



Città di Lugano
Cancelleria comunale

Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

Risoluzione municipale
del 16 settembre 2021

Email
Città di Lugano, C.P. 5464, 6901 Lugano

Onorevole Signor
Andrea Nava

Lugano, 17 settembre 2021

Interrogazione no. 1221 - "Adozione della Scheda R6 - Imprevisti milionari per Lugano?"

Onorevole Signor Nava,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1221 del 23 giugno 2021, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Il Municipio ha effettuato un calcolo del compendio per rilevare la concepibilità del PR cittadino?*
 - . *Se sì, con quali risultati?*
 - . *Se no, intende il Municipio attivarsi a breve in tal senso? Se no, quali sono i motivi?*
- È opportuno innanzitutto precisare i termini di "compendio" e "contenibilità".

Secondo l'art. 31 dell'Ordinanza sulla pianificazione del territorio (OPT) il **compendio dello stato dell'urbanizzazione** "indica le parti della zona edificabile che, sulla base della pianificazione e urbanizzazione concluse, sono pronte all'edificazione o che, continuando in modo mirato le prestazioni finora fornite, potranno presumibilmente essere pronte all'edificazione entro cinque anni". Il compendio contempla inoltre un rilievo delle riserve di utilizzazione nei comprensori già ampiamente edificati, espresso con un tasso di sfruttamento percentuale. Esso si compone materialmente di dati statistici in forma tabellare e di planimetrie raffiguranti quali più piccole unità geografiche interrogabili i fondi catastali. La Città di Lugano ha elaborato l'ultimo compendio nel 2016.

La **contenibilità** di un Piano regolatore (PR) è invece la sua "capacità ricettiva" in termini di "unità insediative", ovvero di abitanti, posti di lavoro e posti turistici. In altre parole, in base ai parametri fissati dal PR per le varie zone, è possibile stimare quante unità insediative possono essere accolte e quindi determinare la contenibilità generale. Come prescritto dall'art. 15 della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), la contenibilità del PR dev'essere definita per soddisfare il fabbisogno massimo di zone edificabili prevedibile per un orizzonte di 15 anni.

La relazione tra contenibilità e compendio permette di quantificare le riserve di zona edificabile e di determinare se un PR è correttamente dimensionato. Se la sua capacità ricettiva è eccessiva rispetto alle prognosi di crescita su un orizzonte di 15 anni, il PR è sovradimensionato.



Dopo questa breve premessa, entriamo quindi nel merito delle domande.

Come ricordato nella scheda R6 del Piano direttore (PD), il compendio dello stato dell'urbanizzazione valuta la situazione dello sfruttamento edilizio del PR e funge da base analitica per l'allestimento del Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC). Questo nuovo strumento strategico previsto dalla scheda R6 sarà parte integrante del Piano direttore comunale (PDcom) per cui è attualmente in corso la fase dei mandati di studio paralleli e che - nella sua forma finale - sarà salvo imprevisti completato per l'inizio 2023.

La fase di elaborazione del PDcom/PAC entrerà nel vivo all'inizio del 2022, dopo una fase di informazione e partecipazione sui risultati dei mandati di studio paralleli, in programma il prossimo autunno. Ciò significa che un calcolo aggiornato del dimensionamento del PR sarà necessario nei prossimi mesi; esso dovrà considerare anche le modifiche della scheda R6 apportate in giugno dal Gran Consiglio.

- 2. Se dal succitato calcolo dovesse emergere che le zone sono sovradimensionate oltre il 120% come intende il Municipio far fronte alle importanti conseguenze che si potrebbero presentare?*

Come detto, il dimensionamento delle zone edificabili sarà analizzato nel contesto del PDcom secondo il metodo di calcolo e i criteri definiti nella scheda R6, rispetto agli obiettivi di crescita delle unità insediative all'orizzonte di 15 anni. In altre parole, i calcoli sulla contenibilità delle riserve valuteranno in che modo la superficie utile lorda in mq (SUL) ancora a disposizione per l'edificazione si rapporta per rispondere allo sviluppo di unità insediative (UI), intese come unità abitative, lavorative e turistiche, all'orizzonte di 15 anni.

Malgrado non sia ancora stato allestito il calcolo, è opportuno rilevare come i criteri decisi dal Gran Consiglio risultino sensibilmente meno restrittivi di quelli definiti in prima battuta dal Consiglio di Stato, in particolare per quanto riguarda il computo delle riserve. Ad ogni modo, un eventuale sovradimensionamento delle zone edificabili sarà preso in considerazione direttamente nel PDcom, che farà proprio anche l'obiettivo del PAC di indicare le strategie di sviluppo degli insediamenti e, in particolare, di decidere dove applicare i principi di densificazione qualitativa del territorio.

Il PDcom identificherà quindi, se necessario, le aree dove eventualmente applicare misure di salvaguardia della pianificazione e apportare progressivamente dei correttivi attraverso atti pianificatori, i quali potranno tradursi concretamente nelle soluzioni previste dalla legislazione e confermate a più riprese dalla giurisprudenza (non-azzonamenti, dezonamenti, modifica dei parametri edilizi, ecc.). Le zone edificabili in vigore dovranno essere considerate di principio non estendibili, se non tramite un riordino graduale (a tappe) dell'edificazione, ad esempio attraverso una maggiore densificazione dei centri dei quartieri e dei comparti urbani, al fine di preservare le aree sensibili e inedificate.



Una valutazione dell'impatto finanziario cagionato dall'applicazione dei potenziali correttivi citati è tuttavia ancora prematura in considerazione del grado di avanzamento degli studi in corso (aggiornamento del compendio e PDcom/PAC). Va detto comunque che il Gran Consiglio ha approvato un fondo di 5 milioni di franchi per lo sviluppo centripeto. Si tratta di una dotazione iniziale che permetterà al Cantone di sostenere i Comuni nel caso in cui dovesse far fronte a costi per espropriazioni materiali a seguito di dezonamenti o riduzioni importanti dei parametri edilizi. Questo fondo sarà alimentato anche dalla parte dei proventi del contributo di plusvalore di spettanza del Cantone (artt. 92-101 Legge sullo sviluppo territoriale LST). Va inoltre ricordato che 2/3 di tali proventi sono incassati direttamente dal Comune in cui il plusvalore è generato e che saranno anch'essi a disposizione per promuovere lo sviluppo centripeto di qualità, inclusi gli indennizzi per espropriazione materiale. Questa quota di ripartizione dei proventi cambierà al momento dell'entrata in vigore della modifica alla LST approvata dal Gran Consiglio lo scorso 21 giugno 2021: i proventi del contributo di plusvalore saranno quindi ripartiti nella misura del 50% ciascuno fra il Comune di situazione del terreno e il fondo cantonale.

Voglia gradire, Onorevole Signor Nava, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Il Vicesindaco

Michele Foletti



Il Segretario comunale

Robert Bregy

Copia per conoscenza:
Consiglio Comunale
Municipio
DPAM - Pianificazione
Servizi finanziari - Direzione