

MUNICIPIO

CITTÀ DI



LUGANO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9318

**Revisione Piano Regolatore di Lugano - Sezione di Brè.
Elaborazione del Piano di Indirizzo ai sensi degli artt. 18 cpv.2 Lst e 25 RLst.
Richiesta di un credito di Fr. 286'200 per l'elaborazione del Piano di Indirizzo e per
l'informazione pubblica concernente la Revisione del Piano Regolatore della Sezione di Brè**

Lugano, 1° ottobre 2015

All'On.do
Consiglio Comunale

6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signori Consiglieri Comunali,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il presente Messaggio Municipale con il quale si chiede l'avvio delle procedure necessarie all'elaborazione del Piano di Indirizzo per la Revisione del Piano Regolatore della Sezione di Brè, nonché la richiesta di un credito di Fr. 286'200 per sostenerne i costi fino all'elaborazione del documento definitivo e per lo svolgimento dell'informazione pubblica.

1. PREMESSA E CRONISTORIA

1.1 L'accoglimento della Mozione no. 3616 "Il PR di Brè è da rivedere subito"

Il Consiglio Comunale nella sua seduta del 2 febbraio 2015 ha accolto parzialmente la Mozione no. 3616 del 14 novembre 2010, degli On.li Zanini Barzaghi (PS), Badaracco (PLR), Cattaneo (Verdi), Corti (PS), Degiorgi (PS), Endriss (PPD), Ghisletta (PS), Gilardi (LdT), Jalkanen Keller (Verdi), Macchi (PLR), Perucchi Borsa (PPD), Rossi (PS) e Tarchini (PPD), dal titolo "*Il Piano Regolatore di Brè è da rivedere subito*".

Tra le richieste del Consiglio Comunale, alle quali il Municipio dovrà cercare di dare seguito vi è una revisione generale del Piano Regolatore relativo al quartiere di Brè, in particolare per:

- a. Eseguire un piano particolareggiato per il nucleo e le aree edificabili limitrofe, con definizione del perimetro di rispetto e norme di attuazioni applicabili in modo chiaro.
- b. Ridefinire le aree edificabili per tutto il villaggio di Brè, verificando 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 archeologico) e una concentrazione delle costruzioni in luoghi più idonei e già accessibili.
- c. Ridefinire la viabilità: stralciare o modificare la strada di PR che dal nucleo porta alla zona "ai Piani", valutando eventuali tracciati meno invasivi e piazze di giro.

I punti che postulavano l'eliminazione delle possibilità edificatorie (vincolo piano di quartiere PQ1) nel comparto del ristorante Vetta e l'inserimento di un comparto AP-EP definendone le funzioni pubbliche (punto d); e una maggiore estensione di aree pubbliche quali spazi ricreativi e verdi (punto e); sono stati respinti.

Il Consiglio Comunale ha altresì richiamato quanto proposto e indicato nel paragrafo no. 10.3 del rapporto della Commissione della Pianificazione del Territorio del 30 aprile 2014.

Il presente Messaggio elenca e descrivere i compiti e le modalità secondo le quali s'intende affrontare la Revisione del Piano Regolatore della Sezione di Brè.

Tale Revisione va affrontata parallelamente all'avvio dei lavori per la realizzazione del PR unitario di Lugano [cfr. Messaggio Municipale no. 9317 del 1° ottobre 2015] e in esso dovranno confluire tutte le risultanze di lavori relativi alla Sezione di Brè.

1.2 Il processo aggregativo

L'attuale configurazione della Nuova Lugano è il frutto di quattro processi aggregativi che hanno portato il Comune, dai 29'000 abitanti ca. della "Vecchia Lugano" dei primi anni '70 ai circa 65'000 abitanti attuali.

Il primo processo aggregativo risale al 1974, quando gli allora Comuni di Castagnola e Brè si aggregarono con Lugano, portando l'estensione della Città da ca. 3,5 kmq a 11.73 kmq.

Nel 2004 si concretizzò il secondo processo aggregativo che vide coinvolti gli ex Comuni di Breganzona, Cureggia, Davesco-Soragno, Gandria, Pazzallo, Pambio-Noranco, Pregassona e Viganello, coinvolgendo sostanzialmente una fascia urbana compatta attorno alla Vecchia Lugano.

L'estensione del territorio comunale raggiunse così i 24.38 kmq, con un incremento percentuale del 90% rispetto alla situazione preesistente, e ad un raddoppio della popolazione.

La Città acquisì pure altri 8 Piani Regolatori in aggiunta a quelli di Lugano, Castagnola e Brè (sullo stato di questi PR si dirà altro nel cap. 2).

Il 2008 portò a conclusione il terzo processo aggregativo con l'integrazione degli ex Comuni di Barbengo, Carabbia e Villa Luganese (rimase escluso Cadro).

A livello di incremento di popolazione si registrò un incremento di sole 3'000 unità, ma si modificò l'estensione del territorio comunale che raggiunse i 32.09 kmq (+100% rispetto al 2003).

La più grande espansione in termini di territorio è stata però affrontata con l'ultimo processo aggregativo conclusosi nel 2013, che ha integrato al territorio di Lugano gli ex Comuni di Bogno, Certara, Cimadera, Sonvico, Cadro e Valcolla a Nord e Carona a Sud.

Rispetto al 2008, questo processo ha portato al Comune circa 7'000 nuovi abitanti e ad un forte aumento del territorio gestito: dai 32 kmq circa agli attuali 71 kmq. Questi nuovi quartieri sono inoltre caratterizzati da una situazione demografica e territoriale diversa da quanto finora gestito da Lugano. Si tratta difatti di Comuni pedemontani e di Valle caratterizzati da nuclei e spazi periurbani di abitazioni monofamiliari e un *ampio* territorio montano e boschivo (molto simili al comparto di Brè).

Lugano è così divenuta la 9^a città svizzera per numero di abitanti, e la seconda per estensione territoriale dopo Zurigo.

La tabella sottostante riassume l'evoluzione della Città a partire dal 1974 ad oggi.

Anno	Sezioni - Quartieri	Abitanti	km ²
1974-03	1 ^a aggregazione di Lugano con i Comuni di Castagnola e Brè	29'000	11.73
2004	2 ^a aggregazione con i Comuni di Breganzona, Cureggia, Davesco-Soragno, Gandria, Pambio-Noranco, Pazzallo Pregassona e Viganello		
	Totale Lugano 2004	55'000	24.36
	Incremento percentuale rispetto al 2003	90%	108%
2008	3 ^a aggregazione con i Comuni di Barbengo, Carabbia e Villa Luganese		
	Totale Lugano 2008	58'000	32.09
	Incremento percentuale rispetto al 2003	100%	174%
2013	4 ^a aggregazione con i Comuni di Bogno, Cadro, Carona, Certara, Cimadera, Sonvico e Valcolla		
	Totale Lugano 2013	65'000	71.13
	Incremento percentuale rispetto al 2003	124%	506%

