



COMUNE
DI
CANOBBIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 836

(del 6 febbraio 2012)

**CONCERNENTE LA VARIANTE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO
DELLA ZONA CORBA,
L'AGGIORNAMENTO DEL PIANO GENERALE DELLE CANALIZZAZIONI
E LA RICHIESTA DEL CREDITO DI FR. 11'000.- QUALE IMPORTO PER
L'INTERVENTO DI DISSODAMENTO E RIMBOSCHIMENTO COMPENSATIVO**

All'Onorando
Consiglio comunale

C a n o b b i o

Egregio Signor Presidente
Gentili signore, egregi signori Consiglieri,

Con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale per adozione ai sensi dell'art. 34 LALPT la Variante del Piano Regolatore Particolareggiato della Zona Corba, l'aggiornamento del piano generale delle canalizzazioni e la richiesta del credito di fr. 11'000.- quale importo per l'intervento di dissodamento e rimboschimento compensativo.

A questo messaggio fa riscontro il Rapporto di pianificazione 6 febbraio 2012, riportato di seguito integralmente, per le necessarie informazioni e chiarimenti.

1. PREMESSA

Il Piano regolatore particolareggiato della Corba è stato approvato dal CdS nel 1992 (Risol. N. 8544 del 15.09.1992).

Il 29 marzo 1994 sono state approvate dal Dipartimento del territorio alcune modifiche di poco conto (pubblicate dal 10 aprile al 10 maggio 2002 ed entrate in vigore il 20 maggio 2002) che riguardavano:

- *il piano degli insediamenti e spazi liberi*: prolungamento di 5 metri in direzione sud dell'insediamento del settore 1B e inserimento in area edificabile di una porzione di bosco al beneficio di un permesso di dissodamento (fondo N. 353 VM),
- *il piano del paesaggio/ambiente*: modifiche dovute al cambiamento del piano degli insediamenti,
- *il piano dei trasporti*: lo spostamento di 2 metri dell'accesso su via Massagno e il prolungamento della strada di servizio del comparto 1A,

- *le norme di attuazione*: aggiornamento delle potenzialità edificatorie a seguito dell'acquisizione del mapp. N. 731 VM da parte del proprietario del mapp. N. 353 VM.

Nel 2000 il Municipio ha dato incarico di elaborare lo studio di un nuovo PRP Corba per tre motivi (vedi Piano di indirizzo, Rapporto di pianificazione pto. 1.1 a p. 1 dell'ottobre 2002):

- la rinuncia forzata all'edificazione della proprietaria di ca. i 2/3 della zona con la conseguente mancanza del soggetto trainante principale,
- il quadro del mercato profondamente modificato rispetto agli anni '80-'90,
- il piano urbanistico in vigore, approvato nel 1992, andava verificato negli obiettivi pianificatori secondo le disposizioni della LALPT (art. 41).

La nuova impostazione pianificatoria veniva esaminata dal Dipartimento in due occasioni:

8 ottobre 2001	Esame preconsultivo della revisione del Piano particolareggiato in località Corba
10 giugno 2003	Esame preliminare della revisione del Piano particolareggiato in località Corba

Nel frattempo era entrata in vigore la nuova mappa, il che ha comportato la modifica della numerazione delle singole particelle e la nuova situazione fondiaria derivata dalla ricomposizione particellare prevista dal PRP approvato.

In seguito a un ulteriore cambiamento di proprietà della parte maggioritaria del comparto (fondo N. 139 NM, ex 353 VM) e a causa del risultato, ritenuto non soddisfacente ed eccessivamente oneroso dello studio pianificatorio iniziato nel 2000, su esplicita richiesta dei due maggiori proprietari (fondi N. 139 e 145 NM), nel 2005 il Municipio ha interrotto la procedura pianificatoria della variante di PRP avviata nel 2000.

Il Municipio, con lettera del 14 marzo 2005 (Ris. Mun. 1418/01.03.2005), ribadiva la sua disponibilità a rivedere lo studio pianificatorio in atto. Nel contempo formulava una serie di osservazioni:

- adeguamento del PRP in vigore secondo un programma a fasi (inoltre di un progetto per l'edificazione del settore 2; edificazione concordata dei settori 1A e 1B posti a valle di via Massagno),
- variante per il settore parallelo a via Trevano, in particolare rivedendo il vincolo di destinazione commerciale (stralcio o riduzione); spostamento verso monte dell'edificazione e studio di nuovi collegamenti viari,
- cessione gratuita al Comune del sedime attorno al roccolo, come previsto dai precedenti atti pianificatori, iter da formalizzare in modo vincolante durante la prima fase con gli opportuni atti da definire tra le parti,
- conferma della soppressione della zona agricola (come da decisione del Dipartimento del territorio del 10.06.2003 / p. 9 e ss.),

- il mandato di studio o lo sviluppo della nuova proposta di pianificazione rimane di competenza dei proprietari privati, ritenuto il coordinamento con il Municipio per i lavori di elaborazione,
- il problema dei ripari fonici dovrà essere affrontato nell'ambito delle varianti di PRP e delle modalità di sistemazione esterna.

Con lettera del 20 marzo 2005, i due proprietari maggiori del comparto Corba confermavano di aderire alle richieste e rimanevano a disposizione per il proseguimento dei lavori.

Nel frattempo è stato realizzato l'edificio sul fondo N. 144 NM, è stata approvata la domanda di costruzione per l'edificazione del settore 2 sul fondo N. 139 NM ed è stata rilasciata la licenza edilizia per la costruzione dell'edificio del settore 1B (fondo N. 145 NM).

Nel 2005 è stato realizzato il posteggio (15 posti auto) al servizio del Canvetto federale (mappale N. 161 NM) con la relativa concessione di accesso da e per via Circonvallazione, accesso realizzato sul fondo N. 139 NM.

Nel 2007 sul fondo N. 142 NM è stata inoltrata una domanda di costruzione, basata sulla vigente pianificazione, ed attualmente è in fase di realizzazione.

Nel corso del 2009-2010 la bozza di proposta è stata sottoposta ai principali proprietari del comparto oggetto della variante per una loro verifica dal profilo tecnico e il progetto ora presentato riprende e integra le loro osservazioni.

L'esposizione pubblica della documentazione, conformemente alle disposizioni previste dalla LALPT, è stata effettuata dal 9 novembre al 7 dicembre 2010 presso l'Ufficio tecnico comunale. Alla fine del periodo erano state inoltrate due osservazioni che il Municipio ha evaso, alla presenza degli interessati, in due sedute tenute il 27 gennaio 2011.

Parte delle osservazioni sono state tenute in considerazione nella stesura finale del documento pianificatorio. (vedi cap. 8)

2. OBIETTIVI

Gli obiettivi fissati dal Municipio per la variante di PRP sono:

- la realizzazione di un quartiere residenziale di qualità (riduzione o stralcio della componente commerciale),
- la conferma di massima dell'impostazione paesaggistica del PRP Corba in vigore (edificazione concentrata e spazi verdi di contorno),
- il consolidamento pianificatorio dei sedimi di interesse pubblico (accessi, strade di servizio, aree di svago, zona di protezione del paesaggio, ecc.).

L'impostazione pianificatoria del quartiere è stata elaborata secondo i criteri contenuti nella pubblicazione edita a cura del Dipartimento del territorio nel novembre 2009 *Esame domande di costruzione - Criteri di valutazione paesaggistica*.

Questa impostazione faciliterà, in fase di domanda di costruzione, l'allestimento del progetto di edificazione tenuto conto che la stessa:

- dovrà costituire un insieme coerente sia del costruito (tipologia delle costruzioni, materiali, funzionalità) sia delle strutture complementari (sistemazione esterna, muri di cinta, accessi, ecc.);
- dovrà tenere in considerazione il contesto e le specificità del luogo;
- dovrà rispettare la morfologia del terreno naturale.

