

MUNICIPIO

Osservazioni del Municipio al rapporto della Commissione della Pianificazione del Territorio sulla Mozione no. 3616 del 14 novembre 2010, degli On.li Cristina Zanini Barzagli (PS), Roberto Badaracco (PLR), Giovanni Cattaneo (Verdi), Gianrico Corti (PS), Lauro Degiorgi (PS), Rolf Endriss (PPD), Raoul Ghisletta (PS), Francesco Gilardi (LdT), Melitta Jalkanen Keller (Verdi), Giordano Macchi (PLR), Simonetta Perucchi-Borsa (PPD), Martino Rossi (PS) e Laura Tarchini (PPD), dal titolo "il PR di Brè è da rivedere subito"

All'Onorando
Consiglio Comunale
Lugano

Lugano, 10 novembre 2014

In data 14 novembre 2010 gli On.li Cristina Zanini Barzagli, Roberto Badaracco, Giovanni Cattaneo, Gianrico Corti, Lauro Degiorgi, Rolf Endriss, Raoul Ghisletta, Francesco Gilardi, Melitta Jalkanen Keller, Giordano Macchi, Simonetta Perucchi-Borsa, Martino Rossi e Laura Tarchini - avvalendosi delle facoltà concesse dalla LOC - hanno sottoposto una Mozione al Municipio concernente la richiesta di una revisione del PR di Brè.

Nella Mozione si chiede al Municipio:

1. *Venga intrapresa una **revisione generale del piano regolatore** nel comparto di Brè, in particolare per:*
 - 1.a. *Eseguire un **piano particolareggiato per il nucleo e le aree edificabili limitrofe**, con definizione di perimetro di rispetto e norme di attuazione applicabili in modo chiaro*
 - 1.b. ***Ridefinire le aree edificabili** per tutto il villaggio: verificare la contenibilità attuale in relazione all'accessibilità dei fondi. Prevedere una ricomposizione particellare con redistribuzione degli indici, prevedendo un adeguato contenimento dell'edificabilità nei comparti particolarmente sensibili (v. perimetro di valorizzazione comunale beni culturali e zona archeologica) e concentrare le costruzioni in luoghi più idonei e già accessibili.*
 - 1.c. ***Ridefinire la viabilità**: stralciare o modificare la strada di PR che dal nucleo porta ai Piani valutando tracciati meno invasivi e eventuali piazze di giro.*
 - 1.d. ***Eliminare la possibilità di edificazione** (vincolo piano di quartiere PQ1) nel comparto del **ristornate Vetta** e inserire un comparto AP-EP definendone le funzioni pubbliche.*
 - 1.e. *Prevedere una maggiore estensione di aree pubbliche quali spazi ricreativi e verdi.*
2. *Venga presentata al Consiglio Comunale una richiesta di credito per tale variante entro un anno.*

Il Municipio formula di seguito le sue osservazioni alla Mozione e al rapporto della Commissione della Pianificazione del Territorio del Consiglio Comunale.

1. Contenuti della Mozione

I mozionanti ritengono che il PR di Brè sia da rivedere poiché dispone di *"ampie zone edificabili, che se dovessero essere completamente edificate, porterebbero ad un degrado inaccettabile di questo luogo particolarmente suggestivo e importante dal punto di vista turistico e naturalistico.*

Da anni si attende la revisione dei diversi PR della nostra Città. Essi continuano ormai da troppo tempo a convivere in modo distinto con disposizioni discordanti e senza una visione generale dello sviluppo territoriale della nostra Città."

La Mozione entra poi nel merito di alcuni punti particolari, sui quali il Municipio presenta le sue osservazioni.

1.1.1 Ai Piani

I mozionanti chiedono al Municipio di rivedere urgentemente la pianificazione nel comparto Ai Piani interessato dalla ZIC, valutando pure il fatto che il comparto sembra avere valenza archeologica.

Il Municipio è consapevole che la zona Ai Piani sia anche una zona archeologica ai sensi della Legge sui beni culturali, e come tale è stata inserita anche nella Variante dei Beni Culturali adottata dal Consiglio Comunale lo scorso 12 settembre 2011, e pubblicata dal 23 gennaio al 21 febbraio 2012.

Il fatto che un fondo sia interessato da una zona archeologica non ne pregiudica in alcun modo l'edificabilità, ma segnala unicamente ai proprietari, nonché all'autorità pubblica che qualora nel corso dei lavori di scavo si dovessero portare alla luce dei reperti questi andrebbero interrotti immediatamente, per consentire i rilievi specialistici da parte delle preposte istanze cantonali.

Per quanto concerne il futuro pianificatorio della Zona Ai Piani si ritiene che la stessa possa essere implementata nell'ambito di una Revisione del PR di Brè.

1.1.2 Il Nucleo di Brè - pto. 1.a della Mozione

I mozionanti segnalano che a sud del Nucleo mancano delle zone di rispetto e - citiamo - *"a detta di alcuni esperti di pianificazione, nei casi concreti di ristrutturazione o ampliamento di edifici esistenti, le norme di attuazione attuali non sono di chiara applicazione. Il Nucleo di Brè è pure catalogato nell'inventario ISOS, dove sono inseriti diversi suggerimenti che dovrebbero essere implementati"*.

