



COMUNE DI SORENGO

COMMISSIONE DI PR

RAPPORTO DELLA MINORANZA DELLA COMMISSIONE DI PR sul Messaggio Municipale No. 1213 Variante del Piano Regolatore comparto "La Cisterna"

Onorevole signora Presidente
Onorevoli signore e signori Consiglieri,

la minoranza della Commissione PR presenta il seguente rapporto:

I. Iter dei lavori commissionali

La Commissione PR si è riunita più volte, e meglio in data 21 febbraio, 13 marzo, 16 aprile, 26 aprile e 3 maggio 2018 per discutere il MM 1213 relativo alle proposte di variante di PR per il comparto Cisterna.

Durante le prime discussioni è emersa l'esigenza di ottenere dal Municipio informazioni complementari per il buon esito dell'esame commissionale; in sostanza la Commissione ha chiesto al Municipio di rispondere alle domande seguenti:

1. a chi spetta farsi carico del costo di costruzione del nuovo accesso al comparto B e della sistemazione (a giardino della scuola dell'infanzia) del terreno destinato ad essere dato in permuta al Comune?
2. la stradina attuale che costeggia il posteggio mapp 419 e la proprietà Santini / Bracelli (mapp. 415) e che, da vicolo Cisterna, dà accesso al giardino dell'asilo verrà eliminata; la normativa prospettata (comparto B, accessi e mobilità, secondo paragrafo, p. 3 di 4 della scheda grafica n. 6) non pare chiara sull'obbligo o meno di ripristinare tale accesso. Quali sono esattamente le aspettative del Comune quale ente pianificatore a questo riguardo?
3. la definizione della zona non contiene alcuna limitazione per quanto attiene alle attività che potrebbero produrre rumori molesti (ad es. scultura con mezzi meccanici); Quali sono esattamente le aspettative del Comune quale ente pianificatore a questo riguardo?
4. sottopasso FLP, a mezzo rampa: non si fa menzione dell'accesso per i portatori di handicap; non sarebbe auspicabile invece di prevedere una rampa, che potrebbe non servire, inserire un obbligo di garantire l'accesso ai portatori di handicap? Cosa sono esattamente le aspettative del Comune quale ente pianificatore a questo riguardo?
5. sentiero pedonale nel bosco (comparto A). Sono stati fatti approfondimenti concreti (a livello costruttivo e giuridico) quanto alla concreta attuazione della misura, affinché non rimanga lettera morta?
6. i 15 posteggi pubblici saranno a pagamento; chi percepisce i ricavi? a chi compete la manutenzione? quali sono esattamente le aspettative del Comune quale ente pianificatore a questo riguardo?
7. se tra il Comune e la proprietaria / il promotore sono stati conclusi accordi relativi all'operazione in esame, o se sono previsti accordi di tale genere, e se sì di quali accordi si tratta;
8. se una espropriazione del mapp. 419 in esecuzione dell'esistente vincolo AP / EP (posteggi) è stata valutata e se sì a quale prezzo tale espropriazione potrebbe aver luogo; se no, chiede comunque che il costo ipotetico dell'esproprio venga determinato; serve un calcolo motivato (la metodologia di calcolo deve risultare);

9. la commissione chiede di conoscere i motivi per i quali è stata proposta alla promotrice una permuta di terreni che coinvolge il parco dell'asilo (con conseguenti importanti inconvenienti) invece di mantenere l'accesso attuale con ev. miglirie dello stesso.

10. Nel corso d'una delle sedute commissionali, l'on. Rosa ha precisato che la nuova struttura non è destinata alla Compagnia Finzi-Pasca, come invece sembrava ad alcuni membri della Commissione. Data questa precisazione e visto il carattere puntuale della nuova pianificazione la Commissione chiede se il Municipio ha chiesto / ricevuto un business plan da parte della promotrice, volto a valutare la sostenibilità del progetto nel tempo.

Il Municipio ha puntualmente risposto alle domande della Commissione. Le risposte fornite dal Municipio verranno discusse nel seguito del presente rapporto.

