



PIANO REGOLATORE DEL
COMUNE DI PARADISO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
DELLA RIVA LAGO (PPRL)

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

ATTI PER L'ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

settembre 2013



studio habitat.ch
architettura
urbanistica
territorio
economia

studio habitat.ch



INDICE

I. INTRODUZIONE	3
I ANNOTAZIONI PRELIMINARI	4
1.1 Breve cronistoria fase preparatoria.....	4
1.2 Basi legali.....	4
1.3 Mandato	4
1.4 Descrizione del perimetro di studio	4
1.5 Procedura	5
1.6 Struttura del rapporto.....	6
II. LINEE GUIDA	7
2 Obiettivi generali.....	8
III. ASPETTI CONOSCITIVI	9
3 Aspetti urbanistici e paesaggistici	10
3.1 Il contesto territoriale della Riva Lago di Paradiso.....	10
3.2 Il riferimento all'analisi dell'arch. De Angelis.....	13
3.3 Gli elementi di prestigio, nuovi generatori di qualità del PPRL	14
3.4 Lettura dello spazio pubblico della riva lago	16
4 Aspetti pianificatori.....	19
4.1 La pianificazione cantonale.....	19
4.2 Destinazioni d'uso.....	20
4.3 Spazi pubblici e spazi privati	20
4.4 Proprietà	20
4.5 La mobilità	21
4.5.1 Il traffico stradale.....	21
4.5.2 Il traffico lento.....	21
4.5.3 La verifica del fabbisogno di posteggi	21
4.5.4 Posti barca.....	22
5 Aspetti socioeconomici	23
5.1 Abitanti e posti lavori.....	23
5.2 Settore alberghiero	23
IV. PROPOSTA PIANIFICATORIA	24
6 Inquadramento pianificatorio e urbanistico	25
6.1 Le opportunità offerte dalla pianificazione cantonale.....	25
6.2 Il progetto di concorso (arch. De Angelis).....	26
6.3 Esito dell'esame preconsuntivo della SST (ex SPU).....	27
6.4 Esito dell'esame preliminare del DT del 12.3.2009	28
6.5 Esito dell'esame preliminare complementare del DT del 17.7.2013.....	29



7	Il concetto urbanistico della riva lago.....	33
7.1	La nuova urbanità del lungolago.....	33
7.2	I principali elementi urbani di progetto	33
7.2.1	La passeggiata lungo lago	34
7.2.2	Luogo d'incontro multiusi a lago (svago, manifestazioni)	34
7.2.3	Il nuovo centro balneare e portuale.....	36
7.2.4	I giardini e le terrazze pubblici, le aree a verde private.....	37
7.2.5	La promozione dei settori alberghiero e turistico-sanitario.....	37
7.3	Gli altri elementi urbani di progetto	40
7.3.1	Il nuovo arredo della strada cantonale.....	40
7.3.2	Il riassetto del profilo della riva lago.....	41
7.3.3	L'imbarcadere	42
7.3.4	Le strutture d'attracco e di sosta.....	43
7.3.5	I posteggi pubblici.....	44
7.3.6	Il trasporto pubblico.....	44
7.3.7	La mobilità lenta	45
8	Atti del PP-RL.....	46
8.1	Elenco atti.....	46
8.2	Norme d'attuazione del PP.....	46
8.3	Dati di superficie	47
8.4	Contenibilità del PP-RL.....	47
8.5	Piano di realizzazione e verifica finanziaria del PP.....	48
9	Adeguamenti del PR conseguenti al PP-RL	49
9.1	Introduzione.....	49
9.2	Modifiche ai piani grafici di PR	49
9.3	Modifiche alle NAPR.....	50

ELENCO ALLEGATI

- A 0** Risultanze della procedura d'informazione pubblica
- A 1** Piano di rilievo degli edifici e degli spazi ineditati
- A 2** Piano delle proprietà
- A 3** Indagine e fabbisogno posteggi
 - Piano dei posteggi e dei posti barca
 - Livello di qualità del servizio di trasporto pubblico
 - Perimetro d'indagine per la verifica del fabbisogno di posteggi
 - Tabella verifica fabbisogno PP-RL
- A 4** Verifica parametri edificatori complessi alberghieri
- A 5** Piano di realizzazione del PR (2014-2023)



I. INTRODUZIONE



I ANNOTAZIONI PRELIMINARI

1.1 Breve cronistoria fase preparatoria

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 (1999), che ha definito l'obbligo di allestire un Piano Particolareggiato per il comparto "Riva Lago" (PPRL). 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 nel 2003 l'incarico volto ad elaborare il PPRL ai sensi della LALPT.

1.2 Basi legali

Con il nuovo Piano Regolatore, entrato in vigore il 20.07.1999 è stato stabilito il perimetro per il piano particolareggiato "Riva Lago". Con l'allestimento del PPRL sono da determinare le basi legali per lo sviluppo edificatorio di questo comparto nei prossimi anni, in particolare per le strutture alberghiere e gli altri spazi privati e pubblici. La procedura pianificatoria necessaria all'approvazione del nuovo strumento pianificatoria è basata sugli articoli 32 fino 38 della LALPT. Come pianificazione d'ordine superiore è da considerare il Piano Direttore Cantonale (PD), il Piano dei Trasporti del Luganese (PTL), il Piano della viabilità del Polo luganese (PVP) e il Piano dei posteggi del Polo luganese (PPP).

1.3 Mandato

Successivamente al mandato di concorso all'arch. Stefano De Angelis è stato conferito nell'agosto 2003 un mandato di pianificazione all'urbanista arch. Francesca Pedrina dello Studio Habitat.ch SA di Bellinzona (allora sotto la vecchia ragione sociale Mina & Partners SA), volto a concretizzare il PPRL sulla base delle risultanze del lavoro di progettazione di massima svolto fin lì. Il mandato comprende l'elaborazione delle basi pianificatorie di legge per il PPRL e le consulenze per la procedura pianificatoria.

1.4 Descrizione del perimetro di studio

Il perimetro del Piano Particolareggiato "Riva Lago" a Paradiso è definito nel Piano Regolatore. Il perimetro comprende il parco con l'imbarcadero e tutta la parte che si affaccia sulla strada "Riva Paradiso" verso il lago fino alla piscina comunale. Mentre per le diverse analisi di approfondimento sono stati considerati perimetri di studio più ampi.

Rispetto al perimetro definito dal PR, la proposta pianificatoria qui in discussione predispone un modesto ampliamento del limite del PPRL fra la mezzeria della cantonale e il limite a monte del



campo stradale, includendo quindi tutto il campo stradale e anche il marciapiede adiacente; sul lato lago la delimitazione viene estesa in modo da inglobare in modo adeguato l'area occupata dal nuovo porto; sul lato a monte della strada cantonale vengono incluse alcune aree in corrispondenza della nuova zona mista speciale e del nuovo autosilo sud.

Questo adeguamento del perimetro è accompagnato dalla necessaria Variante di PR volta a codificarlo in parallelo all'approvazione del nuovo PPRL (v. in dettaglio il Cap. 8.5 del presente rapporto).

1.5 Procedura

Proceduralmente le presenti modifiche del PR sono trattate secondo la procedura ordinaria ai sensi dell'art. 32 ss. LALPT.

Il progetto di "PP Riva Lago" è alquanto delicato a causa della particolare situazione pianificatoria. Si è quindi ritenuto auspicabile, ricevere da parte delle Autorità cantonale delle indicazioni di principio già nella I. fase dell'allestimento del PPRL. Per questo motivo sono state previste una serata d'informazione pubblica (il 16 marzo 2004) e la successiva consegna di una prima bozza non dettagliata del progetto di PP alla SPU (ora SST-Sezione dello sviluppo territoriale) per un esame pre-consultivo. Gli atti sottoposti a questo esame, datati luglio 2004, sono stati oggetti di preavviso cantonale datato 24 novembre 2004. I contenuti di questo preavviso, sono stati ponderati dal Municipio e considerati nell'elaborazione degli atti del PPRL sottoposti successivamente, con richiesta formale del 1. luglio 2008 all'esame preliminare dipartimentale.

Il Dipartimento del territorio ha emanato in proposito in data 12.3.2009 un preavviso sostanzialmente positivo. Nel preavviso sono stati segnalati alcuni aspetti meritevoli di verifica risp. di ulteriore approfondimento. Gli stessi sono trattati nei pertinenti capitoli del presente rapporto. Nei mesi di luglio e di dicembre del 2009 il Municipio ha avuto due incontri con i responsabili della SST (Sezione sviluppo territoriale) per meglio precisare alcuni aspetti dell'esame dipartimentale e per favorire una soluzione condivisa sui punti ritenuti conflittuali.

A seguito di ciò gli atti del PP sono stati aggiornati e successivamente esposti per informazione e consultazione pubblica dal 28 aprile al 28 maggio 2010; entro la scadenza d'esposizione 9 privati risp. società hanno inoltrato delle osservazioni o proposte, le quali sono trattate in forma sintetica nell'**Allegato A0** come pure nei rispettivi specifici capitoli di questo rapporto. In relazione alle stesse il Municipio ha ulteriormente approfondito gli aspetti oggetto di contestazione oppure di suggerimenti da parte dei privati con il supporto dei propri specialisti incaricati e dei servizi cantonali. Il Municipio è stato di seguito confrontato nel 2011 e nel 2012 con nuovi progetti d'edificazione concernenti i due grandi complessi del Du Lac e dell'Eden. Sulla base delle verifiche ed approfondimenti svolti durante questo periodo è giunto a formulare alcune nuove proposte. In presenza di tali modifiche di un certo rilievo rispetto alla proposta pianificatoria sottoposta per esame preliminare nel 2008, sentito il Dipartimento a titolo interlocutorio, il Municipio ha deciso di sottoporre al Dipartimento stesso per un complemento di esame preliminare dette proposte di modifica, unitamente alle proposte di adeguamento del PR generale al pacchetto del PP-RL. A quest'ultimi adattamenti si era fatto cenno solo in termini generali nell'incarto sottoposto ad EP nell'aprile 2008 e nel frattempo vengono invece debitamente dettagliate (v. specifico piano di Variante e relative Varianti delle NAPR).

La citata seconda tornata di verifica è stata avviata con l'inoltro al Dipartimento degli atti aggiornati del PPRL e del PR datati aprile 2004. Lo stesso ha formulato in merito il proprio Esame preliminare in data 19.7.2013, nel quale la proposta pianificatoria viene preavvisata favorevolmente e nel contempo vengono richiesti alcuni approfondimenti e adattamenti che saranno trattati in dettaglio nel seguito rapporto (v. in part. Cap. 6.5 e 7.).

Il Municipio ha recepito in gran parte anche le più recenti proposte di adattamento formulate dal Dipartimento, esponendo di nuovo gli atti pianificatori dell'aprile 2004 ad un'ultima procedura di



informazione pubblica svoltasi in base alla vecchia procedura LALPT fra il 10 e il 24 settembre. Entro questa scadenza non sono entrate osservazioni da parte della popolazione o di altri enti.

Gli atti aggiornati del PPRL ed i relativi adattamenti del PR sono quindi sottoposti all'attenzione del Consiglio comunale per adozione, cui farà seguito la pubblicazione per la fase ricorsuale e la successiva approvazione da parte del Consiglio di Stato, riservata l'evasione di ulteriori ricorsi che dovessero pervenire alle istanze superiori, ossia il TCA e il TF.

1.6 Struttura del rapporto

Dopo questa parte introduttiva, in cui sono evidenziati gli aspetti procedurali e quelli relativi ai mandati, vengono esposti gli "Obiettivi generali" della pianificazione di Paradiso per la Riva Lago, cui fa seguito una parte d'analisi e quindi la parte propositiva.

La parte di "Analisi" include le analisi della situazione territoriale e socio-economica in relazione al comparto di PPRL e quindi una verifica in relazione all'offerta di posteggi.

La parte delle "Proposte" descrive il progetto pianificatorio. In un primo sottocapitolo viene presentato il progetto dell'arch. De Angelis; nel seguente sottocapitolo sono riportate le sintesi delle successive analisi del ns. studio a complemento delle analisi contenute nel progetto De Angelis. Partendo da qui sono stati definiti e descritti gli "aspetti da approfondire" che in buona parte hanno trovato evasione tramite l'esame preconsultivo del DT rispettivamente grazie ai contatti intercorsi successivamente con i diversi attori coinvolti e grazie ad altri approfondimenti tecnici. Su questa base è stato consolidato il "Concetto urbanistico del PPRL" e di seguito sono state precisate le proposte attraverso la stesura dei presenti atti del PPRL e dei conseguenti adeguamenti del PR generale.

Le principali date in sintesi:

1999	PP-RL codificato nel nuovo PR generale di Paradiso
2000	Concorso architettonico di progetto
03.2003	Progetto architettonico di sistemazione della riva lago (arch. Stefano De Angelis)
03.2004	Serata pubblica informativa
07.2004	Progetto pianificatorio d'indirizzo per la riva lago (arch. Francesca Pedrina)
24.11.04	Esame preconsultivo della Sezione pianificazione urbanistica
4.2008	Progetto pianificatorio preliminare per la riva lago (arch. Francesca Pedrina)
12.3.09	Esame preliminare del Dipartimento del territorio sulla proposta di PP-RL
07/12.09	incontri fra Municipio e Sezione sviluppo territoriale
27.4.10	Informazione pubblica sul progetto di PP-RL
02.2011	Decisioni di principio del Municipio in relazione alle risultanze dell'informazione pubblica
2011-13	Esame e approfondimenti nuove proposte progettuali Du Lac e Eden
04.2013	Decisioni del Municipio sull'aggiornamento atti del PPRL e del PR e inoltro incarto al Dipartimento per i necessari complementi di verifica
07.2012	Esame preliminare complementare del DT
09.2013	2. Informazione pubblica sul progetto di PPRL datato aprile 2013
30.9.2013	licenziamento Messaggio municipale sul progetto di PPRL e conseguenti adattamenti del PR



II. LINEE GUIDA



2 Obiettivi generali

Il presente Piano particolareggiato “PP Riva Lago” fonda sugli art. 1 e 3 della LPT, come pure sull’art. 25 LALPT, i quali definiscono i principi generali di un Piano Regolatore e con ciò i postulati di uno sviluppo sostenibile mirante al miglioramento delle condizioni socio-economiche, volto a rispettare le basi naturali della vita ed a rispondere ai bisogni collettivi della popolazione e delle future generazioni. L’obiettivo generale da perseguire, è già codificato nel nuovo PR del 1999 è quello di uno sviluppo armonioso del Comune tramite la valorizzazione della Riva Lago, che sappia ponderare i bisogni dell’economia e della popolazione tenendo conto delle condizioni naturali.

Alla luce di quanto detto sono stati identificati e specificati i seguenti tre principali obiettivi che, sostanzialmente, 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 Città di Lugano e del Ticino in generale. Consolidare le condizioni per l’insediamento di nuove attività economiche.

2. Soddisfare i bisogni abitativi e socioeconomici 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 interna 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 di Paradiso 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. ASPETTI CONOSCITIVI



3 Aspetti urbanistici e paesaggistici

3.1 Il contesto territoriale della Riva Lago di Paradiso

Il contesto Luganese

Da più di cent'anni il Luganese è una regione turistica rinomata a livello internazionale.

Il Comune di Paradiso si situa nella parte sudovest del golfo di Lugano, ai piedi del Monte San Salvatore che è una fra le località più frequentate dai turisti in Ticino.



Questa montagna e il Monte Brè circoscrivono il golfo. I pendii boschivi delle due montagne limitano la parte edificata e marcano la transizione al paesaggio non edificato. All'interno di questo "semicerchio" definito dal Monte Brè e dal San Salvatore, si estende l'agglomerato urbano della città di Lugano.

Due assi vanno da un punto immaginario del lago verso l'agglomerato e oltre: il Viale Giuseppe Cattori verso lo svincolo autostradale di Lugano Sud e il fiume Cassarate con le sponde alberate verso Cornaredo.

Diversi piccoli elementi influenzano inoltre il paesaggio della riva del golfo: la passeggiata alberata, i giardini, i parchi e il nuovo getto d'acqua situato a Paradiso che offre un punto di riferimento visivo.



Il contesto locale

La zona edificata di Paradiso appare come un triangolo scaleno. La parte con la superficie più ampia corrisponde ad un'estensione dell'edificazione di Lugano. La ferrovia e la strada cantonale cingono il vecchio nucleo, mentre verso sud si sono aggiunti dei nuovi quartieri, in gran parte residenziali. All'interno del vecchio nucleo troviamo palazzi, alberghi, edifici amministrativi, spazi commerciali.



Sulla Riva Lago emergono i due grandi alberghi, che sono stati ampliati e trasformati durante gli ultimi 40 anni. Legati allo sviluppo della residenza secondaria sono sorte delle grandi palazzine residenziali, sia in collina che in riva al lago.

Il lungolago di Paradiso si estende dal confine comunale con Lugano fino alla piscina di Paradiso e può essere diviso in tre parti.

La prima parte, va dal confine comunale all'Hotel Eden, includendo quindi l'imbarcadero e il grande parco di fronte al nucleo di Paradiso. Questa parte è la più animata (pedoni) e variata (giardini variopinti e generosi) delle seguenti due.





La seconda parte include i complessi alberghieri degli hotel “Eden” e “du Lac”. In questa parte si trovano gli unici edifici posti direttamente sulla riva. Questa parte è segnata particolarmente dalla voluminosità degli edifici, dalla separazione tra spazi pubblici e spazi privati e anche dalle minori possibilità d'intervento a livello di riassetto.



La terza parte è quella che dai grandi complessi alberghieri conduce fino alla piscina della Conca d'Oro. In questa parte troviamo strutture piccole diverse ed incoerenti tra di loro ed una mescolanza di spazi pubblici e privati. Le possibilità di riassetto appaiono maggiori.





3.2 Il riferimento all'analisi dell'arch. De Angelis

Il progetto, elaborato dall'arch. De Angelis (cfr. DOC disponibile: "Proposta di riqualifica", marzo 2003), comprende un'analisi del territorio, della mobilità, delle destinazioni e del tessuto edificato del comparto di Riva Lago e del suo contesto.

Le analisi e le valutazioni di questo studio sono state considerate anche nella proposta pianificatoria PPRL. Le tematiche trattate sono state quindi riprese e alcuni aspetti sono stati ulteriormente approfonditi per poter allestire questo PP.

Per facilitare la comprensione ricordiamo che i risultati dell'arch. De Angelis sono stati rappresentati nelle seguenti tavole grafiche:

TAV 01 – Analisi del territorio (caratteristiche morfologiche)

TAV 02 – Lettura longitudinale e trasversale del territorio

TAV 03 – Viabilità locale e infrastrutture al servizio della mobilità

TAV 04 – Analisi del traffico

TAV 05 – Destinazioni d'uso

TAV 06 – Analisi dei pieni e dei vuoti (aree non edificate)

TAV 07 – Parcheggi e servizi d'interesse pubblico

Quest'analisi "mette in luce quali siano le carenze infrastrutturali e la difficile accessibilità pedonale, evidenzia lo stato di degrado di gran parte della Riva Lago nelle condizioni attuali e la conseguente non vivibilità degli spazi." (pag. I del citato Rapporto arch. De Angelis)".

Lo studio pianificatorio PPRL conferma e precisa suddette conclusioni, in particolare, che sono tutt'ora carenti l'utilizzazione pubblica e collettiva della fascia lacustre, la funzionalità infrastrutturale e l'immagine urbana, che non ha carattere rappresentativo.

Tuttavia il nostro studio evidenzia come altrettanto numerose e importanti siano le risorse di questo territorio, che possono trasformare la Riva Lago in un insediamento accogliente e attrattivo anche per promuovere le attività economiche del settore turistico di Paradiso e di Lugano.



Gli elementi di pregio esistenti sono descritti di seguito, mettendo in evidenza le loro potenzialità generatrici di nuova qualità urbana e ambientale all'interno di questo comparto.



3.3 *Gli elementi di prestigio, nuovi generatori di qualità del PPRL*

Un'ubicazione importante nel golfo di Lugano-Paradiso

La Riva Lago di Paradiso è ben visibile dalla zona centrale della Città di Lugano, in particolare nella fascia compresa fra Piazza Riforma, il Parco Ciani e la foce del fiume Cassarate, risp.ettivamente dal panorama che si gode da Castagnola. Da questo punto di vista Paradiso rappresenta l'estremità sud del golfo di Lugano, la cui estensione termina con lo sviluppo verticale del Monte S. Salvatore.



La Via Cattori è l'accesso al lago provenendo dallo svincolo autostradale di Pambio-Noranco. L'affaccio di questo asse sul paesaggio lacustre è un accento importante che, se valorizzato, può diventare una nuova scultura urbana che caratterizza questa estremità del golfo.



