



Messaggio municipale 18/2020

Richiesta di un credito suppletorio di CHF 80'502.65 per l'ottenimento di un Piano di indirizzo urbanistico per la zona industriale

Signora Presidente e Consiglieri comunali,

con il presente messaggio municipale, vi viene sottoposta la richiesta di un credito suppletorio di CHF 80'502.65 per il Piano di indirizzo urbanistico per la zona industriale.

Premessa

In data 12 ottobre 2009 il vostro consesso ha deliberato la concessione di un credito di CHF 140'000.00 per l'oggetto di cui sopra.

Per una migliore comprensione della tematica, il messaggio municipale di cui sopra viene allegato alla presente richiesta di credito suppletorio.

Come già indicato a suo tempo, si sono verificate delle variabili determinanti per lo sviluppo della zona industriale, in particolar modo per quanto concerne la pianificazione cantonale per la scheda V6 del Piano direttore cantonale – approvvigionamento di materiali inerti.

Tale scheda di Piano direttore, vista la necessità di studio e approfondimento della tematica, ha portato ad un ritardo nella pianificazione della nostra zona industriale, oltre a costi supplementari per approfondimenti e modifiche pianificatorie.

Superamento del credito

Gli approfondimenti e modifiche pianificatorie sopra indicate hanno portato a un maggior dispendio nei costi di pianificazione; il competente Dipartimento cantonale ha rimborsato al Comune un importo complessivo di CHF 23'135.40, quale partecipazione ai costi sostenuti dal Comune per l'integrazione della scheda V6.

Il saldo attuale del conto di investimento 779.581.07 – Piano indirizzo urbanistico ZI è di CHF 243'638.05, con una maggior spesa di CHF 103'638.05; da tale importo è da dedurre il rimborso di cui al precedente capoverso. Il superamento del credito ammonta pertanto a CHF 80'502.65.

L'iter pianificatorio si è protratto nel tempo e questo essenzialmente per i seguenti motivi:

- il piano direttore cantonale prevede nella zona attività lavorative ZAL la realizzazione di un centro per la lavorazione e il riutilizzo dei materiali inerti riciclabili derivanti dai cantieri dell'edilizia e del genio civile, e questo in base alla Scheda di coordinamento V6 in vigore, la quale durante l'iter stesso della pianificazione della ZAL ha subito delle varianti. Questo ha comportato la necessità di lunghe trattative tanto con la ditta predestinata a occuparsi di tale lavorazione sia con le FFS per fare in modo che i materiali inerti pervenissero prevalentemente per ferrovia piuttosto che tramite autocarri;
- due varianti di tracciato del nuovo collegamento A2-A13 toccavano direttamente l'area della ZAL, oltre ad altre che interessavano indirettamente a causa della necessità di garantire la giusta accessibilità;
- è tuttora in corso una pianificazione strategica cantonale per ovviare al sovraccarico dei canali del Piano di Magadino;
- nel corso dello studio del nuovo assetto della ZAL, è entrato in vigore il Piano d'utilizzo cantonale PUC del Piano di Magadino, pianificazione di livello superiore che per altro vincola il limite a nord della ZAL;
- il potenziamento della linea ferroviaria verso Locarno e Luino intrapresa dalle FFS e l'interesse di quest'ultima nel valutare l'insediamento di un centro logistico per la manutenzione della linea;
- il potenziamento dello scalo merci FFS al confine ovest della ZAL, in territorio di Gambarogno, ma accessibile

unicamente da Cadenazzo, con il conseguente carico di traffico nel comparto. Tale situazione ha costretto il Comune a intraprendere il potenziamento urgente di Via Industrie e ad avviare una discussione con il Cantone la fattibilità di potenziamento degli accessi al comparto;