Direttive per l'elaborazione della variante di PRP

Il Municipio ha fornito le seguenti direttive per l'elaborazione della proposta di variante di PRP:

- conferma integrale dell'edificazione del settore 2 (considerato il rilascio della licenza edilizia),
- verifica della fattibilità e dell'accessibilità del settore 1 (modifica degli agganci alla strada cantonale di via Massagno),
- per il settore 3 modifica dell'ubicazione (allontanamento da via Trevano), stralcio dell'obbligo di destinazione commerciale, riduzione complessiva della SUL e nuova impostazione della strada di servizio, da prevedere in corrispondenza dell'accesso ai nuovi posteggi del Canvetto federale.

3. LA PIANIFICAZIONE IN VIGORE

Le situazioni fondiaria, planimetrica e pianificatoria riportate nel vigente Piano particolareggiato (composto da Relazione, Norme di attuazione del PRP Corba, piano degli insediamenti e spazi liberi, piano del paesaggio/ambiente, piano dei trasporti e piano di ricomposizione particellare) si è andata modificando nel corso di questi anni.

Le principali modifiche possono essere così descritte:

Situazione fondiaria

Con l'entrata in vigore della nuova mappa, lo stato dei fondi indicato nel PRP è cambiato sia come disposizione dei fondi (ricomposizione particellare) sia come loro numerazione (entrata in vigore della nuova mappa). Sono stati realizzati l'edificio sul fondo N. 144 NM e il posteggio al servizio del Canvetto federale (fondo N. 161 NM, accessibile tramite la strada sul mapp. N. 757 NM).

Situazione funzionale

La prevista realizzazione della corsia del bus sul lato a monte di via Trevano rende più difficoltosa l'edificazione dei settori 3A e 3B (arretramento verso monte con conseguente maggiore scavo e ulteriore infossamento nel terreno degli edifici).

Situazione pianificatoria

Nell'esame della domanda di costruzione dell'edificio del settore 2 (parc. N. 139 NM) si è reso necessario, per renderla conforme alla vigente legislazione sulle foreste (distanza dell'edificio dal limite boschivo accertato), richiedere un dissodamento di 315 mq di area boschiva. Il preavviso vincolante di dissodamento, con relativo rimboschimento compensativo, è stato concesso il 12 settembre 2007. Gli allegati grafici del PRP Corba riprendono il nuovo limite forestale.

4. LA NUOVA MAPPA

Le NAPRP in vigore descrivono una situazione fondiaria che, come detto, è stata modificata con l'adozione della nuova mappa.

La tabella di conversione dei numeri delle particelle è la seguente:

<i>Vecchia mappa (VM)</i>	<i>Nuova mappa (NM)</i>	<i>Proprietario</i>
353	139	Renzetti Angelo, Nessi Mauro
	754	Renzetti Angelo, Nessi Mauro
	755	Nessi Mauro
	756	Renzetti Angelo, Nessi Mauro
	757	Renzetti Angelo, Nessi Mauro
	763	Comune di Canobbio
368	142	Bacciarini Roger e Rezzonico Maurizio
369 parz.	144	Pagnamenta Maurizio e Patrizia
369 parz.	695	Canonica Renzo e Ruggero
369 parz.	696	Canonica Renzo e Ruggero
371	145	Bellasi Margherita
372	146	Sessi Hanny-Ruth e Rolando
731	143	Renzetti Angelo, Nessi Mauro
(deduz. collettiva)	140	Comune di Canobbio
(deduz. collettiva)	141	Comune di Canobbio
(deduz. collettiva)	147	Comune di Canobbio

Commento alla tabella:

- il fondo N. 353 VM è stato frazionato nei sei mappali N. 139, 754, 755, 756, 757 e 763 NM;
- il fondo N. 369 VM è stato frazionato nei tre mappali N. 144, 695, 696 NM;
- le particelle N. 140, 141 e 147 sono state ottenute tramite deduzione collettiva nell'ambito della ricomposizione particellare e assegnate al Comune di Canobbio, conformemente alle disposizioni del PRP approvato.

Aggiornamento della ripartizione delle quote di Superficie Utile Lorda (SUL)

La ripartizione delle quote di SUL per fondo, secondo il PRP approvato, è stata modificata a seguito della ricomposizione fondiaria entrata in vigore con la nuova mappa.

La tabella seguente descrive le modifiche di assegnazione delle SUL:

<i>Vecchia mappa</i>	<i>SUL originaria</i>	<i>Nuova mappa</i>	<i>SUL in vigore</i>
353	24'000 mq	139-754-755-756-757-763	24'810 mq
731	810 mq	143	-
368	810 mq	142	810 mq
369	1'650 mq	144	550 mq
-	-	695	550 mq
-	-	696	550 mq
371	8'960 mq	145	8'960 mq
372	1'370 mq	146	1'370 mq

Commento alla tabella:

- le possibilità edificatorie del fondo N. 143 NM (731 VM) sono state inglobate nella particella N. 139 NM con l'approvazione delle modifiche di poco conto (25 maggio 2002);
- il fondo N. 143 NM (731 VM) pur essendo incluso in zona edificabile non può essere edificato (spazio libero);
- alle particelle N. 144, 695 e 696 NM è stato assegnato ad ognuna 1/3 delle possibilità edificatorie del mappale originario (369 VM).

La suddivisione delle quote SUL per singolo settore è illustrata nel piano a pagina seguente. Per il settore 3 sono indicate tra parentesi le superfici destinate alla residenza (15% del totale di settore).

5. L'ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

Il 28 febbraio 2011, e l'8 agosto 2011 con un successivo complemento, il Municipio ha inviato al Dipartimento del territorio la proposta di Variante di Piano particolareggiato della Corba (PP Corba) con la richiesta formale di Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT.

In data 14 novembre 2011 il Dipartimento ha ritornato al Comune l'Esame.

Le osservazioni del DT

a) Osservazioni di carattere generale

Il Dipartimento specifica che l'Esame è sostanzialmente positivo (cap. 5 p. 9) ma che alcuni aspetti di carattere urbanistico dovranno essere risolti.

Il DT ribadisce inoltre la disponibilità della Sezione dello sviluppo territoriale a illustrare e rispondere ad eventuali richieste di precisazioni necessarie per concludere la procedura

b) Osservazioni di carattere grafico

Il Dipartimento ritiene che gli schemi planovolumetrici allegati al rapporto di pianificazione risultino fuorvianti. Invita il Municipio ad operare un lavoro di sintesi per rendere la documentazione più esaustiva. Inoltre segnala che l'art. 5 NAPP rimanda ad un allegato N. 1 che non risulta nel fascicolo delle norme.

c) Deroga per il fmn 736 in località Corba

Il Comune di Canobbio ha costituito con altri cinque Comuni della Collina residenziale nord un consorzio Casa per Anziani Canobbio, Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia (CCA-CCCPSV) per realizzare un istituto consortile e nell'ambito della ricerca del sedime da proporre per l'insediamento della struttura il Municipio di Canobbio è stato sollecitato dal proprio legislativo comunale a proporre e verificare la possibilità di realizzarla sul fmn 763 in località Corba.

Di conseguenza il Municipio ha inviato in data 5 agosto 2011 un complemento alla documentazione di variante, richiedente una deroga per il fondo citato nel caso di un'edificazione di una struttura di interesse pubblico-sociale.

Il DT ritiene di principio praticabile la proposta avanzata dal Municipio di insediare la casa per anziani. Prende inoltre atto dello studio di fattibilità planovolumetrico (edificio a L) e raccomanda di demandare al concorso di progettazione architettonica la proposta edificatoria effettiva.

d) Considerazioni di carattere urbanistico e relazioni con il paesaggio

Con la nuova impostazione urbanistica, il Municipio intende rafforzare la vocazione residenziale del comparto, confermando nel contempo l'impostazione di base del vigente PP: edificazione concentrata e ampie superfici verdi.