Il fronte della zona multifunzionale di Paradiso, centro del Comune

Analogamente al tratto della Riva Lago che delimita il fronte del centro della Città di Lugano, anche la Riva Lago fra l'imbarcadere di Paradiso e l'albergo Eden delimita verso il lago un quartiere centrale che comprende alberghi, residenze, servizi, spazi amministrativi, commerci e luoghi pubblici.

La vita che pulsa nel centro deve trovare sfogo verso lo spazio aperto del lago. Si tratta quindi di proporre un gesto di continuità urbana fra la Riva Lago e il Centro, che la strada cantonale ha contribuito a spezzare.



Zona tranquilla a carattere turistico-alberghiero e residenziale

A caratterizzare il lungolago è il contesto urbano che vi si affaccia. Nel caso di Paradiso ci sono tre aree funzionali diverse: il centro, che è citato nel punto precedente come una delle risorse, l'area dei grandi alberghi (Eden e Du Lac) e il quartiere residenziale che si estende verso le piscine comunali della Conca d'Oro. La tripartizione è una premessa per creare un paesaggio lacustre ricco e variato.





Una riserva importante di superfici disponibili anche per nuovi spazi pubblici

Ad eccezione degli alberghi e delle edificazioni in località Conca d'Oro, la riserva di terreni liberi è ampia, incluso anche il campo stradale che può essere ridotto, dislocando i posteggi nei due autosili proposti. Il PPRL dispone quindi di una risorsa territoriale necessaria per creare nuovi spazi pubblici, attrattivi, fruibili e sicuri, affinché la Riva Lago possa diventare un'area di svago per i turisti, per chi abita e chi lavora a Paradiso.



Il progetto PPRL propone di trasformare le risorse identificate per integrare nella città la Riva Lago di Paradiso e con essa un nuovo modello urbano, che propone una diversa coscienza sociale e ambientale a favore di tutti.

3.4 Lettura dello spazio pubblico della riva lago

Il progetto considera il tratto della Riva Lago situato di fronte all'abitato di Paradiso che, dall'altezza dell'imbarcadero, si sviluppa fin poco più in là del centro balneare, ove sono costruite alcune case private e la strada sale verso Capo San Martino.

Lo spazio pubblico della Riva Lago comprende il fronte della zona edificabile e si estende fino a toccare il filo dell'acqua, includendo in tal modo i marciapiedi, la strada, i giardini privati e i brevi tratti della passeggiata a lago tuttora esistenti. In corrispondenza dell'incrocio con via Cattori, il fronte è caratterizzato dal nuovo palazzo Mantegazza che si distingue dalle altre costruzioni sia per le sue dimensioni sia per l'architettura (facciate composte da lastre di vetro).





Gli edifici che seguono non sono allineati fra loro e neppure con il filo del marciapiede; l'albergo Eden è arretrato per creare la zona di ricevimento davanti all'entrata, in altri casi invece l'arretramento è specchio dell'esigenza di disporre i tavoli di fonte agli esercizi pubblici.



In generale si può desumere che non esiste alcuna regola e per svariate ragioni gli stabili sono posti a filo del marciapiede oppure sono arretrati di quanto si è ritenuto necessario, rispettando la distanza minima di 5 o 6 m conformemente alle normative del PR.



Continuando verso est la situazione diventa ancor più casuale e si susseguono giardini privati, edifici alti e bassi, ville, muri di sostegno di parchi sopraelevati, oppure piazzali, posteggi come pure un'area di servizio. Un marciapiede di ca. 2 m accompagna il fronte appena descritto, quasi fosse l'unico elemento unificante.



Analogamente, sul lato opposto, la riva è un succedersi di giardini privati rialzati rispetto alla strada e delimitati da siepi che impediscono la vista panoramica sul lago. Fra questi frammenti - ognuno arredato in modo diverso - si snoda la passeggiata a lago lungo un percorso stretto e irregolare. Anche il muro di controriva è interrotto qua e là da darsene, piccole e grandi, posti barca coperti, il porto e altre strutture minori.

Rispetto al vuoto della riva lago (prima "fila" fra il lago e la cantonale) fanno eccezione i due alberghi, compreso lo stabile della Conca d'Oro trasformato in "residence" negli ultimi anni. Dal punto di vista urbanistico questi edifici costruiti in passato non sono in relazione fra loro; nessun criterio architettonico li accomuna, né l'altezza, né la lunghezza delle facciate e neppure lo spazio fra l'uno e l'altro.

Da questa descrizione emerge che la Riva Lago di Paradiso non è stata costruita secondo un disegno urbanistico e, di fronte a questo scenario, si pone lo studio del PPRL volto a riqualificare quest'estremità del lungolago.



4 Aspetti pianificatori

4.1 La pianificazione cantonale

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.

In particolare sono auspicati i seguenti interventi che hanno un interesse diretto con il PPRL:

- riqualifica delle funzioni
- rafforzamento delle attività culturali e del turismo
- completamento dell'offerta turistica di tipo alberghiero qualificato
- misure urbanistiche e pianificatorie per il consolidamento delle funzioni auspicabili e dell'attrattività del quartiere
- realizzazione del nodo intermodale Lugano Sud
- riqualificazione e riconversione urbana degli spazi di traffico, in particolare del lungolago e trasformazione dell'accesso di Via Cattori in viale urbano anche per il collegamento pedonale con l'interscambio
- completazione della rete di collegamento pedonale lungo il lago.

La completazione di quest'ultimo elemento è prevista dalla scheda di PD 9.19, in cui è indicata la realizzazione di percorsi attrezzati a lago a sostegno della politica di promozione e fruibilità delle rive.

Per gli aspetti relativi alla mobilità valgono inoltre le disposizioni definite nel Piano dei trasporti del Luganese (PTL), nel Piano della viabilità del Polo (PVP) e nel Piano dei posteggi del Polo di Lugano (PPP). Trattasi di misure che interessano la gestione del traffico e degli stazionamenti all'interno dell'area del Polo con particolare riferimento alla situazione viaria che si avrà con l'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate. In tal senso sarà necessario realizzare tutti gli interventi che permettono il funzionamento ottimale della mobilità nel Polo in seguito a detta apertura, traendo quindi i massimi benefici. 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 vanno considerati gli indirizzi indicati nel nuovo PD alla **scheda P7 – Laghi e rive lacustri**. In particolare, deve essere garantita la pubblica fruizione e l'offerta deve essere ampliata e valorizzata con punti di ristoro, di svago e attività turistiche in generale. Le infrastrutture a lago dovranno essere a loro volta oggetto di riordino. Si tratta ad esempio di rimuovere i singoli attracchi privati in contrasto con gli obiettivi ambientali e paesaggistici; il ricovero delle barche è da pianificare nelle infrastrutture portuali. Val la pena citare in proposito lo "Studio generale relativo al recupero delle rive e dei laghi" allestito dal Cantone nel settembre 2006, in cui per il comparto in questione

- è definita una fascia di transizione lungo la riva,
- è auspicato un riordino generale degli ormeggi natanti mediante smantellamento dei singoli posti barca che occupano la riva,
- è indicata la tutela del lungolago lombardo e delle sue strutture annesse.

Sempre secondo questo studio, in caso di trasformazione vanno promossi concetti unitari di valorizzazione urbanistica della riva.

La pianificazione qui proposta per la riva lago considera questi elementi di riferimento.



4.2 Destinazioni d'uso

Nel perimetro del PP “Riva Lago” si trovano due grandi complessi alberghieri (Eden e Du Lac), l'ex-Hotel “Conca d'Oro”, un piccolo edificio residenziale e due casette d'accesso al lago. Inoltre sono presenti i diversi impianti della piscina ed un porticciolo coperto. Per questo perimetro il PR in vigore non precisa delle destinazioni d'uso, che vanno quindi definite nell'ambito di questo Piano Particolareggiato.

Sull'altro lato della cantonale, a monte, fuori perimetro del PP, si è in presenza di un fronte con grandi complessi residenziali. Al pianterreno di alcuni edifici ci sono degli uffici e in tre edifici dei ristoranti. La destinazione pianificatoria di questo comparto è residenziale intensiva, cui possono affiancarsi destinazioni commerciali, di servizio e turistico-alberghiere, purché compatibili con la residenza. Fra i parametri edificatori, l'indice di sfruttamento massimo è di 1,8 e la percentuale minima di area verde del 30%; sono inoltre stabiliti un'altezza minima e una massima oltre a dei bonus di sfruttamento per piano di quartiere e per le infrastrutture turistiche e alberghiere.

4.3 Spazi pubblici e spazi privati

Nel perimetro del PP „Riva Lago“ esiste una mistura di spazi pubblici e spazi privati (v. Piano di rilievo degli edifici e spazi non edificati nell'**Allegato A1**).

Quale continuazione della passeggiata Lugano-Paradiso un parco pubblico si estende fra l'imbarcadero e l'Eden. Da qui alla piscina si trovano pochi spazi pubblici con un carattere simile alla passeggiata a lago su Lugano. L'unico spazio pubblico direttamente affacciato sul lago si trova fra il Du Lac (mappale I 13, escluso) e il porticciolo coperto (mappale 260): è definito nel PR come giardino pubblico. Fra i due hotel Eden e Du Lac esiste un piccolo parco pubblico verso il lago e il porto. Ma questo porto, e con questo anche l'accesso all'acqua, è privato.

Lungo la cantonale in direzione del lago si trovano diversi spazi privati, giardini e accessi al lago. Quasi tutti questi spazi sono sul livello del campo stradale e così più di 2 metri sopra il livello del lago. Gli alberghi hanno delle grandi terrazze verso il lago; l'Hotel Eden dispone inoltre di una terrazza su pontile nel lago.

4.4 Proprietà

Nel perimetro del PP “Riva Lago” vi è una moltitudine di proprietà; gran parte di questo territorio è in mani private (v. Piano delle proprietà nell'**Allegato A2**).

La strada principale e il lago sono proprietà del Cantone, il parco a lato dell'imbarcadero, la piscina e due piccole parcelle a lato degli alberghi sono proprietà del Comune di Paradiso e l'imbarcadero è proprietà della Società di navigazione del lago di Lugano. Il resto del territorio è proprietà di diversi privati e di società anonime.



4.5 La mobilità

4.5.1 Il traffico stradale

Ai fini dell'analisi del traffico stradale il perimetro di studio è stato suddiviso in due parti. La parte più frequentata va dal confine comunale verso Lugano fino all'Hotel Eden (parte "centro"). L'altra parte comincia dall'incrocio di fronte all' Eden e si estende verso Melide fino alla piscina (parte "riva lago").

Nella parte "centro" si trova la sezione stradale più frequentata della strada "Riva Paradiso", con oltre 12'000 veicoli in transito giornalmente. Questa strada a tre corsie separa il parco e la passeggiata a lago rispetto al centro cittadino e rappresenta una rilevante fonte di rumore per le adiacenti fasce abitate. Su ambo i lati della strada vi sono dei marciapiedi di dimensioni alquanto modeste, (a monte ca. ml 1.00-2.00 e verso il lago ca. ml 3.00) Il calibro stradale complessivo varia fra 9.00 e 16.00 ml.

Su questo tratto stradale circolano anche i bus delle linee urbane di Lugano (linee 1 e 2).

Nella parte "Riva lago" Fra l'Hotel Eden e la piscina la situazione è sostanzialmente diversa. Solo ca. 7000 veicoli circolano ogni giorno sulla strada verso Melide (sono pur sempre oltre il doppio del volume di traffico considerato non problematico in relazione ai rumori). Le dimensioni della strada a due corsie sono generose (9 metri), mentre che i marciapiedi sono alquanto stretti (fra ml 1.20 - 1.50). Lungo questo tratto sono parzialmente demarcati dei posteggi, in corrispondenza dei quali oggi si restringe a 7 metri circa lo spazio dedicato alle corsie stradali.

4.5.2 Il traffico lento

La passeggiata arriva da Lugano all'imbarcadero di Paradiso e si ferma in una piazza di fronte all'Hotel Eden. Dal confine comunale cambia anche la sistemazione della passeggiata: da Lugano si arriva con due filari di alberi e al confine giurisdizionale l'alberatura si ferma, la pavimentazione cambia e lo spazio del camminamento si restringe. Questo evidenzia la diversa concezione della passeggiata sui due Comuni, cosa ben rimarcabile da chi passeggia sul lungolago.

La piazza di fronte all'Eden è segnata da una fontana centrale attorno a cui si forma una sorta di rotonda pedonale. Per chi passeggia il gioco d'acqua recepito come la fine del percorso, nessuna continuazione è visibile o percepibile, in quanto l'albergo Eden chiude marcatamente la passeggiata. La parte dall'Eden alla piscina è la più interessante e variegata: qui si trovano piccoli ambienti piacevoli e intimi (piccolo parco dal porto, piccolo belvedere, ecc.), la cui sistemazione non è unitaria. La passeggiata a lago risp. la vista è interrotta in ampie parti da siepi private che, in diversi tratti, chiudono lo spazio stradale e impediscono la vista sul lago e il fronte urbano di Lugano.

Fatta eccezione per la passeggiata a lago, non esiste un'altra infrastruttura dedicata ai pedoni o ai ciclisti. Per i pedoni ci sono dei marciapiedi lungo la cantonale.

4.5.3 La verifica del fabbisogno di posteggi

Le verifiche relative ai posteggi si basano sui documenti seguenti:

- Piano 7 della "Proposta di riqualifica" dell'arch. De Angelis
- il rilievo eseguito dallo studio Habitat nel febbraio 2004, con aggiornamenti nel 2008 e 2013 (v. Piano d'indagine dei posteggi e dei posti barca nell'**Allegato A3**)
- i più recenti rilievi di dettaglio dei posteggi dell'Ufficio tecnico comunale (stato 08.2013)



I posteggi rilevati sono stati differenziati fra posteggi pubblici (quelli situati negli spazi stradali e nell'autosilo comunale) e posteggi privati (tutti gli altri).

A seguito delle indicazioni scaturite dall'Esame preliminare, il Municipio ha deciso di abbandonare l'opzione di realizzare un nuovo autosilo interrato nel settore nord del PP (con accessi nei pressi dell'incrocio fra Riva Paradiso e Via Guisan). Questo autosilo avrebbe potuto contribuire a soddisfare in parte in quel settore del Comune anche il fabbisogno esterno al perimetro del PP, motivo per cui le verifiche sul fabbisogno erano state estese a tutto il comparto urbano. A seguito della citata rinuncia, ci si limita ora a considerare il fabbisogno di posteggi entro il perimetro del PP-RL.

Il calcolo è stato effettuato in conformità del Rcpp (Regolamento cantonale posteggi privati) e della vigente norma VSS 640 281.

Il comparto d'indagine è stato esteso fuori dall'area oggetto di PP anche alla fascia a monte della cantonale in modo da debitamente considerare anche il deficit di posteggi attuale nelle parti edificate in zona R17 del comparto adiacente.

Il perimetro di indagine e le risultanze di calcolo sono riportate nella specifica tabella all'**Allegato A3**.

In sintesi si osserva quanto segue:

- il fabbisogno netto di posteggi pubblici per il comparto del PP-RL è cifrabile in ca. 210 unità;
- questo totale considera l'attuale situazione di scarsità di posteggi al servizio dei quartieri residenziali vicini, ritenuto che ca. 100 posteggi considerati quale fabbisogno sostitutivo per l'eliminazione di quelli oggi disponibili lungo la cantonale e quelli supplementari computati al servizio della passeggiata riva lago possono essere considerati di doppia utilizzazione (in part. giorno-notte dato il tipo complementare di utenza). Inoltre il calcolo considera ca. 35 posteggi al servizio del futuro possibile Albergo Conca d'Oro, che verosimilmente non vedrà la luce prima dei prossimi 10-15 anni; si può considerare che questo quantitativo costituisce una certa riserva, per cui il fabbisogno effettivo del periodo risulta di ca. 180 unità, leggermente al di sotto dei 200 posti auto proposti nel nuovo autosilo. D'altro canto i ca. 20 posteggi, di cui nei prossimi anni si ipotizza la formazione su fondi che attualmente presentano un deficit, non sono garantiti ma solo presunti;
- nei periodi di forte affluenza turistica (estivi, ma in parte anche in primavera o autunno) il fabbisogno di base per turisti provenienti dall'esterno che intendono fruire della passeggiata a lago risulterà certamente maggiore.

Alla luce di queste considerazioni si può tener conto di un fabbisogno per i prossimi 10 anni che oscillerà attorno alle 200 unità, cifra considerata per il dimensionamento del nuovo autosilo Conca d'Oro.

4.5.4 Posti barca

Sempre nell'**Allegato A3** figurano riportati i posti barca attualmente agibili con autorizzazione cantonale:

- 53 nei pressi dell'imbarcadere
- 40 nel porticciolo posto fra l'Eden e il Du Lac
- 22 nella struttura coperta al mapp. 328 e
- 14 di fronte al mapp. 260

Sono attualmente autorizzati ca. 130 posti barca.





5 Aspetti socioeconomici

5.1 Abitanti e posti lavori

La popolazione di Paradiso conta ca. 3'700 unità, con una tendenza all'incremento. Di questi abitanti un quota abbastanza elevata lavora (48%). Anche se negli ultimi dieci anni questa quota si è avvicinata alla media cantonale, Paradiso si mantiene ancora al di sopra della stessa (46%). Secondo la statistica dei pendolari, i cittadini di Paradiso lavorano quasi tutti in altri comuni, mentre che i posti di lavoro a Paradiso sono occupati da persone provenienti dall'esterno.

Nel confronto fra i settori economici, il terzo settore sovrasta gli altri: infatti il settore primario fa meno dell'1% e quello secondario fa solo il 12% di tutti i posti di lavoro.

5.2 Settore alberghiero

Il settore alberghiero, confermando un trend di lunga data, si è contratto anche nell'ultimo decennio. I letti censiti a Paradiso nel 2000 si sono ridotti del 5% rispetto 1990 raggiungendo il livello di ca. 1950 unità. L'ultimo dato ufficiale disponibile del 2012 indica una marcata contrazione a 1'100 posti letto in 8 stabilimenti censiti con ca. 190'000 pernottamenti (nel 2000 eravamo in presenza di 1'969 posti letto in 20 stabilimenti).

Si noti che in tempi recenti si è assistito alla chiusura del rinomato Du Lac, ma anche all'apertura di nuovi alberghi legati a catene internazionali (v. Novotel e Ibis). Il processo di ristrutturazione del settore è tutt'ora in corso e solo fra alcuni anni si riuscirà a capire se si sarà instaurato un nuovo equilibrio in termini quantitativi e qualitativi.

Nel raffronto cantonale si nota che la riduzione a Paradiso nel periodo 2000-2012 risulta più marcata, sia a livello di Distretto che di Cantone.

Paradiso conserva una grande offerta nel settore alberghiero, con ca. 30 letti su 100 abitanti (rispetto agli 5 ca. a livello distrettuale e cantonale).



IV. PROPOSTA PIANIFICATORIA



6 Inquadramento pianificatorio e urbanistico

6.1 Le opportunità offerte dalla pianificazione cantonale

Dal Modello di organizzazione territoriale dell'agglomerato luganese (scheda 10.4 PD) e dal Piano dei trasporti del Luganese (scheda 12.23 PD), rispettivamente dagli studi d'approfondimento finora eseguiti nell'ambito del PVP e del PPP, emerge un nuovo scenario di sviluppo che coinvolge in modo sostanziale anche il futuro di Paradiso. Sulla base dei nuovi punti fissi evidenziati dai citati strumenti pianificatori (v. anche Cap. 4.1-La pianificazione cantonale), spetta anche al Comune cogliere le opportunità nel contesto regionale e prendere le proprie decisioni volte a soddisfare i bisogni della popolazione locale ed a promuovere le attività economiche locali, prestando particolare attenzione ai potenziali del settore turistico.

Grazie alle nuove scelte che il Cantone ha adottato per migliorare la mobilità e la rete dei trasporti pubblici, cambierà in modo incisivo l'assetto territoriale esistente e si creeranno così le premesse per un futuro diverso indirizzo territoriale.

Per la trasformazione del comparto oggetto di PP, una prima scelta importante è lo spostamento della porta d'ingresso semaforizzata attualmente ubicata nel nodo Geretta (incrocio fra le vie Cattori, Calloni e Geretta), porta che troverà una nuova ubicazione più prossima allo svincolo autostradale Lugano Sud.

La seconda scelta è di declassare nella gerarchia stradale l'asse viario del lungolago (Riva Caccia) e di predisporre a monte una nuova rete viaria di accesso alla city che parte da via Calloni in direzione della stazione ferroviaria (vedi Tavola "Gerarchia stradale secondo il PD", pag. 61, PVP).

La terza scelta rilevante è la realizzazione del nodo intermodale Lugano Sud: nella prima fase del PTL sono previsti 400-600 posti-auto, successivamente ampliabili fino a un massimo di ca. 2'600 posti-auto. Secondo il concetto generale, il P+R è destinato ad accogliere in prevalenza il traffico pendolare per il centro città e, per quanto possibile, anche il traffico non sistematico diretto alla city. Il nodo sarà quindi collegato allo svincolo autostradale e alla rete dei trasporti pubblici urbani.

