

MM 628/2003
CONCERNENTE LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI FR. 380'000.-- PER LA
COMPLETAZIONE DEGLI ATTI INERENTI LA REVISIONE DEL PIANO
REGOLATORE

Signor Presidente,
Signori Consiglieri comunali,

in data 17 dicembre 2002 il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano Regolatore di Agno (vedi risoluzione no 6115).

Si può ragionevolmente affermare che le proposte scaturite dagli studi e confermate dal Consiglio comunale con il MM 570/1999 sono state, almeno per le parti più significative, condivise dal Consiglio di Stato. Tuttavia talune scelte pianificatorie non sono state approvate o dovranno essere oggetto di variante. In questo contesto si situa il presente messaggio che richiede i crediti necessari per la completazione e l'allestimento degli atti definitivi.

Più in dettaglio la citata decisione del Consiglio di Stato comprende:

a) decisioni e modifiche d'ufficio

Si tratta di 15 decisioni e modifiche tra la quali figura la decisione di non approvazione della zona industriale in corrispondenza dell'attuale sede della scuola media, contro la quale il Municipio ha prontamente inoltrato ricorso al TPT .

Nei termini di pubblicazione sono inoltre stati presentati da parte di privati 8 ricorsi al Tribunale delle Pianificazione del Territorio.

b) decisioni che richiedono l'adozione di una variante

Si tratta di 17 varianti che dovranno essere adottate secondo la procedura fissata dagli art. 32 e segg. della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT).

c) decisioni sospese con l'annuncio dell'intenzione di non approvazione o modifica d'ufficio.

Si tratta di 6 decisioni che riguardano diversi aspetti principalmente riconducibili a una presunta eccessiva contenibilità del Piano.

In data 4 aprile 2003 il Municipio, sentita anche la Commissione Edilizia, ha approvato le osservazioni e inviate le stesse al Consiglio di Stato nei termini previsti.

Oltre a quanto menzionato la risoluzione citata impone al Comune di procedere entro sei mesi dalla crescita in giudicato della decisione allo stanziamento dei crediti relativi al compenso agricolo inerente la zona artigianale - industriale.

Nel dispositivo é pure contenuta la clausola riguardante lo stanziamento dei crediti inerenti il contributo pecuniario sostitutivo.

Si osserva infine che per l'allestimento di alcuni documenti richiesti (per esempio il compendio allo stato dell'urbanizzazione, il registro degli indici e l'inventario delle costruzioni fuori zona) si è ritenuto meno oneroso e più razionale far svolgere i lavori di ricerca, verifica e allestimento dati dal personale dell'Ufficio tecnico, che dovrà essere adeguato a queste nuove esigenze e disporre di adeguate apparecchiature.

PREVENTIVO COSTI DI ALLESTIMENTO

Il preventivo di dettaglio, consultabile presso l'UTC, è così suddiviso:

1. MODIFICHE D'UFFICIO E PROCEDURE DI VARIANTE

1.1 Modifiche d'ufficio: fr. 9'500.--

La spesa preventivata comprende gli aggiornamenti degli elaborati grafici e delle norme.

1.2 Varianti: fr. 46'500.--

La spesa comprende l'elaborazione degli atti secondo la LALPT per l'esame preliminare, le varie serate informative, la stesura della documentazione definitiva, l'allestimento e la presentazione del messaggio, le pubblicazioni, ecc.

1.3 Allestimento documentazione per le osservazioni al CdS: fr. 10'000.--

Nella cifra sono compresi gli elaborati grafici e tutta la documentazione che sono già stati inviati al Consiglio di Stato.

Ricapitolazione:

1.1 Modifiche d'ufficio	fr. 9'500.00
1.2 Varianti	fr. 46'500.00
1.3 Osservazioni	fr. 10'000.00
Totale	fr. 66'000.00

2. PIANI PARTICOLAREGGIATI

2.1 Nucleo storico di Mondonico:

fr. 3'000.--

La risoluzione del Consiglio di Stato non approva la proposta del Comune essenzialmente per problemi di congruenza tra piani regolatori.

Il Municipio, sentito il parere della Commissione edilizia, ritiene comunque indispensabile adottare delle misure di salvaguardia del nucleo storico di Mondonico tramite l'allestimento di una variante di piano particolareggiato analogamente a quanto previsto in altre zone del Comune.

Il costo per un mandato esterno ammonterebbe a fr. 17'000.00. Tuttavia il pianificatore si è dichiarato disposto a fatturare unicamente le spese vive ammontanti a fr. 3'000.00 in quanto parte delle indagini e delle ricerche potrà essere effettuata nell'ambito degli altri piani particolareggiati con la collaborazione dell'UTC.

2.2 Nucleo di Serocca:

fr. 66'000.--

Il Consiglio di Stato reputa che l'art. 36 NAPR non salvaguardi sufficientemente la futura pianificazione e annuncia l'intenzione di proporre l'adozione di una zona di pianificazione.

Il Municipio, sentito anche in questo caso il parere della Commissione edilizia, ritiene che la proposta comporti una procedura superflua nella misura in cui verrà dato avvio nel più breve tempo possibile allo studio del piano particolareggiato definitivo.

In ogni caso, a dipendenza di aspetti particolari al momento non previsti, resta comunque aperta la facoltà da parte del Municipio di adottare una zona o più zone di pianificazione.