La commissione ha inoltre chiesto al Municipio di fornirle documentazione ulteriore, ed in particolare:

11. ha chiesto al Municipio di fornire una planimetria dei comparti A e B (post-prospettata permuta), in formato A3, con le indicazioni precise della superficie in m2 di ogni comparto e sotto-comparto (B, A1, A2, A3, A4, compresa l'area boschiva), della SUL (in m2 e in percentuale) attribuita ad ogni comparto / sotto-comparto e una planimetria della stessa zona, riportante la situazione edificatoria attuale;

12. ha chiesto la modinatura della zona interessata, poi limitata alla posa di una modina indicante l'altezza massima prevista dalla variante;

13. ha chiesto una ipotesi di calcolo del prelievo del plus valore (cap. 9 del rapporto di pianificazione) con l'indicazione precisa delle modalità del calcolo medesimo, ritenendo che l'informazione - contrariamente a quanto indicato nel rapporto di pianificazione - abbia importanza per la decisione;

14. sbocco su via laghetto: ha chiesto che la compatibilità dell'accesso dal comparto B su via laghetto con le vigenti normative cantonali e del ramo (norme VSS) venga verificata già in sede di PR e non domanda in sede di PQ;

15. ha chiesto l'allestimento d'una tabella che elenchi in modo sistematico (a) le considerazioni contenute nell'esame preliminare del DT (b) la presa di posizione sintetica del municipio su ogni considerazione e (c) se la considerazione in questione è stata recepita o meno nel progetto sottoposto al CC, e se sì, in quale modo.

Il Municipio ha puntualmente fornito alla Commissione la documentazione richiesta, che verrà commentata e discussa nel seguito del presente rapporto.

La Commissione ha inoltre avuto modo di sentire l'on. Rosa, il pianificatore ing. Sergio Rovelli di Planidea SA e di effettuare un sopralluogo in presenza del promotore, sig. Mattia Ghiellini, che ha anche illustrato alla Commissione il suo business plan.

La Commissione ringrazia sentitamente tutti gli intervenuti per la fattiva collaborazione prestata.

II. Esito dei lavori commissionali

La minoranza della Commissione PR raccomanda al CC di **respingere** il MM 1213 per i seguenti motivi:

1. La prospettata modifica del PR non risponde all'interesse pubblico del Comune di Sorengo.

La pianificazione di una "zona artistico-culturale-ricreativa", che avviene in sostanza su richiesta di un privato investitore e promotore, non risponde all'interesse pubblico del Comune di Sorengo e della sua popolazione. La nuova zona porterà alla realizzazione anche di appartamenti per artisti e

studenti, per lo più attivi in scuole o istituti situati a Lugano o comunque fuori Sorengo, con conseguenti incidenze sul traffico. La pianificazione proposta sottovaluta il rischio di immissioni rumorose e di bisogni accresciuti di servizi erogati dal Comune che genererà senza contropartita effettiva in termini di gettito fiscale e con l'aggravante del rischio di dover anche sovvenzionare le attività in questione. Il Comune è già sede di tre istituti scolastici privati: a dimostrazione delle problematiche che ne possono derivare, il Comune ha espressamente previsto una loro limitazione nel PR attuale (art. 37 cpv. 1 NAPR Sorengo)¹.

Di fronte a tali problematiche, appare evidente che occorre privilegiare una soluzione che valorizzi tale comparto quale legame ideale tra i due insediamenti educativi del Comune, scuola dell'infanzia e scuola elementare, nonché le relazioni con gli impianti sportivi già esistenti e il centro CIC, formando tra tutti questi insediamenti pubblici un collegamento verde pregiatissimo e unico.

Lo sviluppo in corso del Comune, con le numerose costruzioni appena finite o in corso di ultimazione, specialmente con l'insediamento residenziale di Casarico porterà ad un sicuro aumento delle necessità di servizi pre-scolastici e scolastici (pre-asilo, struttura Agape, terza sezione dell'asilo, rifacimento e ampliamento della scuola elementare con nuova palestra). Privare il Comune di un'area ideale a tal fine è poco lungimirante.

