



## MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 75

### accompagnante la richiesta di un credito di CHF 110'000 necessario ad interventi pianificatori prioritari

Egregio signor Presidente,  
gentili ed egregi Consiglieri comunali,

## CONSIDERAZIONI GENERALI

### Introduzione

A seguito dei processi di aggregazione che hanno preso avvio all'inizio di questo decennio, uno dei punti principali che i nuovi Comuni sono chiamati ad affrontare è la nuova organizzazione territoriale.

Se da un punto di vista generale si può discutere sull'opportunità di una revisione generale delle normative di PR dopo un'aggregazione, risulta comunque necessario rivalutare il documento in base al nuovo assetto organizzativo, normativo e giurisdiziale.

Per far fronte a questa esigenza, dopo un'aggregazione di Comuni, occorre fissare delle priorità di intervento che possano tenere in considerazione numerosi aspetti: urbanistici, organizzativi, giuridici, economici e non da ultimo della pratica amministrativa che regolava la conduzione degli ex Comuni.

In base alle diverse esperienze maturate nel settore della pianificazione territoriale in Ticino e nella riorganizzazione dell'Ente locale, si è consolidata la prassi di allestire delle proposte di interventi che mirano primariamente alla gestione e all'aggiornamento dei PR in vigore. Di fatto si tende ad escludere, perchè poco opportuno dal punto di vista dei tempi di realizzazione e dei costi, un processo di revisione totale del PR.

Attraverso questo modo di procedere si raggiungono i seguenti obiettivi primari:

- **semplificare l'applicazione dei PR**, per agevolare il lavoro dell'Ufficio tecnico comunale (in seguito UTC) e del Municipio;
- **distribuire i costi di revisione su più anni**, ma facendo in modo che già a breve termine quanto investito produca effetti positivi;
- **assecondare una certa continuità del diritto**, in modo che i cittadini non perdano la fiducia nell'autorità politica;
- **impostare la nuova strategia di sviluppo del territorio**, iniziando, per esempio, dalle zone AP (attrezzature pubbliche), in modo da valorizzare il più possibile il patrimonio pubblico esistente in un'ottica generale e non più della singola frazione;
- **verificare i programmi di realizzazione dei PR (le priorità di investimento)**, in modo di organizzare gli investimenti razionalmente;
- **disporre di un quadro attuale degli obiettivi di sviluppo del Comune**, utile per i contatti e le discussioni con i Comuni limitrofi.

Per iniziare il percorso di revisione dei nostri attuali PR in attesa di una revisione globale, abbiamo dato mandato al nostro pianificatore (Planidea SA Canobbio) di proporre delle soluzioni mirate ad armonizzare il più possibile gli attuali PR in vigore.

## **INTERVENTI PROPOSTI A BREVE-MEDIO TERMINE**

### **1. Armonizzazione delle norme dei cinque PR, per quel che concerne le parti generali**

**Lavoro:** si tratta di verificare le parti generali delle norme e proporre un testo “mediato”, in particolare per i seguenti aspetti:

- modo di misurare le altezze e le distanze da confine;
- altezze dei corpi accessori e delle opere di cinta;
- condizioni per l’ottenimento di bonus sugli indici;
- condizioni per l’ottenimento di deroghe.

In concreto si propone di prendere la formulazione allestita per Mugena (non ancora in vigore, ma formulata secondo lo standard più recente), verificare le differenze con Arosio, di recente approvazione e proporre un testo mediato e moderno.

**Scopo:** facilitare il lavoro di applicazione delle norme in vigore da parte di UTC e Municipio e garantire la parità di trattamento tra i cittadini, per quanto concerne le “regole del gioco”.

Le norme specifiche per le singole zone non dovrebbero invece cambiare (indici, destinazioni d’uso, altezze massime, ecc.) se non per casi particolari. E ciò per non ritardare troppo l’entrata in vigore degli articoli che si intende armonizzare e per non ledere il principio dell’equità di trattamento.

### **2. Salvaguardia delle residenze primarie**

È un “sottoinsieme” del tema precedente, con lo stesso scopo. Si tratta di proseguire la procedura di armonizzazione delle norme che reggono questo specifico tema.

