

MUNICIPIO

Lugano, 13 settembre 2012/GC
centro inf.: 106.0

ris. mun.: 12/09/2012

Posta A

On. Signore e Signori
Giordano Macchi
Lorenzo Jelmini
Rafaella Martinelli Peter
Cristina Zanini Barzagli
Rispettivi indirizzi

Oggetto: interrogazione no. 370 dell'11 ottobre 2011 intitolata "La protezione del nucleo viene fatta rispettare dal Municipio?"

Onorevoli Signore e Signori Consiglieri comunali,

rispondiamo qui di seguito alle domande poste con l'interrogazione no. 370, da Voi presentata in data 11 ottobre 2011, relativa ai lavori di ristrutturazione in corso nello stabile sito alla part. no. 3 RFD di Lugano Sezione Lugano, adiacente al convento di Santa Caterina.

Siamo consapevoli di aver largamente disatteso il termine che il Regolamento comunale prescrive per la risposta alle interrogazioni. Come potrete rilevare in seguito il ritardo ci consente di formulare le risposte sulla base di una situazione ora consolidata, in quanto non sono più pendenti ricorsi che avrebbero potuto provocare l'annullamento o la modifica di decisioni nel frattempo adottate dal Municipio.

1. *È vero che il cantiere è parzialmente fermo a causa di un decreto sospensivo?*
2. *Se sì quali sono le ragioni di questa sospensione?*

In data 7/9 settembre 2011 il Municipio ha emanato un ordine di sospensione parziale dei lavori per le parti del cantiere che, a causa di modifiche dell'impostazione progettuale, necessitavano di essere nuovamente sottoposte ad esame tramite la presentazione di una variante in corso d'opera con evidenziate le modifiche rispetto a quanto approvato con licenza edilizia del 10.09.2008. Detto ordine di sospensione, che riguardava tuttavia solo il corpo principale dell'edificio in corso di ristrutturazione, è stato esteso in data 21 dicembre 2011 anche all'ultimo piano e alla copertura della cosiddetta "Ala nord", in quanto è stato rilevato (a posteriori) un errore nell'indicazione della quota nei piani della licenza originaria con la conseguente mancata evidenziazione negli stessi di una leggera sopraelevazione che nel frattempo era stata eseguita.

Rileviamo a questo proposito che nell'ambito dell'evasione di uno dei diversi ricorsi presentati in relazione a questi interventi edilizi, il Consiglio di Stato ha rilevato che non vi fossero responsabilità del progettista nell'elaborazione dei piani e del Municipio per non aver rilevato l'errore al momento dell'approvazione della domanda di costruzione originaria, avvenuta il 10 settembre 2008.

Il 7 dicembre 2011 il Municipio ha approvato una domanda di variante nella forma della notifica concernente la modifica delle facciate dell'edificio. La licenza è stata impugnata da una vicina con ricorso al Consiglio di Stato, respinto in data 22 maggio 2012. Il successivo ricorso al Tribunale cantonale amministrativo è stato ritirato, e quest'ultimo ha stralciato il procedimento lo scorso 24 agosto..

Il 23 maggio 2012 il Municipio ha approvato una domanda di variante concernente la citata sopraelevazione della cosiddetta "ala nord" dell'edificio e il cambiamento di destinazione dei vani all'ultimo piano della stessa (da sottotetto a locali destinati ad abitazione). Anche in questo caso la decisione dell'Esecutivo è stata oggetto di ricorso al Consiglio di Stato, in seguito ritirato con conseguente stralcio del procedimento, avvenuto lo scorso 29 agosto.

Le licenze edilizie sono quindi definitive, e gli ordini di sospensione dei lavori sono conseguentemente stati revocati.

3. *Corrisponde al vero che le nuove facciate in particolare quella ovest, sono state modificate in modo sostanziale, o meglio: con l'inserimento di elementi moderni e nuove aperture malgrado il contesto architettonico in cui si trovano, tutelato dalle disposizioni di protezione del Nucleo?*

Rispetto al progetto approvato nel 2008 le modifiche concernenti la facciata ovest consistono principalmente nella creazione di aperture più ampie al piano terreno, volte alla realizzazione del passaggio pedonale previsto dal piano regolatore ed alla formazione di vetrine adatte ai nuovi contenuti commerciali previsti dal progetto in conformità dei vincoli del Piano regolatore.

Tali adattamenti del progetto originario sono stati preavvisati favorevolmente dalla Commissione del Nucleo tradizionale e approvati dal Municipio, che ha rilasciato la licenza edilizia nella seduta del 7 dicembre 2011. Come detto la licenza è ora definitiva.

4. *Sembrerebbe inoltre che la superficie abitativa sia stata incrementata rispetto a quanto autorizzato dalla licenza edilizia rilasciata nel 2008 e che sia stato "aggiunto" un piano nel sottotetto originariamente non previsto, tramite una maggiorazione in altezza: cosa risponde il Municipio?*

Come riferito nella risposta alle domande no. 1 e 2 il Municipio ha esaminato ed approvato (con preavviso favorevole della Commissione del nucleo) una variante in corso d'opera del progetto originario contempla la trasformazione del sottotetto dell'edificio denominato "Ala nord", con l'estensione dello spazio abitativo ad uso

dell'appartamento ubicato al 3° piano del corpo principale del complesso edilizio (quest'ultimo già approvato con la licenza originaria). Ne è conseguito un aumento della superficie abitativa di circa 70 mq rispetto a quella indicata nel progetto originario.