Il posteggio (mapp 419) è indispensabile in un Comune nel quale mancano posteggi. Inoltre è idealmente situato nelle immediate vicinanze della scuola dell'infanzia, del centro CIC, del campo sportivo e della fermata della FLP.

La minoranza della Commissione ritiene che la prevista pianificazione sia sorda alle vere esigenze del Comune e abbracci acriticamente i progetti della promotrice, che saranno fonte di gravi inconvenienti, paragonabili a quelli che hanno condotto il Comune a limitare l'insediamento di nuovi istituti scolastici sul suo territorio.

Inoltre, come verrà specificato al punto seguente, la nuova pianificazione non si fonda su alcuna seria analisi del fabbisogno effettivo del previsto contenuto della nuova zona.

2. L'istituzione d'una zona artistico-culturale-ricreativa è un'avventura, fondata su una definizione ambigua e basi economiche incerte.

La normativa vigente fornisce² una lista esemplificativa delle zone che il PR deve delimitare e codifica gli usi ammessi in ciascuna di esse. Il Comune non ha ritenuto, nella variante sottoposta al CC, di applicare una delle zone definite dalla LST, ma ha scelto una definizione propria instaurando una "zona artistico-culturale-ricreativa".

Questa scelta determina purtroppo una grave incertezza quanto agli usi ammissibili nella zona in questione, che non sono codificati in alcuna base legale. Inoltre, il Comune non definisce direttamente nella nuova scheda 6 i contenuti ammissibili nei settori A1 e A2 della prevista "zona artistico-culturale-ricreativa", ma lo fa rinviando alle attività contemplate dall'art. 2 cpv. 2 della Legge sul sostegno alla cultura. Tali attività comprendono, come anche precisa il MM in esame, *"segnatamente le scienze umane, le arti plastiche, le arti visive e le arti applicate, la musica e l'insegnamento musicale, le arti sceniche, le opere multimediali, la cultura popolare nelle sue svariate manifestazioni, così come la cultura scientifica e in particolare il rapporto fra scienza e società"*.

Il modo di procedere scelto dal Comune solleva due importanti problemi: da un lato, la perdita di controllo sulla pianificazione comunale che, in futuro, dipenderà dalle sorti d'una legge cantonale che potrebbe essere modificata senza che il Comune abbia la possibilità d'intervenire e dall'altro, l'indeterminatezza degli usi ammessi nei comparti A1 e A2, visto che la Legge sul sostegno alla cultura persegue scopi totalmente estranei alla strutturazione dell'uso ammissibile del suolo e inoltre,

¹ Art. 37 cpv. 1 NAPR Sorengo: sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove scuole, salvo quelle già esistenti segnate sul piano (Leonardo da Vinci mapp. No. 59, Franklin College mapp. No. 260-273, Scuola Parsifal mapp. No. 399)

² Art. 20 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e art. 27 del relativo regolamento

usando l'avverbio "segnatamente", la norma cui la scheda 6 fa riferimento offre una lista di attività puramente esemplificativa e non esaustiva.

Inoltre, per il comparto A2, la scheda 6 affida al Municipio la facoltà di concedere deroghe per le "attività che si scostano manifestamente da quelle sopra citate", senza ulteriori precisazioni quanto alle condizioni cui l'esercizio di tale facoltà è assoggettato. Sul punto il MM (p. 9) spiega che il Municipio può concedere deroghe di volta in volta per spettacoli aperti al pubblico, ad es. per concerti di Ticino musica, ma non spiega quali possano essere le "attività che si scostano manifestamente da quelle sopra citate" per le quali deroghe sono possibili.

La minoranza della Commissione ritiene in primo luogo che l'indeterminatezza delle attività ammissibili rappresenti una grave incognita per il Comune: i riferimenti lusinghieri alla Cultura dispensati nel MM mascherano in verità irrimediabili incertezze pianificatorie che non sono accettabili. La prevista pianificazione è quindi una rischiosa avventura, che non permette di capire sin da oggi quali saranno i futuri usi ammissibili dell'area in questione.

