

Riccardo Pallich lic.oec.HSG
Via Gemmo 5F
CH-6924 Sorengo

Lod. Municipio
6924 SORENGO

Sorengo, 7 settembre 2017

Concerne: INTERROGAZIONE MAPPALE 21 ZONA GEMMO

Signora Sindaca, Onorevoli Municipali,

nella mia qualità di consigliere comunale desidero porre alcune domande nella forma di interrogazione per cercare di meglio capire alcuni aspetti di una decisione che nella zona Gemmo ha sollevato molti malumori e perplessità ed è tuttora oggetto di discussioni.

Oggetto della presente è, all'origine, la variante di piano regolatore concessa dal Municipio (con la soppressione del vincolo AP-EP, dunque con mutamento di destinazione da interesse pubblico a Zona residenziale intensiva) con procedura semplificata a favore del mappale 21 in zona Gemmo, decisione passata praticamente inosservata e nel frattempo caduta in giudicato. La nuova situazione di PR è diventata evidente nel 2016 con la conseguente concessione di una licenza edilizia a scopo residenziale e la messa in posa delle paline. Ciò ha reso il progetto percepibile da chiunque e ha in seguito provocato diversi ricorsi di proprietari che ritengono lesi i loro diritti.

Nell'insieme, per ciò che mi è stato sinora possibile capire, mi pare vi sia una situazione che evidenzia un iter di approvazioni puramente formale e acritico. Vedremo se anche corretto in base all'esito dei ricorsi pendenti. Inoltre mi sembra sia stato anche un iter particolarmente veloce, considerando la particolarità del terreno e della zona e i tempi normalmente impiegati per modifiche di questa natura.

Il Municipio ha ritenuto, con il sostegno del Cantone che ha approvato, di poter agire in autonomia e nell'ambito della propria competenza in quanto la richiesta di modifica del PR è stata considerata "modifica di poco conto". Dal profilo procedurale si è ritenuto che questa variante di piano regolatore potesse seguire dunque la procedura semplificata. Secondo l'articolo 34 della LST *"sono di poco conto le modifiche che toccano un numero limitato di persone e che (...) mutano in misura minima una o più disposizioni sull'uso ammissibile del suolo (...)"*. Mi sembra che il numero di persone coinvolte non fosse così limitato, anzi, ve ne erano a ben guardare tanto quanto bastava comunque per suggerire di adottare una procedura ordinaria, in particolare per la situazione del terreno posizionato di fronte a una serie di insediamenti di recentissima costruzione di nuovi cittadini del nostro comune.

Domande:

1. Cosa vuol dire “un numero limitato di persone”?
2. Esiste un criterio discrezionale di interpretazione di questo vincolo ragione per cui si sarebbe potuta adottare una procedura ordinaria?
3. E se sì, perché non se ne è fatto uso?
4. Si è forse sottostimato l’impatto della modifica di PR?

Per il Municipio di Sorengo non è emersa la necessità di nuovamente dare (o far mantenere) al fondo una funzione di interesse pubblico. In quest’area a causa del mutamento di PR si sono così creati i presupposti per un’operazione edilizia a carattere residenziale intensivo che influisce ulteriormente sulla futura qualità dell’abitabilità degli attuali proprietari e inquilini limitrofi e dell’area e del quartiere in genere. Ancorché l’indice di edificabilità con il vincolo di interesse pubblico era già quello della residenziale intensiva (ciò che in teoria avrebbe permesso un’edificazione a carattere “industriale” sempre a scopo pubblico di analoghe dimensioni), appare intuibile che difficilmente sarebbe stato sfruttato interamente a questo scopo. Il cambiamento di destinazione ha in pratica mutato nella sostanza l’uso ammissibile e messo la strada in discesa al nuovo imponente progetto residenziale (anche a causa del minimo arretramento rispetto al marciapiede) proprio nei pressi di un incrocio critico.

Il quartiere di Gemmo rappresenta nel territorio di Sorengo una delle problematiche più evidenti per ciò che riguarda traffico, limiti di 30 km/ora regolarmente disattesi, difficoltà di manovra, di incrocio e di sosta di veicoli, mancanza di parcheggi, elevato indice di edificabilità e una particolare situazione di complementarietà e comunanza di situazione con il vicino comune di Lugano per una parte della via Gemmo e delle strade limitrofe. Questa situazione a livello di pianificazione dovrebbe essere oggetto, da tempo, di particolare attenzione, mentre quanto sopra, e mi riferisco all’iter con il quale il cambio di destinazione è stato fatto, tende piuttosto a dimostrare il contrario, in linea con l’atteggiamento di scarsa attenzione registrato negli ultimi anni.

Domande:

5. In considerazione delle poche opportunità rimaste su territorio, non c’era la possibilità di fare proprio questo terreno mantenendo così una funzione di interesse pubblico?
6. Non era possibile ipotizzare un utilizzo misto parcheggi/zona carico scarico/altri scopi? Magari concordando con il Comune di Lugano e/o il Comune di Massagno un utilizzo pubblico comune?

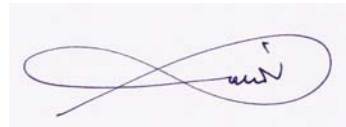
Il rischio della creazione di un progetto speculativo che andasse a sfruttare ogni centimetro di terreno non può aver sorpreso. Il medesimo Dipartimento del territorio afferma nella sua presa di posizione del 21 febbraio 2014 nei confronti della richiesta di procedura semplificata che “(...) *la conformazione del fmn 21 possa di primo acchito apparire inadeguata ad un suo razionale sfruttamento (...)*”.

La modifica di piano regolatore da utilizzo pubblico a utilizzo residenziale favorisce per altro un altro ente pubblico (l’Azienda elettrica di Massagno) e pone dunque anche un tema di opportunità politica.

Domande:

7. Vista la particolarità della situazione, non era più opportuno cercare di favorire una soluzione più equilibrata condizionando il mutamento di scopo ed eventualmente anche la licenza a delle condizioni?
8. La richiesta da parte della Azienda elettrica di Massagno non è stata fatta a scopo proprio, bensì per permettere a un promotore/costruttore immobiliare privato svizzero tedesco di realizzare un progetto edificatorio. Il Municipio è al corrente del fatto che nei confronti di detto promotore/costruttore i recenti acquirenti di proprietà dello stabile, proprio da questi precedentemente costruito, rimproverano a quest'ultimo di aver dato delle informazioni non corrette nei confronti della destinazione del terreno di fronte, adesso oggetto della licenza edilizia?

Nel ringraziare in anticipo per un Vostro riscontro, porgo cordiali saluti.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Pallich', enclosed within a large, stylized loop that forms a figure-eight shape.

Riccardo Pallich