

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 131
CREDITO FR. 2'337'000.—
URBANIZZAZIONE QUARTIERE PRIMINZINO

Signor presidente,
 Signori consiglieri,

La stesura del presente messaggio rappresenta l'ultimo atto della procedura iniziata nel settembre 1985 e che trova le sue basi nei documenti del Piano Regolatore approvato il 6 agosto 1986 dal Consiglio di Stato.

E' con questo atto pianificatorio che fu inserita nel piano regolatore comunale la zona di ricomposizione particellare dei terreni ubicati in zona Priminzino-Brughi-Marziolo necessaria a correggere l'irrazionale ripartizione fondiaria e permettere l'edificazione dei fondi dopo la contemporanea inclusione nel perimetro delle zone edificabili del comune.

1. Istoriato

Per meglio comprendere l'iter legato alla zona di Priminzino, presentiamo un riassunto delle diverse procedure seguite.

Progetto ristrutturazione fondi

Modello urbanistico

Piano particolareggiato Priminzino – Brughi – Marziolo

Prima riunione con i proprietari per ristrutturazione fondi	24.9.1985
Approvazione da parte del Consiglio di Stato del piano regolatore	6.8.1986
Inchiesta adesione riordino fondiario Brughi/Priminzino/Marziolo	6.11.1985
Invio istanza al Consiglio di Stato promuovimento raggruppamento terreni	6.12.1985
Decisione del Consiglio di Stato che accoglie l'istanza	15.1.1986
Istanza per la continuazione dell'iter procedurale di legge	11.4.1986
Pubblicazione progetto preventivo di massima raggruppamento	2.6/2.7.1986
Nomina periti per la procedura di riordino	22.1.1987
Rapporto di stima raggruppamento terreni (RT)	13.4.1987
Riunioni con i proprietari interessati	28/29.1.1988

Decisione esame variante di Piano regolatore	22.02.1990
Proposta di programma e preventivo per orientamento progettuale del quartiere Priminzino da parte del pianificatore	08.05.1990
Mandato al pianificatore per allestimento modello urbanistico	19.07.1990
Presentazione del modello urbanistico da parte del progettista	febbraio 1991
Riunione informativa con i proprietari e presentazione nuovo modello urbanistico	30.10.1991
Invio planimetria indicativa ai proprietari	14.11.1991
Incontri con i singoli proprietari	9/11.3.1992
Relazione sugli incontri	13.3.1992

In base all'esito della consultazione – richiesta municipio preventivo di spesa per variante PR	17.3.1992
Invio al municipio preventivo di spesa aggiornato da parte del pianificatore	1.4.1992
Studio modello urbanistico da parte del pianificatore	apr/ott 1992
Riunione informativa con i proprietari sul modello urbanistico	1.12.1992
Invio scheda inchiesta per presa posizione proprietari	16.12.1992
Fine termine consultazione (ritorno delle schede)	31.1.1993
Invio piani aggiornati da parte del pianificatore	19.11.1996
Serata informativa sul PRP piano regolatore particolareggiato aperta a tutta la popolazione	20.3.1997
Invio documentazione per esame preliminare da parte del Dip. Territorio	2.4.1997
Pubblicazione PRP	14.4/13.5.1997
Invio delle osservazioni da parte dei privati al pianificatore	15.5.1997
Riunione municipio con Sezione bonifiche e catasto (riordino fondi)	7.10.1997
Riunione municipio/sezione pianificazione urbanistica e Commissione delle bellezze naturali CBN	31.10.1997
Decisione esame preliminare del Dip. Territorio	11.3.1998
Serata informativa sull'esito dell'esame preliminare cantonale e sulle osservazioni dei privati (aperta a tutta la popolazione)	15.6.1998
Allestimento MM N° 49 relativo all'approvazione del piano particolareggiato Priminzino – Brughi – Marziolo	21.7.1998
Approvazione Consiglio comunale	29.3.1999
Pubblicazione atti del piano regolatore particolareggiato	19.4./18.5.1999
Invio incarto completo al Consiglio di Stato per approvazione	31.8.1999
Approvazione del piano regolatore particolareggiato da parte del Consiglio di Stato	10.4.2001
Pubblicazione modifiche d'ufficio apportate dal Consiglio di Stato e delle varianti richieste per il Piano regolatore particolareggiato (informazione pubblica)	15.11/14.12.2001
Approvazione delle varianti da parte del Consiglio di Stato	10.4.2001
Invio varianti al Dip. Territorio per esame preliminare	5.2.2002
Approvazione preliminare delle varianti da parte del Dip. Territorio	25.2.2002
Allestimento MM N° 94 per l'approvazione delle varianti	5.3.2002
Approvazione del Consiglio comunale	10.6.2002
Pubblicazione delle varianti	14.6/13.7.2002
Invio incarto completo per approvazione a parte del Consiglio di Stato	29.7.2002
Approvazione delle varianti da parte del Consiglio di Stato	20.5.2003
Allestimento MM N° 111 credito fr. 81'000.— per il progetto relativo alle opere di urbanizzazione e valutazione piano finanziamento	23.7.2003
Approvazione del Consiglio comunale	24.11.2003
Delibera esecuzione studi	8.1.2004
Elaborazione documenti – esame varianti – definizione progetto	mar/dic 2004

