



Messaggio municipale

No. 71

Risoluzione municipale n° 000/ 8.5.2006

Collina d'Oro, 3 maggio 2006

Concernente la richiesta di un credito di Fr. 144'700.- per la revisione del Piano regolatore del Comune di Collina d'Oro, 1ª fase (adeguamento, assemblaggio dei PR dei precedenti Comuni di Agra, Gentilino e Montagnola).

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

Premessa:

Dopo il ritiro del messaggio n° 51, con il quale si intendeva chiedere il credito necessario per la revisione del Piano regolatore, il Municipio ha riesaminato la procedura da adottare per raggiungere questo obiettivo statuendo di:

1. proporre il presente messaggio, con il quale viene richiesto un credito di fr. 144'700.- per l'ultimazione della prima fase della revisione, già messa in atto e parzialmente espletata;
2. pubblicare un concorso per l'aggiudicazione del mandato di pianificazione per la seconda fase (completazione della revisione). Con questa decisione vengono ottemperate le disposizioni della LCPubb (Legge cantonale sulle commesse pubbliche).

1ª fase - prestazioni eseguite e da eseguire.

Conclusa la procedura di aggregazione dei Comuni di Agra, Gentilino e Montagnola, il Municipio di Collina d'Oro si è chinato sul problema della pianificazione locale, che si basa su tre Piani regolatori distinti. Nell'intento di concretizzare in tempi brevi la riunificazione di questi documenti in un'unico atto pianificatorio e compatibilmente con l'espletazione delle procedure previste dalla legge (prima fase della revisione), nella seduta del 19 aprile 2004, il Municipio ha confermato l'incarico all'arch. Matteo Huber, pianificatore degli allora Comuni di Montagnola e Gentilino.

Questa prima fase della revisione, che ha come obiettivo la stesura del documento pianificatorio (derivante dagli attuali PR) aggiornato in tutte le sue componenti, permetterà di eliminare quella disparità di trattamento derivante dall'applicazione delle NAPR (Norme di applicazione del Piano regolatore) specifiche di ogni sezione, in particolare per quanto attiene indici, altezze e distanze dal confine.

In quest'ottica si è chiesto al pianificatore di dare inizio alla revisione, in particolare con l'allestimento dei documenti principali che qui elenchiamo:

- il piano del traffico con l'indicazione degli arretramenti stradali, richiesto dal Dipartimento del territorio in quanto necessario nell'ambito della procedura espropriativa per la realizzazione del marciapiede Certenago-Montagnola. Il Dipartimento del territorio, e per esso la SST (Sezione dello sviluppo territoriale) si è già espresso su questo piano nella procedura di esame preliminare. Dopo l'aggiornamento di dettaglio richiesto, deve essere attuata la procedura della variante;
- altri elaborati, già parzialmente approvati dal Municipio quali il piano delle proprietà pubbliche Ap-Ep per l'intera collina ed il Piano particolareggiato (PP) del nucleo di Montagnola. L'approfondimento delle verifiche e la formulazione delle ipotesi ha interessato anche il PP di Arasio e quello della zona dei grotti (Zg), per i quali gli indirizzi pianificatori erano stati definiti dal Municipio di Montagnola.
- i PP di Arasio e quello dei grotti sono in esame preliminare presso la SST;
- per le NAPR il pianificatore ha già allestito delle tabelle comparative e sta redigendo un testo unificato provvisorio, che sarà poi completato con le norme relative alle varianti, modifiche, completazioni, ecc..

Prestazioni eseguite.

