



COMUNE DI MELIDE

MUNICIPIO

Melide, 14 agosto 2009

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 1043

richiedente un credito suppletorio di fr. 150'000.— a copertura dei maggiori costi e la completazione degli studi pianificatori delle varianti di Piano regolatore e dei Piani particolareggiati

Al
Consiglio Comunale
del Comune di Melide

Signora Presidente, Signore e Signori Consiglieri

Il Municipio si è posto l'obiettivo nel breve termine di concludere alcune procedure pianificatorie parzialmente ancora aperte a seguito di alcune modifiche imposte dal Consiglio di Stato (in seguito CdS) nell'ambito dell'approvazione del Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca e delle varianti di Piano regolatore Peschiera (comparto A) e Casa Branca/confine Vico Morcote (comparto B). Nel contempo si desidera chiudere definitivamente le voci di costo riconducibili a tutti i numerosi atti pianificatori intrapresi dopo l'approvazione del 20 ottobre 1992 del vigente PR.

L'iter di adozione delle diverse varianti e Piani particolareggiati ha richiesto un considerevole sforzo procedurale, di consenso e conseguentemente anche finanziario. Nel tempo si sono pure rese necessarie alcune altre varianti di PR più puntuali ed in particolare quelle per i sedimi dell'ex Funivia e dell'Ecocentro.

Riassumiamo brevemente i crediti concessi dal Legislativo destinati alla completazione del vigente PR, eccezion fatta per il comparto PRP1 Nucleo sempre tratto separatamente.

- MM 760 - Fr. 145'000.- per l'aggiornamento degli studi urbanistici - approvato l'8.6.1995
- MM 791 - Fr. 8'250.- variante per creazione porto in zona La Punta - approvato il 28.4.1997
- MM 843 - Fr. 49'000.- completazione studi pianificatori - approvato il 10.4.2000

Dalla complessità e il numero delle diverse procedure deriva la difficoltà nel fissare i termini delle pianificazioni e conseguentemente le spese sostenute o quelle ancora da prevedere. Ora, dove la maggior parte degli studi urbanistici sono terminati o in dirittura d'arrivo, è possibile ottenere un quadro generale della situazione e trarre le conclusioni contabili.

La tabella a seguire illustra nel dettaglio i crediti disponibili per le pianificazioni avviate:

	Credito (Fr.)
MM n° 760	
Aggiornamento degli studi urbanistici	
Variante richieste dal CdS, studio componenti naturalistiche, attribuzione gradi di sensibilità e spese diverse	87'927.00
Piano particolareggiato PRP2 Cantine	50'649.00
Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca	6'424.00
Totale	145'000.00
MM n° 791	
Elaborazione di una variante di PR relativa alla creazione di un porto sul fondi di proprietà Romantica in zona La Punta	
Variante di PR porto località La Punta	8'250.00
Totale	8'250.00
MM n° 843	
Credito supplementare destinato alla completazione degli studi pianificatori in atto	
Piano particolareggiato PRP2 Cantine	20'690.90
Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca	6'496.95
Variante PR La Punta	8'982.35
Variante PR Peschiera	12'686.30
Arrotondamento	143.50
Totale	49'000.00
Totale crediti disponibili	202'250.00

Il credito complessivo per l'elaborazione delle diverse varianti di PR e Piani particolareggiati (PRP) ammonta a Fr. 202'250.00, suddiviso per comparti pianificati nella tabella a seguire:

	Credito (Fr.)
Variante CdS e spese diverse	
MM n° 760: Variante richieste dal CdS, studio componenti naturalistiche, attribuzione gradi di sensibilità e spese diverse	87'927.00
MM n° 843: Arrotondamento	143.50
Totale Varianti CdS e spese diverse	88'070.50
Piano particolareggiato PRP2 Cantine	
MM n° 760: Piano particolareggiato PRP2 Cantine	50'649.00
MM n° 843: Piano particolareggiato PRP2 Cantine	20'690.90
Totale PRP2 Cantine	71'339.90
Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca	
MM n° 760: Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca	6'424.00
MM n° 843: Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca	6'496.95
Totale PRP2 Cantine	12'920.95
Variante PR Peschiera	
MM n° 843: Variante PR Peschiera	12'686.30
Totale PRP2 Cantine	12'686.30
Variante PR La Punta	
MM n° 791: Variante di PR porto località La Punta	8'250.00
MM n° 843: Variante di PR porto località La Punta	8'982.35
Totale Variante PR La Punta	17'232.35
Totale crediti disponibili	202'250.00

Come indicato nella parte introduttiva del presente Messaggio, la complessità incontrata nella pianificazione dei comparti in esame, ha causato una spesa superiore ai crediti stanziati. A seguire viene ricapitolato, per comparto pianificato, le differenze tra i crediti disponibili e i consuntivi di spesa.