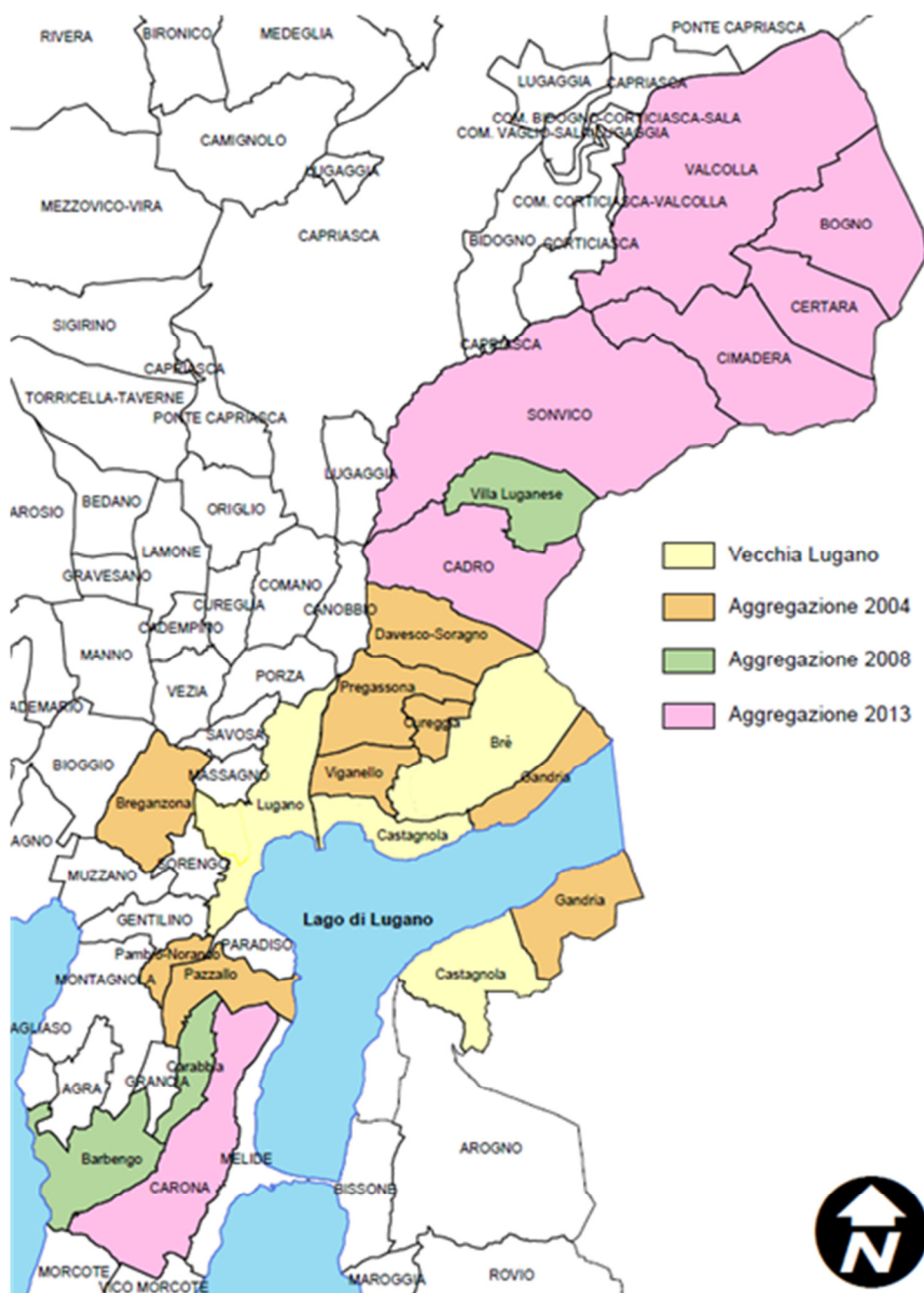


Figura 1: Territorio della Nuova Lugano a seguito delle varie fasi aggregative.

1.3 Conseguenze del processo aggregativo

Una delle sfide principali che le aggregazioni pongono è quella di dotare la Città di uno **strumento pianificatorio unitario e coordinato per l'insieme del territorio comunale**, rispettivamente quella di affrontare, in questo contesto, l'**aggiornamento del PR di Lugano, Castagnola e Brè e dei PR dei Quartieri aggregati di più vecchia generazione**.

Il Legislativo comunale, accogliendo nel 2000 la Mozione del 1° aprile 1999 dell'On. S. Perucchi-Borsa, aveva espresso una serie di considerazioni ed indicazioni, sottolineando in particolare la necessità di un nuovo ordinamento pianificatorio che non fosse strettamente contenuto nei limiti giurisdizionali del Comune, ma che considerasse un ambito territoriale più ampio. Si rilevava altresì la necessità che gli strumenti pianificatori d'ordine superiore fossero al più presto consolidati.

Dall'accoglimento della succitata mozione, Lugano è cresciuta (v. cap. 1.2) passando da 3 a 21 PR, **raddoppiando la popolazione e sestuplicando il proprio territorio**. Le aggregazioni hanno posto molte sfide, anche in campo pianificatorio, modificando sostanzialmente le scale di riferimento ed apportando problemi contingenti che hanno necessitato di risposte tempestive (procedure già avviate dagli ex Comuni da concludere, differenze sostanziali tra i diversi PR - sia dal profilo materiale, sia da quello formale - diversi gradi di informatizzazione dei PR, nuove problematiche territoriali, ecc.).

Il Municipio ha deciso nella sua seduta del 22 giugno 2011 (prima dell'ultima fase aggregativa del 2013), l'avvio dei lavori per l'adozione di un Piano regolatore unico della Città, vale a dire per l'aggiornamento e la messa in sintonia del PR della Nuova Lugano, secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica, in un'ottica di respiro regionale.

Negli ultimi anni si è sviluppato un ricco dibattito politico relativo allo sviluppo della Città, sulla sua qualità urbanistica, sui beni culturali nel contesto del boom edilizio attuale e, in ultima analisi, sull'adeguatezza ed attualità dello strumento pianificatorio della Città.

Parimenti si dovrà affrontare la questione delle eventuali misure di salvaguardia della pianificazione (zone di pianificazione) che la Città potrebbe adottare a tutela degli obiettivi perseguiti, qualora necessario, anche a Brè.

La Revisione del PR della Sezione di Brè - proprio per la sua posizione geografica discosta rispetto ad altre Sezioni (come Cureggia e Carona) - anticipa e precede questi lavori estesi a tutte le Sezioni cittadine, integrandosi nel disegno generale dello sviluppo della Città e riprendendo la metodologia che s'intende applicare anche al PR unitario.

2. STATO ATTUALE DEI PIANI REGOLATORI DELLA CITTÀ E LAVORI PREPARATORI

L'attività pianificatoria della Città non si è mai fermata nell'ultimo ventennio, anzi. Una parte importante del lavoro svolto dal DPAM concerne la "*gestione corrente*" delle diverse procedure pianificatorie ed espropriative ed all'accompagnamento dei diversi studi di carattere regionale o sovracomunale. L'attività pianificatoria della Città è quindi consistita prioritariamente nell'elaborazione, nel consolidamento e nell'integrazione di diversi PR la cui revisione era stata avviata dagli ex Comuni nel frattempo aggregati, e meglio:

- **Breganzona:** revisione generale del PR avviata dall'ex Comune nel 2002; approvata dal CdS il 15.12.2009.
Le Norme di attuazione (NAPR) sono state riscritte sulla base di quelle di Pregassona (approvato dal CdS il 1.07.2003), e di Viganello (approvato dal CdS il 07.02.2006), e predisposte come base di riferimento per le NAPR di tutti i Quartieri.
- **Davesco-Soragno:** revisione avviata dall'ex Comune nel 2001; ripresa dalla Città e approvata dal CdS il 13.07.2010.
- **Barbengo:** revisione avviata dall'ex Comune nel 2004; approvata dal CdS il 28.10.2009; in quella sede il CdS ha richiesto delle ulteriori varianti, che sono state elaborate dalla Città e sono al vaglio del DT per l'esame preliminare.
- **Carabbia:** approvazione della revisione del PR il 14.01.2000 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento, pure adottate dall'ex Comune e approvate dal CdS il 26 agosto 2008; in quella sede il CdS ha richiesto delle ulteriori varianti, che sono state elaborate dalla Città sono al vaglio del CdS per l'approvazione.

- **Villa Luganese:** revisione avviata nel 2003 dall'ex Comune; ripresa dalla Città, atti pubblicati nel maggio 2013. Gli atti sono al vaglio del CdS per l'approvazione.
- **Cadro:** approvazione della revisione del PR il 13.02.2007 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento; Varianti riprese dalla Città e in fase di adattamento a seguito dell'Esame Preliminare del DT del 10.03.2015.
- **Carona:** approvazione della revisione del PR il 17.08.2004 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento; Varianti elaborate dall'ex Comune e approvate - con nuove richieste di Varianti da elaborare - da parte del CdS il 23.01.2013. Varianti in corso.
- **Sonvico:** approvazione della revisione del PR il 28.04.2008 con la richiesta da parte del CdS di una serie di varianti di adeguamento; Varianti elaborate dall'ex Comune e in parte approvate e in parte ancora all'esame preliminare del DT. Varianti in corso.
- **Valcolla:** approvazione della revisione del PR il 22.09.1992; l'ex Comune ha promosso una nuova Revisione nel 2006 e le Varianti elaborate dall'ex Comune sono all'esame preliminare del DT dal 2013. Varianti in corso.

L'opera di integrazione ed armonizzazione è proseguita - e procede - progressivamente per tutti i quartieri della Città, secondo le priorità e tenendo conto dello stato procedurale "ereditato" con le aggregazioni.

Il consolidamento di ognuno di questi Piani costituisce una tappa verso l'elaborazione del Piano regolatore unitario della Nuova Lugano, nella misura in cui ognuno di essi, laddove possibile dal profilo procedurale e nel rispetto di scelte politiche adottate dagli ex Comuni, rispettivamente nell'ambito degli accordi aggregativi, è stato elaborato nell'ottica di un'armonizzazione formale e materiale dei Piani.

Per quanto attiene agli ulteriori lavori preparatori già avviati e portati a termine in funzione dell'allestimento e dell'adozione di un PR unitario, si può pure menzionare l'importante lavoro di informatizzazione dei diversi PR dei tre pacchetti di aggregazioni, conclusi per quanto riguarda sia le prime due fasi aggregative, e in via di conclusione per la fase del 2013.

In tema informatico si stanno pure approfondendo, in collaborazione con il SOI, nuovi scenari applicativi che permetteranno possibilità più preformanti di accesso, consultazione e rappresentazione del Piani per il comprensorio dell'intera Città.

L'attività di armonizzazione dei PR delle diverse Sezioni necessita pure dalla raccolta sistematica dei dati e dall'approfondimento delle diverse tematiche settoriali, ai quali il Dicastero pianificazione, ambiente e mobilità (DPAM) sta lavorando.

A titolo di esempio si citano gli studi in corso per la riattribuzione pianificatoria delle Zone senza destinazione specifica (SDS) - la cui estensione nella Frazione di Brè è pari a 202'322 mq (mentre la zona edificabile ha un'estensione di 129'131 mq), ad Aldesago la zona SDS ha un'estensione complessiva di 40'457 mq e la zona edificabile di 132'494 mq - gli approfondimenti in materia di percorsi pedonali; le riflessioni circa l'attribuzione dei gradi di sensibilità ai rumori; la definizione degli spazi riservati alle acque; lo studio sugli alloggi e, più in generale, il progressivo aggiornamento delle banche dati che forniscono indicazioni essenziali in termini di contenibilità, riserve, compendio dello stato dell'urbanizzazione, stato infrastrutturale, ecc.

