

Concorso Pianscairolo – Relazione di progetto

## Fil Rouge



## Contenuto

Concorso Pianscariolo – Relazione sul Progetto	1
Contenuto	2
Pianscariolo – Un nuovo quartiere urbano	3
Gli elementi del piano urbanistico	4
Il traffico	6
Il Paesaggio	7
L'economia	7
Contenuti pianificatori	5
Attuazione del piano	10



## Pianscariolo – Un nuovo quartiere urbano

Oggi a Pianscariolo troviamo, presenti alla rinfusa, elementi urbani e paesaggisti alle diverse scale. Nuclei abitativi antichi, abitazioni plurifamiliari, case unifamiliari e infrastrutture, scuole ed altri edifici pubblici, centri commerciali di grande estensione e negozi, edifici ed aree per il tempo libero. Ma anche, troviamo spazi naturali che è opportuno e necessario tenere in considerazione, boschi, corsi d'acqua, ed in definitiva il lago. Questo complesso sistema dà luogo ad un ambito spaziale particolare che propone, in situ e sin da ora, sia i contenuti fondamentali e funzionali, sia quelli di riferimento e di identificazione adatti ad assumere quei mutamenti e quei ritocchi aderenti ad una realtà futura, che siano in grado di dare avvio ad una fase urbana che chiameremo conclusiva. Quella fase per intenderci, capace di esprimerne la vocazione attuale. Cioè quella di fare di questo luogo particolare della periferia luganese un quartiere efficiente, appropriato e ad alto contenuto urbanistico della città.

L'edificazione odierna a carattere architettonico introverso testimonia la sua importanza nel concerto della città, una rilevanza la cui peculiarità non va capovolta o assimilata ad altre realtà tanto per inseguire ideali di urbanesimo modaiolo. Semmai, noi riteniamo, essa andrà tradotta con attenzione in presenza estetica. Il progetto che presentiamo propone dunque di far crescere e di consolidare la natura ancora, per così dire adolescenziale, di questo pezzo di città. Il comparto del Pianscariolo tuttora in via di sviluppo, va affrontato con l'obiettivo esplicito di migliorarne le qualità presenti, per raggiungere ed ottenere in un futuro prossimo, quel carattere di pieno sviluppo proprio di un quartiere cittadino per così dire adulto.

Di conseguenza il nostro intervento prevede la valorizzazione delle specificità locali, siano esse territoriali, urbanistiche, economiche o culturali, alla ricerca insistita e chiara di un carattere urbano che sia specifico di una identità particolare. Sono questi i caratteri urbanistici e architettonici che, noi riteniamo, consentiranno a Pianscariolo di divenire, a pieno titolo, un quartiere rappresentativo della città. Si

opererà dando ordine al luogo, formando quelle gerarchie urbane oggi assenti, determinando e sceverando quei luoghi capaci di costituire poli di attrazione a valenza cittadina che siano di riferimento per la collettività. Un'idea di città dunque sostenuta dalla creazione di spazi urbani qualificati, con diversi tipi di percorrenze, viali di scorrimento per il trasporto individuale, strade di quartiere, sentieri pedonali e ciclabili. Elemento generatore determinante del quartiere sarà l'asse del trasporto pubblico, un elemento urbano rivolto al futuro, che vuole sottolineare la vocazione sostenibile del quartiere e quella di una regione metropolitana ad alto valore paesaggistico, come è quella del luganese.

In definitiva abbiamo disegnato un'idea di città che, utilizzando per contaminazione gli strumenti già presenti in situ, vuole dare luogo con altri strumenti appropriati, ad un quartiere cittadino che sia denso di avvenimenti, che proponga un'alta qualità urbana, e che vuole essere un pezzo di città autentica, la cui struttura urbana sia in grado di esprimere quella qualità di vita e quell'icasticità oggi in gran parte assenti.

E dunque per ripeterci, abbiamo inseguito nel nostro disegno una presenza urbana esplicita e significativa per Pianscariolo. Perché siamo convinti che sia questa la chiave di volta per rimanere in corsa nella ormai avviata gara tra le regioni per assicurarsi clienti e soggetti economici globalizzati.



*Inserimenti di spazi pubblici in luoghi strategici;*

## Gli elementi del piano urbanistico

### Il viale della grande Lugano

Priorità assoluta rappresentano i collegamenti facili con la città, inserendo il viale alberato, fiancheggiato da faggi rossi. L'impegno della città di dare risposte urbanistiche alle riforme istituzionali delle fusioni si attua attribuendo un segnale di appartenenza ai nuovi quartieri della città che li caratterizzino a livello urbanistico. Il nuovo quartiere viene collegato in modo efficiente con il centro dell'agglomerato luganese, ma anche con le rimanenti zone commerciali dello stesso, tenendo presente il fatto che l'unione che fa la forza, e non il rinchiudersi su se stessi. Risolvendo il nodo principale della zona Fornaci, chiarendo la gestione del traffico e dell'accesso autostradale, si crea un collegamento ottimale con la città di Lugano ed il Comune di Paradiso.

### Un Quartiere cittadino

La vocazione del Pianscariolo al commercio ed al tempo libero va mantenuta. Lo studio delle relazioni tra edifici consente di cogliere l'occasione di inserimenti architettonici e commerciali, in luoghi strategici e di carattere pubblico o in luoghi di sinergia tra attività pubblica ed iniziativa privata. Questi edifici emendati rappresentano gli elementi catalizzatori di forte richiamo per la collettività. I nuclei di Grancia, Pazzallo e Scaiolo consolidati con l'inserimento di nuovo tessuto residenziale urbano concentrato, mantengono tuttavia le qualità paesaggistiche insite nelle superfici agricole esistenti oltre la roggia dello Scaiolo. Nodi urbani a vocazione pubblica sono insediati attorno alle fermate del trasporto pubblico. Fungeranno da catalizzatori della nuova urbanità facilitando l'inserimento e le facili connessioni con i nuclei antichi dei comuni del piano nel quadro urbanistico generale.