Il DT, pur comprendendo le motivazioni comunali di abbandonare l'edificazione a valle a favore di un impianto a monte, ritiene che la proposta presentata possa indebolire il concetto urbanistico vigente.

Le nuove norme di attuazione limitano per certi versi la tipologia insediativa. Vi è un rischio concreto che l'attuazione del PP porti ad una eccessiva frammentazione degli spazi liberi.

Il DT è dell'avviso che andrebbe sostenuto ed incoraggiato un impianto insediativo in contiguità, caratterizzato per la sua contiguità volumetrica e architettonica. Di conseguenza gli impianti del settore 3 (A e B) vanno intesi come un insediamento con tipologia e carattere architettonico unitari.

Il DT ritiene che questa impostazione possa essere raggiunta con accorgimenti alla proposta in esame costringendo i settori 3A e 3B ad un allineamento obbligatorio a monte e definendo una profondità massima. In questo caso l'area prospiciente i due settori assumerebbe una dimensione tale da assicurare la lettura di uno spazio unitario libero da costruzioni.

L'area verde dovrebbe inoltre potersi qualificare come spazio libero progettato.

In questo senso, la proposta di destinare la parte a valle degli insediamenti 3 come completamento del vigneto limitrofo con vincolo di protezione del paesaggio trova il consenso del DT.

Uguale cura per gli spazi liberi va riservata anche al resto del comparto.

e) Relazioni con il piano del traffico

Il Dipartimento ribadisce che la realizzazione della rotonda su via Massagno per servire il quartiere non è opportuna. L'esiguo numero di unità insediative e la perdita di priorità del lusso veicolare sull'asse di collegamento non giustificano la sua realizzazione.

Il DT segnala inoltre che le strade riportate nel piano del traffico (strade di raccolta) non sono corrette. La via Massagno è una strada di collegamento, mentre via Trevano/via Tesserete sono strade principali.

Il DT invita il Comune ad approfondire l'opzione di posteggio sotterraneo, al fine di qualificare ulteriormente gli spazi liberi e le percorrenze pedonali. Ciò sarebbe coerente con quanto si sta realizzando e progettando nei settori 1A e 2.

f) Compenso agricolo

La variante in esame prevede di attribuire alla zona edificabile la totalità dell'area agricola istituita con l'adozione del PP vigente. Il Dipartimento è dell'avviso che la particolare fattispecie giustifichi la non imposizione di un compenso agricolo, che risulterebbe iniquo e non curante degli obiettivi perseguiti dal Comune nell'adozione del PP.

Nulla osta comunque ad attribuire alla zona agricola l'area a valle dei settori 3A e 3B di fronte alla volontà del Municipio di riservarsi la possibilità di realizzare un vigneto in estensione all'impianto cantonale su Porza. In questo modo la questione del compenso agricolo verrebbe risolta in modo esplicito.

g) Procedura coordinata di dissodamento

La variante tiene conto della proposta di dissodamento preavvisata positivamente il 12 settembre 2006 (inc. 3742). Il DT segnala che il dissodamento dovrà essere definitivamente approvato unitamente alla variante di PP, con la quale è coordinato.

h) Nuova sistemazione fondiaria

Il Dipartimento ricorda che la nuova sistemazione fondiaria dovrà trovare il consenso di tutti i proprietari interessati. Altrimenti occorrerà procedere con una permuta generale ai sensi dell'art. 83a LRPT.

i) Relazione con i beni culturali e zona di interesse archeologico

Il Dipartimento ricorda al Municipio che in caso di demolizione dell'antica masseria al fmn 145 andrà avvisato l'Ufficio dei beni culturali che provvederà a documentare gli edifici.

Si rammenta inoltre che con decisione n. 1217 del 23 febbraio 2011 il CdS ha deciso di non confermare l'istituzione di una zona di interesse archeologico in zona Corba.

l) Protezione dalle immissioni foniche e grado di sensibilità ai rumori

Due sono gli elementi dell'inquinamento fonico: le emissioni provenienti dalle fonti di rumore e le immissioni che colpiscono gli elementi vulnerabili.

Riguardo al primo aspetto, il comparto del PP Corba è soggetto a significative immissioni di rumore prevalentemente provocate dall'elevato carico di traffico di transito di via Massagno a monte e di via Trevano/via Tesserete a valle.

Per il secondo aspetto si segnala che le immissioni sugli edifici dipendono dalla posizione di questi ultimi rispetto alle fonti di rumore.

Il Municipio ha affrontato il problema disciplinandolo con gli artt. 24 e 25 NAPP. Il DT segnala che ai sensi dell'art. 29 OIF il rispetto dei VP deve essere garantito già in fase pianificatoria. Di conseguenza gli articoli citati devono essere riformulati. È comunque condiviso il GdS II attribuito alla zona edificabili.

Considerate le varie licenze rilasciate nel comparto, il Dipartimento ritiene di poter considerare l'intero comparto come già urbanizzato. L'Ente pianificante dovrà pertanto limitarsi a valutare l'ampiezza delle fasce caratterizzate dal probabile superamento dei valori-limite di immissione al rumore (VLI) e a riportarle nel Piano delle zone.

Il DT ricorda pure che il documento dovrà pure affrontare il tema delle immissioni (*recte*: emissioni) generate dall'attuazione del PP.

m) Protezione delle acque

L'attuazione del PP presuppone l'adeguamento del PGS. Il Comune dovrà pertanto affrontare questo aspetto contestualmente al progetto pianificatorio in esame. Dovrà dunque essere approntata una verifica preliminare di fattibilità del progetto, proponendo un concetto di smaltimento delle acque con relativo computo dei costi.

Il DT osserva che il PGC oltre a definire il sistema di smaltimento delle acque di scarico, definisce anche le opere di canalizzazione a carico del Comune. Una loro modifica va approvata sia dal legislativo comunale che dal Cantone. I documenti di variante dovranno perciò essere completati con le opere relative allo smaltimento delle acque conformemente alle disposizioni legali vigenti.

n) Energia

Per l'attrezzatura dell'area di svago in prossimità del roccolo, il Dipartimento invita il Comune a fare propri i criteri di sostenibilità, usando materiali biocompatibili ed essenze locali necessitanti poca manutenzione. Ricorda inoltre l'entrata in vigore della modifica della LE che favorisce l'adozione di provvedimenti di efficienza energetica negli edifici (distanze minime, altezza dei fabbricati). Il Comune è invitato a considerare tale aspetto nella redazione delle NAPP.

o) Norme di attuazione del PP

Richiamato quanto espresso al pto. d), il Dipartimento ritiene che le nuove norme del PP dovranno mirare alla realizzazione di un insediamento caratterizzato da continuità volumetrica e architettonica nell'insieme del PP. Anche il concetto di gestione unitaria dello spazio verde va rafforzato per evitarne un'eccessiva frammentazione.

Le NAPP dovranno pure conformarsi ai disposti dell'art. 31 OIF.

Le risposte del Municipio

Il Municipio prende atto del preavviso dipartimentale sostanzialmente positivo e in merito alle osservazioni puntuali risponde:

ad b) Osservazioni di carattere grafico

Gli schemi allegati alla variante di PP riprendono quelli contenuti nel PP vigente. Il Municipio concorda che nel documento finale gli stessi possano essere sintetizzati e semplificati.