Al Municipio preme a ricordare che vi sono, nei diversi Quartieri, un **numero importante di varianti in corso** (che si situa costantemente sulla cinquantina): ognuna di esse viene promossa tenendo conto delle basi legali nel frattempo modificatesi, degli studi di valenza regionale o

sovracomunale consolidati o in corso (PTL/COTAL/PTA/PAL/PAL2/PVP) e dell'obiettivo generale di armonizzazione dell'ordinamento territoriale della Nuova Lugano. Ognuna di queste contribuisce ad avvicinare progressivamente gli ordinamenti pianificatori dei diversi Quartieri all'obiettivo perseguito.

Tutte le numerose procedure pianificatorie promosse sin ora e portate a termine o in corso, in vista di un ordinamento pianificatorio generale e coordinato valido per la Nuova Lugano, hanno toccato più fronti di intervento.

La mole di lavoro, le risorse a disposizione (in termini finanziari e, soprattutto, umani) e le necessità contingenti poste dal processo aggregativo non hanno tuttavia consentito a tutt'oggi di avviare formalmente una procedura di aggiornamento del PR della "vecchia" Lugano, rispettivamente di una messa in sintonia complessiva dell'ordinamento pianificatorio della Nuova Lugano.

La figura 2 mostra la situazione dei PR delle diverse Sezioni della Città, in ordine alla loro vetustà. A titolo puramente indicativo, ma pur sempre sintomatico della grande eterogeneità degli ordinamenti pianificatori della Città, il diagramma evidenzia pure la durata di validità indicativa di ogni PR¹ in 15 anni.

Il diagramma evidenzia come il palinsesto pianificatorio e normativo della Nuova Lugano sia oggi **estremamente eterogeneo** nei **contenuti** e nella sua **validità temporale**.

Vi sono Quartieri che dispongono di PR ormai sostanzialmente obsoleti (**Pambio-Noranco, Pazzallo, Cimadera e Valcolla**) mentre altri (molti) dispongono di PR recenti ed in parte di nuova concezione (**Pregassona, Viganello, Cureggia, Carabbia, Bogno, Cadro e Carona**).

Altri ancora sono recentissimi (**Breganzona, Barbengo, Davesco-Soragno**).

Altri addirittura in via di consolidamento (**Villa Luganese**).

Gandria, Certara e Sonvico dispongono di PR che hanno fatto il loro corso e necessiteranno di una prossima revisione.

Il PR della Sezione di **Lugano**, approvato dal Consiglio di Stato il 24 giugno, costituisce un caso particolare, poiché, ancorché innegabilmente datato, è stato costantemente aggiornato ed adeguato alle diverse esigenze e modifiche legislative intervenute negli anni con quasi un centinaio di Varianti specifiche.

Dal profilo tecnico, ancorché indubbiamente suscettibile di un necessario aggiornamento alle mutate condizioni ed alle basi legali nel frattempo entrate in vigore, si ritiene che sia tutt'oggi uno dei migliori Piani regolatori del Cantone.

Il PR delle Sezioni di **Castagnola e Brè** è stato approvato dal Consiglio di Stato il 7 settembre 1993 con la risoluzione governativa no. 10'645.

¹ La LALPT prescriveva che il PR ha una durata indeterminata (art. 40), e che lo stesso è sottoposto a verifica, di regola, ogni dieci anni (art. 41). Questa impostazione è confermata dalla nuova LSt (art. 33). In realtà, la durata media di un PR è spesso sensibilmente superiore (15 anni o più). La durata del PR dipende per altro pure dalla sussistenza o meno di un costante aggiornamento (varianti), che nel caso di Lugano, è stato costellato da innumerevoli e costanti varianti.

Un altro elemento importante per la Revisione dei piani Regolatori è il compendio dello stato dell'urbanizzazione.

Conseguentemente all'entrata in vigore delle nuove norme federali sulla pianificazione del territorio approvate il 3 marzo 2013 ed entrate in vigore il 1° maggio 2014, la Sezione dello sviluppo territoriale ha avviato i lavori necessari all'adattamento del Piano direttore alla nuova base legale federale.

Questa revisione verte principalmente alla regolamentazione del dimensionamento e della distribuzione delle zone edificabili, la promozione dell'uso delle riserve, il rinnovo degli insediamenti e, più in generale, all'uso parsimonioso del territorio.

I lavori preparatori necessitano quindi la definizione di un quadro aggiornato sulla situazione generale relativa all'uso del territorio edificabile cantonale. Si tratta in particolare di valutare l'attuale livello di sfruttamento del territorio e di definire le riserve tutt'ora previste dai Piani regolatori comunali.

Ai Comuni ticinesi, pertanto, è stato chiesto di elaborare il compendio dello stato dell'urbanizzazione completo e aggiornato dell'intero territorio. Il Comuni sono chiamati a fornire i dati relativi a:

- Superfici edificabili libere già urbanizzate e pronte all'edificazione;
- Superfici edificabili libere non urbanizzate, ma facilmente urbanizzabili;
- Superfici edificabili libere non urbanizzate e difficilmente urbanizzabili;
- Stima attendibile del grado di sfruttamento delle superfici edificate.

A tale scopo, il Municipio di Lugano ha già avviato a fine agosto 2015 la procedura di assegnazione di un mandato esterno per l'elaborazione del compendio. Lo studio fornirà una visione generale del territorio di Lugano e del suo attuale sfruttamento, nonché dei potenziali ancora disponibili e previsti dalla pianificazione in vigore. Si tratterà pertanto di una base importante per l'elaborazione del Piano di Indirizzo della Sezione di Brè.

3. CONCETTO PIANIFICATORIO E BASI LEGALI PER LA REVISIONE DEL PR DI BRÈ

3.1 Mandato per la Revisione del PR di Brè

Dando seguito alla volontà espressa dal Legislativo di Lugano, il Municipio ha elaborato il presente Messaggio per avviare i lavori per la Revisione del PR della Sezione di Brè. Da un lato riprendendo le indicazioni contenute nei punti 2a, b e c del dispositivo di risoluzione della seduta del 2 febbraio 2015; dall'altro ribadendo che tale Revisione dovrà integrarsi con tutti gli altri PR della Città nell'ambito dei lavori per il PR unitario, nel rispetto della legislazione in vigore.

In considerazione del fatto che le precise indicazioni ricevute dal Legislativo, tra le quali:

- la ridefinizione delle aree edificabili per tutto il villaggio di Brè;
- la verifica della contenibilità attuale in relazione all'accessibilità dei fondi;
- la valutazione della ricomposizione particellare con ridistribuzione degli indici, prevedendo un forte contenimento dell'edificabilità nei comparti particolarmente sensibili e una concentrazione delle costruzioni in luoghi più idonei e già accessibili;

sono volte a modificare in modo sostanziale l'assetto attuale del PR della Sezione di Brè nell'ambito dei lavori per la revisione del PR, occorrerà valutare adeguatamente l'accompagnamento con misure di salvaguardia della pianificazione, e segnatamente da zone di pianificazione, le quali dovranno tuttavia rispettare i requisiti posti dalla Costituzione federale (art. 26 Cost. fed), vale a dire fondarsi su una base legale, essere giustificate da un interesse pubblico preponderante e rispettare il principio di proporzionalità.

Il requisito della proporzionalità riveste per la giurisprudenza un'importanza fondamentale nell'ambito di una zona di pianificazione per il comparto di Brè. La giurisprudenza esige al riguardo che essa risulti **ragionevole, idonea e necessaria**, segnatamente che non sacrifichi in

maniera sproporzionata l'interesse privato contrapposto (Decisione TPT 90.2007.36 del 14 gennaio 2008, cons. 4.3).

3.2 Strategia di intervento per la Revisione del Piano Regolatore di Brè e basi legali

La strategia proposta dal Municipio per la Revisione del PR della Sezione di Brè consiste, in una prima fase, nell'elaborazione di un Piano di Indirizzo, elaborato nel contesto territoriale locale e comunale che verifichi gli obiettivi richiesti dal Consiglio Comunale e le linee di sviluppo territoriale ed urbanistico della Sezione di Brè (Brè paese e Aldesago) per i prossimi 15-20 anni, secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica.

3.2.1 Il PR secondo la novella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)

Il 1° gennaio 2012 è entrata in vigore la novella **Legge sullo sviluppo territoriale (Lst)** in sostituzione della Legge di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), la pianificazione del territorio di competenza comunale è regolata dagli artt. 18 e seguenti.

Il PR di nuova generazione, secondo l'art. 19 Lst, stabilisce "*scopo, luogo e misura dell'uso del suolo; esso è commisurato alla capacità finanziaria del Comune*" (art. 19 cpv. 1 Lst). Il PR si compone di tre elementi vincolanti (art. 19 cpv. 2 Lst):

- piano delle zone;
- piano dell'urbanizzazione, corredato dal programma d'urbanizzazione;
- regolamento edilizio.

Questi documenti saranno accompagnati da un rapporto di pianificazione che ha carattere indicativo (art. 19 cpv. 3 Lst).

