

MESSAGGIO MUNICIPALE

No.1537/2006 concernente la richiesta di approvazione di una variante di Piano Regolatore concernente la definizione dell'altezza di costruzione nel comparto residenziale intensivo RI7

All'Onorando Consiglio Comunale,

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

la decisione del Consiglio Comunale del 10 aprile 2006, con la quale veniva approvata la variante di PR concernente la definizione dell'altezza massima nel comparto residenziale intensivo R7, è stata annullata con decisione 17 ottobre 2006 da parte del Lodevole Consiglio di Stato a seguito della presentazione di 2 ricorsi, accolti per quanto attiene ad aspetti formali relativi all'operato della Commissione Opere Pubbliche ed al relativo rapporto commissionale.

Pertanto ripresentiamo il presente messaggio municipale affinché il Legislativo comunale abbia nuovamente ad esprimersi, segnalando alla vostra attenzione, quali uniche modifiche rispetto alla versione di marzo 2006 già in vostro possesso, l'aggiornamento della cronologia nel rapporto di pianificazione e l'eliminazione di un capoverso all'art. 34 cifra 2 NAPR, volto ad uniformare la dicitura della normativa inerente il comparto residenziale intensivo analogamente a quanto espresso all'art. 33 NAPR relativo al comparto residenziale semintensivo.

Vi sottoponiamo pertanto, per l'esame di vostra competenza e approvazione, i seguenti atti relativi alla modifica del Piano Regolatore di Paradiso:

- rapporto di pianificazione;
- norme di attuazione (art. 34 NAPR);

allegati e parte integrante nel presente messaggio.

I recenti avvenimenti hanno riportato alla ribalta la necessità di definire con maggior chiarezza l'altezza di costruzione permessa nel comparto pianificatorio residenziale intensivo RI7.

Il rapporto di pianificazione allegato riassume la cronologia degli avvenimenti, che hanno portato ad una situazione pianificatoria per nulla trasparente e di non facile interpretazione, al punto da ingenerare situazioni conflittuali.

L'Autorità superiore, non approvando l'impostazione pianificatoria comunale che postulava un'altezza massima di costruzione di 8 piani per il comparto residenziale intensivo, si è limitata a richiamare l'applicazione del precedente parametro di Piano Regolatore per quanto attiene all'altezza massima di costruzione, che corrispondeva a 7 piani di elevazioni pari a 22 ml.

Il nuovo Piano Regolatore introduceva però, già a decorrere dal 1997, altre modalità di calcolo per la determinazione dell'altezza di costruzione, orientandosi ad un'accresciuta qualità e vivibilità nei nuovi fabbricati, grazie ad una luce interna maggiorata nei locali abitativi ed un'altezza di 4.5 ml per il piano terreno.

Anche i corpi tecnici devono venir compresi, salvo casi di rigore, entro i limiti dell'altezza massima di costruzione.

Si veda a tal proposito l'art. 33 cpv 6 NAPR, che esplicita le modalità di calcolo dell'altezza degli edifici per il comparto del Piano particolareggiato del Centro Comune (PPCC).

Anche altri comparti pianificatori, per analogia, hanno adottato questo metodo di calcolo, come ad esempio quanto applicato per l'altezza massima di costruzione nel comparto residenziale semi intensivo RI5, con un'altezza pari a 17.50 ml per 5 piani in elevazione.

A titolo esemplificativo elenchiamo alcuni parametri di Piano regolatore comunale di Paradiso approvati dal Lod. CdS:

Zona RI5: altezza massima 5 piani: $4.50 \text{ m} + (3\text{m} \times 4 \text{ piani}) + 1 \text{ m (corpi tecnici)}$
= 17.50 m;

Zona PPCC: altezza minima 7 piani: $4.50\text{m} + (3\text{m} \times 6 \text{ piani}) + 1 \text{ m (corpi tecnici)}$
= 23.50 m;

altezza massima 9 piani: $4.50 \text{ ml} + (3\text{m} \times 8 \text{ piani}) + 1\text{m (corpi tecnici)}$
= 29.50 m.

Non si comprende per quale motivo tale modalità di calcolo non debba valere pure per il comparto residenziale intensivo RI7, ma si debbano anzi far applicare anacronistiche modalità nella determinazione dell'altezza massima di costruzione.

Il Municipio è persuaso che l'altezza massima di costruzione nel comparto RI7 debba venir ratificata in 23.50 ml, analogamente a quanto accade negli altri comparti pianificatori, senza per questo mettere in discussione l'omogeneità ed il coordinamento nella pianificazione fra Comuni adiacenti posti sulle rive del lago Ceresio.

Il fatto che il Comune di Lugano preveda nelle proprie normative, per una simile zona RI7 un'altezza massima di ml 22.00, non può e non deve essere considerato elemento di pregiudizio per la suesposta soluzione prospettata da Paradiso, soluzione che contribuisce ad un'edificazione di qualità, che mira a sfruttare appieno le poche residue risorse edificatorie del nostro Comune, garantendo nel contempo spazi interni confortevoli.

La determinazione dell'altezza massima di comparto in 23.50 ml, non significa che si debba forzatamente raggiungere tale altezza per ogni fabbricato, ma nel caso in cui l'operatore opti per un'altezza in luce interna abbondante, non risulti costretto ad edificare solo 6 piani abitabili introducendo, in questo caso sì, un elemento di discontinuità chiaramente leggibile nel territorio urbano.

Il Municipio aveva intravisto questa incoerenza a livello pianificatorio già ad inizio dell'anno 2000, giungendo a formulare all'attenzione dell'Onorando Consiglio Comunale un'analoga richiesta di modifica di Piano Regolatore, come la presente variante.

In data 14 maggio 2001 l'allora Consiglio Comunale ratificava il messaggio municipale numero 1339, contenente l'intenzione di uniformare l'altezza massima di costruzione del comparto RI7 a tutti gli altri comparti (RI5, PPCC), ed introducendo un'altezza massima di 23.50 ml (7 piani) ed un'altezza minima di costruzione di 17.50 ml (5 piani).

Il Lodevole Consiglio di Stato non approvava però la proposta di modifica, limitandosi a richiamare nella sua decisione la sentenza del Lodevole Tribunale Federale del 20 luglio 1999, che invero non entrava nel merito della definizione dell'altezza massima di costruzione nel comparto RI7, bensì si limitava a non ratificare un'impostazione pianificatoria comunale a 8 piani per il comparto residenziale intensivo.

Abbiamo modo di ritenere che una più approfondita informazione nell'ambito di un rapporto di pianificazione esaustivo, che metta in evidenza la reale situazione fattuale e giuridica, potrà indurre l'Autorità Cantonale a valutare differentemente la variante che ci concerne.

Del resto, una differenza di 1.50 ml in altezza in un contesto già ampiamente edificato, non può certamente risultare determinante per l'impatto urbanistico del Comune di Paradiso sul Golfo del Lago Ceresio. Per contro, tale differenza riveste una sostanziale differenza nel disegno architettonico, nella qualità di vita e nella fruibilità dei nuovi fabbricati.

Si tratta inoltre di garantire una parità di trattamento ed una uniformità di pensiero nei confronti di tutte le proprietà site nel Comune di Paradiso.

La presente variante di Piano regolatore non comporta modifiche per quanto attiene la contenibilità di PR e neppure in relazione ai costi di attuazione.

Dal profilo procedurale, il Municipio fa rilevare come la procedura d'approvazione prevista dalla LaLPT è già stata svolta in precedenza, ed in particolare nell'ambito del messaggio municipale no. 1339, motivo per cui non si ritiene necessario, nè opportuno, ripeterla.

