti industriali/artigianali di Vezia-Cadempino – studio ing. Allievi, 3 febbraio 2014*) che, sfruttando parte delle strade di servizio del cantiere Alpransit, preveda nuove bretelle di accesso allacciate allo svincolo autostradale di Lugano nord. Tale progetto sgraverebbe l'attuale strada di accesso alla zona industriale di Cadempino, la via Cantonale a Vezia e permetterebbe di migliorare l'accessibilità pedonale del campo sportivo (vedi punto 10, pagina 12).

Percorsi pedonali

14. È anche necessario e possibile migliorare la rete di percorsi pedonali atti a connettere la nuova stazione (punto 11), il nuovo quartiere Furni (punto 5) e le aree di svago (punti 7, 8, 9 e 10). Insomma, una rete che permetta di riconoscere Vezia come un luogo di facile e sicura mobilità, alla portata di tutte le fasce d'età e promotrice della qualità di vita urbana..

Riqualifica e moderazione di Via S.Gottardo

15. Nell'ottica di sviluppo del comune, è necessario ripensare la Via S. Gottardo, attraverso un intervento di moderazione del traffico, affinché l'attuale percezione di cesura tra i quartieri di Vezia si trasformi in un elemento di connessione tra essi. Questa moderazione anche importante premessa per lo sviluppo dei punti 1, 2 e 3, pagina 9.

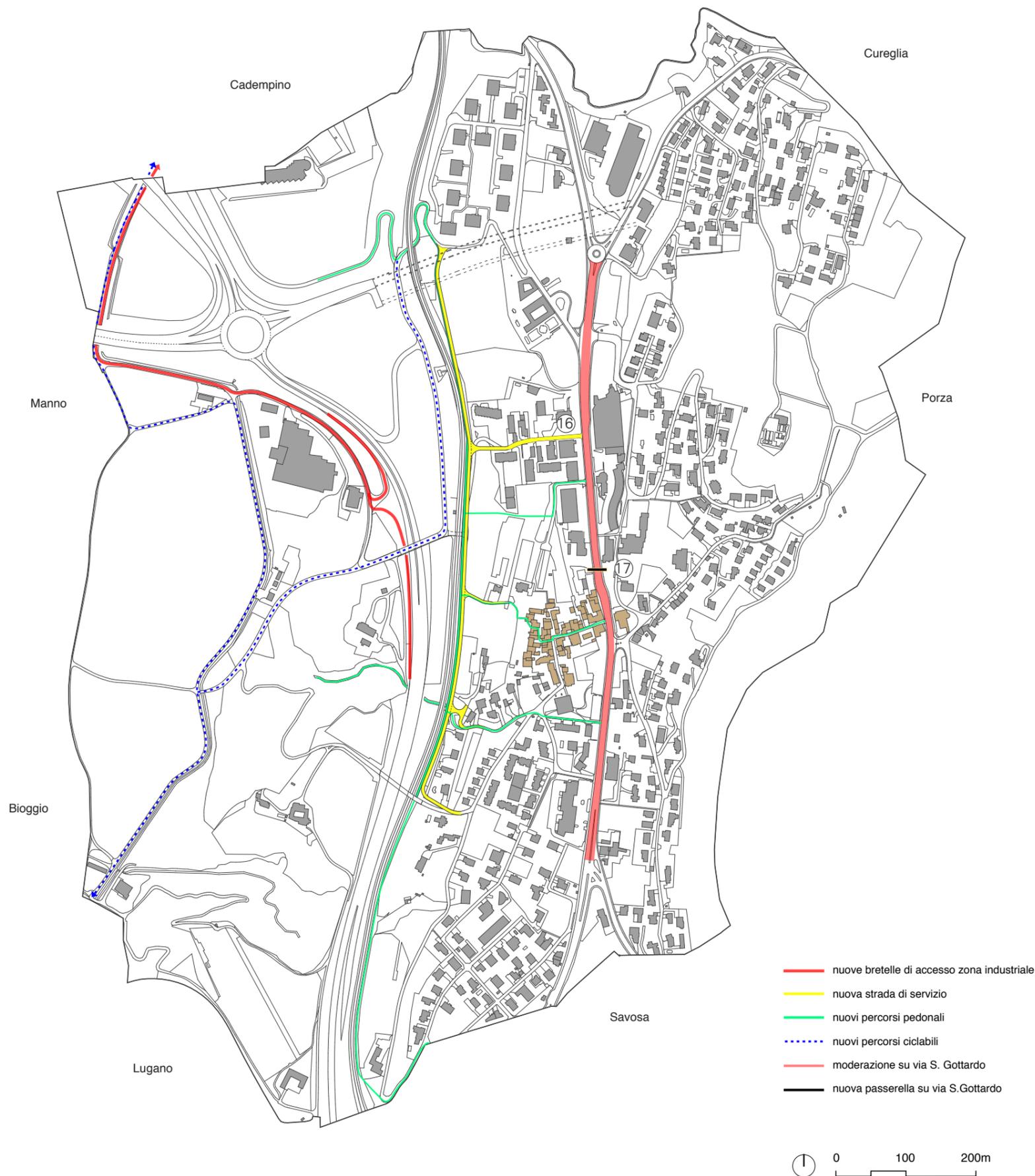


Accesso al nuovo comparto in località Furni ed a villa Negrone

16. L'accesso all'area edificabile in località Furni (punto 5) ed alla parte bassa del comparto di villa Negrone (punto 8, ma anche 3) dovrebbe avvenire da via Cà del Caccia, che si innesta direttamente su via S.Gottardo. Anche questa proposta beneficerà notevolmente dall'attuazione della moderazione del traffico su via S.Gottardo (punto 15).