Le tre proposte d'intervento descritte, che saranno realizzate in tappe diverse, offrono al Comune le seguenti opportunità:

- riconvertire il lungolago in un asse urbano che unisca i due estremi del golfo luganese, con una caratterizzazione prevalentemente pedonale;
- ricucire l'abitato dalla cesura dovuta all'asse di accesso autostradale;
- riqualificare il nodo dell'imbarcadero, disegnando il finale di Via Cattori in funzione della ricercata continuità del lungolago;
- trasformare l'accesso di via Cattori in viale urbano anche per il collegamento pedonale-ciclabile con il futuro interscambio.



Tenuto conto di quanto scaturisce dalla pianificazione d'ordine superiore, il riporto nel presente PP delle scelte progettuali risultanti dal progetto di riqualifica dell'arch. De Angelis, è stato preceduto da un certo numero di approfondimenti volti a precisare ed a meglio inquadrare i diversi elementi progettuali nel contesto locale e regionale (elementi elencati nel Rapporto intermedio del luglio 2004 ai capitoli 6.2 e 6.3). A seguito di ciò, come si vedrà nei capitoli che seguono, si dispone delle necessarie conoscenze e valutazioni, in parte riassunte nella terza parte del rapporto ("Aspetti conoscitivi"), che permettono la debita codifica a livello pianificatorio, premessa indispensabile per la realizzazione degli interventi di riqualifica cui mira il Comune.

Per poter comprendere l'iter progettuale si ritiene opportuno far partire la riflessione dal progetto di concorso, per poi giungere, attraverso i citati approfondimenti e le osservazioni espresse dal Cantone nell'esame preconsuntivo del 11.2004 e successivamente nell'Esame preliminare del 03.2009, alla descrizione della proposta pianificatoria proposta per adozione del Consiglio Comunale e successiva approvazione del Consiglio di Stato.

6.2 Il progetto di concorso (arch. De Angelis)

La proposta scaturita dal Concorso di riqualifica del lungolago e da cui ha preso origine il presente progetto di PPRL è così descritta nel rapporto datato marzo 2003 di cui si è detto in apertura:

La proposta sviluppata ha l'obiettivo di riqualificare l'intera area lungolago integrandola con il contesto territoriale e con le attività e le dinamiche economiche e sociali del Comune di Paradiso.

L'analisi dei caratteri morfologici dell'area e le problematiche emerse dalla lettura delle tavole sullo stato di fatto hanno evidenziato la necessità di un intervento capace di risolvere urbanisticamente la Riva Lago aumentando la possibilità di frequentarla in quanto bene paesaggistico dell'intera comunità.

Tutte le risposte architettoniche proposte sono conseguenza dei problemi sollevati in fase di analisi e tuttavia partono da considerazioni a priori, da scelte di campo chiare:

- mettere il cittadino di Paradiso al centro del progetto;
- favorire il pedone rispetto all'automobile;
- proporre un intervento concreto, che risponda alle reali esigenze del Comune e che sia effettivamente realizzabile (anche dal punto di vista economico);
- dare forma e qualità architettonica.

Mantenendo ferma la volontà di rispettare questi punti cardine e successivamente al lavoro di studio sul contesto insediativo, si propone un concetto di riqualificazione urbanistica che non si limita alla sola fascia del lungolago, ma che interessa l'intero Comune di Paradiso.

La presente proposta è di seguito riassunta per punti, per una più facile lettura, e resa graficamente nelle tavole in allegato:

- creazione di un percorso lungolago continuo da Lugano a Paradiso (la continuità è sottolineata dalla scelta di una pavimentazione omogenea, da un coerente arredo urbano e da una cortina alberata ininterrotta);
- riqualificazione dell'area dal punto di vista architettonico, con scelte materiche, cromatiche e formali, sia per l'arredo urbano che per i nuovi edifici, in grado di aumentare il valore dell'area (la Riva Lago è strada storica, è interessante farle riacquistare importanza funzionale);
- inserimento di funzioni di interesse pubblico e di attività ricreative: mancano strutture di questo genere sul lungolago che si presta, per sua natura, ad attività ludiche che sarebbero sicuramente di richiamo;





- dare maggior possibilità di attraversamento della strada cantonale diminuendo il calibro della carreggiata (portandolo a soli 4,50 m) e "disorientando" gli automobilisti togliendo i marciapiedi e i riferimenti propri della carreggiata tradizionale. Questa soluzione scoraggia l'utilizzo della strada da parte dei veicoli e comunque fa diminuire la velocità di transito;
- dotare l'area di un alto numero di posti auto. Il progetto prevede :
 - o lo spostamento dei parcheggi lungo la strada Cantonale dal lato Nord al lato Sud (si mantiene così la continuità visiva e pedonale sul lato più prossimo al lago);
 - o la creazione di un Autosilo da circa 240 posti nell'area di fronte alla piscina della Conca d'Oro;
 - o la formazione di un parcheggio sotto la piazza-balcone in progetto;
- creare per Paradiso un affaccio diretto sul lago. Si prevede la formazione di una piazza-balcone per portare i cittadini dal centro del Comune alla Riva Lago creando un'area pedonale continua e pavimentata in maniera omogenea. A tal proposito si ricorda che la pavimentazione è prevista tutta sullo stesso livello, si tolgono i marciapiedi e la strada diventa una piattaforma continua da cui emergono i soli edifici;
- dare all'Hotel Eden un nuovo e prestigioso affaccio sulla piazza-balcone. Nella condizione attuale il prospetto Ovest dell'Hotel risulta non risolto architettonicamente e diventa una barriera per il pedone;
- dare maggior rilievo ed attualizzare l'Imbarcadero mantenendo la struttura esistente come memoria storica, ma localizzando l'approdo dei traghetti in una posizione più consona e con un architettura adeguata ai tempi;
- creare una continuità di prospetto sul lato Sud della strada Cantonale con una cortina alberata che risolva l'eterogeneità dell'edificato esistente;
- mantenere tale alberatura lungo tutto il percorso pedonale al fine di accompagnare il ritmo della camminata e di collegare in maniera esplicita il lungolago di Paradiso a quello di Lugano;
- creare un portale d'ingresso a Riva Lago Paradiso ben definito (all'altezza della piscina comunale);
- dotare l'area lungolago di un nuovo porto a conclusione del percorso pedonale;
- organizzare l'area a Est dell'Hotel Du Lac distinguendola longitudinalmente in tre fasce ben definite:
 - o una fascia che comprende la carreggiata stradale e gli attuali marciapiedi. La carreggiata sarà di calibro 4,50 m e la pavimentazione sarà tutta allo stesso livello (quota zero). A Sud della strada, dove si prevede l'inserimento del filare di alberi, saranno messi dei parcheggi orientati trasversalmente (per una larghezza di 5,50 m) in modo da aumentare il numero di posti disponibili.
 - o una fascia verde a destinazione ricreativa dall'area pedonale sino all'attuale banchina (sempre a quota zero);
 - o una fascia di nuova costruzione, oltre la banchina esistente e ad un livello inferiore rispetto al piano stradale, a diretto contatto col lago. Si tratta di una struttura leggera, in legno, a sbalzo sul lago.
- riqualificare la strada pedonale a mezza costa parallela alla strada Cantonale, mettendola in continuità sia con la Riva Lago Paradiso che col centro del Comune.

6.3 Esito dell'esame preconsuntivo della SST (ex SPU)

In merito alla proposta pianificatoria abbozzata nel luglio 2004, il Municipio di Paradiso aveva chiesto alla Sezione della pianificazione territoriale (SST) di fornire le proprie osservazioni, di rispondere in particolare alle questioni aperte elencate al punto 7 del Rapporto intermedio e di esprimere delle considerazioni su quegli aspetti che potrebbero essere non conformi rispetto le disposizioni cantonali.

In generale sono condivisi gli indirizzi del PPRL, in quanto "si integrano negli obiettivi e nelle funzioni di ordine generale attribuite dal PD a questo specifico comparto" e, in particolare, per quel che



concerne “la riqualifica e riconversione degli spazi di traffico, il completamento delle percorrenze pedonali a lago e la promozione del settore alberghiero”.

La Sezione ha messo in risalto gli aspetti principali che hanno permesso al Municipio di valutare le singole componenti della proposta pianificatoria.

Nel successivo capitolo è descritto il riassetto urbanistico della Riva Lago e sono messe in evidenza le valutazioni fatte nell'Esame preconsuntivo che è stato di principio condiviso. D'altronde il Municipio aveva già individuato in buona misura le tematiche che necessitavano di ulteriori approfondimenti.

Ai principali interrogativi è stata data una risposta; rimangono aperte in particolare le questioni sui possibili contributi cantonali e sulle precisazioni dei limiti di sporgenza del demanio. Anche le scelte sul nodo Riva Lago – Via Cattori – Imbarcadero dovranno essere valutate in dettaglio nel processo iterativo di coordinamento tra le istanze coinvolte che sono il Comune di Paradiso, la Città di Lugano e il Cantone, processo indispensabile in vista di un progetto di valorizzazione unitaria del territorio lacustre.

6.4 Esito dell'esame preliminare del DT del 12.3.2009

Gli atti contenenti la prima proposta completa del PPRL datati aprile 2008 sono stati inoltrati al Dipartimento del territorio il 1 luglio 2008. Il DT ha espresso il proprio preavviso il 12 marzo 2009 tramite il cosiddetto Esame preliminare, documento nel quale il DT afferma di “condividere gli obiettivi perseguiti dal Municipio e ne sostiene l'impegno affinché gli stessi possano essere concretizzati.”, concludendo che il proprio esame delle proposte fatte per la Riva lago è “sostanzialmente positivo”.

Dopo aver evidenziato la necessità di adeguare il PR generale (in particolare le NAPR e i piani di PR delimitanti il PPRL) in funzione dei nuovi atti del PPRL, il DT ha espresso le proprie osservazioni di dettaglio suddivise nei seguenti sottocapitoli:

- Aspetti urbanistici,
- Valutazione degli aspetti ambientali e
- Proposta interventi edificatori sul fronte Riva lago (fronti posteriori).

I principali punti toccati possono essere così riassunti:

- condivisione obiettivi PP-RL
- considerare ml 6.50 quale calibro minimo per la strada cantonale (asse di collegamento Lugano-Melide)
- modalità di sistemazione piattaforma e continuità con lungolago di Lugano
- concetto di sistemazione e continuità passeggiata
- verifica tecnica porto
- ev. mantenimento modesto numero di boe/attracchi
- nuovo limite riva lago (rinuncia a estensione piattaforma, verifica puntuale altre estensioni)
- nuovo edificio Centro portuale
- mix contenuti alberghieri e residenziali a lago e traslazione potenzialità edificatorie sul retro
- autosilo sotto piattaforma abbandonato

I suggerimenti del Dipartimento sono stati in buona parte recepiti nella proposta pianificatoria dell'aprile 2013, sottoposta nuovamente al Dipartimento per un complemento di presa di posizione sul progetto nel frattempo adattato in alcuni punti rilevanti.





6.5 Esito dell'esame preliminare complementare del DT del 17.7.2013

Sulla proposta pianificatoria datata aprile 2013, lo scorso 17 luglio il DT ha emesso il proprio parere complementare concernente sia il progetto di PPRL aggiornato come pure sulle proposte di Variante del PR generale connesse con l'adozione del PPRL.

I principali punti toccati nel preavviso dipartimentale sono i seguenti (con rif. alla numerazione ivi contenuta):

ad Cap. 3 Coordinamento delle procedure

Domanda di dissodamento per il nuovo autosilo (p. 3)

Il DT invita ad assicurare il necessario coordinamento procedurale per il richiesto dissodamento nel contesto del PPRL.

La richiesta di dissodamento è già stata inoltrata al Cantone dall'UTC a metà luglio. Si è in attesa di una presa di posizione formale del Dipartimento che sarà sottoposta al CC (una presa di posizione positiva informale del Circondario forestale era già stata comunicata a fine 2012). E' previsto il versamento di un compenso pecuniario di ca. 50'000.- fr.

Il Municipio provvede ad assicurare le debite coordinazioni in vista dell'adozione di competenza del Consiglio comunale.

ad Cap. 4 Considerazioni particolari sulle singole componenti del PPRL

ad 4.2.1. Giardini pubblici (p. 5)

Il DT contestata nuovamente, come nell'EP del 2009, l'estensione di questo **spazio su area demaniale**, chiedendo che sia maggiormente argomentata in considerazione della pianificazione di dettaglio in atto.

Dar seguito a tale richiesta, significa anticipare l'allestimento del progetto di dettaglio di riassetto di tutta la riva. Il Municipio aveva allora ritenuto, come oggi ritiene, prematuro questo passo, ben cosciente della delicatezza sia procedurale che materiale del tema che coinvolge formalmente anche le competenze del Gran Consiglio. A seguito di ciò nella proposta di PPRL aprile 2013 è stato codificato unicamente il principio di estensione su area del demanio entro la fascia precisata sul piano delle destinazioni, rimandando la determinazione del limite esatto al progetto di dettaglio di cui si è appena detto (v. art. 9 NAPP). Solo su questa base il Comune formalizzerà la richiesta di codifica al Cantone (atto di competenza del GC).

In merito il rapporto aprile 2013 recita fra altro (pag. 35) :

Nei punti più stretti si arriverebbe ad una profondità di poco meno di 10 ml, mentre si ritiene adeguato uno spessore quasi doppio, sui 20 ml. La forma di questa estensione, in planimetria e in sezione, sarà dettagliata sulla base di uno specifico progetto che sarà posto alla base della richiesta d'approvazione del Gran Consiglio, quindi riservate evidentemente le sue competenze di valutazione e ponderazione ai sensi di legge. A questo stadio il PP non farebbe che codificare - con l'approvazione del Consiglio di Stato - una possibilità di estensione comunque solo in forma condizionata (competenza del GC), e non può essere altrimenti. Di questo il Comune è pienamente cosciente.

Il Municipio ribadisce l'opportunità di rimandare l'allestimento del progetto di dettaglio della riva dopo che il Consiglio comunale avrà adottato il PPRL, in modo da poter integrare in modo ottimale in questa progettazione di dettaglio anche i più recenti sviluppi che toccano i diversi comparti della riva lago.



ad 4.2.1. Passeggiata a lago (p.6)

Il DT contesta nuovamente l'eccezione prevista dalle normative all'art. 6.4.3, che permetterebbe solo nel caso dell'Eden di autorizzare un'eccezione.

Il Municipio, ha deciso di accogliere questo suggerimento, abbandonando la contestata eccezione (v. adattamento art. 6 cpv. 4).

ad 4.2.2. Nuovo porto e riorganizzazione dei posti barca (p. 6)

Il DT richiama integralmente le proprie oss. del I. Esame preliminare del 2009, in cui si esprimeva criticamente su **ubicazione e forma del porto**, come pure sul no. di posti barca.

Il Municipio ritiene che le problematiche di fattibilità del porto (venti, tecniche di ancoraggio ecc.) a sostegno dell'ubicazione proposta siano state svolte con le debite cure dai progettisti incaricati (v. studio di fattibilità allegato al presente incarto). Un'ubicazione più a sud entrerebbe in conflitto con la prevista stazione di pompaggio a lago nei pressi di Capo San Martino, mentre che in direzione nord entrerebbe in conflitto con la valorizzazione della riva cui mira il PP. Attestando il nuovo porto in corrispondenza del Centro balneare, si mira ad integrare in modo ottimale questa offerta nel complesso dei servizi pubblici previsti dal PP (sul lato a monte della strada: autosilo / sul lato lago: lido, centro balneare con offerte di svago e di ristorazione, servizi portuali ecc.). Si prevede che queste diverse funzioni pubbliche vengano strutturate a livello insediativo quale conclusione della passeggiata a lago e nel contempo quale porta d'entrata sud del comparto pregiato e pubblico della riva lago. D'altro canto il Municipio è ben conscio della delicatezza del contesto paesaggistico in cui si interviene, motivo per cui vengono posti precisi vincoli normativi per assicurare un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico del golfo. Dal punto di vista funzionale ed urbanistico l'ubicazione proposta è pertanto ritenuta appropriata.

Le soluzioni tecniche di dettaglio e la forma del porto potranno essere affinati nell'ambito della progettazione facendo capo alle tecniche e tecnologie d'avanguardia del momento (che sia fra 2 o 5 anni e più).

Il Municipio conferma la scelta ubicativa, assicurando la debita cura a livello progettuale ed esecutivo in modo da integrare il nuovo porto in maniere armonica nel paesaggio del golfo.

Per quanto attiene il **dimensionamento** si rammenta che la valutazione sul fabbisogno è stata effettuata già diversi anni fa tenendo in considerazione l'obiettivo di eliminazione dei campi boe e di altre strutture ritenute oggetto di modifica nell'ambito del nuovo progetto di riassetto della riva. Già nell'EP 2009 il DT suggeriva di ridurre almeno di una decina di unità l'offerta del nuovo porto e già in quel momento il Municipio aveva ritenuto opportuno mantenere quel dimensionamento per poter perseguire l'obiettivo di cui si è detto e mantenere un minimo di flessibilità. In merito nel rapporto di pianificazione aprile 2013 già sta scritto:

L'opzione suggerita dal Dipartimento di ridistribuire l'offerta di posti barca tra il nuovo porto e l'imbarcadero, oltre a non portare ad un ridimensionamento significativo del nuovo porto, rischia di risultare contraddittoria rispetto agli obiettivi dichiarati dal Cantone e fatti propri dal Municipio, per cui si conferma la scelta operata (ossia liberare la riva dalle moltitudine di boe ancora presenti). Riguardo al dimensionamento del nuovo porto il Municipio prevede un massimo di 100 unità, che rispondono ad un'esigenza. In base all'Allegato OEIA, oggetto n. 13.3 ("porto con battelli di diporto con più di 100 posti d'ormeggio in laghi") il progetto in questione non è soggetto alla procedura di RIA pianificatorio, fermo restando che i vincoli ambientali vigenti saranno rispettati in relazione alla specifica procedura richiesta per legge.

Il Municipio conferma la scelta di dimensionamento prevista, ossia per 100 posti barca.

Il DT chiede inoltre di mantenere l'attuale offerta sul **fronte lago fra l'imbarcadero e l'Eden**, precisando che per questo settore sarebbe auspicabile ammettere "solo piccole imbarcazioni di legno o simili".

Si rammenta che l'art. 16 cpv. 6 indica già che il vecchio porticciolo sotto la piazza multiusi può essere adibito ad attracco stagionale.



Nello spirito di quanto suggerito dal DT il Municipio prevede una piccola modifica normativa al citato art. 16 cpv. 6.

ad 4.2.4. Rete viaria, nuovo calibro e arredo della strada (p. 8)

Il DT chiede che Riva Paradiso sia definita gerarchicamente quale **strada principale**.
Il Municipio accoglie la richiesta del DT.

Il DT chiede inoltre di inserire nel Piano del traffico le **alberature** e le **linee di arretramento**.
Si rimarca che in questo PP il Piano del traffico è anche "Piano delle destinazioni" e per chiarezza grafica le alberature sono indicate nel "Piano paesaggio e arredo", mentre che le linee di arretramento (o di costruzione) sono indicate nel "Piano di edificabilità", ove entro le zone edificabili private e pubbliche sono ammesse nuove costruzioni.

Il Municipio invita il DT a prenderne atto ed a preavvisare favorevolmente questa impostazione.

Il DT evidenzia che le **pavimentazioni in pietra naturale** non sono ammesse sulle stradale cantonali, in part. questo interessa la fascia a contatto con il luogo d'incontro multiuso.

Il Municipio prevede di abbandonare l'inserito in pietra a favore di un'altra grafica sul piano che sarà poi oggetto di precisazione in fase esecutiva, ciò nell'ambito dei progetti di arredo definitivo su cui il Cantone dovrà comunque esprimere il proprio benessere.

Il DT segnala inoltre con il calibro stradale ridotto su Riva Paradiso, l'**isolotto spartitraffico** previsto nei pressi dell'Eden non avrebbe più senso.

Il Piano del traffico del PP non prevede alcun isolotto spartitraffico, definisce unicamente il calibro generale di ml 6.50. Probabilmente il DT intende quali isolotti di progetto quelli attuali inseriti in cartografia. Per evitare confusioni questi isolotti saranno tolti dai piani grafici.

ad 4.2.5. Posteggi pubblici (p. 8)

Il DT critica il perimetro assunto per il **calcolo del fabbisogno**, ritenuto troppo ristretto in quanto limitato al PPRL e quindi non considera la zona retrostante la cantonale.

Sono stati raccolti i dati aggiornati sulla situazione dei posteggi nell'area di studio allargata alla porzione di territorio a monte della cantonale come richiesto dal DT, in modo da poter integrare le opportune valutazioni aggiuntive sui posteggi nella proposta definitiva.

Il Municipio accoglie la richiesta d'approfondimento del DT.

ad 4.2.7. Mobilità lenta (p. 9)

Il DT chiede di inserire il **percorso ciclabile d'importanza regionale R2** in base al più recente piano della rete.

