

Messaggio municipale 1/2015 accompagnante la richiesta di un credito di fr. 260'000 per l'aggiornamento del Piano regolatore

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consiglieri comunali,

Il Piano regolatore di Manno è stato approvato dal Consiglio di Stato l'11 agosto 1982. Nel corso degli anni sono state apportate diverse modifiche puntuali, sia a livello di piani grafici (piano delle zone, piano del traffico) che a livello di Norme d'attuazione. Di fatto però la versione attuale riprende in modo quasi integrale gli indirizzi pianificatori originali che hanno permesso di gestire e pianificare in modo soddisfacente il territorio comunale.

Al di là di alcune varianti puntuali, negli scorsi anni sono stati avviati alcuni progetti pianificatori di più ampia portata. Si cita in particolare lo studio per la riqualifica urbanistica del comparto della zona industriale a sud dello svincolo autostradale, in relazione all'inserimento nell'area FFS Cargo dell'officina tram/treno connessa e attribuzione di parte dell'area ferroviaria alla Zona industriale, studio pianificatorio che è portato avanti in collaborazione con il Comune di Bioggio, con le FFS e con il Cantone, sulla base di una specifica convenzione tra le parti, stipulata nel novembre 2011.

Accanto a quest'importante e sostanzioso studio pianificatorio, segnaliamo che il Municipio, nel 2013 ha fatto elaborare alcune varianti minori, trasmesse per l'esame preliminare al Dipartimento del territorio il 24 ottobre 2013. Le varianti in questione concernono le seguenti modifiche:

- nuova regolamentazione della zona NT "nucleo di tamponamento", sulla base dei risultati del concorso svolto in collaborazione con la Fondazione Diamante per l'inserimento nel comparto "Bellavista" del laboratorio protetto e per l'edificazione dei terreni di proprietà del comune più a sud; la nuova regolamentazione concerne anche alcuni fondi privati già edificati e il mapp. 12 sopra l'autosilo, l'unico ancora ineditato, di proprietà del Comune;
- introduzione di due vincoli a favore del Comune per la formazione di spazi pedonali più ampi e da riqualificare attorno all'incrocio Suglio, in corrispondenza degli stabili Insema e della stazione di trasformazione AIL/FFS/Alpiq;
- attribuzione dei mapp.i 394, 397 e 718 parziale da zona per attrezzature d'interesse pubblico (AP 10 "Area di gioco e di svago per tutte le età) a zona edificabile R2, quale premessa per una permuta con i proprietari di un fondo contiguo alla zona di svago di Giova, così da poter ampliare la stessa area.

Il 10 dicembre scorso il Dipartimento del territorio ha formulato il proprio preavviso favorevole e le stesse sono state messe in consultazione pubblica a partire dal 23 febbraio scorso. Al termine della consultazione il Municipio provvederà ad esaminare le eventuali osservazioni formulate dai privati e a licenziare il messaggio municipale, in modo che le varianti potranno essere sottoposte al Consiglio comunale entro l'estate, al più tardi all'inizio dell'autunno.

Accanto all'obbligo di adeguare gli strumenti pianificatori alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale e di introdurre le modifiche richieste in applicazione di leggi, disposizioni, direttive e pianificazioni d'ordine superiore, federali e cantonali, nel frattempo entrate in vigore, l'aggiornamento del PR di Manno si rende necessario per tradurre in disposizioni pianificatorie e normative urbanistiche i nuovi concetti di sviluppo territoriale qualitativo che si stanno affermando e sempre più richiesti dalla popolazione, come pure per far fronte a temi e situazioni più specifici che si presentano nella prassi quotidiana di applicazione delle norme pianificatorie vigenti.

In merito alle singole modifiche del PR che il Municipio intende adottare segnaliamo quanto segue.

Zona industriale Suglio-Gerre-Violino

Le zone industriali del Piano del Vedeggio stanno conoscendo un forte sviluppo edilizio con conseguente trasformazione del tipo di attività e di contenuti: da tradizionali zone industriali, destinate esclusivamente alla produzione, si stanno trasformando in aree lavorative miste, in cui convivono produzione, servizi, commercio e altre attività (si pensi alla presenza a Manno della SUPSI e di centri di ricerca). L'assetto urbanistico riflette tuttavia la pianificazione del primo PR, quando si trattava di organizzare in modo assai rudimentale una zona industriale tradizionale, senza grande attenzione per la circolazione pedonale e ciclistica e per la qualità degli spazi pubblici e dell'edificazione.

