

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

MM 6 / 2014 Richiesta di credito di Fr. 170'000.- per la revisione generale del Piano Regolatore

Signor Presidente, Signori Consiglieri,

I motivi per una revisione generale del PR.

L'attuale piano regolatore, elaborato tra la metà degli anni 70 e la metà degli anni 80, venne approvato dal Consiglio di Stato il 10 marzo 1987.

La sua applicazione si estende su tutto il territorio giurisdizionale del Comune di Balerna, con l'eccezione del Pian Faloppia oggetto di un disciplinamento particolareggiato (approvato dal Consiglio di Stato il 19 settembre 1995) e della zona del Ghitello, che fa parte del piano di utilizzazione cantonale PUC del Parco delle gole della Breggia, entrato in vigore il 4 maggio 1998.

Va rilevato che il PR è lo strumento di programmazione delle attività d'incidenza territoriale a livello comunale che organizza e disciplina le attività in funzione dei bisogni di sviluppo per i prossimi anni. Esso deve inoltre essere commisurato alla capacità finanziaria del Comune e deve essere uniformato al Piano Direttore cantonale, ai piani regionali di sviluppo (programmi d'agglomerato) e coordinato con i piani regolatori dei Comuni vicini.

Già nel 2001, l'Esecutivo comunale licenziò il messaggio MM 11/2001, volto appunto all'erogazione di un credito di Fr. 150'000.- necessario alla revisione del PR; il credito fu approvato ed iniziarono i lavori di progettazione affidati allo studio Planidea SA, che sfociarono in data 6 gennaio 2003 nel Piano di Indirizzo.

I pareri contrastanti tra il Municipio ed il Dipartimento del Territorio, che seguirono il successivo Esame Preliminare emesso il 29 ottobre del 2004, portarono nel gennaio del 2005 ad una sospensione dei lavori di revisione, definitivamente abbandonati con nostra lettera al Dipartimento del Territorio del 25 ottobre 2011.

Il Municipio ha quindi ritenuto che occorresse riavviare i lavori di revisione del Piano Regolatore, affrontando nuovamente tutti i temi in modo completo ed aggiornato, alla luce soprattutto dell'entrata in vigore il 21 giugno 2011 della nuova Legge sullo sviluppo territoriale Lst, che molto bene evidenzia, nel di seguito citato art.1, i principali motivi per procedere in tal senso:

“Legge sullo sviluppo territoriale Lst del 21 giugno 2011

Art. 1 ¹Questa legge disciplina lo sviluppo territoriale del Cantone, definendo principi, strumenti e procedure di pianificazione, conformemente alla legge federale sulla pianificazione del territorio.

²Essa mira in particolare a:

- a) promuovere un uso misurato del suolo ed uno sviluppo sostenibile;*
- b) favorire insediamenti di qualità e garantire adeguate premesse alle attività economiche;*
- c) individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente;*
- d) preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago;*
- e) valorizzare il paesaggio in quanto bene comune.”*

Un altro importante motivo che giustifica il riavvio della procedura di revisione generale del PR, è indicato nella nuova Lst che impone entro il 1° gennaio 2017, ovvero entro cinque anni dall'entrata in vigore della stessa legge, l'adozione di due delle componenti di un PR, ovvero il “piano dell'urbanizzazione” ed il “programma d'urbanizzazione”.

Entro il 1° gennaio 2017, la Lst prevede pure l'elaborazione dei PR comunali in forma di geodati digitali, cui è conferito effetto giuridico; il PR attuale, risalente come già citato alla metà degli anni '80, dimostra purtroppo, anche nelle rappresentazioni cartacee che lo rappresentano, tutta la sua vetustà.

Già la direttiva cantonale “Informatizzazione dei piani regolatori” del marzo 2009, introduceva la necessità per i Comuni di digitalizzare i propri PR al fine di creare una comune base informatica a livello cantonale.

