

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 7657

Piano Regolatore di Lugano, Sezione di Pregassona.

Variante di Piano Regolatore concernente il Piano di Quartiere obbligatorio mapp. 413-414-415-1242 (proprietà Lucchini / Comune di Lugano) e la Zona R3 mapp. 597-598.

Richiesta di un credito di fr. 20'000.-- per la completazione della procedura.

Lugano, 10 giugno 2008

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunalì,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il presente Messaggio Municipale con il quale si chiede l'adozione della sopraccitata variante del Piano regolatore di Lugano - Sezione di Pregassona, nonché la richiesta di un credito di Fr. 20'000.-- per la completazione della procedura.

0. PREMESSA E CRONISTORIA

Il settore oggetto della presente variante di Piano regolatore riguarda il comparto situato tra i nuclei di Sala e di Pregassona.

Questo comparto era stato inserito nello studio del Piano degli interventi nei Nuclei, promosso dall'ex Comune di Pregassona.

Il Consiglio di Stato con la risoluzione no. 7006 del 12 agosto 1994 approvava il succitato piano, apportando però una modifica sostanziale: i mappali no. 413, 414, 415, 597 e 598 RFD dovevano essere l'oggetto di uno studio pianificatorio specifico - Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) e suggeriva l'istituzione di una zona di pianificazione.

L'allora Tribunale della Pianificazione del Territorio (TPT), ora Tribunale Cantonale Amministrativo (TRAM), respingeva i ricorsi dei proprietari, avversi alla decisione del Consiglio di Stato.

La revisione del PR, intrapresa negli anni '90 dall'ex Comune di Pregassona, non si è occupata del disciplinamento e dell'adozione del succitato PRP.

Nell'ambito dell'approvazione della revisione del PR - Sezione di Pregassona, il Consiglio di Stato con la risoluzione no. 2923 del 01.07.2003, invitava il Comune a voler procedere nella definizione dell'uso ammesso per i fondi citati.

In data 12 febbraio 2007 la documentazione relativa alla presente variante é stata sottoposta al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare di sua competenza.

Il 27 novembre 2007 il Dipartimento del Territorio ha rilasciato il suo rapporto d'esame del cui esito riferiremo al capitolo 3 del presente Messaggio.

1. CONSIDERAZIONI DI ORDINE PIANIFICATORIO

Il Piano Regolatore in vigore prevede nella zona tra i nuclei di Sala e Pregassona una zona soggetta a Piano Regolatore Particolareggiato (PRP).

Il Municipio, con un progetto-sonda, ha valutato le possibilità e le opportunità edificatorie del comparto, dopo attenta analisi ha deciso di riformulare gli indirizzi pianificatori assoggettando la zona alla procedura di Piano di Quartiere obbligatorio (PQ).

Il progetto preliminare, già PQ, coinvolgeva nove proprietari differenti e avrebbe comportato un complesso riordino fondiario e una procedura che arrischiava di dilatare eccessivamente i termini della messa in vigore degli atti pianificatori.

Per questi motivi, il Municipio, ha deciso di circoscrivere il perimetro oggetto di PQ a due soli proprietari: la superficie maggiore di proprietà dei signori F. e P. Lucchini, riguarda i mappali no. 414, 415 e 416 RFD, con un'interessenza in superficie di 4'819 m², quella minore di proprietà del Comune, mappale no. 1242 RFD, con un'interessenza di 1'181 m².

Le due proprietà rappresentano una superficie complessiva di 6'000 m² ritenuta una dimensione idonea per un Piano di Quartiere.

Limitandolo a questi fondi si rende l'attuazione del PQ sicuramente più semplice in quanto sarà più facile trovare l'indispensabile accordo tra le parti, condizione imprescindibile per la progettazione del PQ.

La partecipazione del Comune al PQ permetterà una qualificata soluzione urbanistica del comparto sia per quanto riguarda una miglior collocazione dei posteggi pubblici al servizio del nucleo, oggi disposti in modo casuale lungo la copertura del riale Cassone, che di eventuali altri contenuti d'interesse pubblico come pure un'adeguata accessibilità alla parte privata.

Tale connubio tra i contenuti pubblici e privati consentirà una vera valorizzazione di tutto il PQ, sicuramente interessante sia per i proprietari coinvolti ma anche per lo stesso nucleo di Sala e non da ultimo per l'intera zona centrale di Pregassona alta.