Varianti CdS e spese diverse

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo finale (Fr.)	Differenza (Fr.)
Varianti CdS e spese diverse	88'070.50	57'350.20	- 30'720.30

Il minor costo registrato in questa voce è riconducibile alla rinuncia nell'allestire il compendio sullo stato dell'urbanizzazione e il controllo sulle quantità edificatorie nella zona residenziale speciale a lago (R2S), in quanto non prioritarie per rapporto ad altre pianificazioni particolari. L'attribuzione dei gradi di sensibilità ai rumori è stata eseguita per le parti di territorio più esposte alla problematica. Un minor costo è pure riconducibile alla voce spese diverse (spese supplementari, documentazione, fotomontaggi, riunioni e accordi con privati) in quanto quelle sostenute sono state contabilizzate nelle specifiche posizioni a seguire.

Piano particolareggiato PRP2 Cantine

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo finale (Fr.)	Differenza (Fr.)
PRP2 Cantine	71'339.90	99'075.65	+ 27'735.75

Con il Messaggio municipale n° 843 si chiedeva un credito suppletorio di Fr. 20'690.90 per i costi sostenuti per questo comparto oggetto di Piano particolareggiato, approvato dal Consiglio comunale in data 29.10.1998 (MM n° 813).

Per contro lo studio pianificatorio non veniva approvato (20.11.1996) dal Consiglio di Stato. Conseguentemente si è dovuto procedere ad una completa rielaborazione del Piano particolareggiato, conclusasi con l'approvazione da parte del Consiglio comunale nella seduta del 1° luglio 2004 (MM n° 922) e in data 28 marzo 2006 dal CdS. Nel settembre 2007 il Tribunale amministrativo, rigettando due ricorsi di privati, confermava definitivamente il Piano particolareggiato PRP2 Cantine.

I maggior costi a consuntivo sostenuti, pari a Fr. 27'735.75, sono riconducibili ai motivi sopra esposti.

Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo previsto (Fr.)	Differenza (Fr.)
PRP3 Casa Branca	12'920.95	50'779.60	+ 37'858.65

Con il Messaggio municipale n° 843 si chiedeva un credito supplementare di Fr. 6'496.45 per l'allestimento di una nuova variante di Piano particolareggiato, in quanto la precedente proposta pianificatoria, elaborata su uno specifico progetto di edificazione dell'arch. Mario Botta, non si era concretizzata.

Pertanto nel 2000 veniva riavviato un nuovo studio urbanistico che, vista la delicatezza del comparto che presupponeva la ricerca di un equilibrio per la nuova edificazione, la zona di svago pubblico e privata a lago, la correlazione con la variante di PR località Peschiera, l'allestimento di una specifica perizia geologica e la lunga negoziazione con i proprietari per la messa a disposizione a favore del Comune dell'autosilo di 50 posti, ha comportato un maggior impegno progettuale rispetto a quanto inizialmente presupposto. Tale maggior costo è di Fr. 29'958.65.

La pianificazione veniva approvata dal Consiglio comunale il 26 gennaio 2006 (MM n° 964) e dal CdS in data 19 dicembre 2006, fatta eccezione per l'area di svago a lago per cui è richiesta una specifica variante al PRP3 per la sua ridefinizione. Nel febbraio 2008 il Tribunale amministrativo, rigettando il ricorso della STAN e uno di un privato, confermava definitivamente il Piano particolareggiato PRP3 Casa Branca.

Rimane pertanto da completare, con una variante specifica al PRP3 che dovrà seguire l'iter procedurale completo ai sensi della LALPT (Legge cantonale di applicazione alla legge federale sul territorio), la delimitazione tra area di svago pubblico e privata, unitamente alla precisazione dei

calibri stradali conseguenti all'inserimento del marciapiede a monte della strada cantonale. Si preventivano pertanto ancora degli oneri supplementari pari a Fr. 9'400.— per la completazione degli atti pianificatori. Il maggior costo finale sarà quindi quantificabile in Fr. 37'858.65.

Varianti di PR Peschiera

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo previsto (Fr.)	Differenza (Fr.)
Variante di PR Peschiera	12'686.30	73'544.10	+ 60'857.80

La variante di PR Peschiera comprende sia la pianificazione della passeggiata a lago della zona Peschiera (comparto A), quella in origine oggetto di studio pianificatorio, sia quella del comprensorio da Casa Branca/confine con Vico Morcote (comparto B) integrata successivamente per giustamente coordinare il progetto di passeggiata e marciapiedi lungo la strada cantonale.

Con il Messaggio municipale n° 846 si chiedeva un credito supplementare di Fr. 12'680.30 a consuntivo degli studi pianificatori sino all'ora intrapresi e che non erano stati accolti dal Consiglio comunale nella seduta del 22.12.1999 (MM n° 839). La pianificazione prevedeva la formazione di un marciapiede a monte della strada cantonale e una passeggiata su passerelle a lago.

Conseguentemente alla non approvazione, nel 2001 il Municipio ha ripreso completamente la pianificazione del comparto in questione, unitamente al tratto dopo Casa Branca, allestendo un progetto preliminare di sistemazione stradale che prevedeva la formazione di due marciapiedi lungo la cantonale e successivamente integrato nella necessaria documentazione pianificatoria da sottoporre per esame al Dipartimento del Territorio. Tale soluzione non trovava il consenso dipartimentale (aprile 2003) rimandando nuovamente ad una rielaborazione dello studio.