L'obiettivo della nuova pianificazione del comparto Suglio-Gerre-Violino è quello di tradurre in pianificazione normativa i concetti contenuti nel progetto di sviluppo territoriale Nuovo Polo Vedeggio (NPV). Ciò è stato fatto per il comparto Piana-Cairelletto con il nuovo Piano particolareggiato ed è in corso per il comparto attorno allo scalo merci FFS Cargo; ora si tratta di estendere, con specifici strumenti pianificatori, i nuovi concetti urbanistici, funzionali e spaziali, del NPV anche al comparto in questione. Qui la riqualifica urbanistica assume un'importanza particolare poiché ci troviamo immediatamente a ridosso delle zone residenziali di Manno; per questo motivo dovrà essere oggetto di una modifica pianificatoria anche la fascia di zona Ar3 a monte della strada cantonale, così da armonizzare gli affacci edificatori sui due lati di quest'asse stradale.

In concreto, i temi da affrontare con lo studio pianificatorio, sono:

- precisazione e differenziazione delle tipologie di destinazioni lavorative
- introdurre indici e altezze minimi;
- riqualifica e completamento degli spazi stradali interni;
- riqualifica aree e spazi semi-pubblici (superfici private aperte al pubblico, quali accessi, piazzali di manovra e posteggi);
- regolamentare la qualità degli affacci degli edifici e delle sistemazioni verso le strade e spazi pubblici
- definire i percorsi per mobilità lenta, attraversamenti strada cantonale e agganci all'abitato di Manno e alle zone a monte della strada cantonale, come pure verso il Vedeggio;
- criteri per la disposizione e l'organizzazione dei posteggi privati.

Zone di contorno del nucleo

Si tratta di concludere le varianti già avviate per la zona NT "Nucleo di tamponamento" e in parte per la zona RU2 "Residenziale unifamiliare estensiva". Si dovrà anche valutare quale nuova destinazione attribuire al comparto Ronco Do, attualmente attribuito ad una zona soggetta a piano particolareggiato, nella quale il Municipio, come più volte dichiarato in Consiglio comunale, non intende più promuovere l'edificazione, ma creare un parco pubblico rurale (vedi anche MM 8/2014).

Vincoli diversi

L'aggiornamento del PR è l'occasione per esaminare i diversi vincoli per zone d'interesse pubblico per verificarne la necessità. Ciò va fatto alla luce da una parte degli investimenti effettuati negli scorsi decenni dal Comune, in particolare per le aree di gioco e di svago, dall'altra degli importanti acquisti di terreni effettuati in tempi più recenti, la cui destinazione va ridefinita sulla base di un concetto pianificatorio globale. Si tratta viceversa anche di esaminare se vi sono ancora terreni privati, la cui acquisizione da parte del Comune, in un orizzonte a lungo termine, potrebbe essere utile e/o opportuno nell'interesse pubblico.

Ricordiamo inoltre che, a seguito dell'acquisizione delle strade private previste come strade di servizio nel PR vigente, si deve ancora procedere con l'adeguamento in senso riduttivo dei relativi calibri, come convenuto con i privati interessati. Occorre anche verificare se sono date le premesse e le condizioni per eventualmente rilevare altre strade private che nel PR vigente non sono indicate come strade pubbliche di servizio.

Va infine rilevato che occorre dare seguito anche all'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc), che impone di definire nel PR i limiti degli spazi destinati ai corsi d'acqua, che devono rimanere naturali e quindi non possono essere edificati e vigono limitazioni quanto alla sistemazione del terreno.

Norme e disposizioni pianificatorie diverse

Rispetto agli anni '70, quando è stato impostato il PR vigente, le esigenze della popolazione, i principi di utilizzazione razionale e parsimoniosa del suolo, i modelli architettonici e i prodotti edilizi hanno conosciuto un'importante evoluzione. Nell'esaminare le domande di costruzione il Municipio è sempre più confrontato con situazioni e fattispecie alle quali le norme edilizie e pianificatorie vigenti in alcuni casi non sono in grado di dare risposte convincenti. Si impone quindi un riesame completo delle norme per diversi aspetti, fra i quali citiamo come emergenti i seguenti:

- i parametri edificatori (indici, altezze distanze);
- la sistemazione del terreno in relazione sia alla misura dell'altezza degli edifici, sia alla formazione di muri di sostegno e di controriva, scarpate e muri di cinta, come pure alla promozione qualitativa del verde privato;
- l'affinamento e la precisazione delle normative del nucleo per ampliamenti, aggiunte, cinte, sistemazione spazi liberi;
- la definizione di criteri di qualità per inserimento paesaggistico per tutte le zone, alla luce anche delle nuove disposizioni della Lst, che attribuiscono al Comune la competenza di valutare le domande di costruzione anche sotto questo profilo;
- le prescrizioni per pannelli termosolari, fotovoltaici, antenne satellitari, ecc..., con particolare attenzione nel nucleo e zone NT e RU2;
- le prescrizioni per le insegne anche in zona industriale;
- l'integrazione delle misure derivanti dal PECo-ABM;
- l'aggiornamento delle definizioni di molestia e la precisazione delle destinazioni per le zone lavorative onde prevenire l'insediamento di postriboli.

Adeguamento PR alla nuova Legge sullo sviluppo territoriale

Il 1. gennaio 2012 è entrata in vigore la nuova Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), in sostituzione della precedente Legge di applicazione della Legge sulla pianificazione del territorio (LALPT), che definisce le nuove normative in particolare per quanto riguarda gli aggiornamenti del Piano regolatore, dei relativi documenti grafici e regolamenti edilizi.

Il PR vigente di Manno è composto da 3 piani normativi (piano del paesaggio, piano delle zone, piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico), come previsto dalla LALPT. La Lst prevede soltanto un piano delle zone e un piano dell'urbanizzazione, accompagnato da un programma d'urbanizzazione non vincolante.

Il piano delle zone deve attribuire l'intero territorio comunale e per tutte le destinazioni possibili a 12 differenti tipologie di zone, stabilite in modo vincolante dalla Lst e dal suo regolamento. Ciò non comporta necessariamente delle modifiche di contenuto delle zone in vigore nel PR di Manno, ma una loro sistematizzazione e una precisazione delle definizioni delle destinazioni ammesse e/o previste. Il piano dell'urbanizzazione definisce le reti delle infrastrutture della mobilità (la viabilità principale, di raccolta e di servizio, le reti pedonale e ciclabile, le infrastrutture per il trasporto pubblico) e dei servizi tecnologici (acquedotto, canalizzazioni, energia); il programma di urbanizzazione fissa in modo non vincolante le priorità e la tempistica di realizzazione delle infrastrutture.

La Lst inoltre prevede di sostituire le "Norme di attuazione del PR" secondo LALPT con un "Regolamento edilizio" che va allestito in base ad una direttiva cantonale, secondo una struttura e moduli predefiniti.

Nel caso di Manno, l'aspetto più impegnativo concernente l'adeguamento alla Lst è costituita dalla digitalizzazione del PR secondo la direttiva cantonale sulla banca dati dei PR. Il PR di Manno è attualmente digitalizzato come CAD (Computer Aided Design) sulla base di una vecchia mappa digitale, tuttavia non conforme alla misurazione ufficiale MU 93. La nuova misurazione è ora in dirittura d'arrivo e comporta modifiche anche importanti del riporto dei limiti dei fondi sulla mappa. Una volta disponibile la nuova mappa con la misurazione definitiva s'impone quindi un ridisegno ex-novo dei perimetri delle zone e una loro strutturazione in layer e la definizione dei relativi attributi secondo la direttiva cantonale.

Il termine imposto dalla Legge sulla geoinformazione per allestire in tal modo la banca dati del PR è il 31 dicembre 2016. Nel caso di Manno, il Municipio ritiene opportuno, in quanto più razionale ed efficiente, allestire la banca dati sul nuovo PR e non su quello vecchio.

Con il credito richiesto il Municipio intende procedere ad un aggiornamento / adeguamento del piano regolatore ripartito essenzialmente in tre fasi.

