

29 Marzo 2025



BRÈ

PIANO REGOLATORE

INFORMAZIONE

PUBBLICA

Filippo Lombardi

Città di Lugano - municipale

Andrea Felicioni

Città di Lugano - DPAM

Danilo Bolliger

Città di Lugano - DPAM

Sergio Rovelli

Pianificatore

Jurij Bardelli

Architetto

PLANIDEA SA

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

PLAN
■
IDEA

Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità



Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

INTRODUZIONE PREMESSA E OBIETTIVI

-> Informazione alla popolazione relativa alle aree a monte del nucleo (Ai Piani e Cranora)

Revisione PR avviata in parallelo all'elaborazione del Piano direttore comunale

Scopo: trovare una soluzione armoniosa e sostenibile dal punto di vista territoriale e paesaggistico per comparti che presentano conflitti e problematiche pianificatorie e di urbanizzazione

Obiettivi principali

- organizzazione razionale del territorio attraverso un contenimento della dispersione degli insediamenti
- valorizzazione degli spazi pubblici e di svago
- tutela dell'edificato storico esistente dei nuclei di Brè e Aldesago
- tutela e valorizzazione del paesaggio in genere, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare



Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

ISTORIATO

PARTECIPAZIONE PUBBLICA
12.04 al 10.11.2018

PIANO DI INDIRIZZO
01.07.2020

ESAME PRELIMINARE DT
08.02.2023

INFORMAZIONE PUBBLICA
16.02 al 18.03.2024

APPROFONDIMENTI
marzo-novembre 2024

PRESENTAZIONE ODIERNA
29.03.2025

PARTECIPAZIONE PUBBLICA (12.04 - 10.11.2018)

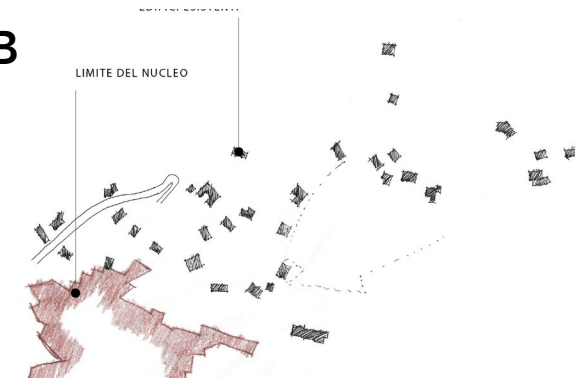
Urbanizzazione e sviluppo residenziale
secondo PR in vigore

SCENARIO A



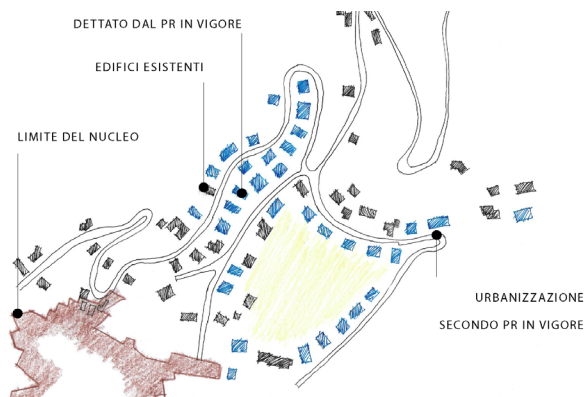
Mantenimento dello stato attuale
(stop all'urbanizzazione e allo sviluppo edilizio)

SCENARIO B



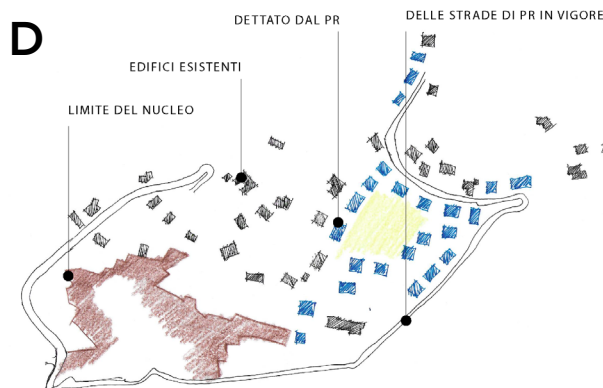
Urbanizzazione secondo PR in vigore
con riduzione del potenziale edificatorio

