

## ESTRATTO DAL VERBALE

5

3. **MM no 47/18** **Adozione della variante di piano regolatore denominata "Comparto Morosini"**

### **Airaldi**

La CECC si è riunita più volte e il 29 novembre 2018 è stato organizzato un incontro con il pianificatore e il progettista, destinato a tutti i Consiglieri comunali.

Si tratta di un MM importantissimo e difficile da analizzare, che ha comportato un grosso lavoro per la commissione.

Lo statuto dell'Associazione Italiana di Lugano per gli Anziani (AILA) indica che *"L'Associazione ha per scopo l'assistenza agli anziani, ai malati e agli infermi bisognosi d'aiuto. Essa informa la sua opera ai sentimenti della fraternità umana e cristiana, senza discriminazione etnica, confessionale e politica. L'Associazione non persegue scopo di lucro."*

E' un progetto valido con una soluzione ottimale. C'è un parco che si estende su 13'000 mq. Sulla parte edificabile del sedime al mappale no 269 dovrebbe sorgere una residenza per persone anziane autosufficienti con appartamenti a pigione moderata.

Con le normative attualmente in vigore in questo comparto potrebbero potenzialmente essere edificati abitazioni, alberghi, ristoranti, stabili commerciali e amministrativi, artigianali mediamente molesti, potrebbe addirittura insediarsi un garage o una carrozzeria. Sarebbe un peccato avere questi contenuti in un sedime immediatamente adiacente al Parco Morosini.

La CECC propone un emendamento, per garantire una superficie tra il 20 e il 30% da destinare a servizi di sostegno alla residenza del parco, con contenuti didattici, cultura li e ricreativi, con la possibilità di avere un piccolo chiosco/bar, privilegiando il loro posizionamento al piano terra.

E' sicuramente un miglioramento rispetto alla situazione attuale.

Questi spazi saranno a disposizione della popolazione di Vezia con il parco Morosini.

Il parco potrà rivivere, costituendo un punto d' incontro intergenerazionale.

E' prevista una struttura a carattere sociale, con una mensa o un ristorante, che potranno essere utilizzati dagli anziani del Paese, prolungando così la possibilità di rimanere a casa loro.

I proprietari dovranno rinunciare agli insediamenti attuali elencati in precedenza, e riceveranno come compensazione un aumento degli indici edificatori.

La CECC ritiene che sia una soluzione bilanciata e accettabile. AILA, dopo essere stata interpellata in merito, tramite lo scritto che è stato inviato a tutti i Consiglieri comunali, conferma la disponibilità di principio di dare la priorità agli anziani residenti nel Comune di Vezia, nell'assegnazione degli alloggi.

Si è voluto anche comprendere il significato dei concetti "persone anziane", "autosufficienti" e "pensione moderata" (n.d.r.: vedi rapporto CECC). Si chiede di integrare queste precisazioni nel capitolo 5.4 del rapporto di pianificazione.

Auspica che, per il bene del Comune, il Municipio continui a mantenere un buon dialogo con il Consiglio comunale, però con delle tempistiche migliori rispetto a quelle finora adottate, che hanno costretto le commissioni a lavorare in un ristretto limite di tempo.

La CECC invita pertanto ad adottare la variante, con l'emendamento proposto, che è già stato accettato dal Municipio, con delle piccole modifiche.

### **Bazzi Pedrazzini**

Il rapporto della CPCC è precedente alla proposta di emendamento presentata.

Questa proposta di emendamento è giunta a pochissimi giorni dalla seduta. Inoltre il Municipio ha caricato nell'area riserva a un testo che non rispecchia esattamente quello formulato dalla CECC.

Ritiene che questa procedura non rispetti le disposizioni vigenti in materia.

Ciò significa che, qualsiasi sarà la decisione del Consiglio comunale, potrebbe essere oggetto di ricorso, che avrebbe un'eventuale possibilità di venire accolto.

Quindi, prima di presentare il rapporto della CPCC, è importante chiarire questa questione.

### **Cazzaniga**

Chiede alla collega Bazzi Pedrazzini se questa procedura non rientra nella LOC e potrebbe essere oggetto di ricorso.

### **Bazzi Pedrazzini**

Se l'emendamento si fosse limitato a quanto proposto dalla CECC nel suo rapporto si poteva entrare in materia e procedere alla votazione.

Il problema sorge dal fatto che il Municipio, a pochi giorni dalla seduta, ha modificato leggermente il testo della CECC.

### **Presidente**

Innanzitutto bisogna stabilire se si tratta di un emendamento marginale o sostanziale. Siamo in presenza di un emendamento proposto dalla CECC che il Municipio ha cambiato leggermente. Se non si tratta di una modifica sostanziale il Consiglio comunale può procedere seduta stante, attraverso delle votazioni per eventuali, senza il rischio di ricorsi.