FASE 0 (2014-2015)

Completazione dei lavori pianificatori attualmente in corso:

- Area FFS Cargo e zone limitrofe consolidare il concetto pianificatorio d'indirizzo, precisare contenuti, avviare l'esame preliminare del Dipartimento del territorio (congiuntamente con Bioggio)
- Aggiornamento di piani di PR con le varianti già consolidate

FASE 1 (2015)

Consolidamento delle varianti in corso

- Variante mapp.i 288, 289, 290 (Ronchetti) sulla base del progetto Carola Barchi "Una Bella Vista" per Fondazione Diamante (mandato già avviato)
- Mapp. 678 parz. da PP "Ronco Do" in NT
- Permuta zona AP "Parco Giochi" dai mapp.i 397, 394 e 718 parz. a mapp. 419 parz. "In Giova"
- spazi di circolazione pedonale attorno all'incrocio Suglio (lato AIL/AET e lato "Insema")

FASE 2 (2016-2020)

Aggiornamento generale e adeguamento a nuova Lst

- Trasposizione PR su base geodati
- Adeguamenti PR a Lst

La richiesta di credito si compone delle seguenti posizioni:

	Onerario	IVA+spese	Totale
Fase 0 – Completazione lavori in corso	10'120	1'215	11'335
<i>Comparto FFS Bioggio-Manno</i>	8'330	1'000	9'330
<i>Aggiornamento piani di PR con varianti consolidate</i>	1'790	215	2'005
Fase 1 – Consolidamento Varianti	42'035	5'045	47'080
<i>Varianti diverse in corso</i>	5'285	635	5'920
<i>Comparto FFS Bioggio-Manno</i>	34'960	4'195	39'155
<i>Aggiornamento piani di PR con varianti consolidate</i>	1'790	215	2'005
Fase 2 – Aggiornamento generale e adeguamento Lst	75'850	9'100	84'950
<i>Trasposizione PR su base geodati</i>	14'430	1'730	16'160
<i>1° fase adeguamenti PR a Lst (preparazione atti per esame preliminare)</i>	38'960	4'675	43'635
<i>2° fase adeguamenti PR a Lst (prep. atti per info pubblica e adozione CC)</i>	22'460	2'695	25'155
Subtotale	128'005	15'360	143'365
Riserve e imprevisti e arrotondamenti			49'635
Spese per serate pubbliche e informazione alla popolazione			<u>10'000</u>
Subtotale			203'000
Pagamento vecchie prestazioni pianificatorie (2003-2008)			<u>57'000</u>
Totale richiesta credito complessivo			<u><u>260'000</u></u>

L'importo di fr. 57'000, indicato come posizione supplementare, è previsto per il pagamento di vecchie prestazioni del pianificatore, relative essenzialmente agli anni 2003-2008. Si tratta di prestazioni di consulenza generale, di allestimento di piccole varianti di PR adottate negli scorsi anni (autosilo Nella Valle, soppressione marciapiede Strada Regina, riduzione lunghezza Via Vecchio Castagno), di consulenza e accompagnamento nell'allestimento della documentazione per il concorso ad invito relativo alla pianificazione del comparto Piana-Caminada-Cairelletto, che avrebbero dovuto essere contabilizzate nella gestione corrente dei rispettivi anni, ma per le quali il pianificatore non aveva mai trasmesso le relative fatture. L'importo complessivo delle prestazioni scoperte ammonta ad un totale di fr. 119'163, di cui circa fr. 19'500 nel frattempo prescritte. Dopo una trattativa con il pianificatore si è giunti ad un accordo che prevede il versamento di un importo a corpo di fr. 57'000 (IVA inclusa) a saldo di tutte le prestazioni ancora scoperte. L'inserimento di questo importo nella richiesta dei credito per l'aggiornamento del piano regolatore è giustificato dal fatto che non si dispone di tale credito nella gestione corrente e supera i limiti di competenza decisionale del Municipio.


Vi informiamo che il Municipio intende attribuire il mandato per l'aggiornamento del piano regolatore allo Studio Habitat di Airolo (pianificatore Fabio Pedrina), che negli scorsi anni ha rilevato i mandati di consulenza pianificatoria dal precedente pianificatore (Publiplan SA, Arch. Claudio Pellegrini). L'incarico diretto è conforme alla Legge sulle commesse pubbliche, in quanto si tratta in parte di concludere studi già avviati negli scorsi anni e il montante senza IVA degli onorari preventivati per i nuovi mandati è inferiore alla soglia di fr. 150'000.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

1. è concesso un credito di fr. 260'000 per l'aggiornamento del Piano regolatore;
2. il credito è iscritto nel conto investimenti e decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2017.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Fabio Giacomazzi



Il Segretario



Paolo Vezzoli

Manno, 12 marzo 2015
 Risoluzione n. 113/9.3.2015

Per esame e rapporto

Commissione		
Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	