Il Comune di Balerna non ha per il momento dato seguito a quanto indicato dalla direttiva citata perché, anche a causa degli elevati costi di una simile operazione, è sembrato più opportuno procedere alla digitalizzazione del PR nell'ambito della revisione generale che ci si appresta ad iniziare.

Il concorso per la revisione del PR.

Dovendo chiarire il tipo di procedura, i costi e di conseguenza le modalità di scelta dello studio di progettazione a cui conferire il mandato per la revisione generale del PR, il Municipio decise nel 2012 di organizzare un concorso per la revisione del PR.

Tema del concorso era trovare un'impostazione del processo di revisione generale del PR di Balerna, verificando quanto stabilisce quello in vigore e valutando gli studi già intrapresi, al fine di scegliere gli elementi da ritenere e quelli da scartare, integrando nel futuro strumento di pianificazione comunale nuovi principi, aspetti e idee.

Obiettivo del concorso era acquisire una proposta di lavoro con i relativi costi, finalizzata alla scelta di un pianificatore urbanista.

Il concorso si svolse nella primavera del 2013, con inoltre all'inizio di aprile delle proposte di lavoro corredate dalle rispettive offerte d'onorario.

Si scelse la procedura di concorso ad invito ai sensi della LCPubb, con invito rivolto ai seguenti quattro studi urbanistici:

- Planidea SA, Canobbio,
- Studi Associati SA, Lugano,
- Urbass fgm, Manno
- Studio Habitat.ch SA, Airolo-Bellinzona

prevedendo la consegna degli atti di concorso nella modalità della doppia busta: nella prima la proposta di lavoro, nella seconda la proposta economica.

Per esaminare le proposte di lavoro il Municipio nominò un collegio di esperti così composto:

Presidente avv. Luca Pagani (Municipio Balerna)

Membri Adriano Cattaneo (Municipio Balerna)

arch. Jachen Könz (libero professionista e pres. Comitato concorsi SIA)

arch. Enrico Sassi (docente accademia Mendrisio)

dott. Geografo Gian Paolo Torricelli (docente accademia Mendrisio)

arch. Moreno Lunghi (capotecnico UTC Balerna)

Segretariato ing. Massimo Negri (UTC Balerna).

Il collegio di esperti, quale organo consultivo, ha formulato delle raccomandazioni non vincolanti sullo studio di pianificazione a cui assegnare la revisione del PR.

Il collegio si riunì diverse volte nell'estate del 2013 e, come da procedura indicata, esaminò innanzitutto le proposte di lavoro nel loro aspetto tecnico-urbanistico e solo in un secondo tempo, nel rispetto appunto della modalità della doppia busta, procedette alla verifica delle offerte economiche.

Il 9 luglio 2013 il collegio di esperti consegnò al Municipio il rapporto finale che indicava, sulla base dei punteggi previsti nel bando, lo studio vincitore del concorso e che terminava con la raccomandazione di assegnare il mandato per la revisione del PR allo Studio Planidea SA di Canobbio, risultato miglior offerente sia per la qualità della presentazione che per l'offerta economica.

Il Municipio di Balerna, richiamati il bando di concorso, la legge sulle commesse pubbliche LCPubb, i verbali ed il rapporto finale del collegio d'esperti, vista la graduatoria allestita secondo i criteri di aggiudicazione decise, con risoluzione municipale no. 997 del 16 luglio 2013, di incaricare della revisione generale del Piano Regolatore comunale, lo Studio Planidea SA di Canobbio quale miglior offerente con l'importo di Fr. 139'568.- (IVA inclusa), riservata la concessione e crescita in giudicato del relativo credito da parte del Consiglio comunale.

Il mandato per la revisione del PR.

Metodologia di lavoro.

La revisione del Piano Regolatore di Balerna prevede le seguenti tappe:

- la determinazione di un quadro di ordinamento territoriale unitario per tutti i comparti interessati ad attività residenziali, produttive, lavorative, commerciali, pubbliche, ecc.;
- la verifica di sostenibilità del concetto nel suo insieme;
- l'identificazione di misure d'intervento specifiche per ognuno dei comparti territoriali, in funzione delle diverse peculiarità e delle preesistenze;
- elaborazione di piani e norme che permettano di concretizzare le misure d'intervento identificate.

