



Comune di Gordola
Dicastero amministrazione

messaggio municipale no. 1353

***Piano Particolareggiato Santa Maria
Richiesta credito per il completamento della
pianificazione di CHF 369'386.00***



MM. no. 1353

Piano Particolareggiato Santa Maria
Richiesta credito per il completamento della pianificazione di
CHF 369'386.00

Egregio signor Presidente,
Gentili Signore e Signori Consiglieri Comunali,

INTRODUZIONE

Il Consiglio comunale ha approvato il Piano Particolareggiato Santa Maria nella sua seduta del 20.12.2004 a cui ha fatto seguito la relativa pubblicazione nel marzo-aprile 2005.

Il Consiglio di Stato ha poi approvato parzialmente il PPSM il 10.03.2009, avverso il quale sono stati inoltrati alcuni ricorsi al Tribunale Amministrativo, evasi dallo stesso in data 20.05.2010 e accogliendone parzialmente uno in virtù del fatto che il Consiglio Comunale aveva accettato un emendamento che non era coerente con i parametri pianificatori elaborati e contemplati nelle specifiche norme di attuazione. Si osserva che quanto esposto dal TrAmm è stato considerato nel proseguo dell'allestimento definitivo del comparto Santa Maria.

In sostanza l'approvazione del Consiglio di Stato regolarmente cresciuta in giudicato, comprende i comparti no. 2 (edificazione parallela alla Via Stazione), parzialmente il comparto no.3 (angolo Via Stazione – Via San Gottardo), comparto no.8 (stazione e P&R) e relativi accessi.

La non approvazione di parte del PPSM era principalmente dovuta al sovradimensionamento delle zone edificabili di Gordola che, beneficiando di alti indici di sfruttamento, comportava uno sviluppo insediativo teorico eccessivo. Prima di riavviare gli studi per il completamento del PPSM l'allora Municipio aveva proceduto all'elaborazione di alcune varianti in particolare per la zona delle campagne e per la Via S. Gottardo, varianti poi approvate dal CdS che hanno permesso di contenere lo sviluppo insediativo entro termini ragionevoli sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

Approvate le varianti L'Esecutivo, nel corso della legislatura 2012-2016, riprendendo le osservazioni espresse dal Consiglio di Stato nell'ambito dell'approvazione parziale del PPSM si è costantemente attivato per completare la parte restante del quartiere.

Nel 2015 sono state di conseguenza svolte diverse attività che hanno permesso di elaborare un progetto per il completamento del PPSM che ha considerato diversi studi specialistici in particolare:

- Verifica dell'impianto viario da parte dello studio d'ingegneria Lombardi SA.
- Studio economico e finanziario da parte dello studio BDO SA.
- Sviluppo del progetto di massima dell'impianto viario da parte dello studio d'ingegneria Lombardi SA.
- Incontri di coordinamento con le FFS inerenti il raddoppio dei binari e relativa ubicazione della stazione ferroviaria di Gordola.
- Incontri con i proprietari dei terreni oggetto del PP St Maria.



Gli studi specialistici hanno permesso di meglio precisare i costi a carico dei privati e del Comune e di valutare la sostenibilità finanziaria in relazione alle capacità economiche del Comune. Innegabilmente gli studi hanno evidenziato che l'infrastrutturazione del comparto Sta Maria comporta investimenti importanti che vanno anticipati rispetto a agli insediamenti auspicati dal progetto pianificatorio. Dopo un lungo iter di gestazione, il Piano Particolareggiato Santa Maria (PPSM) si trova ora per esame preliminare presso i servizi cantonali.

La congiuntura e la situazione attuale del mercato immobiliare impone molta prudenza per cui il Municipio vuole approfondire altri eventuali impianti edificatori che permettano di contenere e quindi di sostenere gli investimenti infrastrutturali di base (strade, servizi tecnologici, ecc.) a vantaggio sia del Comune che dei privati il cui consenso è fondamentale per lo sviluppo del quartiere.

IL MANDATO DI STUDI IN PARALLELO

Il principio

Confrontato con la volontà di riconsiderare altre possibili varianti il Municipio ha avuto contatti con i servizi cantonali i quali ha segnalato che l'esame preliminare sul progetto inoltrato dal Comune non è ancora stato concluso per cui vi è la massima disponibilità dell'autorità cantonale per valutare altri possibili scenari di sviluppo del quartiere. Il coinvolgimento dei servizi cantonali negli studi rappresenterebbe per i servizi di pianificazione, l'occasione per segnalare al Municipio le esigenze di interesse cantonale tra le quali annoveriamo gli obiettivi del Piano di agglomerato del Locarnese PALoc3 e in particolare la cresciuta importanza del sistema ferroviario e della nuova stazione TILO (progettata e realizzata dalle FFS) al quale l'impostazione dell'impianto urbanistico dovrà fare riferimento. La nuova stazione sarà infatti spostata rispetto all'attuale ubicazione, motivo principale per rivedere l'impianto urbanistico dell'insieme del PPSM.