L'allegato N. 1 era incluso nel fascicolo del Rapporto e purtroppo non anche in quello delle NAPP.

ad c) Deroga per il fmn 736 in località Corba

Il Municipio si rallegra che il DT ritenga possibile la deroga proposta. L'edificazione a L era una delle soluzioni esaminate nello studio di fattibilità e non era intesa come la soluzione scelta. Tant'è vero che il piano dell'edificazione riporta delle linee di arretramento dalla strada di accesso e dai confini che permettono altre forme.

ad d) Considerazioni di carattere urbanistico e relazioni con il paesaggio

Il Municipio è d'accordo di ricercare una soluzione che espliciti maggiormente una impostazione unitaria del quartiere dal profilo della contiguità volumetrica e architettonica. Ritiene per contro che il settore 1B, proprio per la sua peculiare struttura fondiaria (fondi di dimensioni ridotte e appartenenti a proprietari diversi), necessita di un approccio meno vincolante dal profilo della contiguità. Facoltà per contro già prevista dal vigente PP:

Si dichiara pure d'accordo nel voler ottenere una immagine e una gestione unitaria anche per gli spazi liberi verdi.

ad e) Relazioni con il piano del traffico

Il Municipio prende atto della non approvazione della rotonda su via Massagno, d'altronde già negata nell'ambito dell'approvazione delle varianti del PR generale recentemente approvate. Provvederà quindi ad aggiornare il piano viario in questo senso ed anche con la nuova gerarchia stradale riguardante via Massagno e via Trevano/via Tesserete.

Esaminerà pure la possibilità e fattibilità di pianificare un posteggio sotterraneo per il settore 3.

ad f) Compenso agricolo

Il Municipio prende atto con soddisfazione che il DT non preveda l'imposizione del compenso agricolo per il nuovo PP. Come giustamente rileva il Dipartimento, sarebbe un'operazione iniqua e in contrasto con le decisioni avallate in precedenza.

Valuterà la possibilità di inserire nella zona agricola il previsto nuovo vigneto.

ad g) Procedura coordinata di dissodamento

Il Municipio starà attento a coordinare le procedure di richiesta di dissodamento e di variante pianificatoria nell'ambito dell'adozione da parte del Consiglio comunale.

ad h) Nuova sistemazione fondiaria

La nuova sistemazione fondiaria è stata già sottoposta a tutti i proprietari nel corso dei lavori di elaborazione della variante riscuotendo il loro accordo di principio. Il Municipio si premurerà comunque di essere in possesso dell'adesione scritta di tutti gli interessati prima di sottoporre la variante pianificatoria definitiva al Consiglio comunale per la sua adozione.

ad i) Relazione con i beni culturali e zona di interesse archeologico

Il Municipio introdurrà nelle NAPP la clausola che prima della demolizione della masseria al fm n. 145 dev'essere avvisato l'Ufficio dei beni culturali per permettergli di documentare gli edifici.

Prende inoltre atto che non viene confermata l'istituzione di una zona di interesse archeologico che interessa la zona Corba.

ad l) Protezione dalle immissioni foniche e grado di sensibilità ai rumori

Il Municipio provvederà a rendere conformi gli articoli 24 e 25 NAPP ai disposti dell'OIF.

Darà pure mandato ad un professionista per determinare l'ampiezza delle fasce con probabile superamento dei valori-limite di immissione, che verranno riportate nel Piano delle zone.

ad m) Protezione delle acque

Il Municipio darà mandato al proprio consulente per una verifica preliminare del progetto.

La variante pianificatoria verrà completata con questo documento prima di essere sottoposta al Consiglio comunale.

ad n) Energia

Il Municipio esaminerà la suggestione dipartimentale sui criteri di sostenibilità.

Per quanto riguarda l'adozione di provvedimenti di efficienza energetica negli edifici ritiene per contro che vadano affrontati nell'ambito del PR generale e non solo nel Piano particolareggiato della Corba.

ad o) Norme di attuazione del PP

Il Municipio, a dipendenza della soluzione trovata per determinare un aspetto più unitario come indicato nel pto.d), rielaborerà le NAPP di conseguenza.

6. LA MODIFICA DEL LIMITE BOSCHIVO

Nell'ambito della domanda di costruzione concernente il settore 2, l'Ufficio forestale di circondario ha richiesto un dissodamento definitivo (e relativo rimboschimento in loco) dell'estensione di 315 mq sulla particella N. 139 RFD, che ha successivamente concesso rilasciando un Preavviso vincolante di dissodamento (incarto 3742) del 12 settembre 2006. Per le considerazioni e le condizioni si rimanda al suddetto documento.

Il punto 3 della decisione citata prevede che:

“Il rilascio dell'autorizzazione a dissodare è vincolato alla presentazione alla Sezione forestale, da parte dell'istante, di un progetto dettagliato per la realizzazione delle opere di compensazione. Tale progetto, che dovrà essere allestito da un ingegnere forestale diplomato, dovrà essere preliminarmente approvato dall'Ufficio forestale del 5. circondario, Muzzano”.

Il progetto per le opere di compensazione è stato affidato allo studio Dionea SA (ing. Gianola) ed è parte integrante della presente variante pianificatoria che dovranno essere approvate in procedura coordinata.

Per i dettagli dell'istanza di dissodamento e del progetto di compensazione si rimanda al relativo incarto.

7. LE IMMISSIONI FONICHE

Come richiesto dal DT nel suo Esame preliminare, il Municipio ha dato mandato allo studio Brugnoli e Gottardi. Ingegneri consulenti SA di Massagno di analizzare la situazione del comparto Corba dal profilo delle immissioni foniche causate dal traffico veicolare.

In particolare dovevano essere determinate le fasce di terreno edificabile potenzialmente soggette a superamento dei limiti di immissione.

Il rapporto è stato consegnato nel gennaio 2012 e ha potuto determinare l'ampiezza delle due fasce.

Lungo la via Trevano la fascia con possibile superamento dei limiti d'immissione fonica per il grado II ha una profondità di ca. 90 metri dall'asse stradale.

Lungo la via Massagno è stato constatato che la fascia con superamento dei limiti è ridotta a ca. 25 metri dall'asse stradale.

In entrambi i casi la profondità della fascia è determinata dal rumore diurno, mentre durante le ore notturne il livello fonico è inferiore.

Per i dettagli si rimanda al rapporto specifico.

Le due fasce sono riportate nel Piano degli insediamenti e degli spazi liberi.

Le NAPRP sono di conseguenza state completate con l'art. 20.bis - *Fascia con possibili superamenti dei valori d'immissione VLI*, il quale prevede che le domande di costruzione poste all'interno dell'area indicata nel Piano degli insediamenti i cui valori d'immissione, ai sensi dell'OIF, risultano essere superati, devono essere accompagnate da una perizia fonica che comprovi il rispetto delle disposizioni legali in materia.

8. LE OSSERVAZIONI ALLA SECONDA ESPOSIZIONE

Il Municipio ha provveduto a informare la popolazione e gli interessati sull'esito dell'Esame preliminare ai sensi dell'art. 33 cpv. 3 LALPT.

Una delegazione municipale e il responsabile dell'UTC hanno incontrato la proprietaria del mappale N. 145 RFD e si è concordato quanto segue:

- accordo sull'inserimento della linea di costruzione (allineamento obbligatorio) a monte;
- riduzione della profondità dell'area edificabile da 35 a 22 metri con una fascia a valle per l'edificazione sotterranea;
- mantenere il principio della formazione di spazi tra gli edifici.

Inoltre, al termine dell'esposizione pubblica il 13 gennaio 2012 è entrata una osservazione a nome del proprietario maggioritario (arch. D. Martinelli per Renzetti & Partners).

Nell'osservazione si chiede:

- la soppressione del vincolo di obbligatorietà di allineamento a monte per il settore 3A in quanto comprometterebbe un'edificazione razionale, infossando eccessivamente la costruzione e imponendo uno spazio esiguo tra i settori 2 e 3A, impedendo un'edificazione di qualità;
- si propone eliminare la strada di servizio dei settori 3A e 3B e di considerare i settori come un complesso solo accessibile da un unico accesso sotterraneo posizionato in teste all'edificio 3A lato nord-est;
- sulle base delle due precedenti riflessioni si propone uno spostamento verso valle del settore 3A, mantenendo inalterate le quote e le altezze di facciata.

