

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

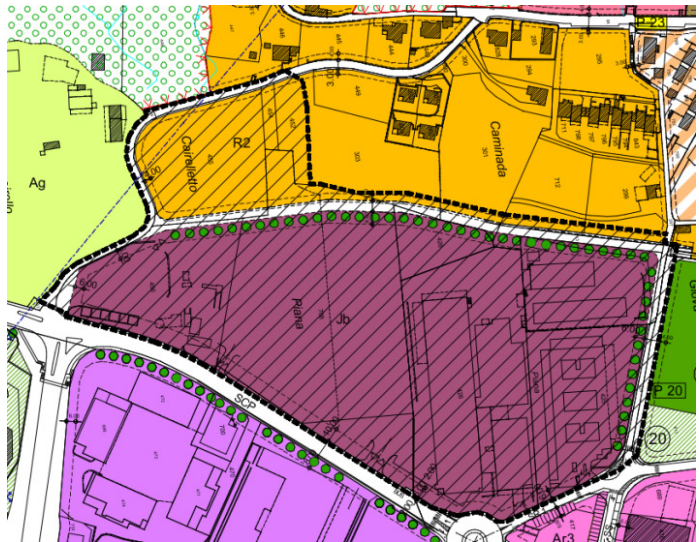
Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio viene sottoposta per approvazione la variante di Piano regolatore relativa all'istituzione di un piano particolareggiato e di un piano di quartiere nel comparto Piana-Caminada-Cairelletto (PCC).

Cronistoria

Il 15 febbraio 2005 il Municipio decideva l'istituzione di una zona di pianificazione sul comprensorio PCC. Questa decisione era maturata dopo lunga riflessione sulla futura destinazione di questo comparto, che riveste grande importanza per il Comune essendo di fatto l'ultima area con elevato potenziale edificatorio ancora libera.

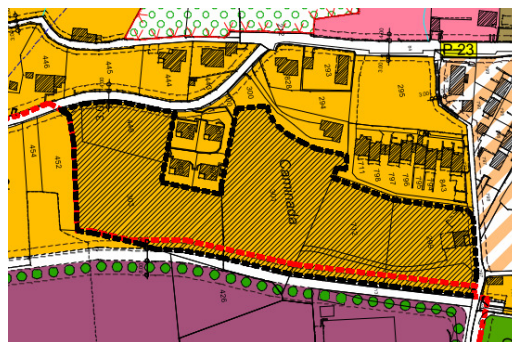
Il 13 giugno 2005 il Consiglio comunale approvava il MM 6/2005, concedendo un credito di fr. 180'000 per coprire le spese di uno studio pianificatorio per il comparto. Nel messaggio si giustificava la necessità di un approfondimento delle opzioni pianificatore sulla base dei seguenti punti:



- nuovo ruolo affidato al Piano del Vedeggio dalla pianificazione superiore;
- avvicinamento del comparto alla Città con l'apertura della galleria Vedeggio-Cassarate;
- necessità di aggiornare i parametri edificatori alle nuove esigenze (posteggi, altezze, volumi);
- trasferimento dell'impianto di betonaggio di proprietà Holcim allora esistente di fronte allo svincolo autostradale;
- necessità di assicurare un'edificazione razionale e rispettosa delle esigenze ambientali (rumore, traffico, zone verdi, ...);
- necessità di ottimizzare gli investimenti pubblici necessari all'urbanizzazione dell'area (con particolare riferimento all'opportunità di realizzare la strada di collegamento Orti-Costa nella sua impostazione attuale);
- importanza di assicurare al Comune un'utilizzazione del territorio che consolidi ulteriormente l'attrattività del Comune sia per la residenza che per le attività economiche, con i relativi benefici di natura fiscale e demografica (equilibrio intergenerazionale).

Nel mese di giugno 2006 il Municipio assegnava i mandati di studio paralleli a tre gruppi interdisciplinari per l'elaborazione di un progetto urbanistico, che doveva fungere in seguito da base per l'elaborazione della variante di piano regolatore.

