



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Onorando
Consiglio comunale
6900 Massagno

Ris. Mun. 12.1.2010

Massagno, 13 gennaio 2010 DF

**OSSERVAZIONI DEL MUNICIPIO SUL RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE
per la Mozione di Massagno Ambiente
sulla modifica di destinazione a PR del mapp. 553**

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri

il Municipio in virtù delle disposizioni dell'art. 67 cpv. 6 LOC si esprime in forma scritta sulle conclusioni della commissione speciale espresse con rapporto 21 ottobre 2009 sulla mozione di Massagno Ambiente concernente la modifica di destinazione a PR del mapp. 553 del 18 marzo 2009.

Viene segnalata nel rapporto la presentazione di un rapporto di minoranza del mozionante sig. Sergio Bernasconi che non è pervenuto, per cui trascorsi i termini di due mesi il Municipio dà seguito alla procedura con le presenti osservazioni conclusive.

La Commissione conclude raccomandando di respingere la mozione del 25 settembre 2008 ed entrando in materia segnala tra l'altro

“che non vi sono le condizioni che giustifichino quello che risulterebbe in un esproprio.

Il quartiere Bomborozzo, pur essendo abitato in modo denso, è caratterizzato da una serie di spazi verdi con dimensioni e caratteristiche ben più pregevoli di quanto risulterebbe nel mappale in oggetto accettando la proposta del mozionante: si pensi al giardino Bomborozzo, di fronte al sedime in questione, agli spazi verdi su via Madonna della Salute e a quelli situati su via al Ponte (di fronte al sedime IBSA, comune di Lugano). Il cambiamento

del PR comporterebbe non solo un investimento considerevole da parte del Comune (ampiamente al di sopra del milione di franchi, come indicato nel preavviso del Municipio) ma anche una chiara forzatura da parte dell'autorità comunale nei confronti dei proprietari del mappale. “

Si rileva come il parere della commissione sia esplicito, pure si richiamano i contenuti del Preavviso 18 marzo 2009 del Municipio sulla mozione, che tra l'altro indicava come i fabbisogni di interesse pubblico siano già attualmente soddisfatti dal PR esistente e prossimamente ulteriormente potenziati attraverso le varianti allo studio (PP Trincea FFS - IBSA).

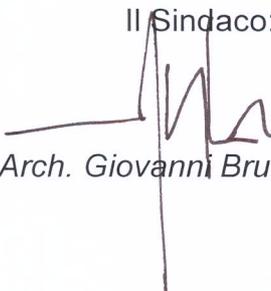
Per quanto concerne il comparto IBSA la modifica è stata attuata con la decisione sulla variante del PR decisa dal CC in data 8 giugno 2009 e al riguardo del PP Trincea FFS il relativo messaggio è stato licenziato dal Municipio in data 11.1.2010.

Per questi motivi il Municipio si conferma nelle motivazioni espresse che inducono ad esprimere un preavviso negativo per la modifica del PR concernente il mapp. 553.

Invita di conseguenza il Consiglio comunale a respingere la mozione in oggetto.

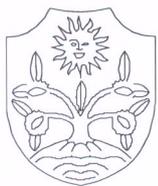
Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Arch. Giovanni Bruschetti  Damiano Ferrari

Allegata:
preavviso municipale
mozione
rapporto commissionale



MUNICIPIO DI MASSAGNO

Alla
Commissione speciale
mozione modifica di destinazione a
PR del mapp. 553
6900 Massagno

Ris. Mun. 16.3.2009

Massagno, 18 marzo 2009 LB/DF

*Preavviso del Municipio alla Mozione di Massagno Ambiente
sulla modifica di destinazione a PR del mapp. 553*

Signore e Signori commissari,

Il Municipio in virtù delle disposizioni dell'art. 67 cpv. 2 LOC vi sottopone il presente preavviso sulla mozione presentata durante la seduta del Consiglio comunale del 15 dicembre 2008, che viene allegata.

1. Premessa:

nella conclusione la mozione 25 settembre 2008 di Sergio Bernasconi, Consigliere comunale di Massagno Ambiente, domanda di modificare il PR, considerando il sedime mapp. 553 di via Ceresio 2 non più con possibilità di costruzione di edifici abitativi o commerciali, ma bensì quale area di svago.