SCENARIO C



Urbanizzazione solo parziale
con riduzione del potenziale edificatorio

SCENARIO D



PIANO DI INDIRIZZO

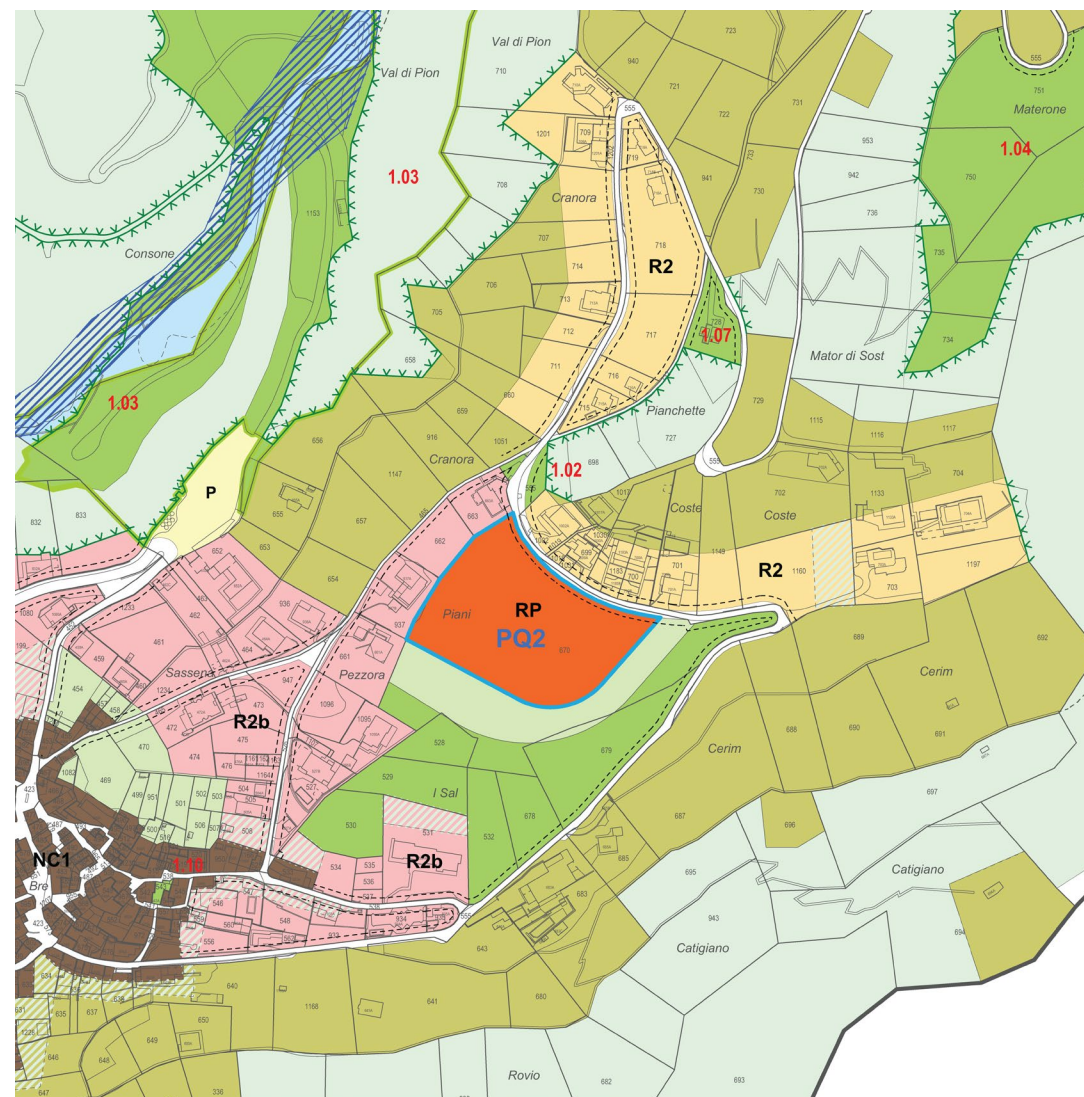
01.07.2020

SCENARIO D

La scelta dello **scenario D** è stata decisa in seguito alle osservazioni raccolte nell'ambito dell'ampio processo di partecipazione pubblica

La proposta dello **scenario D** ha definito:

- un ridimensionamento delle zone edificabili, per rapporto a quanto previsto dal PR in vigore
- una concentrazione dello sviluppo edilizio nell'area piana (PQ2) e conseguente non edificabilità del versante





Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

ESAME PRELIMINARE DT 08.02.2023

Comparto ai Piani - PQ2

- proposta in contrasto con le indicazioni ISOS
- quantità edificatorie ancora eccessive (conflitto con il paesaggio)
- impatto negativo del traffico di attraversamento del nucleo

Comparto Cranora

- proposta di stralcio della strada condivisa
- proposta di riduzione della zona edificabile condivisa
- indicazione di valutare il parziale mantenimento di potenziali edificatori qui piuttosto che ai Piani



Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

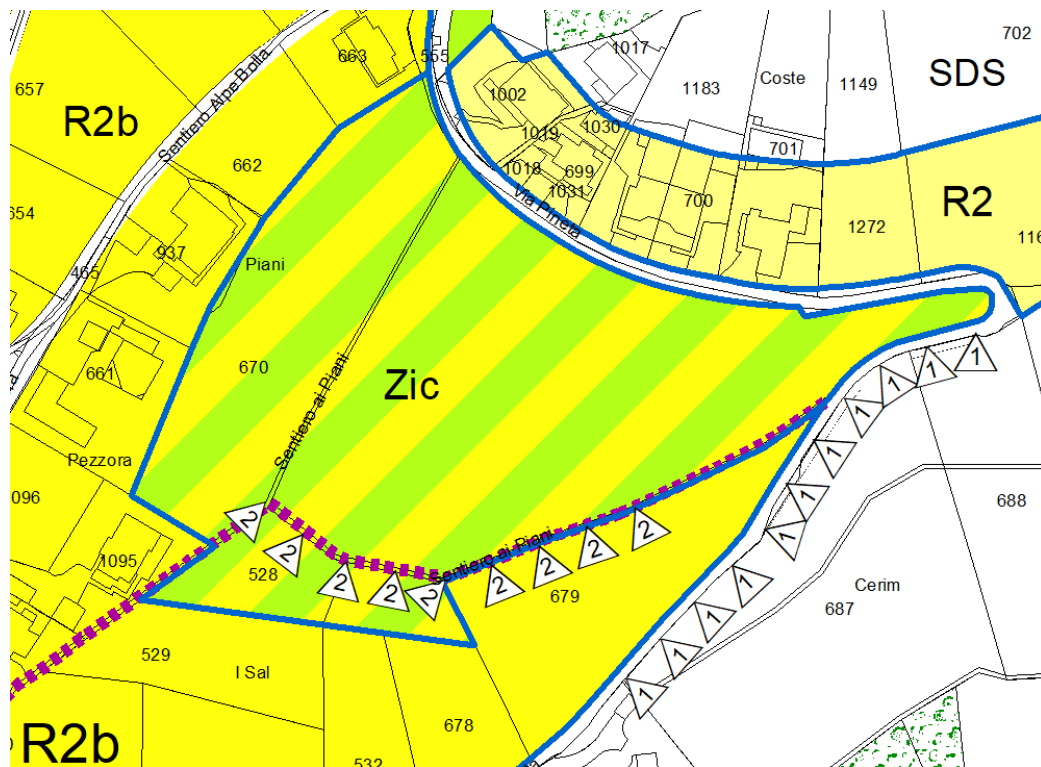
INFORMAZIONE PUBBLICA

16.02 - 18.03.2024

Comparti ai Piani - PQ2 e Cranora

- Critiche alla proposta di edificazione del comparto Ai Piani - PQ2
- Impatto sul paesaggio negativo
- Aumento del traffico generato
- Generale sostegno al principio di diminuire la zona edificabile
- Puntuali prese di posizione negative da parte di alcuni proprietari direttamente toccati

