

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
INERENTE ALLA MOZIONE NO. 3675 DEL 12 MARZO 2012, DELL'ON.
MADDALENA ERMOTTI-LEPORI, DAL TITOLO "UTILIZZARE IL TERRENO
COMUNALE DI VIA LAMBERTENGGHI 3 PER COSTRUIRE ALLOGGI A PIGIONE
MODERATA, CON A PIANTERRENO PICCOLE ATTIVITÀ ARTIGIANALI

All'On.do
Consiglio Comunale
Lugano

Lugano, 23 ottobre 2012

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Vostra Commissione ha esaminato con attenzione il testo della mozione e ritiene che le motivazioni in esso contenute siano pregnanti e condivisibili. La collega mozionante, a norma di regolamento, è stata ascoltata dalla Commissione il 29 maggio 2012 ed ha risposto in maniera esaustiva alle domande di chiarimento dei membri della Commissione.

Riprendiamo pari pari per Vostra comodità ampi stralci della mozione in oggetto.

In tutta la Svizzera la crescita demografica degli ultimi anni e l'aumento costante della superficie abitativa hanno portato a una penuria di alloggi e a un considerevole aumento dei canoni di locazione e dei prezzi di terreni e immobili.

Come noto, Lugano possiede circa 300 appartamenti a pigione moderata (beni amministrativi, con la specifica finalità di venire incontro alle persone e alle famiglie con redditi bassi o medio-bassi). Con lungimiranza, gli immobili "popolari" furono costruiti proprio per offrire appartamenti, semplici e però dignitosi, a persone o famiglie in difficoltà a reperire un alloggio a prezzi di mercato.

Ci piace notare che, a proposito di lungimiranza della nostra città, per il rinnovo dei poteri comunali nel maggio 1944 a proposito di socialità già era presente questa problematica

“Costruzione di case igieniche e conformi ai bisogni delle famiglie degli operai e degli impiegati.”

Inoltre, l'esistenza di alloggi a pigione moderata permette di limitare la speculazione, e di calmierare i prezzi degli affitti in città, mettendo sul mercato appartamenti a condizioni favorevoli.

Trecento appartamenti per una città di quasi 60'000 abitanti sono decisamente pochi.

Un'edificazione di edifici di utilità pubblica permetterebbe di ricorrere ai fondi per la promozione dell'alloggio della Confederazione (vedi: www.bwo.admin.ch), ad esempio ottenendo mutui a tassi di interesse favorevoli

Guardando alle proprietà della Città, vediamo un interessante terreno in via Lambertenghi 3: si tratta della particella no. 498 RFD Lugano, di fronte all'ingresso alle scuole del Lambertenghi, che è di proprietà della città dall'anno 2000, da quando le AIL, da Azienda municipalizzata, hanno assunto lo statuto di Società anonima.

La nostra Commissione ha verificato i dati pianificatori del mappale al numero 498 RFD di Lugano. Si tratta di 1'558 metri quadrati, in zona R7. A PR esiste il vincolo di 60% di SUL da

dedicare ad abitazione primaria. Il terreno è situato in una posizione tranquilla e molto interessante, adiacente a spazi verdi, e vicina al Parco Ciani, all'Università. Il terreno sarebbe dunque immediatamente a disposizione se il Consiglio Comunale deciderà di dare seguito alla presente mozione.

La Commissione condivide anche la proposta di mettere a disposizione il pian terreno (tutto o in parte) a favore di piccoli artigiani, ovviamente quelli che svolgono attività non moleste, compatibili con la residenza, che possano così continuare a lavorare in città.

Gli obiettivi del Piano Regolatore: il Piano delle destinazioni residenziali

La mozione della collega Maddalena Ermotti-Lepori ha il vantaggio di indicare un terreno in centro città quale sito per la costruzione di abitazioni ad affitto ragionevole. La proposta è conforme agli obiettivi del vigente Piano regolatore che, attraverso il Piano delle destinazioni residenziali, impone, in determinati comparti, quote obbligatorie di residenza primaria. Il terreno indicato dalla mozionante, ad esempio, impone un 60% di SUL da destinare all'abitazione primaria.