2. LA VARIANTE

La variante come tale si concretizza pertanto con la modifica dei seguenti atti:

2.1 Piano delle zone

- . Inserimento dei mappali no. 414, 415, 416 e 1242 RFD in zona oggetto di Piano di Quartiere;
- . Inserimento dei mappali no. 597 e 598 RFD in zona residenziale semi-estensiva R3;

2.2 Piano del paesaggio

- . Inserimento dei mappali no. 414, 415, 416 e 1242 RFD in zona oggetto di Piano di Quartiere;

2.3 Piano del traffico e AP-CP

- . Inserimento del mappale no. 1242 RFD in zona oggetto di Piano di Quartiere;

2.4 Norme di Attuazione del Piano Regolatore

- . Art. 4 Ripartizione del territorio in aree e zone;
- . Art. 53 Piano di Quartiere comparto tra NS1 - Pregassona e NS2 Sala;
- . Art. 58 Posteggi pubblici;

Parte integrante della variante è pure l'allegato Rapporto Pianificatorio

3. ESITO DELL'ESAME PRELIMINARE E CONCLUSIONI DEL MUNICIPIO

Seguendo la procedura stabilita dalla LALPT il Municipio, in data 7 febbraio 2007, ha approvato la variante trasmettendola il 12 febbraio al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare.

Il 27 novembre 2007 il Dipartimento del Territorio ha rilasciato il suo rapporto d'esame preliminare sostanzialmente positivo.

Il Dipartimento approva la variante formulando alcune osservazioni.

In merito all'attribuzione dei mappali no. 597 e 598 RFD alla zona R3 il Dipartimento, pur ritenendo questa scelta percorribile, invita il Municipio a valutare l'eventuale opportunità di fissare, anche per questo settore, delle prescrizioni e dei vincoli più specifici.

Il Municipio ritiene che, già la stessa conformazione dei sedimi, abbinata alle normali prescrizioni previste per la Zona R3, siano sufficienti garanzie per un'edificazione controllata.

Il Dipartimento invita pure il Municipio a voler approfondire la reale necessità dell'imposizione dei tetti piani nell'ambito normativo del PQ. A mente del Dipartimento una maggior libertà progettuale potrebbe evitare di escludere soluzioni altrettanto valide.

Il Municipio ha accolto la suggestione dipartimentale eliminando tale imposizione dalla normativa.

Chiede infine al Municipio di approfondire le prescrizioni proposte riguardanti la possibilità di edificare in corrispondenza del riale Cassone, a suo tempo coperto e attualmente destinato a posteggi pubblici. L'invito è volto a valutare la possibilità di recuperare, anche solo parzialmente, il corso d'acqua in superficie in un contesto di riqualifica ambientale.

L'operazione è praticamente inattuabile in quanto, a suo tempo, il riale Cassone era stato imbrigliato a monte e coperto per permettere la realizzazione del nuovo Viale Cassone.

Il Municipio ritiene che riportare a cielo aperto questo breve tratto, oltre a pregiudicare l'attuazione dello stesso PQ e l'edificabilità dei fondi limitrofi, non avrebbe alcun senso e valore anche dal punto di vista di un ricupero e riqualifica ambientale.

4. INFORMAZIONE PUBBLICA

Il Municipio ha posto in pubblico deposito per un periodo di 30 giorni, dal 11 febbraio al 11 marzo 2008, gli atti della variante e l'esito dell'esame preliminare del Dipartimento del Territorio quale informazione pubblica alla popolazione. La procedura é stata svolta secondo l'art. 33 cpv. 3 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, preceduta dall'annuncio agli albi comunali, sul foglio ufficiale e sugli organi di stampa.

Durante il periodo di deposito degli atti é stata inoltrata dai signori Lucchini, tramite il loro legale, una lettera con alcune osservazioni.

In sostanza i proprietari confermano la loro adesione a quanto già discusso in precedenza, ma precisano che la parte pubblica non dovrebbe essere troppo incisiva e pregiudizievole per lo sviluppo del progetto riguardante la parte privata di loro proprietà.

Si tratta certamente di una suggestione della quale il Municipio terrà debito conto, ma che é evidentemente implicita già nelle disposizioni del PQ, il quale non può prescindere dallo sviluppo del progetto con il consenso delle parti interessate.

5. PROSIEGUO DELLA PROCEDURA

La variante oggetto del presente messaggio ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla LALPT: viene quindi sottoposto a codesto consesso per l'adozione di sua competenza, dopo di che sarà pubblicata e trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione.

6. COSTO DELLA PROCEDURA

Gli aspetti finanziari della presente variante di Piano Regolatore riguardano le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative e più precisamente:

- Allestimento degli atti, rappresentazioni grafiche, NAPR e rapporto di pianificazione.	Fr. 10'000.--
- Spese di pubblicazione e amministrative e procedurali	<u>Fr. 10'000.--</u>
TOTALE	Fr. 20'000.--

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo Messaggio all'Onorando Consiglio Comunale invitandolo a voler

risolvere:

1. È adottata la variante di Piano Regolatore – Sezione di Pregassona – comprendente i seguenti atti:
 - 1.1 Rappresentazioni grafiche (da votare Piano per Piano)
 - . Piano delle zone
 - . Piano del Paesaggio
 - . Piano del Traffico e AP-CP
 - 1.2 Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) (da votare articolo per articolo e nel complesso)
 - 1.3 Il rapporto di pianificazione (di carattere indicativo)
2. La variante é 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. 20'000.-- 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 IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

lic. jur. M. Delorenzi

Ris. mun. 21/05/2008