SENTENZA ZIC COMPARTO AI PIANI 14.11.2023



Procedura espropriativa per inserimento fondi in ZIC (1993)

- Sentenza TF 13.07.2023: ZIC equivalente a «non azzonamento»
-> atti rinviati al TrAmm per definire la sussistenza di circostanze particolari ed eccezionali per riconoscere un indennizzo espropriativo
- Sentenza TrAmm 14.11.2023:
-> nessun elemento per entrare in materia di indennizzo
- Valenza della sentenza limitata all'area ZIC

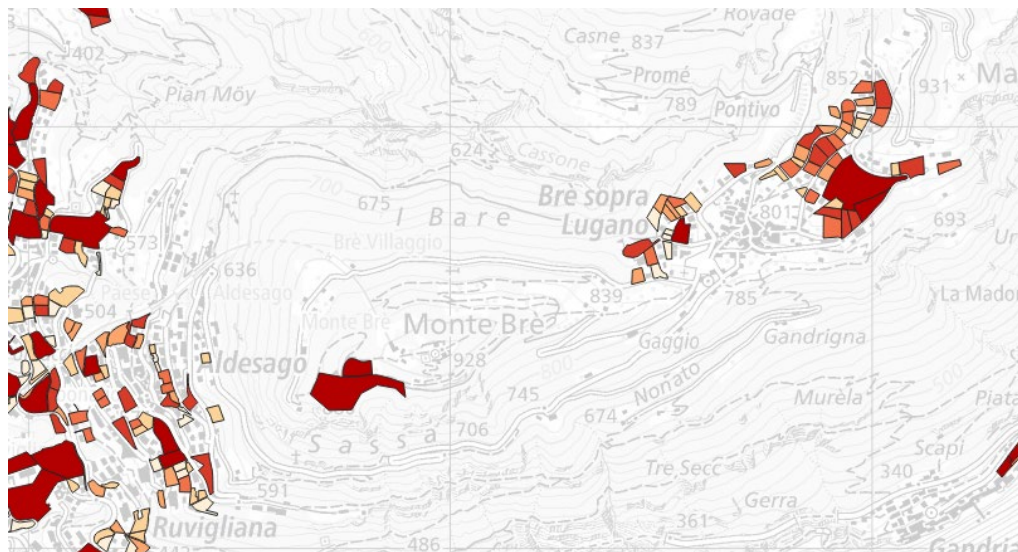


Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

DIMENSIONAMENTO

(secondo scheda R6 PD)
al 31.12.2023



Quartiere di Brè-Aldesago:
1'068 residenti e 120 posti di lavoro

Contenibilità teorica a saturazione:
ca. 1'600 residenti e 690 posti di lavoro

Riserve edificatorie +15 anni:
ca. +190 residenti e +90 posti di lavoro

Scenari di crescita +15 anni:
ca. +100 residenti e +30 posti di lavoro

**Dimensionamento indicativo delle riserve
edificatorie per i prossimi 15 anni: ca. 215%**

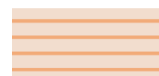
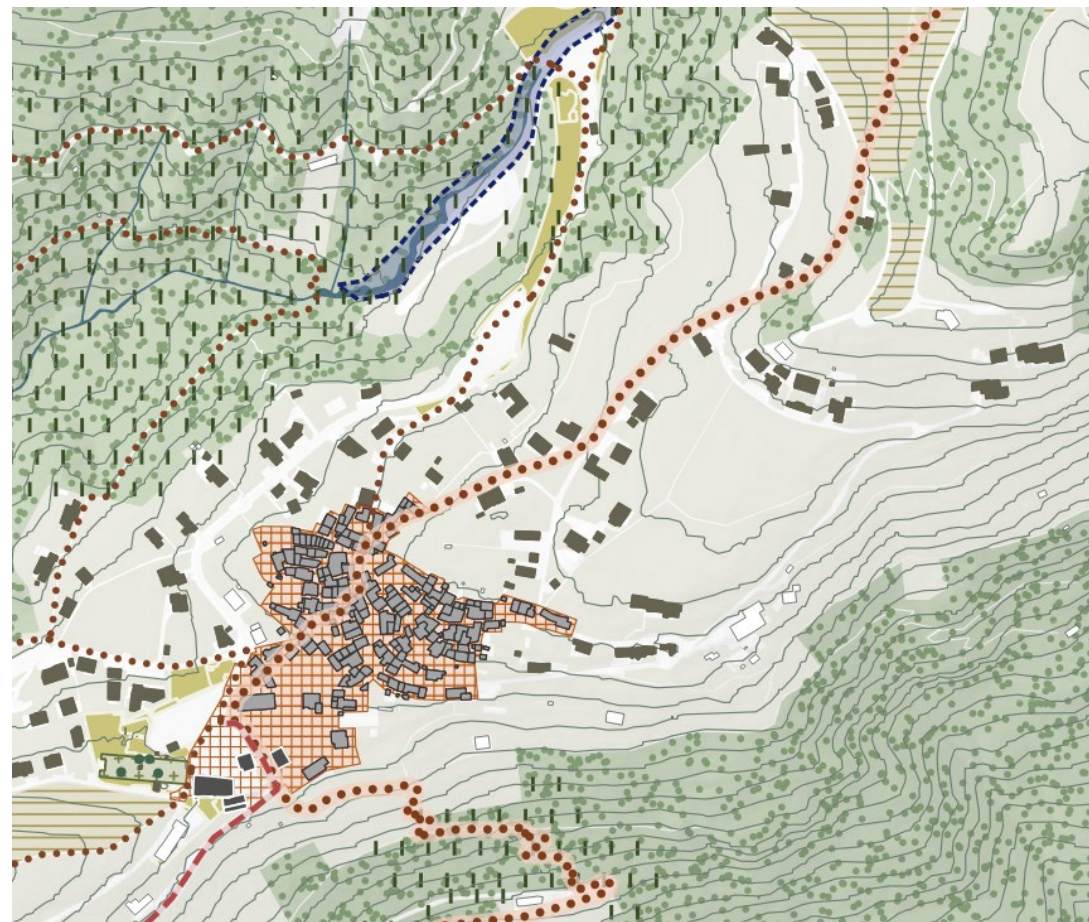
Dimensionamento indicativo Lugano: ca. 110%



Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

PDCom
24.10.2024



Nucleo storico



Centro civico



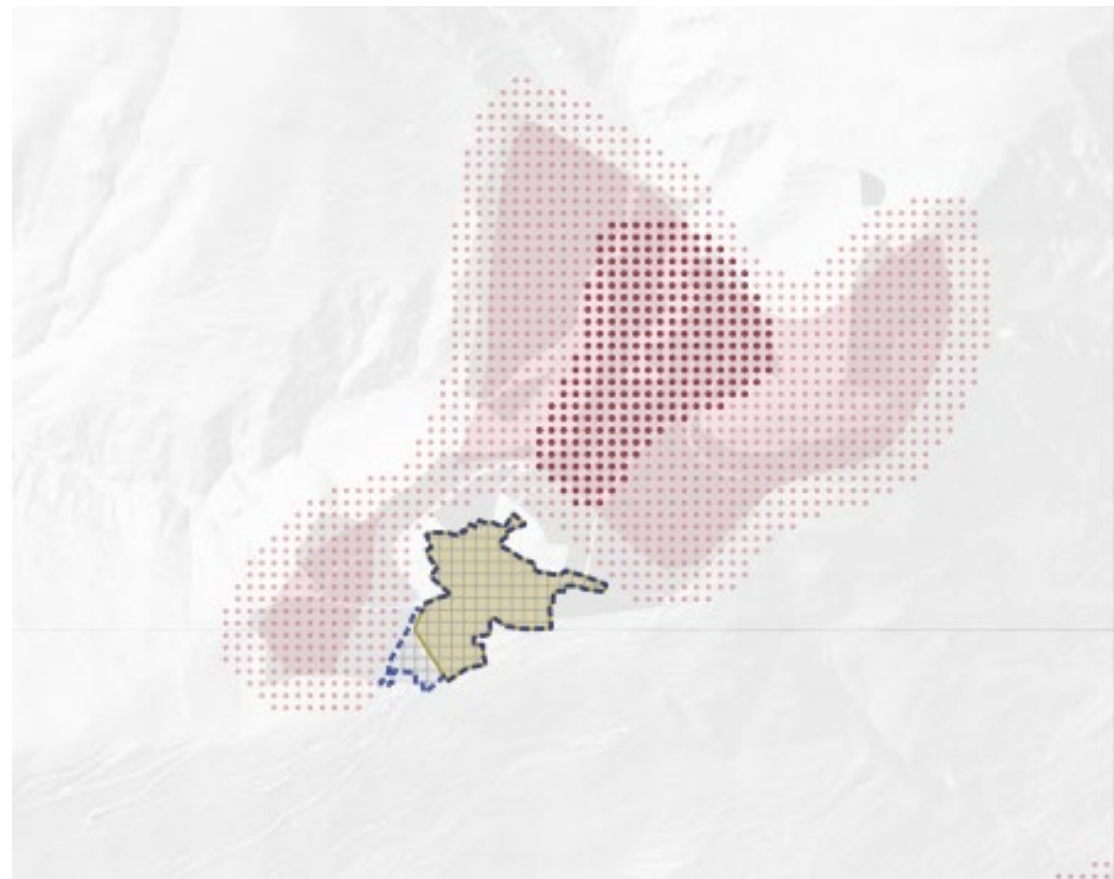
PDCom

24.10.2024

Indirizzi per i luoghi sensibili:

- Contenere o ridurre le riserve edificatorie
- Modificare le funzioni in modo da ridurre gli impatti negativi
- Salvaguardare e qualificare gli spazi pubblici
- Tutelare e valorizzare gli elementi e le funzioni naturali, nonché i pregi paesaggistici

- Particolare attenzione al comparto di Cranora: contesto paesaggistico e mancanza di urbanizzazione