Il Municipio osserva che a sud del Nucleo non vi siano zone di protezione del nucleo, poiché il nucleo stesso si affaccia sul ripido declivio che porta a Gandria, e che trattandosi di una zona non edificabile la stessa svolga già in modo più che appropriato una funzione di protezione al Nucleo stesso. Inoltre verso sud-ovest ed ovest vi è una vasta area AP-EP comprendente il posteggio, la sede dell'ex Municipio e la Chiesa che sono de facto inedificabili e che svolgono anch'esse una funzione di protezione del nucleo.

Mal si comprende pure l'affermazione secondo la quale "a detta di alcuni - non meglio precisati - esperti di pianificazione" le NAPR del Nucleo, in vigore da anni senza che abbiano mostrato particolari problematiche, non siano di chiara interpretazione.

Dei miglioramenti sono sicuramente possibili, ma si segnala che **il Nucleo di Brè**, come i Nuclei di tutta la vecchia Lugano e in parte di altre Sezioni, **dispone di un piano di dettaglio in scala 1:1'000**, piano che riporta in modo chiaro e comprensibile tutte le indicazioni del caso (per esempio: restauro totale, intervento conservativo limitato, edificazione a nuovo, demolizione senza ricostruzione, ecc.).

Le domande di costruzione vengono vagliate, oltre che dai tecnici dell'Amministrazione comunale e cantonale anche dall'apposita Commissione del Nucleo la quale rilascia il proprio preavviso nell'ambito della procedura prevista dalla Legge Edilizia.

Si ricorda inoltre che l'ISOS non ha carattere vincolante per il PR, ma devono essere considerate le sue suggestioni.

Nell'ambito dell'avvio degli studi pianificatori per la Revisione del PR della Sezione di Brè si eseguirà anche una valutazione seria e accurata del PR del Nucleo di Brè. Pertanto si propone di accogliere il punto 1.a della Mozione, allineandosi con la proposta della Commissione.

1.1.3 Ridefinire l'area edificabile - pto. 1.b della Mozione

I mozionanti chiedono al Municipio di ridefinire le aree edificabili di tutto il villaggio di Brè ritenendo che vi sia un sovradimensionamento delle zone edificabili R2 e R2b. Si chiede di dezonare questi fondi e di prevedere una ricomposizione particellare con redistribuzione degli indici, prevedendo un adeguato contenimento dell'edificabilità nei comparti particolarmente sensibili e concentrare le costruzioni in luoghi più idonei e già accessibili.

Per ottenere il dezonamento delle aree R2 e R2b a monte del nucleo i mozionanti chiedono di stralciare dal PR la strada di aggiramento del nucleo.

Le aree che la mozione chiede di dezonare hanno una superficie di ca. 12'000 mq (R2) e 17'670 mq (R2b). Occorre segnalare che queste zone non sono edificate che in minima parte, tuttavia tali zone sono edificabili ai sensi di un PR adottato dal Consiglio Comunale di Lugano e approvato dal Consiglio di Stato nel 1993.

Questa circostanza è dovuta verosimilmente ed in buona parte al fatto che la strada di servizio, prevista dal PR, non è ancora stata realizzata.

Pertanto la proposta di un loro dezonamento andrebbe a mutare in modo importante uno stato di diritto che è stato garantito da tutte le procedure e che oggi è assodato.

Un dezonamento di tutti questi fondi porrebbe il Municipio dinnanzi a tutta una serie di procedure espropriative che potrebbero portare la Città a dover spendere parecchi milioni.

Inoltre la proposta di riattribuire gli indici tolti tramite dezonamento da altri comparti per ribaltarli su altre zone di Brè - con altri proprietari - attuando un riordino fondiario è sostanzialmente improponibile nel contesto perché toccherebbe un numero impressionante di proprietari ingenerando tutta un'ulteriore serie di procedure amministrative legate a ricorsi e a procedure espropriative.

Vi è da chiedersi se il basso tasso di realizzazione di nuove costruzioni a Brè non sia legato proprio alla mancanza della strada di aggiramento prevista dal PR e non ancora realizzata, strada che la mozione chiede di stralciare dal PR nel pto. 1.c.

Si segnala comunque che l'Amministrazione è spesso confrontata con richieste di proprietari dei fondi interessati dal tracciato della strada di aggiramento che chiedono la realizzazione della stessa per poter successivamente edificare i propri fondi ai sensi del vigente PR.

Occorre pure segnalare che, se da un lato i mozionanti ritengono che le zone edificabili siano sovradimensionate, vi sono ca. 143'000 mq attribuiti alla Zona SDS (Senza Destinazione Specifica). Il Municipio e l'Amministrazione ricevono periodicamente richieste dei proprietari di questi fondi, oggi de facto siti fuori zona edificabile, che chiedono l'inserimento in zona edificabile delle loro proprietà.