Il Consiglio comunale ha nominato il 15 dicembre 2008 la Commissione edilizia con l'aggiunta del mozionante Sergio Bernasconi quale Commissione incaricata dell'esame della mozione.

Il Municipio presenta preavviso in virtù delle disposizioni dell'art. 67 cpv. 2 LOC.

2. Aspetti pianificatori, indici:

2.1. Situazione PR mapp. 553 RFD Massagno

Ai sensi del Piano Regolatore comunale il sedime è attribuito alla Zona R 19, come si evince all'art. 14 NAPR.

L'indice di occupazione previsto per questa Zona di PR equivale al 35%, mentre l'indice di sfruttamento concesso é dell' 1.8.

Il sedime al Mapp. 553 misura 2263 mq, su di esso trovano ubicazione:

- edificio abitativo 301 mq;
- laboratorio 117 mq;
- giardino 416 mq;
- ripostiglio 25 mq;
- piazzale 114 mq;
- campo da tennis e spogliatoio 1259 mq,

come risulta dal foglio di sommario allestito dal Geometra ufficiale ed allegata planimetria.

Ne consegue che la parte oggi utilizzata dal privato quale area per la pratica del tennis rappresenta il 55,65% della superficie del terreno.

2.2. Confronto Indice di occupazione

L'ipotesi di Variante di PR proposta dalla mozione, consiste nel cambiare l'attribuzione di Zona per i 1259 mq oggi occupati da campo da tennis e spogliatoi.

La parte restante del mapp. 553 di 1004 mq resterebbe in Zona R19, con un indice di occupazione del 35%, su questi 1004 mq di sedime sarebbe teoricamente consentito costruire per un massimo di terreno occupato pari a 351,4 mq.

La situazione di fatto del sedime presenta già mq 443 edificati, suddivisi in edificio abitativo, laboratorio e ripostiglio; quindi l'ipotesi di Variante determinerebbe un esubero di 91.6 mq di occupazione, pari ad un superamento dell'indice di occupazione del 26%. L'esubero renderebbe meno utilizzabile il sedime.

Tale esubero non é possibile in quanto non esiste base legale per una deroga sull'indice di occupazione.

Inoltre a carico del sedime 553 esiste già attualmente una servitù di trapasso di indici a favore del mapp. 882 (confinante) pari a 280 mq di Superficie edificabile, necessari a quest'ultimo per rientrare entro i parametri edificatori.

Nel caso in cui venisse decisa una variante di PR per destinazione AP/EP, quindi non più rispondente a requisiti per determinare trapassi di indici, perché di diverso parametro edificatorio, l'esubero di occupazione risulterebbe pari a 371,6 mq (91.6 + 280.00 mq).

2.3. Risultato teorico

Teoricamente in base all'art. 14 NAPR un vincolo di AP/EP sarebbe possibile solo per mq 887.4 (1259 mq - 371,6 mq), sufficiente per un solo campo da tennis.

3. Aspetti pianificatori prima e dopo la revisione del PR del 1997

Secondo il vecchio Piano Regolatore del 1979, il sedime al Mappale 553 in questione era parzialmente inserito quale Zona AP-EP, senza per altro specificarne la superficie di interesse pubblico.

Il Rapporto di Pianificazione redatto nel 1995, approvato nel 1997 e concernente la Variante del Piano degli spazi e delle attrezzature e degli edifici d'interesse pubblico (AP-EP) considerava per la zona in questione:

“La zona di Bomborozzo dispone di un giardino pubblico in Via Ceresio che rappresenta, pur con un minimo di strutture, il fulcro del Quartiere; quest’area risulta importante anche per la forte densità edilizia della zona, dove gli spazi di svago e di gioco per la popolazione sono assai ridotti; ulteriori aree disponibili per attività d’interesse pubblico potrebbero essere ricavate nell’ambito del progetto di copertura della trincea ferroviaria”.

Per le motivazioni addotte il pianificatore e il Consiglio comunale hanno tolto il vincolo AP/EP al Mappale 553, inserendo interamente il medesimo in zona edificabile (pianificazione in vigore).