Durante l'elaborazione delle proposte urbanistiche, il Municipio decideva di estendere il comparto della zona di pianificazione esistente, inserendo pure le aree non ancora edificate in zona residenziale, situate a monte del comparto Piana-Caminada-Cairelletto e a valle della strada Strada Costa. L'obiettivo era quello di precisare gli indirizzi di sviluppo urbanistico per la fascia collinare, con particolare riferimento alla piana sottostante e al comparto residenziale e al nucleo sovrastanti, come pure di creare un asse verde di fruizione pubblica e d'arredo paesaggistico che qualificasse tutto il comparto.



Nel corso della primavera 2007 veniva assegnato ai tre gruppi un ulteriore mandato di approfondimento delle proposte elaborate. I progetti finali venivano poi presentati al Municipio nel corso dell'estate 2007. Dopo un esame approfondito, nel mese di settembre 2007 l'esecutivo sceglieva la proposta pianificatoria elaborata dal Gruppo interdisciplinare Focus, facente capo all'arch. Thomas Meyer di Chiasso, che riceveva il mandato per l'elaborazione ulteriore della proposta.

Nel mese di febbraio 2008 il Dipartimento del territorio formulava un preavviso di massima favorevole sui contenuti della proposta pianificatoria. Sulla base di questo preavviso veniva assegnato al Gruppo Focus il mandato per l'allestimento del piano d'indirizzo generale per il riassetto urbanistico del comprensorio Piana-Caminada-Cairelletto e per l'allestimento delle prime valutazioni di coordinamento delle implicazioni di impatto ambientale, in previsione dell'elaborazione della variante di piano regolatore.

Nel mese di marzo 2009 la proposta pianificatoria veniva presentata formalmente ai proprietari interessati. Sulla base delle loro osservazioni si era proceduto ad elaborare la versione che è stata presentata alla popolazione in seduta pubblica nel mese di ottobre 2009. Dopo il periodo di consultazione, l'incarto è stato trasmesso al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare previsto dalla Legge. Nel mese di dicembre 2010 il Dipartimento rilasciava il proprio preavviso. L'esito dell'esame preliminare del Cantone veniva presentato alla popolazione in seduta pubblica nel mese di marzo 2011 assieme alle proposte di aggiornamento del progetto, con l'inserimento delle modifiche previste a seguito della sistemazione dell'incrocio Suglio e del tracciato tram che nel frattempo erano state elaborate dal Cantone.

Nel corso del 2011 si procedeva ad un ulteriore affinamento della proposta pianificatoria, nuovamente presentata e discussa con i principali proprietari interessati, che scaturisce ora nella proposta di variante di piano regolatore oggetto del presente messaggio.

Si sottolinea che i proprietari dei terreni interessati sono sempre stati tempestivamente informati e coinvolti con tutta una serie di incontri, sia congiunti e che individuali, a partire dall'istituzione della zona di pianificazione, come pure nella fase di allestimento e affinamento del progetto urbanistico.

Di seguito sono evidenziati in modo sintetico gli aspetti peculiari e di maggiore novità della nuova pianificazione. Per ulteriori dettagli si rinvia alle spiegazioni contenute nel rapporto di pianificazione e ai diversi elaborati, allegati al presente messaggio.

Il piano particolareggiato

Il concetto urbanistico alla base del piano particolareggiato preconizza la formazione di un nuovo quartiere a carattere urbano intensivo ad attività miste (commerciali, lavorative, abitative) che con questi contenuti si riallaccia alle trasformazioni funzionali in atto lungo l'asse della strada cantonale. Si fa riferimento in particolare all'edificio "Suglio". L'edificazione del nuovo quartiere tuttavia non si relaziona direttamente all'asse stradale principale, verso il quale è separato dagli impianti del futuro tram, ma si affaccia su una nuova strada interna rettilinea con ampi marciapiedi, file di posteggi ordinati e una piazza conclusiva, che si propone come una sorta di "boulevard", offrendo uno spazio pubblico di relazione ben disegnato e attrattivo, tenuto conto delle caratteristiche funzionali del quartiere.