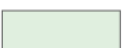

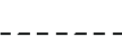
Luoghi sensibili

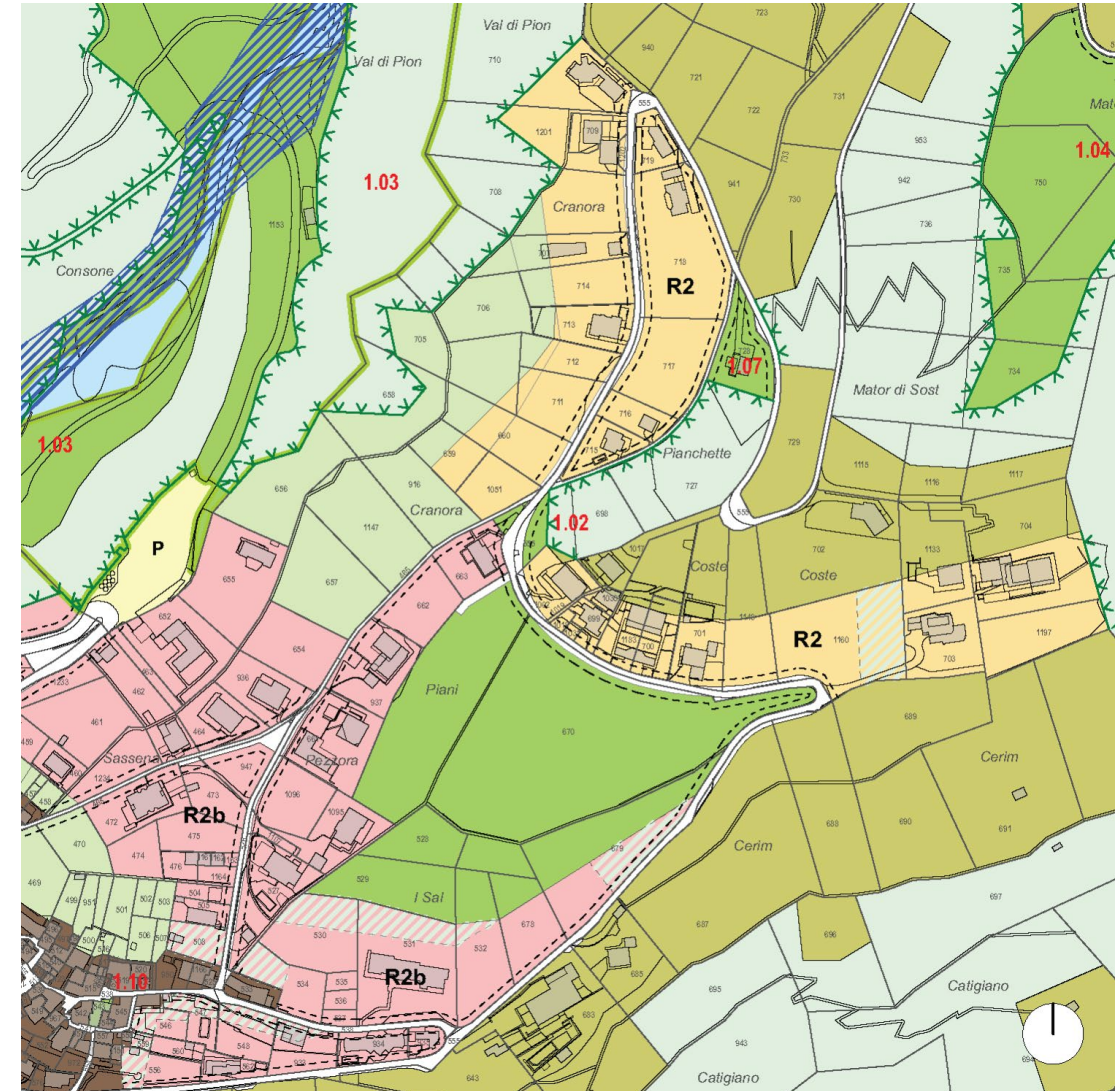


Luoghi molto sensibili

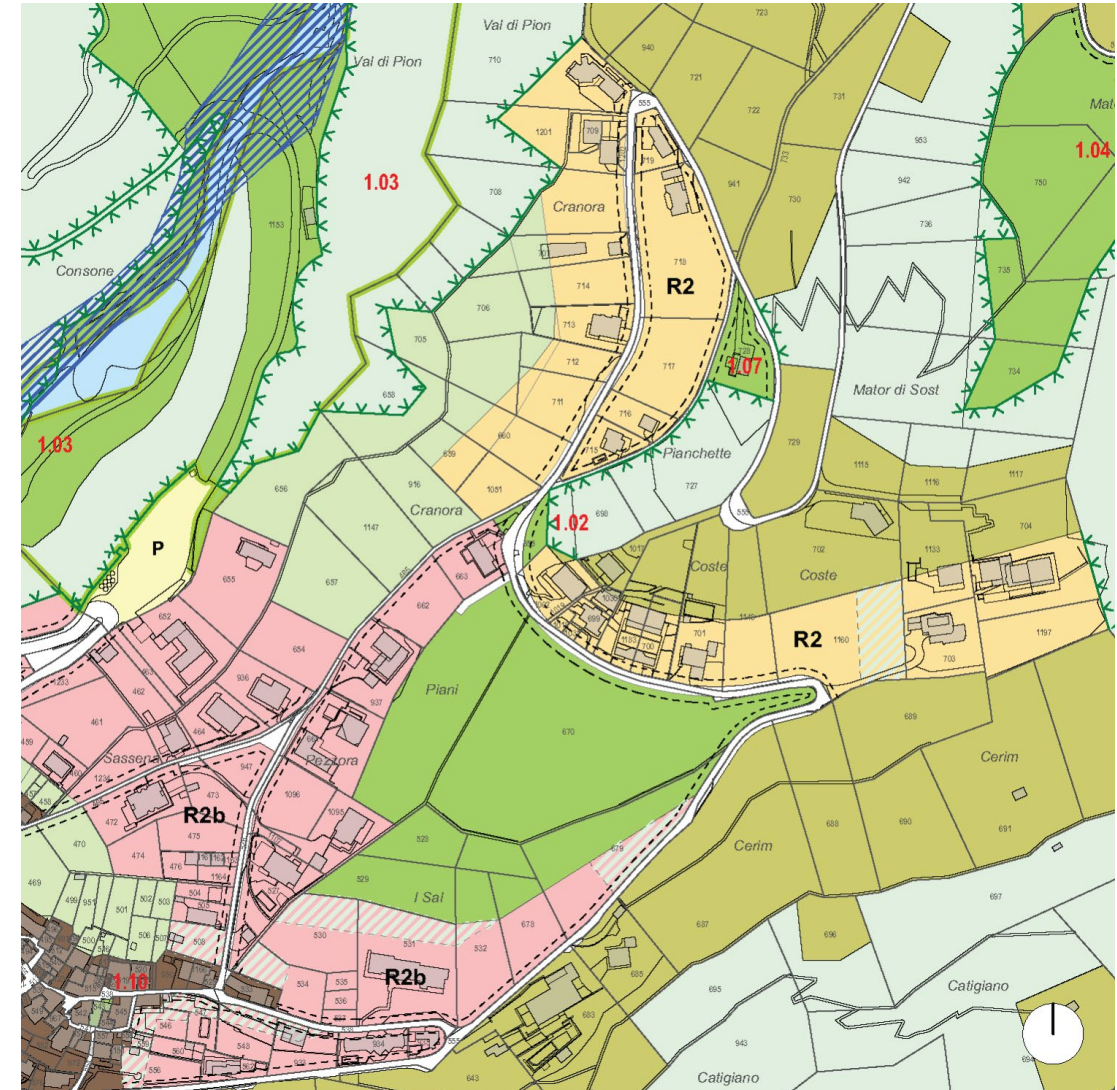


NUOVA PROPOSTA

-  R2 zona residenziale R2
-  R2b zona residenziale R2b
-  NC1 nucleo di Brè
-  AP zona per scopi pubblici
-  zona degli spazi liberi esclusiva
-  zona degli spazi liberi sovrapposta
-  AG altri terreni idonei all'agricoltura
-  zona forestale
-  limite forestale accertato a contatto con le zone edificabili
-  linea di arretramento

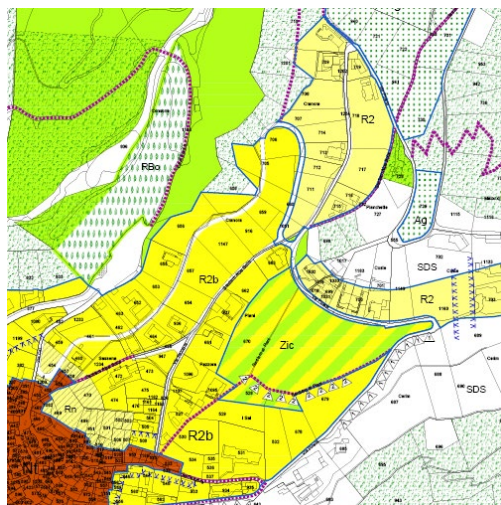


- Valorizzazione e mantenimento del carattere del paesaggio
- Rinuncia al vincolo di Piano di quartiere (PQ2) e sviluppo di un'ampia zona a scopi pubblici nel comparto Ai Piani
- Rivalutazione puntuale della precedente proposta di riduzione delle aree edificabili nel comparto Cranora
- Conferma dello stralcio del vincolo di strada
- Riduzione del potenziale edificatorio nei comparti non ancora urbanizzati

