

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1782/2013 accompagnante la richiesta di adozione del Piano Particolareggiato della Riva Lago (PP-RL) e Varianti del Piano Regolatore.

All'Onorando Consiglio Comunale,

On. Signor Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

vi sottoponiamo per adozione la proposta di modifica del Piano Regolatore comunale relativa al comparto Riva Lago, oggetto di Piano Particolareggiato.

Data la complessità della materia il presente messaggio non può e non pretende di essere esaustivo e completo; nel seguito intendiamo altresì evidenziare quali sono:

- l'iter svolto ed il quadro legale in cui si opera;
- le finalità perseguite con i lavori di pianificazione svolti;
- gli atti pianificatori elaborati;
- le principali scelte che hanno guidato i lavori pianificatori;
- gli adattamenti del PR vigente in forma di Varianti conseguenti alla coordinazione fra i diversi strumenti pianificatori.

I. Cronistoria e quadro legale

Nell'anno 1979 è entrato in vigore il primo Piano Regolatore di Paradiso. In questo PR per il settore "Riva Lago" era prevista una zona RSL (Residenziale Speciale a Lago) con possibilità di costruire abitazioni a destinazione residenziale con 2 piani. Circa vent'anni dopo è entrato in vigore il nuovo PR (1997), che ha definito l'obbligo di allestire un Piano Particolareggiato per il comparto "Riva Lago" (PP-RL).

Per avere idee e visioni sul possibile futuro sviluppo di questo settore strategico per il Comune, subito dopo l'approvazione del PR è stato indetto un concorso di progetto (1999-2000). Sulla base delle risultanze di questo concorso l'Arch. De Angelis di Paradiso ha ricevuto il mandato di sviluppare un progetto praticabile, rassegnando al Municipio nel

marzo del 2003 la richiesta documentazione di studio. Su questa base il Municipio ha poi conferito l'incarico d'elaborazione del PP-RL.

Con il nuovo Piano Regolatore, entrato in vigore il 27.08.1997 è stato stabilito il perimetro per il Piano Particolareggiato "Riva Lago". Con l'allestimento del PP-RL sono da determinare le basi legali per lo sviluppo edificatorio di questo comparto nei prossimi anni, in particolare per le strutture turistico-alberghiere e gli altri spazi privati e pubblici.

A livello di procedura occorre tener presente che il 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), la quale sostituisce la Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) e il relativo regolamento di applicazione. Le norme transitorie della Lst (articolo 107) precisano però che *"Le procedure in corso prima dell'entrata in vigore di questa legge sono concluse secondo il diritto anteriore"*. La procedura di PR relativa al PP in discussione ha avuto inizio il 1. luglio 2008, con l'invio delle proposte pianificatorie al DT per l'esame preliminare, esame che è stato rassegnato al Municipio il 12.3.2009. Di conseguenza, la procedura di adozione, di pubblicazione e di approvazione di questo nuovo strumento pianificatorio soggiace al diritto in vigore all'epoca, per i quali si applicano ancora gli articoli da 32 a 38 della LALPT.

Quale pianificazione d'ordine superiore è da considerare in primis il Piano Direttore Cantonale (PD). Conformemente al Modello di organizzazione territoriale dell'agglomerato Luganese (scheda PD 10.4.2.15), Paradiso è compreso nel quartiere "Lungolago Lugano, Paradiso e collina di Pazzallo", per il quale è riconosciuta una funzione turistica e residenziale.

Per gli aspetti relativi alla mobilità valgono in particolare il Piano dei Trasporti del Luganese (PTL), il Piano della viabilità del Polo luganese (PVP), il Piano dei posteggi del Polo luganese (PPP). Le schede di PD riprendono queste indicazioni con incidenza sui temi della mobilità, in particolare la scheda M1- Piano cantonale dei trasporti - e la scheda M3 – Piano regionale dei trasporti del luganese (PD90 / scheda 12.23).