### **Bazzi Pedrazzini**

Ritiene che si tratta di un emendamento sostanziale.

## **Segretario**

Non sempre è semplice stabilire se si tratta di un emendamento marginale o sostanziale. Nel caso concreto il

Municipio, dopo aver sentito il pianificatore, ha effettuato una piccola modifica all'emendamento proposto dalla

CECC, dal quale non si scosta molto.

A suo parere non si tratta di un emendamento sostanziale.

Per evitare qualsiasi problema ed essere chiari è opportuno votare per eventuali tutte le proposte.

## **Presidente**

Chiede alla CECC se è d'accordo con la modifica del Municipio, che è leggermente diversa.

## **Crivelli**

La CECC ha formulato una proposta di emendamento che si può votare senza alcun problema.

Ha dei dubbi sulla correttezza della proposta formulata dal Municipio; a meno che la CECC sia d'accordo a farla propria.

## **Zanetti**

La proposta del Municipio non può essere considerata un emendamento sostanziale.

L'Esecutivo ha seguito il suggerimento della CECC, chiedendo anche il parere dei proprietari del sedime e del pianificatore. Seguendo il consiglio del pianificatore è stato meglio specificato il concetto, inserendo "residenza primaria" in vece di "appartamenti".

Si tratta di una piccola differenza, non sostanziale.

## **Cazzaniga**

È importante stabilire se questo modo di procedere è legale.

Sindaco

È stata cancellata unicamente la frase "istituti a carattere sociale".

## **Airaldi**

Nell'emendamento del Municipio è stato anche inserito "residenza primaria".

Presidente

"Residenza primaria" è una precisazione, non è un emendamento sostanziale, quindi può essere votato in questa seduta.

## **Collura**

Si chiede se il Municipio può modificare un messaggio prima della seduta del Legislativo.

Proporre degli emendamenti è una prerogativa delle commissioni e dei Consiglieri comunali.

## **Segretario**

Il Municipio ha fatto solamente una precisazione

## **Collura**

Non si tratta di una precisazione ma di un emendamento.

**Crivelli**

In veste di Consigliere comunale propone un emendamento, facendo sua la proposta del Municipio (n.d.r.: la modifica in oggetto è stata caricata nell'area riservata al CC il 10 dicembre 2018, informando via e-mail tutti i Consiglieri comunali).

## **Cazzaniga**

Prima di procedere con la votazione desidera fare una premessa, che probabilmente è condivisa da buona parte dei Consiglieri comunali.

Ritiene che il Municipio, prima di presentare un MM di questo peso, avrebbe dovuto approfondire l'argomento con AILA ed effettuare più incontri con le commissioni e i presidenti dei partiti, in modo da ottenere una pianificazione condivisa.

Come già puntualizzato dalla collega Airaldi, spesso le commissioni, che non sono composte da professionisti, si trovano a lavorare in un ristretto limite di tempo, su argomenti difficili.

Presume che per la variante "Comparto Morosini" siano state inoltrate delle osservazioni da parte della popolazione, probabilmente anche critiche.

Occorre operare tutti assieme, per rendere più semplici le procedure.

È stanco di lavorare così, dove pochi giorni prima della seduta, arrivano delle modifiche e delle lettere d'intento.

Con questo sistema è difficile adottare una decisione, infatti non sa ancora cosa votare.

Non si tratta di una responsabilità solo del Municipio, ma si ritiene responsabile anche lui, perché probabilmente a volte, non affronta abbastanza seriamente determinati temi che sono estremamente complicati.

Questo deve far riflettere.

## **Bazzi Pedrazzini**

Per quanto riguarda il rapporto della CPCC, prende inizialmente la parola, per poi lasciarla su successiva al suo correlatore.

La commissione ha cercato di prescindere dall'aspetto architettonico, da chi fossero i promotori e dai ritorni economici e sociali. Ha però verificato se la proposta contenuta nel MM, che comporta un'importante modifica del PR in una zona pregiata, fosse giustificata ai fini di ottenere un beneficio per tutta la popolazione e il territorio stesso.

Il MM motiva il raddoppio delle potenzialità edificatorie, appellandosi alla Legge federale sulla pianificazione del territorio, che effettivamente promuove i progetti che densificano i comparti urbani. Ciò è corretto, ma esistono delle altre disposizioni da tenere in considerazione, che riguardano l'insediamento di spazi verdi e alberati, di piste ciclabili, di spazi per la mobilità pedonale, in modo da evitare la frammentazione del territorio.

L'unico comparto rimasto a Vezia che collega a livello di ecosistema la zona di San Martino al piano, è quello di Villa Negrone.

Non mette in dubbio la bontà del progetto, ma il Comune di Vezia non essendo un contraente non dispone del peso necessario per vincolare contrattualmente quanto desidererebbe ottenere da questa operazione.