4. La pianificazione in atto, l’interesse pubblico

Circa la pianificazione in atto e l’interesse pubblico occorre anche tenere in considerazione altri aspetti del PR vigente.

4.1. Zona di Pianificazione Trincea FFS

Lo studio della Zona di Pianificazione della Trincea FFS è ulteriormente avanzato e siamo prossimi alla richiesta del credito di progettazione per l’allestimento della Variante di PR che tradurrà in documento pianificatorio l’elaborazione delle risultanze del progetto Linkage.

Tale studio prevede una vasta area verde di svago e d’interesse pubblico.

4.2. Variante IBSA

Viene emesso il messaggio della “Variante IBSA” che contiene, tra le altre cose, una zona di verde privato ad uso pubblico (parco-giardino) di circa 850 mq nella porzione di sedime più prossima al congiungimento di Via al Ponte con la Via Coremmo, di dimensioni equivalente al terreno disponibile per il vincolo AP/EP oggetto della mozione.

4.3. Giardino Bomborozzo

Rileviamo come in zona sia presente il Giardino Bomborozzo incluso nella pianificazione come area di svago ed indicato al punto 3.

5. Oneri espropriativi

Ricordiamo che qualora si dovesse procedere con una Variante di PR che inserisce il vincolo di Zona AP-EP, per un terreno oggi situato in Zona edificabile R19, il Comune dovrebbe far fronte ad un risarcimento per espropriazione materiale.

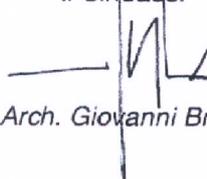
In tal caso, considerato un prezzo di mercato non inferiore a fr. 1'500.--/mq, l'onere a carico del Comune per 887.4 mq come da schema allegato é quantificabile in fr. 1'331'000.— circa.

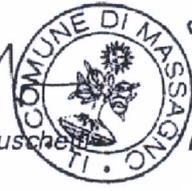
6. Conclusioni

Richiamate le considerazioni che scaturiscono dal presente preavviso, vista l'incidenza dell'attuale edificazione che se rapportata al terreno al mapp. 553 caricato da oneri lo renderebbe molto meno utilizzabile rispetto alla superficie completa, rilevato come la revisione del PR non ha fatto emergere un fabbisogno nella zona in questione e che addirittura ha tolto il vincolo vigente, stabilito come il costo di esproprio è elevato e finanziariamente non sostenibile, valutato come fabbisogni di interesse pubblico siano già attualmente soddisfatti dal PR esistente e prossimamente ulteriormente potenziati attraverso le varianti allo studio (PP Trincea FFS - IBSA), il Municipio esprime preavviso negativo per la modifica del PR richiesta con la mozione.

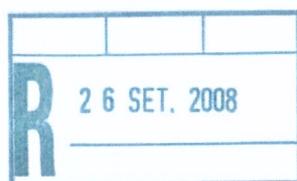
Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario: 

Arch. Giovanni Bruschetti  Damiano Ferrari

Allegata:
mozione
planimetria



Lodevole
Consiglio Comunale

6900 MASSAGNO

Massagno, 25 settembre 2008

M O Z I O N E

Concerne: richiesta modifica PR, mappale 553, Via Ceresio 2

Sul mappale indicato a margine esistono dei campi da tennis attualmente gestiti dal “Tennis Club Massagno” (in precedenza denominato “tennis Club Ceresio”).

Nel mese di febbraio la proprietaria del fondo ha inoltrato domanda al Municipio di trasformazione del sedime in area di posteggio.

Le opposizioni alla richiesta da parte dell’AQB e di alcuni privati cittadini confinanti sono state accolte dall’Esecutivo.

In seguito l’Immobiliare 2000 SA. ha interposto ricorso al Consiglio di Stato alla decisione municipale che non ha ancora preso posizione in merito. Il TCM ha invece ricevuto disdetta al 31.12.08.

Gli abitanti del quartiere Bomborozzo in particolare, ma pure cittadini di Massagno in generale, ci tengono particolarmente che questo sedime rimanga luogo di svago e socializzazione per la popolazione. A Massagno non esistono più campi da tennis. E’ questa l’occasione da non perdere. Il comitato del TCM sta facendo notevoli sforzi per aumentare i soci con ottimi risultati.