La minoranza della Commissione ritiene inoltre che i criteri per la concessione di eventuali deroghe devono essere menzionati nel PR, onde evitare che il rischio di mancato successo dell'iniziativa proposta dalla promotrice venga in definitiva sopportato dalla comunità. Infatti, senza la previsione dei lineamenti cui attenersi per una possibile deroga, si aprono le porte anche a soluzioni che potrebbero portare nel tempo ad uno snaturamento imprevedibile di tutta la nuova pianificazione.

Inoltre, nel MM in esame a p. 9, il Municipio indica che nel settore A1 sono esclusi la residenza e/o il pernottamento sistematico: una affermazione all'apparenza molto chiara ma che non trova alcun riscontro nella scheda sottoposta all'approvazione del CC. La minoranza della Commissione ritiene che tale limitazione andrebbe inserita nella scheda 6 *expressis verbis*.

Infine, la minoranza della Commissione lamenta che il Municipio non si sia chinato sulle pertinenti osservazioni preliminari formulate dal Dipartimento del territorio nel suo esame preliminare (p. 4) circa l'analisi delle volumetrie concesse in relazione alle necessità oggettive della zona. Infatti il Municipio non ha dato seguito all'invito espresso dal Dipartimento del territorio di precisare e approfondire i nuovi contenuti e le nuove funzioni del comparto A, anche in relazione all'effettivo fabbisogno di spazi e al loro dimensionamento. Salvo qualche generica affermazione sulla mancanza di spazi per attività culturali espressa nel MM in esame a p. 5 e 6, e il riferimento ad espressioni (non vincolanti) di un interesse da parte di potenziali utilizzatori, non vi è alcuna seria e oggettiva analisi o valutazione del contenuto di quanto si va pianificando.

Neppure dal punto di vista finanziario, il Comune ha preteso dalla promotrice un business plan degno di questo nome.

La minoranza della Commissione ritiene pertanto che la nuova pianificazione poggi su basi economiche incerte.

3. I volumi concessi per le costruzioni prospettate sul mapp. 75 sono eccessivi e non si inseriscono armoniosamente nel paesaggio e contribuiscono a svilire il territorio.

La legge sullo sviluppo territoriale istituisce il principio generale secondo il quale gli interventi edilizi devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa e precisa nel suo regolamento che l'inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l'intervento *si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi*.

In risposta al quesito 11, il Municipio ha fornito alla Commissione una planimetria riportante i dati aggregati degli aumenti edificatori istituiti dalla nuova pianificazione, che si allega al presente rapporto. La nuova pianificazione aumenta la utile lorda (SUL) di dieci volte, passando dagli attuali 450 mq a complessivi 4487 mq.

La minoranza della Commissione ritiene che moltiplicare per 10 la capacità edificatoria in una zona attualmente pressoché libera da costruzioni e immersa nel verde, concedendo a tal fine una

massiccia volumetria (comparto A1, altezza 10 metri, facciate di 40 metri) è assolutamente inammissibile.

Come già ricordato al punto precedente, il Municipio non ha precisato e approfondito i nuovi contenuti e le nuove funzioni del comparto A, anche in relazione all'effettivo fabbisogno di spazi e al loro dimensionamento, come chiesto dal Dipartimento del Territorio in sede di esame preliminare.

Ne discende che il Comune concede un massiccio aumento delle potenzialità edificatorie (dieci volte) senza verificare se tale aumento sia sorretto da una comprovata necessità oggettiva. Ciò facendo, permette una futura edificazione che non si pone in alcuna relazione qualificante con il contesto del Colle in cui si inserisce, alterando pesantemente il paesaggio attuale, compromettendone gravemente e irrimediabilmente le qualità tipologiche e morfologiche attuali e svilendo tutta la zona.