I servizi cantonali hanno quindi suggerito al Municipio, preliminarmente alla verifica del Piano particolareggiato, l'elaborazione di possibili scenari alternativi facendo capo al principio di una messa confronto di possibili soluzioni tramite dei mandati di studio in parallelo (MSP), così come oggi vengono affrontati questi temi dal punto di vista procedurale in altre realtà cantonali e nazionali.

La procedura di MSP dovrà permettere di valutare possibili assetti urbanistici del quartiere a partire dalle mutate condizioni infrastrutturali che si prospettano per il comparto. Il mandato di studi in parallelo, dovrà permettere di valutare altri possibili assetti urbanistici del quartiere. Tale modalità di procedere ha quale obiettivo e compito quello di allestire un concetto urbanistico e funzionale del comparto Santa Maria, quale base per la pianificazione particolareggiata definitiva del PPSM, col quale definire fra l'altro:

- I contenuti edificatori a partire da un'adeguata valutazione del mercato immobiliare, a tale riguardo lo studio economico finanziario ha appurato la bontà degli obiettivi insediativi del PPSM coerenti con la posizione del quartiere nell'ambito dell'agglomerato urbano e il collegamento diretto con il trasporto pubblico.
- La differenziazione dei contenuti che consideri la vocazione residenziale del Comune di Gordola e il fabbisogno di superfici commerciali e di servizio a supporto della nuova stazione TILO.
- L'impostazione del nodo di trasporto pubblico, in grado di svolgere le attuali funzioni e quelle future previste dal PALoc3.
- Gli spazi e gli eventuali contenuti pubblici nel contesto di un sistema di mobilità lenta attrattivo.

I mandati per uno studio di idee in parallelo è definito dalla Norma SIA 143, art. 3.1, cpv. a (2009 / edizione 2014-01) che non prevede alcun mandato successivo, tale modalità procedurale verte sul principio della messa a confronto di idee nel contesto dell'elaborazione del concetto.



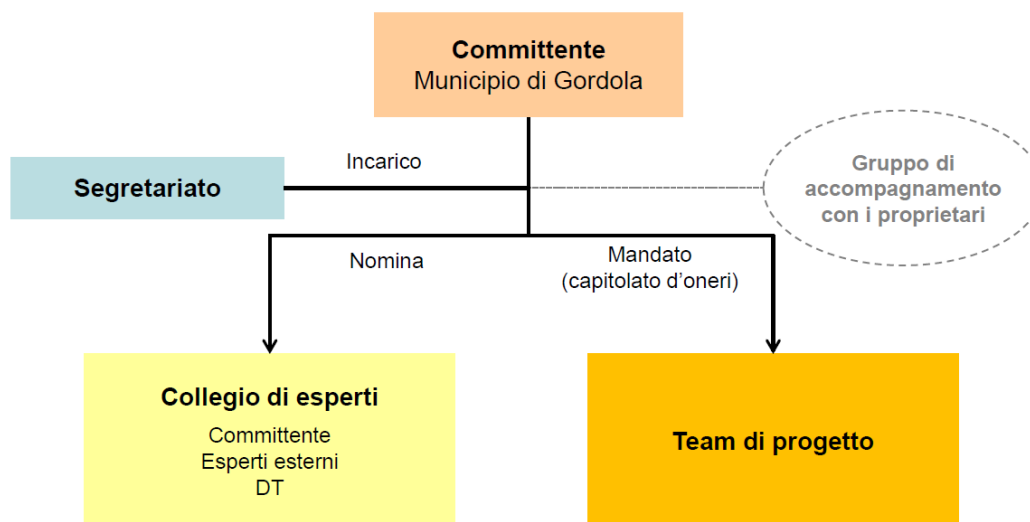
Le differenze sostanziali rispetto ad un concorso di architettura o di progettazione sono:

- Incarico assegnato in base ad un capitolato d'oneri e non un bando.
- Valutazione dell'operato per tramite di un collegio di esperti, al posto di una giuria.
- Procedura aperta e non soggetta ad anonimato.
- Retribuzione tramite onorari anziché montepremi.

Questo approccio permette al Municipio di poter disporre di più impostazioni concettuali dell'impianto urbanistico che saranno il risultato di un processo nel quale saranno coinvolti il Collegio di esperti, i rappresentanti dell'autorità cantonale e i proprietari. Ciò permetterà anche di disporre di soluzioni basate su consenso generale che favorirà sicuramente l'ulteriore procedura pianificatoria.

