

MUNICIPIO

Lugano, 4 maggio 2010/al
centro inf.: 101.0 / 260.0

ris. mun.: 21/04/2010

Posta A

Onorevoli Signori
. Cristina Zanini Barzaghi
. Francesco Gilardi
Consiglieri Comunali
rispettivi indirizzi

Oggetto: interrogazione no. 257 del 10 febbraio 2010 dal titolo "Stralcio della zona d'interesse comunale ZIC "ai piani" a Brè: un'occasione per non ripetere gli errori di Gandria"

Onorevole Signora Zanini Barzaghi,
Onorevole Signor Gilardi,

in riferimento alla Vostra interrogazione citata in oggetto, del 10 febbraio scorso, il Municipio di Lugano, nel corso della sua seduta del 21 aprile 2010, preso atto delle informazioni fornite da parte dei propri Servizi preposti, risponde qui di seguito alle domande poste.

Tuttavia, prima di rispondere puntualmente alle domande è utile innanzitutto ricostruire l'istoriato a livello di Piano Regolatore per la Zona in questione, così da seguire la struttura dell'interrogazione composta dai seguenti 6 capitoli:

"Un pò di storia";

"Argomenti per eliminare la ZIC";

"I contenuti della proposta di variante";

"Le osservazioni della commissione di Quartiere";

"Considerazioni pianificatore";

"Considerazioni conclusive".

Osservazioni al cap. "Un pò di storia"

L'istoriato contenuto nell'interrogazione é sostanzialmente corretto, ad eccezione di un punto che si ritiene vada precisato. Nell'interrogazione si scrive che *"l'area ZIC appartiene da decenni ad un'unica proprietaria - l'Immobiliare Carlotta SA - che non ha mai intrapreso iniziative di edificazione, ostacolando l'intenzione del Comune di incentivare le edificazioni primarie"*.

Questa affermazione non può essere condivisa.

Occorre innanzitutto ribadire che la ZIC venne istituita con la Revisione del PR di Castagnola e Brè, adottata dal CC di Lugano il 24 febbraio 1992; pubblicata dal 27 maggio al 25 giugno 1992 e infine approvata dal Consiglio di Stato il 7 dicembre 1993 con la Ris. No. 10645.

In particolare per Brè, il PR ha predisposto speciali interventi per favorire l'insediamento della residenza primaria, in linea con la volontà di *“indirizzare la zona di Brè villaggio verso una funzione residenziale primaria della quale dovrebbero approfittare anche quegli abitanti della città che cercano nuovi alloggi fuori dai quartieri cittadini ...”*

Questi interventi concernono provvedimenti generali ma anche le seguenti misure specifiche:

- attribuzione della quasi totalità dell'area edificabile ad una particolare zona residenziale R2b, nella quale è assegnato un bonus per le destinazioni a residenza primaria pari al 50% dell'indice di sfruttamento (in luogo del massimo del 10% concesso nelle altre zone della città);
- creazione di una “zona edificabile di interesse comunale (ZIC) , retta dall'articolo 28 quater delle NAPR che recita:
 1. *È la zona destinata a favorire la costruzione di abitazioni primarie.*
 2. *I fondi ad essa attribuiti vengono acquisiti dal Comune, se necessario attraverso l'esproprio.*
 3. *Condizioni e termini relativi alla cessione dei sedimi, ai requisiti posti agli acquirenti, al genere di costruzioni da realizzare ecc. sono stabilite da un apposito regolamento comunale.*

In sostanza già oggi - e sin dal 1993 - tutti i fondi inseriti in Zona R2b a Brè beneficiano di un bonus per le destinazioni a residenza primaria pari al 50% dell'indice di sfruttamento.

Con la creazione della ZIC, il Municipio ha soltanto considerato il “rischio” che la tesaurizzazione dei terreni potesse essere d'ostacolo alla realizzazione delle residenze primarie.