L'approccio metodologico all'elaborazione della revisione del PR di Balerna, prevede i seguenti elementi:

- analisi dello stato attuale (analisi bibliografica, analisi statistica dello sviluppo socio-economico, analisi SWOT, ecc.);
- elaborazione di scenari di sviluppo (analisi critica dei vecchi scenari, interviste a operatori economici, ecc.) ed identificazione dello scenario auspicato con la committenza (Piano d'indirizzo). Questo elemento sarà sviluppato attraverso l'applicazione consapevole degli ultimi dettami legislativi federali, di densificazione degli agglomerati sviluppata attraverso la ricerca della qualità dell'insediamento e dello sviluppo sostenibile;
- elaborazione di misure che permettano lo sviluppo identificato tramite lo scenario auspicato;
- verifica degli effetti delle misure su territorio, ambiente, mobilità e socialità (analisi costi-benefici, verifica del traffico generato, ecc.);
- traduzione delle misure d'intervento identificate in Piani e Regolamenti (norme) ai sensi della Lst;
- strategia di realizzabilità a tappe che si sviluppi in modo da poter gestire le attuali incognite e progredire mano a mano che queste si scioglieranno; quali esempi citiamo: il futuro dei territori occupati dai binari, le dinamiche ed i tempi di eventuali fusioni comunali, ecc..

Eventuale elaborazione di Piani regolatori particolareggiati PRP.

Il bando di concorso della primavera 2013 escludeva esplicitamente di offrire prestazioni di elaborazione di PRP; il motivo, condiviso con tutti i concorrenti, era di poter disporre di offerte confrontabili. Si chiedeva altresì ai concorrenti di indicare se ritenessero necessaria l'elaborazione di PRP, per l'uno o l'altro comparto territoriale. Planidea SA aveva risposto che allo stato delle conoscenze di allora, non se ne prevedeva la necessità.

Il Municipio ha comunque deciso di chiedere preventivamente a Planidea SA, una valutazione dei costi per l'eventuale elaborazione di ulteriori strumenti progettuali di dettaglio, qualora nel proseguo dei lavori di revisione questi si rendessero necessari.

Questi elaborati sono retti dalla Lst ed in particolare sono così definiti:

- Piani regolatori particolareggiati PRP (art. 51 e seguenti)
- Piani di quartiere PQ (art. 54 e seguenti)
- Contratti di diritto pubblico CDP (art. 76)
- Permute generali PG (art. 77 e 78)

Come detto precedentemente è al momento prematuro esprimersi sulle effettive necessità di applicare l'uno o l'altro degli strumenti descritti e tantomeno è possibile allestire dei precisi preventivi in merito, ma indicativamente i costi necessari potrebbero essere così riassunti:

- l'onere finanziario da destinare mediamente a ciascun comparto è stimato in ca. franchi 15'000.-
- i comparti presumibilmente possibili di approfondimento potrebbero essere 5 o 6 e più precisamente:
 - Nucleo di vecchia formazione
 - Pian Faloppia
 - Castello di Pontegana
 - Comparto Fornaci
 - Zona mista, comparto della chiesa di Sant'Antonio
 - Comparto di Bisio

Non essendoci ad oggi elementi che confermino la necessità di incaricare Planidea SA per l'elaborazione di questi approfondimenti, il Municipio propone perciò di rinunciare ad inserire la relativa voce nel credito di progettazione relativo alla revisione generale di PR oggetto del presente messaggio, riservandosi quindi di erogare gli eventuali necessari crediti qualora l'evoluzione del progetto pianificatorio lo richiedesse.

Organizzazione di progetto.

L'organizzazione del progetto prevede che il mandato e la direzione vengano assunti dallo studio Planidea SA di Canobbio, con la coordinazione dell'Ufficio tecnico comunale.

