

Gandria in un vicolo (quasi) cieco

Carloni: 'Solo l'acquisto può fermare l'edificazione'. Fumagalli: 'La nuova Commissione è propositiva'

di Elena Spoerl

«Giudici è in una botte di ferro». Conciso e sereno, risponde così l'architetto **Tita Carloni** a cui abbiamo chiesto di esprimersi sul discusso progetto di costruzione di quattro palazzine e un autosilo a Gandria che porta la firma del sindaco di Lugano. «Se un appezzamento è edificabile secondo il Piano regolatore, il proprietario può costruirvi: è un diritto acquisito e ancorato nel Pr che ha forza di legge. L'unica possibilità legale per chi volesse impedirne l'edificazione è quella di comperare il terreno».

Qual è il valore di quei tremila metri quadrati di pendio prospiciente al lago? «Il prezzo è determinato soprattutto dal diritto di edificabilità, dalla posizione e dalla rarità. Se non fosse edificabile varrebbe sì e no 60 franchi al mq. La cifra reale, se del caso, sarà stabilita da una perizia». Pacatamente facciamo quattro calcoli e, partendo da una stima di 2 mila franchi al mq o giù di lì, arriviamo ad almeno 5 milioni. Tanto sta quindi sull'altro piatto della bilancia. La botte di ferro ha il suo peso. Carloni prosegue il suo pensiero: «Responsabili di questa eredità sono coloro che hanno preparato il Piano regolatore e, in ultima istanza, chi l'ha approvato, ossia l'assemblea dei cittadini di Gandria e il Governo».

Come già scritto (cfr. *laRegione*

di mercoledì 18 giugno) il Pr è stato approvato dal Consiglio di Stato nel 1993.

Il tempo è un altro fattore da considerare, dato che con lui le sensibilità cambiano. «Ma non la legge» replica Carloni «Il Piano regolatore è vincolante anche per l'autorità».

Questi sono quindi i parametri costanti. E le variabili?

«Un'altra cosa è il giudizio sulla qualità architettonica della proposta edificatoria» specifica ancora l'ex docente di architettura all'università di Losanna «valutazione che spetta all'Ufficio cantonale natura e paesaggio. Quell'Ufficio può opporsi per ragioni estetiche e, ferma restando l'edificabilità stabilita dal Pr, fissare regole particolari per l'edificazione».

I tutori del paesaggio

«Data la delicatezza del caso

– ha annunciato Paolo Poggiati, capo di quell'Ufficio (cfr. ancora *laRegione* del 18 giugno), – ci avvarremo senz'altro del parere della Commissione cantonale del paesaggio».

La Commissione, presieduta da **Paolo Fumagalli**, ha iniziato la propria attività nel settembre del 2007. Quali sono le sue competenze? «Il nostro compito è valutare la qualità paesaggistica dei progetti presentati sia da privati che da enti pubblici» spiega Fumagalli.

«Diamo inoltre un giudizio sulle revisioni e le varianti dei piani regolatori. Nel caso in questione, il Pr di Gandria è già stato approvato anni fa e l'esame del progetto non è ancora iniziato, ma sicuramente sarà vagliato con tutta l'attenzione che merita». Ci sono novità nel mandato della Commissione rispetto alla precedente (delle bellezze naturali)?

«Sì, la nuova Commissione ha anche un ruolo propositivo. Vogliamo occuparci del territorio nel suo insieme e valutare, con una visione sopra le singole realtà comunali, il paesaggio per le sue logiche geografiche. Evidentemente dobbiamo agire entro i limiti del nostro mandato: la Commissione propone, le istanze politiche decidono».

Tornando a Gandria, la Commissione potrebbe, ad esempio, suggerire l'acquisto della proprietà da parte dell'ente pubblico? «La sua domanda è prematura dato che ancora non conosco il progetto». Ipoteticamente? «Potremmo, perché no, consigliare a un ente pubblico (Cantone, Comune o una fondazione) di acquistarlo per dargli una destinazione collettiva (ad es. parco o giardino pubblico)».





Tita Carloni
TI- PRESS
Paolo Fumagalli

Powered by TIOWS

© laRegione Ticino