

 <p>Comune di Savosa Municipio</p>	<p>Messaggio Municipale 29/2010</p>
<p>Del 2 novembre 2010</p>	<p>Risoluzione Municipale n.: 449</p>
<p>Studio di alcune varianti di Piano Regolatore</p>	

Signor Presidente,
Signori Consiglieri,

come vi è noto, la pianificazione del territorio del nostro Comune si basa sui seguenti piani vigenti:

- a) Piano regolatore generale, approvato dal Consiglio di Stato il 12 novembre 1997.
- b) Piano particolareggiato della via San Gottardo, approvato il 14 marzo del 2002.

Questi piani si sono dimostrati idonei a regolare lo sviluppo edilizio del Comune; tuttavia, a distanza di anni si ravvisa l'opportunità di alcune revisioni parziali, volte principalmente ad introdurre alcuni miglioramenti suggeriti dall'esperienza, rispettivamente ad adattare piani e, specialmente, norme, all'evoluzione della legislazione federale e cantonale in materia.

Nel seguito, descriviamo i nuovi studi che s'intendono svolgere, premettendo che secondo la Legge cantonale d'applicazione alla legge Federale per la pianificazione del territorio (LALPT), i piani regolatori hanno durata indeterminata, ma devono essere sottoposti a revisioni e varianti quando se ne ravvisi la necessità per motivi d'interesse pubblico.

A) Obiettivi, motivazioni e estensione delle revisioni previste.

1. Ai piani

- a) Piano REGOLATORE GENERALE

L'impianto generale del PR è tuttora valido, tanto più in quanto tutto il territorio è stato coinvolto nella sua applicazione, con la sola eccezione di aree che i privati non intendono edificare.

Obiettivo del Municipio resta quello di disporre di uno strumento pianificatorio che permetta la valorizzazione del territorio, faciliti uno sviluppo armonico del Comune e consenta ai privati una razionale utilizzazione delle loro proprietà.

L'esperienza d'applicazione delle prescrizioni del PR e la diminuzione dei sedimi liberi ancora disponibili rendono opportuno di verificare

- se le prescrizioni delle NAPR sono tuttora valide o, viceversa, debbano essere riviste; ciò potrebbe anche determinare piccoli adattamenti del piano delle zone;
- se sono opportune modifiche a determinate zone (per esempio R2s);
- se occorre rivedere la classificazione e l'occupazione d'area relativi a strade private, percorsi pedonali, percorsi ciclabili:

ecc.

b) Piani dei NUCLEI DI SAVOSA E DI ROVELLO.

La gestione dei piani vigenti ha dimostrato la loro idoneità per l'avvaloramento delle sostanze culturali esistenti; in qualche caso, tuttavia, le prescrizioni assegnate possono comportare, per i privati proprietari, eccessive difficoltà per i necessari interventi di ristrutturazione o di nuove edificazioni.

Il Municipio conferma l'intenzione di avvalorare la sostanza urbanistica ed architettonica dei nuclei; ma, d'altra parte, ritiene che tale valorizzazione non può prescindere anche dalla vitalità all'interno dei nuclei e, perciò, anche dalla possibilità di adattare la sostanza edilizia a quelle che sono le esigenze di ammodernamento delle case esistenti, rispettivamente di nuove costruzioni.

Da quanto precede, discende l'opportunità di verificare se sia opportuno modificare alcune linee e prescrizioni vigenti, con due obiettivi:

- favorire la ristrutturazione degli edifici esistenti, rispettivamente l'edificazione in alcune aree libere, nell'intento di incentivare la rivitalizzazione dei nuclei attraverso un loro più esteso uso residenziale;
- mantenere la valorizzazione delle peculiarità ambientali dell'insieme e delle qualità architettoniche degli edifici.

Le verifiche dovranno concernere anche le disposizioni per gli accessi veicolari ai singoli fondi, rispettivamente la possibilità di utilizzare i terreni, in sotterraneo, per la realizzazione dei posteggi indispensabili.

2. Varianti alle Norme di attuazione (NAPR)

Anche l'impianto generale delle NAPR è tuttora valido, ma si prospetta l'opportunità di alcune modifiche, aggiunte o precisazioni derivanti dalle esperienze d'utilizzazione o da nuove esigenze. Per esempio:

a) Aggiunta di un nuovo capitolo, in sostituzione del REGOLAMENTO EDILIZIO.

Secondo l'articolo 39 della LALPT, le NAPR devono contenere prescrizioni che si ritrovano normalmente nei Regolamenti Edilizi (che, di conseguenza, perdono la loro necessità).