- il protrarsi delle tempistiche ha portato ad una modifica dell'impostazione iniziale della pianificazione con tre tipi di zona ben distinti, ha dovuto essere modificato nel senso di un unico tipo di zona, seppur con dei dispositivi ad hoc, ossia delle differenze delle norme d'uso del territorio;
- la necessità, ma anche opportunità, di coordinare la pianificazione della ZAL con la revisione generale del PR, curata da un altro pianificatore. Ciò ha portato ad approfondire la pianificazione delle aree edificabili a sud della ferrovia (sedimi privati e ferroviari). L'introduzione anche di queste aree ha posto le premesse pianificatorie per un incisivo cambiamento, ponendo le basi per la giusta considerazione della posizione strategica di Cadenazzo nel sistema cantonale delle zone produttive, segnatamente per un suo adeguato e opportuno promovimento economico di qualità;
- l'introduzione di nuove norme della Legge sullo sviluppo territoriale e necessità di adeguamento di quanto già elaborato.

Questo complesso quadro generale ha comportato tanto un prolungamento insolito dei tempi di pianificazione, quanto un aumento dei costi; tempi e costi resisi necessari anche per il coordinamento con le pianificazioni cantonali e che sono state solo in parte assunte dal Cantone stesso.

Nel corso della pianificazione si è reso inoltre necessario interpellare dei consulenti in merito a singole domande di costruzione all'interno della zona di pianificazione, nonché iter ricorsuali che si sono presentati.

Il maggior costo è così riassuntivamente suddivisibile:

Tematica	Importo (in CHF)
Accompagnamento gruppo di lavoro Cantone-Comune (PD scheda V6, collegamento A2-A13, canali)	33'920.50
Mandati esterni (approfondimenti domande di costruzione, procedure ricorsuali, ecc.)	46'697.25
Coordinamento con revisione generale del PR	5'000.00
Approfondimenti aree a sud della linea ferroviaria	12'000.00
Rincarato per il credito della pianificazione iniziale	6'020.30
Maggior costo	103'638.05
Rimborso costi di pianificazione da parte cantonale	23'135.40
Maggior costo effettivo	80'502.65

Stato attuale della pianificazione

Il Municipio ha trasmesso all'Ufficio della pianificazione territoriale la variante di Piano regolatore per l'esame preliminare, così come previsto dalla Legge sullo sviluppo territoriale.

In seguito si procederà all'esposizione pubblica del progetto di piano regolatore, con la possibilità da parte dei cittadini attivi e ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione di presentare osservazioni o proposte pianificatorie.

L'iter proseguirà con l'allestimento del messaggio municipale per approvazione e adozione della variante di Piano regolatore da parte del vostro consesso e successiva pubblicazione.

Il credito concesso prevedeva tutte le fasi della variante di Piano regolatore. Le tempistiche stimate erano di 24/32 mesi.

Il Municipio propone, a seguito della concessione di tale credito suppletorio, di procedere alla formale chiusura del conto di investimento 779.581.07 – Piano indirizzo urbanistico ZI alla fase di esame preliminare cantonale.

Per la procedura seguente l'esame preliminare, verrà stanziata dal Municipio una delega di investimento per tali fasi di procedura, stimata in CHF 35'000.00.

Conclusione

Il Municipio, sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, vi invita a voler risolvere:

È concesso un credito suppletorio di CHF 80'502.65 per l'ottenimento di un Piano di indirizzo urbanistico per la zona industriale.

PER IL MUNICIPIO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO
COMUNE DI
CADENAZZO
Marco Bertoli
Moreno Mocettini



Allegata:

Messaggio municipale del 25 agosto 2009 – richiesta di un credito di fr. 140'000.00 per l'ottenimento di un Piano di indirizzo urbanistico per la Zona industriale

Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alla Commissione della gestione e Commissione del Piano regolatore

Municipale responsabile: Renaud Gilles



MESSAGGIO MUNICIPALE

Richiesta di un credito di fr. 140'000.00 per l'ottenimento di un Piano di Indirizzo urbanistico per la Zona Industriale

Signori Presidente e Consiglieri,

sottoponiamo alla vostra attenzione la richiesta di credito di fr. 130'000.00 per l'ottenimento di un Piano di Indirizzo urbanistico per la Zona Industriale.