Verso monte un'ampia fascia verde, da adibire a parco, stacca il nuovo quartiere, formato da edifici di 4, 5 e 6 piani, dalla retrostante zona residenziale estensiva R2 collinare. Il parco, oltre alla disposizione ordinata della nuova edificazione e alla configurazione dei nuovi spazi stradali, rappresenta un importante fattore di qualità della nuova pianificazione, sia per l'organizzazione spaziale e funzionale del nuovo quartiere, sia per l'importanza che assume per tutto il territorio di Manno. Esso offre un contesto attrattivo per le abitazioni che potranno essere inserite nei nuovi edifici, che potranno sorgere nella fascia collinare. Congiunge l'area agricola del Cairello a sud con l'ampia area di svago comunale di Giova a nord, formando un'area verde continua di grande respiro accessibile al pubblico e offrendo nuovi percorsi pedonali e ciclabili dall'abitato verso i numerosi posti di lavoro situati nelle zone lavorative al confine con Bioggio.

Oltre allo spazio riservato a ridosso della strada cantonale per gli impianti della linea tram con la relativa fermata, il piano particolareggiato riserva anche un'area a ridosso della rotonda delle Gerre per la realizzazione di una fermata per il bus, ciò in vista di un potenziamento sostanziale del servizio di trasporto pubblico su gomma connesso con la futura linea del tram.

La regolamentazione delle destinazioni ammesse è stata concepita per assicurare ampia flessibilità alle scelte dei proprietari e promotori immobiliari per le attività da inserire nei nuovi edifici, così da promuovere una mescolanza di funzioni caratteristica di un quartiere urbano. Nel contempo le norme prevedono chiari limiti e condizioni, così da salvaguardare l'interesse pubblico a fronte di iniziative non conformi agli intendimenti del piano particolareggiato.

Le abitazioni sono consentite unicamente nei comparti edificabili situati nel settore a monte, affacciati sull'area verde e protetti dal rumore del traffico dall'edificazione antistante affacciata sulla strada cantonale e nella quale sono ammesse unicamente attività lavorative di servizio e produttive meno sensibili al rumore. Nei comparti 5, 6, 7 e 8 la parte residenziale potrà arrivare fino al 50% della superficie utile lorda complessiva del comparto. Il comparto 9, situato in un settore marginale, potrà invece essere interamente destinato alla residenza. Le attività commerciali sono ammesse in tutti i comparti ma con una proporzione massima del 10% per ogni singolo edificio. Ciò permette di inserire negozi medi e piccoli, in particolare al piano terreno, e di evitare l'insediamento di grandi centri commerciali.

Il riordino fondiario

Per realizzare il nuovo assetto edificatorio, gli spazi stradali e il parco, così come preconizzati dal piano particolareggiato, è necessario procedere ad un riordino fondiario, i cui termini sono definiti nel piano stesso. La conformazione dei fondi di diversi proprietari deve essere modificata e regolarizzata in funzione della nuova edificazione. Ogni proprietario riceve un lotto di dimensioni più ridotte e in una posizione leggermente modificata, ma sostanzialmente corrispondente all'attuale ubicazione, e sullo stesso potrà costruire nuovi edifici in proporzione alle potenzialità edificatorie attuali, aumentate del 10% circa. Il Municipio e i pianificatori si sono sforzati per trovare soluzioni edificatorie che permettano ai proprietari con i fondi più ampi di costruire ancora all'interno dei limiti del proprio fondo originario. Le modifiche fondiarie riguardano quindi soprattutto la conformazione delle aree che devono restare libere da costruzioni.

Le superfici per gli spazi stradali di servizio sono cedute gratuitamente al Comune per deduzione collettiva, ossia ogni proprietario cede gratuitamente una parte della superficie in proporzione alle dimensioni del suo fondo originario.

La superficie dell'area verde è invece una comproprietà indivisa dei diversi proprietari. Le quote di proprietà sono stabilite in base alle proporzioni risultanti dalla dimensione dei fondi originari, quindi anche delle superfici utili lorde di ogni proprietario. La gestione dell'area verde sarà assicurata dal Comune mediante convenzione con tutti i proprietari privati.