La minoranza della Commissione ritiene che la nuova pianificazione non risponda, anzi sia contraria, ai principi posti dal diritto federale (LPT) e dal diritto cantonale codificati all'art. 1 LST, quali la promozione dell'uso misurato del suolo, dello sviluppo sostenibile e di insediamenti di qualità, garantendo adeguate premesse alle attività economiche, l'individuazione di soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente, e la valorizzazione del paesaggio quale bene comune.

Infine, appare alquanto singolare la considerazione espressa dal Municipio a p. 6, penultimo paragrafo del MM in esame, laddove da un lato definisce provvida l'assenza di sfruttamento edificatorio da parte del Credit Suisse e ora concede possibilità ancora maggiori di quanto allora (anni '70) era possibile.

4. Gli accessi sono gravemente problematici, sia da via Laghetto e che dal sottopasso ferroviario, la prevista pianificazione non li risolve, anzi contribuisce ad acuirli.

Il diritto federale (art. 19 cpv. 1 LPT) stabilisce che un comparto urbanizzato deve disporre d'un accesso sufficiente. Tale esigenza si riallaccia a considerazioni di polizia del traffico, sanitaria e del fuoco. Si deve inoltre garantire ai mezzi di soccorso la possibilità di accedere liberamente al fondo. La sufficienza dell'accesso deve essere valutata tenendo conto dell'utilizzazione prevista, segnatamente, in questo caso, delle vastissime possibilità edificatorie che si intendono dare al comparto interessato e alle altre circostanze concrete, quali le attività ammesse e la presenza di persone, anche in numero elevato e concentrate in spazi ristretti (albergo, ateliers, sala per ripetizioni).

Il Comune intende risolvere l'accesso ai comparti A e B, da via Laghetto, con la creazione d'un nuovo accesso su detta via attraverso quello che ora è il parco dell'asilo; il Comune ritiene che il sacrificio d'una parte del parco dell'asilo (complessivamente mq 334, risposta Municipio al quesito 9) sia adeguatamente compensata dalla permuta d'una parte del mapp. 419.

Per l'accesso al comparto A, il Comune non prevede interventi specifici rispetto alla situazione attuale caratterizzata, per l'accesso pedonale, da uno stretto sottopasso con ripidi scalini e, per l'accesso veicolare, da un passaggio a livello chiuso, salvo genericamente prevedere che devono essere realizzate delle rampe d'accesso pedonale (anticipando tra le righe che però non si potranno realizzare conformemente alla normativa in materia, cf. MM p. 8).

La minoranza della Commissione ritiene che l'aumento massiccio delle possibilità edificatorie del comparto A evidenzia ancora più marcatamente la mancanza d'un accesso sufficiente a tale comparto e rende inaccettabile la prevista nuova pianificazione, che non risolve in alcun modo il problema, anzi lo acuisce.

La minoranza della Commissione ritiene che il nuovo accesso al comparto B, reso possibile solo con un sacrificio di una parte del giardino dell'asilo di proprietà comunale, con la creazione d'un nuovo accesso su via Laghetto a pochi metri da quello esistente e con la soppressione dell'attuale sentiero che collega il parco dell'asilo con Vicolo Cisterna costeggiando la proprietà Santini / Bracelli, non risponde all'interesse pubblico comunale.

Vero è che il sentiero di accesso verrà sostituito, ma da un accesso che verrà definito ulteriormente non dal Comune ma dalla promotrice “come meglio crede” (risposta Municipio al quesito 2), e del quale, oggi, nulla si sa. Inoltre la prevista permuta avviene non solo con sacrificio d’una parte del parco dell’asilo ma anche, come si dirà al punto 6 sotto, a discapito degli interessi finanziari del Comune.

In tale ambito, anche il mancato allargamento di vicolo Cisterna, nella seconda parte laddove confina col mapp. 419 (e corrisponde al mapp. 32), è difficilmente comprensibile in questa fase.

5. L’abbandono del vincolo posteggio sul mapp 419 e il suo inserimento in zona residenziale rappresentano una vera incoerenza, e sono motivati essenzialmente da ragioni economiche proprie alla società promotrice.