Il Municipio ricorda che l'introduzione della linea di costruzione obbligatoria a monte dei settori 3A e 3B è stata richiesta dal Dipartimento nell'ambito dell'Esame preliminare.

Comunque ritiene di poter aderire alla richiesta di stralcio della linea di costruzione sentite le motivazioni e ritenuto che la facciata a monte dell'edificazione sia allineata e parallela all'area edificabile. L'edificio dovrà in ogni caso essere posizionato all'interno dell'area di edificazione.

Per analogia la linea di costruzione obbligatoria viene stralciata anche per il settore 3B

Per contro non si condividono le altre due richieste in quanto coinvolgono altri proprietari e modificano sostanzialmente quanto sottoposto al Dipartimento per l'Esame preliminare.

9. LE MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

Il PRP Corba viene modificato sulla base sia degli obiettivi sia delle direttive e più precisamente vengono effettuati i seguenti cambiamenti:

- nuovo sistema di accessi da via Massagno (nuovo innesto della strada di servizio per l'accesso ai settori 1A e 2, accesso diretto per il settore 1B);
- nuova possibilità di accesso alla parte bassa del comparto (settore 3) da via Circonvallazione tramite la strada esistente posta a monte del Canvetto federale;
- allontanamento da via Trevano dei settori 3A e 3B (spostamento delle aree edificabili verso monte) e stralcio della linea di costruzione (allineamento obbligatorio);
- stralcio della destinazione commerciale nel settore 3 con conseguente diminuzione della SUL complessiva;
- possibilità di destinazione a residenza secondaria fino a un massimo del 20% della SUL effettivamente realizzata;
- destinazione dello spazio non edificato tra via Trevano e l'edificazione del settore 3 come area verde (zona di protezione del paesaggio) da sistemare con intervento di riqualifica dell'entrata all'abitato di Canobbio, eventualmente con la formazione di un vigneto quale prolungamento di quello esistente sul territorio di Porza (vigneto cantonale).

Le modifiche del PRP toccano i seguenti allegati grafici:

- piano degli insediamenti e spazi liberi
- piano del paesaggio/ambiente
- piano del traffico

Il piano della ricomposizione particellare dovrà essere adattato alla nuova situazione pianificatoria.

Il Piano degli insediamenti e spazi liberi

Di seguito illustriamo le modifiche applicate al piano degli insediamenti e spazi liberi.

Modifiche al settore 1A

La quota massima viene abbassata di 1,50 metri (da 417 m.s.m. a 415,50 m.s.m.). L'altezza della parte verso Nord viene aumentata da 14 a 15 metri, mentre per la parte Sud l'altezza rimane invariata a 19 metri.

L'accesso avviene dalla nuova strada che si innesta su via Massagno.

Modifiche al settore 1B

Il settore 1B mantiene le quote stabilite dall'attuale pianificazione e la lunghezza viene aumentata a 127,50 metri per integrare il nuovo fondo N. 146 NM.

La terrazza panoramica viene ridimensionata per far posto al fondo N. 146 NM.

Modifiche al settore 3A

L'edificazione al settore 3A viene spostata verso monte e posizionata parallelamente e a una distanza di 15 metri dal settore 2 (il quale nel frattempo è in fase di costruzione). L'area edificabile, di 117 metri di lunghezza (come il settore 2), ha una larghezza di 22 metri.

La quota massima è fissata a 392 m.s.m., ritenuta un'altezza massima del fabbricato di 15 metri.

Modifiche al settore 3B

Anche l'edificazione al settore 3B viene allontanata da via Trevano e spostata a monte in corrispondenza del settore 3A.

Per il settore 3B (per la parte corrispondente al fondo N. 145 NM) viene stabilita un'area edificabile della lunghezza di 120 metri e della profondità di 22 metri. L'area è situata a una distanza di 10 metri dai confini delle particelle a monte. La quota massima è fissata a 388 m.s.m., ritenuta un'altezza massima di 15 metri.

Il fondo N. 146 NM viene trasferito in corrispondenza dell'ampliamento del settore 1B, dove la pianificazione approvata prevede la terrazza panoramica.

Criteri per l'edificazione dei settori 1A e 1B (aree di edificazione)

L'impostazione pianificatoria dell'edificazione è stata dedotta dalle linee guida emanate nel novembre 2009 dal Dipartimento del territorio per l'esame delle domande di costruzione.

In particolare vengono ribaditi i seguenti criteri:

- a) gli edifici devono essere posizionati lungo la linea di costruzione posta a monte;
- b) l'area edificabile rappresenta la superficie edificata massima ammessa;
- c) sono ammesse facciate di un'altezza massima di 15 metri, ritenuta la quota massima indicata nei piani;
- d) per la sistemazione esterna valgono le disposizioni della Legge edilizia cantonale;
- e) sono ammessi singoli corpi della lunghezza massima di 50 metri separati da un spazio libero di almeno 6 metri su un'altezza minima di 8 metri;
- f) è possibile una realizzazione a tappe, in questo caso le stesse devono essere codificate nella domanda di costruzione.

Criteria per l'edificazione dei settori 3A e 3B (aree di edificazione)

L'impostazione pianificatoria dell'edificazione è stata dedotta dalle linee guida emanate nel novembre 2009 dal Dipartimento del territorio per l'esame delle domande di costruzione.

In particolare vengono ribaditi i seguenti criteri:

- g) l'edificazione deve essere elaborata secondo un concetto unitario esplicitato nell'ambito della domanda di costruzione, la quale deve comprendere l'intero settore;
- h) il concetto unitario deve definire la tipologia delle costruzioni, i materiali impiegati, la sistemazione esterna;
- i) gli edifici devono essere paralleli all'area di edificazione, la facciata a monte deve essere allineata;
- j) il prospetto a valle può essere strutturato e/o mosso ma avere un andamento lineare;
- k) sono ammesse facciate di un'altezza massima di 15 metri, ritenuta la quota massima indicata nei piani;
- l) per la sistemazione esterna valgono le disposizioni della Legge edilizia cantonale;
- m) sono ammessi singoli corpi della lunghezza massima di 30 metri separati da un spazio libero di almeno 10 metri su un'altezza minima di 8 metri;
- n) è possibile una realizzazione a tappe, in questo caso le stesse devono essere codificate nella domanda di costruzione.

Modifiche della ripartizione delle quote SUL

A seguito della decisione di stralciare la destinazione commerciale dal settore 3, la ripartizione delle SUL ammesse viene modificata.

Nella tabella seguente vengono elencate le nuove possibilità edificatorie per fondo.

<i>N. mappale (NM)</i>	<i>SUL totale in mq</i>	<i>SUL residenziale in mq</i>	<i>Nuova SUL in mq</i>
139-754-755	24'810	17'320	19'050
763	-	-	2'950
143	-	-	-
145	8'960	2'865	7'800
146	1'370	205	1'040
142	810	810	810
144	550	550	550
695	550	550	550
696	550	550	550
<i>Totale SUL (in mq)</i>	<i>37'600</i>	<i>22'850</i>	<i>33'300</i>
SEF teorica (in mq)	42'475	42'475	42'965
<i>Indice di sfruttamento</i>	<i>0,89</i>	<i>0,54</i>	<i>0,77</i>

Commento alla tabella:

- la numerazione dei fondi fa riferimento alla nuova mappa;
- la SUL totale corrisponde a quella indicata nella tabella indicata precedentemente;
- la SUL residenziale corrisponde alla SUL totale dedotta la parte destinata ad attività commerciali (15% della SUL del settore 3);
- la nuova SUL ammessa conferma quella vigente per i settori 1 e 2, rispettivamente ammonta a circa i 3/4 di quella totale (residenziale e commerciale) per il settore 3;
- dal fondo N. 755 NM vengono dedotti 2'950 mq, corrispondenti all'edificazione possibile sul fondo N. 763 di proprietà del Comune di Canobbio.