La nuova proposta pianificatoria, nonostante le difficoltà di sposare tutte le esigenze (privati, Cantone e Comune), ha finalmente trovato il consenso del Consiglio comunale il 26 gennaio 2006 (MM n° 963) e del CdS in data 19 dicembre 2006, fatta eccezione per alcuni stralci di vincoli a lago e la richiesta di precisazione dei calibri stradali conseguenti all'inserimento dei marciapiedi. Nel dicembre 2007 il Tribunale amministrativo, rigettando quattro ricorsi di privati, confermava definitivamente le varianti di PR.

La pianificazione in esame rimane da completare mediante una variante specifica che dovrà seguire l'iter procedurale completo ai sensi della LALPT. Si preventivano pertanto ancora degli oneri supplementari pari a Fr. 9'400.— per la completazione degli atti pianificatori, elaborati unitamente a quelli relativi alla variante del PRP3 Casa Branca. Il maggior costo finale sarà quindi quantificabile in Fr. 60'857.80.

Variante di PR La Punta

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo finale (Fr.)	Differenza (Fr.)
Variante di PR porto località La Punta	17'232.35	25'752.35	+ 8'520.00

Con il Messaggio municipale n° 846 si chiedeva un credito suppletorio di Fr. 8'982.35 a copertura dei maggior costi sostenuti per la pianificazione di questo comparto oggetto di Variante di Piano regolatore volta ad inserire il nuovo porto d'interesse pubblico, approvato dal Consiglio comunale in data 13 luglio 2000 (MM n° 848) e dal Consiglio di Stato il 18 febbraio 2003. L'importo richiesto allora non è risultato sufficiente a coprire i costi sostenuti per un importo supplementare di Fr. 8'520 —.

Variante di PR ex Funivia

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo finale (Fr.)	Differenza (Fr.)
Variante di PR ex Funivia	-.--	8'938.80	+ 8'938.80

I costi si riferiscono alla variante di PR resasi necessaria per la modifica di zona in cui era inserito lo stabile Ex Funivia, da zona per attrezzature pubbliche (AP) a zona edificabile R3, in modo da consentire la vendita dell'edificio. Variante approvata dal Consiglio comunale in data 1° luglio 2004 (MM n° 921) e dal Consiglio di Stato il 2 marzo 2005.

Pur rientrando entro gli importi di spesa di competenza del Municipio (Fr. 10'000.-), si è ritenuto corretto che anche tale studio pianificatorio sia incluso alla categoria degli investimenti.

Nei costi sono pure compresi gli oneri di misurazione per le modifiche particellari effettuate per consentire la vendita dell'immobile.

Il costo finale a consuntivo è di Fr. 8'938.80.

Variante di PR Ecocentro

	Credito disponibile (Fr.)	Consuntivo finale (Fr.)	Differenza (Fr.)
Variante di PR Ecocentro	-.-	5'876.40	+ 5'876.40

I costi si riferiscono alla variante di PR resasi necessaria per la modifica di zona, da residenziale estensiva d'interesse comunale (RCO5) a zona per attrezzature pubbliche (AP), in modo da consentire la realizzazione del nuovo Ecocentro. Variante approvata dal Consiglio comunale in data 24 aprile 2006 (MM n° 971) e dal Consiglio di Stato il 24 ottobre 2006.

Pur rientrando entro gli importi di spesa di competenza del Municipio (Fr. 10'000.-), si è ritenuto corretto che anche tale studio pianificatorio sia incluso alla categoria degli investimenti.

Il costo finale a consuntivo è di Fr. 5'876.40.

Come indicato nella parte introduttiva del presente Messaggio municipale e nei successivi commenti specifici, appare evidente che la complessità dei comparti pianificati, il loro numero e i lunghi tempi per giungere all'approvazione dei vari Piani particolareggiati e delle diverse varianti di Piano regolatore, ha comportato un notevole dispendio sia in termini finanziari che amministrativi.

A conclusione delle diverse procedure pianificatorie, si richiamano nuovamente quelle del PRP3 e della variante Peschiera che devono ancora essere completate con delle modifiche puntuali, il consuntivo finale porta ad una maggior spesa per rapporto ai diversi crediti disponibili di Fr. 149'787.35, di cui Fr. 18'800.— necessari per terminare le procedure.

In considerazione di quanto esposto, e previo esame delle competenti Commissioni legislative preposte, vi invitiamo a voler

risolvere

1. Al Municipio é concesso un credito suppletorio di fr. 150'000.--, utilizzabile entro il 31.12.2011, a copertura dei maggiori costi e la completazione degli studi pianificatori delle varianti di Piano regolatore e dei Piani particolareggiati.
2. La spesa sarà iscritta nel conto investimenti e fra i beni amministrativi del Comune, e sarà ammortizzata secondo quanto prescritto dalla LOC e dai relativi regolamenti.

Con ogni ossequio.

Il Sindaco:

Aldo Albisetti

Per il Municipio

Il Segretario:

Alfio Vananti

Per esame e rapporto:

Commissione		
Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	

RM 765 – 24.8.2009