Non si può quindi affermare - come riportato nell'interrogazione - che *“la proprietaria [...] non ha mai intrapreso iniziative di edificazione, ostacolando l'intenzione del Comune di incentivare le edificazioni primarie”*.

Ci pare piuttosto che tali iniziative non hanno potuto svilupparsi proprio poiché sussiste il vincolo ZIC.

Osservazioni al cap. "argomenti per eliminare la ZIC"

Le motivazioni che hanno spinto il Municipio ad elaborare la Variante in oggetto possono essere così riassunte:

Alla fine del 2003, i rappresentanti della immobiliare proprietaria dei fondi succitati hanno scritto al Municipio informandolo della loro intenzione di procedere con una riparcellazione di tutti i fondi inseriti in zona ZIC, operazione volta a consentire un impiego più razionale dei nuovi fondi, ed immetterli sul mercato.

Contemporaneamente chiedevano l'abolizione del vincolo ZIC, e presentavano, in caso di mantenimento dello stesso, una richiesta cautelativa d'indennità per esproprio materiale.

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

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

- 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 richiesta di indennità per espropriazione materiale inoltrata dalla Carlotta SA.

La proposta municipale prevede l'abbandono del vincolo ZIC in favore di un Piano di Quartiere obbligatorio, denominato PQB, e si giustifica con l'intenzione di mantenere e proteggere le potenzialità urbanistiche e paesaggistiche del comparto in oggetto.

Osservazioni al cap. *"i contenuti della proposta di variante"*

Si segnala come l'interrogazione riprende parte del testo del Rapporto di pianificazione elaborato per la Variante di PR, anche se estrapolate dal loro contesto.

L'interrogazione fa proprio il Rapporto di pianificazione unicamente per citare che: *"Le caratteristiche del territorio e la natura delle edificazioni che vi verranno progettate consigliano di **non ricorrere ad un piano pubblico di tutela paesaggistica e di qualificazione architettonica**, quale potrebbe essere un piano particolareggiato allestito da Comune, che rischierebbe di rivelarsi troppo rigido per la successiva concretizzazione, e perciò non sufficientemente attrattivo per richiamare nuove edificazioni. Meglio dunque lasciare 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."*

In questo modo viene fornita una visione non completa degli intendimenti pianificatori promossi dal Municipio.

Infatti i fondi della Zona ZIC non vengono semplicemente riattribuiti alla Zona R2b limitrofa, ma vengono assoggettati ad un Piano di Quartiere (PQ).

Le linee e le normative di base del PQ proposto si fondano su un progetto elaborato, con i proprietari, da parte di un architetto che ha considerato con attenzione i valori pubblici da preservare nel comparto.

Sulla base di queste considerazioni che il PQ è stato elaborato sulla base di 2 piani distinti - allegati alla Variante stessa - ovvero:

- **“piano base per i contenuti di uso pubblico”**: nel quale sono indicate le aree che devono essere aperte all'uso pubblico, con i relativi tracciati, dimensioni e linee d'arretramento. Si precisa ancora che soltanto il sedime per l'Area Verde deve passare in proprietà del Comune, mentre per tutte le altre aree d'uso pubblico è richiesto soltanto il diritto di passo pubblico – veicolare o, rispettivamente, pedonale -.
- **“piano base per le edificazioni private”**: esso determina quattro comparti per le edificazioni private, caratterizzate per le quote massime concesse non soltanto per gli edifici, bensì anche per la sistemazione del terreno.

Il PQB 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

Osservazioni al cap. *"le osservazioni della commissione di Quartiere"*

In particolar modo per quanto attiene alla richiesta di spazi aggregativi si può affermare che già oggi la Sezione di Brè dispone già di infrastrutture pubbliche in misura adeguata.