Il Municipio accoglie la richiesta del DT adattando di conseguenza il Piano del traffico del PP.

ad 4.2.8. Spazio riservato alle acque stagnanti (p. 9)

Il DT segnala la recente entrata in vigore di una nuova regolamentazione federale relativa alla legge sulla protezione delle acque e alla relativa ordinanza (OPAc) in cui vien definito ex-novo il cosiddetto "spazio riservato alle acque stagnanti".



Nel caso di Paradiso siamo in presenza di “zone densamente edificate” con rif. all’art 4 I b OPAC, di cui riportiamo l’importante cpv. 3 relativo alle eccezioni alla $D_{min} = 15m$.

³ Nelle zone densamente edificate, la larghezza dello spazio riservato alle acque può essere adeguata alla situazione di edificazione, purché sia garantita la protezione contro le piene.

In merito non sono ancora disponibili delle direttive a livello federale e cantonale, ma unicamente un “Merkblatt” ARE-BAFU del 13.1.2013 che fornisce alcune indicazioni utili, ma non ancora esaustive per dare risposte chiare nel nostro contesto alle eccezioni necessarie rispetto alla regola $D_{min} = 15m$, anche perché non vi figura alcun esempio relativo a dei laghi.

Il caso di Paradiso risulta doppiamente particolare in quanto vi sono a diretto contatto del lago

- a) aree ad uso privato con edifici esistenti per i quali il PP prevede la possibilità di ricostruzione occupando gran parte dell’area di azzonamento: solo per un piccolo triangolo lato lago e su un fronte di alcuni metri a N-O dell’Eden come pure sul fronte est del Du Lac per alcuni metri le linee di arretramento ammettono un’occupazione più prossima al lago rispetto alla situazione esistente (mentre che su ca. 1/3 della facciata N-E dell’Eden si è invece in presenza di un leggero indietreggiamento);
- b) aree pubbliche che già oggi presentano importanti opere di sostegno costruite ai fini della fruizione pubblica del lago e per le quali il PP prevede in determinati punti un’ulteriore estensione che dovrebbe cadere sotto il capitolo delle eccezioni di cui al sopra citato cpv. 3 risp. dell’art. 4 I c cpv. 1.

Di principio la protezione contro le piene appare qui assicurata, visto che abbiamo un fronte lago quasi completamente costruito, posto al di sopra del limite di esondazione.

Le fasce a contatto del lago vengono ora inserite graficamente nel Piano di edificabilità definendo in forma sovrapposta una “zona di protezione delle acque superficiali” ai sensi dell’art. 4 I b ss. OPAC; l’estensione di questa zona è stata precisata in accordo con i competenti servizi della Sezione dello sviluppo territoriale (riservata l’entrata in vigore delle citate direttive cantonali e federali).



7 Il concetto urbanistico della riva lago

Il concetto viene esposto dapprima in forma sintetica (Cap. 7.1), quindi vengono trattati singolarmente i principali elementi costitutivi dello stesso (Cap. 7.2) e infine gli altri elementi qualificabili di supporto, quindi pure essi importanti (Cap. 7.3).

7.1 La nuova urbanità del lungolago

Il PPRL 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 e 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. In particolare creano un ostacolo visivo 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).

7.2 I principali elementi urbani di progetto

Si tratta di

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.)
- la piscina comunale, il bagno pubblico, i nuovi spazi commerciali e socio-aggregativi
- 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

Questi elementi sono descritti nei seguenti sottocapitoli.





7.2.1 La passeggiata lungo lago

Il percorso è indicato su ambo i piani “destinazione a traffico” e “paesaggio e arredo”; le prescrizioni d’arredo vincolanti sono definite nell’art. 10 e, per situazioni esecutive particolari che toccano aree private, anche nell’art. 6 cpv. 4 delle NA-PPRL.

Il vincolo di passeggiata lungo lago ha lo scopo di garantire il più possibile la pubblica fruizione della riva e la continuità del suo percorso, fattori che la connotano quale elemento cerniera nella pianificazione di questo importante e pregiato comparto. Attualmente la passeggiata risulta interrotta dalle due strutture alberghiere esistenti.

Il PP stabilisce che, in caso di una loro demolizione e ricostruzione, o di interventi di ristrutturazione importanti, va inserita una passeggiata pubblica a diretto contatto con la riva anche all’interno delle rispettive zona di utilizzazione, ciò a carico del rispettivo istante, tenuto conto delle nuove possibilità edificatorie date nel contesto di questo PP. In tal modo il Municipio intende creare le basi giuridiche per realizzare in futuro una passeggiata a lago continua lungo tutto il suo percorso.

La norma prevede all’art. 6 cpv. 4.2 che nel caso in cui non si giunga in tempi utili alla realizzazione del nuovo tratto di passeggiata su suolo privato, il Comune ha la possibilità di procedere con una realizzazione anticipata in proprio (ad es. sul limite della proprietà, ev. in forma sospesa), ritenuto che questi costi saranno posti a carico dell’istante al momento in cui si procedesse sulle rispettive proprietà con un intervento edificatorio ai sensi dell’art. 6 cpv. 4.1.

In quanto all’arredo della passeggiata a lago, le prescrizioni (v. art. 10) prevedono, innanzitutto, il principio secondo il quale il percorso debba essere sistemato lungo il perimetro esterno della riva con l’affaccio il più possibile diretto sul lago e, in secondo luogo, che vi sia una continuità fra la sistemazione esterna del percorso e quella degli spazi ad esso adiacenti, per dare un carattere unitario al paesaggio del comparto lacustre. Quindi la sistemazione di dettaglio dovrà tener conto dell’organizzazione e dell’arredo che caratterizzeranno in modo diverso l’ambiente dello spazio multiusi, quello dei giardini pubblici o privati prevalentemente a verde e quello delle aree edificate degli alberghi, della piscina comunale e del centro portuale. Il Municipio potrà definire condizioni particolari d’esecuzione della passeggiata in corrispondenza dei mappali 106, 110 e 112, ciò per coordinarvi al meglio gli interventi costruttivi dei diversi attori.

Per il tratto di collegamento fra l’Eden e il Du Lac, lato strada, prevede in luogo dell’odierno semplice marciapiede l’ottenimento di uno spazio più largo, per poterlo arredare con un filare di alberi che si prolunga lungo la strada fino al bagno pubblico, conferendo in tal modo un fronte unitario della riva lago vista dai palazzi che vi si affacciano dal lato opposto. Questo intervento consente di assicurare anche sul lato strada un collegamento attrattivo e di qualità fra il luogo d’incontro multiusi a lago e i giardini pubblici, e potrà supplire al collegamento a diretto contatto con il lago, fintanto che rimarranno interrotti lungo le citate proprietà.

Le misure pianificatorie descritte per la nuova passeggiata a lago, raccolgono pertanto sia l’auspicio del Dipartimento come pure i suggerimenti di alcuni privati che si sono espressi a favore di misure atte ad assicurare con maggiore incisività la continuità della passeggiata a lago lungo tutta la riva.

7.2.2 Luogo d’incontro multiusi a lago (svago, manifestazioni)

Le destinazioni ammesse e le prescrizioni d’arredo vincolanti sono definite negli art. 4, 7 e 11 delle NA-PPRL.





In quanto a funzione, il nuovo spazio vuole essere un luogo socio-aggregativo multifunzionale da sistemare come area di svago, adatto anche per poter accogliere manifestazioni di vario genere e forma. Da questa idea deriva la denominazione di "luogo d'incontro multiusi" inteso quale spazio di nuova vita e attività più o meno pulsanti sul lago. La volontà del Comune di dotarsi di questa nuova particolare piazza non è un voler "creare artificialmente un nuovo luogo aggregativo" come insinuato dal Dipartimento, bensì la risultanza di un lungo processo cui ha dato un importante contributo il Concorso del 2003 all'origine di questa proposta di PP: il balcone in affaccio al lago si vuole che sia luogo d'incontro multifunzionale.

In merito all'arredo, il PPRL definisce unicamente delle prescrizioni di generica caratterizzazione di questo spazio pubblico e il progetto, da sviluppare nella fase successiva a quella pianificatoria, dovrà tenere conto dei seguenti aspetti. Innanzitutto l'idea della futura sistemazione dell'area dovrà essere riferita alla funzione rappresentativa del luogo quale elemento di identificazione di questo Comune, urbano e situato sulle sponde del lago Ceresio. Secondariamente il progetto di arredo della di questo luogo andrà studiato in forma integrata includendo anche l'imbarcadere, il giardino pubblico adiacente all'Hotel Eden e l'area stradale retrostante fino al limite del perimetro del PP. Come terzo punto si dovrà prevedere una sistemazione di tipo misto, prevalentemente con arredo a verde, connesso e coerente con il progetto complessivo di arredo della riva lago ai sensi dell'art. 9 NAPP. Quale quarto punto dovrà essere salvaguardata la vista diretta sul lago, evitando alberature troppo fitte fino ad una certa altezza e vietando ogni genere di edificazioni, salvo l'installazione di strutture mobili o semifisse di carattere stagionale o piccole strutture di servizio funzionali alla destinazione di zona. Da ultimo, allo scopo di sottolineare la relazione fra il centro del Comune e la riva lago, si dovranno marcare i punti di attraversamento con uno specifico arredo (estensione della pavimentazione dalla piazza sul campo stradale, illuminazione, ...). La scelta e l'ubicazione degli elementi d'arredo saranno definiti nel progetto di dettaglio che dovrà rispettare il carattere tipologico di questo spazio, integrando adeguatamente le alberature, le strutture mobili per manifestazioni, le panchine, l'illuminazione, ecc.

La proposta pianificatoria tiene conto di alcune osservazioni critiche del DT espresse nell'ambito dell'Esame preliminare del 2009. In particolare, si rinuncia all'estensione completa della pavimentazione della piazza sul campo stradale, concentrando l'intervento nei punti più funzionali. Si mantiene il limite della riva costruita esistente, limitando le proposte di avanzamento solo laddove è necessario allargare la fascia del lungo lago attualmente troppo stretta, come si riscontra nel comparto da destinare a giardini pubblici.

In tal modo si marca con una certa continuità urbana la transizione fra la Riva Lago e il centro di Paradiso con la sua nuova piazza-balcone sul lago che qui si vuole quale nuovo elemento di connotazione.

Si evidenzia che questo spazio si propone in un contesto ben diverso rispetto a quello della piazza del Municipio, citata impropriamente quale alternativa già a disposizione. Relativamente all'osservazione di "fare convergere il progetto stradale con quello che è il concetto di sistemazione complessiva della riva lago di Paradiso", il piano paesaggio e arredo è stato modificato e oltre a comprendere gli adeguamenti sopra descritti, è stato inserito un filare di palme al centro della carreggiata della strada cantonale. La scelta di questa alberatura è da considerare un'eccezione rispetto ai filari con alberi di tiglio che si propone di estendere lungo il tratto fino alla piscina comunale e la motivazione deriva dalla decisione di garantire una vista diretta sul lago, prediligendo palme ad alto fusto.

La proposta del luogo d'incontro multiusi e gli interventi d'arredo che comprendono in parte anche il campo stradale saranno valutati in futuro con le opere del PVP. Si tratta, in modo conseguente, di definire l'epilogo di via Cattori in rapporto al fronte lungolago che si vorrebbe più continuo.



7.2.3 Il nuovo centro balneare e portuale

Nel piano delle destinazioni e del traffico, e con i relativi riferimenti agli art. 4 e 7 NAPP, sono indicati i possibili contenuti della zona d'interesse pubblico.

Nel piano di edificabilità è definita l'ubicazione del futuro edificio multifunzionale che comprende gli spazi a servizio della piscina comunale, del nuovo porto, della Società di canottaggio e altri spazi socio-aggregativi da mettere a disposizione delle società e a tutti i cittadini.

Il nuovo edificio assume in tal modo anche una funzione rappresentativa e simbolica della nuova fruizione pubblica della riva lago.

L'allineamento dell'edificio con il futuro autosilo, previsto sul lato opposto della strada, serve a marcare con discrezione l'ingresso sud di Paradiso e l'inizio della futura riva lago che includerà i giardini, la passeggiata a lago e le infrastrutture di balneazione e di svago.

L'altezza massima prescritta è di 15 m, che corrisponde ad un volume con quattro o cinque piani abitabili. La quota del tetto potrà al massimo corrispondere approssimativamente a quella dello stabile "Conca d'Oro". L'altezza minima non è stata stabilita per permettere all'ente pubblico di progettare su una base flessibile che lascia aperto un margine di apprezzamento, necessario per adeguare il nuovo stabile alle future esigenze.

Inoltre l'edificio potrà essere realizzato anche con cofinanziamenti privati, da parte delle società, fondazioni o altri che potranno essere coinvolti nell'operazione. Un primo progetto di massima porta a costi indicativi di ca. 3 mio. di franchi. Il Municipio intende pure lasciare aperta per il futuro l'opzione di una copertura della piscina (ca. 1 mio. fr.), motivo per cui i parametri edificatori di questo settore sono stati adeguati di conseguenza; la stessa non viene però al momento inserita nel programma delle opere del PP.

Per quanto concerne il porto, riguardo alle osservazioni critiche contenute nell'Esame dipartimentale del 2009 e riprese e precisate in quello del 2013 in merito alla sua ubicazione, il Municipio ribadisce che le verifiche tecniche esperite confermano in modo sufficientemente solido la fattibilità dell'opera, tenuto conto anche delle particolari condizioni di vento riscontrabili in quel luogo. Ubicazioni alternative valide, in particolare in quanto a funzionalità, inserimento nel paesaggio e aggregazione di servizi pubblici affini, non ve ne sono, caduta la possibilità nell'ansa di lago più a sud, prima di Capo San Martino, dato che lì è prevista la nuova stazione di captazione d'acqua potabile a lago.

D'altro canto il Municipio è ben conscio della delicatezza del contesto paesaggistico in cui si interviene, motivo per cui vengono posti precisi vincoli normativi per assicurare un adeguato inserimento nel contesto paesaggistico del golfo (si vedano anche le considerazioni già sviluppate in proposito più in dettaglio al Cap. 6.5 – ad. 4.2.2.).

L'opzione suggerita dal Dipartimento di ridistribuire l'offerta di posti barca tra il nuovo porto e l'imbarcadere, oltre a non portare ad un ridimensionamento significativo del nuovo porto, rischia di risultare contraddittoria rispetto agli obiettivi dichiarati dal Cantone e fatti propri dal Municipio, per cui si conferma la scelta operata (ossia liberare la riva dalle moltitudine di boe ancora presenti). Riguardo al dimensionamento del nuovo porto il Municipio prevede un massimo di 100 unità, che rispondono ad un'esigenza (v. anche Cap. 4.5.4 e 7.3.4). In base all'Allegato OEIA, oggetto n. 13.3 ("porto con battelli di diporto con più di 100 posti d'ormeggio in laghi") il progetto in questione non è soggetto alla procedura di RIA pianificatorio, fermo restando che i vincoli ambientali vigenti saranno rispettati in relazione alla specifica procedura richiesta per legge.



7.2.4 I giardini e le terrazze pubblici, le aree a verde private

Le destinazioni ammesse e le prescrizioni d'arredo vincolanti sono definite negli art. 4, 7, 12 e 13 delle NA-PPRL.

Di principio nei giardini e terrazze deve essere garantita un'ampia fruizione alle diverse categorie di utenti (bambini, famiglie, giovani, adulti, anziani, gruppi,...). Le superfici devono essere gradualmente modulate in spazi per lo svago, il riposo, le attività ricreative e ludiche.

Come indicato nel piano del paesaggio e arredo, le superfici sono da sistemare prevalentemente a verde. Nel caso delle aree private l'arredo a verde va realizzato prioritariamente verso gli spazi pubblici di riferimento.

La parte recuperata ad uso pubblico nel comparto ex-Du Lac rispetto alla proposta di PP-RL sottoposta ad esame preliminare nel 2008 (in part. mapp. I 12p e area demaniale per un totale di ca. 1'070 mq), sarà integrata nel progetto attuativo del PP-RL quale parte dell'oggetto AP-10 "giardino pubblico e passeggiata lungo lago" in modo da costituire un'organica estensione delle aree di fruizione pubblica.

7.2.5 La promozione dei settori alberghiero e turistico-sanitario

Conformemente agli obiettivi cantonali e a quelli già codificati nel PR in vigore, il Municipio intende creare 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 o sanitario), per i ristoranti e altri rami commerciali che traggono il loro reddito dal turismo.

Nell'analisi eseguita sono stati coinvolti gli operatori del settore che hanno potuto esprimere le loro esigenze in vista di una propria strategia di sviluppo, necessaria per far fronte alle nuove sfide di mercato in questo settore.

Rispetto all'orientamento assunto inizialmente con la zona alberghiera a lago, sono intervenuti nuovi elementi di valutazione a seguito dei quali il Municipio ha optato per un nuovo orientamento nelle destinazioni d'uso della riva lago nel settore oggi occupato dal Du Lac. Per la parte fronte lago, il progetto di massima su cui ci si è chinati presenta solo in parte una connotazione di tipo alberghiero, ossia in relazione alla realizzazione di una casa di cura e wellness (ca. 40 posti letto), affiancata da residenze per anziani "protette", in cui vengono erogati servizi di supporto di carattere alberghiero (servizi di pulizia, manutenzione, ristorazione, cure, palestre, wellness ecc.). Si tratta di un concetto nell'ambito del turismo della salute e sanitario-residenziale rivolto soprattutto alla terza età, che ha preso piede in diversi luoghi del paese con un certo successo. Le aree necessarie per attuare un tale concetto permettono di restituire ad uso pubblico ca. 2/5 dell'antecedente zona alberghiera (ossia ca. 1'070mq), oltre ad assicurare la realizzazione in continuità sul fronte lago della passeggiata pubblica. Va segnalato, pure d'interesse pubblico, il vincolo posto al fine di poter disporre di una sala multiuso di utilizzo pubblico di almeno 220 mq (con terrazza fruibile) e relativi servizi come pure un ristorante aperti al pubblico. Per la parte retrostante, oltre la strada ai mapp. I 26-I 28, gli interventi previsti possono essere attuati nel rispetto del PR vigente, motivo per cui in questo settore si rinuncia all'antecedente proposta di istituzione di una "zona mista retrostante" come nel caso della zona alberghiera dell'Eden.

Le destinazioni ammesse, le prescrizioni edificatorie e quelle di arredo per queste zone sono definite negli art. 4, 6, 8 e 13 delle NA-PPRL.



La zona alberghiera speciale a lago riguarda i mappali no. 106, 362 e 261 e presenta una regolamentazione particolare rispetto a quella delle attività alberghiere nel resto del Comune.

Le **destinazioni d'uso** ammesse per la zona alberghiera speciale a lago sono:

- a) alberghi o pensioni di tipo tradizionale;
- b) residenze alberghiere (apparthotel) fino ad un massimo del 30% della SUL sfruttata, purché strutturalmente e funzionalmente inserite in uno stabilimento alberghiero. Sono considerate residenze alberghiere (*apparthotel*) soltanto le unità d'alloggio (*appartamenti*) che fanno capo in forma vincolante ai servizi comuni dell'albergo (ricezione, ristorazione, pulizia, manutenzione ecc.) e sono occupati:
 - da utenti in rotazione durante tutto l'anno oppure
 - da utenti domiciliatisecondo un concetto giuridicamente vincolante, approvato dal Municipio in sede di rilascio della licenza edilizia, in conformità delle ulteriori prescrizioni da questi fissate mediante ordinanza.
- c) Sono inoltre ammessi contenuti commerciali o di servizio non molesti, purché
 - funzionalmente legati all'attività turistico-alberghiera;
 - siano ubicati prevalentemente a piano terreno, con possibilità di estenderli al massimo anche al I. piano dell'edificio, il tutto fino a un massimo del 15% della SUL sfruttata.

Inoltre i contenuti residenziali esistenti possono essere mantenuti.

La zona mista speciale a lago riguarda i mappali no. 110p, 112p e area demaniale per una superficie di ca. 1'570 mq.

Le **destinazioni d'uso** ammesse per questa zona sono:

- a) contenuti residenziali-sanitari e turistico-alberghieri;
 - nella parte residenziale-sanitaria, fatti salvi eventuali spazi medicalizzati, gli appartamenti vanno occupati quale residenza primaria durante tutto l'anno da persone che fanno capo in forma vincolante a prestazioni di servizio di tipo sanitario e alberghiero (ad es. assistenza sanitaria, cura personale, ristorazione, servizi di pulizia, piccola manutenzione ecc.);
 - nella parte turistico-alberghiera, non sono ammessi contenuti di tipo apparthotel; in questa parte deve esservi realizzata almeno una sala multiuso di utilizzo pubblico di almeno 220 mq (con terrazza fruibile) e relativi servizi come pure un ristorante aperti al pubblico. Altre strutture di servizio della parte residenziale-sanitaria aperte al pubblico sono considerate nella quota turistico-alberghiera. Questi contenuti vanno inseriti di principio a piano terreno e al I.piano dell'edificazione;
- b) sono inoltre ammessi contenuti commerciali o di servizio non molesti, purché:
 - funzionalmente legati ai contenuti di cui alla lett. a);
 - siano ubicati prevalentemente a piano terreno, con possibilità di estenderli al massimo anche al I. piano dell'edificio, il tutto fino a un massimo del 15% della SUL sfruttata.