Procedura permuta generale Priminzino – Brughi - Marziolo	
Istanza del municipio al Consiglio di Stato per l'esecuzione di una permuta generale	30.11.2001
Il Consiglio di Stato accoglie l'istanza	5.3.2002
Delibera al pianificatore progetto di dettaglio per fattibilità strada PR	16.1.2002
Invio progetto strada PR alla Sezione bonifiche e catasto	19.6.2002
Conferma Sezione bonifiche e catasto conformità strada PR	20.6.2002
Presentazione progetto nuovo riparto fondi da parte del pianificatore	21.10.2002
Approvazione contenuti degli atti da parte della Sezione bonifiche e catasto	25.10.2002
Trasmissione degli atti ai proprietari interessati da parte della Sezione bonifiche e catasto	15.11.2002
Evasione ricorsi da parte del Perito distrettuale	28.3.2003
Incarico al geometra revisore per esecuzione lavori geometrici	7.5.2003
Lavori misurazione e posa nuovi termini	giugno 2003
Invio istanza iscrizione a Ufficio registri della permuta generale da parte del municipio	1.10.2003
Iscrizione a Ufficio registri della permuta generale	26.11.2003
Comunicazione dell'iscrizione a tutti i proprietari dei fondi	3.12.2003

2. Progetto

Come già evidenziato nel messaggio municipale N° 111 il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- **strada di servizio** con piazza di giro terminale;
- **sentieri** di collegamento;
 - fra via Centro TV e la strada di servizio
 - fra via Marziolo e la strada di servizio
 - fra via Priminzino il nuovo parco e la strada di servizio
- **posteggio pubblico**
- **area verde da adibire a parco pubblico**
- **condotte** acque chiare e acque luride, acquedotto, altre sottosttrutture delle aziende private

Il progetto, del quale alleghiamo una planimetria, è stato allestito in base alla situazione fondiaria consolidata e seguendo le indicazioni contenute nel Piano regolatore particolareggiato.

Per quanto concerne il posteggio pubblico previsto nella superficie appositamente riservata nel piano approvato il 10.4.2001, lo studio di dettaglio ha messo in evidenza che si possono creare sei posteggi invece degli otto previsti. La configurazione del terreno non permette in questa fase di raggiungere l'obiettivo degli otto posteggi ma il municipio prenderà contatto con la società proprietaria della particella 327 per verificare altre soluzioni con l'area a disposizione.

Nel sedime adibito a posteggio sarà pure realizzato uno spazio per la posa di contenitori per la raccolta dei rifiuti urbani a disposizione del nuovo quartiere.

Il parco pubblico verrà adibito ad area verde con una sistemazione che prevede la formazione di piani per posa giochi o attrezzature varie, la posa di una piccola fontana, di una recinzione e di un cancello d'accesso.

Sul tracciato stradale con le condotte comunali (acqua potabile, acque luride e acque chiare e meteoriche) verranno pure posate le reti per l'illuminazione pubblica, per la distribuzione della corrente elettrica, del gas, del TV via cavo e del telefono.