Le novità più importanti rispetto a quanto era stabilita dalla LALPT, sono l'eliminazione dei piani del traffico, AP/EP e del paesaggio. Gli elementi del piano del paesaggio e le AP/EP vengono inseriti nel **Piano delle zone** secondo le nuove definizioni (stabilite dal Consiglio di Stato) previste dagli artt. 20 Lst e 27 RLst:

- zona per l'abitazione;
- zona per il lavoro;
- zona degli spazi liberi;
- zona per il tempo libero;
- zona per scopi pubblici;
- zona di pericolo;
- zona per estrazioni o discariche;
- zona agricola;
- zona di protezione;
- zona forestale;
- zona di riserva;
- zona senza destinazione specifica.

Sono ad ogni modo "ammesse le zone miste e le sovrapposizioni di zona, se conformi agli scopi e ai principi della pianificazione del territorio" (art. 20 cpv. 4 Lst).

Il nuovo **Piano dell'urbanizzazione** dovrà riportare i seguenti elementi (**art. 28 RLst**):

- la rete delle vie di comunicazione (strade, percorsi pedonali e ciclabili, sentieri e passi pedonali, posteggi pubblici, linee di arretramento e di costruzione e le alberature);
- lo schema del piano generale di smaltimento delle acque;
- lo schema della rete per l'approvvigionamento idrico (distribuzione di acqua potabile) e di quella per la distribuzione di elettricità e di altre energie (teleriscaldamento, gas, eccetera);
- può essere stabilita anche la rete dei mezzi pubblici di trasporto (l'area ferroviaria e le stazioni dei trasporti su rotaia, le fermate dei trasporti su gomma, l'area e la stazione aeroportuale per

il trasporto aereo, l'attracco e l'imbarcadero per i trasporti su acqua, la stazione di partenza e d'arrivo, i piloni, l'asse della teleferica o funivia per i trasporti su filo).

L'art. 29 RLst introduce un'importante aspetto in merito al tema del **programma d'urbanizzazione**. Si tratta di un documento, vincolante unicamente per il Municipio, che *“stabilisce per ogni zona e per ogni comparto da urbanizzare, almeno il termine (art. 37 Lst) e l'ordine entro il quale l'ente pubblico intende mettere a disposizione le opere necessarie”* (art. 29 cpv. 1 RLst).

Il **regolamento edilizio** sostituirà la vecchia concezione prevista dalla LALPT delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) e *“comprende le norme di diritto comunale in materia edilizia, in particolare quelle relative al piano delle zone e al piano dell'urbanizzazione”* (art. 23 cpv. 1 Lst).

Infine il **rapporto di pianificazione** è *“un documento di analisi della situazione, di formulazione degli obiettivi di sviluppo e di motivazione delle scelte del Comune”* (art. 31 RLst). Nel rapporto bisogna mostrare come si sia tenuto conto, nella pianificazione comunale, dei *“suggerimenti provenienti dalla popolazione (art. 4 cpv. 2 LPT), dei piani settoriali e delle concezioni della Confederazione (art. 13 LPT), del piano direttore (art. 8 LPT) e delle altre esigenze poste dal diritto federale, in particolare la ponderazione degli interessi (art. 3 Ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000, OPT) e la protezione dell'ambiente (art. 47 OPT)”* (art. 24 Lst).

L'art. 24 della Lst prevede inoltre che il rapporto di pianificazione debba riportare anche i costi delle opere previste dal PR e le relative modalità di finanziamento, come pure le priorità di realizzazione.

Le informazioni riportate nel rapporto di pianificazione hanno tuttavia valore indicativo (art. 24 cpv. 2 Lst).

3.2.2 La procedura ordinaria d'elaborazione del Piano Regolatore

La Revisione del PR di Brè seguirà la procedura ordinaria prevista dagli art.i 25-33 Lst secondo lo schema riportato nella figura sottostante.

1	Municipio decide l'avvio della revisione del PR.
2	Municipio approva gli atti del PR.
3	Trasmissione atti al Dipartimento del Territorio per Esame Preliminare. (Art. 25 cpv. 2 Lst e art. 32 RLst)
4	Esame Preliminare rilasciato dal Dipartimento del Territorio.
5	Informazione alla popolazione (Art. 26 Lst e art. 35 RLst).
6	Trasmissione atti del PR con Messaggio Municipale alla Commissione della Pianificazione del Consiglio Comunale (Art. 27 cpv.1 Lst e art. 36 cpv. 1 RLst).
7	Rapporto Commissione della Pianificazione.
8	Adozione PR in Consiglio Comunale (Art. 27 cpv. 1 Lst).
9	Pubblicazione degli atti per 30 giorni (Art. 27 cpv. 2 Lst e art. 36 cpv. 2 e 3 RLst).
10	Trasmissione atti al Consiglio di Stato per approvazione (Art. 27 cpv. 3 Lst e art. 37 RLst). Messaggio Municipale Rapporto della Commissione comunale Estratto risoluzioni Consiglio Comunale Documenti comprovanti l'avvenuta pubblicazione. 3 copie atti del PR, delle quali 2 da ritornare firmate. - piano delle zone e dell'urbanizzazione - regolamento edilizio - programma d'urbanizzazione - rapporto di pianificazione - studi di base e studi specialistici
	Eventuali ricorsi da trasmettere al Consiglio di Stato (Art. 28 Lst e art. 38 RLst).
11	Approvazione Consiglio di Stato (Art. 29 Lst e art. 39 RLst).
12	PR entrato in vigore, procedura conclusa (Art. 31 Lst).
13	Ricorsi al TRAM (Art. 30 Lst) senza effetto sospensivo (Art. 31 cpv. 2 Lst).

Figura 3: Iter procedurale Piano Regolatore

L'art. 25 cpv. 2 Lst prevede che per l'elaborazione di un piano regolatore, il Municipio "sottopone al Dipartimento un **piano di indirizzo** per una verifica d'ordine generale" (Esame preliminare, art. 25 cpv. 2 Lst). Il RLst stabilisce che "il piano d'indirizzo, concretizzando le opzioni indicate dallo studio di base, esprime gli orientamenti ed i contenuti del piano regolatore in allestimento" (art. 32 cpv. 1 RLst).

Questo Piano di indirizzo avrà quindi un *carattere indicativo*, senza stabilire concretamente tutte le scelte pianificatorie. Esso, difatti, si compone di un **rapporto** e di **rappresentazioni grafiche**. Il rapporto "sintetizza studi, indagini di base ed il compendio dello stato dell'urbanizzazione; espone obiettivi, indirizzi e opzioni di sviluppo, indica le aree oggetto d'analisi e o interventi particolari, informa su eventuali conflitti con la pianificazione superiore o con quella dei Comuni vicini e sulla avvenuta ponderazione degli interessi" (art. 33 cpv. 1a RLst). Le rappresentazioni grafiche "visualizzano gli indirizzi delle utilizzazioni e delle protezioni ed i vincoli prospettati dal rapporto; esse sono di regola in scala 1:5000" (art. 33 cpv. 1b RLst).

Le rappresentazioni grafiche saranno da trasmettere anche in formato informatico.

Si rammenta a tal proposito che l'art. 117 RLst prevede che, a partire dal **1° gennaio 2017**, i Comuni potranno presentare al Consiglio di Stato unicamente geodati digitali.

Allo stesso modo, l'art. 110 Lst prevede che il piano e il programma dell'urbanizzazione "devono essere adottati al più tardi entro cinque anni dall'entrata in vigore" della legge (art.

109 Lst). Ciò significa che la procedura di adozione di un nuovo PR secondo i requisiti della Lst dovrebbe concludersi entro il 1° gennaio 2017.

Con la votazione del 3 marzo 2013, la popolazione e i Cantoni hanno accettato la revisione parziale della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT). Tra i principali temi oggetti di modifica vi era la questione dello sviluppo degli insediamenti e la gestione delle zone edificabili. In particolare, le nuove disposizioni mirano a una gestione parsimoniosa del suolo, a fissare zone edificabili conformi alle reali necessità di sviluppo e ben allacciate alla rete del trasporto pubblico, nonché a promuovere insediamenti compatti e di alta qualità. La LPT esige nello specifico che vengano mobilitate le riserve di terreni liberi o sottosfruttati per soddisfare le nuove esigenze per l'abitazione e il lavoro. Le nuove norme introdotte dalla LPT stabiliscono inoltre l'obbligo per i Cantoni di predisporre una base legale per il prelievo del plusvalore generato dai vantaggi derivanti dalla pianificazione del territorio. Le modifiche sono entrate in vigore il 1° maggio 2014 e, pertanto, i Cantoni hanno l'obbligo di adattare la propria legislazione ai nuovi principi federali.

Il principio della **compensazione dei vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione** è stato introdotto nella Legge cantonale sullo sviluppo territoriale e le nuove norme (artt. 92 e segg.) sono entrati in vigore formalmente il 10 febbraio 2015.

La modifica prevede che a tutte le procedure pianificatorie in corso che devono ancora essere votate dai Legislativi comunali si applichi la compensazione dei vantaggi e degli svantaggi, in termini di aumento o diminuzione di valore, che un terreno ottiene grazie alla pianificazione. Fino ad ora, la Legge prevedeva unicamente una compensazione degli svantaggi (riduzione dei potenziali edificatori o limitazioni d'uso, dezonamenti, espropriazioni, ecc.).

Secondo l'art. 93 Lst, è considerato un vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno superiore a fr. 100'000.- derivante:

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile;
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0.2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1.5 punti dell'indice di edificabilità;
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importate.

Sono per contro esenti da contributo i terreni il cui aumento di valore è inferiore a fr. 100'000.-.