Contesto

Secondo quanto contenuto nel Piano Strategico, presentato al vostro consesso lo scorso mese di marzo, nell'ambito d'azione "C. Pianificazione del territorio" era inserito il progetto: "C3. Zona Industriale" con i seguenti obiettivi:

- sviluppo della zona secondo approfondimento specialistico;
- limite allo sviluppo incontrollato di attività poco interessanti;
- definizione della sostenibilità viaria ed ambientale;
- messa in relazione con le zone limitrofe residenziali, commerciali ed agricole.

Sempre secondo quanto contenuto nel Piano Strategico era intenzione del Municipio di procedere con gli approfondimenti pianificatori necessari nel corso del corrente anno. A questo scopo l'Esecutivo ha dato un primo mandato di approfondimento all'arch. Benedetto Antonini.

Risultanze primo approfondimento pianificatorio

La nostra zona industriale (in seguito ZI) presenta le seguenti caratteristiche principali:

- forma e dimensioni: rettangolo che nelle sue massime dimensioni è lungo ca. 1'000 e largo ca. 700 m;
- superficie: 419'841 m² di cui 36'626 m² di proprietà comunale;
- contenuti: la tipologia delle aziende è molto variegata, con forte presenza di depositi ed attività attinenti al campo della logistica e dei trasporti;
- proprietà: il numero di proprietari ammonta a 48.

Dal rapporto dell'arch. Antonini si riportano le principali risultanze.

Dati caratteristici

- Il 46% della superficie è ancora disponibile, di cui il 31.2% è ancora totalmente libera e il 15.2% in procinto di essere occupata perché al beneficio di un permesso di costruzione;
- La situazione infrastrutturale è soddisfacente per quel che concerne le canalizzazioni delle acque reflue, dell'approvvigionamento idrico ed energetico e per l'illuminazione;
- Le principali problematiche odierne sono:
 - situazione viaria: insufficiente il calibro della maggior parte delle strade e anche la portata (sottofondo e manto stradale). In questo senso il Municipio ha provveduto a fare allestire un progetto per la riorganizzazione viaria;
 - sicurezza alle alluvioni: sono noti i problemi che causa il Riale Pianturin. Per questo tema è pure stato sottoposto dal Municipio alle autorità competenti un apposito progetto per la risoluzione della problematica;
 - esondazioni: i fondi sono tendenzialmente allagabili a seguito dell'insufficienza di sezione della maggior parte dei canali della bonifica e dell'innalzamento, in caso di precipitazioni, del Lago Maggiore. Per questo tema è in corso uno studio che riguarda tutto il Piano di Magadino, lo stesso è coordinato dall'autorità cantonale;
 - siti inquinati: nella zona industriale vi sono alcuni siti potenzialmente inquinati. Gli stessi sono inseriti nel catasto cantonale.

Redditività pubblica della ZI – Scenario attuale

- Il gettito fiscale derivante dalla ZI rappresenta il 34% (fr. 160'000.00) del gettito totale delle persone giuridiche del Comune e il 3% (fr. 79'000.00) del gettito totale delle persone fisiche. In totale si ha pertanto ca. fr. 239'000.00 che rappresentano appena l'8% del gettito totale Comunale;
- I valori investiti nella ZI sono di ca. fr. 73'722'000.00 secondo i valori di stima ufficiale (fr. 45'754'000.00 terreni e fr. 27'972'000.00 immobili) nonché di fr. 221'000'000.00 secondo valori commerciali potenziali (valori di stima x 3);
- Il gettito fiscale complessivo della ZI (gettito fiscale persone giuridiche + persone fisiche + imposta immobiliare) è pertanto di ca. fr. 313'000.00;
- Applicando un tasso normale di capitalizzazione (3%) al gettito complessivo si ottiene un importo di fr. 10'433'333.00, che rappresenta l'investimento pubblico sostenibile a fronte delle entrate da imposte (nell'importo d'investimento devono essere compresi il costo di acquisto del terreno non di proprietà, l'infrastrutturazione, le spese di manutenzione e si servizio finanziario).