Organizzazione

In linea di massima l'organizzazione dei lavori per lo svolgimento dei MSP è da prevedere come indicato nello schema seguente:



In particolare, il collegio di esperti, sarà formato come segue: un municipale, il pianificatore del comune, un rappresentante del DT, un rappresentante e portavoce dei proprietari privati, due esperti indipendenti, un rappresentante delle FFS. La presidenza della commissione sarà sostenuta da parte del Sindaco.

Lo sviluppo del processo

Seguendo un processo di lavoro logico – metodico, l'operazione si svolgerà:

- Nomina del collegio di esperti.
- Allestimento del capitolato d'oneri.
- Invito dei gruppi di lavoro.
- Forum di avvio dei lavori.
- Sviluppo dei MSP e costante analisi da parte del collegio di esperti.
- Presentazione finale dei progetti sviluppati e rapporto del collegio di esperti.



Il capitolato d'oneri è particolarmente importante poiché definisce gli obiettivi e le condizioni alle quali i gruppi dovranno attenersi. È in questo contesto quindi che sarà necessario definire quelle condizioni che nel loro complesso dovranno garantire la presentazione di progetti che rispondano in modo unitario alle esigenze dell'urbanistica ma anche della fattibilità e sostenibilità finanziaria.

Questi obiettivi dovranno essere garantiti grazie all'accompagnamento garantito dal Collegio di esperti che saprà evidentemente indirizzare gli studi verso proposte concrete e di consenso tra i diversi attori (Comune, Cantone e privati).

Il risultato

Il mandato di studi in parallelo dovrà raggiungere quel grado di affinamento che permetta all'Autorità di assumere le necessarie decisioni che dovranno poi essere tradotti negli strumenti formali del Piano particolareggiato. Il risultato degli studi sarà composto da:

- Analisi, concetto, edificazione, arredo, accessi veicolari, posteggi, nodo TP, collegamenti ciclo-pedonali.
- Piani, sezioni e prospetti in scala 1:500 / 1:200.
- Rappresentazioni grafiche 3D e o fotomontaggi.
- Quantificazione delle superfici.
- Valutazione di massima degli investimenti presumibili.
- Concetto di attuazione del PPSM (pubblico - urbanizzazione / privato - edificazione).

Composizione dei gruppi di lavoro e selezione

La procedura prevede la possibilità di assegnare mandati diretti, conformemente al quadro legale delle commesse pubbliche, nella fattispecie si intende operare attraverso tre mandati di studio in parallelo.

L'alternativa di proseguire con una procedura selettiva è stata scartata in quanto oltre a generare ulteriori costi per l'allestimento dei criteri per la selezione dei partecipanti stimati in ca. CHF 10'000.--, richiederebbero un'ulteriore dilatazione dei tempi di almeno 3 mesi.

Dato il tema da sviluppare, si intende procedere con l'invito di gruppi interdisciplinari, con adeguate referenze nell'ambito dell'architettura e urbanistica, traffico e mobilità, paesaggio e non da ultimo dell'economia dell'edificazione, aspetto particolarmente importante nella misura in cui il Municipio ritiene che il PPSM dovrà considerare un alto grado di realizzabilità entro tempi realisticamente sostenibili.

A discrezione delle necessità dei singoli gruppi di lavoro, potranno avvalersi di ulteriori specialisti esterni, rimanendo ad ogni modo all'interno del capitolato d'oneri e dell'onorario stabilito.

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il risultato dei mandati di studio in parallelo rappresentano la base sulla quale si potrà procedere alla stesura formale del Piano particolareggiato.

Il Piano particolareggiato sarà allestito nella forma e della procedura stabilite dalla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). La fase finale di allestimento del PPSM seguirà come previsto dall'usuale prassi:

- Esame preliminare da parte del DT il cui risultato non dovrà presentare richieste di aggiornamenti particolari considerato che l'autorità cantonale ha partecipato attivamente all'accompagnamento del progetto sin dall'inizio.
- Informazione e partecipazione pubblica.
- Adozione del PPSM da parte del consiglio comunale e pubblicazione.
- Approvazione del DT e entrata in vigore.

**ASPETTI FINANZIARI**

Il presente messaggio rappresenta l'occasione per regolarizzare formalmente i costi già assunti per i quali a tutt'oggi si è fatto capo ai crediti votati con diversi messaggi (no. 864 del 24.02.1997, no. 946 del 04.02.2002, no. 1008 del 05.07.2004) per un totale di CHF 115'428.35 (esclusi aggiornamenti all'indice nazionale dei prezzi e il contributo dei proprietari pari a CHF 19'700.--), crediti oramai esauriti.