Il contributo previsto dalla Lst ammonta:

- a) al 30% del plusvalore nei casi di assegnazione del terreno alla zona edificabile;
- b) al 20% del plusvalore:
 - nei casi di modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0.2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1.5 punti dell'indice di edificabilità, oppure
 - nei casi di cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

I proventi del contributo di plusvalore - valutato dai Comuni tramite un esito peritale ed esigibile al momento della costruzione o della vendita del terreno - saranno ripartiti per 2/3 ai Comuni e 1/3 al Cantone. Essi dovranno essere destinati a misure di sviluppo territoriale qualificante, in particolare interventi di valorizzazione territoriale e del paesaggio o ad indennità d'espropriazione materiale.

Andrà quindi valutata attentamente questa tematica anche nell'ambito della Revisione del PR di Brè, che come richiesto dal Consiglio Comunale deve valutare il dezzonamento di aree importanti oggi edificabili e la possibilità di concentrare l'edificazione - con aumento degli indici - in zone prossime al Nucleo.

Infine, si richiama l'art. 89 Lst, il quale stabilisce che i piani regolatori intercomunali e quelli dei Comuni aggregati possono beneficiare di un **contributo finanziario** stabilito in base alla forza finanziaria del Comune fino ad un massimo **del 30% e per un massimo di 500'000 fr.**

4. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA REVISIONE DEL PR DI BRÈ

Gli obiettivi strategici generali sono già stati indicati nella Mozione no. 3616 nella decisione del legislativo dello scorso 2 febbraio 2015.

Questi obiettivi devono allinearsi con quelli delineati dal Municipio con la sua risoluzione dello scorso 22 giugno 2011, laddove si indica che si intende avviare l'integrazione di tutti i PR della Città in un nuovo Piano regolatore *secondo principi di unitarietà e qualità urbanistica*.

La Revisione del PR di Brè dovrà essere integrata nel disegno complessivo del PR unitario, così come descritto nel relativo Messaggio Municipale no. 9317 del 1 ° ottobre 2015, che si richiama integralmente.

La Revisione del PR di Brè dovrà valutare attentamente tutti gli aspetti in gioco, tra i quali:

- Urbanizzazione
- Mobilità
- Ambiente
- Spazi pubblici

Gli aspetti e gli obiettivi contenuti nella Mozione “il PR di Brè è da rivedere subito” dovranno essere valutati attentamente, ed in particolare per quanto concerne la ridefinizione delle aree edificabili di tutto il villaggio di Brè con le relative richieste di dezonamento.

Infatti, nell'ambito della Revisione occorrerà valutare attentamente - **sia dal profilo urbanistico, ma anche legale e finanziario** - cosa significa dezonare tutti questi fondi, prevedendo una ricomposizione particellare con la redistribuzione degli indici, ottenendo da un lato un contenimento dell'edificabilità nei comparti particolarmente sensibili e dall'altro concentrando le costruzioni in luoghi più idonei e già accessibili.

Le aree soggette a questo tipo di analisi hanno una superficie di ca. 12'000 mq (R2) e 17'670 mq (R2b). Occorrerà valutare - con l'ausilio di un legale - le ripercussioni che una mutazione così importante di uno stato di diritto che è stato garantito da tutte le procedure e che oggi è assodato possono avere anche sulle finanze comunali.

Il dezonamento di tutti questi fondi potrebbe porre l'autorità comunale dinnanzi a tutta una serie di procedure espropriative che potrebbero durare anni e costare parecchi milioni, incidendo notevolmente sulle finanze cittadine.

Un altro aspetto che la Revisione dovrà valutare a fondo concerne la riattribuzione degli indici sottratti tramite dezonamento da altri comparti (a monte del Nucleo) per riportarli su altre zone di Brè - con altri proprietari - attuando un riordino fondiario. Tale proposta dovrà essere oggetto di attente riflessioni urbanistiche, legali, fondiarie ed economiche, proprio per l'impatto che avrebbe sullo status quo attuale.

Anche l'elaborazione di un Piano Particolareggiato del Nucleo dovrà essere ponderata con particolare attenzione. Occorrerà valutare l'assetto normativo attualmente in vigore alla luce delle indicazioni del Legislativo comunale, verificando se come sostenuto da alcune parti le normative e gli strumenti in vigore non già oggi chiaramente applicabili.

Non va sottaciuto il fatto che Brè non è unicamente il Nucleo del paese posto a quota 800 m s.m., ma vi è tutta la parte della frazione di Aldesago, posta a confine con la Sezione di Viganello (ad essa collegata tramite la via del Bosco e la via Aldesago) e la Sezione di Castagnola.

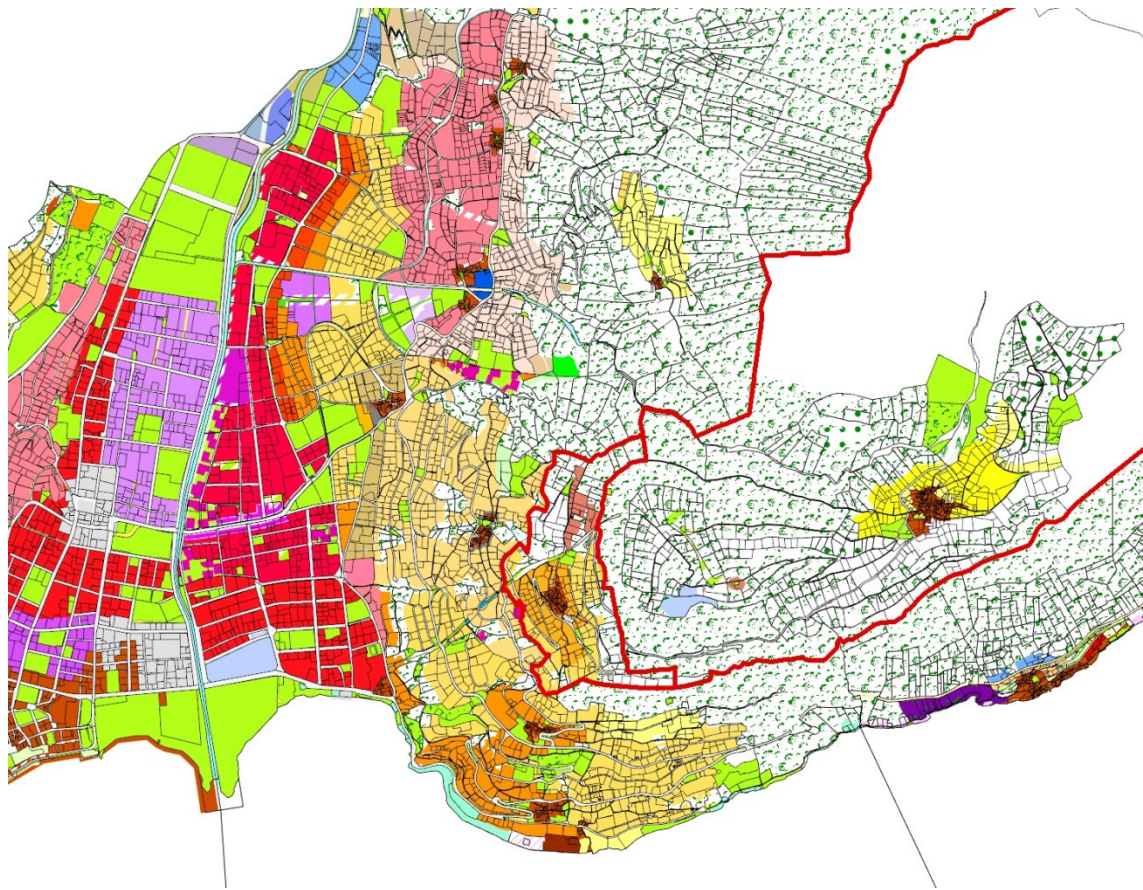


Figura 4: Aldesago e Brè – il PR nel contesto di Lugano

La frazione di Aldesago é caratterizzata dal suo Nucleo, e dalle sue zona residenziali la cui estensione complessiva raggiunge circa i 132'500 mq e che rappresenta la continuazione della zona edificabile delle Sezioni di Viganello e Castagnola.

Ad Aldesago vi sono inoltre delle particolarità che la Revisione dovrà trattare:

- la Zona Ci: si tratta di una zona di “contenimento degli insediamenti”. Tale zona occupa un triangolo idealmente formato dalla parte a monte dell’ultimo tornante della via del Bosco che sale dal nucleo di Albonago sino a congiungersi con la via Bassone in direzione Nord-Sud e che a monte è racchiusa dal tracciato della funicolare del monte Brè. L’estensione di questa zona è di ca. 19'500 mq [cfr. figura no. 5].
- la zona senza destinazione specifica (SDS): è una fascia che si può definire di “cuscinetto” tra la zona Ci di Aldesago-Brè e la zona residenziale R2 di Viganello con un’estensione di ca. 20'000mq [cfr. figura no. 5].