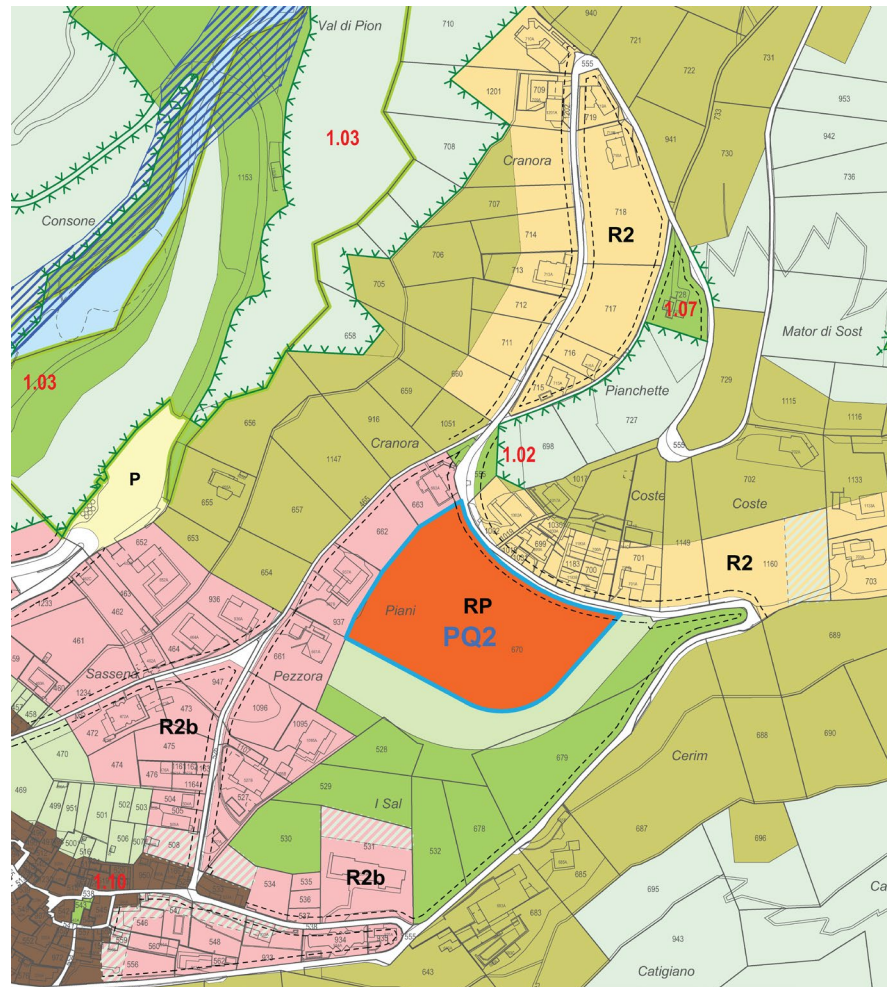




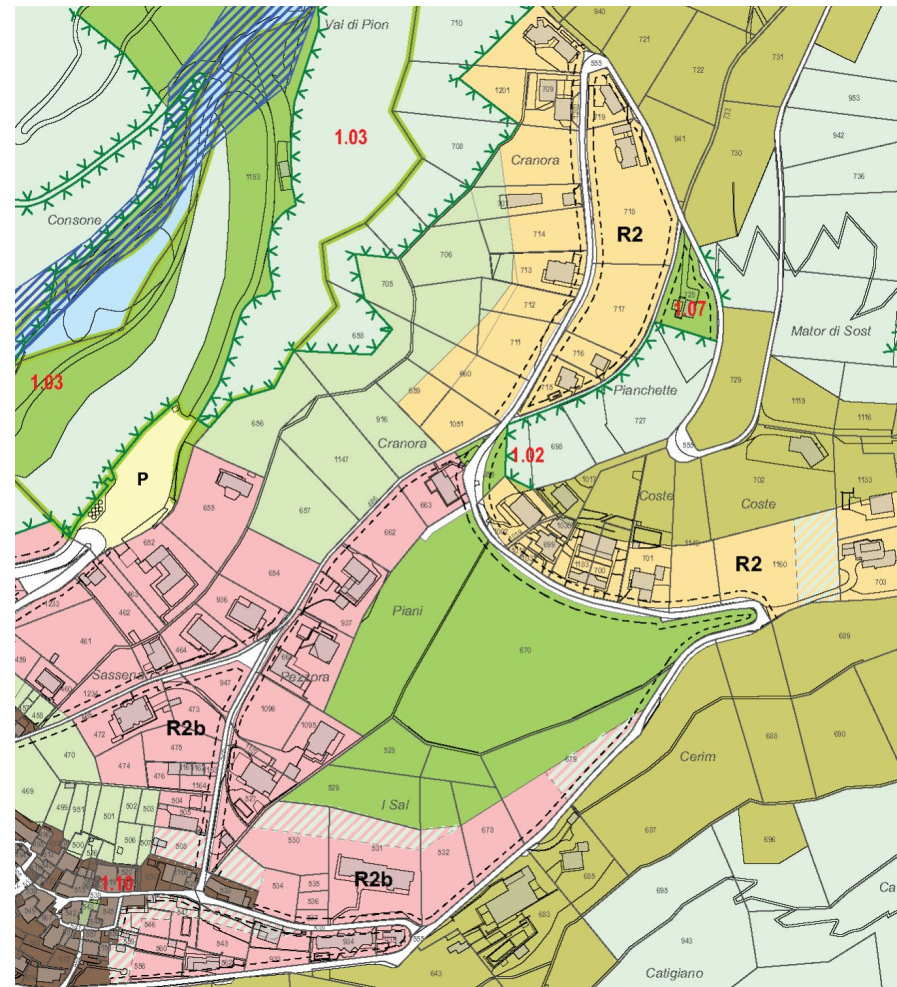
CONFRONTO TRA PIANO DI INDIRIZZO PR IN VIGORE NUOVA PROPOSTA



PR IN VIGORE