A tale proposito vale la pena citare la relazione tecnica accompagnante il Messaggio municipale sul PR approvato dal Consiglio di Stato nel 1986. La citata relazione tecnica risale al 1983 e, alle pagine 55, 56, 57 si esprime nei termini seguenti:

“L’abbandono della città da parte degli abitanti, conseguenza e al contempo concausa di un’eccessiva terziarizzazione, costituisce una delle principali fonti di preoccupazione per l’avvenire della città. Lugano non sfugge al fenomeno. Anzi, la sua importanza come piazza commerciale può non soltanto favorire l’allontanamento degli abitanti, ma costituire anche un conflitto non indifferente con l’attività turistica e con il mantenimento di adeguate strutture del settore. La conservazione dell’attività residenziale della città deve innanzitutto essere ricercata tramite l’incentivazione massima dei valori di richiamo naturale per gli abitanti, delle qualità della città e delle strutture offerte per una vita cittadina tranquilla, comoda e rispondente a tutte le esigenze di formazione, di lavoro, di svago e di tempo libero. Il PR dedica perciò’ la propria attenzione al fenomeno dello spopolamento preoccupandosi di approntare le premesse affinché la città possa costituire un’alternativa rispetto alla residenza in campagna o in periferia. Circa l’entità del fenomeno dello spopolamento del centro di Lugano, ripetutamente sollevato a livello politico, in modo particolare con la mozione dell’On. Giancarlo Ré, (che, sulla base della votazione popolare che, a Bienne, aveva approvato una proposta volta ad imporre quote di residenza vincolata nel nucleo della città aveva proposto, con una mozione, di adottare provvedimenti simili a Lugano) si rimanda al rapporto sulla quota di residenza vincolata, nel quale si fa stato anche delle esperienze svizzere e si riportano i dati di dettaglio delle indagini svolte a Lugano e, in particolare, nel nucleo.”

La citata relazione tecnica affermava che, benché a Lugano la situazione non possa essere ancora ritenuta allarmante, si è comunque ritenuto opportuno intervenire con prescrizioni dirette a salvaguardia delle funzioni residenziali della città .

Il PR ha dunque imposto, in determinare zone, quote di residenza primaria ed ha introdotto i concetti di “bonus” per le costruzioni residenziali e “malus” per quelle commerciali.

La mozione no. 3675, che tocca la particella no. 498 ubicata in centro città, è dunque particolarmente adatta per concretizzare la politica indicata dal PR vigente.

L'evoluzione demografica: un aspetto da considerare

Il terreno proposto dalla presente mozione era già stato indicato in una precedente mozione quale possibile ubicazione per consentire la realizzazione di appartamenti "a misura di anziano".

Il mappale infatti si trova in un contesto abitativo ideale essendo in prossimità di servizi ed esercizi di base e di aree di svago, inoltre risulta ben servito dai trasporti pubblici.

In considerazione delle problematiche ben note dell'evoluzione demografica che inesorabilmente ci attendono nei prossimi anni sarebbe veramente grave non prevedere, nella realizzazione di questo stabile per alloggi a pigione moderata, una progettazione attenta ai bisogni dell'invecchiamento della popolazione. Realizzare uno stabile in cui sono rispettate queste buone norme edificatorie quali per esempio la eliminazione di soglie, la predisposizione per docce senza gradini, corrimani adeguati, la altezza corretta dei mobili pensili, la scelta dei colori e dei materiali ed altro ancora (vedere le indicazioni dei Wohnforum ETHZ al riguardo) ha infatti un impatto sui costi al momento della realizzazione veramente trascurabile (1-2%), ma incide profondamente sulla qualità di vita delle persone.

Poco importa se i futuri inquilini dello stabile saranno giovani, anziani o famiglie, importante è che ci sia un buon mix generazionale e soprattutto che essi possano vivere il più a lungo possibile nel loro appartamento ritardando l'eventuale ricorso alla casa di cura medicalizzata.

Per quanto sopra esposto la vostra Commissione vi invita a voler

risolvere:

1. Il Comune si impegna a edificare alloggi a pigione moderata sulla particella RFD 498 in via Lambertenghi.
2. A Piano terra si darà inoltre la possibilità di installare attività artigianali non moleste, compatibili con la residenza.
3. Entro 6 mesi dall'approvazione della mozione, il Municipio dunque licenzierà un Messaggio per la concessione di un credito di progettazione per la realizzazione sulla part. 498 RFD Lugano di alloggi a pigione moderata con spazi a piano terreno per attività artigianali non moleste, compatibili con la residenza e progettando gli appartamenti secondo i criteri dell'abitare bene a tutte le età.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE DELLA
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Lauro Degiorgi, relatore
Gian Maria Bianchetti
Giovanni Bolzani
Rolf Endriss
Lorenzo Jelmini
Giordano Macchi
Raffaella Martinelli Peter
Giancarlo Re
Stefano Szerdahelyi
Michel Tricarico
Giovanna Viscardi
Cristina Zanini Barzaghi