Redditività pubblica della ZI – Scenario occupazione completa

- Il gettito fiscale complessivo della ZI (gettito fiscale persone giuridiche + persone fisiche + imposta immobiliare) considerando una piena occupazione della stessa è di ca. fr. 582'000.00.

Conclusioni intermedie

La situazione attuale induce a ricercare soluzioni per:

- **rendere più redditizia la ZI ri-orientandone per quanto possibile lo sviluppo verso insediamenti di maggiore interesse;**
- **cercare di contenere l'investimento necessario per la sistemazione stradale prevista.**

Prossimi passi

Il Municipio dispone ad oggi dei seguenti documenti in relazione alla ZI:

- Studio arch. Benedetto Antonini;
- Progetto definitivo generale per la riorganizzazione viaria;
- Progetto definitivo per interventi urgenti di sistemazione stradale.

I prossimi passi previsti, a fronte delle risultanze dei diversi documenti, sono:

- realizzazione interventi urgenti di sistemazione stradale (richiesta del relativo credito al vostro consesso nella prossima seduta di dicembre ed esecuzione degli interventi il prossimo anno);
- avvio degli approfondimenti per l'ottenimento di un "Piano di indirizzo urbanistico per la ZI" le cui risultanze saranno integrate nel PR, grazie ad una variante. Il Piano di indirizzo dovrà contenere indicazioni concrete in relazione alle attività permesse o auspicabili;
- Riprese del progetto di sistemazione stradale in funzione delle risultanze degli approfondimenti pianificatori.

Nel seguito vengono definiti i dettagli per il Piano di Indirizzo, oggetto della presente richiesta di credito.

Piano di Indirizzo urbanistico e variante pianificatoria per la ZI

Obiettivo e fasi

Il risultato concreto del Piano di indirizzo è quello di permettere l'allestimento di una variante di PR ai sensi della procedura LALPT, con le seguenti tappe principali:

- Definizione possibili scenari di sviluppo urbanistico;
- Proposta di variante di PR per l'esame preliminare dipartimentale;
- Adozione da parte del Consiglio comunale;
- Pubblicazione e adozione definitiva.

I contenuti di una variante pianificatoria risultano essere: piano delle zone con le relative norme di attuazione e piano del traffico. Questi documenti permettono di definire un programma di attuazione con i relativi costi di investimento stimati a livello di progetto preliminare.

Variabili

Ad oggi esistono diverse variabili determinanti per lo sviluppo della nostra ZI che dovranno essere tenute in debita considerazione:

- Tracciato del collegamento viario all'A2-A13;
- Sviluppo della ZI su territorio di Contone (piazzale di trasbordo FFS);
- Esigenze di servizio ferroviario alle attività industriali presenti;

- Sviluppo generale del settore industriale nel Cantone Ticino;
- Sviluppo del progetto del Parco del Piano di Magadino.

Attori coinvolti

L'elaborazione del Piano di Indirizzo e della seguente variante di PR rende necessario il coinvolgimento, oltre che dell'urbanista, anche di uno specialista del traffico ed un ingegnere civile per la quantificazione dei costi di urbanizzazione.

Nel team di lavoro, coordinato da uno specialista, potrebbe essere integrato anche un economista con il compito specifico di definire uno scenario di sviluppo del settore industriale, sulla base dei primi approfondimenti effettuati dell'arch. Antonini nonché un giurista per gli aspetti specifici per le norme di attuazione.