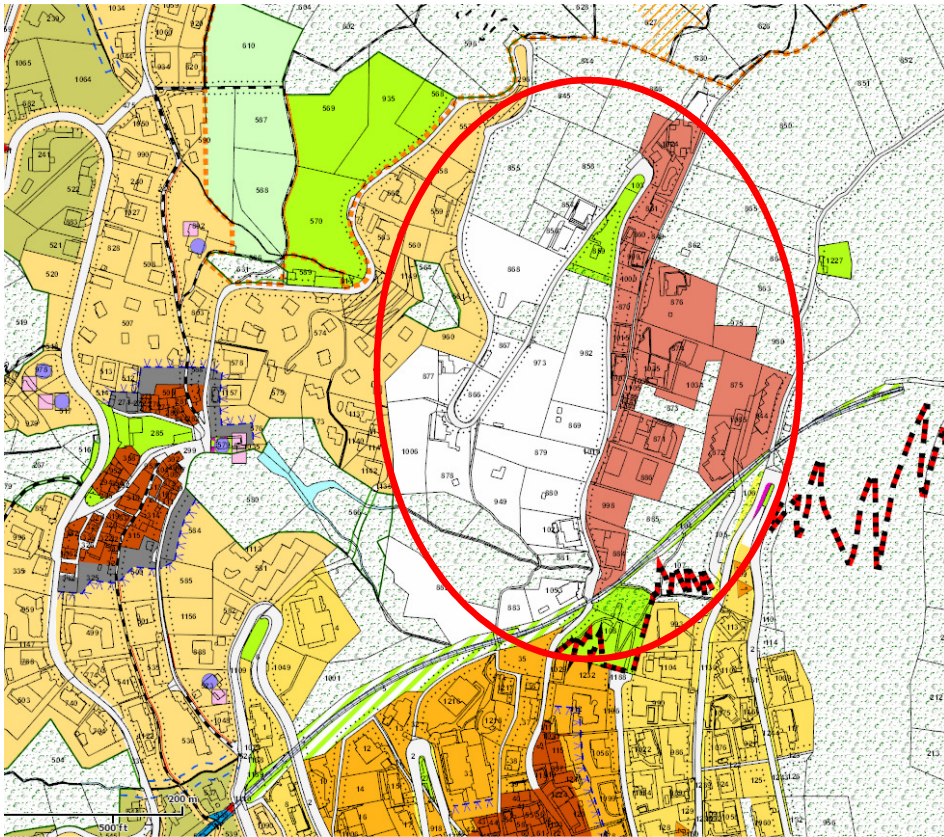


Figura 5: Dettaglio delle zone della frazione di Aldesago

La novella legislazione impone di definire una destinazione anche per le zona SDS, e nell'ambito della Revisione andrà effettuata anche questa valutazione, ponderando tutti gli scenari del caso (comprese le richieste di attribuzione alla zona edificabile di questi sedimi da parte dei proprietari) e le loro implicazioni e conseguenze, sotto tutti i punti di vista.

Il tema della Zona SDS si ripresenta anche per la Frazione di Brè, ove vi sono ca. 143'000 mq di SDS, a valle del Nucleo, sul pendio che digrada verso Gandria [cfr. Figura 6].

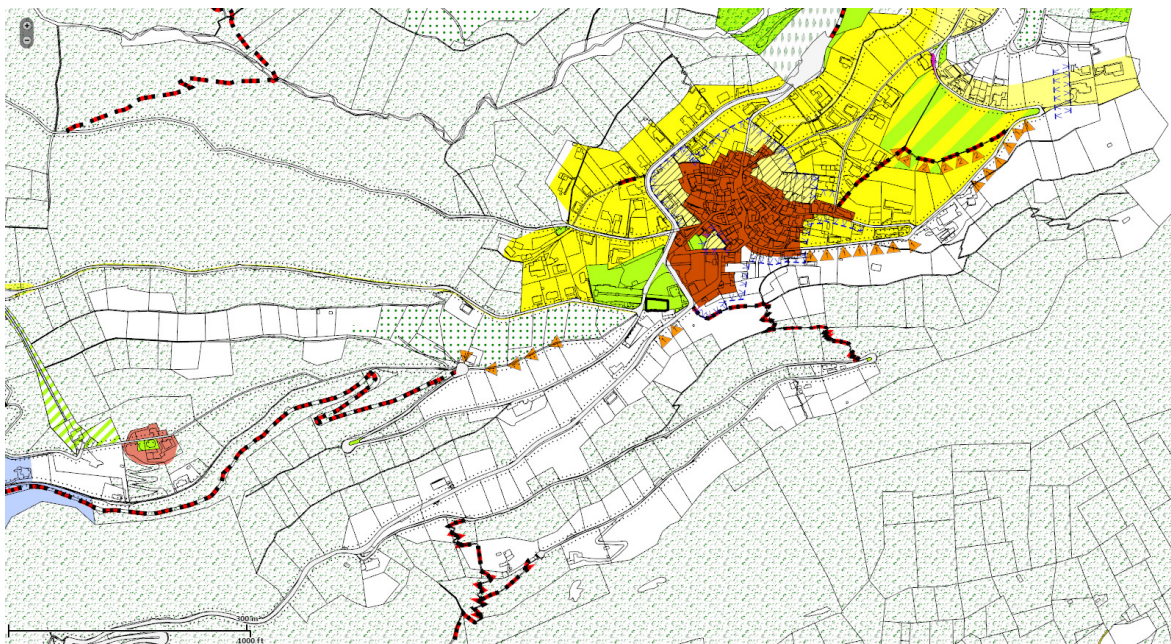


Figura 6: Le zone edificabili del paese di Brè e l'ampia area SDS a valle del Nucleo

Il Municipio e l'Amministrazione cittadina ricevono periodicamente richieste dei proprietari di questi fondi, oggi de facto siti fuori zona, 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 nel comparto di Brè; ma occorre ricordare che vi sono anche proprietari confrontati con aspettative totalmente opposte, che possiedono proprietà inedificabili e chiedono che la loro situazione venga modificata dall'autorità.

Il Municipio ritiene che la Revisione del PR di Brè possa essere avviata indipendentemente e parallelamente all'avvio dei lavori del PR Unitario proprio per le particolarità del comparto di Brè.

Si tratta di un comprensorio distaccato dalla tratta del fondo valle del Cassarate, densamente edificata, dove si trova la maggioranza della popolazione residente nella Città di Lugano. Il Paese di Brè, posto su di una depressione dello spartiacque che dal monte Brè raggiunge il monte Boglia è ubicato ad una quota di 800 m s.m.

La situazione di Brè è quindi analoga e simile a quella di altre Sezioni cittadine (Cureggia, Certara, Cimadera, Bogno, Valcolla e Carona) e lo sviluppo di questo comparto può essere pianificato parallelamente al PR Unitario, ma in modo indipendente.

L'avvio della Revisione generale del PR di Brè è visto dal Municipio come una sfida interessante che va colta e che potrebbe essere l'occasione per 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).

5. ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE

5.1 Il Piano di Indirizzo

Il Piano di Indirizzo relativo alla Revisione del PR di Brè dovrà verificare la compatibilità degli obiettivi richiesti dal Consiglio Comunale e dalla Mozione, dal profilo urbanistico, legale ed economico.

Lo stesso dovrà essere sviluppato in applicazione della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) - che apporta alcuni alleggerimenti procedurali rispetto alla vecchia LALPT - dovrà trovare adeguata integrazione nel Piano finanziario e dovrà essere promosso secondo gli obiettivi definiti dal Municipio.

5.2 Struttura organizzativa e competenze

La definizione e l'approvazione del Piano di Indirizzo - così come l'elaborazione del PR - competono al Municipio, che definisce tempi e modalità di informazione, coinvolgimento e consultazione della popolazione, mentre la Legge stabilisce le competenze del Legislativo.

Come si specificherà meglio in seguito, il Piano di Indirizzo della Sezione di Brè **sarà oggetto di informazione e partecipazione in misura ampia e superiore ai semplici requisiti di Legge.**

Dal profilo operativo, il progetto viene diretto e gestito dal Dicastero Pianificazione, Ambiente e Mobilità (**Direzione di progetto**) sotto la **conduzione politica** del Capo Dicastero e del Municipio, ed affidato ad un **Gruppo di lavoro** costituito da uno o più pianificatori incaricati (o un consorzio di pianificazione), e da altri necessari specialisti da definirsi (giurista, naturalista, specialista del traffico, ingegnere fonico, sociologo, economista, ecc.).

Completano la struttura organizzativa un **Gruppo interdiceriale di accompagnamento tecnico**, composto dai rappresentanti dei Servizi della Città con competenze territoriali (DSU, Dicastero progetti di sviluppo, Dicastero Edilizia Privata, Dicastero Edilizia Pubblica e Genio Civile, SOI, Polizia, Servizi finanziari, ecc.).

Per i motivi che si indicheranno nel seguito, risulta pure necessario porre una particolare attenzione, con un conseguente impegno finanziario, per l'attuazione della strategia di informazione e partecipazione da parte della popolazione.

Il coinvolgimento dei **rappresentanti dei principali Servizi cantonali con competenze in materia** (Sezione sviluppo territoriale, Sezione Mobilità, Sezione protezione aria, acqua e suolo, Sezione forestale, Sezione agricoltura, ecc.), avverrà a cura della Direzione di progetto, a seconda delle necessità, durante tutto il processo.