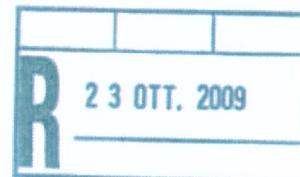
Interessante quindi riflettere sull’opportunità di unire le sinergie tra le parti in causa per la sua gestione.

Per le ragioni esposte e da facoltà concessami dalla LOC, inoltro la seguente mozione **chiedente di modificare il PR, considerando il sedime non più con possibilità di costruzione di edifici abitativi o commerciali, ma bensì quale area di svago.**

Cordialmente.

Sergio Bernasconi Consigliere comunale
“Massagno Ambiente”

**CONSIGLIO COMUNALE DI MASSAGNO
 COMMISSIONE SPECIALE "MOZIONE RICHIESTA MODIFICA DESTINAZIONE PR
 MAPP. 553, VIA CERESIO 2"**



Massagno, il 21 Ottobre 2009

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE "MOZIONE RICHIESTA MODIFICA
 DESTINAZIONE PR MAPP. 553, VIA CERESIO 2"**

Signori Presidente e Consiglieri,
 giovedì 8 ottobre la commissione speciale, formata dai membri della commissione edilizia e dal mozionante, il collega Bernasconi Sergio, ha esaminato la mozione del 25 settembre 2008 ed il relativo preavviso del Municipio. Il municipale Roman Rudel ci ha illustrato le considerazioni del Municipio.

In sostanza si tratta di stabilire se si considera adeguata la richiesta di modifica del PR in vigore, e di trasformare il mappale, ora in zona edificabile R19, in zona verde o di svago (AP/EP).

Non entriamo in questa sede nel merito di quelle che sono le procedure in atto riguardo il rispetto del PR in caso di trasformazione in un posteggio; per queste verifiche confidiamo nella professionalità dell'Ufficio tecnico e del pianificatore comunale.

Il pregio di questa mozione, riconosciuto da tutta la commissione, sta nel farci riflettere a proposito dello sviluppo edificatorio all'interno del Comune di Massagno, in particolare a riguardo della rete degli spazi verdi sul nostro esiguo territorio. Il Municipio è attento a questa tematica, in quanto il limitato spazio a disposizione impone una valutazione strategica delle zone da dedicare allo svago e libere da costruzioni: in questo senso ci sembra che vi siano tutta una serie di interventi (ad esempio la Copertura trincea con parco urbano e la Variante IBSA con "parco-giardino") che dimostrano una sensibilità che dovrà essere assolutamente prioritaria nello sviluppo della pianificazione comunale.

Per quanto riguarda il mappale 553, oggetto della mozione, non vi sono le condizioni che giustifichino quello che risulterebbe in un esproprio. Il quartiere Bomborozzo, pur essendo abitato in modo denso, è caratterizzato da una serie di spazi verdi con dimensioni e caratteristiche ben più pregevoli di quanto risulterebbe nel mappale in oggetto accettando la proposta del mozionante: si pensi al giardino Bomborozzo, di fronte al sedime in questione, agli spazi verdi su via Madonna della Salute e a quelli situati su via al Ponte (di fronte al sedime IBSA, comune di Lugano). Il cambiamento

del PR comporterebbe non solo un investimento considerevole da parte del Comune (ampiamente al di sopra del milione di franchi, come indicato nel preavviso del Municipio) ma anche una chiara forzatura da parte dell'autorità comunale nei confronti dei proprietari del mappale.

In conclusione, pur manifestando una certa nostalgia per quei campetti da tennis dove anche chi vi parla si è cimentato già una quarantina di anni fa per la prima volta con racchette (in legno) e palline (che finivano spesso in via Ceresio), i membri della commissione (escluso il mozionante, che presenterà pertanto un rapporto di minoranza) raccomandano di:

- respingere la mozione del 25 settembre 2008, concernente la "modifica PR mappale 553, via Ceresio 2"

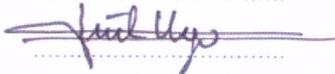
I Commissari:

Valoti Mario (presidente)

Asioli Mario

Bauce Renato

Ferrari Carlo

Früh Ugo (relatore) 

Jaques Charles

Parisi Paolo