In merito alla pianificazione e alla gestione territoriale dei laghi e delle rive lacustri sono stati considerati gli indirizzi indicati nel nuovo PD alla scheda P7 – Laghi e rive lacustri.

Proceduralmente le presenti modifiche del PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 32 ss. LALPT (come detto in applicazione dell'art. 107 dell'attualmente vigente Lst). Esse sono state oggetto di esame preliminare del Dipartimento del Territorio, il quale ha emanato in data 12.3.2009 un preavviso sostanzialmente positivo, confermato anche in coda al complemento di esame preliminare rilasciato di recente, il 16.7.2013 sull'ultima proposta di PP-RL datata aprile 2013.

Nei citati preavvisi sono stati segnalati alcuni aspetti meritevoli di verifica risp. di ulteriore approfondimento che sono stati trattati e in gran parte ripresi dal Municipio nella proposta pianificatoria ora sottoposta per adozione al CC.

Per quanto attiene l'informazione e partecipazione pubblica si segnala che vi è stato un primo coinvolgimento della popolazione tramite una serata informativa sulle prime proposte tenutasi il 16.3.2004. In una seconda tornata, gli atti del PP sono stati esposti per informazione e consultazione pubblica dal 28 aprile al 28 maggio 2010, questo contestualmente all'evasione della prima verifica dipartimentale del 12.3.2009; entro la scadenza d'esposizione 9 privati, rispettivamente società, hanno inoltrato delle osservazioni o proposte. Una terza tornata di informazione pubblica, in coda al già citato complemento di esame preliminare del Dipartimento del 19.7.2013, si è tenuta fra il 10 e il 24 settembre 2013; entro la scadenza di esposizione non sono giunte osservazioni o proposte.

II. Finalità del PP-RL

Per questo piano particolareggiato sono stati identificati e specificati i seguenti tre principali obiettivi che, in sostanza, precisano quelli già enunciati nel PR in vigore:

1. Assicurare una continuità delle attività economiche

La creazione di condizioni di base ottimali per uno sviluppo del turismo a lungo termine nella regione e nel Comune di Paradiso, in particolare per gli alberghi e strutture d'accoglienza similari (in part. turismo della salute), per i ristoranti e altri rami commerciali che traggono il loro reddito dal turismo. Creare e stimolare un'identità turistica propria a Paradiso, la quale rivitalizzi, rinforzi e promuova il nome di Paradiso, con ricadute positive anche per la Regione di Lugano e del Ticino in generale. Consolidare le condizioni per l'insediamento di nuove attività economiche.

2. Soddisfare i bisogni abitativi e socio-economici della popolazione

Disporre di una Riva Lago attrattiva, accogliente e sicura, facilmente fruibile per la popolazione locale oltre che per i turisti, ciò grazie ad interventi di moderazione del traffico adeguati per la categoria di strada principale e al miglioramento dell'offerta infrastrutturale che facilita l'incontro e che permetta di erogare servizi per lo svago, lo sport, il turismo, la cultura. Definire e valorizzare i percorsi pedonali lungo la Riva Lago (passeggiata Riva Lago) connessi con quelli interni di collegamento con il Centro Paese e con il comparto residenziale della collina.

3. Integrazione armoniosa dell'assetto urbanistico nel paesaggio lacustre

Assicurare la compatibilità tra le attività economiche, turistiche, ricreative e sportive e la protezione della natura dell'ambito lacustre. Ridisegnare l'assetto urbano della riva lago nel rispetto del paesaggio lacustre del golfo di Lugano.

III. Gli atti pianificatori oggetto di approvazione

Il Piano Particolareggiato della Riva lago che sottoponiamo per esame e discussione, scaturisce da una valutazione generale dei problemi di sviluppo pianificatorio focalizzati in relazione alla realtà territoriale del comparto in questione nel contesto del PR comunale.