Il Piano del paesaggio/ambiente

Le principali caratteristiche del piano del paesaggio/ambiente sono:

- Nuovo limite boschivo: indicato secondo l'accertamento forestale stabilito nell'ambito della domanda di costruzione dell'edificio del settore 2 (cfr. preavviso vincolante di dissodamento, con relativo rimboschimento compensativo, concesso il 12 settembre 2006).
- La zona di protezione del paesaggio di contorno del roccolo (ca. 1'650 mq).
- La zona di protezione del paesaggio ubicata tra l'edificazione dei settori 3 e la via Trevano (superficie di ca. 10'200 mq). Per questo comparto, che dovrà rimanere libero dall'edificazione, verrà elaborato uno studio specifico unitario per la realizzazione di un intervento di riqualifica dell'entrata all'abitato di Canobbio. Ad esempio con la realizzazione di un vigneto quale prolungamento di quello esistente sul territorio di Porza. La realizzazione, la gestione e la manutenzione del comparto verranno assunte dal Comune (o da un suo incaricato) sulla base di accordi da stabilire tra l'ente pubblico e i proprietari.

Il Piano del traffico

Il piano del traffico è così strutturato:

- Due nuovi accessi da via Massagno: uno per il servizio dei settori 1A e 2, l'altro per il settore 1B in corrispondenza della terrazza panoramica (svolta a destra limitata).
- Nuovo accesso da via Circonvallazione, in corrispondenza della strada di servizio del posteggio del Canvetto federale, realizzato recentemente. Questo sbocco, a garanzia della sicurezza stradale, necessita di un intervento di moderazione su via Circonvallazione con formazione di una corsia di preselezione in prolungamento di quella realizzata su via Trevano di fronte al grotto. Lunghezza totale: ca. 130 metri.
- Posteggio pubblico della capienza di 10 auto sul fondo N. 763 al servizio della zona AP-EP Rocco. L'ubicazione esatta della struttura verrà definita nell'ambito del progetto di sistemazione dell'area di svago.
- Posteggio pubblico della capienza di 8 auto sul fondo N. 140 RFD per i visitatori del comparto 1B e per la terrazza panoramica, ricavato nello spiazzo tra l'accesso e la strada cantonale (via Massagno).
- Tre strade di servizio:
 - ai settori 1A e 2: L = 130 metri,
 - al settore 1B dalla terrazza panoramica: L = 120 metri,
 - ai settori 3A e 3B da via Circonvallazione: L = 230 metri.

- Corsia del bus a monte di via Trevano. Nell'ambito del progetto della corsia bus occorrerà prevedere la realizzazione dei ripari fonici a protezione dalle immissioni provenienti dal traffico veicolare di via Trevano.
- Strada pedonale sul lato a monte, e in posizione elevata, di via Trevano.
- Rete di percorsi pedonali privati di uso pubblico all'interno del quartiere da ricavare nell'ambito della sistemazione esterna dei settori di edificazione.

10. DEROGA CONCERNENTE IL FONDO N. 763 RFD

Canobbio, unitamente ad altri cinque Comuni della "collina residenziale nord", nel 2010 ha costituito il Consorzio Casa per Anziani Canobbio, Comano, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia (CCA-CCCPSV) per la realizzazione di un istituto consortile.

Nell'ambito delle discussioni per la ricerca di un sedime nella rosa dei comuni su cui insediare la Casa per Anziani, il Municipio di Canobbio è stato invitato dal suo Consiglio comunale a proporre e a verificare la possibilità di realizzare la struttura consortile sul fondo N. 763 RFD in località Corba, recentemente diventato di proprietà comunale.

Dando seguito alla richiesta del suo legislativo, il Municipio ha perciò deciso di dare mandato alla Studi Associati SA di esaminare la fattibilità di insediare la Casa per Anziani. Il Municipio di Canobbio ha perciò dapprima fatto allestire uno studio preliminare di fattibilità, eseguito dall'arch. Felix Günther e presentato all'esecutivo comunale il 16 maggio 2011.

Lo studio ha evidenziato come, nei limiti delle possibilità edificatorie (superfici e volumi) attualmente previste dal PRP, non sia possibile realizzare una casa per anziani medicalizzata con una capacità di 65-80 posti letto. Lo studio preliminare per una Casa per Anziani consortile redatto nel 2008 dall'arch. Lorenzo Denti per conto dei Comuni di Canobbio, Cureglia, Porza, Savosa e Vezia aveva stabilito che la capacità della struttura doveva essere di almeno 65 posti letto.

A seguito della presentazione dello studio di fattibilità e sulla base delle ipotesi analizzate, con risoluzione N. 4232 del 16 maggio 2011, il Municipio ha dato un ulteriore mandato alla Studi Associati SA per l'elaborazione di una variante al PRP Corba che permetta l'insediamento di un edificio di interesse pubblico-sociale, segnatamente una casa per anziani medicalizzata consortile, sul fondo N. 763 RFD. In particolare per il fondo citato, il Municipio ha stabilito che dovranno essere considerate:

- una superficie utile lorda (SUL) massima di 5'000 mq;
- una quota massima del fabbricato di 417,00 m.s.m.;
- una distanza minima dai confini privati di 6,0 metri;
- una distanza minima dal bosco (vegetazione attorno al Roccolo) di 10,0 metri;
- il mantenimento dell'allineamento parallelo a via Massagno, senza l'obbligo della contiguità con l'edificio sul fondo N. 755 RFD.

Queste misure permettono, secondo lo studio di fattibilità citato, la realizzazione della Casa per Anziani consortile.

Adeguamento della pianificazione sul mappale N. 763 RFD

Come detto le modifiche sono rese necessarie per poter insediare la struttura socio-sanitaria con le caratteristiche risultanti dallo studio preliminare dell'arch. Lorenzo Denti, in particolare dotata di un numero minimo di 65 posti letto.

Modifica del Piano degli insediamenti e spazi liberi

Di seguito sono illustrate le modifiche apportate al piano degli insediamenti e spazi liberi.

- Inserimento di una linea di arretramento in corrispondenza e sulla linea della facciata Nord del settore 1A, di 5 metri dal ciglio della strada di servizio, di 10 metri dal limite boschivo attorno al Roccolo e di 6 metri dal confine con il fondo N. 755 RFD. L'edificio dovrà sorgere all'interno dell'area delimitata dalle linee di costruzione (verso la strada cantonale) e la linea di arretramento descritta.

Modifica del Piano del paesaggio/ambiente

In questo capitolo sono illustrate le modifiche apportate al piano del paesaggio/ambiente.

- Inserimento della linea di arretramento descritta nel capitolo precedente.
- La zona di svago di contorno del roccolo è confermata in ca. 1'650 mq. La superficie potrà essere ampliata a dipendenza della soluzione architettonica scelta per la realizzazione dell'edificio di interesse pubblico-sociale.

Modifica del Piano del traffico

Il piano del traffico è così modificato:

- L'accesso al posteggio sotterraneo sui fondi N. 755 e 763 RFD dalla strada di servizio è previsto laddove vi è corrispondenza tra la quota del parco e quella della strada di servizio.

Modifica delle NAPRP

Le NAPRP dovranno essere completate con un nuovo articolo 40 bis - *Deroga concernente il fondo N. 763 RFD* e con un nuovo capoverso all'art. 17 - *Destinazioni d'uso*.

Vedi fascicolo delle NAPRP allegato.

11. LA NUOVA RICOMPOSIZIONE PARTICELLARE

La nuova variante presuppone una nuova ricomposizione particellare che permetta la realizzazione del presente progetto di Piano regolatore particolareggiato.