PIANO DI INDIRIZZO



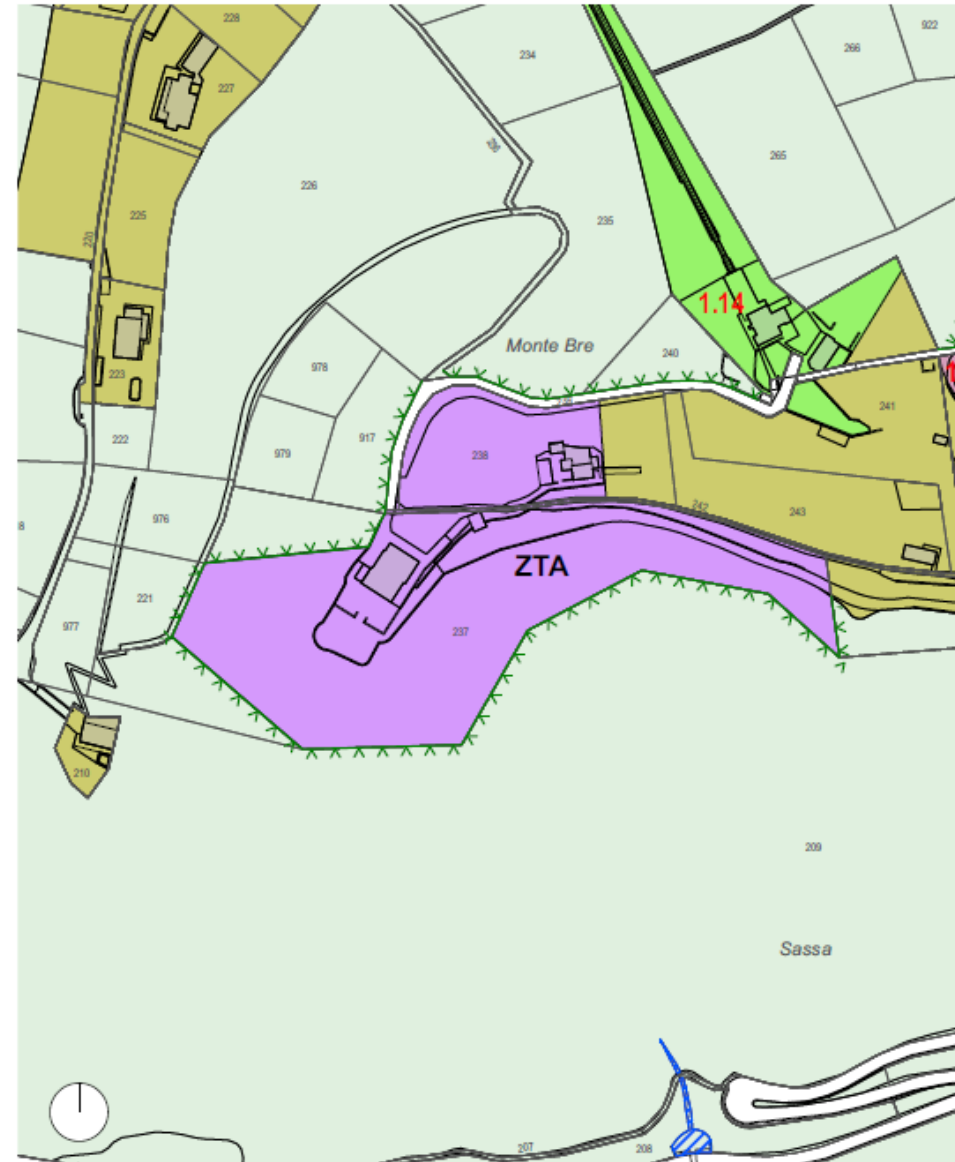
NUOVA PROPOSTA

COMPARTO VETTA – Piano d'indirizzo Zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA

- SUL max 5'000 mq
- Indice occupazione max: 20%
- altezza max: 9.5 m
- distanza minima da confine 4 m (parametro definito nel piano d'indirizzo)

PQ1 località Vetta Brè (requisiti e parametri rilevanti del complesso turistico)

- albergo di qualità corrispondente a quattro stelle SSA con 110 posti letto
- ristorante con almeno 120 posti
- bar ristoro con terrazza panoramica di almeno 120 posti

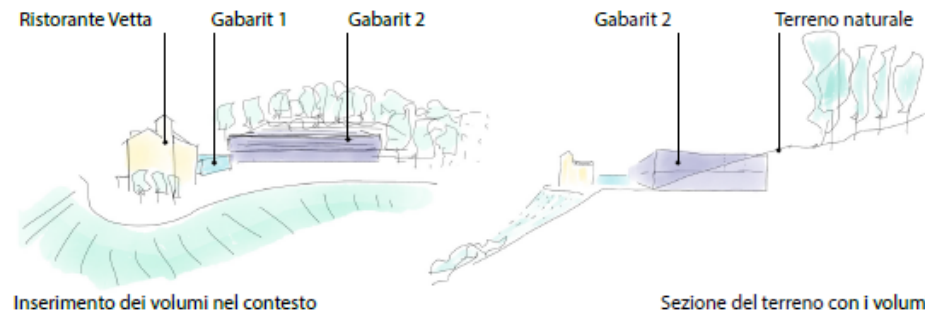
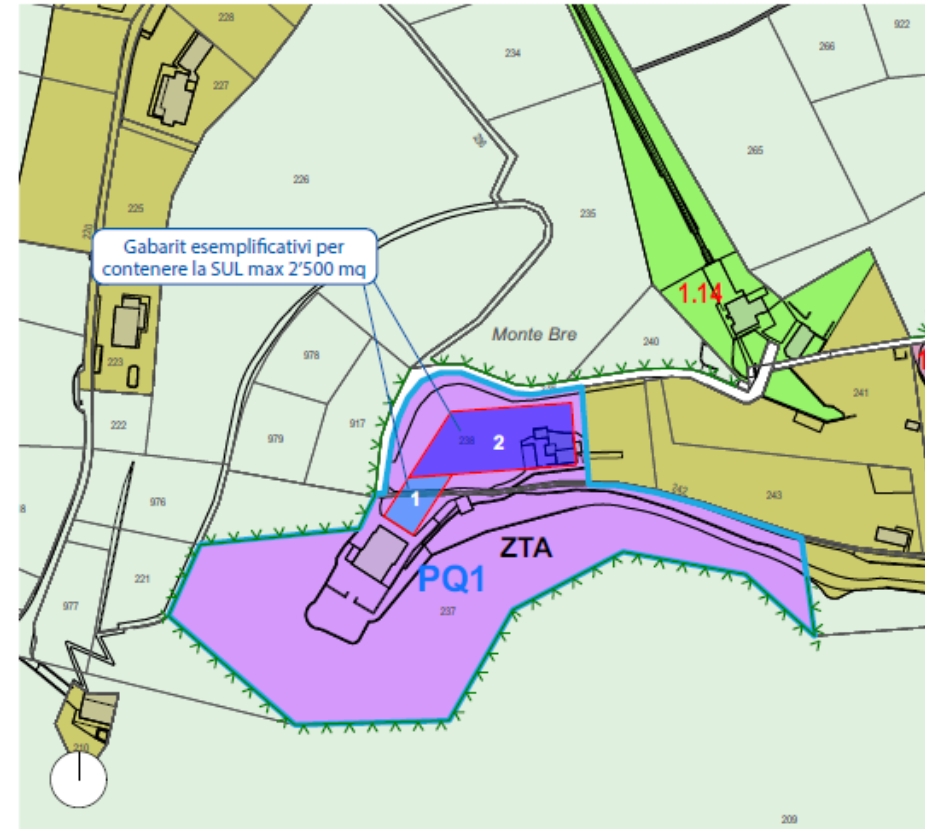


COMPARTO VETTA – Proposta aggiornata Zona turistico-alberghiera Vetta Brè ZTA

- SUL max 2'500 mq (comprensiva dell'edificio ristorante Vetta)
- Istituzione Bene culturale locale edificio ristorante Vetta

PQ1 località Vetta Brè

- Gabarit 1; SUL max 200 mq - H max 4.5 m dalla quota più bassa del terreno naturale
- Gabarit 2; SUL max 1'800 mq - H max 7.5 m dalla quota più bassa del terreno naturale
- L'assetto proposto permette l'inserimento dei due volumi in modo non invasivo e integrato con la morfologia del paesaggio
- Tetti verdi per mitigare ulteriormente l'impatto sul paesaggio





Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

PROSSIMI PASSI

PARTECIPAZIONE PUBBLICA
12.04 al 10.11.2018

PIANO DI INDIRIZZO
01.07.2020

ESAME PRELIMINARE DT
08.02.2023

INFORMAZIONE PUBBLICA
16.02 al 18.03.2024

APPROFONDIMENTI
marzo-novembre 2024

ALLESTIMENTO INCARTO PER ADOZIONE CC



Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità

PIANO REGOLATORE DI BRÈ
PRESENTAZIONE DEL 29.03.2025

Per maggiori informazioni:

**Città di Lugano
Divisione Pianificazione, Ambiente e Energia,
Mobilità**

Via della Posta 8
6900 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 77 11
conicittadini@lugano.ch
www.lugano.ch/conicittadini



PLANIDEA SA

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

PLAN
■
IDEA

**Grazie per
l'attenzione.
Arrivederci.**

Città di Lugano
Pianificazione, ambiente e
energia, mobilità