Vi è quindi da un lato la sensibilità della popolazione per limitare o addirittura ridurre le zone edificabili; ma occorre ricordare che vi sono anche proprietari confrontati con aspettative opposte, che possiedono proprietà inedificabili e chiedono che la loro situazione venga modificata dall'autorità.

L'avvio di una Revisione generale del PR di Brè potrebbe essere l'occasione approfondire in modo più preciso tutte queste tematiche, ed eventualmente giungere a delle risposte valide dal punto di vista tecnico ed economico, suffragate dai fatti oggettivi (per esempio per rapporto al dezonamento di vaste aree oggi edificabili, e alla ricomposizione particellare).

Si propone pertanto di respingere il punto 1.b della Mozione, demandando ai lavori per la Revisione del PR di Brè di valutare anche questi aspetti.

1.1.4 Ridefinire la viabilità - pto. 1.c della Mozione

La tesi della mozione secondo cui la viabilità di tutto il comparto di Brè sia da rivedere è in parte discutibile.

Infatti a monte dei fondi attribuiti alla zona ZIC molti fondi edificabili sono stati edificati senza particolari problemi da parte dei proprietari, i quali hanno utilizzato per la fase cantieristica prima, e per l'utilizzo quotidiano poi, la strada del nucleo, senza che per questo non sia sorto un problema particolare.

Sulla base delle considerazioni del Dipartimento del Territorio che sono scaturite le prime discussioni circa la reale capacità di carico della strada attuale.

È per questo motivo che il Municipio alla fine degli anni '80 aveva inserito a PR la strada di aggiramento del Nucleo di Brè, da un lato per sgravare il nucleo stesso e dall'altro per urbanizzare tutti quei terreni a nord del nucleo per un'area di ca. 12'000 mq (Zona R2) e ca. 17'670 mq (zona R2b).

La richiesta di abbandonare questa strada di PR dovrebbe anche comportare il dezonamento di tutte queste aree che - lo abbiamo visto in precedenza - risulterebbero onerose sia dal punto di vista finanziario che amministrativo.

Nell'attesa della realizzazione di quest'opera i cui costi possono essere stimati in ca. fr. 6'400'000.-- (per la quale si possono prelevare i relativi contributi dai privati che ne beneficiano) si possono prevedere altri accorgimenti tecnici sino alla completazione dell'opera.

La mozione chiede lo studio di tracciati alternativi o la creazione di piazze di scambio. Si tratta di ipotesi che la Città potrà sicuramente approfondire.

Nel corso del pomeriggio di studio tenutosi a Brè in data 21 settembre 2013, dai partecipanti è emersa la richiesta di mantenere una strada di aggiramento del Nucleo, proprio per sgravare il traffico veicolare all'interno dello stesso, ma che si sviluppi su di un tracciato diverso rispetto a quello attualmente previsto a PR.

Il Municipio ritiene che il pto. 1.c della Mozione sia da accogliere, e che sarà nell'ambito dei lavori della Revisione del PR di Brè che si valuterà se stralciare questa strada - con tutti gli effetti negativi sugli azzonamenti e sulle richieste di indennità derivanti – oppure se studiare un tracciato diverso.

Sarà solo nell'ambito di questa Revisione, dopo attenta ponderazione di tutti i fattori in gioco, che si potrà decidere.

1.1.5 Vetta e funicolare Monte Brè - punto 1.d della Mozione

I mozionanti ritengono che il vincolo di PQ1 relativo al sedime del ristorante sulla vetta permetta *"la costruzione di un complesso alberghiero molto importante e sicuramente con un impatto negativo nel paesaggio della vetta."* Pertanto ne chiedono *"una rivalutazione come area pubblica verde"*.

Nel petitum della Mozione si chiede espressamente di *"Eliminare la possibilità di edificazione (vincolo piano di quartiere PQ1) nel comparto del ristorante Vetta e inserire un comparto AP-EP definendone le funzioni pubbliche"* (cfr. pto. 1.e della Mozione).

Parere del Municipio

Si ricorda che il comparto della Vetta del Brè è stato oggetto di due varianti di PR.

Oggi sul comprensorio della vetta del Brè insiste un vincolo per l'elaborazione di un PQ obbligatorio (PQ1 - art. 51bis NAPR), per una zona di carattere turistico-alberghiero con un potenziale edificatorio di 5'000 mq di SUL.

Negli anni '80 i fondi erano attribuiti ad una zona per lo svago ed il tempo libero denominate "vincolo conservativo del sito per la sua particolarità ambientale e della destinazione turistica", e che non prevedeva particolari parametri edificatori se non quelli concessi per gli edifici fuori zona edificabile (art. 24 LPT).

Gli allora proprietari dei fondi chiesero al Municipio di avviare una Variante di PR sul finire degli anni '80. La prima proposta di Variante elaborata da una Commissione Speciale del Consiglio Comunale di Lugano proponeva una SUL di 1'200 mq.