### **3. Verifica delle zone AP (attrezzature pubbliche) e CP (costruzioni pubbliche)**

I PR di ogni ex-comune contengono delle zone AP-CP per attrezzature e costruzioni pubbliche che con il processo di aggregazione attuato potrebbero non più essere attuali. La domanda da porsi è se le riserve di sedime non ancora espropriate, sono ancora attuali? Qualche vincolo può essere abbandonato?

**Lavoro:** esaminare i vincoli AP-CP e gli edifici ed attrezzature pubblici esistenti, stabilire quale vincolo è opportuno confermare in ottica di sviluppo futuro e valutare quale ruolo dare al patrimonio edilizio pubblico esistente.

**Scopo:** allestire le basi tecnico/pianificatorie per l’importante discussione politico/strategica che il Comune è chiamato ad affrontare. Sostenere dal profilo tecnico la discussione e le decisioni politiche sulle opportunità di valorizzazione del patrimonio esistente o da espropriare e dare una risposta ai casi di vincoli non più necessari.

#### **4. Verifica della dotazione e dei vincoli per posteggi pubblici**

**Lavoro:** verificare quali sono realizzati e quali ancora da realizzare, stimare il fabbisogno attuale e futuro e valutare i costi del fabbisogno.

**Scopo:** determinare se vi sono vincoli superflui, se i costi di realizzazione di quelli mancanti sono proporzionati e quindi decidere del mantenimento dei vincoli e della programmazione degli investimenti con una riflessione sulle modalità di finanziamento (eventualmente tariffe d'uso per un parziale autofinanziamento).

#### **5. Gestione delle attività edilizie nei nuclei**

Spesso le domande di costruzione nei nuclei creano imbarazzo perché la pianificazione vigente non definisce in modo assoluto quando è possibile ampliare gli edifici esistenti ed in che misura, dove è possibile realizzare edifici nuovi e quali siano i concreti riferimenti tipologici da utilizzare.

**Lavoro:** individuare gli spazi per possibili ampliamenti importanti di edifici esistenti e per nuovi edifici, creare regole chiare per ampliamenti di entità minore, individuare materialmente i riferimenti tipologici ammessi. Inserire i risultati nei piani delle zone e nelle norme.

**Scopo:** parità di trattamento fra i proprietari, facilità di interpretazione ed applicazione delle norme, salvaguardia delle peculiarità storiche e di qualità di vita dei nuclei.

#### **6. Conclusione della procedura di revisione del PR di Mugena**

In nostro pianificatore aveva allestito una serie importante di varianti del PR di Mugena che già avevano seguito una parte dell'iter politico di approvazione. Si tratta ora di proseguire e concludere il tutto.

**Lavoro:** informare la popolazione sullo stato dei lavori, verificare l'attualità delle proposte, in merito agli oggetti citati ai capitoli precedenti (armonizzazione norme, residenze primarie, zone AP/CP, posteggi) e quelli che seguiranno, verificare le conseguenze finanziarie per rapporto alla realtà del nuovo Comune, trasmettere l'incarto al Dipartimento per esame preliminare.

**Scopo:** mettere in vigore le proposte scaturite da verifiche molto dettagliate dei bisogni della frazione di Mugena.

#### **7. Strada del Caroggio**

Con le varianti del PR di Mugena si definisce anche meglio la raggiungibilità del comparto edificabile di Bagnada. Questa strada di quartiere prosegue poi come strada agricola in direzione della piana del Caroggio, per sfociare al Ponte di Vello. Vi è un accesso pure da Vezio.

**Lavoro:** chiarire la gerarchia delle strade del Piano di Caroggio, individuare le modalità d'uso in relazione alle destinazioni (agricoltura, accesso rustici) e creare la relativa base legale.

**Scopo:** evitare il traffico di transito indesiderato e non compatibile con le peculiarità del comparto in questione (zona agricola e di svago di prossimità, contatto con la golena della Magliasina).

## **8. Varianti del PR della sezione di Arosio**

Il PR della frazione di Arosio è stato approvato dal CdS in data 12 luglio 2007. La risoluzione imponeva una serie di adattamenti, in parte necessitanti di procedura di variante di PR.