Come evidenziato in numerosi interventi in Consiglio comunale, e da ultimo nell’ambito della discussione del credito per il Nuovo Centro Civico, a Sorengo mancano posteggi. La nuova pianificazione è totalmente indifferente a questa esigenza. Invece di valutare un esproprio per pubbliche finalità, che potrebbe – a prima vista – avvenire ad un prezzo ragionevole (tra CHF 300’000 e CHF 550’000), onde assicurare un futuro sviluppo dell’asilo e posteggi sufficienti per il Comune, la nuova pianificazione asseconda acriticamente le esigenze economiche della promotrice.

Infatti, anche il Dipartimento del territorio, nell’esame preliminare del 2 dicembre 2016, p. 5, rilevava la carente motivazione della decisione municipale su questi precisi punti. Tale criticità non è stata né motivata in modo comprensibile per chi scrive (MM p. 7 in mezzo) né, purtroppo, risolta né nel MM ora all’esame né nel rapporto di pianificazione.

La minoranza della Commissione ritiene che la nuova pianificazione laddove abbandona il vincolo di posteggio pubblico e inserisce il mapp. 419 in zona residenziale rappresenta una incoerenza che non merita di essere approvata.

6. La prevista permuta terreni avviene a discapito del Comune ed è motivata esclusivamente da ragioni economiche proprie alla società promotrice.

Sulla base delle informazioni fornite dal Municipio alla Commissione in risposta al quesito 9, il Comune cede alla promotrice complessivamente 347 mq, provenienti dal parco dell’asilo (mq 334) e dal vicolo Cisterna (mq 13), che saranno tutti edificabili secondo i nuovi parametri di pianificazione, quindi anche la nuova strada di accesso di accesso disporrà di indici edificatori completi! Di regola, le strade non hanno indici edificatori.

La promotrice cede al Comune 283 mq provenienti dal mapp. 419 (attuale posteggio) che verranno conglobati nel parco dell’asilo, mantenendo però il diritto di costruire sotto tale area e mq 210 provenienti dal sentiero Cisterna, in tutto 493 mq.

Ora, la disproporzione a favore della promotrice e a discapito del Comune appare, anche agli occhi più ingenui, evidente: non solo la promotrice riceve più terreno edificabile di quanto non ne ceda, ma rifilando al Comune il sentiero in zona boschiva, che non ha nessun valore, risparmia sui costi di manutenzione. Inoltre mantiene, sull’area del mapp. 419 ceduta al Comune, il diritto di costruire (in sotterraneo) sino a confine.

Ciliegina sulla torta: i costi di sistemazione dell’area del mapp 419 data in permuta al Comune saranno assunti dal Comune stesso.

7. L’argomento dell’apertura al pubblico d’una parte del sedime è specioso, essendo in verità una necessità per la promotrice, vista la prevista attività del ristorante.

L'argomento del MM (p. 8) circa il pregio attribuito alla nuova pianificazione di restituire buona parte del comparto alla fruizione pubblica è risibile e specioso. Andando oltre le mere apparenze, si vede bene che non vi è alcuna seria e concreta fruizione pubblica a favore della popolazione: il settore A4 è un settore discosto del comparto, mentre per i settori A2 (attività artistiche) e A3 (esercizio pubblico), l'accesso del pubblico è necessario non tanto per la popolazione quanto piuttosto per la realizzazione degli scopi della promotrice.

Anzi, la fruizione pubblica risulta diminuita in maniera molto sensibile per il comparto B: taglio d'una parte del parco dell'asilo, soppressione del sentiero tra vicolo Cisterna e il parco dell'asilo che verrà sostituito da un accesso che la promotrice potrà realizzare come meglio crede.

La minoranza della Commissione PR invita pertanto al CC a voler **respingere** il MM 1213 del 15 novembre 2017 denominato Variante del Piano Regolatore comparto "La Cisterna"

Con stima.

Per la minoranza della Commissione di PR

f.to: on. Claudio Simonetti
on. Alessandro Fumasoli

Sorengo, 17 maggio 2018

Allegati:

- Riassunto planimetrico indici pianificatori