In data 3 giugno 1991 i proprietari del Ristorante della Vetta chiesero al Municipio di aumentare ulteriormente la SUL giustificando la proposta con l'intento di rilanciare il comparto per conferenze e simposi di alto livello.

La proposta venne accolta e la Variante del PR relativa ad una SUL totale di 3'600 mq venne adottata dal Consiglio Comunale di Lugano il 24 febbraio 1992 e approvata dal Consiglio di Stato il 7 dicembre 1993 con la risoluzione no. 10645.

Successivamente i proprietari chiesero un ulteriore aumento della SUL a 5'000 mq, variante che il Consiglio Comunale di Lugano ha adottato il 19 dicembre 1994 e il Consiglio di Stato approvato il 5 luglio 1995 con la risoluzione no. 3846.

In data 16 aprile 2008 il Municipio ha licenziato il MMN. 7646 volto ad acquistare il comparto della Vetta del Brè per un importo di fr. 505'000.-- per i sedimi e di fr. 3'800'000.-- per l'acquisto del capitale azionario della Ristorante Vetta Monte Brè SA. Il Consiglio Comunale ha aderito a questo Messaggio e concretizzato l'acquisto della vetta.

Il Municipio ritiene che sia quindi quanto meno prematuro dezonare un comparto importante come quello della vetta del Brè che dispone di una SUL di 5'000 mq e per la quale la Città ha versato agli ex proprietari un importo di ben 3.8 milioni di franchi.

Risulterebbe infatti ingiustificabile aver dapprima aumentato i potenziali edificatori del comparto a favore del proprietario privato, a due riprese, per poi acquisire l'area quale terreno edificabile ed infine dezonarla per ricavarne un parco.

Questa richiesta risulta poco giustificabile ed in ogni caso lesiva degli interessi patrimoniali della Città.

In conclusione l'area della vetta potrebbe essere sottoposta ad una procedura di Variante di PR, ma non prima che siano definiti in maniera approfondita gli indirizzi e gli intendimenti della Città per il complesso esistente.

Si propone pertanto - analogamente a quanto proposto dalla Commissione del Consiglio Comunale - di respingere il punto 1.d della Mozione per i motivi succitati. Nell'ambito della Revisione del PR di Brè si potranno completare tutte le valutazioni dei possibili scenari di sviluppo della vetta.

1.1.6 Zona feste, aree ricreative, aree verdi - pto. 1.e della Mozione

I mozionanti chiedono che venga prevista un'area pubblica da destinare alle feste poiché in futuro il capannone a disposizione per le attività ricreative non sarà più disponibile.

Il Municipio osserva che nel PR vigente vi è già un area destinata a questo genere di attività sul mappale no. 1153 RFD (svago e giochi) che, in occasione di particolari eventi, potrebbe essere utilizzata senza problemi per posare un capannone.

I mozionanti invitano pure il Municipio a voler *"sviluppare ulteriormente l'offerta di spazi di ricreazione per passeggiate a piedi e in rampichino, di aree di picnic, di campetti di gioco e sport, non solo per gli abitanti di Brè, ma anche per i sempre più numerosi turisti..."* e pertanto propongono di creare un parco pubblico nella zona in cui è prevista la ZIC, poiché ritenuta idonea per la sua conformazione pianeggiante e per la splendida vista.

Nell'ambito dell'avvio della Variante relativa al Parco Urbano di Viarnetto - per il quale si è in attesa della decisione del Consiglio di Stato - il Municipio ha dato incarico alla Planidea SA di studiare lo stato e la ridistribuzione delle aree di svago quali parchi, parchi giochi, ecc. nelle varie Sezioni della Città.

Tale studio - conclusosi nel 2010 - ha dimostrato che, nel complesso, a Lugano vi è una buona disponibilità di aree atte allo sport e allo svago, ma che è opportuno creare un parco urbano analogo a quello del Tassino a Pregassona, proprio perché a servizio di un importante bacino d'utenza.

Lo studio non si è occupato della situazione di Brè poiché esterno al comprensorio dello studio in un contesto collinare immerso nel verde e poco urbanizzato.

Tuttavia si può affermare senza timore di essere smentiti che a Brè non mancano di certo le aree vincolate ad AP-EP e destinate in particolare allo svago, ai giochi, allo sport e più in generale al tempo libero. Tali aree occupano una superficie di ben 50'000 mq, sono ampiamente sufficienti a soddisfare le esigenze, non solo della popolazione ivi residente, ma pure dei turisti.

Inoltre la rete dei sentieri è da ritenersi soddisfacente per gli escursionisti e per gli utilizzatori delle mountain bike.

Lo stesso contesto, a ridosso dei boschi e dei prati sulle pendici del Monte Boglia, in uno scenario naturale e paesaggistico invidiabile, non depongono a favore di ulteriori particolari aree di svago più o meno attrezzate nel comparto.

Occorre onestamente ed apertamente chiedersi, a fronte degli innumerevoli impegni della Città - soprattutto nel particolare e difficile contesto economico attuale - se sia opportuno investire decine di milioni per espropriare dei fondi edificabili per realizzare un parco giochi a Brè.