Gli spazi tra edifici esistenti vengono chiariti ridefinendo le relazioni tra le unità edilizie. Vanno riqualificati e ridisegnati per esprimere quell'immagine icastica che restituisca significato compiuto al luogo. La strategia del disegno del paesaggio nasce dall'osservazione analitica del territorio, dalla riscoperta dei significati propri del luogo e dal tentativo di decifrarne l'essenza. Da un lato, questo si traduce nella rivalutazione dell'aspetto estetico e percettivo del paesaggio inteso nella sua globalità, dall'altro lato nella possibilità di recuperare gli elementi di identità per il Pianscariolo e per il Luganese, siano essi a scala piccola, come nel caso di singoli spazi aperti, o a scala più ampia, come è ad esempio il caso delle presenze pregnanti del lago e della montagna.

La tipologia edilizia presente, composta da edifici in genere grandi, simmetrici o lineari, tutti incentrati su se stessi, e dunque a carattere architettonico introverso, per lo più rivolto alle superfici di vendita interne, può essere modificata con piccoli interventi, per mettere in risalto la loro importanza architettonica nel contesto della fabbrica cittadina, quella rilevanza architettonica che, con l'inserimento di poche e semplici regole urbanistiche, si può tradurre in efficace presenza estetica.

### Valorizzare il paesaggio

La strategia di progetto del paesaggio nasce dall'osservazione, dalla scoperta dei significati propri del luogo e dal tentativo di decifrarne l'essenza. Ciò, da un lato, si traduce nella rivalutazione dell'aspetto estetico e percettivo del paesaggio, inteso nella sua globalità, dall'altro nella possibilità di recuperare singoli elementi di identità per il Pianscariolo e per tutto il Luganese, siano essi a scala piccola, come nel caso di singoli spazi aperti, o anche a scala più ampia, come ad esempio le presenze paesaggistiche pregnanti del lago e della montagna.

Lo spazio edificato dell'area del Pianscariolo appare oggi caratterizzato da un alto grado di linearità dei comparti, da una palese differenziazione dei contenuti e da flussi di traffico molto poco equilibrati. Gli spazi edificati, quelli del paesaggio e quelli infrastrutturali del piano sono di fatto organizzati "in parallelo" su tutta la larghezza del fondovalle. Questa disposizione funzionale comporta percorsi estesi tra i vari centri d'attrazione commerciale lungo l'asse del Pianscariolo, consentendo invece, nel contempo, percorsi brevi tra i diversi elementi del paesaggio, quali le



percorrenze tra le abitazioni e gli edifici a carattere commerciale nella direzione ortogonale.. Una distanza di soli duecento metri, quella che intercorre tra bosco, prati agricoli, abitazioni e centri commerciali, rappresenta una qualità piuttosto rara nella città contemporanea, e si presenta a nostro modo di vedere come un'occasione urbanistica da cogliere e sottolineare in modo conveniente dentro il nuovo quartiere. Piccoli nuclei abitativi storici e inserimenti estensivi più recenti confinano ad ovest con i contenitori commerciali e con gli spazi del tempo libero e della logistica consentendo dunque possibilità sinergiche interessanti e vantaggiose.

### Contenuti pianificatori

Il progetto prevede di ampliare l'offerta di utilizzazione diversificata. La superficie edificabile, oggi prevista dai piani regolatori, viene mantenuta. L'offerta di spazi viene però riequilibrata, aggiungendo delle utilizzazioni miste all'offerta attuale, con la trasformazione di superfici industriali in spazi residenziali. L'organizzazione della superficie commerciale lungo l'autostrada permette l'utilizzo di vasti spazi quali superfici residenziali protette da questa edificazione densa. La creazione di superfici a densità maggiore, per rapporto a quelle odierne, permette di organizzare dei collegamenti pedonali e/o ciclabili all'interno dell'area garantendo un interscambio economico, e culturale tra gli attori, senza la necessità di infrastrutture altrimenti onerose.

Anche la superficie residenziale viene organizzata in modo mirato permettendo un utilizzo migliore delle qualità paesaggistiche del Pianscairolo. Da una parte l'edificazione viene raggrupata attorno ai nuclei abitativi già esistenti, consentendo l'organizzazione efficiente delle infrastrutture comunali. D'altra parte vengono convertite in zona residenziale quelle zone industriali o commerciali, che offrono migliori condizioni per l'abitazione, mettendo a profitto i migliori terreni piani lungo la roggia Scairolo, e quelli sulle pendici rivolte a ovest da Grancia verso il lago sino a Figino.



*Schizzo di analisi del progetto. I segni dello Scairolo e del Cassarate con gli spazi aperti e a carattere pubblico.*

## Il traffico

L'obiettivo del concetto viario che presentiamo è quello di semplificare, ottimizzare, e valorizzare l'accesso al Pianscariolo, e nel contempo, di creare un collegamento privilegiato da "lago a lago", tra Lugano e Figino.