La nuova proposta pianificatoria si concretizza nei seguenti atti del PP-RL aventi carattere legale vincolante:

1. Piano destinazioni e traffico, in scala 1:1'000;
2. Piano paesaggio e arredo, in scala 1:1'000;
3. Piano di edificabilità, in scala 1:1'000, con estratti in scala 1:500;
4. Le Norme d'Attuazione del PP (NA-PPRL).

Quale documento di carattere indicativo accompagnante gli atti del PP figura il

- Rapporto di pianificazione con programma di realizzazione del PP

Conseguentemente alle proposte di questo PP, viene adattato in alcuni punti il PR generale in forma di Varianti di PR connesse al PP-RL, segnatamente in relazione alla ridelimitazione e conseguente estensione del perimetro di validità del PP-RL, ad alcuni piccoli adattamenti del Piano del traffico ed all'adeguamento formale di diversi articoli delle NAPR.

IV. Elementi principali della proposta pianificatoria

Il PP-RL mira a riconvertire il lungolago in un asse urbano per chi abita, lavora, passeggia e trascorre il suo tempo libero in riva al lago. Fulcro dell'idea urbanistica è la valorizzazione dello spazio pubblico, della strada e della riva attraverso una caratterizzazione prevalentemente pedonale, affinché sia fruibile e sicuro per tutti, cittadini e turisti.

Dal punto di vista estetico gli interventi proposti mirano a dare un volto rappresentativo a questa parte del golfo ed a Paradiso con un nuovo disegno del lungolago. I futuri interventi di riassetto della viabilità e della mobilità nell'agglomerato e in particolar modo nell'accesso alla City di Lugano creano le premesse per poter riconsiderare tutta la Riva Lago sotto il cappello di un concetto d'insieme che unisca i due estremi del golfo luganese.

In funzione della ricercata continuità dello spazio pubblico e del suo affaccio sul lago è altresì importante valorizzare Via Cattori, quale percorso urbano con il futuro interscambio e il lago, il cui innesto deve poter spiccare e caratterizzare l'arredo attorno al nodo dell'imbarcadero. La riconversione in nuovo asse urbano vuole in tal modo proporre un gesto di continuità fra l'abitato e il lago, che la strada attuale e le delimitazioni delle proprietà private hanno spezzato, e vi creano in particolare un ostacolo visivo tra i dislivelli esistenti fra la strada e le proprietà lungo la riva; per questo motivo si propone una nuova misura pianificatoria che nella sistemazione delle superfici impone il rispetto di quote definite nel piano del paesaggio e arredo (cfr. art. 9 NA-PPRL).

I principali elementi urbani di progetto sono i seguenti:

- 4 elementi di pertinenza del Comune in qualità di ente pubblico che assume una funzione promozionale, ossia:
 - la passeggiata lungo lago;
 - il luogo d'incontro multiuso a lago (svago, manifestazioni, ecc.);
 - nuovo centro balneare, sportivo e portuale;
 - i giardini e le terrazze pubblici, le aree a verde private.

- 1 elemento di pertinenza dei privati su cui il Comune interviene solo a livello normativo, ossia:
 - la promozione dei settori alberghiero e turistico-sanitario.

Gli altri elementi urbani di progetto, sono i seguenti 7 elementi di pertinenza del Comune in qualità di ente pubblico che assume un ruolo promozionale, ossia:

- il nuovo arredo della strada cantonale;
- il riassetto del profilo della Riva Lago;
- l'imbarcadero;
- le strutture d'attracco e di sosta;
- i posteggi pubblici;
- il trasporto pubblico;
- la mobilità lenta.

Il Municipio manifesta l'intenzione di avviare a breve termine la progettazione definitiva della passeggiata a lago ed il recupero delle rive e degli spazi giardino a lago.