Questi adattamenti sono già in corso.

Vi è però un'ulteriore serie di esigenze già riconosciute e segnalate dal Municipio, che necessitano di essere affrontate e risolte con una certa celerità:

- Il problema della destinazione d'uso di una serie di edifici che si credeva fossero in zona edificabile, risultato in seguito non corrispondente alla realtà.
- Il problema delle ditte di artigiani presenti ad Arosio, che hanno impianti fuori zona edificabile e quindi impossibilitati ad ampliare le loro attività o con già ingiunzioni di ripristino di situazioni precedenti.

**Lavoro:** individuare soluzioni e creare la base legale per realizzarle.

**Scopo:** risolvere i problemi contingenti ad Arosio.

## **9. Verifica dei programmi di realizzazione dei PR**

Questo aspetto è legato con i due precedenti, dato che gli AP-CP ed i posteggi sono una componente importante dei costi di realizzazione dei PR, assieme alle opere di urbanizzazione.

**Lavoro:** si tratta di verificare i programmi di realizzazione dei cinque PR ed allestire un aggiornamento del programma, che tenga conto delle priorità di sviluppo territoriale del nuovo Comune e della disponibilità finanziaria annua.

**Scopo:** si tratta di aggiornare ed armonizzare lo strumento di gestione finanziaria dello sviluppo del territorio, adeguandolo alla nuova realtà finanziaria.

## **10. Digitalizzazione del piano delle zone**

**Lavoro:** si tratta di ridisegnare, su nuove basi catastali digitali, i contenuti del piano delle zone.

Le basi catastali sulle quali sono attualmente disegnati i PR sono infatti superate, fonte di malintesi e di difficili interpretazioni.

Si ritiene opportuno ridisegnare i soli piani delle zone, dato che sono quelli con implicazioni economiche e necessità di precisione maggiore.

**Scopo:** dare la possibilità di sempre aggiornare i contenuti di PR, ogni qualvolta entrerà in vigore una variante. Copie dei piani potranno essere stampate in ogni momento, a costi contenuti. Sarà possibile chiarire con precisione dov'è il limite delle zone edificabili. Questa determinazione è oggi difficoltosa perché i limiti di zona tracciati a suo tempo sui piani non

corrispondono agli attuali limiti di proprietà, scaturiti dalle operazioni di raggruppamento terreni.

### **11. Verifica delle necessità di vincoli di PR per promuovere la moderazione del traffico**

**Lavoro:** si tratta di verificare se i progetti di moderazione del traffico sulla strada cantonale che attraversa i nuclei necessitano di una base legale per essere realizzati.

**Scopo:** permettere l'attuazione delle misure in tempi brevi.

### **12. Rilievo del limite del bosco a contatto con le zone edificabili**

Si tratta qui di dare seguito ad una direttiva della Sezione forestale cantonale che sottolinea come l'art. 44 della Legge sulle foreste impone questa verifica. Solo per la frazione di Arosio questo lavoro è già stato eseguito.

**Lavoro:** la misurazione sarà fatta con il supporto dell'Ufficio forestale del 6° circondario in modo tale di rendere il tutto il più efficace possibile.

**Scopo:** con questo rilievo l'attuazione delle norme di PR relative ai comparti edificabili risultano poi di più facile attuazione.

## **INTERVENTI PROPOSTI A PIÙ LUNGO TERMINE**

### **Revisione completa del PR**

L'entrata in vigore di un nuovo PR è programmabile più a lungo termine, già solo per i tempi richiesti dalle procedure e per la già citata necessità di garantire l'equità di trattamento. Nondimeno, della revisione generale è necessario discutere già con un certo anticipo, prevedendo almeno una tempistica degli studi e promuovendo il necessario dibattito sul ruolo di Alto Malcantone nell'ambito regionale. Ruolo da cui discenderanno gli indirizzi di sviluppo territoriale di cui ci si vorrà dotare.

In ogni caso i lavori qui proposti a breve e medio termine possono, in parte, già essere considerati come lavori preliminari in vista della revisione del PR.