Sempre all'Ala nord è stata effettivamente constatato un aumento dell'altezza di ca. 58 cm alla gronda e di ca. 20 cm al colmo, non indicati nei piani precedentemente approvati dal Municipio. Questo innalzamento non costituisce un'aggiunta di un piano, ma tende a rendere maggiormente confortevole un volume preesistente che sarebbe comunque già stato da considerare idoneo all'abitazione, se questa fosse stata già prevista nel progetto inizialmente approvato.

Ribadiamo che anche questa licenza è ora definitiva.

Rileviamo che nella zona del Nucleo tradizionale non vige il principio del calcolo dell'indice di sfruttamento e della quantificazione della superficie utile lorda (SUL).

La fissazione di gradi e di criteri di intervento e la relativa classificazione degli edifici perseguono tra l'altro l'obiettivo del recupero dei volumi esistenti e della promozione di contenuti abitativi, nell'ottica di incrementare la componente residenziale in un contesto cittadino che nel corso degli ultimi decenni ha vissuto un sensibile calo dei contenuti abitativi a favore dei contenuti amministrativi e commerciali.

Nei limiti consentiti dal PR l'Autorità sostiene quindi le iniziative che grazie agli interventi di ristrutturazione della sostanza edilizia esistente promuovono la realizzazione di appartamenti nel centro cittadino.

Le singole soluzioni progettuali vengono esaminate tenendo conto delle disposizioni normative vigenti nella zona del Nucleo tradizionale e del parere della competente Commissione municipale che, nel rispetto dello spirito di tutela del patrimonio storico del Nucleo, garantisce l'attuazione di soluzioni confacenti di fronte alle molteplici situazioni che si possono riscontrare in un contesto molto eterogeneo.

5. Visto che inoltre il Legislativo ha in tempi recenti approvato la nuova pavimentazione di pregio in via Peri, non ritiene il Municipio sia importante disegnare un centro urbano coerente e di valore in quel comparto, vigilando al massimo durante il rilascio delle licenze e in particolare quando vengono richieste varianti in fase di esecuzione?

La considerazione degli interroganti è condivisa dal Municipio. Si ribadisce che l'obiettivo di tutela del patrimonio storico-architettonico viene perseguito, grazie anche alla consulenza della Commissione del Nucleo tradizionale, all'interno del tutto il perimetro del Nucleo di Lugano, così come in quelli di tutti i nuclei dei comuni aggregati che fanno parte della Nuova Lugano.

Alle domande finali dell'interrogazione si risponde come segue.

- 1. Con il fermento edilizio nella nostra Città, il Municipio dispone di risorse sufficienti per un costante e attento monitoraggio di tutti i cantieri di edilizia privata e pubblica?***
- 2. In media, per una singola pratica di edilizia privata, quante ore uomo sono***

disponibili per seguire l'incarto? Quanti controlli durante i lavori vengono eseguiti sul cantiere? Quali verifiche a fine esecuzione?

3. *A livello di tendenza, nei casi dove i controlli sono stati possibili, il Municipio rileva un rispetto totale delle normative edilizie, o si sta affermando un certo rilassamento?*

Quante sanzioni in base alla Legge edilizia ha comminato il Municipio?

Si osserva che i cantieri attivi sul territorio di Lugano possono essere quantificati in media attorno alle 300/400 unità. Il Dicastero Edilizia Privata è chiamato a svolgere una notevole mole di lavoro amministrativo. Le fasi di inizio lavori e di collaudo finale sono piuttosto impegnative per il suo personale, confrontato anche a problematiche puntuali che comportano un intervento su chiamata.

Consapevole dell'esigenza di assicurare un corretto svolgimento dei compiti di polizia edilizia il Municipio sta attualmente procedendo a delle verifiche interne sulle risorse a disposizione e sui flussi di lavoro.

In tema di opere abusive e contravvenzioni occorre premettere che la Legge edilizia distingue due tipi di violazioni: quelle formali e quelle materiali.

Le violazioni formali sono punite con l'ammonizione o la multa; le violazioni materiali sono invece sanzionate con la demolizione o il ripristino o, nel caso in cui questi risultassero impossibili o sproporzionati, con la sanzione pecuniaria.

Negli ultimi anni il Municipio ha emanato dalle 2 alle 4 multe all'anno per violazioni formali, dai 10 ai 15 ordini di demolizione o di ripristino in seguito alla constatazione di opere abusive non approvabili in via sanatoria e dalle 3 alle 5 sanzioni pecuniarie per i casi in cui il ripristino è risultato sproporzionato o impossibile.

Questi dati si riferiscono all'insieme del territorio comunale.

Vogliate gradire, onorevoli Signore e Signori Consiglieri, i nostri migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Vicesindaco:

Il Segretario:

Avv. E. Pelli

lic. jur. M. Delorenzi

Copia p.c.:

Consiglieri Comunali