Per tali motivi, non per sfiducia nei confronti di AILA, la CPCC ritiene che il prezzo da pagare per la variante in oggetto sia eccessivo, invita pertanto a respingerla. Lascia la parola al collega

## **D.Joss**

Parlerà più tardi.

## **Vismara**

Prende spunto dall'intervento del collega Cazzaniga, per chiarire la sua posizione nei confronti del MM in esame. Nella politica Svizzera si lavora sempre di più per cercare consensi sui vari dossier, sia a livello federale che a livello cantonale, per non rischiare di fallire. Un esempio è la riforma fiscale e del sistema pensionistico.

Anche nel suo piccolo, il Comune di Vezia, ha dei temi importanti in cui è fondamentale trovare un consenso, parlando con le persone e ascoltando i gruppi.

Se non si agisce in questo modo si rischia, come nel caso in oggetto, di organizzare una serata venerdì 30 novembre 2018 alle 17.00, poco prima della seduta del CC, dove molti non hanno potuto partecipare, per cercare in qualche modo di "mettere una pezza" alla situazione che è venuta a crearsi.

Anche la lettera d'intenti dell'AILA, che apprezza molto, non ha alcuna valenza giuridica e non fornisce alcuna garanzia.

L'emendamento proposto crea inoltre tutta una serie di problemi e di discussioni.

Rimane in sospeso la questione dell'equità di trattamento tra tutti i privati. Se in futuro, con un altro Consiglio comunale e un altro Municipio, con delle sensibilità diverse, dovesse giungere una proposta analoga, come verrebbe trattata?

Questa variante avrebbe potuto essere studiata molto meglio. Il progetto è bellissimo di tutto rispetto, ma in futuro questi dossier dovrebbero essere affrontati diversamente.

Comprende la frustrazione del collega Cazzaniga, nel vedere un progetto così bello, compromesso dal tipo di procedura adottata.

Rimane il rammarico che non si sia riusciti a comunicare meglio con un Consiglio comunale così competente, in modo da sistemare tutti i problemi prima della seduta di questa sera.

Si asterrà, perché non trova giusto respingere questa bella iniziativa, ma non si sente di appoggiare un MM incompleto.

## **Crivelli**

Effettivamente, come è stato anche affermato nel rapporto della CECC, i tempi erano piuttosto stretti.

Invita il Municipio, in futuro, a presentare i **MM** con il dovuto anticipo, informando preliminarmente il Consiglio comunale, in modo da evitare le difficoltà che sono emerse su questo oggetto.

La CECC ha esaminato approfonditamente il progetto, cercando qua e là eventuali falle che potesse andare a discapito della popolazione.

Ricorda che si tratta di una proprietà privata, quindi proporre delle limitazioni tramite degli emendamenti e convincere il proprietario ad accettarli è già un successo.

Ha interpellato i responsabili cantonali delle case per anziani e delle case protette, i quali sostengono che la priorità di ammissione è basata soprattutto sulla reale necessità dell'anziano, ed in particolare tiene conto della situazione economica e dello stato di salute. Quindi questo sarà sicuramente il criterio di scelta per le ammissioni.

**AILA** ha presentato una dichiarazione d'intenti, che sicuramente ha un certo valore. Si tratta di un'associazione che opera sul territorio da cinquant'anni a favore della popolazione anziana; può quindi essere considerato un partner affidabile, degno di fiducia.

La proprietaria, a compensazione dell'aumento degli indici, rinuncia a costruire degli insediamenti di tipo artigianale e commerciale. Gli emendamenti della CECC vincolano ancora di più la destinazione del fondo.

Da un bilancio dei vantaggi e degli svantaggi generati dal progetto, risulta che lo stesso è nettamente favorevole al Comune.

Il parco Morosini, oggi poco utilizzato, potrà rivivere non solo a favore delle persone anziane ma anche per tutta la popolazione di Vezia.

Storni

In generale tutti ritengono che sia un bel progetto.

Sarebbe peccato rinunciare a tutto perché ci sono diaframi politici tra Municipio e Consiglio comunale.

La lettera d'intenti, anche se non ha un valore giuridico, è stata presentata da un'Associazione e, con uno statuto valido, quindi ha un certo peso.

## **Piva**

C'è stato uno scambio di corrispondenza, dove il Municipio ha proposto una modifica al **MM** già inoltrato.

Effettivamente è una procedura un po' anomala, ma si trattava di precisare alcuni punti.

Il fatto che il Consigliere comunale Crivelli abbia fatto questa proposta risolve il problema.

Per questo lo ringrazia.

Per quanto riguarda la tempistica, il Municipio quando ha pronto un oggetto lo sottopone al Legislativo, entro termini stabiliti, tramite **MM**.

Il Consiglio comunale è un Parlamento, dove si discute dei vari argomenti e si adottano le decisioni che vengono ritenute più opportune.