Contestualmente a nuovi interventi soggetti a licenza edilizia va realizzata la passeggiata a lago definita dal PP.



In relazione all'**Ordinanza federale sulla protezione delle acque** (OPAc / v. anche Cap. 6.5 – ad 4.2.8) si considera – e si chiede all'autorità cantonale – di trattare le modeste proposte di ridelimitazione del fronte edificabile rispetto al lago (v. Piano di edificabilità) quali eccezioni in applicazione dell'art. 41 d cpv. 3 OPAc, ritenuta la necessaria precisazione del requisito di protezione contro le piene.

In merito alle **prescrizioni edificatorie per ambo le summenzionate zone**, le NA-PPRL fanno distinzione fra gli interventi sulle volumetrie esistenti e la costruzione di nuove volumetrie assegnate.

Per le volumetrie esistenti il nuovo diritto comunale prevede:

- nel caso di mantenimento d'uso della situazione vigente (destinazione alberghiera o residenziale), gli edifici possono essere soggetti unicamente a interventi di manutenzione, ristrutturazione o riattazione senza modifiche dell'involucro volumetrico esistente, fatta salva l'eccezione del mapp. 362;
- sul mapp. 362 è ammessa la sopraelevazione di un piano entro i parametri indicati dal piano di edificabilità. In alternativa all'edificazione in loco, una volumetria compensativa potrà essere trasferita al mappale 261 attraverso l'ampliamento della fascia edificabile come precisato dal piano di edificabilità; in tal caso i mapp. 261 e 362 dovranno essere funzionalmente integrati al servizio dell'unica edificazione alberghiera ammessa.

Per le nuove volumetrie le normative prescrivono:

- un ampliamento della volumetria o una riedificazione sono ammessi entro i limiti planovolumetrici precisati dal piano d'edificabilità: in altezza per l'Eden vale una quota max. di 298.50 msm. (ossia ca. 24.50 ml, corrispondente all'attuale). Per il Du Lac vale una quota max. di 296.80 msm. (ossia ca. 24.10 ml rispetto all'altezza attuale di 24.80 ml). Per il Conca d'Oro vale una quota max. di 293.00 msm. (ossia ca. 20 ml, rispetto all'altezza attuale di ca. 16 ml);
- l'intervento deve in particolare contribuire ad una riqualifica urbanistica e architettonica del complesso della riva lago. Per valutare la qualità dell'intervento il Municipio si riserva di far capo ad esperti esterni di sua scelta oltre che alle istanze cantonali competenti;
- in caso di destinazione commerciale di una parte o della totalità del piano terreno (PT), almeno il 10% della superficie edificata va lasciata libera all'accesso pubblico pedonale, e ciò in modo da assicurare la massima trasparenza possibile a PT dalla strada verso il lago;
- prescrizione particolare per il mapp. 106 (Eden): in caso di ampliamento oppure demolizione/ricostruzione che concernono un volume superiore al 40% della volumetria esistente, l'edificazione deve essere strutturata in modo da ottenere 2 corpi edilizi distinti con ciascuno una lunghezza massima della facciata lago di ml 45; è ammessa la formazione di un corpo di collegamento su tutta l'altezza dell'edificio, a condizione che dalla veduta dal lago sia assicurato un adeguato effetto ottico di scomposizione nel senso suindicato della volumetria massima definita dal piano.

Le nuove disposizioni permettono di sviluppare e, per quanto si rende necessario, per ampliare le strutture esistenti in modo da trasformarle in complessi alberghieri e turistico-sanitari di alta categoria, sostenibili e concorrenziali con il mercato internazionale (nell'**Allegato A4** sono ripresi i diversi parametri edificatori di riferimento concernenti i due grandi complessi dell'Eden e del Du Lac).



Con gli ampliamenti proposti s'intende ottenere anche un assetto urbanistico ordinato, pure valorizzato dalla possibilità di trasformare o ricostruire ex-novo un'architettura di prestigio che rappresenti in modo adeguato l'unicità dell'ubicazione sulla riva lago.

Le nuove misure urbanistiche sono l'uniformità dell'altezza prescritta degli edifici principali, riferita approssimativamente alla quota attuale dell'albergo Eden, risp. dei corpi più bassi sul fronte del lago e, inoltre, le linee di costruzione nonché di arretramento per la disposizione dei volumi.

Allo scopo di valorizzare il settore alberghiero è data pure la possibilità di realizzare in futuro un albergo accanto alla piscina comunale, trasformando come alle sue origini lo stabile residenziale della "Conca d'Oro", per il quale, dato il contesto, si prevede un'altezza massima più contenuta.

Nei contatti avuti con gli operatori alberghieri è emersa inoltre la necessità di abbinare nello sviluppo di detti complessi il fronte lago con i fondi retrostanti in zona RI7 affacciatisi sulla cantonale. In questo modo risulta possibile ottimizzare l'abbinamento di strutture alberghiere, residenziali e para-alberghiere in un complesso concepito e gestito in forma unitaria. Sentito il parere del Dipartimento, che ha espresso "di principio un parere favorevole a condizione che tale abbinamento consenta non solo di ristrutturare funzionalmente le strutture alberghiere divenute negli anni desuete, ma diventi un'opportunità per migliorare e ridisegnare la situazione edificatoria esistente sul fronte lago in un concetto unitari d'insieme, non da ultimo rendendo possibile la formazione di una passeggiata a lago che non entri in conflitto con la destinazione alberghiera.", il Municipio ha recepito nel PP questa potenzialità estendendo di conseguenza il perimetro del PP a queste aree attualmente assegnate alla zona RI7 in corrispondenza della zona alberghiera, definendo allo scopo una "zona mista speciale" e precisando all'art. 6 cpv. 3 le destinazioni, i parametri edificatori (mantenuti quelli della previgente zona RI7) e le condizioni particolari da soddisfare per poter usufruire delle summenzionate possibilità di abbinamento fronte/retro.

Dietro suggerimento del Dipartimento, lo stesso articolo è pure stato completato con un cpv. 5 che prescrive il rispetto di un elevato standard energetico.

7.3 Gli altri elementi urbani di progetto

Si tratta di ulteriori 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

descritti nei seguenti sottocapitoli.

7.3.1 Il nuovo arredo della strada cantonale

Per il calibro stradale e le prescrizioni d'arredo fa stato il piano delle destinazioni e del traffico e il piano del paesaggio e d'arredo, risp. l'art 14 delle NA-PPRL.

Il tratto di strada che si estende fra l'albergo Eden e il futuro ingresso Sud di Paradiso, necessita di un ripensamento radicale. La situazione attuale offre un accesso alla riva molto limitato e sono poche le viste panoramiche sul lago a quota della strada.





Conformemente agli obiettivi del PP, questo tratto deve essere riqualificato per disporre a Paradiso di una riva lago attrattiva, accogliente e sicura, facilmente fruibile per la popolazione locale e per i turisti, ciò grazie ad interventi di moderazione del traffico adeguati per la categoria di strada principale interna assegnata alla cantonale.

Conformemente agli obiettivi d'ordini superiore, il PPRL propone interventi di moderazione del traffico.

Il calibro della carreggiata della cantonale viene ridotto a 6.50 m, a monte è previsto un marciapiede con una larghezza di 2 m, mentre verso il lago la passeggiata a lago è il percorso pedonale all'interno dei giardino pubblico.

Nel tratto fra l'Eden e il Du Lac, si propone un marciapiede di 4-5 m caratterizzato e delimitato con un'alberatura ornamentale che fa da complemento e nel contempo da alternativa di qualità sul retro, rispetto alle percorrenza continua fronte lago della passeggiata fra i due giardini pubblici.

Come ulteriore misura non si prevedono più i posteggi lungo la strada, cui si supplisce attraverso posteggi offerti in alternativa nel nuovo "autosilo sud" nei pressi del nuovo Centro balneare e portuale.

7.3.2 Il riassetto del profilo della riva lago

Le prescrizioni sono definite nell'art. 9 delle NA-PPRL.

Per riassetto del profilo della riva lago s'intende l'estensione della riva verso il lago allo scopo di assicurare in alcuni tratti della percorrenza della passeggiata a lago profondità fruibili adeguate alle funzioni previste. In tal modo si intende guadagnare nuove superfici per ottenere su alcuni tratti un lungolago spazioso, funzionale e attrattivo.

Il piano delle destinazioni e del traffico riporta il limite attuale della riva sistemata e il nuovo limite massimo indicativo della riva che potrà essere ottenuto in applicazione all'art. 18 della Legge sulla protezione delle rive dei laghi (del 20.11.1961).

A seguito dell'Esame preliminare dipartimentale del 2009 il Municipio ha ridimensionato in modo significativo i propositi che avevano guidato la proposta del 2008.

In particolare si è rinunciato a proporre un ampliamento del fronte della riva a nord, fra l'Eden e l'imbarcadero; nel settore fra l' Eden e il Du Lac la possibilità di avanzare sopra il lago in forma di terrazza fruibile pubblicamente viene mantenuta seppur in forma più modesta con un arretramento di 7-8 ml rispetto alla proposta del 2008.

Nel recente complemento di Esame preliminare del 2013 il Dipartimento insiste nel richiedere un maggior determinazione e quindi giustificazione nelle scelte di ridelimitazione del fronte della riva lago.

Ciò tocca in particolare il settore centrale e meridionale della passeggiata, in corrispondenza degli attuali giardini.

Come anticipato al Cap. 6.5, dar seguito a tale richiesta, significa di fatto anticipare l'allestimento del progetto di dettaglio di riassetto di tutta la riva. Il Municipio aveva allora ritenuto, come oggi ritiene, prematuro questo passo, ben cosciente della delicatezza sia procedurale che materiale del tema che coinvolge formalmente anche le competenze del Gran Consiglio. A seguito di ciò nella proposta di PPRL aprile 2013 è stato codificato unicamente il principio di estensione su area del demanio entro la fascia precisata sul piano delle destinazioni, rimandando la determinazione del limite esatto al progetto di dettaglio di cui si è appena detto (v. art. 9 NAPP).

Qui vien ribadita l'opportunità di codificare la possibilità di un'estensione della profondità disponibile da destinare a giardino e spazio di svago, in modo da assicurargli una sufficiente consistenza, funzionale alla destinazione di giardino pubblico avente funzione ricreativa voluta in modo rafforzato del PP, in un luogo d'affaccio sul lago privilegiato, la cui qualità può essere migliorata e quindi resa più





attrattiva allontanando per quanto possibile dall'asse di traffico di Riva Paradiso la passeggiata pubblica e nel contempo conferendo agli stessi giardini a lago una profondità confacente. Infatti, nei punti più stretti si arriverebbe ad una profondità di poco meno di 10 ml, mentre si ritiene adeguato uno spessore ben più ampio, che possa andare fino a ca. 20 ml (che questi debbano poi essere 15 o 17 o 19, in un profilo lungo il lago non necessariamente lineare, questo lo si potrà determinare e giustificare in modo preciso solo sulla scorta di detto progetto di dettaglio, oggi prematuro e che comunque, a modo di vedere del Municipio, deve essere preceduto dalle decisioni ed approvazioni di principio che il Consiglio comunale potrà dare a breve termine, pena un'ulteriore dilazione di anni per la codifica di questo PP.

La forma di questa estensione, in planimetria e in sezione, sarà dettagliata sulla base di uno specifico progetto che, potrà essere avviato non appena vi sarà l'adozione del PP-RL e in assenza di ricorsi che ne mettessero in causa il principio. Questo incarto sarà così posto alla base della richiesta d'approvazione del Gran Consiglio, quindi riservate evidentemente le sue competenze di valutazione e ponderazione ai sensi di legge. A questo stadio il PP non fa che codificare - con l'approvazione del Consiglio di Stato - una possibilità di estensione comunque solo in forma condizionata data la competenza del GC, e non può essere altrimenti. Di questo il Comune è pienamente cosciente, tanto come sottolinea che la progettazione della passeggiata e del riassetto della riva lago costituisce un elemento prioritario nel piano di realizzazione del PP. Solo in questo contesto di progettazione potrà essere fatta la debita ponderazione fra gli interessi contrapposti in gioco e "dimostrato chiaramente - come giustamente rileva il Dipartimento - che gli obiettivi di riqualifica urbana e ridisegno degli spazi pubblici non possono oggettivamente essere raggiunti se non occupando l'area demaniale per una simile profondità." Il Municipio raccoglie altresì l'invito ad intervenire in futuro in questo settore "privilegiando interventi puntuali e meno invasivi per rapporto all'area demaniale." Infine nel settore di riva lago completamente a sud, in corrispondenza della zona alberghiera e del Centro balneare, si rinuncia ad un'estensione della riva a scapito del lago, mantenendo unicamente la possibilità di assicurare la continuità della passeggiata a lago in forma di passerella di fronte alla zona alberghiera.

Nei diversi settori, lo spazio fra le due linee di cui all'art. 9 cpv. 2 dovrà essere, come detto a più riprese, oggetto di un progetto di sistemazione di dettaglio. Lo stesso andrà precisato nell'ambito del progetto di arredo dei singoli settori con affaccio a lago. Da essi scaturirà il nuovo limite riva lago vincolante previa approvazione del Gran Consiglio.

Il tipo e il carattere della nuova sistemazione (pensilina aggettante, pontile, nuovo muro di contenimento e di sostegno, riva a gradoni, riva naturale, ...) saranno definiti nell'ambito del progetto generale di cui si detto rispettivamente dei conseguenti dettagli di sistemazione e arredo per i singoli settori.

In relazione all'**Ordinanza federale sulla protezione delle acque** (OPAc v. anche Cap. 6.5 - ad 4.2.8) si considera - e si chiede all'autorità cantonale - di trattare le summenzionate proposte di ridelimitazione del fronte della riva lago (v. Piano paesaggio e arredo) quali eccezioni in applicazione dell'art. 41c cpv. I OPAc.

7.3.3 L'imbarcadero

Le prescrizioni di salvaguardia sono definite nell'art. 7 cpv. I delle NA-PPRL.

L'imbarcadero è considerato una testimonianza del periodo storico dello Jugendstil ed è menzionato quale oggetto d'importanza regionale nell'Inventario dei beni culturali d'importanza nazionale e regionale (rilievi Protezione civile, 1995).





Si tratta, in particolare, di una struttura portuale costruita nel 1891; al centro vi è una tettoia sostenuta da due pilastri in ghisa e da un traliccio in ferro. Sotto vi sono delle panchine, forse non originali, e sui lati due piccoli padiglioni, con finestre e porte riquadrate con semplici cornici.

La struttura è di pregio, tipologicamente analoga ad altri imbarchi (cfr. porto di Pallanza / Verbania) ed è quindi meritevole di tutela.

Sono quindi ammessi interventi di manutenzione, riattazione, ristrutturazione e trasformazione, purché risultino compatibili con la valorizzazione delle volumetrie, preesistenti e/o originarie, e rispettosi delle caratteristiche formali intrinseche dell'edificio.

Lo stesso viene pertanto tutelato sul piano locale come elemento terminale del lungolago luganese.

7.3.4 Le strutture d'attracco e di sosta

Le prescrizioni sono definite nell'art. 16 delle NA-PPRL.

Il piano delle destinazioni e del traffico prevede:

- la modifica dell'imbarcadero con la realizzazione di un nuovo pontile di ca. 30 ml di lunghezza dalla riva al posto di quello esistente e, ciò per soddisfare le esigenze della Società Navigazione di Lugano;
- la realizzazione di un nuovo porto che avrà una capacità massima di 100 posti barca per il quale lo studio Mantegazza e Cattaneo SA ha eseguito su incarico del Municipio una prima valutazione sulla fattibilità tecnica e finanziaria, nel periodo di maggio-giugno del 2006 (la relativa documentazione tecnica è a disposizione presso l'UTC di Paradiso).
Con il nuovo porto il Municipio intende riorganizzare i posti barca come auspicato e promosso dal Cantone. Di principio s'intende contenere il numero massimo di ca. 100 posti barca nel nuovo porto, aggiungendo unicamente in altre ubicazioni ca. 10-15 posti per l'attracco di breve durata delle imbarcazioni turistiche. Rimarrà inoltre un certo numero di imbarcazioni con attracco stagionale anche nei pressi dell'imbarcadero.
Tenuto conto che 36 posti barca ai mapp. 260 e 328 dispongono tramite convenzione di un'autorizzazione cantonale fino al 2019 (fatta salva la possibilità di revoca anticipata della convenzione da parte dello Stato per motivi di interesse pubblico), si può affermare che nel prossimo decennio l'offerta di posti barca fissi anche in caso di realizzazione del nuovo porto sarà probabilmente simile a quella odierna (ca. 130 unità);
- il mantenimento dei posti barca privati ai mapp. no. 260 sub F e di fronte al mapp. no. 362, fatta salva la loro conformità con la legislazione e le convenzioni vigenti;
- l'eliminazione delle strutture di attracco indicate nel piano e di tutte le boe a lago. Lo smantellamento del piccolo porto, situato fra i due alberghi, è di particolare importanza per il recupero della riva e la realizzazione di una nuova area di sosta, che può essere utilizzata anche come terrazzo con servizi diversi funzionali alla fruizione pubblica;
- la precisazione dei punti di attracco temporaneo delle barche al servizio delle zone turistico-alberghiere.

A livello normativo nell'art. 16 è inoltre precisato che il vecchio porticciolo nei pressi dell'imbarcadero potrà essere adibito alla sosta stagionale di piccoli natanti turistici (vecchie barche, pedalò o simili).





7.3.5 I posteggi pubblici

Le prescrizioni sono definite nell'art. 15 delle NA-PPRL.

Il PPRL prevede un nuovo posteggio pubblico - denominato "Autosilo Conca d'Oro" - realizzato quale autosilo fuori terra, cioè a sud dell'area del PP, in corrispondenza del nuovo Centro balneare e portuale.

Rispetto al progetto presentato per l'Esame preliminare, i posti auto pubblici in autosilo sono stati ridotti da 300 a 200 unità, abbandonando l'altro autosilo previsto inizialmente nel settore nord (sotto il luogo d'incontro multiusi a lago), cioè a seguito delle contestazioni in merito espresse dal Dipartimento nel 2009 sia in relazione all'incongruenza con i propositi del PPP (Piano dei posteggi del polo), sia per la conflittualità rappresentata dalle necessarie rampe di accesso da inserire nel delicato contesto del nuovo luogo d'incontro multiusi a lago.

Qui erano previsti in origine 150 posti auto; a parziale compensazione per la citata rinuncia, l'autosilo sud viene portando da 150 a 200 posti; nell'**Allegato A3** figura il calcolo del fabbisogno di posteggi per il comparto del PPRL e per le adiacenti aree edificate in zona RI7 a monte della cantonale (per i commenti si fa riferimento al Cap. 4.5.3).

Per la formazione di questo autosilo viene promossa in parallelo alla procedura pianificatoria una procedura di dissodamento concernente una superficie di ca. 2'300 mq, in modo che l'approvazione del dissodamento sia debitamente coordinato con l'approvazione del PP-RL da parte del Consiglio di Stato.

Si rileva che per quanto concerne l'Eden, le superfici cosiddette retrostanti azzonate quale "zona mista retrostante" consentono di inserire nei rispettivi fondi in sotterranea i posteggi necessari anche a soddisfare il fabbisogno del complesso alberghiero posto sul fronte lago, per il quale non è ammessa la formazione di posteggi sia per motivi tecnici, che di traffico. Simile discorso vale per il complesso del Du Lac, anche se formalmente il retro rimane azzonato quale RI7.

Un certo deficit di posteggi nel comparto è dato e si può affermare che diversi posteggi nell'autosilo potrebbero già oggi essere affittati da persone che risiedono o lavorano nelle aree adiacenti o comunque a distanza di 200-300 ml. Che vi siano periodi dell'anno in cui l'occupazione non sarà particolarmente elevata, è inevitabile, ma si possono adottare misure pianificatorie e di gestione che favoriscano l'uso del futuro autosilo.

In generale i nuovi posteggi sono, sia di breve durata a servizio delle strutture pubbliche e dei commerci, sia di lunga durata, perlomeno in una fase transitoria, a servizio delle zone residenziali limitrofe e anche degli alberghi.