Per esempio:

- le regole generali sull'utilizzazione e l'edificabilità del suolo;
- le regole che disciplinano l'occupazione degli spazi sotterranei, segnatamente per permettere una sufficiente penetrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- le regole sulla manutenzione degli edifici e dei terreni, sulle opere di cinta e sugli accessi veicolari;
- le regole sulla costruzione e la manutenzione di opere di urbanizzazione il cui compimento spetta ai proprietari dei fondi e le condizioni per il trasferimento della loro proprietà al Comune;
- le regole tecniche per le singole costruzioni e per l'abitato, in particolare per tutelare la qualità della vita contro le emissioni moleste o nocive.
- le regole da osservare durante la costruzione per garantire la tutela della sicurezza, della salubrità e della quiete pubblica;

ecc.

Diversi Comuni hanno seguito questa indicazione, predisponendo all'interno delle NAPR un apposito capitolo nel quale sono fra l'altro date prescrizioni circa:

- requisiti minimi dei locali d'abitazione,
- sporgenze su area pubblica;
- altre sporgenze;
- corpi tecnici;
- opere di cinta e muri di sostegno
- manutenzione delle opere edili e dei fondi;
- cantieri – misure di sicurezza;

ecc.

Riteniamo opportuno seguire questa strada, annullando perciò il vetusto Regolamento Edilizio: ciò, non soltanto in ossequio alla LALPT, ma anche per una migliore trasparenza e comodità a profitto dei fruitori che potranno così trovare nelle NAPR tutte le informazioni necessarie non solo a livello pianificatorio ma anche esecutivo.

b) Verifica di prescrizioni e di valori concessi per gli indici di edificabilità e le altezze nonché le lunghezze di facciata, , rispettivamente dei minimi per distanze dai confini e fra edifici;

c) Norme particolari per l'esecuzione di isolazioni termiche (deroghe alle distanze), nonché la posa di pannelli solari, antenne e parabole televisive (in particolare nei nuclei);

- d) Regole per gazebi di esercizi pubblici
- e) Ecc.

3. Piano particolareggiato nella zona di ROVELLO-SOTTO CAMPI.

Le difficoltà che non hanno permesso, in passato, di concordare una pianificazione dell'intera area perdurano.

Considerato lo stato della zona, che meriterebbe un miglioramento, e anche il fatto che nel territorio di Savosa scarseggiano sedimi per un'edificazione di media intensità, il Municipio ritiene che sia d'interesse pubblico chinarsi nuovamente sulla problematica; può dunque essere opportuno esaminare quali nuove forme di parziale urbanizzazione potrebbero essere proposte per la zona.

L'Autorità cantonale aveva, a suo tempo, suggerito di rendere edificabile soltanto una striscia lungo la strada esistente: ciò che porterebbe anche ad una minore occupazione di area agricola e, di conseguenza, dei relativi compensi pecuniari.

Nell'ambito di questo ciclo di studi di PR, il Municipio si pone dunque l'obiettivo di pianificare la zona nel rispetto delle qualità ambientali della zona, ma in maniera maggiormente consona allo sviluppo socio economico del paese.

B) Procedura

La procedura per lo studio e l'adozione di varianti PR è la stessa prescritta dalla Legge per gli studi originali.

Di conseguenza

- Sulla base dell'art. 32 della LALPT¹ il Municipio dovrà procedere ad un'informazione pubblica sull'intenzione di procedere negli studi e sui loro obiettivi; gli interessati potranno formulare osservazioni e proposte.
- Dopo aver ottenuto i crediti necessari, il Municipio procederà negli studi per preparare l'incarto dei singoli "piani d'indirizzo" che, secondo quanto prescritto dall'art. 33 LALPT² deve essere sottoposto al Dipartimento del Territorio, per "esame preliminare"- Il parere del Dipartimento e la proposta di piano dovranno essere oggetto di una seconda informazione pubblica.
- In seguito, il Municipio presenterà le proposte di variante al Consiglio Comunale al quale spetta, secondo l'art. 34 LALPT³, il compito di "adottare" il piano e di ordinarne la pubblicazione.
- Nel corso della pubblicazione, i privati potranno presentare ricorsi secondo l'art. 35 della LALPT⁴.
- Trascorsa la pubblicazione, il Municipio invierà le proposte di varianti – insieme ai ricorsi – al Consiglio di Stato al quale spetta il compito di decidere i ricorsi e di dare validità alle varianti.