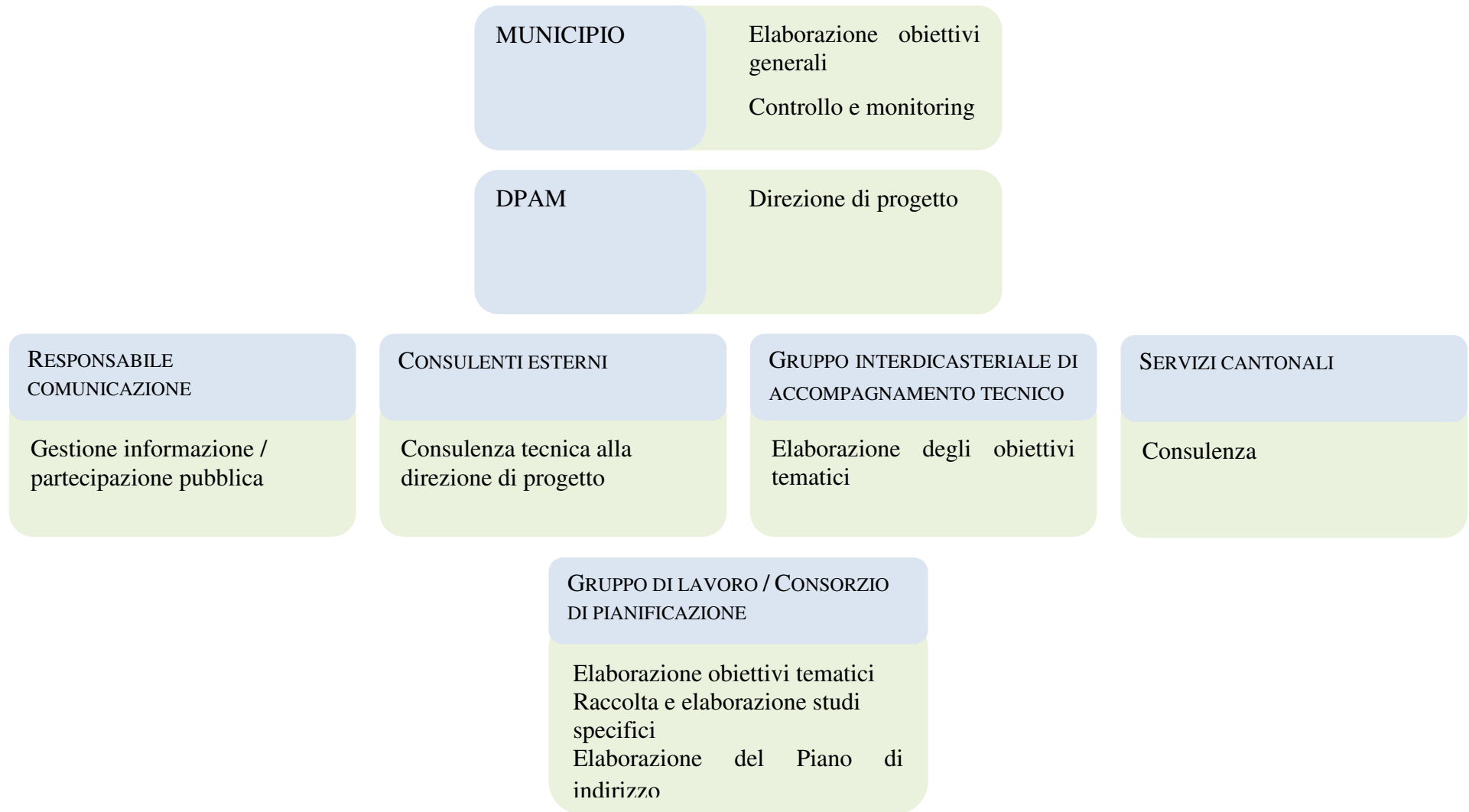
Vista la natura e l'entità del mandato, e considerato che già oggi nei diversi Quartieri operano diversi tecnici qualificati, per la composizione del Gruppo di lavoro incaricato è necessario procedere con un **concorso pubblico**.

Per la consulenza nell'elaborazione del bando, così come per l'accompagnamento del Committente nelle diverse fasi del progetto, si farà capo ad uno specialista, rispettivamente ad un giurista, i quali non potranno evidentemente partecipare alla successiva gara. Su alcuni aspetti puntuali sarà necessario richiedere una consulenza ad esperti quali **consulenti esterni**.

Il mandato che si intende deliberare in questa prima fase **si limita all'elaborazione del Piano di Indirizzo**, che verrà **elaborato in tappe** e sottoposto periodicamente all'Esecutivo per progressiva approvazione, fino alla sua conclusione, e successiva trasmissione al Dipartimento del territorio. Il mandatario sarà vincolato fino all'elaborazione definitiva del Piano di Indirizzo dopo il consolidamento della presa di posizione del Dipartimento, della partecipazione pubblica e dalle osservazioni espresse dal Legislativo.

La successiva fase (revisione del PR della Sezione di Brè in base al Piano di Indirizzo, secondo i disposti Lst) sarà oggetto di un Messaggio municipale e di **delibere separate e successive**.

ORGANIGRAMMA E COMPITI



6. MANDATO PUBBLICO

L'assegnazione dell'elaborazione del Piano di Indirizzo ad un pianificatore responsabile o, meglio, un consorzio di pianificazione, sarà soggetto ad un mandato pubblico come **commessa di servizio** ai sensi dell'art. 4 cpv. 3 della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb).

Poiché i compiti da realizzare (presentati nel dettaglio in seguito) richiedono un'buona esperienza nel campo, si propone di assegnare la commessa con la **procedura selettiva** prevista dall'art. 9 LCPubb, vale a dire che, contrariamente alla procedura libera, *“il committente determina, in base ai criteri di idoneità fissati dalla legge o dai documenti di gara, i candidati che possono presentare un'offerta”* (art. 9 cpv. 3 LCPubb).

Il mandato avrà una durata fino alla consegna al Municipio dello Studio di base aggiornato a seguito delle osservazioni dipartimentali e l'esito dell'informazione pubblica.

La fase successiva di revisione del Piano Regolatore sarà soggetta a nuova procedura di mandato pubblico e sarà richiesta con messaggi municipali separati.

7. FASI DI SVILUPPO

La revisione generale del PR della Sezione di Brè è suddivisa in due fasi distinte. La prima fase, oggetto del presente messaggio, consiste nell'elaborazione dello Studio di base che sarà sottoposto al Dipartimento del territorio per delle osservazioni e si concluderà con l'elaborazione di un rapporto da sottoporre al Municipio che integrerà le osservazioni dipartimentali e l'esito della consultazione pubblica.

La seconda fase porterà alla revisione del PR di Brè, in base alle priorità decise dal Municipio, e dalle risultanze dello studio preliminare meglio descritte in seguito.

1^a FASE - Elaborazione Studio di base

- Messaggio municipale / approvazione Consiglio Comunale
- Definizione dell'organigramma e metodologia operativa
- Concorso pubblico per direzione progettuale (consorzio di pianificazione)
- Mandati e creazione gruppo di lavoro
- Dibattito pubblico / ciclo di conferenze / informazione alla popolazione
- Definizione degli obiettivi pianificatori tematici / raccolta e elaborazione degli studi specifici
- Elaborazione 1° versione
- Approvazione Municipale
- Trasmissione atti al DT
- Elaborazione rapporto su osservazioni dipartimentali ed esito informazione pubblica

2^a FASE - Revisione PR Sezione di Brè post esame preliminare ai sensi della Lst

8. TEMPI DI REALIZZAZIONE

La definizione dei tempi compete al Municipio, secondo scadenze di Legislatura, ed in base alla situazione procedurale si propone il seguente programma di massima:

- | | |
|----------------------------|---|
| 2015: | - Messaggio municipale al CC. |
| 2015-16: | - Elaborazione del bando di concorso;
- Procedura di concorso e delibera. |
| Triennio 2016-2018: | - Completamento degli studi specifici;
- Elaborazione del Piano di Indirizzo
- Aggiornamento del Piano regolatore della Sezione di Brè, |

9. STRATEGIA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Le esigenze minime di **informazione e partecipazione** della popolazione al processo democratico di formazione del Piano regolatore sono definite dalla Legge (Lst). Rispetto alla LALPT, la novella Legge prescrive un solo momento di informazione e partecipazione pubblica, di regola da attuarsi dopo l'esame preliminare dipartimentale.

Tuttavia, nel caso dell'elaborazione del Piano di Indirizzo per la Revisione del PR di Brè, per il quale non è previsto alcun momento di informazione alla popolazione, occorre esaminare l'ipotesi di promuovere uno **sforzo di informazione** e partecipazione che si estenda al di là delle esigenze minime, coinvolgendo nella consultazione fin dal principio organizzazioni e strutture già presenti sul territorio, quali ad esempio le Commissioni consultive di Quartiere, gli ambienti economici, le associazioni di categoria, la CRTL, ecc.

Il successo del progetto dipenderà pure dalle modalità di informazione e partecipazione svolte a suo favore. Occorrerà garantire una corretta e ampia informazione ai cittadini, alle cerchie economiche e culturali, agli utenti, e agli schieramenti politici, ecc., se si vuole aumentare l'indice di gradimento presso la popolazione delle proposte pianificatorie che emergeranno dallo studio di base e dalla Revisione del PR.

Questo in virtù del fatto che ogni innovazione richiede uno sforzo di adattamento, dall'altro poiché per sua natura, la pianificazione del territorio non declina la parità di trattamento in modo assoluto e non può certo accontentare le aspettative di ognuno.