7.3.6 Il trasporto pubblico

Con l'ammodernamento della piscina pubblica, del nuovo porto e delle nuove aree di svago verrà generato nuovo traffico. Oltre all'autosilo, si rende necessaria l'ipotesi di prolungare una linea dei bus urbani fino all'ingresso di Paradiso Sud, almeno nella stagione estiva. Una simile soluzione migliorerebbe l'attrattiva della zona, anche per i residenti, ed è coerente con la politica cantonale in materia. Se ciò non potesse concretizzarsi, è pensabile che nei periodi risp. nelle fasce orarie con maggior presenza di utenti si organizzi un servizio shuttle (ad es. con un piccolo bus elettrico) che faccia da spola fra i diversi punti d'interesse di Paradiso facendo sosta anche al nuovo autosilo/lido. Si tenga presente che il nuovo autosilo sud risulta dislocato rispetto agli odierni posteggi che saranno eliminati lungo Riva Paradiso per ottenere un nuovo assetto di questo asse stradale, posteggi che servono in buona parte chi fruisce in un modo o nell'altro della riva lago.



7.3.7 La mobilità lenta

Accanto alla passeggiata a lago e ai marciapiedi lungo Riva Paradiso, il PP fa capo a diverse penetrazioni pedonali che scendono dal comparto urbano per favorire un accesso diretto al lago, in particolare da nord verso sud: da Via Guisan, da Via Bosia, dall'asta fra Via Boggia/Via Zuccoli e da Stretta Boggia con un nuovo camminamento verso l'autosilo e il centro balneare.

Riguardo alla pista ciclabile l'itinerario regionale R2 viene avvicinato al lago nel tratto di lungolago fra Lugano e L'Eden. Esso riprende di seguito la nuova recente conduzione del percorso regionale che da quel punto risale in paese per poi proseguire verso le Fornaci (allo stato attuale si registra l'abbandono del collegamento lungo il lago sul campo stradale della cantonale verso Melide).

Nell'ambito degli studi di dettaglio sulla sistemazione degli spazi destinati a giardini si potrà verificare una parziale integrazione in queste aree di un percorso ciclabile d'interesse locale per quanto non conflittuale con le funzioni specifiche assegnate a queste aree.



8 Atti del PP-RL

8.1 Elenco atti

La nuova pianificazione si concretizza nei seguenti atti grafici aventi carattere legale vincolante:

- il Piano destinazioni e traffico, in scala 1:1'000;
- il Piano paesaggio e arredo, in scala 1:1'000;
- il Piano d'edificabilità, in scala 1:1'000 (con estratti 1:500);
- le norme d'attuazione del PP (NA-PPRL).

Il contenuto dei diversi piani è già stato descritto nel capitolo precedente, mentre che nel successivo viene evidenziata la struttura del corpo normativo proposto unitamente ad alcune specificazioni.

8.2 Norme d'attuazione del PP

Le norme d'attuazione del PP (NA-PPRL) che accompagnano i relativi atti grafici del PP e di cui si è detto già in dettaglio nel precedente Cap. 7, sono strutturate come segue:

I. Disposizioni generali

- riferimento alla base legale e della legislazione applicabile
- specificazione obiettivi, effetti e componenti del PP

II. Destinazioni

- precisazione funzioni assegnate e delle destinazioni ammesse

III. Interventi edilizi

- prescrizioni per gli edifici privati
- prescrizioni per gli edifici e attrezzature pubblici
- specifiche normative riguardo ai tetti

IV. Prescrizioni d'arredo

- indicazioni sull'assetto della riva lago
- indicazioni sullo scopo, la percorrenza e le modalità di sistemazione della passeggiata riva lago
- indicazioni sulle funzioni e sull'assetto del luogo d'incontro multiuso a lago
- indicazioni sulla sistemazione di giardini e terrazze pubblici
- indicazioni sull'arredo delle aree private

V. Altre prescrizioni

- precisazioni in merito alle strade, ai posteggi, alle strutture d'attracco e di sosta
- riferimento al Piano dei servizi tecnologici per quanto attiene gli approvvigionamenti
- prescrizioni riguardanti la nuova zona di protezione delle acque superficiali
- riferimento all'articolo di deroga del PR generale



8.3 Dati di superficie

Il bilancio delle superfici entro l'area oggetto di PP è il seguente:

<i>mq</i>	<i>%</i>	<i>descrittivo</i>
110'430	100%	perimetro del nuovo PP (incluso area lacustre)
di cui		
45'810	45%	lago Ceresio (escluso porto barche)
3'960	4%	luogo d'incontro multiusi a lago
12'190	13%	giardino pubblico (di cui ca. 1'970mq di potenziale estensione sul lago)
27'360	17%	Nuovo centro balneare e portuale (di cui ca. 360 mq di potenziale estensione sul lago e altri 27'000 mq entro cui realizzare il porto barche)
2'390	2%	autosilo Conca d'Oro
4'060	4%	zona alberghiera a lago
2'490	3%	zona mista retrostante
1'570	2%	zona mista speciale a lago
10'600	11%	superfici viarie

A titolo informativo si evidenziano anche i seguenti dati di raffronto :

67'460	<i>perimetro del PP vigente (incluso area lacustre):</i>
+ 42'970	<i>estensione proposta attraverso PPRL (incluso area lacustre)</i>

8.4 Contenibilità del PP-RL

Il calcolo delle unità insediative per questo comparto si limita ai ca. 4'060 mq di "zona alberghiera speciale" e ai ca. 1'570 mq di "zona mista speciale a lago", ciò per un totale di ca. 5'630 mq edificabili. Per i contenuti previsti – ossia quelli turistico-alberghieri e turistico-sanitari – si tiene conto che i fabbisogni di superficie per strutture di alta gamma (4 stelle e superiori) è di almeno 60 mq SUL per camera (in corrispondenza di 2 posti letto).

Nelle zone indicate, in base alle volumetrie assegnate, è stata stimata una SUL complessiva di ca. 18'000 mq, da cui ca. 300 camere e un teorico di 600 turisti ospitabili. I posti lavoro sono valutabili in ca. 300, da cui un totale teorico di ca. 900 Ui (unità insediative). Con un grado di attuazione dell'80% si ottiene una contenibilità per la zona alberghiera e quella mista speciale fronte lago di ca. 720 Ui. Per quanto attiene la nuova "zona mista speciale" di ca. 2'500 mq di superficie posta sul retro della suddetta zona alberghiera speciale, si consideri che i parametri di PR rimangono immutati rispetto all'antecedente zona RI7: con l'applicazione del bonus del 20% per contenuti alberghieri il potenziale di sfruttamento di questa zona ammonta a ca. 5'300 mq SUL (su questa parte di zona è solo possibile un trasferimento di un massimo di 1/3 delle volumetrie ammesse sul fronte lago in zona alberghiera per cui entro il PP sarebbe un bilancio a somma zero). Con parametri simili a quelli esposti poc'anzi per la zona alberghiera, otteniamo per la zona mista speciale una contenibilità teorica di ca. 270 Ui (ca. 180 p.letto + 90 p.lavoro), quindi ca. 220 Ui con G.A dell'80% (si tenga conto che il Rapporto di pianificazione del PR approvato nel 1997 contiene un calcolo generico per questa zona RI7 che ipotizza ca. 35 mq SEN/Ui).

In sintesi, entro il nuovo perimetro del PP-RL si ottiene una contenibilità di 940 Ui, di cui ca. 630 p.letto e ca. 315 p.lavoro.

La differenza fra queste stime di contenibilità e i dati assunti dal PR approvato nel 1997, che per il comparto "lago" il citato rapporto indica una valutazione di 300 Ui, indica un aumento di ca. 640 Ui.



8.5 Piano di realizzazione e verifica finanziaria del PP

Secondo i disposti di legge, gli atti pianificatori vanno corredati da un programma di realizzazione nel quale vanno indicati i costi sommari e le priorità nella realizzazione a tappe del complesso di interventi di riassetto e di rilancio urbano cui mira il PP. Il Dipartimento ha pure emanato una direttiva in materia ("La sostenibilità finanziaria dei PR e il programma di realizzazione" del giugno 2007).

Le opere che fanno da cardine per l'attuazione del PP-RL ed i relativi costi indicativi sono:

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

TOTALE INDICATIVO OPERE ca. mio. fr. 19.6

Nel complesso gli investimenti lordi preventivabili ammontano quindi indicativamente a ca. 20 mio. di franchi. Le priorità sono riportate indicativamente nell'**Allegato A5**, ritenuto che ogni opera necessita un'impegnativa fase di progettazione con specifica procedura d'approvazione, per cui l'ordine di realizzazione delle opere potrebbe anche discostarsi da quanto ipotizzato.

Per quanto attiene l'autosilo e il porto, ritenuto che il Comune intende di principio assumersene la realizzazione, comporteranno degli introiti al netto delle spese di gestione e manutenzione che contribuiranno a contenere in modo importante gli oneri finanziari (effetto indiretto di autofinanziamento, almeno in misura parziale).

Per quanto attiene la verifica finanziaria si fa riferimento ad alcuni significativi parametri finanziari che caratterizzano il Comune ed al moltiplicatore d'imposta, indici di un ottimo stato di salute delle finanze comunali e di un adeguato potenziale d'investimento, che consentirà al Comune di operare scelte ponderate nella fase successiva di attuazione del PP, sapendo di poter contare sui mezzi necessari per implementare negli anni a venire questo PP.

Infatti i seguenti indicatori finanziari permettono di confermare questa valutazione generale, ancorché in forma sommaria:

- debito pubblico pro capite = fr. 895.- rispetto ai 3'526.- fr. della media cantonale (dati 2010), ossia un valore estremamente basso;
- IFF (indice di forza finanziaria) di 182.1 punti nel 2013/14, che situa Paradiso nella categoria dei Comuni finanziariamente forti/zona superiore (è il 3. nella graduatoria cantonale);
- moltiplicatore politico nel 2012 di 53 punti.

Il Municipio considererà nell'aggiornamento del Piano finanziario le nuove opere del PP assicurando attraverso lo stesso il debito finanziamento a breve e medio termine, ed assumendosi nel contempo la responsabilità politica per assicurarle anche a lungo termine, ossia nel periodo d'attuazione previsto di 10 anni.



9 Adeguamenti del PR conseguenti al PP-RL

9.1 Introduzione

La nuova pianificazione del PP-RL porta a dover modificare in alcuni punti le indicazioni grafiche e le prescrizioni normative del PR generale approvate dal CdS nel 1997 (e successivi adeguamenti). Di conseguenza si propone con questa procedura anche il debito aggiornamento di questi atti di PR, in modo da assicurare la necessaria coerenza fra i due strumenti pianificatori.

9.2 Modifiche ai piani grafici di PR

La nuova pianificazione del PP-RL implica i seguenti adeguamenti del Piano delle zone attinenti una ridelimitazione e conseguente estensione del perimetro di validità del PP-RL, segnatamente:

1. lungo Riva Paradiso in modo da includere completamente il campo stradale i relativi marciapiedi e il primo tratto d'innesto su Via G. Guisan (con relativo adattamento del perimetro della Zona CC, pure soggetta a PP, e affiancamento dei citati limiti nella parte nord-ovest di Riva Paradiso);
2. sul retro dell'Eden, in corrispondenza dei mappali 188 e 340, riduzione della zona RI7 per lasciar posto alla corrispettiva estensione del perimetro del PP-RL (= nuova "zona mista retrostante");
3. sul fronte lago, correzioni e ampliamenti in modo da includere adeguatamente il nuovo porto;
4. nel settore sud-est di Riva Paradiso, in corrispondenza della nuova zona pubblica riservata ad autosilo, riduzione della zona RI7 e dell'area boschiva, con corrispettiva estensione del perimetro del PP-RL. Per quanto attiene la necessaria procedura di dissodamento per la superficie toccata di ca. 2'300 mq si fa riferimento a quanto esposto ai Cap. 6.5 e 7.3.5;
5. a monte del futuro autosilo, adattamento dell'azonamento su al mapp. 576, che a seguito della formazione del nuovo collegamento pedonale fra collina e lago, comporta il dissodamento di ca. 77 mq, di cui una prima fascia di 2 ml a contatto del bosco diventa "strada pedonale", mentre la parte restante viene assegnata alla zona RP (residenziale particolare) con riferimento alla Variante di PR relativa agli accertamenti forestali attualmente in fase di approvazione presso il Consiglio di Stato.

Il Piano del traffico viene adeguato unicamente in due punti:

6. il mapp. 33, che collega Riva Paradiso con via G. Guisan, viene scorporato dalla zona CC (Centro comune) per essere classificato quale strada pedonale su un tratto di ca. 25 ml. Si tratta di una modifica volta a migliorare la qualità e il numero dei collegamenti fra la riva del lago e i quartieri retrostanti;
7. sul filo del bosco, al mapp. 576, inserimento di un tratto di strada pedonale di ca. 20 ml, atto ad assicurare in quel comparto un collegamento diretto fra la riva lago, il futuro autosilo e i quartieri residenziali posti nella sovrastante collina.



9.3 Modifiche alle NAPR

Gli adeguamenti delle NAPR concernono i seguenti articoli:

- art. 3 - Componenti
- art. 6 - Distanze
- art. 8 - Costruzioni sotterranee
- art. 14 - Promozione di infrastrutture turistico-alberghiere
- art. 32 - Finalità, componenti e azionamento
- art. 33 - Zone del Centro comune con piano particolareggiato CC
- art. 37 - Zona speciale riva lago SL
- art. 38 - Piano particolareggiato comparto riva lago PP-RL

Nel fascicolo contenente le proposte di modifica di questi articoli sono sinteticamente commentate per ciascuno di essi le motivazioni.



**Risultanze della procedura d'informazione
pubblica**



A0



OSSERVAZIONI DELLA POPOLAZIONE SUL PP RIVA LAGO (proposte aprile 2010 e Esame preliminare del DT del 12.3.2009) E PRESA DI POSIZIONE DELL'AUTORITA' COMUNALE

Annotazione introduttiva:

Per quanto attiene le considerazioni generali relative alle singole istanze inoltrate dai cittadini in merito agli atti del Progetto di PR esposti in consultazione, si fa riferimento a quanto esposto nel Rapporto di pianificazione.

1. **consultazione pubblica svolta fra il 28 aprile e il 28 maggio 2010:**
durante questo periodo sono state inoltrate 9 istanze con osservazioni e proposte; le stesse sono trattate nel seguito di questo Allegato A0;
2. **consultazione pubblica svolta fra il 9 e il 24 settembre 2013:**
durante questo periodo non sono state inoltrate osservazioni o proposte

In relazione alla 1. consultazione pubblica vengono dapprima qui riprese in forma sintetica le osservazioni e proposte formulate dai singoli istanti. In coda il Municipio prende posizione raggruppando per grandi temi le proprie considerazioni in proposito.

Incarto no.	Proprietario / Istante – data dell'istanza
	ev. mappali interessati
	Osservazioni e/o richieste
1	Albergo Eden Paradiso SA (rappr. avv. Antonio Galli) – 25.5.10
	diversi mapp. (zona alberghiera e speciale)
	Apprezzamento generale per progetto PP e seguenti critiche o proposte puntuali: <ul style="list-style-type: none"> - per poter sfruttare indici consentire innalzamento sul retro (R8) - autorizzare aparthotel fino al 60% SUL - auspica che passeggiata a lago passi sul retro dell'albergo per non penalizzare ristorante e bar - chiede di mantenere i posti barca per evitare tratto di riva asettico - oneri d'attuazione del PP non dovranno essere prevalentemente a carico alberghi
2	Città di Lugano – 25.5.10
	--
	Esprime condivisione su obiettivi. Propone di riposizionare lungo il lago (come su Lugano) il tracciato della pista ciclabile regionale.
3	Iris Fabbris – 25.5.10
	Mapp. 362
	Chiede di garantire uno sbocco diretto dal proprio fondo verso il lago.



4	Tullio Foglia – 26.5.10
	--
	<p>Esprime le seguenti osservazioni e critiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - escludere dalla pianificazione i terreni oltre strada (quindi stralcio zona mista speciale) - evidenza contraddizione fra obiettivi e proposte (ad es. premesse per trasformare gli alberghi, passeggiata sul retro svilita, ecc.) - non si impone la destinazione alberghiera - si aumentano le quantità edificatorie a lago - sbagliato insediare nuovo complesso multiuso al lido (realizzare altrove spazi socio-aggregativi e commerciali) - contesta necessità piattaforma, per privilegiare spazi verdi e contatto con acqua - propone di riprendere proposta Camenzind di realizzare passerelle di fronte agli alberghi - perplessità anche su sistemazione stradale: larghezza strada diversa sui due piani e tipo di intervento sulla strada non emerge dal piano
5	Eugenio Foglia – 26.5.10
	--
	<p>Esprime le seguenti osservazioni e critiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituire l'attuale verde con una pavimentazione in duro (piattaforma) non è una buona idea - passo indietro rispetto alla proposta Camenzind rinunciando alla passeggiata di fronte agli alberghi - sistemazione dei giardinetti fra Du Lac e Conca d'Oro assai più costosa di una costruzione aggiuntiva mediante ripiena davanti agli stessi - conflitto di ubicazione fra porto e bagno pubblico - non consentire maggiore sfruttamento dell'attuale scarso territorio
6	Fabrizio Terruzzi – 28.5.10
	--
	<p>Esprime le seguenti osservazioni e critiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - contrarietà possibilità di ampliamento del Du Lac, considerata operazione speculativa e data l'alternativa di espandersi sull'altro lato della strada - perplessità sulla questione "indice medio occupazione camere" - dubbi su adeguata copertura fabbisogno posteggi - auspicata pista ciclabile
7	C. Kneschaurek (Hotel Du Lac) – 28.5.10
	diversi mapp. (zona alberghiera e speciale)
	<p>Apprezzamento generale per progetto PP e seguenti critiche o proposte puntuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - terrazza in granito (= piattaforma multifunzionale) e eliminare barche significa sterilizzare la riva e farle perdere attrattiva - ubicazione nuovo porto problematica x venti - auspica approfondimento per finanziamento autosilo sud, usato per 4 mesi - oneri d'attuazione del PP da ripartire su tutti e non sui pochi confinanti di Riva Paradiso



8	Villa Cirila SA (rappr.avv. Gaggini & Partners – 28.5.10)
	mapp. 260
	Richieste relative ai posti barca: <ul style="list-style-type: none">- in via principale non eliminazione dei posti aperti;- in via subordinata diritto di prelazione nell'occupazione del nuovo porto
9	Residenza Conca d'Oro – 28.5.10
	mapp. 261
	Esprime le seguenti osservazioni e critiche: <ul style="list-style-type: none">- spostare vincolo passeggiata a lago sul retro (altrimenti altamente discriminante);- potenziale di sfruttamento concesso troppo limitativo (con richiesta di concordare possibilità di ampliamento risp. ricostruzione)- dubbi su ubicazione porto, indispensabile studio di fattibilità- l'eliminazione del porticciolo attuale porterà ad un quai sterilizzato- opposizione all'eliminazione dei posteggi lungo la cantonale; inoltre il previsto autosilo è troppo lontano e destinato al fallimento economico- dubbi sul restringimento della cantonale a 6.5 ml- richiesta di chiarimento sull'ev. prelievo di contributi di miglioria- opposizione all'ev. possibilità di sopraelevazione della proprietà Fabbri- il vero lungolago va solo fino all'Eden, il resto è solo "contorno del lago"; i 18 miol. Di investimenti del PP andrebbero a favorire in misura sproporzionata la zona antistante il Palazzo Mantegazza

A fronte di queste osservazione e proposte il Municipio prende posizione sulle tematiche sollevate come segue:

1. Passeggiata a lago: la contestazione mossa alla conduzione in via principale sul retro degli alberghi in luogo della conduzione sul fronte lago (ripresa citando il progetto Camenzind del 1975 e relativo sviluppo tecnico del 1976 della Lavori pubblici SA) tocca un punto ampiamente discusso dal Municipio. A seguito di queste sollecitazioni e di quanto contenuto nell'esame preliminare del DT, il Municipio ho potuto consolidare nell'ambito dei contatti avuti negli scorsi anni relativi ai progetti privati che hanno interessato l'Eden e il Du Lac, ha portato a proporre il consolidamento di una passeggiata continua sul fronte lago, abbandonando la possibilità di concedere eccezioni (v. in part. art. 6.4 NAPP). E' certamente ipotizzabile la formazione di passerelle ancorate al fondale risp. a riva come proposto allora dal progetto Camenzind/Lavori pubblici SA; questa e altre opzioni tecniche e paesaggistiche saranno valutate dal Municipio nell'ambito della proposta progettazione di dettaglio del riassetto della riva lago con conseguente inserimento della passeggiata a lago (v. art. 9 e 10 NAPP).
2. Piattaforma (lato nord): nella proposta del 2010 l'ampiezza e la prevalenza della copertura in duro (per conferirle un assetto multifunzionale) costituivano una scelta da leggere correlata con il potenziamento degli spazi verdi ed i giardini nel settore sud della RL. Questa impostazione avrebbe consentito per l'appunto l'utilizzazione del nuovo grande spazio a contatto con il lago per attività e manifestazioni varie (da qui la denominazione di "piattaforma multifunzionale" intesa quale spazio di nuova vita e attività più o meno pulsanti sul lago). Si evidenzia che questo spazio si propone in un contesto ben diverso rispetto a quello della piazza del Municipio (citata a ns. avviso impropriamente quale alternativa da alcuni). Le perplessità espresse da più parti anche più di recente, hanno portato in Municipio a proporre ora una soluzione di continuità, mantenendo una prevalenza di verde in quello spazio. In futuro, in funzione del vissuto nel nuovo contesto della passeggiata e del riassetto delle altre parti di riva lago, si potrà rivalutare l'opportunità di



riprendere la proposta originaria del Municipio alla luce di un progetto più preciso e delle esigenze di quel momento.

