

Messaggio municipale 10/2013 aggiuntivo al Messaggio municipale 5/2012 accompagnante la richiesta di adozione del Piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairelletto e delle varianti di Piano regolatore connesse

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consigliere comunali,

il 29 febbraio 2012 il Municipio licenziava il MM 5/2012 accompagnante la richiesta di adozione del Piano particolareggiato Piana-Caminada-Cairelletto e delle varianti di Piano regolatore connesse.

A seguito del rinnovo dei poteri comunali avvenuto in aprile, il Consiglio comunale non aveva potuto esaminare il Messaggio nel corso della primavera e approvarlo prima dell'estate. Nel frattempo il Cantone aveva proceduto a pubblicare il progetto di sistemazione dell'incrocio Suglio, che ha una relazione diretta con la variante di PR. Considerato che la variante non era ancora stata approvata, conformemente alle leggi in vigore, il Cantone aveva pubblicato il piano di esproprio che prevedeva una proposta di indennizzo pecuniario dei terreni a monte della strada cantonale sulla base della pianificazione attualmente in vigore, quindi quella che inseriva il comparto in oggetto nella zona Jb.

La variante di piano regolatore sottoposta con il MM 5/2012 prevedeva la cessione gratuita dei sedimi necessari alla sistemazione dell'incrocio Suglio, compensata con il mantenimento integrale degli indici edificatori calcolati sulla superficie complessiva del fondo precedente all'esproprio. Le superfici espropriate (2'644 mq) e gli indennizzi proposti dal Cantone (fr. 1'185'480), passibili di ulteriori aumenti qualora il Tribunale espropriativo dovesse accogliere i ricorsi dei proprietari interessati, sono importanti. Il Municipio ha quindi ritenuto opportuno aggiornare la tabella di ripartizione della capacità edificatoria dei singoli fondi per garantire una parità di trattamento tra tutti i proprietari inseriti nel comprensorio oggetto del piano particolareggiato e per evitare che alcuni proprietari fossero avvantaggiati da questa particolare situazione: mantenimento degli indici edificatori sulla base della superficie originaria e beneficio di un'indennità espropriativa consistente.

Nel corso degli ultimi mesi il Municipio ha inoltre raggiunto un accordo con il signor Pier Felice Barchi, proprietario del mappale 301, inserito parzialmente nel settore dell'area verde comune e parzialmente in zona residenziale. Inizialmente si ipotizzava che la capacità edificatoria della parte inserita in zona "parco" potesse essere trasferita nei comparti 3 e 8, dove sono riportate le capacità edificatorie relative ai terreni di proprietà del Comune e dei signori Bignasca. Per semplificare la procedura, con il signor Barchi è stato raggiunto un accordo per una permuta di terreno alla pari con il Comune. La proposta che vi sottoponiamo per approvazione è quella che il Comune cede al signor Barchi circa 3'000 mq relativi alla parte alta dei mappali 299 e 712 (inserita in zona residenziale), mentre il signor Barchi cede al Comune il mappale 713 e la parte bassa del mappale 301, per una superficie complessiva di circa 3'000 mq. Con questa soluzione il signor Barchi potrà edificare la parte superiore dei mappali 299-301-712, sulla base di un piano di quartiere che dovrà essere approvato dal Municipio e che sarà elaborato sulla base della proposta pianificatoria allegata, mentre il Comune trasferirà tutti gli indici edificatori relativi al mappale 713 e alla parte bassa dei mappali 299-301-712 nei comparti 3 e 8. L'iscrizione della permuta è subordinata alla crescita in giudicato della variante di PR così come presentata con il presente messaggio.

Nel frattempo il Municipio ha avviato i passi necessari in vista di una corretta e tempestiva coordinazione della variante pianificatoria con la procedura di permuta generale ai sensi dell'art. 83a della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni (LRPT), necessaria per permettere un'edificazione secondo gli intendimenti del piano particolareggiato e della zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere. A questo scopo è stata sottoposta all'Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria,

competente in materia, la relativa richiesta ai sensi della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, in particolare è stata presentata la richiesta che il Consiglio di Stato designi il Comune come ente esecutore della permuta generale. L'intendimento è che la decisione di approvazione della variante pianificatoria possa essere approvata in modo coordinato e in contemporanea con l'approvazione della ricomposizione particellare. Un coordinamento in tal senso, secondo la Legge cantonale sul coordinamento delle procedure, rispetto a due procedure successive, prima quella pianificatoria e in seguito quella di ricomposizione particellare, dovrà permettere di comprimere i tempi necessari per rendere i fondi interessati effettivamente edificabili secondo i nuovi intendimenti pianificatori.

Le verifiche effettuate con i pianificatori incaricati, con il consulente giuridico e con i servizi cantonali (Sezione dello sviluppo territoriale, Servizi generali del Dipartimento del territorio e Ufficio per l'approvvigionamento idrico e la sistemazione fondiaria) hanno indotto ad apportare le seguenti modifiche particolari rispetto a quanto proposto nel MM 5/2012:

- l'area verde del parco non sarà oggetto di una deduzione collettiva, bensì ogni proprietario riceverà un fondo distinto non edificabile di dimensione proporzionale al fondo originario; gli accordi per una gestione da parte del Comune potranno essere definiti in una fase successiva, al di fuori della procedura di ricomposizione particellare;
- a tutti i proprietari indistintamente, dopo gli espropri previsti per la sistemazione dell'incrocio Suglio, sarà accordato un aumento del potenziale edificatorio del 2.5% (v. tabella allegata).

L'aumento del 10% per i mappali 299-301-712 corrisponde al bonus previsto dall'attuale art. 13 "Piano di quartiere facoltativo", sostituito dal nuovo art. 36 bis "Zona residenziale estensiva soggetta a piani di quartiere", al quale il proprietario avrebbe avuto diritto in base al PR vigente.

Procedura

Il presente messaggio aggiuntivo richiama integralmente quanto contenuto nel MM 5/2012, che è tutt'ora valido. I documenti allegati sono stati parzialmente aggiornati sulla base delle considerazioni sopra esposte e sostituiscono e annullano quelli allegati al MM 5/2012. Il Consiglio comunale sarà quindi chiamato a esaminare e approvare il presente messaggio – che richiama e completa il MM 5/2012 – e i documenti pianificatori allegati.

Dal punto di vista delle procedure e delle richieste di credito il Municipio intende procedere come segue:

1. adozione della variante di PR da parte del Consiglio comunale (mediante approvazione del presente MM);
2. approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato e crescita in giudicato della variante di PR;
3. in contemporanea alla procedura di approvazione della variante PR, permuta generale concernente i fondi interessati;
4. elaborazione dei progetti di realizzazione delle canalizzazioni e della rete dell'acquedotto comunale, sulla base dei crediti quadri (fase 2), concessi dal Consiglio comunale in aprile 2011;
5. elaborazione del progetto per la realizzazione della strada di quartiere e richieste del relativo credito.

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

1. È adottato il nuovo piano particolareggiato Piana – Caminada – Cairelletto e precisamente dei seguenti documenti:
 - Piano dell'edificabilità 1:500;
 - Piano del traffico e dei posteggi 1:500;
 - Piano di assetto delle aree aperte 1:500;
 - Norme di attuazione.

2. Il Municipio è autorizzato ad aderire 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. 36 bis.
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 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 IL MUNICIPIO

Il Sindaco		Il Segretario
Fabio Giacomazzi		Paolo Vezzoli

Manno, 10 giugno 2013
 Risoluzione n. 330/3.6.2013

Per esame e rapporto

Commissione		
Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	X