L'uso parsimonioso e razionale del suolo dev'essere raffrontato anche con l'uso parsimonioso delle risorse finanziarie cittadine.

La Città guarda in ogni caso sempre con grande attenzione al Quartiere di Brè, si pensi ad esempio all'importante sforzo economico prodotto per migliorare il trasporto pubblico, purtroppo ancora troppo poco utilizzato dai residenti.

Il Municipio ritiene comunque che nell'ambito del proseguo e degli approfondimenti necessari per affinare la variante ZIC si dovrà insistere con i proprietari affinché la Città ottenga la cessione di un area maggiore rispetto ai 1'000 mq da destinare a parco e a costo zero.

Si propone pertanto di respingere il pto. 1.e della Mozione.

Altri aspetti sollevati dalla Mozione:

1.1.7 Piano Particolareggiato

I mozionanti ripropongono la tesi del Piano Particolareggiato per la zona ZIC.

L'istoriato della Variante ZIC di Brè è lungo e complesso, e se ne ripropongono brevemente i punti salienti.

Il PR di Lugano - Sezione di Bré, approvato dal Consiglio di Stato il 7 dicembre 1993 ha istituito, in località *I Sal* a Bré, una **Zona edificabile di interesse comunale (ZIC)** allo scopo di contribuire con una misura attiva alla realizzazione di abitazioni primarie a Brè. L'art. 28 quater NAPR, cpv. 2, specifica che: *i fondi ad essa attribuiti vengono acquisiti dal Comune, se necessario attraverso l'esproprio.*

La ZIC interessa un'area di 12'166 mq, dei quali 11'618 mq appartengono alla Società Immobiliare Carlotta SA (94.1% dell'area) e 715 mq ad un privato cittadino (5.9% dell'area); il comparto occupa il pianoro posto a monte del nucleo e a valle del Monte Boglia. L'area é attorniata da fondi in buona parte già edificati o edificabili ed attribuiti alla Zona R2b.

A fine 2003, i rappresentanti dell'Immobiliare Carlotta SA hanno scritto al Municipio informandolo della loro intenzione di procedere con una riparcellazione di tutti i fondi inseriti in zona ZIC, al fine di consentire un impiego più razionale dei nuovi fondi, ed immetterli possibilmente sul mercato.

Contemporaneamente chiedevano quindi l'abolizione del vincolo ZIC, e presentavano, in caso di mantenimento dello stesso, una richiesta "cautelativa" d'indennità per esproprio materiale entro il termine di 10 anni previsto dalla Legge, per un importo di fr. 7'900'240.--.

Il Municipio il 30 dicembre 2003, ha comunicato ai proprietari l'intenzione di procedere con una Variante di PR, volta all'abrogazione del vincolo secondo la procedura LALPT.

Tra i motivi a sostegno dell'abbandono del vincolo ZIC citiamo:

- il ritmo di realizzazione di nuove abitazioni a Brè villaggio é molto basso, nonostante le misure d'incentivo promosse dal Comune;
- la scarsa richiesta di nuovi insediamenti abitativi a Brè rende difficilmente giustificabile l'impegno finanziario, procedurale e realizzativo da parte del Comune per concretizzare la ZIC, e procedere con l'espropriazione dei terreni.

La Variante di Piano di Quartiere obbligatorio (PQB):

La Variante elaborata prevede la conversione della ZIC in un Piano di Quartiere (PQ) con l'intento di mantenere e proteggere le potenzialità urbanistiche e paesaggistiche del comparto.

La ZIC è attorniata da fondi inseriti in zona R2b, per i quali le NAPR prevedono già un supplemento del 50% all'indice di sfruttamento in caso di realizzazione residenze primarie. Il PQ lascia ai privati la libertà di progettazione, ma con l'onere di rispettare le peculiarità del sito e di valorizzarlo con un impianto urbanistico ed architettonico di qualità.

Per vincolare l'elaborazione del PQB in funzione delle caratteristiche e delle particolarità d'interesse pubblico, lo stesso verrebbe assoggettato ad un nuovo art. delle NAPR, il 51 ter, al quale sono allegati due piani, e nel quale sono indicati i contenuti e le linee d'interesse pubblico che devono essere rispettate.

La Variante elaborata prevede:

- "Piano base per i contenuti di uso pubblico", con una superficie di ca. 1'000 mq pari al 8.2% della ZIC destinata ad area verde d'interesse pubblico, inedificabile. Secondo la norma tale area dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune;
- "Piano base per le edificazioni private", concerne i rimanenti 10'000 mq, con un indice di sfruttamento analogo a quello della limitrofa zona R2b, pari a 0,4. Il piano riporta le quote massime per gli edifici e per la sistemazione del terreno studiata in modo da integrare al meglio l'insediamento nel paesaggio e non arrecare disturbo alla vista per i retrostanti fondi.