Nella tabella sono riportati i dati iniziali e quelli della nuova ricomposizione, riferiti alla numerazione della nuova mappa.

<i>N. mappale</i>	<i>Superficie originaria in mq</i>	<i>Superficie nuova in mq</i>	<i>Differenza in mq</i>
139	5'725	5'655	- 70
754A	11'140	4'635	- 6'505
754B	-	5'135	+5'135
755	9'335	4'105	- 5'230
756 (bosco)	4'545	4'545	0
<hr/>			
145	10'300	10'300	0
<hr/>			
142	910	1'155	+ 245
143	855	855	0
144	620	620	0
695	620	620	0
696	620	620	0
146	1'530	1'530	0
Totale superfici (in mq)	46'200	39'775	- 6'425
140	2'790	1'110	- 1'680
141	340	860	+ 520
147	2'610	3'970	+ 1'360
757	840	840	0
763	-	6'225	+ 6'225
Totale sup. pubbliche	6'580	13'005	+ 6'425
<hr/>			
Totale PRP (in mq)	52'780	52'780	0

N.B.: Le superfici sono arrotondate ai 5 metri.

Commento alla tabella:

- Dall'originale fondo N. 139 NM sono state ricavate cinque particelle, la N. 139 NM in corrispondenza dell'edificio già approvato (settore 2) e le N. 754, 755 e 763 NM in zona edificabile, la N. 756 NM che comprende la parte boschiva e la N. 757 NM corrispondente alla strada di accesso e di servizio al posteggio del Canvetto federale.
- La particella N. 763 NM di 6'228 mq viene assegnata al Comune di Canobbio e così azionata: area edificabile verso la strada cantonale, zona di svago AP-EP attorno al roccolo e accesso al quartiere da via Massagno.
- Il fondo N. 754 NM è stato suddiviso in due parti: N. 754A (edificabile) a monte del nuovo accesso da via Circonvallazione e la 754B (area libera) tra la nuova strada e via Trevano.
- Il fondo N. 146 NM è stato portato verso monte, accanto alla particella N. 142 NM.
- Al fondo N. 147 NM di proprietà del Comune è stata aggiunta una fascia corrispondente alla superficie della particella N. 146 NM.
- La particella N. 757 RFD (accesso) viene assegnata al Comune.

12. LE NORME DI APPLICAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (NAPRP)

Per il contenuto delle NAPRP vedi fascicolo allegato.

13. PROCEDURA

La proposta di variante è stata esposta per un periodo di 30 giorni (9 novembre - 7 dicembre 2010) presso l'ufficio tecnico con la possibilità per gli interessati di inoltrare delle osservazioni. Ne sono state inoltrate due, evase dal Municipio con due sedute tenute il 27 gennaio 2011. Parte delle osservazioni sono state tenute in considerazione e integrate nella proposta definitiva. Per maggiori dettagli si rimanda agli allegati in calce al presente Rapporto (osservazioni dei privati e verbali delle riunioni di conciliazione).

In data 28 febbraio 2011 la variante, dopo l'approvazione da parte del Municipio, è stata inviata al Dipartimento del territorio con la richiesta di esame preliminare ai sensi dell'art. 33 LALPT. L'8 agosto 2011 è stato inviato un complemento relativo alla deroga concernente il mappale N. 763 RFD.

Il DT ha fatto pervenire il suo Esame il 14 novembre 2011. I contenuti dell'Esame e le risposte del Municipio sono riassunte nel capitolo precedente.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 33 cpv. 3 LALPT (Informazione e consultazione) la documentazione della variante unitamente all'Esame preliminare dipartimentale è stata messa a disposizione nel periodo dal 19 dicembre 2011 al 20 gennaio 2012.

In questo periodo sono state inoltrate due osservazioni da parte dei due maggiori proprietari del comparto.

14. IL PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

Il programma di realizzazione (di carattere indicativo) richiesto dalla LALPT si basa su preventivi di massima allestiti sulla scorta di indicazioni generali sia per quanto riguarda i costi di costruzione che quelli di esproprio.

Lo scopo infatti non è quello di fissare il reale costo delle opere, ma quello di fornire un'indicazione globale degli oneri derivanti al Comune per la realizzazione del Piano regolatore.

Questa indicazione serve essenzialmente per verificare che gli impegni previsti dal PR siano compatibili con le risorse finanziarie del Comune.

In ogni caso i progetti delle opere previste dal PR e i relativi crediti dovranno essere sottoposti per approvazione al Consiglio comunale.

Oneri per il piano del traffico

<i>Denominazione</i>	<i>Costi lordi Fr.</i>	<i>Sussidi e contributi %</i>	<i>Residuo a carico del Comune</i>
Sistemazione strada di servizio Settori 1A e 2	210'000.-	70%	63'000.-
Realizzazione strada di servizio Settore 1B	930'000.-	70%	279'000.-
Sistemazione strada di servizio Settori 3A e 3B	460'000.-	70%	138'000.-
Posteggio pubblico P10 (Roccolo)	30'000.-	0	30'000.-
Posteggio pubblico P8 (settore 1B)	25'000.-	0	25'000.-
Totale Piano del traffico	1'655'000.-	-	535'000.-

Osservazioni agli oneri del piano del traffico

Gli interventi di completamento della rete delle strade di servizio riguardano:

- strada di servizio (Settori 1A e 2): area già di proprietà comunale e realizzazione dell'opera;
- strada di servizio (Settore 1B): area già di proprietà comunale e realizzazione dell'opera;
- strada di servizio (Settori 3A e 3B): area di proprietà comunale ricavata nell'ambito del riordino fondiario e realizzazione dell'opera;
- posteggio pubblico (roccolo): area già di proprietà comunale e realizzazione dell'opera;
- posteggio pubblico (settore 1B): area già di proprietà comunale e realizzazione dell'opera.

I costi previsti per:

- strada di servizio (settori 1A e 2): sistemazione strada (ca. 130 ml a Fr. 1'600.- al ml);
- strada di servizio (settore 2): realizzazione strada (ca. 100 ml per Fr. 930'000.- [vedi progetto definitivo elaborato dallo studio d'ingegneria Lepori SA del maggio 2011]);
- strada di servizio (settori 3A e 3B): sistemazione strada (ca. 230 ml a Fr. 2'000.- al ml);
- posteggio pubblico (roccolo): investimento stimato, da ricavare nell'ambito della sistemazione dell'area di svago;
- posteggio pubblico (settore 1B): realizzazione dell'opera (ca. 100 mq a Fr. 250.- al ml)

Il contributo di miglioria pari al 70% costituisce il minimo ammesso dalla specifica legge cantonale per opere di urbanizzazione particolare.

Oneri per il piano delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico

<i>Denominazione</i>	<i>acquisizione sedimi mq.</i>	<i>Costi di realizzazione Fr.</i>	<i>Sussidi e contributi %</i>	<i>Residuo a carico del Comune</i>
Terrazza panoramica	-	100'000.-	0%	100'000.-
Totale piano AP-EP	-	100'000.-		100'000.-

Osservazioni agli oneri del piano delle AP-EP

Il sedime (ca. 200 mq) è già di proprietà comunale, mentre la valutazione del costo dell'opera dovrà essere verificata sulla base di un progetto specifico.

Non si prevedono prelievi di contributi considerato l'interesse generale dell'opera, non circoscrivibile al solo quartiere Corba.

Oneri per il piano del paesaggio

Non risultano oneri per il Comune causati dal piano del paesaggio.

I costi derivanti dal dissodamento e il rimboschimento, progetto elaborato dallo studio Dionea SA, sono a carico del proprietario del fondo N. 139 RFD.