Osservazioni al cap. "considerazioni pianificatorie"

Nell'interrogazione si afferma quanto segue:

"In merito a questa variante abbiamo pure ricevuto osservazioni critiche da parte di esperti pianificatori, che ribadiscono la delicatezza del sito. Essi ritengono in particolare importante che il Comune estenda l'analisi pianificatoria su tutto il comparto residenziale R2 posto sopra il nucleo di Brè, anche oltre i limiti della zona ZIC.

Sarebbero possibili soluzioni innovative che permettono nel contempo sia l'edificabilità sia la salvaguardia dei legittimi interessi pubblici di fruizione dell'area pianeggiante per la popolazione, e il mantenimento della vista.

Concretamente si potrebbero valutare ricomposizioni parcellari con parametri di sfruttamento maggiori (in analogia ad altri quartieri analoghi) e distanze adattate alla morfologia del terreno.

Un piano particolareggiato dovrebbe essere eseguito dal Comune in collaborazione con tutti i proprietari del comparto e la commissione di quartiere di Brè.

Particolare attenzione dovrebbe pure essere dedicata all'aspetto viario, già oggi problematico. Una consulenza sarebbe possibile da parte della SUPSI o dell'Usi."

Non si ritiene questa la sede opportuna per avanzare ipotesi pianificatorie concernenti tutto il comparto posto a monte del nucleo di Brè. Tali intendimenti andrebbero – semmai – valutati nell'ambito della Revisione o Aggiornamento complessivo del PR della Sezione di Brè.

Anche la suggestione inerente la ricomposizione parcellare dei fondi potrebbe cagionare complicazioni poiché coinvolgerebbe un numero maggiore di proprietari.

Si ricorda che ad oggi i proprietari toccati dalla ZIC sono 2, e che il vincolo di PQ viene mantenuto unicamente sui 2 fondi interessati. Infatti nel luglio del 2008 l'Immobiliare Carlotta a proceduto ad un riordino fondiario raggruppando i 15 fondi di sua proprietà in un unico fondo.

Si ritiene che la scelta di elaborare un PQ nato sulla base di un progetto sviluppato, con i proprietari, da parte di un architetto, consideri con la dovuta attenzione i valori pubblici da preservare nel comparto, senza le rigidità e le difficoltà di un piano particolareggiato che rischierebbe di rivelarsi troppo rigido nella sua successiva concretizzazione o di un riordino globale di tutto il comparto a monte del Nucleo di Brè.

Prova ne è il fatto che vengono definite in modo chiaro e coerente i percorsi pedonali, la creazione di una strada di servizio all'interno del PQ e la creazione di un area verde di pubblica utilità - posta nel punto più pregiato del comparto – di almeno 1'000 mq. Soluzione questa che, per dirla come nell'interrogazione rappresenta una *"soluzione innovativa che permette nel contempo sia l'edificabilità sia la salvaguardia dei legittimi interessi pubblici di fruizione dell'area pianeggiante per la popolazione, e il mantenimento della vista."*

Osservazioni al cap. "considerazioni conclusive"

A mente della redattrice dell'interrogazione, il recente acquisto della vetta del Brè (costato

fr. 4'305'000.--) è il sintomo di un cambiamento dell'approccio per la preservazione del territorio.

L'interrogazione si conclude con questa considerazione:

“Pensiamo che questo nuovo approccio di valorizzazione del territorio debba essere considerato anche per il villaggio di Brè. Proporre solo di eliminare il vincolo ZIC - seppur con l'obbligo del piano di quartiere - non permetterà di evitare un caso simile a Gandria. Nessuno a Brè e nemmeno a Lugano lo vorrebbe.”

Riteniamo che l'acquisto della vetta del Brè e l'assetto pianificatorio in vigore a Gandria non siano paragonabili alla questione della ZIC di Brè.

In quest'ultimo caso, si è comunque in presenza di un fondo edificabile, e la variante di PR in elaborazione non fa che stralciare il vincolo di interesse comunale, apponendo altresì una serie di limitazioni e criteri di natura paesaggistica ed architettonica, nell'ottica della promozione di un progetto di qualità.