3. Costo dell'opera e piano di finanziamento

In base al preventivo allestito dal progettista risulta il seguente preventivo di spesa per l'urbanizzazione del quartiere:

Opere stradali (strada e posteggi)	985'000.—
Percorsi pedonali	102'000.—
Canalizzazioni	880'000.—
Acquedotto	303'000.—
Area verde (parco-giochi)	67'000.—
Totale investimento	2'337'000.—

Elemento caratterizzante di questa ricomposizione particellare, è quello di essere abbinato all'elaborazione di un piano di quartiere, attraverso il quale sono state fissate le quantità edificatorie stabilite sulle superfici originali dei fondi.

I proprietari infatti hanno ceduto gratuitamente alla collettività un totale di circa 2850 m² che sono serviti per la creazione della strada, della zona da destinare a parco pubblico e dei sentieri di collegamento con la rete stradale esistente e prevista. La disponibilità dei proprietari è stato uno dei fattori determinanti sui quali il municipio ha fondato la valutazione sulla percentuale da caricare agli interessati.

Come prevede la Legge sui contributi di miglioria , la nuova strada rientra nel novero delle opere particolari per le quali il contributo è fissato in un minimo del 70% ed un massimo del 100%.

I tempi di realizzazione e di attesa, la disponibilità a cedere gratuitamente il terreno per le infrastrutture comunali, sono le considerazioni servite al municipio per stabilire nell'80% la partecipazione dei proprietari che verranno inseriti nel perimetro oggetto di contributi.

Risulta pertanto la seguente ripartizione finanziaria:

Spesa totale per l'urbanizzazione del quartiere		2'337'000.—
Sussidi cantonali (per canalizzazioni – 10% di fr. 880'000.—)	./.	88'000.—
Contributi di miglioria per opere stradali (80% di fr. 985'000.—)	./.	788'000.—
Contributi di miglioria per acquedotto (80% di fr. 303'000.—)	./.	242'400.—
Totale investimento a carico del comune		1'218'600.—

Sulle opere di canalizzazione – come del resto anche per tutti gli altri investimenti relativi alle canalizzazioni eseguiti dal comune – saranno prelevati i contributi di costruzione in base a quanto previsto dalla LALIA.

4. Toponomastica

A dipendenza della realizzazione della nuova strada e dei nuovi collegamenti pedonali si rende necessario completare la toponomastica. In base alle indicazioni contenute nel catasto ed alle informazioni storiche desunte dal Repertorio Toponomastico Ticinese (RTT) il municipio presenta la seguente proposta:

	Denominazione
Nuova strada di servizio	<i>via ai Ronchi</i>
Sentiero collegamento via Marziolo – via ai Ronchi	<i>via Marziolo</i>
Sentiero collegamento via ai Ronchi – via Centro TV (RTT 2.31)	<i>sentée di Brügh</i>

In relazione a quanto sopra esposto il municipio ritiene necessario e doveroso nei confronti dei proprietari dei fondi interessati procedere al più presto – dopo il lungo iter vissuto dal 1985 ad oggi – all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dei fondi che permetterà l'arrivo di nuovi contribuenti e di proseguire nella completazione delle possibilità edificatorie previste dal piano regolatore.

Pertanto il municipio invita il consiglio comunale a voler

risolvere:

- a) *E' concesso un credito di fr. 2'337'000.— per l'urbanizzazione del quartiere di Priminzino.*
- b) *Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del comune.*
- c) *I sussidi cantonali andranno a degrado della spesa.*
- d) *I contributi di miglioria a carico dei privati sono fissati all'80% dei seguenti costi:*
 - *opere stradali (strada e posteggi) fr. 985'000.—*
 - *acquedotto fr. 303'000.—*
- e) *L'opera sarà ammortizzata secondo i disposti dell'articolo 12 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.*
- f) *Il presente credito ha la validità di cinque anni dalla sua approvazione.*
- g) *E' approvata la nuova toponomastica relativa al quartiere.*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il segretario:
Marco Valli Valerio Soldini