In questo senso, particolare menzione va posta in relazione all'acquisizione degli spazi a lago, di proprietà privata a valle della strada cantonale, che vengono posti in zona di attrezzatura pubblica, fra di essi pure una importante porzione del giardino e dell'area piscina un tempo in uso all'Hotel Du Lac, per il quale il Municipio dispone di un accordo di

cessione a titolo gratuito da parte del proprietario, a fronte delle importanti concessioni e potenzialità edificatorie allo stabile mappale 110 RFD Paradiso (ex Hotel Du Lac).

Il progetto pianificatorio prevede le seguenti opere (costi indicativi):

- | | |
|--|---|
| 1. completazione centro balneare | mio. Fr. 4.0 ca. |
| 2. nuovo porto (100 posti barca) | mio. Fr. 3.5 (ca. fr. 35'000.-
per posto barca) |
| 3. nuovo autosilo (P 200) | mio. Fr. 5.1 (ca. fr. 25'000.- x P. auto) |
| 4. pavimentazioni pregiate (ca. 5'000mq) | mio. Fr. 2.5 (ca. 500.- fr/mq) |
| 5. arredo a verde (ca. 10'000 mq) | mio. Fr. 1.5 (ca. 150.- fr/mq) |
| 6. parti aggettanti (ca. 2'500 mq) | mio. Fr. 1.0 (ca. 400.- fr/mq) |
| 7. sistemazioni strada cantonale | mio. Fr. 2.0 |

TOTALE INDICATIVO OPERE

mio. Fr. 19.60 ca.

Per quanto concerne i diversi aspetti, qui non trattati in dettaglio, si richiama integralmente il Rapporto di pianificazione quale ulteriore supporto esplicativo.

In particolare nel capitolo 7. del citato rapporto vengono fornite le necessarie spiegazioni sulle componenti del concetto urbanistico su cui fonda la proposta per la Riva Lago, per cui si rimanda ad una lettura della relativa documentazione.

V. Varianti di adeguamento del PR vigente al PP-RL

L'affinamento del PP comporta alcuni adattamenti del PR generale in forma di Varianti del Piano delle zone e per alcuni aspetti minori del Piano del traffico (e conseguente adattamento dei relativi riferimenti sugli altri piani di PR) che scaturiscono dalla necessaria coordinazione fra i diversi strumenti pianificatori.

Si tratta principalmente:

- dell'esclusione dalla zona R17 di alcuni mappali inseriti nella nuova zona mista speciale che funge da spalla alla zona alberghiera a lago in corrispondenza dell'Hotel Eden;

- dell'esclusione dalle zone RI7 e zona boschiva dell'area riservata al nuovo autosilo sud;
- dell'esclusione dalla zona SL a lago dell'area oggetto di esproprio necessarie alla realizzazione del nuovo porto e del nuovo edificio d'interesse pubblico che marcherà la testata d'entrata a sud;
- della correzione nel PR vigente del perimetro del PP conseguente ai punti appena esposti, alla codifica del nuovo porto e ad alcune rettifiche che portano ad includere nel PP tutta la superficie della strada cantonale;
- dell'esclusione dai piani grafici di PR della colorazione di zona relativa agli oggetti AEP (attrezzature e edifici di interesse pubblico), aggiornando a titolo indicativo le numerazioni sul piano e le diciture in legenda, in modo che il Piano delle zone del PR generale contenga informazioni complete e aggiornate su tutti gli oggetti.

Vengono inoltre adattati formalmente diversi articoli delle NAPR che contengono dei riferimenti alla zona lago.

VI. Aspetti procedurali particolari: dissodamento per il nuovo autosilo

Occorre rilevare che la Legge sulla coordinazione delle procedure chiede che il dissodamento relativo alla realizzazione del nuovo autosilo Conca d'Oro al mapp. 615 RFD sia coordinato e deciso dal Consiglio di Stato unitamente alle decisioni sul PR, che funge da procedura direttrice. In tale spirito anche l'incarto di dissodamento deve essere adottato dal Consiglio comunale.