In merito all'intervento del Consigliere comunale Cazzaniga, fa notare che nella Costituzione federale e cantonale è contemplata la separazione dei poteri. Se Esecutivo e Legislativo lavorano assieme su tutto, viene meno il ruolo del Consiglio comunale che dovrebbe controllare il Municipio.

### **Daldini**

In altri comuni vi è un approccio diverso e il Municipio dialoga regolarmente con i capi gruppo. Voterà comunque il MM perché ci crede.

### **Valli**

Non condivide l'intervento del Vice Sindaco Piva. Vi sono dei MM particolarmente delicati, che comportano delle decisioni importanti e necessitano di più tempo, per eseguire un esame approfondito. Questo è già stato ribadito tante volte.

Comprende tutti i dubbi che sono emersi, ma chiede di avere un po' di coraggio e sostenere questo progetto che corrisponde ad un bisogno concreto. Il nostro Comune necessita infatti di appartamenti destinati a persone anziane, strutture di cui tutto il Sottoceneri è sottodotato. Sprecare questa occasione sarebbe veramente un peccato.

9

Invita però il Municipio, in futuro, a coinvolgere maggiormente il Legislativo.

### **Daldini**

In generale non è molto d'accordo sulle scelte pianificatorie effettuate dal Municipio.

Ma nel caso concreto bisogna avere coraggio e accettare un progetto valido.

Occorre avere una visione, Vezia potrebbe diventare un quartiere intergenerazionale, adottando una pianificazione che porta veramente dei contenuti, dove i giovani aiutano le persone anziane. Questo è un marketing territoriale molto interessante, che potrebbe attirare nuovi abitanti, creando nel contempo una zona dove insediare dei commerci di prossimità.

Ci sono stati grossi dibattiti all'interno del gruppo **PLR**, questo è il bello della democrazia. Invita a sostenere il **MM**.

### **Presidente**

Si deve quindi votare su tre versioni. Chiede alla CECC se intende mantenere la sua proposta. Airaldi

La CECC fa propria la proposta di Crivelli, che comprende la piccola modifica di testo effettuata dal Municipio (n.d.r. gli altri membri della CECC non hanno espresso alcun parere contrario, quindi si ritiene che siano tutti d'accordo).

### **Presidente**

Formalmente sono rimaste due proposte: quella contenuta nel **MM** originale e quella del Consigliere comuna le Crivelli, perché la CECC ha ritirato il suo emendamento. Occorre votare per eventuali, andando per esclusione

### **Segretario**

Consiglia di votare per eventuali tutte e tre le proposte, per mettersi al riparo in caso di eventuali ricorsi: **il MM**, l'emendamento proposto dalla CECC, e quello proposto dal CC Crivelli

### **Sampietro**

Scioglie la sua riserva. Si è discusso parecchio su questo argomento, ma non è ancora in chiaro su cosa deve votare.

### **Presidente**

In sostanza, la CECC ha proposto un emendamento, che il Municipio ha accettato, modificandolo leggermente per renderlo più consono al Regolamento, inserendo il concetto di residenza primaria invece di appartamenti. Questa modifica effettivamente è arrivata un po' tardi.

A questo punto abbiamo tre proposte: **il MM**, l'emendamento proposto dalla CECC, l'emendamento proposto da Crivelli, che in pratica riprende quello del Municipio. Si deve quindi votare per eventuali.

### **Segretario**

Si procede scartando sempre l'ultima; quella che rimane viene poi rivotata.

### **Viri Alessandro**

Chiede se non bisogna votare anche il rapporto negativo della CPCC.

### **Presidente**

Alla fine, quando rimane la versione che viene accettata.

Segretario

Il rapporto negativo invita a respingere il MM. Chi non è d'accordo con la variante potrà votare contro la versione che rimane.

### **Crivelli**

Considerato che la CECC ha ritirato il proprio emendamento, per evitare confusione, sarebbe opportuno votare solamente il MM e la sua proposta.

### **Segretario**

Sarebbe meglio votare le tre versioni.



## **Presidente**

Visto che a verbale figurerà che la CECC ha integrato nel suo emendamento le modifiche del Municipio, rimangono solo due proposte: il MM originale e l'emendamento di Crivelli.

Si procede alla votazione per eventuali.

a) Il **MM**, nella sua versione originale ottiene **0 voti**;

b) la proposta di Crivelli, che ha fatto suo l'emendamento del Municipio, ottiene **16 voti**;

La proposta a) viene scartata e la b), che la Presidente legge nella sua versione integrale, rimessa in votazione viene approvata con **16 voti favorevoli, 0 contrari, 9 astenuti.**

Si procede alla votazione finale dell'intero dispositivo.

## **Il Messaggio è accolto con:**

**16 voti favorevoli**

**2 contrari**

**7 astenuti**