3. Porto: si evidenzia che l'ubicazione e strutturazione del posto è stato oggetto di uno specifico studio di fattibilità che evidenzia la possibilità di realizzare in quel luogo un porto con circa 100 posti barca. Come indicato nel rapporto, il progetto sarà oggetto di ulteriori approfondimenti di studio, in particolare in riferimento ad un suo ottimale inserimento paesaggistico (v. in part. art. 7 cpv. 3).
4. Attracchi barche : nel piano del traffico del PP sono ora codificati in forma specifica dei punti di attracco temporaneo per le barche, in part. al servizio delle strutture turistico-alberghiere. All'art. 16 NAPP è pure indicata la possibilità d'uso del vecchio porticciolo (pedalò, piccoli natanti e simili).
5. Autosilo sud : rispetto alla critica sulla sua posizione dislocata occorre evidenziare che se si vuole dare un nuovo assetto all'asse stradale i posteggi odierni vanno eliminati e che l'autosilo sull'altro capo della RL è caduto, vittima della ferma opposizione cantonale. E' pensabile che nei periodi risp. fasce orarie con maggior presenza di utenti si organizzi un servizio shuttle (ad es. con un piccolo bus elettrico come a Zermatt) che fa da spola fra i diversi punti d'interesse di Paradiso facendo sosta anche al nuovo autosilo/lido. Il deficit di posteggi nel comparto è dato e si può affermare che un buon numero di posteggi nell'autosilo potrebbero già oggi essere affittati da persone che risiedono o lavorano nelle aree adiacenti o comunque a distanza di 200-300 ml. Che vi siano periodi dell'anno in cui l'occupazione non sarà particolarmente elevata, è inevitabile, ma si possono adottare misure pianificatorie e di gestione che favoriscano l'uso del futuro autosilo.
6. Strada e altre opere di arredo diverse : non è previsto il prelievo di contributi di miglioria (andranno verificati gli estremi, se del caso il Municipio potrà far richiesta di esonero del prelievo al CdS); le opere relative all'attuazione del PP possono essere considerate di interesse generale per tutto il Comune, salvo ad es. nel caso della strada di servizio ai mapp. 127 e 128. Per gli interventi sulla cantonale andrà contrattata con il Cantone la quota di partecipazione finanziaria.
7. Darsena al mapp. 260 : è evidentemente confermata con 22 posti barca coperti in base alla citata convenzione. I posti esterni vanno per contro eliminati in base alla convenzione Cantone/Comune – Villa Cirila del 1.10.2008 (pto. 7.5) e si farà in modo che i relativi utenti toccati vengano trattati in modo preferenziale nell'assegnazione dei posti barca nel nuovo porto; lo stesso discorso vale per gli altri posti barca soppressi. Verrà completata in tal senso l'Ordinanza municipale vigente in materia.
8. Posteggi alberghi : dato che le premesse per formare un adeguato accesso per dei posteggi sotterranei sulla fascia a lago non sono date, all'art. 15 NAPP è codificato un vincolo per assicurare la formazione dei posteggi necessari ai nuovi insediamenti a lago a monte della cantonale su fondi privati; in caso di impossibilità a soddisfare lì il fabbisogno, si prevede una soluzione sostitutiva con l'obbligo di affittare dei posteggi nell'autosilo sud (l'esperienza mostra come l'usuale soluzione attraverso il contributo sostitutivo risulti parecchio sfavorevole per il Comune).
9. Pista ciclabile : nel tratto di lungolago fra Lugano e L'Eden la percorrenza è stata avvicinata al lago (v. richiesta di Lugano), riprendendo peraltro le indicazioni del piano cantonale della rete regionale di tali percorsi. Nell'ambito degli studi di dettaglio sulla sistemazione degli spazi destinati a giardini si potrà verificare in che misura un ulteriore sviluppo verso sud di un percorso ciclabile di carattere locale possa essere adeguatamente integrato nel nuovo assetto delle aree di fruizione pubbliche.

Per ulteriori dettagli si fa riferimento al Rapporto di pianificazione, in part. al Cap. 7.





**Piano di rilievo degli edifici e degli spazi
inedificati**



AI



PIANO REGOLATORE
COMUNE DI PARADISO

1 : 1000

PIANO PARTICOLAREGGIATO RIVA LAGO
PPRL

PIANI DI INDAGINE:
Piano rilievo degli edifici
e spazi ineditati



studio habitat.ch

aprile 2013

232-1 B

architettura urbanistica territoriale economia
ch-6780 airolo - via stazione - cp 01
6501 bellinzona - viale stazione 9 - cp 2150
info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch

no 08.05.2013 bar
dim. 70 x 115 cm / rd. A3 direttore 232 Paradiso (lec. 232 Paradiso integr. 1304ph) tel. 232 Piano edifici. 1304ha

LEGENDA

RILIEVI MARZO 2004

agg. entro perimetro PP-RL aprile 2013

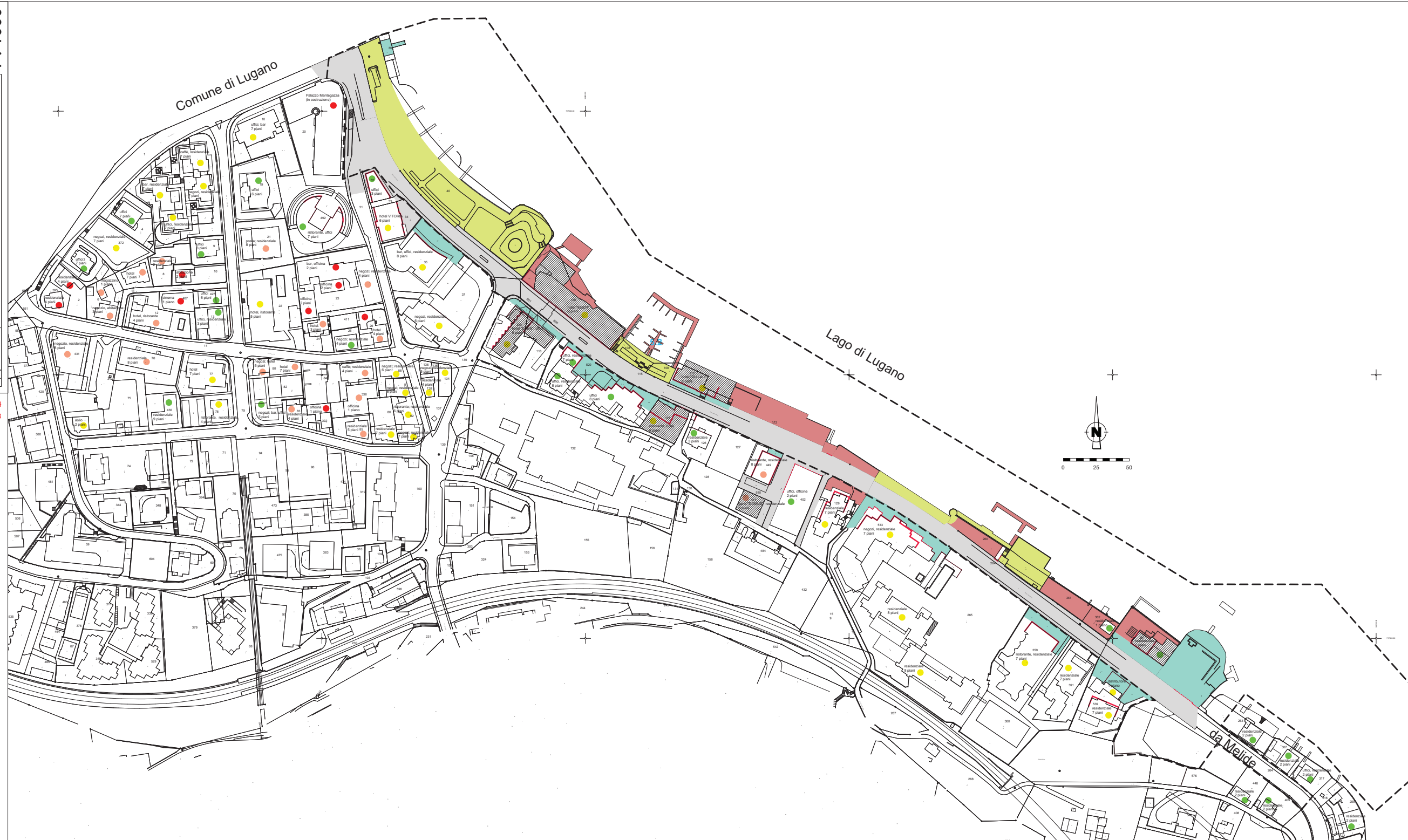
PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

SPAZI INEDITATI (tipo di fruizione)

- SPAZI PUBBLICI
- SPAZI SEMI-PUBBLICI
- SPAZI PRIVATI
- SPAZIO STRADALE

EDIFICI

- DATAZIONE DEGLI EDIFICI
- NUOVO O RINNOVIATO
- ETÀ MAS. 20 ANNI
- ETÀ 20 - 50 ANNI
- ETÀ PIÙ DI 50 ANNI
- ALBERGHI
- FACCIATE CON UN VALORE URBANISTICO
- FACCIATE IMPORTANTI
- FACCIATE SECONDARIE





Piano delle proprietà



A2



PIANO REGOLATORE
COMUNE DI PARADISO

1 : 1000

PIANO PARTICOLAREGGIATO RIVA LAGO
PPRL

PIANI DI INDAGINE:
Piano delle proprietà

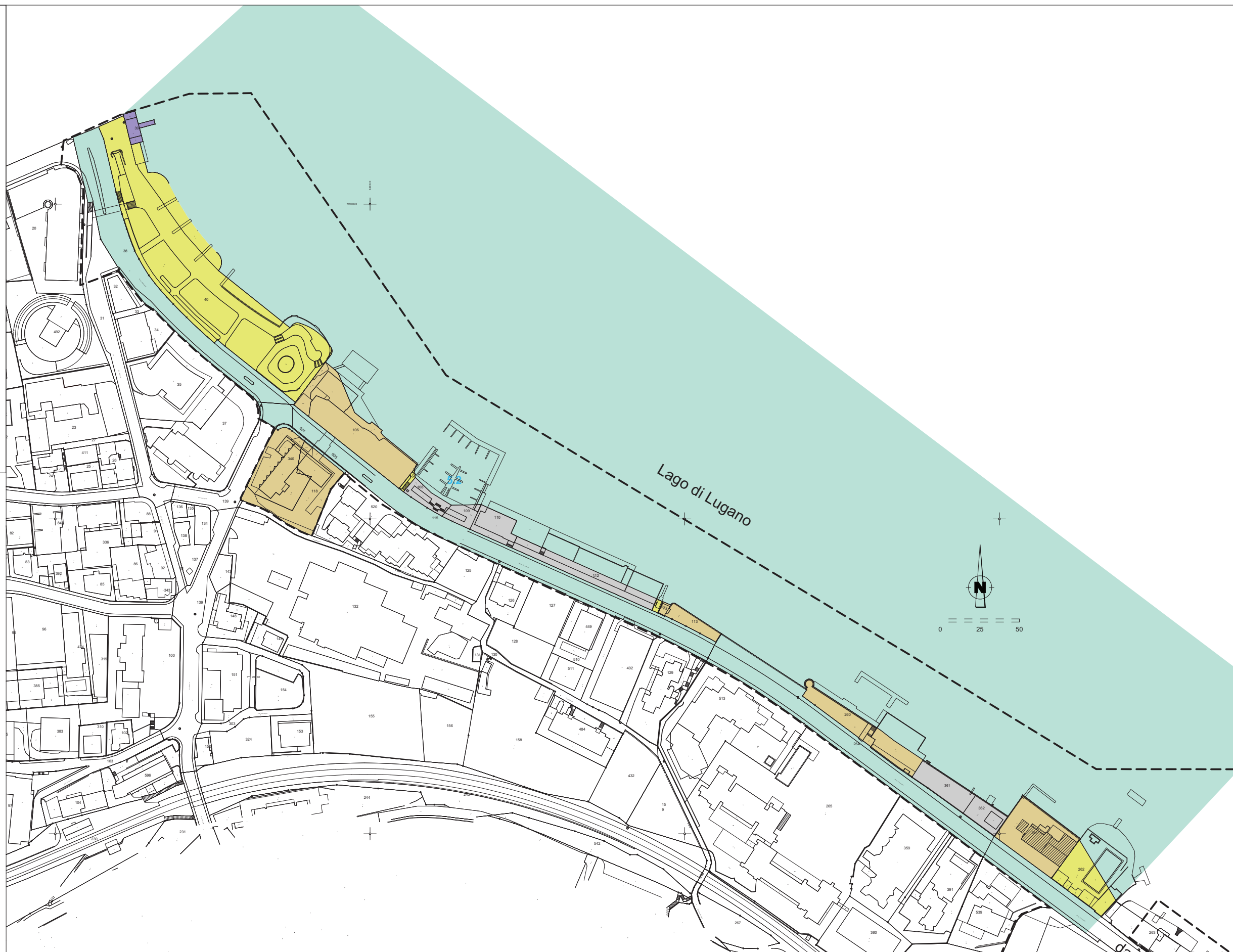


studio habitat.ch

architettura
urbanistica
territorio
economia







data aprile 2013
piano 232- I B

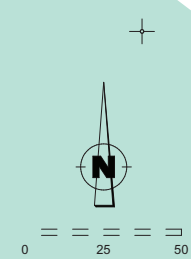
data stampa: mc 08.05.2013 iter:
dim. 70 x 115 cm / rid. A3 directory 232_Paradiso files 232_Paradiso indagini_1304.pln lay 232_Piano proprietà_1304.lay



LEGENDA

RILIEVI MARZO 2004
agg. aprile 2013

-  PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
-  PROPRIETÀ DEL CANTONE
 - 38-115-264 STRADA CANTONALE
 - 601-605 MARCIAPIEDE
 - 328 LAGO DI LUGANO
-  PROPRIETÀ DEL COMUNE
 - 40 PARCO
 - 107-323 ACCESSO A LAGO
 - 262 PISCINA COMUNALE
-  39 SOCIETÀ NAVIGAZIONE DEL LAGO DI LUGANO
-  PROPRIETÀ DI SOCIETÀ ANONIME PRIVATE
 - 106-118-340 MZ - INNO SA PRESSO DIVIELLE SA - GRAVESANO
 - 113 IMMOBILIARE GUECA SA - PARADISO
 - 260 SOCIETÀ IMMOBILIARE VILLA CIRLA SA - PARADISO
 - 261 FIDUCIARIA COLOMBO & PARTNERS SA - LUGANO
-  PROPRIETÀ PRIVATE
 - 108 32 DIVERSI PROPRIETARI
 - 109 34 DIVERSI PROPRIETARI
 - 110-112 KNESCHAUREK CORRADO
 - 361 19 DIVERSI PROPRIETARI
 - 362 FABRI - ELSTEIN IRIT





Indagine e fabbisogno posteggi



A3

Piano dei posteggi e dei posti barca

Livello di qualità del servizio di trasporto pubblico

Perimetro d'indagine per la verifica del fabbisogno di posteggi

Tabella di verifica fabbisogno di posteggi



PIANO REGOLATORE
COMUNE DI PARADISO

1 : 1000

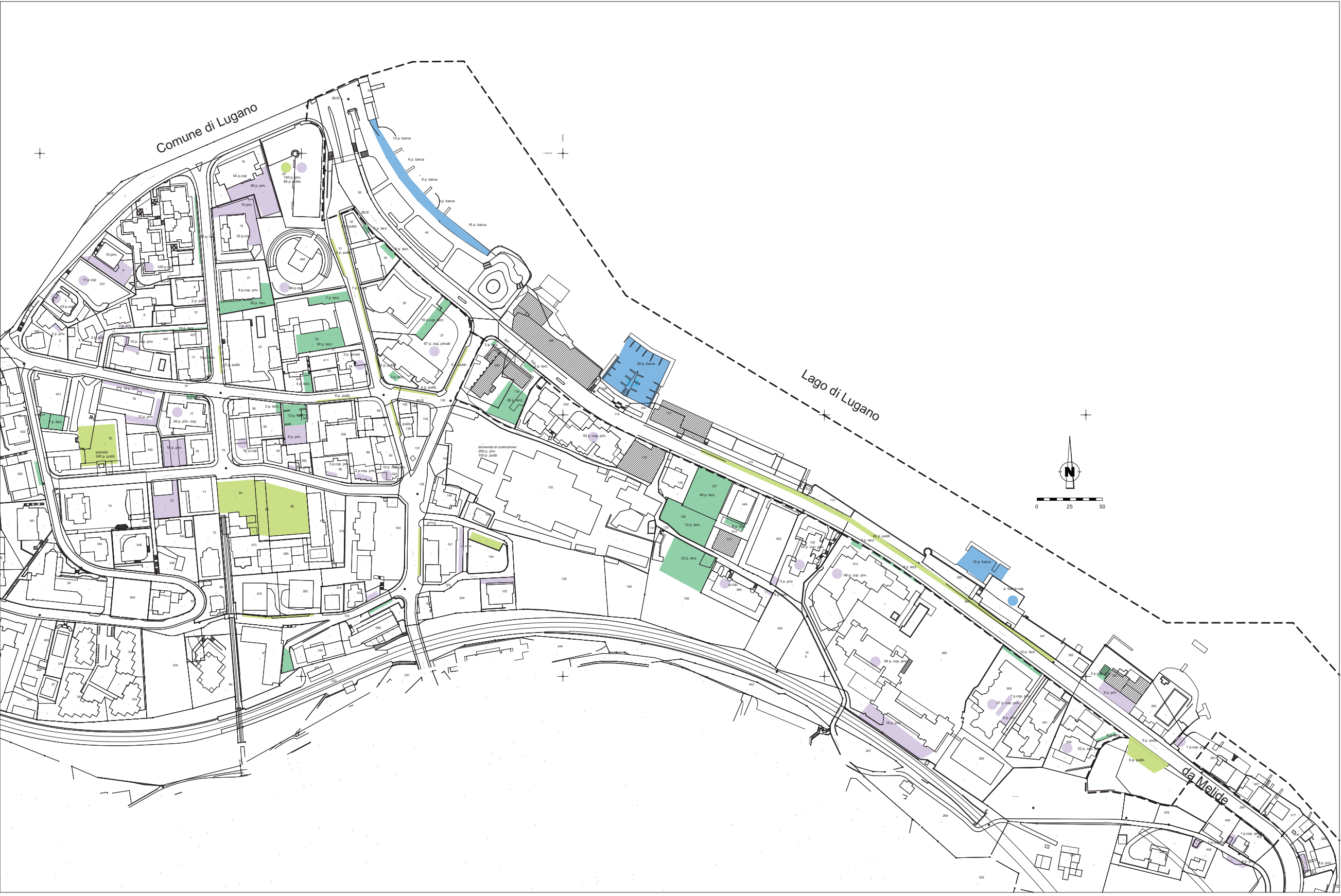
PIANO PARTICOLAREGGIATO RIVA LAGO
PPRL

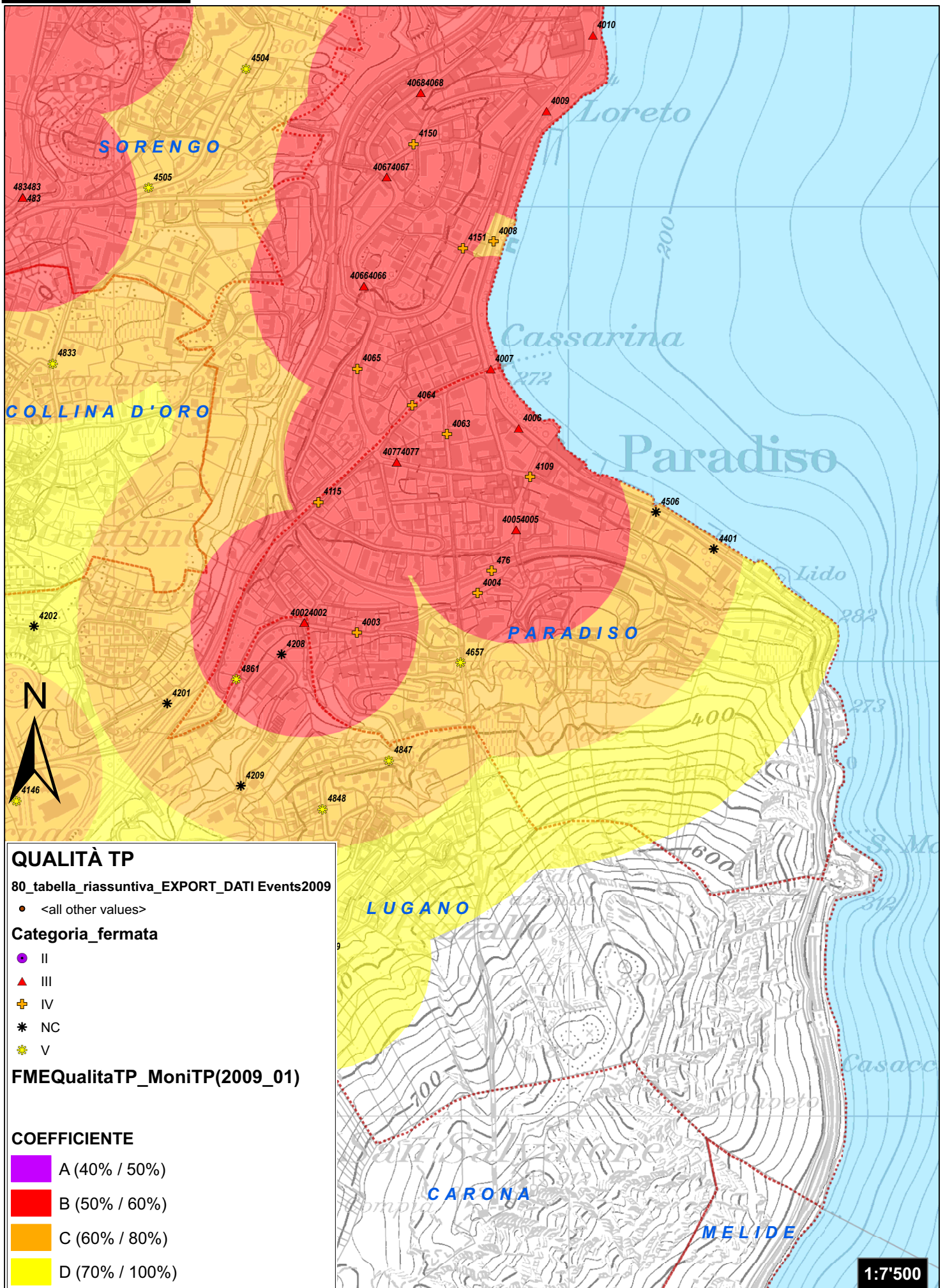
PIANI DI INDAGINE:
Piano dei posteggi e dei posti barca

studio habitat.ch data aprile 2013
 architettura urbanistica territorio economia
 ch-6780 arno - via stazione - cp. 01
 6501 bellinzona - viale stazione 9 - cp. 2150
 info@studiohabitat.ch / www.studiohabitat.ch
 piano 232-1 A