Nel dettaglio sono stati modificati o allestiti parecchi documenti, e meglio:

a) per i documenti generali - il riporto dei piani cartacei su base informatica Autocad, con il successivo adeguamento al sistema informatico del Comune, degli attuali Piani delle zone, del paesaggio e dei Piani particolareggiati (dei nuclei e delle zone specifiche) (eseguito ca. 80%); - il piano delle proprietà pubbliche e schede descrittive; - l'informatizzazione ed il confronto delle Norme di applicazione del Piano regolatore dei tre Comuni in vista del loro assemblaggio, che richiederà una verifica della forma e dei contenuti e, in particolare per Agra, il rifacimento completo in quanto le attuali hanno una sistematica diversa da quelle delle altre due Sezioni (eseguito parzialmente); - è stata attuata una prima fase dello studio sul problema delle residenze secondarie.	Fr. 24'700.-
b) documenti specifici per la sezione 1, Agra: - variante comparto Ex Sanatorio; - varianti di poco conto (zona Campagna, Nucleo di Bigogno – approvate) e zona Gamée (studio paesaggistico parziale); - parte inventario edifici fuori zone edificabili; - piani con il rilievo del limite dell'area boschiva confinante con la zona edificabile (già approvato dalla Sezione Forestale).	Fr. 21'580.- Fr. 11'830.-
c) documenti specifici per la sezione 2, Gentilino: - revisione PP Viglio + Nucleo Gentilino (parte studio ed elaborati di base)	Fr. 4'680.-

d) documenti specifici per la sezione 3, Montagnola: - PP Nucleo di Montagnola (parte studio, in particolare per quanto riguarda le possibili varianti per la zona Zeic (ex, Coop); - PP Nucleo di Arasio (in esame preliminare presso il DT); - PP zona grotti (idem).	Fr. 10'500.-
--	--------------

In totale le prestazioni fornite dal pianificatore fino a gennaio 2006, non fatturate, ammontano a Fr. 73'290.- (IVA esclusa), per un totale di Fr. 78'860.- (IVA compresa).

Il Municipio intende portare a termine le procedure in atto, così da poter disporre, al termine di questa prima fase, degli atti di PR aggiornati e assemblati, per una migliore comprensione sia per i funzionari sia per l'utenza. Questi documenti potranno essere messi a disposizione dell'utenza tramite Internet.

Prestazioni ancora da eseguire per raggiungere al più presto questo obiettivo:

a) per i documenti generali - Ultimazione informatizzazione dei piani attuali (piano delle zone, piano del paesaggio, piano del traffico, PP dei nuclei, piano delle zone RUV (Residenziale ad ubicazione vincolata), piano della zona Aca (Artigianale, commerciale-amministrativa); - Piano delle proprietà pubbliche (zone Ap-Ep): modifica piano e schede, stesura rapporto dopo le decisioni definitive del Municipio (nuove destinazioni e alienazioni). - Norme di attuazione del PR – assemblaggio delle attuali norme in un testo unificato (norme generali) e norme specifiche per le singole sezioni con proposta di unificazione di indici, altezze e distanze a dipendenza della scelta del Municipio.	Fr. 6'000.- Fr. 1'000.- Fr. 6'000.-
b) documenti specifici per la Sezione 1, Agra: - Variante di poco conto sul fondo n° 391 (zona Gamée): variante zona di protezione del riale (decisione del CdS) e modifica del limite della zona edificabile verso valle (sentenza del TPT); - Piano di quartiere zona Sotto Cimitero (decisione Municipio (decisione TPT e domanda di costruzione); - Ridefinizione inventario degli edifici siti fuori dalla zona edificabile (piano e schede esplicative). Necessario a breve termine a dipendenza di alcune domande di costruzione	Fr. 4'000.- Fr. 2'500.- Fr. 8'000.-
c) documenti specifici per la Sezione 3, Montagnola: - Piano degli arretramenti: modifica secondo le richieste della SST con l'esame preliminare; - PP nucleo di Arasio: stesura definitiva, compresa la norma, dopo l'esame preliminare da parte della SST (attesa entro il prossimo mese di giugno); - PP zona dei grotti: stesura definitiva, compresa la norma, dopo l'esame preliminare da parte della SST (attesa entro il prossimo mese di giugno); - PP Nucleo di Montagnola e norme: stesura dopo che il Municipio si sarà espresso sulla destinazione della zona Zeic (ex Coop) e sarà definito il passaggio pedonale all'entrata nord del nucleo (non compresa la presentazione di un piano planivolumetrico basato sull'ortofoto, come previsto per il nucleo di Viglio);	Fr. 800.- Fr. 7'000.- Fr. 3'000.- Fr. 7'900.-

