

Rapporto della Commissione della gestione sul MM 10/2013 aggiuntivo al MM 5/2012 accompagnante la richiesta di adozione del Piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairelletto e delle varianti di Piano regolatore connesse

Signora Presidente
Signore Consigliere comunali
Signori Consiglieri comunali

La Commissione della gestione ha letto attentamente il MM. Considerata la sua complessità e importanza ha richiesto un incontro con l'on Sindaco F. Giacomazzi per approfondire alcune tematiche specifiche.

Premessa:

L'adozione del Piano particolareggiato Piana – Caminada – Cairelletto, permetterebbe la realizzazione di un progetto incisivo per il nostro paese in particolare per l'impatto paesaggistico e la sua urbanizzazione che ne verrebbero notevolmente migliorati e arricchiti.

Dopo un primo attento esame la commissione si è riunita quindi in un secondo tempo con l'on Sindaco per chiarire diversi aspetti ritenuti cruciali per la valutazione del MM.

All'on Sindaco sono stati posti diversi quesiti. I principali:

Ricorsi pendenti per gli espropri a livello cantonale

Gli indennizzi proposti dal cantone per le superfici espropriate (2'644mq confinanti con l'attuale strada cantonale) passibili di ulteriori importanti aumenti qualora il Tribunale espropriativo dovesse accogliere i ricorsi dei proprietari interessati, sono interamente a suo carico.

Accettazione del progetto da parte dei principali proprietari

L'on. Sindaco giudica che il rischio di eventuali ricorsi sia medio-basso e comunque non tale da pregiudicare il progetto dal punto di vista costi, pur considerando che un proprietario ha segnalato la sua attuale opposizione.

Impatto ambientale

E' stato allestito un rapporto dettagliato, anche per esigenze legali che richiedono uno studio approfondito per progetti che prevedono almeno 300 posteggi (nel nostro caso 800). L'on. Sindaco spiega che in questo caso l' impatto ambientale non sarà necessariamente maggiore rispetto alle possibilità di costruzione attuale, che verranno maggiorate unicamente dello 0.25% degli indici ma che sicuramente ci sarà la possibilità di ordinare e coordinare il tutto più efficacemente tenendo anche ben presente la mobilità lenta e mezzi pubblici (bus, tram).

Modalità previste per i contributi di miglioria per le opere previste

Per le opere di urbanizzazione primarie i contributi di miglioria previsti variano dal 30% al 60%. Il loro esatto ammontare verrà fissato dal CC con la delibera dei relativi crediti.

Valutazioni:

La realizzazione completa del piano potrà avvenire sull'arco di 10/15 anni e il Municipio, come da messaggio, ritiene di poter sopportare l'onere d'investimento di circa 12 mio, di cui 5,6 mio già approvati dal CC in precedenti sedute nel 2011. Ciò corrisponde ad un volume medio di investimento annuo di poco inferiore al milione.

Al comune sono di spettanza gli oneri di gestione del parco pubblico, delle aree pubbliche di nuova edificazione (strade, marciapiedi e posteggi) oltre al peso degli ammortamenti (e degli eventuali interessi passivi) sull'onere netto d'investimento residuo a carico del comune.

In parte si tratta d'investimenti che andrebbero comunque sostenuti in altre forme, anche in caso di edificazione nel rispetto dell'attuale PR, il cui esatto ammontare è difficilmente quantificabile perché sarebbe soggetto ad una nuova pianificazione.

Il Piano Particolareggiato, forzatamente per la sua peculiarità, presenta, nonostante l'accurata pianificazione, delle incognite finanziarie. Tuttavia, la Commissione ritiene che l'obiettivo solidità del comune ci permetta di raccogliere questa importante sfida.

Vista l'importanza urbanistica e paesaggistica del piano, riteniamo che tutti i punti sottoposti dal messaggio siano adeguati e quindi la Commissione della gestione vi invita pertanto a voler deliberare .

1. È adottato il nuovo piano particolareggiato Piana – Caminada – Cairelletto e precisamente dei seguenti documenti:
 - Piano di edificabilità 1:500;
 - Piano del traffico 1:500;
 - Piano di assetto delle aree aperte 1:500;
 - Norme di attuazione.
2. Il Municipio è autorizzato ad aderir alla procedura di permuta generale ai sensi dell'art. 83a LRPT per l'attuazione del piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairelletto.
3. È adottata la variante di PR che prevede la nuova Zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere e relativa norma di attuazione art. 36bis.
4. È approvata la proposta di permuta di circa 3'000 mq dei mappali 299 e 712 di proprietà del Comune con circa 3'000 mq del mappale 301 di proprietà di Pier Felice Barchi.
5. È adottata la variante che prevede l'allargamento delle linee d'arretramento relative alla rotonda "Gerre".
6. È abrogata la pianificazione vigente relativa al comparto Piana-Caminada-Cairelletto.
7. È abrogato l'art. 13 NAPR "Piano di quartiere facoltativo".

Per la Commissione della Gestione:

Anna Bettelini



Pepita Vera Conforti



Monica Maestri Crivelli



Giovanni Scolari



Mauro Regazzoni



Manno, 10 ottobre 2013