Per quanto attiene alla procedura di dissodamento si segnala abbondanzialmente che, riservato il preavviso Dipartimentale, si deve già sin d'ora considerare un compenso pecuniario per l'autorizzazione di dissodamento retto dalla Legge federale sulle foreste che, se del caso, sarà oggetto di una separata richiesta di credito, nell'ambito dell'annuale preventivo oppure con Messaggio Municipale.

VII. Considerazioni conclusive

Come detto in precedenza, la rielaborazione del PR per quanto attiene il comparto Riva Lago deve essere occasione di esame e verifica degli orientamenti comunali nei diversi settori di sviluppo che toccano questa importante e rappresentativa parte di territorio del nostro Comune.

Rispetto ai problemi e alle opportunità di sviluppo individuati, la proposta pianificatoria appena descritta mostra dei possibili indirizzi coordinati e concrete misure di attuazione volte a promuovere questo pregiato comparto a beneficio sia della fruizione pubblica che dello sviluppo economico del settore turistico-alberghiero.

Occorrerà prepararsi ad affrontare la fase d'attuazione del PP-RL in modo da assicurare in futuro un'efficiente ed ottimale traduzione degli obiettivi, degli indirizzi e delle proposte contenuti in questo progetto. L'investimento é indicativamente quantificato in 20 milioni di franchi. Gli introiti derivanti dal reddito locativo del porto e dei posteggi in autorimessa, andranno a compensare gli oneri finanziari e di gestione delle due opere, preventivate in circa 8,6 milioni di franchi. Premessa tale condizione, l'impegno finanziario netto a carico del Comune ammonta a ca. 11 milioni di franchi, importo alla portata del nostro Comune, tenuto conto che si potrà attuare il programma di realizzazione proposto su un arco di tempo di circa 10 – 15 anni. Per ogni singolo intervento verrà comunque sottoposto al Legislativo un apposito Messaggio Municipale con relativa richiesta di credito.

Il Municipio rimane a vostra disposizione per eventuali ulteriori raggugli e invita le Commissioni Opere Pubbliche e Petizioni a rassegnare il proprio rapporto e l'onorando Consiglio comunale a voler

d e c i d e r e:

1) *é adottata la modifica del Piano Regolatore comunale concernente il Piano particolareggiato della Riva lago (PP-RL), nel complesso in particolare:*

- ***Piano destinazioni e traffico, scala 1:1'000;***
- ***Piano paesaggio e arredo, scala 1:1'000;***
- ***Piano di edificabilità, in scala 1:1'000, con estratti in scala 1:500;***

- **le norme d'attuazione del PP (NA-PPRL);**
- **il Rapporto di pianificazione con programma di realizzazione del PP e Varianti di PR connesse;**
- **il piano “Variante di PR al Piano delle zone e del traffico: ridelimitazione perimetro PP-RL e piccole modifiche diverse” in scala 1: 2'000;**
- **le modiche degli articoli 3, 6, 8, 14, 32, 33, 37 e 38 delle Norme d'Attuazione del PR generale (NAPR).**

2) Sono adottati gli atti di dissodamento datati novembre 2012 relativi alla realizzazione del nuovo “Autosilo comunale Conca d’Oro” al mapp. 615 RFD Paradiso.

3) Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d’approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), in particolare delle prescrizioni transitorie dell’art. 107.

Con la massima stima.

	Per il Municipio	
Il Sindaco		Il Segretario
Avv. Ettore Vismara		Waldo Pfund

Allegati:

- Norme di attuazione (NA-PPRL, NAPR);
- Cartografia in formato A3 del PP-RL;
- Cartografia in formato A3 del Piano di Varianti di PR (Piano delle Zone e Piano del Traffico);
- Rapporto di pianificazione e domanda di dissodamento (a disposizione in formato PDF da richiedere all'UTC).

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
	•	•