Risposte alle domande dell'interrogazione

1. Il Municipio intende accogliere i suggerimenti della commissione di quartiere in merito alle destinazioni pubbliche (campo giochi, punto panoramico) che la popolazione attende in questo comparto?

La richiesta commissionale di rivedere la necessità di mantenere l'edificabilità del comparto é improponibile. Si tratta di un comparto che il PR vigente attribuisce alla Zona Edificabile d'Interesse Comunale - ZIC; ed é 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.

Per quanto attiene alla richiesta di realizzare un'area sportiva a beneficio dei ragazzi di Brè la proposta commissionale appare sproporzionata dal punto di vista economico e contraddittoria con quanto asserito dalla stessa commissione in merito al periodo di ristrettezze economiche.

Attualmente la popolazione di Brè dispone di un ampio appezzamento per il gioco e lo svago, pianificato e realizzato in zona "Al Pozzo", particolarmente adatta anche in rapporto alle conseguenti immissioni.

La creazione di una nuova area non sarebbe giustificata, per rapporto alle esigenze. Inoltre la sua creazione nella zona "Ai Piani" potrebbe causare disturbi alle zone residenziali limitrofe.

In generale, si può certamente affermare che gli abitanti di Brè dispongono già di infrastrutture pubbliche in misura adeguata.

Inoltre, la realizzazione di un area sportiva potrebbe esporre la Città a un concreto rischio di richiesta di indennizzo a titolo di espropriazione materiale.

La recente lettera del 9 marzo 2010 della Società Anonima Carlotta SA, proprietaria del fondo, testimonia altresì questo rischio concreto.

Riteniamo che l'area verde pubblica posta al centro del PQB concorra a salvaguardare in maniera adeguata anche l'aspetto paesaggistico del comparto, garantendone pure ai cittadini della Sezione l'accesso e la fruibilità e preservando al Città da un'eventuale richiesta di indennizzo per espropriazione materiale.

La proposta di PQ elaborata é ritenuta una misura valida al fine di garantire e proteggere le potenzialità urbanistiche e paesaggistiche del comparto in oggetto.

2. Il Municipio intende 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?

Il Municipio ritiene che con la proposta di istituire un Piano di Quartiere (PQ) concede 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. Come intende affrontare il Municipio la problematica già ora evidente dell'accessibilità stradale della zona?

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 loc. “Ai Piani”.

Questa strada di PR potrà essere realizzata compatibilmente con il piano degli investimenti della Città.

Per quanto attiene all'attuale capacità della strada esistente di far fronte alla movimentazione generata dalla realizzazione del PQ si fa notare che la stessa strada è stata utilizzata per edificare anche i fondi posti a monte del comparto oggetto della Variante.

Il Municipio ritiene che a titolo intermedio potrebbero essere realizzate delle piazze di scambio per consentire l'incrocio degli autoveicoli oppure operare con misure di tipo semaforico. A mente del DT va escluso l'allargamento generale di tutta la strada per ragioni di opportunità e di sostenibilità finanziaria.

Il Municipio e i servizi preposti del Dicastero del Territorio procederanno ad una verifica sulle possibili soluzioni per la realizzazione di alcune piazze di scambio e sull'eventuale posa di un impianto semaforico volto a regolare il passaggio degli autoveicoli nei punti più stretti attraverso il Nucleo.

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?

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 (cfr. punto precedente).

Ci è grata l'occasione per porgerVi, Onorevole Signora Zanini Barzaghi, Onorevole Signor Gilardi, l'espressione dei nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Arch. dipl. ETH G. Giudici

Il Segretario:

lic. jur. M. Delorenzi

C.p.c.:

- . Consiglio Comunale
- . Municipio
- . Segretario Generale
- . Direttore Operativo
- . Dicastero del Territorio