

COMPLEMENTO AL RAPPORTO DELLA MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE DELLA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RELATIVO AL MMN. 7656 CONCERNENTE PIANO REGOLATORE DI LUGANO, SEZIONE DI PREGASSONA. VARIANTE DI PIANO REGOLATORE CP 19 CROCE VERDE MAPP. NO 1021 RFD. RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 10'000.-- PER LA COMPLETAZIONE DELLA PROCEDURA.

---

Lugano, 2 dicembre 2008

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione della Pianificazione del Territorio ha rilasciato, lo scorso 21 ottobre 2008, due rapporti sul Messaggio municipale n. 7656 : uno di maggioranza ed uno di minoranza.

Il rapporto di minoranza, firmato dai colleghi PS, propone di respingere il Messaggio municipale.

Il rapporto di maggioranza propone di accoglierlo parzialmente eliminando il vincolo di CP 19 (costruzioni pubbliche) ma limitando le possibilità edificatorie a quanto attualmente permesso dalle NAPR di Pregassona (aumento di un piano dell'attuale edificio). Il rapporto di maggioranza propone di inserire nelle NAPR di Pregassona un nuovo articolo 52bis del seguente tenore:

*“E' ammessa la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente mantenendo inalterate le distanze da confine. La sopraelevazione puo' permettere di unificare l'altezza dei due corpi dell'edificio esistente che potrà essere demolito e ricostruito”.*

Il Messaggio municipale propone di inserire il mappale, di proprietà della Croce Verde, nella zona R7. Le considerazioni che hanno condotto i membri della Commissione della Pianificazione del Territorio alle decisioni citate sono illustrate nei due rapporti di maggioranza e di minoranza già in possesso di tutti i Consiglieri comunali.

Il Messaggio, con i due rapporti, avrebbe dovuto essere discusso dal plenum del Consiglio Comunale nella seduta del 10 novembre 2008.

Su richiesta del Municipio che, sulla base dei due rapporti citati, intendeva riesaminare il problema, la discussione è stata tolta dall'ordine del giorno della seduta del 10 novembre e rinviata ad una successiva.

### **La nuova proposta municipale**

L'11 novembre 2008 il Dicastero del Territorio, con una lettera firmata dal suo Direttore Arch. Milo Piccoli, ha proposto alla Commissione una bozza di norma che *“precisa e tiene conto delle indicazioni e richieste espresse dalla maggioranza della Commissione”*.

In pratica il Dicastero propone di limitare a 2000 mq il potenziale edificatorio (SUL massima) del terreno Croce Verde e di applicare le altre disposizioni (concernenti le altezze e le distanze) relative alla zona R4 delle NAPR di Pregassona. Unica eccezione l'area verde che, nella lettera del Dicastero, si propone di limitare al 30% (anziché il 40%) perché, *“vista*

*la superficie relativamente ridotta del fondo, il 40% potrebbe risultare piuttosto penalizzante”.*

Nella lettera citata il Dicastero afferma che la proposta è stata discussa in via preliminare con i rappresentanti della Croce Verde che si sono dichiarati sostanzialmente d'accordo con i contenuti della stessa. Il Dicastero, in pratica, accetta la proposta della maggioranza commissionale, chiedendo di precisare meglio il nuovo articolo 52 bis perché teme che la formulazione della maggioranza commissionale, non sufficientemente dettagliata, possa incontrare ostacoli in sede di approvazione della variante dal parte del Consiglio di Stato.

## **Il complemento al rapporto di maggioranza**

Per le ragioni esposte si rende necessario il presente complemento al rapporto di maggioranza.

La Commissione, prima di prendere una decisione, ha voluto ascoltare, il 2 dicembre 2008, l'On. Ing.dipl.ETH/SIA Paolo Beltraminelli, Municipale, e l'Arch. Marco Hubeli del Dicastero del Territorio.

Al termine della seduta la maggioranza della Commissione si è detta d'accordo con la proposta del Municipio perché, sostanzialmente, corrisponde a quella del rapporto di maggioranza del 21.10.2008.

La maggioranza non accettava l'inserimento del mappale n. 1021 RFD di Pregassona nella zona R7 perché in contrasto con il concetto di Parco fluviale promosso dal NQC e perché il terreno (come afferma anche il Dipartimento del Territorio nell'esame preliminare) non ha una relazione diretta con le altre zone R7 delimitate urbanisticamente da comparti ben definiti e separate dal mappale n. 1021 da strade trafficate.