## **PROGRAMMA E PREVENTIVO DI MASSIMA**

L'elenco dei temi è molto lungo e questi non possono essere affrontati tutti assieme.

Proponiamo dunque un programma che li suddivide per urgenza, importanza e che cerca di distribuire nel tempo ed in modo uniforme i costi risultanti.

L'importo globale richiesto è di CHF 110'000 che in linea generale è suddiviso nel modo seguente:

<b>tema</b>	<b>preventivo di massima</b>
Armonizzazione delle norme dei cinque PR, per quel che concerne le parti generali	10'000.00
Salvaguardia delle residenze primarie	2'000.00
Verifica delle zone AP (attrezzature pubbliche) e CP (costruzioni pubbliche)	7'000.00
Verifica della dotazione e dei vincoli per posteggi pubblici	6'000.00
Gestione delle attività edilizie nei nuclei	15'000.00
Conclusione della procedura di adozione del PR di Mugena	15'000.00
Strada del Caroggio	4'000.00
Varianti del PR della sezione di Arosio	10'000.00
Verifica dei programmi di realizzazione dei PR	15'000.00
Digitalizzazione del piano delle zone	7'000.00
Verifica delle necessità di vincoli di PR per promuovere la moderazione del traffico	2'000.00
Rilievo del limite del bosco a contatto con le zone edificabili	15'000.00
<b>totale</b>	<b>108'000.00</b>

La scelta di quale tema realizzare secondo una valutazione di urgenza e necessità sarà stabilita dal Municipio assieme al pianificatore. Tutti i diversi lavori saranno conclusi entro la fine della corrente legislatura (31.03.2012).

## **INCIDENZA FINANZIARIA DELL'INVESTIMENTO SULLA GESTIONE CORRENTE**

L'investimento comporterà le seguenti incidenze finanziarie sulla gestione corrente:

1. nel preventivo 2010 sarà inserito un ammortamento del 25% (percentuale minima). A questo riguardo sottolineiamo come la revisione della Legge organica comunale, in base all'art. 158 cpv. 3 LOC, prevede delle percentuali d'ammortamento globalmente superiori rispetto al passato.

2. qualora la situazione contingente lo permetterà si utilizzerà la liquidità disponibile per finanziare l'investimento; se ciò non fosse possibile si farà capo alla linea in conto corrente che prevede attualmente un tasso d'interesse dell'1%. Gli interessi complessivi dipenderanno dalla tempistica dei versamenti e dallo stato d'avanzamento dei lavori.

Costi d'ammortamento	Solo onere contabile	CHF	11'000.--
Costi interessi passivi	In assenza di liquidità	CHF	1'100.--
Totale	Incidenza sulla gestione corrente	<u>CHF</u>	<u>12'100.--</u>

## CONCLUSIONI

Uno sviluppo territoriale equilibrato è la necessaria premessa per la qualità della vita nel Comune di domani. Il territorio è un bene importante che merita la massima attenzione e le necessarie cure affinché l'attrattività che contraddistingue il nostro Comune in questo specifico ambito possa protrarsi anche in futuro, con effetti positivi per tutti.

Dalle diverse analisi eseguite e dopo avere valutato con profonda attenzione le esigenze secondo un piano di priorità, gli interventi proposti nel corso della corrente legislatura crediamo possano dare al nostro Comune quella base operativa indispensabile per poi affrontare con maggiore responsabilità politica la crescita del Comune stesso che inevitabilmente dovrà essere promossa e perseguita.

Sulla base delle indicazioni fornite, restando a vostra completa disposizione per ulteriori raggugli, invitiamo il Consiglio Comunale a voler:

### **risolvere:**

1. È approvato il piano degli interventi previsti per il PR.
2. È concesso un credito per un importo complessivo pari a CHF 110'000.-.
3. L'investimento sarà caricato al conto no. 779.581.00 del Comune.
4. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 marzo 2012.

Con la nostra massima stima.

Per il Municipio:  
Il Vice Sindaco:  Il Segretario:  
D. Morenzoni M. Tamagni

6937 Breno, 14 aprile 2009  
Ris. Mun. no. 85/2009

Per analisi e rapporto

Gestione	Petizioni	Edilizia/opere pubbliche
X		