Passerella su via S.Gottardo

17. Oltre alla moderazione del traffico, e per favorire ulteriormente gli utenti più deboli, si potrebbe prevedere una passerella pedonale che attraversando via S.Gottardo connetta direttamente il parco delle scuole (punto 7) con il nucleo e la nuova piazza Pradasc (punto 1).



USO DEL MASTERPLAN

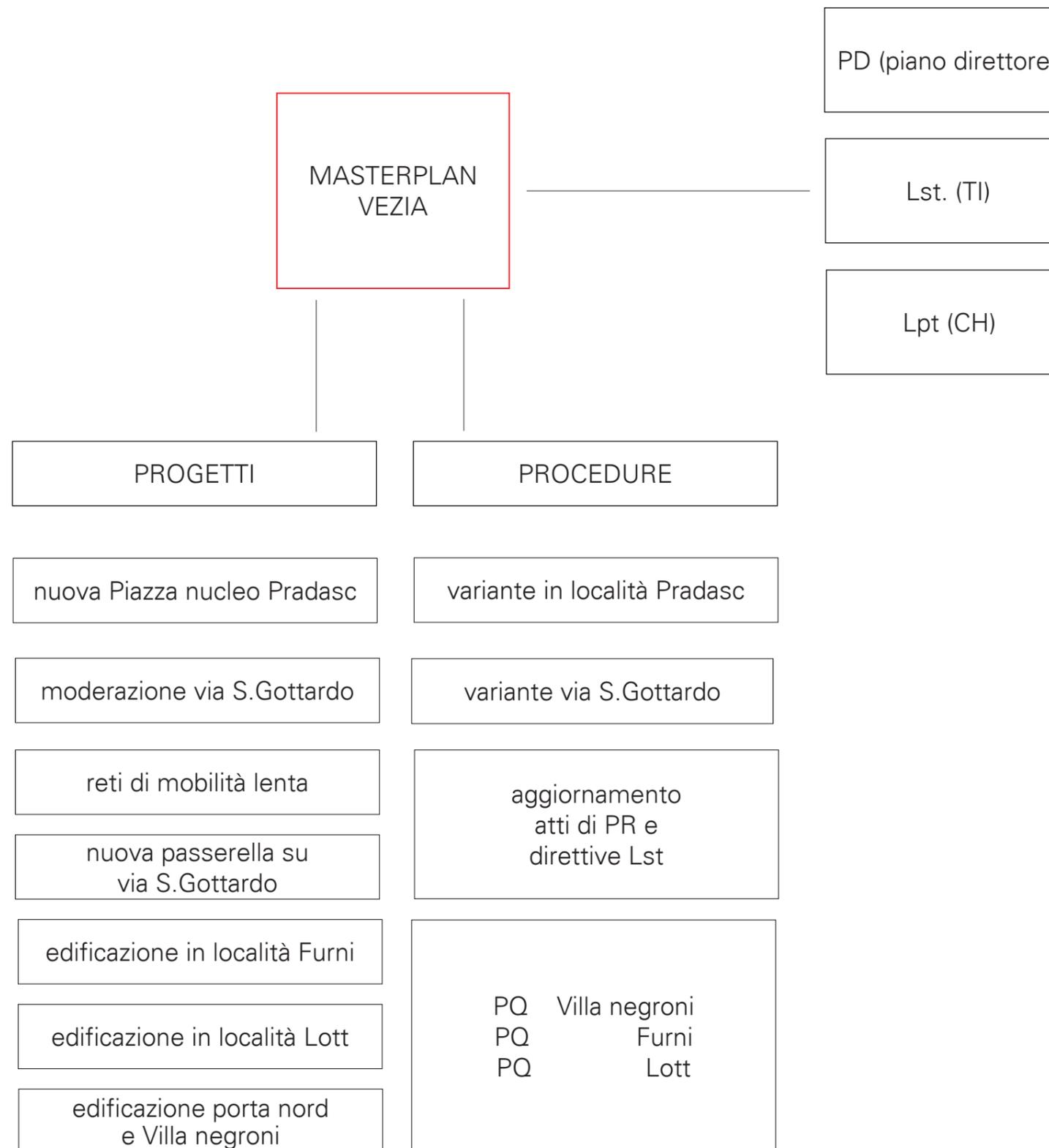
Il Masterplan rappresenta uno studio di base sul quale sviluppare la futura pianificazione del territorio (art. 18 cpv. 2 Lst).

Il Masterplan oggetto di questo documento:

- Analizza la situazione paesaggistica e urbanistica attuale;
- Fissa obiettivi per uno sviluppo efficiente e sostenibile del territorio comunale;
- Indica e propone i temi urbanistici sui quali riflettere e lavorare;
- Individua i siti e le aree in cui si potrà dare risposte a livello pianificatorio in rapporto ai temi ed al futuro sviluppo del comune;
- Permette di studiare, successivamente e nel dettaglio, nuovi progetti puntuali in modo che siano legati tra loro, con motivazioni coerenti e riferiti alla più ampia logica comunale e regionale;

Il Municipio ha di recente promosso anche altri studi di base, come il Piano energetico comunale, che pure potranno apportare spunti di valenza territoriale.

Come proposto dallo schema illustrato, il Masterplan permette di affrontare con coerenza territoriale ed urbanistica una serie di approfondimenti tematici. Questi potranno a loro volta trovare compimento tramite procedure di aggiornamento del Piano regolatore suddivise nel tempo secondo necessità e secondo una programmazione condivisa a livello politico ed economico.



Comune di **Vezia**

MASTERPLAN

Settembre 2015