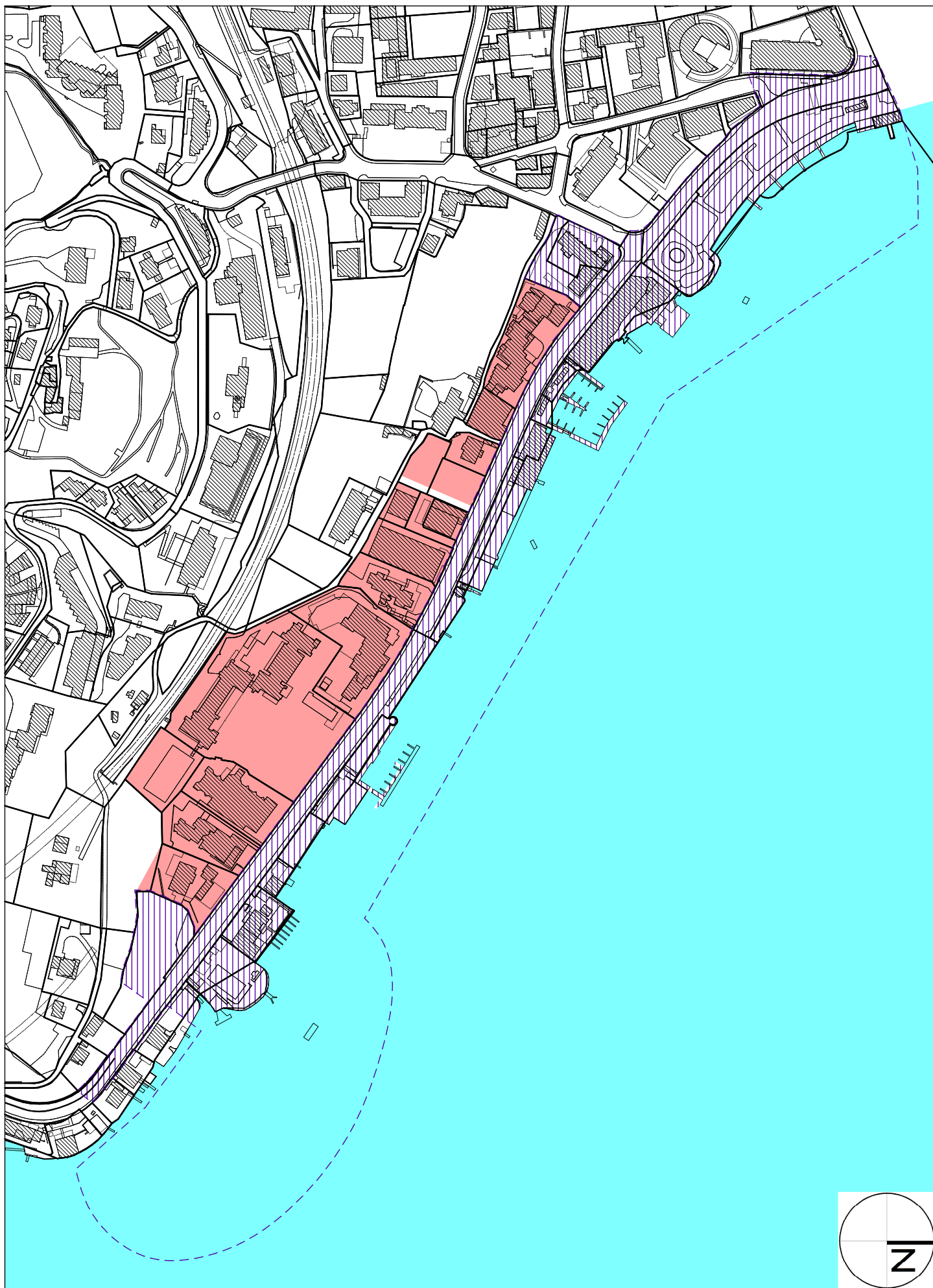
LEGENDA RILIEVI MARZO 2004
agg. entro perimetro PP-RL aprile 2013

- PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- POSTEGGI**
- POSTEGGI PUBBLICI
- POSTEGGI PRIVATI
- POSTEGGI DESTINAZIONE DEL TERZIARIO
- POSTEGGI SOTTERRANEI
- POSTI BARCA**
- POSTI BARCA
- POSTI BARCA COPERTI





PERIMETRO DI INDAGINE PER LA VERIFICA DEL FABBISOGNO DI POSTEGGI
NEL COMPARTO PPRL E ADIACENTE ZONA RI7



VERIFICA FABBISOGNO POSTEGGI comparto PP-RL

settore	Descrizione	mq zona	SUL	Basi di calcolo		totale	parametro VSS	Fabbisogno futuro (PP) no. P	livello Rcpp	% Rcpp	Fabbisogno Rcpp	Osservazioni su copertura prevista
				parametro	parametro							
zona alberghiera	Eden	4'060	10'200	60	camere x 2	340	0.5 P/p.letto	170	B	50%	85	su n. (3)
	Conca d'Oro	1'780	3'000	60	camere x 2	100	0.5 P/p.letto	50	D	70%	35	autosilo comunale Conca d'Oro
zona mista retro	Eden	2'490	5'300	60	camere x 2	177	0.5 P/p.letto	88	B	50%	44	su n. (3)
zona mista speciale a lago	Du Lac	1'570	5'400	60	camere x 2	180	0.8 P/p.letto	144	B	50%	72	su retro mapp. 126-128
Zona AP-EP 11	porto			100	posti barca		0.3 P/p.barca	30	D	70%	21	autosilo comunale Conca d'Oro
	bagno pubblico	2'500		25	x 100 mq		0.4 ogni 100 mq	10	D	70%	7	autosilo comunale Conca d'Oro
	piscina			100	p.spogliatoio		0.2 P/p.spogl.	20	D	70%	14	autosilo comunale Conca d'Oro

subtotale fabbisogno posteggi pubblici 110 77
subtotale fabbisogno posteggi privati 402 201
copertura su base privata "retro"

compensazione posteggi eliminati lungo la cantonale

stima indicativa posteggi supplementari al servizio della passeggiata a lago
posteggi privati mancanti su fondi già edificati nel comprensorio d'indagine RI7 esterno al PPRL (v. calcolo sottostante)

TOTALE netto fabbisogno posteggi pubblici 214 (v. riserva 35 P su Albergo Conca d'Oro)

VERIFICA FABBISOGNO zona RI7 "retro"

mappali	I.s. < 1.8 ca.	modifiche periodo pianificazione	P disponibili	fabbisogno ca.*	esubero	deficit	copertura fabbisogno futuro
520	sfruttato	probabile nessun cambiamento	125	60	65	-26	esubero a disposizione di altri utenti con accordo su mapp. 520
125	ex- Canva	riedificazione in programma		26		0	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
126+127+128	ex Du Lac retro	riedificazione in programma	20	96		-76	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
449+510+511	3,0	probabile nessun cambiamento				0	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
402	0,4	riedificazione probabile	20	35		-15	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
129	1,5	probabile nessun cambiamento	61	74		-13	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
513	1,4	probabile nessun cambiamento	115	176		-61	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
265+360	1,1	poco probabile ampliamento	58	97		-39	nell'ambito di una nuova costruzione nuovo autosilo e/o nelle vicinanze
359	2,7	probabile nessun cambiamento	29	28	1		nell'ambito di una nuova costruzione
391	1,0	possibile ampliamento	33	26	7		nell'ambito di una nuova costruzione
539	1,0	possibile ampliamento o ricostruzione					nell'ambito di una nuova costruzione
					73	-230	
						-157	
						20	
						100	
						-37	
							da soddisfare nel nuovo autosilo

saldo posti auto mancanti in zona RI7 da coprire in autosilo
deduzione posteggi supplementari resi disponibili su aree private oggi in situazione di deficit
deduzione posteggi con possibile doppia utilizzazione considerati disponibili nel nuovo autosilo

* parametri: per residenza art. 41 NAPR + per altre destinazione Rcpp <<< vedasi calcolo di dettaglio nella tabella sulla pagina seguente

CONFRONTO POSTEGGI PRIVATI ESISTENTI E FABBISOGNO MASSIMO - comparto a monte RIVA PARADISO, fuori dal perimetro del PPRL

(calcolo del fabbisogno in base ai potenziali edificatori del PR vigente)

Mappale	Zona PR	Superficie mappale	SUL totale realizzata (mq)	IS	SUL AP (mq)	SUL Speciale (mq)	Speciale_positi a sedere interni	Speciale_positi a sedere esterni	Speciale_Sedie Totale	Speciale_letti	Speciale_positi di lavoro	SUL T (mq)	Posteggi esterni_totale	Posteggi interni_totale	Posteggi_totale esistenti	Totale nuovi posteggi previsti	Settore posteggi AP art. 41 NAPR	Posteggi_AP_NAPR Settore B = SUL AP x 1 / 100 Settore C = SUL AP x 1 / 80	Livello qualità servizio trasp. Pubbl. per posteggi_T_Rccp	Posteggi_T SULT x 2,5 / 100	Riduzione MINIMA per trasporti B = Posteggi_T x 0,6 C = Posteggi_T x 0,8 D = Posteggi_T x 1	Riduzione MASSIMA per trasporti B = Posteggi_T x 0,5 C = Posteggi_T x 0,6 D = Posteggi_T x 0,7	Posteggi_Speciale MAX (etti x 0,5; sedie x 0,2)	Fabbisogno totale posteggi	Differenza fabbisogno - offerta	Descrizione mappale	
125	RI7	756	2570	3.4	2570	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	B	25.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	26	26	0	v. nuovo progetto ex-Canva
126	RI7	767	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	app e uffici
127	RI7	933	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	0	46	0	C	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	orto e giardino
128	RI7	850	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	11	0	C	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	giardino e corte
129	RI7	1856	2807	1.5	2807	0	0	0	0	0	0	0	4	16	20	20	C	35.1	0.0	0.0	0.0	0.0	35	15	15	0	appartamenti
265	RI7	10670	13932	1.3	13037	0	0	0	0	0	0	895	21	94	115	115	C	163.0	22.4	17.9	13.4	10.7	176	61	61	0	app e comm
269	RI7	3393	2886	0.9	2276	0	0	0	0	0	0	610	0	28	28	28	C	28.5	15.3	15.3	10.7	10.7	39	11	11	0	app e uffici
359	RI7	2598	6906	2.7	6596	250	68	0	68	0	0	60	31	27	58	58	C	82.5	1.5	1.2	0.9	13.6	97	39	39	0	app. e uffici, rist. Faro
360	RI7	1793	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	C	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0	0	0	campo tennis
391	RI7	2253	2162	1.0	1882	0	0	0	0	0	0	280	9	20	29	29	C	23.5	7.0	5.6	4.2	4.2	28	-1	-1	0	appartamenti
402	RI7	1646	715	0.4	220	0	0	0	0	0	0	495	12	13	25	25	C	2.8	12.4	9.9	7.4	7.4	10	-15	-15	0	neg moto e app
449	RI7	585	2652	4.5	2006	245	110	30	140	0	0	401	0	0	0	0	C	25.1	10.0	8.0	6.0	28.0	59	59	59	0	app. uffici e rist Nibbio
510	RI7	472	0	0.0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	20	20	C	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	-20	-20	0	sirada
511	RI7	544	2159	4.0	2145	0	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	C	26.8	0.4	0.2	0.2	0.0	27	27	27	0	app e uffici
513	RI7	4213	5719	1.4	4702	0	0	0	0	0	0	1017	15	46	61	61	C	58.8	25.4	20.3	15.3	0.0	74	13	13	0	app. negozi, uffici
520	RI7	2957	4994	1.7	2179	0	0	0	0	0	0	2815	6	119	125	125	B	21.8	70.4	42.2	35.2	0.0	57	-68	-68	0	app e uffici
539	RI7	1979	1973	1.0	1663	190	15	0	15	0	0	120	0	33	33	33	C	20.8	3.0	3.0	2.1	3.0	26	-7	-7	0	app e bar Agip
		38265	49475		42083	685	193	30	223	0	0	6707	175	396	571	514		514	168	124	95	45	654	140	140	0	totale zona RI7

Calcolo per fondi da considerare assemblati:

449-511	1601	4811	3.0
265+360	12463	13932	1.1

Legenda: AP = Residenze Speciale = Alberghi / Ristoranti / Bar T = Servizi

dati in rosso = dati previsti nei prossimi 10-15 anni



**Verifica parametri edificatori complessi
alberghieri**



A4

Descrizione	Du Lac - riva lago <i>ipotesi nuovo PP</i> 110 e 112	Du Lac - zona RI7 126, 127 e 128	OSSERVAZIONI
mapp. No.			
quota strada msm quota gronda H msm H utile ca.	272.68 297.50 24.82	23.5	
PT no. piani ... da ... ml	H=m 4.5 7 2.90		
superficie fondi privati uso attuale edificato attuale Piani abitabili SUL attuale I.s.* I.o. superfici in deduzione (x strade, ecc.)	mq 2643 alberghiero 780 340 no. 1 6 780 2040 2820 1.07 30%	2550 (villa e fondi liberi)	senza deduzione se cessione strada gratuita **
deduzioni considerate edificabile PP I.s. base I.s. bonus alberghiero (art. 14 NAPR) SUL potenziale	0 2643	0 2550 1.8 20% 4590	<< se tutta la SUL è destinata ai sensi dell'art. 14 SUL min-max in base a PR in vigore
PT no. piani utili oltre il PT SUL piena fuori terra in base a PP I.s.* I.o.	1 7 6150 2.33 37%	2.16 5'508	

* I.s. potenziale attuale o futuro: stime approssimative, senza deduzioni, computo solo piani fuori terra << permette un miglior raffronto in quanto indipendente da soluzione architettonica

** nel caso in cui la sup. vincolata per la strada viene ceduta gratuitamente, il privato può fruire dei rispettivi indici fino ad un max del 15% del fondo (quindi come se non avesse ceduto il terreno).

Descrizione	Eden - riva lago <i>ipotesi nuovo PP</i> 106	Eden - zona RI7 118 e 340	OSSERVAZIONI
mapp. No.			
quota strada msm	273.03		
quota gronda H msm	297.50		
H utile ca.	24.47	23.5	
PT	4.5		
no. piani ... da ... ml	7		
	2.85		
superficie fondi privati	2281	118 340	
uso attuale	alberghiero	1219 1265	2484
edificato attuale	1730	(villa e fondi liberi)	
Piani abitabili	1		
SUL attuale	1730		
I.s.*	7000		
I.o.	3.83		
superfici in deduzione (x strade, ecc.)	246		differenza ca. demanio (fmn. 106 = 2035 mq) **
deduzioni considerate edificabile PP	0 2281	0 2484	
I.s. base		1.8	
I.s. bonus alberghiero (art. 14 NAPR)		2.16	<< se tutta la SUL è destinata ai sensi dell'art. 14
SUL potenziale		4471.2	SUL min-max in base a PR in vigore
PT	1	5*365	
no. piani utili oltre il PT	7	20%	
SUL piena fuori terra in base a PP	1600		
I.s.*	1230		
I.o.	10210 4.48 70%		

* I.s. potenziale attuale o futuro: stime approssimative, senza deduzioni, computo solo piani fuori terra << permette un miglior raffronto in quanto indipendente da soluzione architettonica

** ipotizzando accordo di sfruttamento con Cantone



Piano di realizzazione del PR (2014-2023)



A5

COMUNE DI PARADISO - PIANO DI REALIZZAZIONE DEL PPRL

no.rif	Descrizione	mapp. n.	proprietà attuale	sup. fondi mq	terreno da acquisire mq	oggetti esproprio fr.	Totale acquisto terreni fr.	Costo opere fr.	Totale terreni e opere fr.	Sussidi e contributi div. (indicativi) fr.	ONERE NETTO a carico del Comune fr.	10 anni		dopo 2023	
												1. fase 2014-2017	2. fase 2018-2023		
EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO (EP)															
Comunali															
11	Centro balneare (completazione edifici e infrastrutture)	262	Comune	1'900	0	0	0	4'000'000	4'000'000	0	4'000'000	3'000'000	1'000'000	0	
ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO (AP)															
Comunali															
11	nuovo porto comunale* (realizzazione in 2.fase)	263p	Comune /privati	16'700	2'700	200'000	500'000	8'100'000	8'600'000	0	8'600'000	5'600'000	3'000'000	0	
23	nuovo autosilo sud* (realizzazione in 1.fase)	615p	privati	2'300	2'300	200'000	400'000	3'100'000	3'500'000	0	3'500'000	500'000	3'000'000	0	
ALTRE OPERE PUBBLICHE															
Infrastrutture viarie cantonali															
	riassetto strada cantonale (Riva Paradiso - indicativo)		Cantone	0	0	0	0	2'000'000	2'000'000	0	2'000'000	1'000'000	1'000'000	0	
Infrastrutture viarie comunali															
	pavimentazioni pregiate		Comune	17'500	0	0	0	5'000'000	5'000'000	0	5'000'000	1'500'000	3'500'000	0	
	arredo a verde		Comune	5'000	0	0	0	2'500'000	2'500'000	0	2'500'000	1'000'000	1'500'000	0	
	parti aggettanti		Comune	10'000	0	0	0	1'500'000	1'500'000	0	1'500'000	500'000	1'000'000	0	
			Comune	2'500	0	0	0	1'000'000	1'000'000	0	1'000'000	0	1'000'000	0	
TOTALE OPERE PP-RL (importi indicativi) fr.											11'100'000	8'500'000	0		
RICAPITOLAZIONE OPERE PP-RL															
	EP comunali			mq	mq	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.	fr.	
	AP comunali			1'900	0	0	0	4'000'000	4'000'000	0	4'000'000	3'000'000	1'000'000	0	
	Altre opere			16'700	2'700	200'000	500'000	8'100'000	8'600'000	0	8'600'000	5'600'000	3'000'000	0	
	TOTALE			17'500	0	0	0	7'000'000	7'000'000	0	7'000'000	2'500'000	4'500'000	0	
				36'100	2'700	200'000	500'000	19'100'000	19'600'000	0	19'600'000	11'100'000	8'500'000	0	