- Variante strada di quartiere a valle del parco di Casa Camuzzi, stralciata dal CdS, che ha richiesto la variante (passaggio attraverso il parco definito nel frattempo)	Fr. 2'800.-
- PP Piazza Brocchi e adiacenze (PPPBEA) – completazione del piano e norme e adeguamento del limite secondo le indicazioni del CdS – inserimento nel piano delle zone.	Fr. 2'500.-
Consulenza specialisti (legale, ecc.)..	Fr. 2'500.-
Diversi e imprevisti e consulenze ricorrenti	Fr. 6'500.-
TOTALE	Fr. 60'500.-
(./. sconto 5% come conteggiato per il costo orario delle prestazioni eseguite)	./Fr. 3'025.-
	Fr. 57'475.-
IVA 7.6%	Fr. 4'368.-
Totale prestazioni da eseguire	Fr. 61'843.-

Costi

I lavori per la prima fase comportano un investimento di Fr. 144'700.- (IVA compresa), e meglio:

- prestazioni eseguite Fr. 78'860.- (IVA compresa)
- prestazioni da eseguire Fr. 61'843.- (IVA compresa)
- copie, pubblicazione, ecc. Fr.. 3'997.- (IVA compresa)

I costi preventivati con il presente messaggio rientrano nelle disposizioni dell'art. 13 della LCPubb per quanto riguarda l'incarico diretto per singola commessa (prestazioni di servizio), il cui tetto massimo è fissato in Fr. 150'000.-.

Queste prestazioni comprendono l'allestimento dei documenti e degli elaborati da presentare alla SST per l'esame preliminare. Se, a dipendenza delle decisioni della SST, si renderanno necessarie delle modifiche sostanziali, verrà allestito uno specifico messaggio.

2ª fase della revisione.

Presupposto per l'attuazione di questa seconda fase della revisione saranno le decisioni del Municipio e della Commissione del Piano regolatore, che dovranno esprimersi su alcuni principi sui quali sarà allestita la futura pianificazione comunale.

In particolare occorrerà decidere se:

- il concetto pianificatorio attuale vuole essere mantenuto; in questo caso la revisione del PR si limiterà all'affinamento di dettaglio di piani e norme, adeguandoli alla vigente legislazione federale e cantonale e completandoli con gli elaborati mancanti; una verifica globale sarà comunque necessaria per le normative;

oppure

- si intende modificare questo concetto e rivedere la politica pianificatoria comunale (indici, altezze, distanze, ecc.). Questa soluzione comporterà evidentemente maggiori costi per la pianificazione.

Per questa fase, come deciso dal Municipio con risoluzione municipale del 21 marzo 2006, nel corso dell'estate verrà pubblicato il concorso per l'aggiudicazione del mandato del pianificatore, le cui prestazioni saranno basate sulle decisioni di principio sopra menzionate. Il concorso per questa prestazione di servizio verrà indetto nel rispetto delle disposizioni della LCPubb.

Per i motivi sopra esposti si chiede a questo Onorando consesso di voler

risolvere:

1. È approvato il preventivo per l'attuazione della 1^a fase della revisione del Piano regolatore del Comune di Collina d'Oro (adeguamento ed assemblaggio dei PR dei precedenti Comuni di Agra, Gentilino e Montagnola).
2. È concesso al Municipio un credito di Fr. 144'700.-.
3. La spesa è da iscrivere al capitolo investimenti.
4. Per il finanziamento il Municipio è autorizzato a far capo agli usuali canali di credito.
5. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2009.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Sabrina Romelli

Sandro Gandri

Nota all'attenzione del Municipio (fuori messaggio)

Il Municipio ha anche deciso di procedere alla revisione del PP del nucleo di Viglio, nella sezione di Gentilino. Lo studio è stato iniziato ma, considerato il costo preventivato per la sua completazione (ca. fr. 17'500.-) lo stesso è stato escluso da questa prima fase. Qualora si volesse portare a termine anche questa variante si dovrà presentare uno specifico messaggio).