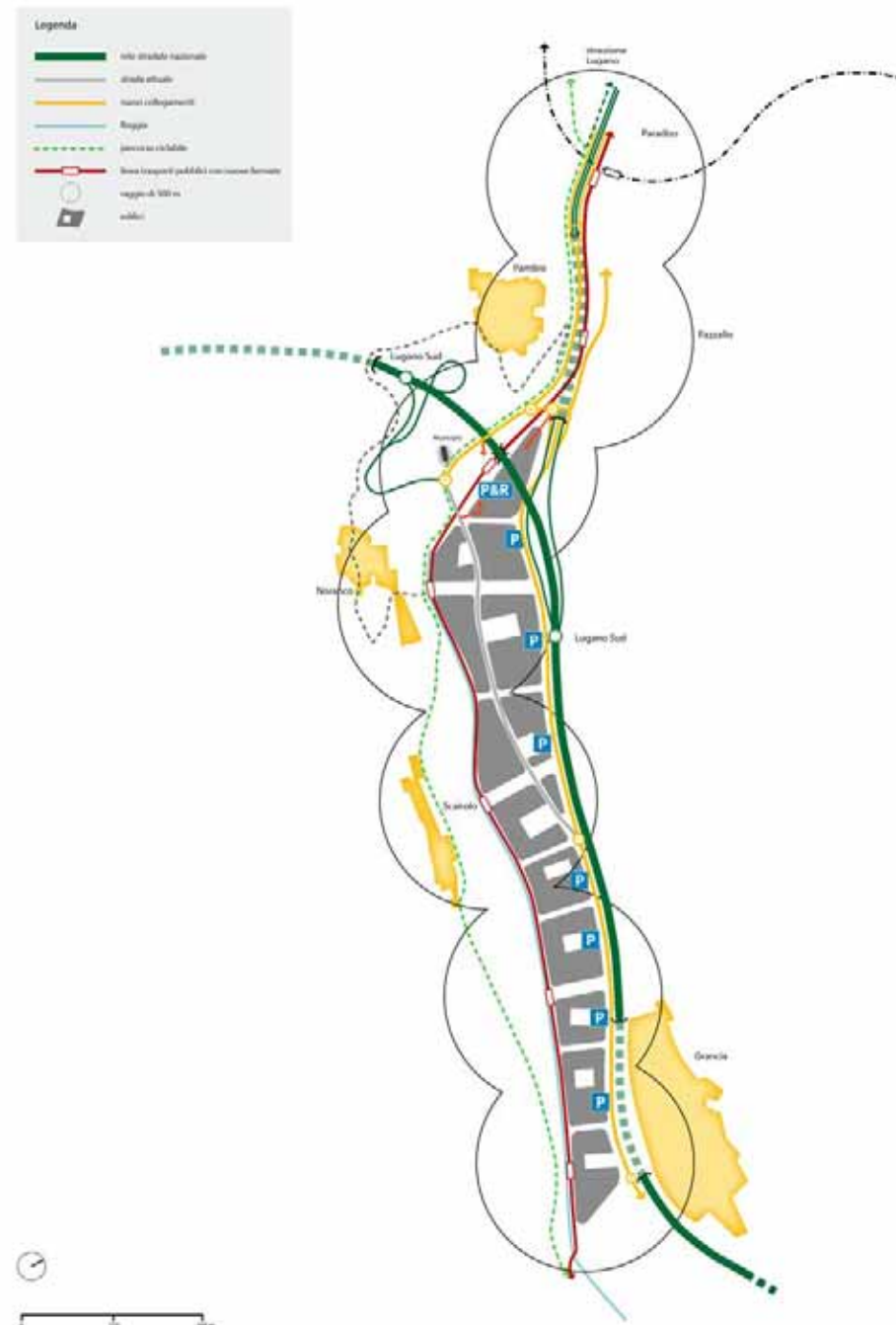
La prima immediata risposta all'attuale incerta situazione del traffico è la creazione di una strada a due corsie che costeggi l'autostrada A2. Un semplice ampliamento di *Via Pianscariolo* non permetterebbe infatti di smaltire efficacemente il forte flusso di traffico. Questa *Strada Nuova* si propone e vuole essere un'arteria che da un lato sia in grado di smaltire il traffico degli utenti provenienti da Paradiso rispettivamente da Lugano, utenti che rappresentano quasi il 60% del traffico diretto al Pianscariolo, mentre dall'altro sia in grado di servire convenientemente il nucleo antico del paese di Grancia. *Via Pianscariolo* continuerà ad essere l'accesso principale al Piano per il traffico rimanente, quello proveniente prevalentemente da Nord. Essa si congiungerà appena dopo il settore delle autoconcessionarie con *la Strada Nuova*, continuando quindi, su un asse unico a quattro corsie, corredate delle necessarie corsie di svolta. Anche l'accesso ai diversi posteggi dei centri commerciali della parte sud del Pianscariolo sarà assicurato da questa nuova strada. *Via Pianscariolo* inoltre verrà valorizzata e ridisegnata per divenire più attrattiva per il traffico lento della mobilità pedonale e ciclabile. *Via al Mulino* infine assumerà la funzione di strada interna, atta a servire i centri abitati esistenti, continuando però nel contempo a

fungere anche da percorso ciclabile regionale.

Il P&R delle Fornaci con i suoi 400 parcheggi rimarrà il nodo fondamentale per il traffico pendolare verso la città di Lugano, assumendo anche nuovo interesse per gli utenti del Pian Scaiolo, in particolare per l'utenza del mercoledì pomeriggio e del sabato. Nella seconda fase dei lavori si prevede il suo ampliamento fino a raggiungere 600 posti auto, e l'ottimizzazione del suo accesso, sia in entrata sia in uscita ed in combinazione con l'accesso autostradale di Lugano Sud. Di fondamentale importanza appare l'installazione di un sistema di "Infoviabilità e Infoposteggi" lungo gli assi stradali principali, sistema atto ad informare tempestivamente gli automobilisti sulla situazione viaria, per consentire di ridurre il traffico inutile e per migliorare nel contempo l'efficienza nel parcheggiare.