Una volta cresciuto in giudicato il nuovo piano particolareggiato, quindi consolidato il consenso dei proprietari sul concetto di riattribuzione dei fondi, sulla base dello stesso sarà avviata formalmente la procedura di riordino fondiario ai sensi della Legge sul raggruppamento e la permuta dei terreni, sapendo che sussiste il consenso dei proprietari coinvolti. Il fatto che il Comune sia già proprietario di alcuni fondi situati nel perimetro

del piano particolareggiato è un fattore che ha facilitato una soluzione per il riordino fondiario e per la riattribuzione delle superfici edificabili.



Nuova zona residenziale estensiva soggetta a piano di quartiere

Lo studio pianificatorio ha portato alla conclusione che per la parte alta dei fondi ni. 299, 301 e 712, situata nella fascia collinare (Caminada), la soluzione migliore sia l'attribuzione alla zona edificabile residenziale estensiva, della quale fanno parte i terreni circostanti già in gran parte edificati secondo i relativi parametri. L'ampiezza dell'area ancora da edificare (ca. mq 6'250), la sua morfologia caratterizzata da una forte pendenza e la sua esposizione verso il sottostante parco pubblico, suggeriscono di vincolare l'edificazione ad un piano di quartiere ai sensi degli articoli 54 e 55 della Legge sullo sviluppo territoriale. Ciò significa che l'edificazione dovrà avvenire secondo un progetto urbanistico d'insieme rispondente a criteri di qualità definiti nel nuovo articolo 36 bis delle norme di attuazione del PR. A compenso degli oneri determinati da questo vincolo, la norma prevede di aumentare rispetto ai parametri vigenti nella zona residenziale estensiva R2, l'indice di sfruttamento (+0.05 punti, ossia 0.50 rispetto al 0.45 vigente) e l'indice di occupazione (+5%, ossia 35% rispetto al 30% vigente), come pure di concedere altre facilitazioni sul modo di misurare l'altezza e la distanza tra edifici.

Il piano di quartiere è elaborato dai privati ed è approvato dal Municipio seguendo la procedura della domanda di costruzione; una volta approvato diventa vincolante per le successive singole domande di costruzione. Il fatto che il Comune sia proprietario della maggioranza della superficie (mappali 299 e 712) costituisce una premessa favorevole per l'elaborazione e l'attuazione di un piano di quartiere rispondente ai criteri di qualità preconizzati.

Potenziamento della rotonda "Gerre"

Il rapporto d'esame preliminare del Dipartimento del territorio del 29 dicembre 2010 sul progetto di piano particolareggiato ha evidenziato la necessità di garantire a medio termine il potenziamento della rotonda "Gerre", al fine di garantirne la capacità di assorbimento del traffico indotto all'orizzonte di una completa attuazione dell'edificazione prevista dal piano particolareggiato.

La modifica delle linee d'arretramento attorno alla rotonda sui mappali 417, 468 e 838 permetterà, al momento in cui l'esigenza diventerà attuale e conformemente alle disposizioni della Legge sulle strade, di allargare la rotonda fino ad un diametro di m 40.00, ciò che ne permetterà la gestione con due corsie.

Coordinamento con altri progetti

L'area interessata al Piano particolareggiato PCC è stata considerata come uno dei "comparti strategici" nel progetto di sviluppo territoriale intercomunale "Nuovo Polo Vedeggio", promosso dai Municipi di Agno, Bioggio e Manno nell'ottica di perseguire una migliore organizzazione territoriale e una riqualifica urbanistica del Piano del Vedeggio. In quest'ottica il Piano particolareggiato PCC è stato indicato come esempio di una pianificazione intesa a trasformare una zona industriale dismessa e disordinata in un quartiere urbano pulsante, con una diversità di funzioni e contenuti a servizio anche della popolazione locale e ben connesso con il tessuto residenziale e con gli insediamenti lavorativi esistenti.