Planidea SA dispone di accademici di formazione differenziata e funzionale alla soluzione dei problemi complessi che la revisione di PR comporta.

Per il tema della mobilità e del traffico, Planidea SA si appoggia alle prestazioni della Jodar + Partners SA di Rivera, studio che vanta notevoli esperienze nel campo specifico; queste prestazioni sono comprese nell'onorario proposto nel concorso.

Planidea SA assumerà quindi la direzione dei lavori e si occuperà degli aspetti pianificatori, funzionali e ambientali del progetto, mentre lo studio Jodar + Partners SA si occuperà degli aspetti legati alla generazione di mobilità e alla gestione del traffico. L'unione delle risorse dei due uffici permetterà di ottenere ottimali sinergie per la realizzazione del progetto.

All'occorrenza, se l'evolvere della situazione lo dovesse rendere necessario, Planidea SA potrebbe avvalersi della collaborazione con ulteriori e qualificati partners nei campi della protezione della natura, del diritto e dell'economia, non integrati a priori nell'organigramma prodotto.

Tempistica.

Lo svolgimento del progetto è previsto secondo il seguente programma organizzato per scadenze trimestrali ed ipotizzando un periodo di 6 mesi per l'esame preliminare da parte del Cantone.

	2014			2015			2016			2017		
AVVIO MANDATO E DIGITALIZZAZIONE DEL PR VIGENTE												
Presenza in consegna e preparazione documentazione di base per l'avvio del mandato												
Digitalizzazione del PR vigente												
PIANO D'INDIRIZZO PER ESAME PRELIMINARE												
Rapporto Piano d'indirizzo												
Aggiornamento atti a seguito di decisioni municipali intermedie												
Esame preliminare cantonale												
Rapporto sull'esame preliminare cantonale, serata pubblica, rapporto su osservazioni dei privati												
PROPOSTA DEFINITIVA PER ADOZIONE												
Elaborazione di tutti gli atti necessari secondo Lst												

Preventivo di spesa

Il preventivo di spesa comprende:

Proposta di lavoro e offerta economica per la revisione del PR comunale, come da delibera a Planidea SA conseguente al risultato del concorso (IVA compresa)	Fr. 139'568.40
Spese generali, quali: pubblicazioni ufficiali, organizzazione serate pubbliche, consulenze giuridiche, aggiornamento mappe o altri strumenti digitali, spese per riproduzioni cartacee supplementari, imprevisto e arrotondamento (IVA compresa)	Fr. 30'431.60
Totale	Fr. 170'000.00

Conclusioni.

In considerazione dell'importanza che una moderna e aggiornata pianificazione ha per il futuro sviluppo del territorio del Comune di Balerna, il Municipio invita il Consiglio comunale ad accettare la richiesta di credito per la revisione generale del Piano regolatore comunale.

L'Esecutivo reputa che non vi siano conseguenze finanziarie rilevanti (art. 164 b LOC). Quale impatto sulla gestione corrente segnaliamo unicamente l'ammortamento economico decrescente, da effettuare conformemente ai tassi prescritti dalla LOC.

L'incarto della procedura di concorso è a disposizione presso l'Ufficio tecnico comunale.

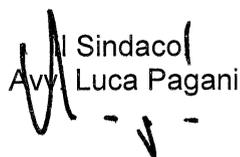
Pertanto, sulla base delle considerazioni esposte e restando a vostra disposizione per eventuali informazioni che vi dovessero necessitare, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. è approvato il credito d'investimento di Fr. 170'000.- da destinare alla concretizzazione del processo di revisione generale del Piano regolatore di Balerna.
2. il presente credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2017.

Con perfetto ossequio.

PER IL MUNICIPIO


Il Sindaco
Avv. Luca Pagani




Il Segretario:
Roberto Mazzola

Messaggio demandato alle commissioni della Gestione e delle Opere pubbliche