Con questo progetto desideriamo, da un lato ottimizzare le condizioni viarie per il traffico motorizzato ed il traffico lento, dall'altro incentivare l'attrattività dei trasporti pubblici. A questo scopo è prevista in una prima fase dei lavori una corsia preferenziale per i mezzi pubblici lungo *Via Pianscariolo*, mentre, in un secondo tempo, si prevede la realizzazione di un asse di traffico separato lungo la Roggia. Questa linea transiterà da e verso Lugano sopra l'attuale strada che collega la città col Pian Scaiolo, e che nella seconda fase dei lavori, viene coperta. Le fermate saranno disposte in punti strategici che serviranno sia la zona commerciale, sia gli spazi adibiti allo svago e quello dei complessi sportivi come pure quello delle aree residenziali. Un ulteriore intervento che permetterebbe di ottimizzare la situazione attuale dei trasporti pubblici è quello di spostare la stazione FFS di Paradiso di qualche centinaia di metri verso Nord-Ovest, per consentire la creazione di un nodo di scambio intermodale tra la ferrovia e la linea del bus/tram.

Nell'ultima fase a lungo termine, attorno al 2050, è prevista la costruzione di una galleria per il traffico autostradale sotto il monte San Salvatore. Ciò permetterebbe di decongestionare ulteriormente il Pianscariolo dall'inquinamento fonico e atmosferico e di incrementarne l'attrattività per l'insediamento di attività diverse. Tutti gli interventi elencati consentono di considerare Pianscariolo quale settore essenziale per un agglomerato luganese di qualità!



## Il Paesaggio

Il progetto si propone come obiettivo il miglioramento della qualità ambientale di tutta il piano, con un programma che si articola in differenti fasce temporali e che vede la sua massima realizzazione a lungo termine nel 2030, quando l'autostrada verrà fatta passare sotto il San Salvatore ed il vecchio tracciato potrà essere riconvertito in una ampia ed alberata strada urbana, un viale a due corsie veloci di scorrimento e due controviali a senso unico, di cui due corsie vengono riconvertite in spazio alberato verde. In questo modo sarà drasticamente ridotto l'inquinamento acustico che riguarda tutto il Pian Scariolo, inoltre i comuni e i nuclei residenziali, soprattutto il comune di Grancia, non saranno più isolati dal taglio autostradale, la città di Lugano assumerà un aspetto unitario da lago a lago.

Attraversamenti verdi: i percorsi pedonali orizzontali, caratterizzati da un verde lineare, che richiama le suddivisioni del territorio agricolo, connettono i due lati della valle. Si può in tal modo percepire la "sezione orizzontale" di un paesaggio che viene solitamente letto esclusivamente in senso longitudinale e si possono inoltre riconoscere chiaramente i diversi tessuti urbani e paesaggistici che compongono la valle del Pianscariolo grazie ai percorsi ciclabili e pedonali, grazie

Spazio per il tempo libero: le aree a destra dello Scariolo sono lasciate il più possibile non edificate, per permettere lo svolgimento di attività legate allo sport e al tempo libero. Il "verde" della collina si riappropria di parte del territorio a valle. Si reinterpreta l'antica fisionomia del Piano che fino agli anni '70 era quasi completamente a carattere agricolo e si incentiva uno sviluppo organico, non frazionato e disperso, di spazi legati ad attività sportive e ricreative.

Corti urbane: all'interno degli edifici industriali e commerciali, densificati e compattati sul lato adiacente all'autostrada, si formano diversi episodi creativi: con delle corti verdi a carattere urbano, luoghi di sosta e di collegamento tra i



Architettura simbolo: l'attuale cavalcavia e lo spazio sottostante possono diventare, attraverso il ridisegno contemporaneo e architettonico del luogo relazionato al contesto, quel un segno simbolico caratteristico, della porta della città.

In sintesi dunque vengono qui riproposte alcune delle linee-guida del Piano Direttore Cantonale, rafforzando le relazioni tra le componenti del paesaggio e incentivando la diversità del carattere delle aree verdi. Si propone un disegno che mira alla qualità degli spazi e del territorio, ad esempio attraverso la riconversione dell'autostrada e alla proposta che punta ad un equilibrio tra spazi aperti per lo svago e il tempo libero e spazi costruiti.

Biodiversità : si tengono in considerazione riserve e biotopi, favorendo collegamenti orizzontali tra i due lati del piano e rendendo possibile la connessione tra le due parti boschive.

Agricoltura: si ristabilisce, reinterpreandola, una trama territoriale legata al paesaggio agrario attraverso gli spazi liberi al lato della roggia Scariolo.



Bosco: si evidenzia la permeabilità del margine tra nuclei storici, spazi aperti o agricoli e bosco. Si ripropone il bosco come elemento territoriale forte, di richiamo, che influisce in modo caratteristico sul paesaggio del Pian Scariolo.

Acqua: l'acqua usata come elemento strutturale del territorio. Anche ad un livello simbolico: la roggia Scariolo viene evidenziata come elemento unitario - un segno guida- dalla sorgente al delta.

Laghi: la presenza del lago è sentita per la sua forte polarità, come elemento di unione territoriale importante, tra la città di Lugano ed il Piano Scariolo.