In virtù delle caratteristiche del comparto, si suppone un parametro di utilizzazione della SUL compreso tra i 50 e 60 mq/abitante. A saturazione, la zona potrebbe dunque contare sull'insediamento di ca. 80-100 abitanti, **tale cifra è comunque in linea con quanto previsto dalla ZIC attuale.**

Problematica delle strade

La Variante di PR si inserisce nell'assetto urbanistico e viario consolidato a PR, che prevede infatti una strada di aggiramento del nucleo per servire al zona edificabile soprastante.

Esito dell'esame preliminare dipartimentale e della consultazione pubblica

La Variante è stata approvata dal Municipio il 21 gennaio 2009 e trasmessa ai sensi dell'art. 33 della LALPT, al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare in data 4 febbraio 2009.

Il Dipartimento ha rilasciato il suo esame preliminare il 16 luglio 2009, per diversi aspetti negativo, specie per motivi di carattere paesaggistico: tali considerazioni partono dall'assunto (di principio errato) che poiché il fondo è libero da costruzioni debba rimanere tale, dimenticando che in realtà i fondi sono edificabili.

Il 18 agosto 2009 il Municipio ha preso atto dell'esito dell'esame dipartimentale ed ha nel contempo incaricato il Dicastero di porre in pubblico deposito gli atti della variante e l'esame quale informazione pubblica ai sensi dell'art. 33 cpv 3 della LAPT per un periodo di 30 giorni - dal 14 settembre al 13 ottobre 2009.

Durante il periodo di pubblico deposito degli atti si sono presentate allo sportello alcune persone - la maggior parte confinanti con il comparto della ZIC - e sono giunte tre prese di posizione scritte.

Il termine per l'inoltro delle osservazioni da parte dei cittadini era fissato per il 13 ottobre 2009.

Si citano le tre osservazioni pervenute:

- lettera del 13 ottobre 2009 da parte del patrocinatore dell'Immobiliare Carlotta SA (proprietaria dei fondi);
- lettera del 2 ottobre 2009 da parte di una privata cittadina;
- osservazioni della Commissione di Quartiere di Brè del 14 gennaio 2010.

L'interrogazione del 10 febbraio 2010 dell'On. Cristina Zanini Barzaghi

Nell'interrogazione si ripercorreva l'istoriato del comparto e si chiedeva al Municipio se:

1. intendeva accogliere i suggerimenti della Commissione di quartiere in merito alle destinazioni pubbliche (campo giochi, punto panoramico) che la popolazione attende in questo comparto?
2. intendeva intraprendere una variante di PR più consona al valore paesaggistico della zona su tutto il comparto R2 sopra il Nucleo di Brè, con un piano particolareggiato allestito in collaborazione con tutti i proprietari interessati e con la consulenza della commissione di quartiere?
3. come intende affrontare la problematica già ora evidente dell'accessibilità stradale della zona?
4. in caso di edificazione della Zona Ai piani, il Municipio intende realizzare o meno la prevista strada a PR, che permette l'accesso alla vasta zona edificabile sopra il paese di Brè da Via al Pozzo, evitando il transito nelle strette strade del Nucleo?

In sintesi le risposte all'interrogazione erano state le seguenti:

1. la richiesta commissionale di rivedere la necessità di mantenere l'edificabilità del comparto è improponibile poiché si tratta di un comparto che il PR vigente attribuisce alla Zona Edificabile d'Interesse Comunale (ZIC) attorniato da mappali in Zona R2b. Pretendere la messa in discussione dell'edificabilità dei fondi in oggetto a beneficio di un vincolo paesaggistico, peraltro già tutelato con i punti di vista, appare sproporzionato. La richiesta commissionale di realizzare un'area sportiva a beneficio dei ragazzi di Brè appare sproporzionata dal punto di vista economico e contraddittoria con quanto asserito dalla stessa Commissione in merito al periodo di ristrettezze economiche.
La creazione di una nuova area non è giustificata per rapporto alle esigenze, considerato che gli abitanti di Brè dispongono già di diverse infrastrutture pubbliche in misura adeguata.
Inoltre, la realizzazione di un area sportiva con conseguente dezzonamento esporrebbe la Città a un concreto rischio di richiesta di indennizzo a titolo di espropriazione materiale.
2. Si ritiene che con la proposta di istituire un Piano di Quartiere (PQ) conceda ai privati la libertà di progettazione, ma con l'onere di rispettare le peculiarità del sito e di valorizzarlo con un impianto urbanistico ed architettonico di qualità.
3. Il PR attualmente in vigore prevede la realizzazione di una nuova strada di servizio che parte dalla parte da Via Al Pozzo-Via Cai, a nord del Nucleo, e attraversa la zona di "Canora" per giungere in località Ai Piani.
Questa strada di PR potrà essere realizzata compatibilmente con il piano degli investimenti della Città.
4. Come evidenziato in precedenza, la tempistica di realizzazione della strada dipende dalle priorità fissate nell'ambito del piano finanziario.
Per ora la realizzazione non è in programma e si potrà comunque far capo a soluzioni intermedie.