La SUL indicata dal Municipio, di 2000 mq, è leggermente superiore a quanto previsto dalla proposta commissionale di art. 52 bis. Infatti la superficie attuale dell'edificio Croce Verde è di 469 mq (più spazi vuoti). Calcolata su 4 piani si ottiene una SUL leggermente inferiore ai 2000 mq che la maggioranza della Commissione dichiara comunque di accettare.

La maggioranza della Commissione accetta inoltre gli altri parametri (distanze e altezze) relativi alla zona R4 perché l'attuale norma CP19 già prevede la possibilità di alzare di un piano l'edificio (che potrebbe dunque raggiungere i 4 piani).

La maggioranza della Commissione propone di adottare, anche per l'area verde, le stesse disposizioni della zona R4 applicate per gli altri parametri e dunque di imporre un 40% di area verde.

La superficie del fondo è infatti sufficientemente ampia (1723 mq) per permettere di rispettare anche questa disposizione della zona R4.

Se il Consiglio comunale sarà d'accordo si applicheranno dunque, al mappale n. 1021 RFD di Pregassona, tutte le disposizioni della zona R4 delle NAPR di Pregassona ad eccezione della SUL che potrebbe raggiungere i 2000 mq.

La maggioranza della Commissione aderisce così alla nuova proposta del Municipio che permetterà di salvaguardare l'inserimento urbanistico di un'eventuale ampliamento (o nuova edificazione) senza penalizzare la Croce Verde, Ente benemerito che svolge un'opera indispensabile a favore della popolazione.

Per le ragioni esposte la maggioranza della Commissione della Pianificazione del Territorio propone di sostituire la risoluzione finale del rapporto del 21.10.2008 con la presente risoluzione. Si propone dunque al Consiglio Comunale di voler

risolvere:

- 1) È adottata la variante di Piano Regolatore-Sezione di Pregassona comprendente i seguenti atti:

- 1.1. Rappresentazioni grafiche

- *Piano delle zone*

- Stralcio del vincolo CP dal mappale n. 1021 RFD e stralcio dell'inserimento in zona R7.

- *Piano del Paesaggio*

- Stralcio del vincolo CP al mappale n. 1021 RFD.

- *Piano del traffico e AP-CP*

- Stralcio del vincolo CP Edifici di uso pubblico della Città di Lugano (Croce Verde) dal mappale n. 1021 RFD.

- 1.2 Norme di attuazione del Piano Regolatore

- **Articolo 66** “Costruzioni di interesse pubblico CP (altri Enti o privati): stralcio del vincolo CP 19 Edifici di uso pubblico della Città di Lugano (Croce Verde).

- **Articolo 52 bis:** Insediamento particolare ex Croce Verde.

- 1) Comprende la zona indicata sul Piano in colore arancione con tratteggio particolare.

- 2) Sono ammesse costruzioni ed attività residenziali o attività lavorative compatibili con la residenza.

- 3) Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

- a) Superficie utile lorda massima (compreso l'edificio esistente): 2000 mq;

- b) Altezza massima alla gronda del fabbricato 13,5 metri;

- c) Altezza massima al colmo del fabbricato 15,0 metri;

- d) Distanza da confine 5,0 metri;

- e) Distanza da fabbricati 10,0 metri;

- f) Area verde minima 40%.

- 5) Si richiamano le disposizioni dell'art. 6 “Inserimento nel paesaggio”^.

- 6) Alla zona è attribuito il GdS II.

- 1.3 Rapporto di pianificazione (di carattere indicativo) con le varianti ai punti 1.1 e 1.2

- 2) La variante è adottata nel suo complesso.

- 3) Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione art. 34 e seguenti

della LALPT di cui al punto 1 - 2.

- 4) È concesso un credito di fr. 10'000.-- per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.
- 5) La spesa sarà caricata sul conto investimenti del Comune, sostanza amministrativa e ammortizzata in un'unica annualità.

Con ogni ossequio.

PER LA MAGGIORANZA DELLA  
COMMISSIONE DELLA  
PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
Giancarlo Re, relatore  
Gian Maria Bianchetti  
Giovanni Bolzani  
Rolf Endriss  
Valentino Gilardi  
Angelo Jelmini  
Giordano Macchi  
Stefano Szerdahelyi  
Michel Tricarico  
Giovanna Viscardi