*Schizzi del progetto di paesaggio. Suddivisione schematica tra spazi edificati e spazi aperti per il tempo libero. Al centro, la roggia Scariolo.*

## L'economia

Il commercio al dettaglio sta attualmente attraversando una fase di forte concorrenza foriera di ulteriori concentrazioni. La battaglia per le quote di mercato si fa oggi soprattutto per mezzo di nuove superfici di vendita e di acquisizioni di concorrenti. Il Pianscariolo è localizzazione estremamente appetibile e non vi è dubbio che anche in futuro la pressione delle catene di distribuzione più importanti per conseguire nuove superfici di vendita in quest'area continuerà. Le nuove superfici di vendita genereranno certamente nuovi flussi di traffico, mentre è probabile che il valore aggiunto per metro quadrato di vendita supplementare non aumenterà con l'arrivo sul mercato delle catene di discount germaniche. Le acquisizioni di aziende concorrenti, invece, non avranno effetto significativo a livello di utilizzazione del territorio perché le superfici delle aziende acquistate continueranno ad essere utilizzate.

E' probabile che per conquistare aumenti di cifra d'affari sempre più difficili da realizzare, i grandi distributori orienteranno la loro offerta, ancora di più di quanto già non facciano, verso le attività del tempo libero cercando in particolare di soddisfare la domanda del potenziale del mercato degli anziani che non superano gli ottantanni di età. Questo tipo di offerta, in particolare le attività nel campo del fitness e del wellness, se esercitata sotto un'etichetta locale, potrebbe attirare anche una considerevole clientela turistica.

L'evoluzione della domanda di superfici per centri commerciali è influenzata da diversi fattori. Conviene trattarli in modo separato.

a) E' evidente che l'evoluzione della domanda di beni e prestazioni dei centri commerciali e delle altre attività commerciali e di riparazione presenti sul piano di Scairolo (parleremo in seguito di "attività") da parte dei consumatori dipende dall'evoluzione del potere di acquisto, ossia dalla somma totale del reddito disponibile per consumi di beni. Nel caso delle attività del piano di Scairolo questo montante è dato dalla moltiplicazione della popolazione per il reddito medio speso da ogni abitante per comperare beni o prestazioni di queste attività.

b) La popolazione dei consumatori del Luganese è formata dai residenti, dai frontalieri e dai turisti. I tre gruppi di popolazione spendono quote molto diverse di reddito nella regione. Possiamo, facendo un'ipotesi eroica, affermare che la cifra d'affari delle attività del piano di Scairolo sia formata:

per il 5%, ossia 50 milioni, dai frontalieri (che lavorano in Ticino o vengono da noi per i loro acquisti) per il 15%, ossia 150 milioni, dai turisticie per il restante 80%, ossia 800 milioni, dalla popolazione residente nella regione.

c) La regione del Luganese conta oggi (2005) 130'000 abitanti. Nel 2020 conterà tra i 144 e i 150'000 abitanti con un aumento, rispetto ad oggi di circa il 13%. Attualmente (2005) per testa di abitante la spesa della popolazione della regione nei centri commerciali del piano di Scairolo è pari a fr. 6100 annuali. Possiamo ipotizzare che il tasso di aumento medio di questo reddito, nel periodo 2005-2020, sarà pari all'1.5% annuo. Nel 2020 quindi il reddito medio per abitante speso nei centri commerciali sarà salito a 7600 franchi. La cifra d'affari dei centri commerciali del piano, assicurata dalla popolazione residente, salirà nel 2020 a  $147'000 \times 0.0077 = 1131.9$  milioni di franchi. Supponendo che le quote dei frontalieri e dei turisti nella cifra d'affari restino costanti, possiamo stimare che, nel 2020, la cifra d'affari dei centri commerciali dal piano di Scairolo raggiungerà i 1415 milioni di franchi con un aumento, rispetto al 2005 del 41.5%, in termini nominali. Supponendo ora un tasso di inflazione ( che sarà comunque basso per l'inasprirsi della concorrenza tra i diversi gruppi) dell'1%, l'aumento della cifra d'affari in termini reali (che è quello che conta per la domanda di superfici) non sarà che di 1'300 milioni con comunque un aumento del 30% rispetto alla cifra d'affari attuale (2005).

d) La richiesta di superfici per far fronte a questo aumento della cifra d'affari dipenderà dall'evoluzione della cifra d'affari per metro quadrato di superfici di vendita. Attualmente la superficie di vendita è pari a 70'000 metri quadri. Con un fatturato di 1 miliardo, la cifra d'affari per metro quadro è pari a 14'285 franchi (probabilmente le stime della cifra d'affari forniteci sono un po' esagerate, ma penso che si possano utilizzare ugualmente per il nostro scopo). Per il 2020 possiamo fare due ipotesi: la prima è che la cifra d'affari per metro quadro di superficie di vendita non cambi. La seconda che la stessa aumenti a un tasso pari allo 0.3% annuo. In questo caso, la cifra d'affari per metro quadro nel 2020 sarebbe pari a 14'941 franchi.

Finalmente, il fabbisogno di metri quadrati di vendita per il 2020 ci viene dato dalla divisione del fatturato previsto con le due previsioni di fatturato per metro quadro di vendita.

$$a) \quad 1'300'000'000/14285 = 91'004 \text{ metri quadri}$$

$$b) \quad 1'300'000'000/14'941 = 87'000 \text{ metri quadri}$$

L'aumento della popolazione e del potere di acquisto potrebbe quindi giustificare un aumento di altri 20'000 metri quadri di superficie di vendita (da 70'000 a 90'000) nel piano di Scairolo (in percentuale si tratta di un aumento del 28.5%).