La nascita del gruppo "Uniti per Brè"

Sulla scia della pubblicazione degli atti relativi all'esame preliminare, nonché alla risposta all'interrogazione dell'On. Cristina Zanini Barzaghi, alcuni cittadini di Brè si sono costituiti in un gruppo denominato "uniti per Brè" la cui finalità dichiarata sul sito dell'associazione (www.uniti-per-bre.ch) è quella di mantenere inedificati - benché edificabili - i fondi della ZIC, avversando non solo la Variante di PR, ma anche l'edificazione della ZIC da parte del Comune.

La richiesta di fondo dell'associazione è quella di creare un parco da destinare al gioco e allo svago dei ragazzi di Brè, espropriando i proprietari attuali.

Con diverse modalità e metodi d'informazione i promotori di "Uniti per Brè" hanno promosso una petizione, accompagnata da 3'000 firme, consegnate il 27 settembre 2011 ed intitolata "*Salviamo Brè - blocchiamo la cementificazione*".

Nella petizione si chiedeva l'istituzione di una Zona di Pianificazione volta a rivedere il Piano Regolatore di Brè, l'inedificabilità della zona Ai Piani, e la trasformazione della zona in parco o area verde ad uso pubblico o agricolo.

La richiesta di espropriazione materiale da parte dell'Immobiliare Carlotta SA

Confrontata con un esito preliminare particolarmente critico e con una campagna mediatica particolarmente avversa, l'Immobiliare Carlotta SA ha rinnovato la propria istanza di espropriazione materiale dei fondi per un importo di ca. fr. 7'900'000.--.

Il Municipio ha fatto eseguire una valutazione del valore commerciale dei fondi da parte di un perito immobiliare, il quale ritiene che i fondi abbiano il seguente valore:

- mappale no. 528 RFD :fr. 900'000.-- (valore venale al 23 ottobre 2011);
- mappale no. 670 RFD :fr. 12'100'000.-- (valore venale al 23 ottobre 2011);

La somma del valore venale è quindi stimata dal perito in 13 milioni di franchi.

Sulla base dei calcoli effettuati dal Dicastero Pianificazione Ambiente e Mobilità partendo dal valore nel 2003 dei fondi e l'aggiunta degli interessi le cifre non si discostano di molto poiché si raggiunge un importo di ca. fr. 800'000.-- per il mappale no. 528 RFD e di ca. fr. 10'775'000.-- per il mappale. no. 670 RFD, per un totale di 11.5 milioni di franchi.

Il Municipio ha pure richiesto un parere legale ad un giurista esperto di questioni espropriative, il quale è giunto alla conclusione che **la richiesta di espropriazione materiale è legittima ed ha notevoli possibilità di successo dinanzi al Tribunale d'espropriazione**; alla stessa conclusione è giunto anche il legale, rappresentante la Carlotta SA.

L'unica divergenza tra le due perizie è legata al valore dei fondi, ma sarà solo in sede di sentenze del Tribunale d'espropriazione che potrà essere sancito l'importo.

I lavori svolti dal Municipio

Il Municipio confrontato con le succitate perizie relative al valore dei fondi e con la volontà di non porre la Città dinnanzi a scelte che possano comportare delle spese e dei costi eccessivi a carico della collettività, soprattutto in un momento di particolare difficoltà economica come quello attuale, ha esaminato tutte le possibilità alternative che potrebbero consentire a tutti gli attori in gioco di uscire vincitori.

Tra i molteplici lavori svolti si segnala l'organizzazione di un workshop sabato 21 settembre 2013 a Brè destinato a coinvolgere la popolazione del luogo per la pianificazione partecipata. Il workshop è stato organizzato dal Municipio con un consulente esterno e ha riscosso un buon successo di pubblico.

Si profilano quindi **4 scenari** che, a mente del Municipio, rappresentano le opzioni a disposizione per poter decidere con cognizione di causa:

- scenario no. 1 - applicazione del PR vigente;
- scenario no. 2 - accoglimento della Mozione;
- scenario no. 3 - proseguimento della Variante del PQ nella forma attuale;
- scenario no. 4 - nuova variante concordata con i proprietari.

Sulla base di queste considerazioni il Municipio ritiene che sia quindi necessario approfondire questo scenario nell'ambito di una Revisione del PR della Sezione di Brè, e quindi propone un accoglimento parziale della Mozione, come si dirà nel proseguo del rapporto.

Si ritiene che solo nell'ambito di una Revisione del PR di Brè si potranno verificare tecnicamente in modo oggettivo, e non unicamente "declamatorio" quanto propugnato dai mozionanti, valutando in sede adeguata (revisione del PR) tutte le implicazioni di natura territoriale e finanziaria delle scelte pianificatorie che si intenderanno perseguire.

1.1.8 Zona di pianificazione

I mozionanti ritengono da un lato che a Brè sia urgente revisionare il PR e che quindi occorra istituire una zona di pianificazione che sospenda l'edificabilità a Brè e ritengono che questa soluzione si attuabile *“visto che attualmente a Brè viene costruita una sola casa all'anno”*.

