

14 novembre 2010

## **Mozione**

### **Il Piano regolatore di Brè è da rivedere subito.**

I recenti acquisti della città in vetta al Brè hanno risvegliato molto interesse per questo comparto della città. Molti avvenimenti si sovrappongono e impongono una rinnovata attenzione in particolare per quanto concerne gli aspetti pianificatori. Il Piano regolatore vigente a Brè prevede 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 piani regolatori 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 presente mozione propone un primo passo sperando che ulteriori passi vengano presto intrapresi per tutta la città.

Chiediamo perciò di chinarsi subito in modo approfondito sulla situazione pianificatoria del quartiere di Brè. Il fatto che questo luogo sia distaccato dalla città rende le valutazioni più circoscritte e forse più semplici da trattare.

Indichiamo di seguito gli aspetti pianificatori che a nostro parere devono essere affrontati con urgenza:

#### *1. Vetta e Funicolare Monte Brè*

Dopo l'acquisto da parte della Città, sono state avviate delle operazioni di rilancio per il ristorante Vetta e già ora si possono apprezzare i primi positivi risultati. Il sedime del ristorante Vetta è inserito in una zona edificabile soggetta a piano di quartiere PQ1. A livello pianificatorio è ancora possibile la costruzione di un complesso alberghiero molto importante e sicuramente con impatto negativo nel paesaggio della vetta. A livello pianificatorio si impone ora una rivalutazione del comparto come area pubblica verde.

#### *2. Ai Piani*

Lo scorso autunno è avvenuta la pubblicazione da parte del Municipio della consultazione sulla proposta di variante di piano regolatore di Lugano, sezione di Brè con "eliminazione della zona d'interesse comunale ZIC e introduzione dell'obbligo di piano di quartiere", nella zona sopra al nucleo denominata "Ai Piani"<sup>1</sup>.

La zona ZIC (Zona edificabile di interesse comunale) è regolata attualmente dall'art.28 delle NAPR, che la definisce come "zona destinata a favorire la costruzione di abitazioni primarie. I fondi ad essa attribuiti vengono acquisiti dal Comune, se necessario mediante esproprio. Condizioni e termini relativi alla cessione dei sedimi, ai requisiti posti agli acquirenti, al genere di costruzioni da realizzare, ecc sono stabiliti da un apposito Regolamento comunale". Tale restrizione era stata prevista per promuovere l'abitazione primaria. Contro lo stralcio della zona ZIC, voluto dal

---

<sup>1</sup> Vedi interrogazione Zanini Gilardi n. 257

Municipio, si è attivata l'associazione "Uniti per Brè"<sup>2</sup>. L'obiettivo dell'associazione Uniti per Brè e della popolazione è di rivedere la destinazione di quest'area molto sensibile dal punto di vista paesaggistico su cui un'edificazione basata su progetti di quartiere non permetterà l'analisi di nuovi e importanti scenari pianificatori derivanti dal processo di aggregazione della nuova Lugano. Per altro queste sono pure le considerazioni del Dipartimento del territorio comunicate al Municipio con la lettera del 16 luglio 2009. In base a informazioni da parte dei servizi cantonali competenti risulta inoltre che questa zona è con grande probabilità anche di interesse archeologico.

### *3. Nucleo di Brè*

Il nucleo di Brè è particolarmente curato e arredato con opere artistiche, esso è pure meta di escursioni turistiche. Su alcuni lati del nucleo sono previste zone di rispetto, nella parte a sud invece tali zone mancano. 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<sup>3</sup>.

### *4. Zona feste*

Sotto il nucleo esiste un capannone feste ora disponibile per attività ricreative. Questo capannone in futuro non sarà più disponibile. Perciò si dovrà prevedere nel PR un'area pubblica per realizzare uno spazio per le manifestazioni delle associazioni locali.

### *5. Aree ricreative*

Per favorire il rilancio della Funicolare Lugano - Monte Brè è da sviluppare ulteriormente l'offerta di spazi di ricreazione per passeggiate a piedi e in rampichino, di aree picnic, di campetti di gioco e spor, non solo per gli abitanti di Brè, ma anche per i sempre più numerosi turisti che amano trascorrere il tempo libero nel verde sulla montagna simbolo della nostra città. La zona dei Piani con la sua conformazione pianeggiante e la splendida vista verso Sud sarebbe ideale quale area da adibire a parco pubblico.

### *6. Area edificabile*

L'intero territorio non boscato attorno al villaggio di Brè è edificabile. Esistono al momento diversi tipi di zone edificabili: zona residenziale R2 (indice di sfruttamento 0.25), zona residenziale R2b (indice di sfruttamento 0.4), zona di rispetto per nucleo tradizionale Rn, zona di interesse comunale ZIC destinata a favorire l'abitazione primaria. I parametri edificatori non sono uniformi e in parte sono molto bassi: un'uniformazione si impone. Sarebbe auspicabile un inventario degli indici e una redistribuzione mediante ricomposizione particellare. Ciò richiede l'allestimento di un piano particolareggiato. Particolare attenzione va pure dedicata a disposizioni relative alla proporzione fra abitazione primaria e secondaria.