Costi sostenuti- legislature fino al 2012

Pianificatore:	CHF.	95'128.35
Ingegnere del traffico:	CHF.	9'000.00
Studio fonico:	CHF.	21'000.00
Spese di pubblicazione:	CHF.	10'000.00
Contributi dei privati:	CHF.	-19'700.00
Totale	CHF.	115'428.35

Il completamento del Piano particolareggiato, durante la legislatura 2012-2016 ha generato una serie di costi imprevisti derivanti ad esempio dalla modifica del progetto della Stazione ferroviaria che ha comportato un adattamento del Piano viario e verifiche come lo studio sull'impatto socioeconomico i cui risultati restano validi anche per le fasi successive.

Costi sostenuti- legislatura 2012-2016

Pianificatore:	CHF.	47'120.00
Verifica impianto viario:	CHF.	29'170.00
Studio economico e finanziario	CHF.	24'100.00
Rilievi del terreno	CHF.	3'996.00
Progetto di massima impianto viario (rotatoria)	CHF.	10'000.00
TOTALE	CHF.	114'386.00

Completati i pagamenti derivati dalle verifiche necessarie atte a constatare la validità dei passi intrapresi nelle legislature passate, segue ora il presente messaggio inerente la richiesta di credito per il completamento della pianificazione del comparto PPSM.

TOTALE CONSUNTIVO

Crediti votati dal Consiglio Comunale:	CHF.	115'428.35
Costi sostenuti:	CHF.	- 229'814.35
TOTALE	CHF.	114'386.00



PREVENTIVO DEI COSTI PER IL COMPLETAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE

Costi da sostenere

Fase A - Mandati di studio in parallelo

Collegio di esperti:	CHF.	20'000.00
Segretariato:	CHF.	20'000.00
Allestimento del capitolato:	CHF.	10'000.00
Spese tecniche:	CHF.	15'000.00
Comunicazione / Riserva:	CHF.	5'000.00
Gruppi di progetto (3 invitati):	CHF.	90'000.00
TOTALE	CHF.	160'000.00

Preventivo IVA e spese incluse.

Fase B – Allestimento definitivo del PPSM

Pianificatore:	CHF.	50'000.00
Studi specialistici:	CHF.	40'000.00
Costi di riproduzione:	CHF.	5'000.00
TOTALE	CHF.	95'000.00

Preventivo IVA e spese incluse.

CONSUNTIVO E RICHIESTA DI CREDITO

Al fine di giungere ad una pianificazione definitiva e presentare un'impostazione del piano particolareggiato coerente alle necessità odierne, alla sostenibilità finanziaria di realizzazione e garantire l'accesso del trasporto pubblico e privato alla nuova stazione ferroviaria, si procede con la seguente richiesta di credito.

CREDITO RICHIESTO

Consuntivo:	CHF.	114'386.00
Costi da sostenere:	CHF.	255'000.00
TOTALE	CHF.	369'386.00



Dopo l'attenta riflessione ponderata da parte dell'esecutivo, visti i passi intrapresi ad oggi e alcuni aspetti che non hanno ancora trovato una risposta soddisfacente, il Municipio ha deciso di intraprendere un'alternativa a quanto sviluppato in parte sinora.

Lo sviluppo dei Mandati di studio in parallelo ha il pregio di coinvolgere sin dall'inizio tutti i possibili attori interessati, creando le giuste sinergie e considerando le esigenze di ogni interessato, ritenuto che tutti i passi intrapresi sono condivisi sin dall'inizio per portare a compimento la pianificazione del PPSM in tempi relativamente brevi ma soprattutto con elementi supportati dalle parti interessate, mirando così a evitare anche possibili eventuali ricorsi.

Viste le motivazioni addotte, richiamati gli articoli 13 lettera h) LOC (competenza) e 61 cpv.2 LOC (maggioranza qualificata), si invita l'onorando Consiglio comunale a voler

risolvere:

- 1. È approvato il consuntivo inerente il Piano Particolareggiato Santa Maria per un importo totale di CHF 114'386.00, da iscrivere alle uscite del conto investimenti no. 790.509.04.**
- 2. È approvata la richiesta di credito per un importo di CHF 255'000.00, da iscrivere alle uscite del conto investimenti no. 790.509.04.**
- 3. Il credito è ritenuto valido all'indice del costo della vita al 1° agosto 2016, rivalutato di conseguenza alla data di esecuzione dei lavori.**
- 4. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato un termine di tre anni decorrente dall'assunzione di valore di cosa giudicata dalla presente risoluzione entro il quale il credito richiesto decade se non verrà utilizzato.**

Con ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
fto. D. Vignuta

Il Segretario
fto. T. Stefanicki

Approvato con risoluzione municipale no. 380 del 29 agosto 2016.
Va per esame alla Commissione della Gestione.