Se come sostengono anche i mozionanti - ed i dati del Dicastero Edilizia Privata lo confermano - a Brè *“si costruisce una sola casa all'anno”*, risulta evidente che non vi sia l'effettiva urgenza relativa alla zona di pianificazione.

L'avvio della Revisione del PR per la Sezione di Brè e la bassa realizzazione di edifici, rispettivamente l'assenza di dinamiche che possano pregiudicare la pianificazione, portano ad escludere l'istituzione di una Zona di pianificazione ai sensi dell'art. 56 Lst e il blocco edilizio ai sensi dell'art. 63 Lst.

1.1.9 Procedure partecipative secondo la LALPT (oggi Lst)

I mozionanti ritengono che la Variante in oggetto sia di rilievo tale - anche mediatico - dal necessitare dei procedimenti di pianificazione partecipata, coinvolgendo maggiormente la popolazione di Brè.

Anche la Commissione della Pianificazione del Territorio del Consiglio Comunale sposa questa tesi integralmente nel suo rapporto.

Il Municipio ritiene che questo aspetto sia sicuramente degno di attenzione e di approfondimento, e che questi processi verranno sicuramente promossi. Tuttavia occorre segnalare che vi sono pure numerosi esempi in tutto il Cantone, si pensi al progetto "io conto in Capriasca" che ha cercato di coinvolgere maggiormente la popolazione in più fasi rispetto a quanto previsto dalla vecchia LALPT, che hanno ottenuto tuttavia risultati che non hanno sempre soddisfatto le aspettative della popolazione e hanno ottenuto spesso unicamente il risultato di allungare i tempi di adozione del PR.

Il pomeriggio di studio del 21 settembre 2013 è stato sicuramente un esempio riuscito di coinvolgimento della popolazione.

Presumibilmente - vista la particolarità di Brè - si potrà nell'ambito della Revisione promuovere una pianificazione partecipata; occorre in ogni caso promuovere queste modalità con chiarezza, poiché non è possibile demandare a terzi il compito della pianificazione territoriale, che compete per Legge al Municipio e, in ultima analisi, al Consiglio Comunale.

1.1.10 Richiesta di credito per la variante entro un anno dall'accoglimento della Mozione

La Mozione chiede che *"venga presentata al Consiglio Comunale una richiesta di credito per tale variante entro un anno"* dall'accoglimento della stessa.

A prescindere dalle considerazioni di cui ai punti precedenti, nei quali si è evidenziata la non necessità di dare avvio immediato ad un'ulteriore procedura pianificatoria, si segnala che normalmente il Municipio e il competente Dicastero Pianificazione, Ambiente e Mobilità dispongono di conti propri per dare avvio a delle Varianti puntuali di PR senza dover sottoporre un Messaggio con la richiesta di un credito al Consiglio Comunale.

Se del caso - nell'ambito di procedure complesse come Revisioni dei PR di alcune Sezioni, o varianti che interessano opere importanti (Rete tram treno, StazLu, ecc.) - viene chiesto un credito iniziale per dare avvio allo studio pianificatorio unicamente se gli importi previsti superano il limite a disposizione del Municipio.

Generalmente è solo nell'ambito del Messaggio Municipale concernente una Variante di PR sottoposta per adozione prevista dalla Legge al Consiglio Comunale (art. 27 LSt) che, se necessario, viene richiesto un credito supplementare necessario a completare la procedura.

Il Municipio segnala che un Messaggio Municipale per la Revisione del PR di Brè verrà elaborato, tuttavia non è possibile fissare nell'ambito del petitum di una Mozione i tempi tecnici per la realizzazione dello stesso.

Si propone che il punto 2 della mozione possa essere accolto ai sensi dei considerandi.

2. Riassunto delle risposte alla Mozione

Si propone all'Onorando Consiglio Comunale l'accoglimento della Mozione secondo le seguenti indicazioni:

- accoglimento del punto 1.a della Mozione;
- accoglimento del punto 1.b della Mozione, demandando ai lavori per la Revisione del PR di Brè di valutare anche questi aspetti;
- accoglimento del punto 1.c della Mozione;
- respingimento del punto 1.d della Mozione;
- respingimento del punto 1.e della Mozione;
- accoglimento del punto 2 della Mozione ai sensi dei considerandi.

Le proposte del Municipio sono in linea con quelle della Commissione della Pianificazione del Territorio del Consiglio Comunale, l'unica divergenza consiste nel punto 1.b.

Tuttavia il Municipio ritiene che l'avvio di una Revisione del PR della Sezione di Brè possa essere un segnale importante per riaffrontare e risolvere tutti i temi pianificatori concernenti questo comparto che - lo ricordiamo - è distaccato dalla Città e può quindi seguire una procedura slegata dal PR unitario per tutta la Città, il cui Messaggio è in elaborazione.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. M. Borradori

lic. jur. M. Delorenzi

Ris. Mun. 30.10.2014