Da questo punto di vista si deve fare una serie di considerazioni. Attualmente in Ticino il mercato è dominato dai due colossi Migros TI e COOP. La quota di mercato di queste due aziende, calcolata dalla commissione federale per la concorrenza, è vicina al 70%. Non si può però dimenticare che la Denner, ora di proprietà della Migros, possiede pure una quota significativa di questo mercato. Statuendo sull'acquisto di Carrefour da parte della COOP, la commissione federale per la concorrenza, ha chiesto alla COOP di ridurre la sua superficie di vendita di circa 40'000 metri quadri, in particolare nel Canton Ginevra e in Ticino. Ovviamente questa misura non influenzerà direttamente l'evoluzione della superficie di vendita del piano di Scairolo (la COOP se dovrà rinunciare a superfici di vendita in Ticino cercherà di chiudere negozi in regioni periferiche). Ma potrebbe farlo in modo indiretto. E' infatti chiaro che la commissione federale per la concorrenza terrà in futuro sotto controllo l'evoluzione della superficie di vendita di COOP in Ticino e di conseguenza anche quella della superficie di vendita della Migros TI. Non è da questi due colossi, nei loro ambiti di attività tradizionali, che ci si deve aspettare un ampliamento delle superfici di vendita nel piano di Scairolo. Né, pensiamo di poter aggiungere tranquillamente, da parte della Denner. E questo nonostante l'aumento consistente del potere di acquisto, previsto qui sopra. L'espansione delle superfici di vendita, se verrà, verrà da tre altre parti:

- in primo luogo da parte di Migros TI e COOP, ma per attività diverse da quelle loro tradizionali. Qui si pensa in particolare alla creazione di nuovi

"Fachmärkte" (mi si passi il vocabolo intraducibile) nei settori articoli sportivi, articoli per il giardinaggio e la costruzione, abbigliamento e tessili, mobili e altri oggetti per la casa, elettronica. La dimensione media di questi mercati può variare tra i 2'000 e i 10'000 metri quadri.

- in secondo luogo da parte dei nuovi concorrenti dei due colossi, ossia Aldi Sud e Lidle i quali però costruiscono negozi con piccole superfici di vendita (massimo 1'500-2'000 metri quadri)
- in terzo luogo da nuovi operatori come alberghi di catene a basso prezzo, centri fitness, balneari, termali o di wellness, soprattutto orientati verso clienti della terza età, attrezzature sportive, Cinemax, altre strutture e infrastrutture per il turismo e il tempo libero (attività di formazione permanente, ristoranti fast food, boutiques di catene internazionali, ecc..)

Nonostante il potenziale di iniziative disponibili, pensiamo che sia difficile che, sotto la spinta dell'offerta e della concorrenza, si crei una superficie di vendita addizionale che superi largamente quella che verrebbe dettata dall'evoluzione della domanda. E' possibile che invece dei 20'000 nuovi metri quadri di superficie di vendita, previsti partendo dall'evoluzione del potere di acquisto, se ne creino 30'000. Certamente però non 300'000. A meno ovviamente che non si spostino nel piano di Scairolo infrastrutture importanti come un nuovo stadio, o un nuovo palazzo di esposizioni.

## Programma di attuazione

Elemento basilare del consolidamento urbano dei Quartieri della grande Lugano è lo sviluppo coordinato dei mezzi pubblici di trasporto. Il progetto che presentiamo si fonda sugli incrementi di accessibilità prospettati dalle infrastrutture del traffico pubblico su rotaia. L'orizzonte temporale d'attuazione della prima fase si situa attorno all'anno 2012. Con la realizzazione della linea ferroviaria Stabio Arcisate che collega Lugano a Varese, l'orizzonte 2020 è caratterizzato dall'apertura delle linee NEAT con una forte riduzione dei tempi di percorrenza per Zurigo e con il potenziamento della TILO. Oltre l'anno 2028 si prevede il collegamento veloce Lugano Milano che oltre a ridurre i tempi di percorrenza tra Milano e Lugano, ridurrà la distanza fra i due luoghi a percorso pendolare.

Questi tre orizzonti porteranno in ogni fase proposta a un importante salto di qualità nell'accessibilità, ciò avrà certamente importanti ripercussioni anche sul Pianscariolo, che ha l'obbligo di prepararsi in tempo alle nuove sfide. Le tappe ed il programma proposto per le singole fasi sono compatibili con l'accessibilità offerta, comportando un notevole miglioramento della già buone qualità dell'ubicazione. Va tenuto conto anche del fatto che l'utilizzo dei terreni non dovrebbe precludere l'insediamento di attività più pregiate per le fasi future.

Fase 1 (2012) Il filo rosso lungo la roggia del Scaiolo viene attuato subito, migliorando la qualità dei percorsi pedonali e dell'asse del traffico lento, consentendo la riscoperta del Pianscariolo anche come destinazione per lo svago. La costruzione della strada di collegamento con l'accesso autostradale permetterà di scaricare la strada attuale di circa il sessanta per cento del traffico attuale. Essa viene convertita in strada a due corsie, utilizzata anche del mezzo pubblico con corsie preferenziali là dove necessario. La costruzione di edifici può essere messa in atto da subito su tutti i terreni, nel rispetto delle nuove linee di arretramento e dei nuovi vincoli edificabili, i quali, nella maggior parte dei terreni, non si discostano sostanzialmente da quelli della situazione attuale.