Tempi

Si possono prevedere i seguenti tempi:

- | | |
|---|--------------------|
| • Elaborazione scenari di sviluppo (Piano di Indirizzo) | 3-4 mesi; |
| • Proposta variante di PR | 3-4 mesi; |
| • Esame autorità cantonale della variante di PR | 5-6 mesi; |
| • Variante definitiva di PR | 2-3 mesi; |
| • Adozione da parte del CC della variante di PR | 2-3 mesi; |
| • Pubblicazione (ed ev. ricorsi) | 5-6 mesi; |
| • Approvazione Consiglio di Stato | 5-6 mesi. |
| • TOTALE | 24-32 mesi. |

Di principio l'obiettivo temporale è quello di far adottare la variante di PR al vostro consesso ancora durante la presente legislatura.

Costi

Secondo la definizione degli specialisti elencati in precedenza si può ipotizzare la seguente ripartizione dei costi di consulenza:

- Coordinatore del team	fr.	30'000.00
- Pianificatore / Urbanista	fr.	40'000.00
- Ingegnere del traffico	fr.	30'000.00
- Economista	fr.	10'000.00
- Giurista	fr.	10'000.00
- Altri (ingegnere civile, ...)	fr.	10'000.00
- Spese e riserva	fr.	10'000.00
- TOTALE	fr.	140'000.00

Il tipo di procedura (incarico diretto o a inviti) sarà definita in seguito, in base ai professionisti che potrebbero essere coinvolti. In effetti, se tutti i ruoli fossero assunti da professionisti distinti, sarebbe possibile procedere con incarichi diretti; diversamente, qualora uno studio assumesse più ruoli e superasse il limite d'onorario di fr. 50'000,- si passerebbe ad una procedura ad invito.

Visto il lavoro svolto sino ad oggi, il Municipio è intenzionato a discutere in primo luogo con l'arch. Antonini il suo eventuale coinvolgimento nel prosieguo dei lavori.

Conclusioni

Il Municipio intende approfondire le reali potenzialità della propria ZI. Questo dev'essere fatto prima di iniziare la realizzazione della riorganizzazione stradale prevista e ha quale obiettivo la ridefinizione dei parametri per potenziali insediamenti.

Siccome gli approfondimenti (Piano di Indirizzo e variante PR) necessitano di un lasso di tempo importante, si è deciso di procedere, il prossimo anno, con degli interventi di sistemazione urgente per la via principale della zona industriale (Via Industrie). I dettagli di questo intervento e la relativa richiesta di credito vi sarà sottoposta durante il prossimo Consiglio comunale di dicembre.

Vi sono inoltre diversi elementi variabili (collegamento autostradale veloce A2-A13), che devono essere definiti prima di iniziare la realizzazione di qualsiasi investimento d'infrastrutturazione della ZI.

Visto quanto precede, invitiamo a voler risolvere:

1. Al Municipio è concesso un credito di fr. 140'000.00 per l'ottenimento di un Piano di Indirizzo urbanistico per la Zona Industriale.
2. Ai sensi dell'art. 13 cpv. 3 LOC, è fissato il termine di due anni entro il quale il credito, se non utilizzato, decade.

PER IL MUNICIPIO
IL SINDACO
IL SEGRETARIO
ing. Flavio Petracchi
Piero Maccagni

The image shows the official stamp of the Municipality of Adenazzo, which is circular and contains the text 'COMUNE DI ADENAZZO' around a central emblem. Two handwritten signatures are present: one on the left for the Mayor (ing. Flavio Petracchi) and one on the right for the Secretary (Piero Maccagni). The text 'PER IL MUNICIPIO' is centered above the stamp, and 'IL SINDACO' and 'IL SEGRETARIO' are placed to the left and right of the stamp respectively.

Preavviso commissionale

L'esame del presente messaggio compete alle Commissioni della gestione e PR.

Approvato con risoluzione municipale n. 1149 del 25 agosto 2009.