¹ Art. 32 ¹Il piano regolatore è allestito dal Municipio.
Il Municipio comunica tempestivamente al Dipartimento e ai Comuni confinanti l'inizio dei lavori e informa la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire.
³Ogni cittadino residente nel Comune ed ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni. Il Municipio esamina le osservazioni e le proposte pianificatorie nell'ambito dell'elaborazione del piano .

² Art. 33 ¹Il Municipio sottopone al Dipartimento una proposta d'indirizzo del piano regolatore per una verifica d'ordine generale. Il Dipartimento si esprime sulla congruenza con gli obiettivi della pianificazione del territorio e sul coordinamento con il piano direttore e con le pianificazioni dei comuni vicini.
²Il regolamento fissa la procedura ed indica quali documenti devono essere presentati per l'esame preliminare.
³Il Municipio informa in seguito la popolazione sulla proposta di piano e sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione.

³ Art. 34 ¹Il piano regolatore è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale.
²Il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni.^[20]
³La pubblicazione è annunciata almeno dieci giorni prima agli albi comunali, nel Foglio Ufficiale e nei quotidiani del Cantone.

⁴ Art. 35 ¹Contro il contenuto del piano è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione.
²Sono legittimati a ricorrere:
a. ogni cittadino attivo nel Comune;
b. ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione.
³I ricorsi devono essere presentati per mezzo del Municipio

C) Valutazione degli oneri di studio.

Gli oneri di studio relativi all'elaborazione delle varianti descritte, fino e compresa la loro pubblicazione, sono valutati come segue :

B1. Onorari

1) varianti ai piani

a) piani particolareggiati di SAVOSA E ROVELLO	:	fr.	23'000.-
b) piano particolareggiato di ROVELLO – SOTTO CAMPI			
b1) (soltanto proposte iniziali al Municipio)	:	fr.	3'500.-
b2) completamenti, fino alla pubblicazione	:	fr.	12'000.-
c) PIANO REGOLATORE GENERALE	:	fr.	21'000.-
TOTALE 1.	:	fr.	59'500.-

2) varianti alle NAPR

TOTALE 2.	:	fr.	10'000.-
------------------	---	------------	-----------------

**TOTALE VALUTAZIONI PER TUTTE LE PRESTAZIONI INDICATE AL PUNTO A:
FR. 75'000.- , TUTTO COMPRESO, IVA INCLUSA**

Questi oneri comprendono:

- discussioni preliminari con l'Ufficio Tecnico e con il Municipio;
- preparazione degli atti necessari per l'informazione pubblica prevista dall'art. 32 della LALPT e partecipazione alla stessa;
- presentazione di proposte grafiche o scritte e loro discussione con l'Ufficio Tecnico e il Municipio;
- elaborazione definitiva delle proposte grafiche o scritte;
- preparazione del o degli incarti necessari per l'Esame Preliminare del Dipartimento del Territorio.
- lo studio del o dei Rapporti dipartimentali d'Esame Preliminare
- le susseguenti discussioni e decisioni con il Municipio
- le susseguenti modifiche agli atti
- le eventuali discussioni con le Autorità cantonali
- la preparazione dei documenti necessari e la partecipazione alla o alle serate informative
- la preparazione di piani e norme necessari per l'adozione del Consiglio Comunale
- la presentazione degli atti al Consiglio Comunale

- l'edizione degli atti definitivi per la pubblicazione.

B2. Altre spese a carico del Comune.

Le procedure comportano oneri per l'organizzazione dell'informazione pubblica (per esempio annunci sui media) e per le diverse documentazioni da trasmettere al Consiglio Comunale: Si tratta di oneri non preventivabili con precisione, per cui ci limitiamo a citare una cifra indicativa di **5'000.- fr.**

A dipendenza del numero e della qualità dei ricorsi, è possibile che il Municipio debba ricorrere alla consulenza di un legale esperto in materia; ne deriverebbero oneri non quantificabili oggi, per cui, anche per questo, viene inserita una cifra indicativa di **5'000.- fr.**

C. Conclusioni

Visto quanto precede, invitiamo l'onorando Consiglio Comunale a risolvere:

1. E' concesso un credito di fr. 85'000.- per gli oneri di studio relativo alle varianti di PR indicate nel Messaggio e relative spese supplementari a carico del Comune.
2. Iscrizione al conto degli investimenti;
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2011.

Con ossequio

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

R. Schärer

C. Tamagni

Competente per il preavviso: - Commissione della gestione
 - Commissione opere pubbliche