Fase 2 (2019) Questa fase prevede la costruzione del collegamento di trasporto pubblico lungo la roggia dello Scaiolo inizialmente utilizzata come collegamento tramite bus a carreggiata riservata. Il miglioramento del collegamento con la città di Lugano completerà il nostro filo rosso, recuperando la e ridando fiato, spazio e qualità al trasporto pubblico ed ai quartieri adiacenti. La copertura dell'accesso autostradale sulla lunghezza di circa trecento metri permetterà di ricucire in modo qualificato il quartiere di Paradiso con i comuni vicini. L'edificazione del/degli edifici

### Gli investimenti:

#### Fase 1

Strada di collegamento	CHF	10'750'000
Filo rosso come collegamento pedonale	CHF	3'600'000

#### Fase 2

Asse del trasporto pubblico lungo la roggia	CHF	15'550'000
Copertura accesso autostradale paradiso pambio	CHF	8'100'000

#### Fase 3

Copertura Autostrada	CHF	10'350'000
Spostamento Autostrada	CHF	500'000'000

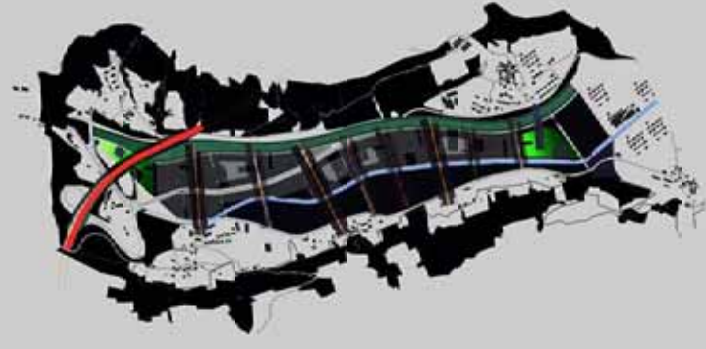
simbolo caratterizzerà la nuova qualità architettonica del quartiere anche verso l'esterno.

Fase 3 (2030) Lo sviluppo del nuovo quartiere nel Pianscariolo potrà esprimere un ulteriore ed importante incremento qualità traendo profitto dalla prevista messa in cantiere dell'allargamento dell'autostrada A2 nel tratto da Lugano Sud a Chiasso. Postulare la domanda di spostamento dell'autostrada A2 in galleria subito dopo lo svincolo di Lugano Sud, comporterebbe con ogni evidenza la messa a punto urbanistica del quartiere nonché l'ottenimento graduale di livelli di qualità di vita veramente ottimali. Esso consente anche la riqualifica del sedime autostradale così come disegnato nel piano. L'intervento minimo necessario e da preordinare appare comunque quello della copertura dell'entrata in galleria all'altezza di Grancia, che porge la facoltà fortunata di ricongiungere Grancia con Barbengo, proiettando nel contempo i due comuni verso il lago.