### *7. Nuove strade*

Il piano del traffico del PR di Brè attualmente prevede la realizzazione di una nuova strada dietro il nucleo, per permettere l'accesso ai numerosi sedimi edificabili a monte del nucleo. Nella risposta all'interrogazione n. 257 si indica in modo vago che la nuova strada di servizio verrà realizzata compatibilmente con il piano degli investimenti, che per ora non è in programma e che si potrà fare capo a soluzioni intermedie. È probabile che il Municipio intenda per il momento permettere l'accesso veicolare ai fondi edificabili attraverso le strette stradine del nucleo. D'altro canto la

---

<sup>2</sup> [www.unitiperbre.ch](http://www.unitiperbre.ch)

<sup>3</sup> ISOS Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere <http://www.bak.admin.ch/isos/index.html?lang=it>

realizzazione di una nuova strada di aggiramento comporterebbe ulteriori problematiche di difficile risoluzione (impatto ambientale, problemi topografici, investimenti importanti per infrastrutture, ricorsi, ecc.). Un'attenta riflessione anche sul tema viabilità pertanto si impone.

#### 8. *Piano particolareggiato*

Nella già menzionata interrogazione n. 257 alla domanda **“Il Municipio intende intraprendere una variante di PR 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?”** si è ottenuta questa risposta: “ 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.” Concludiamo quindi che la risposta è negativa.

#### 9. *Zona di pianificazione*

Alla luce dei temi esposti nei capitoli precedenti riteniamo che una sospensione del PR e delle procedure in corso per la zona ai Piani sia necessaria. Con ad esempio l'istituzione di una zona di pianificazione, il Municipio potrebbe a corto termine sospendere l'edificabilità a Brè, in attesa che la variante di PR venga approvata<sup>4</sup>. Ciò non creerebbe grandi ostacoli, visto che attualmente a Brè viene costruita solo una casa all'anno.

Invitiamo il Municipio a riflettere seriamente su questa eventualità.

#### 10. *Procedure partecipative secondo la LALPT*

In questo delicato contesto e visto il numero limitato di interessati riteniamo possibile adottare procedimenti di pianificazione partecipata. L'interesse manifestato dalla popolazione dopo la procedura di consultazione della variante di PR Ai Piani è la dimostrazione che è necessario aprire un dialogo serio con la popolazione. La discussione di soluzioni più condivisibili allunga sì le procedure di elaborazione della variante di PR , ma evita successivamente ricorsi.<sup>5</sup>

Anche per questo ambito, invitiamo il Municipio a coinvolgere in modo adeguato ad esempio la commissione di quartiere, il patriziato, i proprietari interessati e l'associazione Uniti per Brè.

Sulla base delle considerazioni indicate sopra e della nascita dell'associazione Uniti per Brè attivatasi per salvaguardare l'intero villaggio da uno sviluppo non coordinato, chiediamo con questa mozione la revisione completa del piano regolatore di Brè.

---

<sup>4</sup> LALPT 23 maggio 1990 “Art. 58 <sup>1</sup>La zona di pianificazione può essere stabilita per comprensori esattamente delimitati se conflitti con i principi pianificatori o problemi particolari relativi all'uso del territorio lo giustificano “, “Art. 60 <sup>1</sup>La zona di pianificazione è stabilita e adottata, nell'ambito delle relative competenze pianificatorie, dal Municipio sentito il Dipartimento oppure dal Consiglio di Stato sentiti i Municipi interessati. <sup>2</sup>Il Consiglio di Stato può stabilire zone di pianificazione a salvaguardia degli obiettivi della pianificazione del territorio e della protezione dell'ambiente, così come per garantire l'adeguamento delle pianificazioni locali”

<sup>5</sup> LALPT 23 maggio 1990 “Art. 32 <sup>1</sup>Il piano regolatore è allestito dal Municipio. <sup>2</sup>Il Municipio comunica tempestivamente al Dipartimento e ai Comuni confinanti l'inizio dei lavori e informa la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire. <sup>3</sup>Ogni cittadino residente nel Comune ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni. Il Municipio esamina le osservazioni e le proposte pianificatorie nell'ambito dell'elaborazione del piano.”

Tale revisione è indispensabile alla luce dell'interesse pubblico preminente<sup>6</sup> dovuto all'importante esigenza di preservare dei paesaggi pregevoli, di salvaguardare un nucleo tradizionale ben conservato, di tutelare aree verdi importanti per l'intera cittadinanza di Lugano, come pure dall'esigenza di riordinare le possibilità edificatorie attualmente disomogenee.

L'obiettivo primo è quello di pianificare in un contesto più ampio, garantendo uno sviluppo territoriale armonioso per mantenere nel tempo la vocazione residenziale e turistica del villaggio di Brè.

Molti aspetti segnalati nella presente mozione sono di stretta competenza del Municipio (istituzione zona di pianificazione, predisposizione di misure partecipative), riteniamo comunque doveroso segnalarle per aprire una riflessione ampia sul tema della pianificazione territoriale della nostra città, auspicando che in futuro si possano ampliare le modalità partecipative statuite dalla LALPT trovando procedure innovative e più coinvolgenti.

Chiediamo pertanto che:

- 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 un 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 forte contenimento dell'edificabilità nei comparti particolarmente sensibili (vedi perimetro di valorizzazione comunale beni culturali e zona di interesse 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 ristorante 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.

Con distinti saluti

Cristina Zanini Barzaghi

Roberto Badaracco, Gianni Cattaneo, Gianrico Corti, Lauro Degiorgi, Rolf Endriss, Raoul Ghisletta, Francesco Gilardi, Melitta Jalkanen Keller, Giordano Macchi, Simonetta Perucchi-Borsa, Martino Rossi, Laura Tarchini

Allegati: documentazione fotografica, estratto PR Brè, estratto inventario ISOS

---

<sup>6</sup> LALPT 23 maggio 1990 "Art. 41 <sup>1</sup>Il piano regolatore è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni. <sup>2</sup>Esso può essere modificato o integrato in ogni tempo se l'interesse pubblico lo esige, con la procedura prevista per l'adozione."