Tra gli elementi fondamentali di una riqualifica urbanistica e funzionale vi sono la sistemazione degli spazi stradali e il servizio di trasporto pubblico. In quest'ottica il Consiglio comunale nella sua seduta del 12 aprile 2011 ha approvato il Messaggio municipale 3/2011 concernente l'approvazione del progetto di sistemazione dell'incrocio in zona Suglio e la concessione dei relativi crediti. Sulla scorta delle indicazioni sviluppate nell'ambito dell'elaborazione del Piano particolareggiato PCC, il Municipio ha potuto influire sulla progettazione dell'incrocio da parte del Cantone, trasformando quello che sarebbe stato un mero incrocio stradale, in uno spazio urbano che, tra la futura edificazione del nuovo quartiere PCC e lo stabile Suglio, si presenterà come nuova "porta d'entrata" all'abitato di Manno, attornata da ampi spazi pubblici alberati e arredati, nel quale confluiranno, oltre a quelli pianificati nel PCC, diversi percorsi pedonali e ciclabili esistenti e previsti.

Una delle premesse per la riqualifica del comparto e per il successo del nuovo quartiere PCC sarà l'allacciamento alla rete di trasporto pubblico urbano del Luganese tramite la nuova linea tram. Il nuovo tronco da Bioggio a Manno avrà il suo capolinea proprio all'interno del perimetro del Piano particolareggiato. Il progetto pianificatorio ne tiene conto con le necessarie riserve di spazio per le infrastrutture tramviarie stesse, per percorsi d'accesso pedonali alla fermata (che resterà il capolinea fino alla futura estensione alla stazione di Lamone-Cadempino) e per le strutture d'interscambio con le linee bus.

Nel quadro del Piano d'agglomerato del Luganese di 2. generazione (PAL 2), il Piano particolareggiato PCC rappresenta una delle più significative e concrete misure di riqualifica urbanistica e di densificazione in prossimità di una nuova fermata del trasporto pubblico (tram). Ciò contribuisce ad accrescere la valutazione dell'insieme del PAL 2 da parte della Confederazione, così da ottenere i finanziamenti federali per la realizzazione della nuova rete linea tramviaria.

Ricordiamo infine che il Piano particolareggiato PCC è esplicitamente e in modo particolare menzionato come mezzo di attuazione della scheda di Piano Direttore Cantonale R7 "Poli di sviluppo economico".

Impatto finanziario per il Comune

Unitamente all'adozione di una variante di Piano regolatore vanno presentate le valutazioni circa l'impatto finanziario.

Premesso come la realizzazione completa del piano non potrà presumibilmente avvenire sull'arco di pochi anni ma richiederà un certo tempo, valutabile un orizzonte di ca. 10-15 anni, il Municipio ritiene di poter valutare l'onere lordo degli investimenti necessari in ca. 12 milioni di franchi. Da tale onere lordo – che rappresenta un volume d'investimento in media annua di poco inferiore al milione di franchi e pertanto del tutto sopportabile per il Comune – andranno dedotti i contributi di terzi ed i sussidi, prudenzialmente valutabili in ca. il 30 % del volume lordo e le quote già accantonate, pari a 1.4 milioni di franchi (vedi MM 3/2011 concernente la sistemazione dell'incrocio Suglio).

Il maggior carico sulla gestione corrente si ridurrà di conseguenza agli oneri di gestione del parco pubblico e delle aree pubbliche di nuova edificazione (strade, marciapiedi, posteggi) oltre che al peso degli ammortamenti (e degli eventuali interessi passivi) sull'onere netto d'investimento residuo a carico del Comune.

Si può ragionevolmente stimare che questi costi saranno compensati dai maggiori introiti fiscali generati dalle nuove attività che si insedieranno in questo comparto, nonché dal provento delle imposte immobiliari.

Con l'adozione della variante di PR non viene approvato nessun progetto, né concessi crediti per la realizzazione delle opere, come pure non è presa nessuna decisione in merito al principio del prelievo di contributi di vario genere. Il Consiglio comunale sarà regolarmente coinvolto nelle singole decisioni sulla base di messaggi municipali specifici.

Procedura

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. riordino fondiario;
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. 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.
3. È adottata la variante che prevede l'allargamento delle linee d'arretramento relative alla rotonda "Gerre".
4. È abrogata la pianificazione vigente relativa al comparto Piana-Caminada-Cairelletto.
5. È abrogato l'art. 13 NAPR "Piano di quartiere facoltativo".

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Manno, 29 febbraio 2012

Risoluzione n. 94/28.2.2012

Per esame e rapporto

Commissione		
Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	X