Un processo di pianificazione moderno richiede quindi misure e provvedimenti atti a favorire la formazione del necessario **consenso**, che possono essere di diversa natura (sito internet, sondaggi, interviste, workshop, blog, serate pubbliche di informazione o informazioni puntuali e mirate, ecc.) e che andranno studiate nel dettaglio.

Questo ruolo, sostanzialmente politico, spetta prioritariamente al Municipio, il quale potrà tuttavia avvalersi per questo scopo del Capo progetto e dei Servizi della Città con competenze in materia.

Per questo compito, che si considera fondamentale, si ritiene auspicabile la collaborazione dell'Ufficio informazione e comunicazione o di un consulente della comunicazione esterno.

In particolare è intenzione del Municipio di avviare una pianificazione partecipata, ma ricordando e ribadendo in modo inequivocabile le competenze: l'ente pianificante è il Municipio.

10. COSTI

L'elaborazione del Piano di Indirizzo dovrà integrare molti dati, documenti e studi specifici che in parte sono già stati commissionati dal Comune, altri saranno assegnati a breve, e una parte rimanente sarà integrata al mandato di elaborazione del Piano di Indirizzo del PR Unitario.

Lo strumento dovrà avere una struttura snella e flessibile, dato che il dettaglio pianificatorio verrà definito nella seconda fase (aggiornamento PR secondo procedura Lst), ciò che permetterà di contenere i costi di realizzazione. Il costo complessivo del lavoro da svolgere si può valutare in circa CHF 260'000, da suddividere su circa 4 anni, nel corso della legislatura 2016-2019.

Questo importo, si ribadisce, sarà necessario al completamento della prima fase della revisione del PR della Sezione di Brè. La revisione vera e propria, sulla base di quanto proposto dal Piano di Indirizzo, avverrà in una seconda fase e sarà oggetto di una richiesta di credito separata.

Le spese sono da suddividere in cinque capitoli principali: elaborazione del Piano di Indirizzo, consulenza "scientifica", consulenza giuridica, comunicazione / informazione e imprevisti.

10.1 Elaborazione Piano di Indirizzo

L'elaborazione del Piano di Indirizzo, in base ai contenuti e obiettivi presentati nei capitoli precedenti, comporterà innanzitutto il "consolidamento" delle singole tematiche elaborate e studiate

con studi specifici. Su queste premesse verranno elaborate le proposte per delineare lo sviluppo del territorio della Sezione di Brè nei prossimi 15-20 anni. Le prestazioni da svolgere sono quantificabili in circa 150'000 franchi.

10.2 Consulenza scientifica

La consulenza “scientifica” sarà necessaria quale accompagnamento della Direzione di progetto e del Gruppo di lavoro, per la verifica degli aspetti pianificatori di carattere particolarmente tecnico e l’elaborazione di obiettivi specifici. Si pensa in particolar modo alle questioni legate alla mobilità, allo studio delle componenti naturali, ecc. Questa consulenza puntuale comporterà un costo stimabile a circa 50'000 franchi, da ripartire nelle varie fasi di elaborazione del Piano di Indirizzo.

10.3 Consulenza giuridica

La consulenza giuridica sarà molto importante nella fase di avvio dei lavori, in particolare durante l’allestimento del Bando di concorso e nella valutazione delle offerte. Si farà capo, oltre a giuristi esperti nel ramo, anche alla consulenza da parte di associazioni di categoria, come, ad esempio, la Commissione di consulenza sui concorsi della Federazione Svizzera degli Urbanisti (FSU) o della Società svizzera degli Ingegneri e degli Architetti (SIA). Questa collaborazione puntuale in fase di avvio, è stimabile a circa 25'000 franchi.

L’apporto dei giuristi sarà essenziale per valutare gli aspetti legali - e finanziari - derivanti dalla valutazione dei dezonamenti, e delle ricomposizioni particellari, così come richiesto dalla Mozione.

10.4 Informazione / Partecipazione

La strategia di informazione / partecipazione della popolazione, come spiegato nel capitolo 9, andrà ben oltre i semplici requisiti posti per legge. Il coordinatore della comunicazione potrà essere interno all’amministrazione comunale o esterno. Questa seconda opzione comporta dei costi maggiori, ma permette alla Città di avvalersi dei servizi di un esperto in materia. Si propone di creare un capitolato specifico per la comunicazione per poter disporre di un fondo da destinare all’organizzazione di eventi. Il tutto è stimabile in circa 25'000-35'000 franchi.

10.5 Imprevisti

Infine saranno da prevedere circa 15'000 franchi (circa il 5%) di imprevisti di vario genere.

RICAPITOLAZIONE

Elaborazione Piano di Indirizzo	Fr. 150'000
Consulenza “scientifica”	Fr. 50'000
Consulenza giuridica	Fr. 25'000
Informazione / Partecipazione	Fr. 25'000
Imprevisti	Fr. 15'000
Totale	Fr. 265'000
IVA (8%)	Fr. 21'200
TOTALE (IVA inclusa)	Fr. 286'200

Dall’importo totale saranno da dedurre eventuali sussidi cantonali in base all’art. 89 Lst (fino ad un massimo del 30%, pari a 85'860 franchi).

Considerato quanto sopra il Municipio sottopone questo Messaggio all’Onorando Consiglio Comunale invitandolo a voler

risolvere:

- 1. È approvata l'apertura di un bando di concorso pubblico per una commessa di servizio con procedura ad invito con prequalifica per l'elaborazione del Piano di Indirizzo della revisione generale del Piano Regolatore della Sezione di Brè;**
- 2. È approvato un credito di Fr. 286'200 per lo svolgimento della FASE 1 della revisione generale del Piano Regolatore della Sezione di Brè comprensiva dell'elaborazione del Piano di Indirizzo, la consulenza da parte di esperti esterni, il completamento degli studi specifici, la gestione dell'informazione e partecipazione e gli imprevisti;**
- 3. La spesa di Fr. 286'200.-- verrà caricata sul conto investimenti del Comune sostanza amministrativa e verrà ammortizzata secondo le apposite tabelle;**
- 4. Il credito decade, se non utilizzato, il 31 dicembre 2017.**

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario a. i.:

Avv. M. Borradori

R. Bregy

Ris. mun. 01/10/2015

MM 9318

Revisione Piano Regolatore di Lugano - Sezione di Brè

Tasso d'ammortamento 40% (tasso Preventivo 2015; tasso d'interesse 2.2%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	286'200.00		40.00	2.20	114'480.00	6'296.00	120'776.00
2 ANNO		171'720.00			68'688.00	3'778.00	72'466.00
3 ANNO		103'032.00			41'213.00	2'267.00	43'480.00
4 ANNO		61'819.00			24'728.00	1'360.00	26'088.00
5 ANNO		37'091.00			14'836.00	816.00	15'652.00
6 ANNO		22'255.00			8'902.00	490.00	9'392.00
7 ANNO		13'353.00			5'341.00	294.00	5'635.00
8 ANNO		8'012.00			3'205.00	176.00	3'381.00
9 ANNO		4'807.00			1'923.00	106.00	2'029.00
10 ANNO		2'884.00			1'154.00	63.00	1'217.00
11 ANNO		1'730.00			692.00	38.00	730.00
12 ANNO		1'038.00			415.00	23.00	438.00
13 ANNO		623.00			249.00	14.00	263.00
14 ANNO		374.00			150.00	8.00	158.00
15 ANNO		224.00			90.00	5.00	95.00
16 ANNO		134.00			54.00	3.00	57.00
17 ANNO		80.00			32.00	2.00	34.00
18 ANNO		48.00			19.00	1.00	20.00
19 ANNO		29.00			12.00	1.00	13.00
20 ANNO		17.00			7.00	0.00	7.00

MM 9318

Revisione Piano Regolatore di Lugano - Sezione di Brè

Tasso d'ammortamento 25% (tasso minimo LOC; tasso d'interesse 2.2%)

Credito di costruzione

ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHiesto	VALORE RESIDUO	TASSO AMM.	TASSO INT.	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	286'200.00		25.00	2.20	71'550.00	6'296.00	77'846.00
2 ANNO		214'650.00			53'663.00	4'722.00	58'385.00
3 ANNO		160'987.00			40'247.00	3'542.00	43'789.00
4 ANNO		120'740.00			30'185.00	2'656.00	32'841.00
5 ANNO		90'555.00			22'639.00	1'992.00	24'631.00
6 ANNO		67'916.00			16'979.00	1'494.00	18'473.00
7 ANNO		50'937.00			12'734.00	1'121.00	13'855.00
8 ANNO		38'203.00			9'551.00	840.00	10'391.00
9 ANNO		28'652.00			7'163.00	630.00	7'793.00
10 ANNO		21'489.00			5'372.00	473.00	5'845.00
11 ANNO		16'117.00			4'029.00	355.00	4'384.00
12 ANNO		12'088.00			3'022.00	266.00	3'288.00
13 ANNO		9'066.00			2'267.00	199.00	2'466.00
14 ANNO		6'799.00			1'700.00	150.00	1'850.00
15 ANNO		5'099.00			1'275.00	112.00	1'387.00
16 ANNO		3'824.00			956.00	84.00	1'040.00
17 ANNO		2'868.00			717.00	63.00	780.00
18 ANNO		2'151.00			538.00	47.00	585.00
19 ANNO		1'613.00			403.00	35.00	438.00
20 ANNO		1'210.00			303.00	27.00	330.00