Oneri per il piano dei servizi tecnologici (acquedotto e canalizzazione)

Per questo piano il Municipio ha dato mandato allo studio di ingegneria Lepori SA di Canobbio di allestire lo schema dei servizi. Per le canalizzazioni è stato pure calcolato il costo dell'opera (Fr. 450'000.- per le acque meteoriche e Fr. 360'000.- per le acque luride).

Le planimetrie sono allegate al presente programma.

<i>Denominazione</i>	<i>Lunghezza ml.</i>	<i>Costi di realizzazione Fr.</i>	<i>Sussidi e contributi %</i>	<i>Residuo a carico del Comune</i>
Canalizzazioni acque chiare	1'100	450'000.-	70%	135'000.-
Canalizzazioni acque luride	850	360'000.-	70%	108'000.-
Acquedotto (rete nuova)	900	270'000.-	70%	81'000.-
Totale piano	-	1'080'000.-		324'000.-

Sulle opere di canalizzazione non si potrà contare sui sussidi cantonali in quanto il Comune ha già intrapreso la procedura di prelievo dei contributi di costruzione definitivi in ossequio alla LALIA. La percentuale di prelievo è stata fissata dal Consiglio comunale al 70%.

Il Comune potrà però procedere all'incasso dei contributi supplementari, da intimare ai proprietari di fondi ed immobili le cui proprietà hanno subito in incremento di valore. L'ammontare dei contributi supplementari sarà dell'1,8627% dell'incremento di stima.

Conclusioni

Tabella riassuntiva dei costi (parte a carico del Comune)

Piano del traffico	Fr.	535'000.-
Piano delle AP-EP	Fr.	100'000.-
Piano del paesaggio	Fr.	0.-
Piano dei servizi tecnologici	Fr.	324'000.-
Totale oneri a carico del Comune	Fr.	959'000.-

Gli oneri a carico del Comune per la realizzazione del Piano regolatore ammontano a circa

Fr. 950'000.- (arrotondamento)

15. VERIFICA DELLA SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Il calcolo della verifica della sostenibilità finanziaria, tenuto conto che siamo nell'ambito di varianti puntuali di piano regolatore, è stato elaborato in forma semplificata rispetto a quanto stabilito nella direttiva cantonale "La sostenibilità finanziaria dei Piani regolatori e programma di realizzazione (DT e DI, giugno 2007)". In particolare si è tenuto conto degli investimenti per la realizzazione delle opere inerenti le varianti del PRP Corba in aggiunta a quanto scaturito nella verifica della disponibilità finanziaria presentata con la documentazione delle varianti del PR approvate con decisione del Consiglio di Stato no 1217 del 23 febbraio 2011.

Una verifica completa della sostenibilità finanziaria, sarà allestita nell'ambito della prossima revisione di PR.

L'obiettivo principale della verifica della sostenibilità finanziaria è di assicurare che la realizzazione delle opere di PR non provochi un maggior aggravio per il cittadino¹, ossia che le capacità di autofinanziamento del Comune, valutato sull'arco dei 15 anni previsti dalla LALPT, siano sufficienti a coprire l'onere generato dalla realizzazione delle presenti varianti di PR.

La direttiva cantonale fissa inoltre l'obiettivo che il debito pubblico pro capite futuro (fra 15 anni) sia inferiore alla soglia critica di 4'000.-- Fr./abitante.

Ipotizzando uno sviluppo attendibile della popolazione per i prossimi 15 anni (+15%), la popolazione fra 15 anni ammonterà a ca. 2'300 abitanti e di conseguenza la **soglia del debito pubblico finale** può essere valutata in:

$$2'300 \text{ abitanti} \times 4'000.-- \text{ Fr./abitante} = \mathbf{9'200'000.-- \text{ Fr.}}$$

Per quanto concerne gli **investimenti** fanno stato i seguenti valori:

• costi a carico del Comune per le varianti del PRP Corba	fr	950'000.-
• costi a carico del Comune per le varianti di PR (2011)	fr.	4'001'007.-
• Totale	fr.	4'951'007.-
• altri investimenti già programmati ² :		
• sistemazione casa comunale	1'600'000.-- Fr.	
• manutenzione scuola elementare	300'000.-- Fr.	
• partecipazione opere PTL	800'000.-- Fr.	
• investimenti via Trevano	100'000.-- Fr.	
• nuovo PR intercomunale NQC	750'000.-- Fr.	
• restituzione contributi LAILA	-700'000.-- Fr.	
totale	2'850'000.-- Fr.	

¹ Debito pubblico odierno 3'772 Fr./abitante e moltiplicatore d'imposta 2011 80 %, 2012 78%

² Dati forniti da UTC e compresi nel piano finanziario 2008-2012.

In base ai succitati dati è possibile calcolare il debito pubblico finale nel modo seguente:

Debito pubblico finale	=	Debito pubblico iniziale
	+	Investimento netto delle varianti di PR su 15 anni
	+	altri investimenti programmati (secondo piano finanziario)
	-	autofinanziamento su 15 anni

Il **debito pubblico finale** ammonta pertanto a:

	7'565'000.-- Fr.	(debito pubblico iniziale 31.12.2010)
+	4'951'007.-- Fr.	(investimento netto varianti di PR su 15 anni)
+	2'850'000.-- Fr.	(altri investimenti programmati)
-	11'655'000.-- Fr.	(autofinanziamento su 15 anni: 777'000.-- Fr./anno x 15 anni)
	3'711'007.-- Fr.	Debito pubblico finale

Tenendo conto delle ipotesi di sviluppo che prevedono fra 15 anni una popolazione di ca. 2'300 abitanti, il debito pubblico finale così calcolato corrisponde ad un **debito pubblico pro capite** di:

$$3'711'007.-- \text{ Fr.} / 2'300 \text{ abitanti} = \mathbf{1'614 \text{ Fr./abitante}}$$

che è ampiamente inferiore al debito pubblico odierno (3'772 Fr. /abitante) e alla soglia critica di 4'000 Fr./abitante definita nella direttiva cantonale.

Dato l'ampio margine a disposizione (oltre 4 Mio Fr. per arrivare alla soglia di 4'000 Fr./abitante) si può comunque concludere che le capacità di autofinanziamento del Comune, valutate sull'arco dei 15 anni previsti dalla LALPT, sono **sufficienti** a coprire l'intero onere generato dalla realizzazione delle opere di variante del PRP della Corba, senza dover procedere ad alcun aumento del moltiplicatore.

Per le considerazioni sopra esposte, richiamate inoltre le norme di attuazione del Piano regolatore allegato come parte integrante del presente messaggio, s'invita pertanto l'Onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È adottata la Variante del Piano Regolatore Particolareggiato della Zona Corba, comprensiva delle seguenti componenti e rappresentazioni grafiche, **datate 6 febbraio 2012**, e più precisamente:
 - Rapporto di pianificazione
 - Norme di attuazione PR, da art. 1 a art. 41
 - Programma di realizzazione con la verifica della sostenibilità finanziaria
 - le rappresentazioni grafiche:
 - Piano degli insediamenti e degli spazi liberi
 - Piano del paesaggio-ambiente
 - Piano del traffico

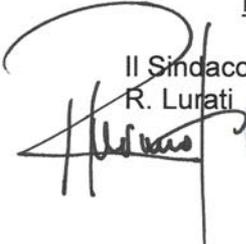
2. È approvato il progetto di rimboschimento compensativo. Il costo complessivo di ca. fr. 11'000.- è a carico del proprietario del mappale N. 139 RFD.

3. È approvata la variante del PGS comparto Corba allestito dallo studio ingegneria Lepori SA, Canobbio del febbraio 2012 (vedi Relazione tecnica allegata).

Con distinti ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:
R. Lurati





Il Segretario:
F. Lurati



Allegati: - citati

Per esame e rapporto:

Gestione	Edilizia	Petizioni
•	•	•