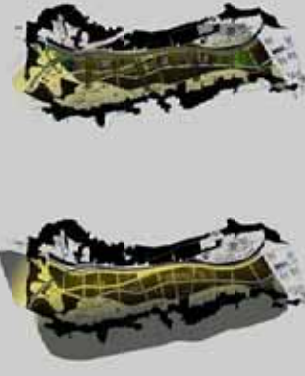




ELEMENTI DEL PAESAGGIO



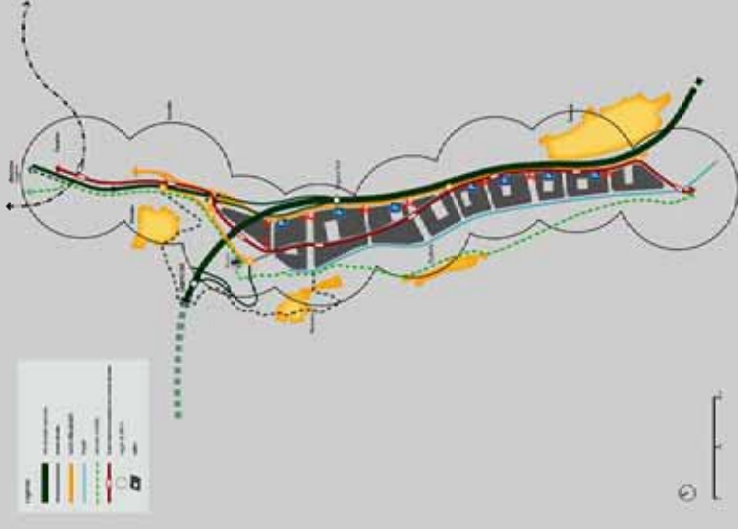
RAPPRESENTAZIONE INQUINAMENTO ACUSTICO STRADALE



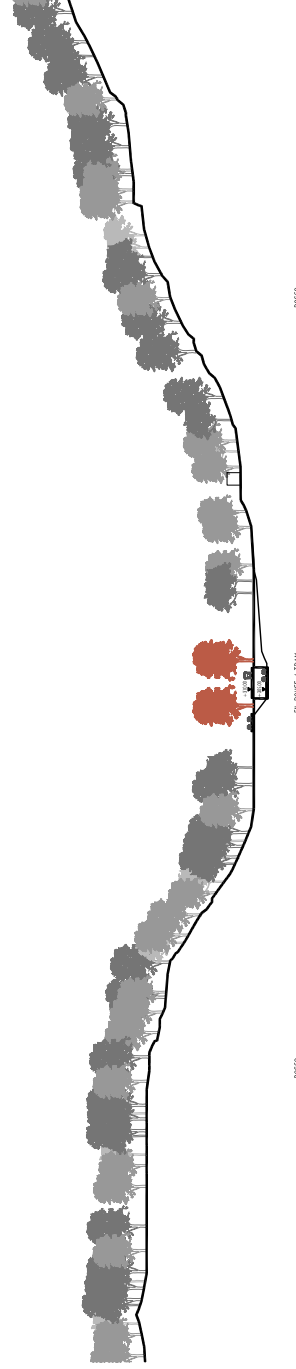
FASE 2012-2020

FASE 2020-2028

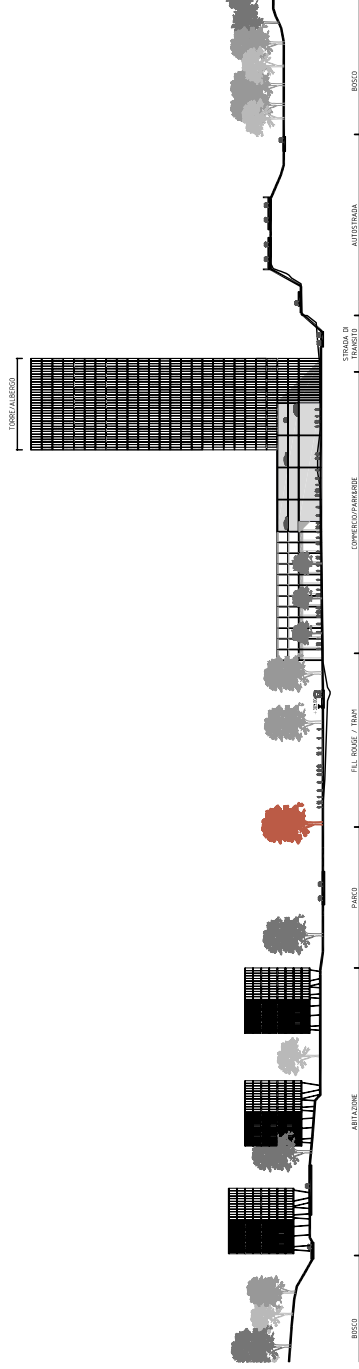
ORGANIZZAZIONE VIARIA FASE 2012-2020



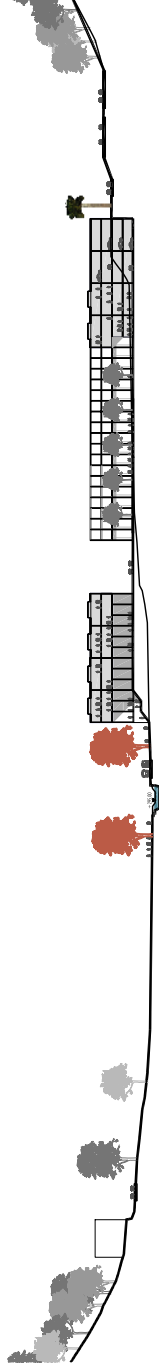
ORGANIZZAZIONE VIARIA FASE 2020-2028



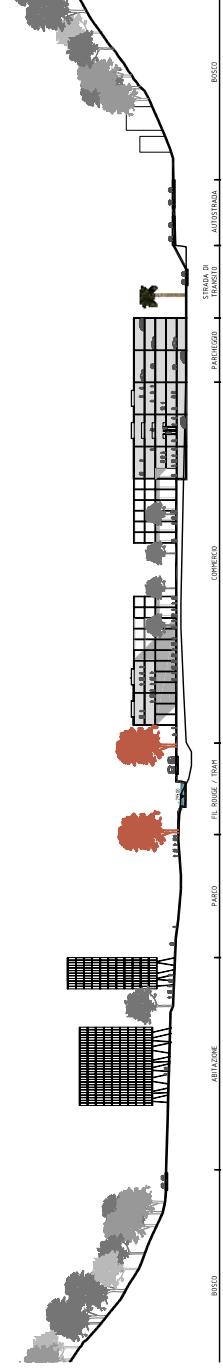
SEZIONE 1



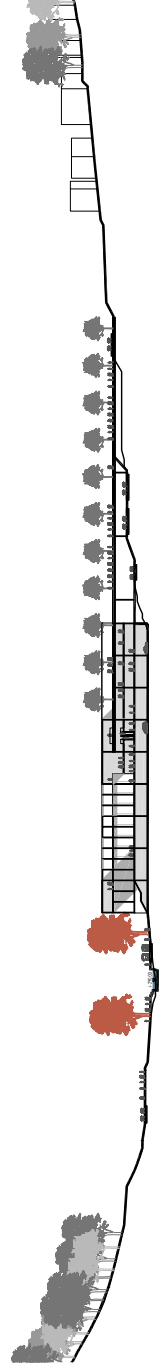
SEZIONE 2



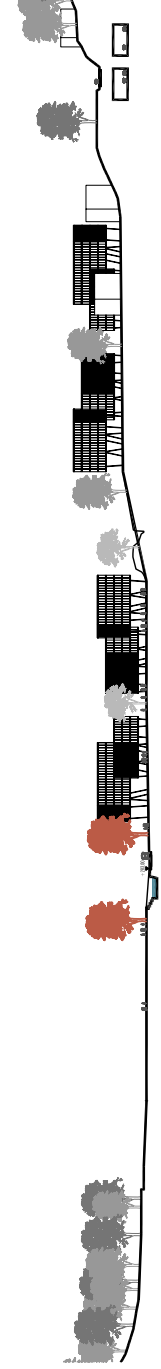
SEZIONE 3



SEZIONE 4



SEZIONE 5



SEZIONE 6