Le procedure di allestimento di un piano particolareggiato sono analoghe a quelle previste per le fasi di adozione del PR.

2.3 Nucleo di Cassina:

fr. 56'000.--

Le considerazioni sopra esposte valgono anche per il nucleo di Cassina, ad eccezione di una modifica del perimetro di intervento.

Da notare che rispetto ai documenti a suo tempo utilizzati per i nuclei le nuove tecniche pianificatorie prevedono uno studio più approfondito esteso non solo alle costruzioni ma pure alle zone libere, al piano viario e a tutti gli elementi che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del tessuto esistente.

In particolare ogni singolo fondo verrà ripreso in una scheda descrittiva con tutte le indicazioni e gli indirizzi normativi di dettaglio.

Ricapitolazione:

2.1 Nucleo Mondonico	fr. 3'000.00
2.2 Nucleo Serocca	fr. 66'000.00
2.3 Nucleo Cassina	fr. 56'000.00
Totale	fr. 125'000.00

3.0 DOCUMENTI DI COMPLEMENTO

3.1 Compendio allo stato dell'urbanizzazione

fr. 5'000.--

Secondo i disposti di legge, ripresi nella decisione, il Comune deve dare avvio alla completazione del compendio sullo stato dell'urbanizzazione.

Da come si evince nel preventivo si tratta di elaborare una serie di documenti grafici dove sono riportate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in parte riprese dal PGS e dal PGA .

Inoltre occorrerà per ogni singolo fondo calcolare le superfici edificate e non edificate, con distinzione delle aree servite e non e meglio come ai disposti dell'Ordinanza federale sulla Pianificazione del Territorio.

Il preventivo per l'allestimento ammonta a ca. fr. 25'000.--/30'000.--.

Come indicato dal pianificatore la parte preponderante dei costi sono da imputare alle ricerche in archivio, ai rilievi e alle verifiche sul campo che presuppongono una conoscenza approfondita del territorio. Si propone di affidare questo compito direttamente all'UTC, previo adeguamento delle apparecchiature già in dotazione e un potenziamento delle risorse umane disponibili.

In questo caso le spese esterne di ridurrebbero alla sola consulenza da parte del pianificatore valutata in fr. 5'000.--.

2.2 Registro ufficiale (registro degli indici) :

fr. 10'000.--

Il nostro Comune non si è ancora adeguato ai disposti dell'art. 38b LE. Si è in effetti preferito attendere la revisione del PR, che comporta modifiche dei parametri edificatori, al fine di evitare un doppio lavoro.

I trapassi di indici sono stati gestiti a tutt'oggi attraverso un piccolo programma elaborato dall'UTC che tuttavia non è più adatto alle nuove esigenze.

Con l'approvazione del PR non vi sono più margini di attesa e pertanto si dovrà dare inizio all'allestimento del catasto.

Il preventivo di spesa, allestito sulla scorta di esperienze effettuate in Comuni simili al nostro, ammonterebbe a ca. fr. 100'000.--. Si tratta di un lavoro simile a quello previsto per il compendio ma esteso a tutti i mappali (oltre 1800).

Anche in questo caso la parte più cospicua del lavoro è rappresentato dalla ricerca in archivio, alla verifica sul posto e alla ricostruzione dell'evoluzione storica a partire dal 1971, compiti che possono essere affidati all'UTC. In quest'ultima ipotesi le spese si ridurrebbero alla sola consulenza da parte del pianificatore valutata in fr. 10'000.--.

3. 3 Inventario delle costruzioni fuori zona

fr. 2'000.--

Si tratta di erigere un inventario delle costruzioni fuori zona edificabile come stabilito dalla LPT. Questo documento permetterà di gestire il rilascio delle concessioni edilizie nel territorio situato al di fuori dalle zone edificabili.

Questa esigenza è riconducibile alla decisione del Consiglio Federale in merito alle schede relative al PD.

In particolare si dovrà procedere all'erezione di un inventario delle costruzioni, con la definizione della caratteristiche peculiari di ogni singolo fondo, e alla definizione dei paesaggi degni di protezione.

Di conseguenza la trasformazione di ogni singolo oggetto sarà possibile solo alla condizione che l'edificio sia ritenuto meritevole di conservazione (inserito nell'inventario) e che lo stesso sia incluso in un paesaggio pittoresco.

Nel nostro Comune sono presenti una trentina di edifici da catalogare.

Il preventivo di spesa ammonta a fr. 10'000.--. Anche in questo caso vale il principio esposto per gli altri catasti. Con una collaborazione dell'UTC i costi verrebbero limitati alla sola consulenza valutata in ca. fr. 2'000.--.

Il Municipio ritiene più razionale e soprattutto meno oneroso affidare i compiti di ricerca, verifica sul posto e allestimento all'UTC in alternativa ad un incarico esterno, che comunque comporterebbe un impegno non indifferente dell'amministrazione, limitando l'intervento del pianificatore unicamente alla consulenza.

Ricapitolazione:

3.1 Compendio	fr. 5'000.00
3.2 Registro indici	fr. 10'000.00
3.3 Inventario	fr. 2'000.00
Totale	fr. 17'000.00

4. COMPENSAZIONE AGRICOLA

fr. 164'550.--

Il Consiglio di Stato, nell'ambito delle competenze conferitegli dalla LTagr, ha fissato in modo definitivo l'ammontare del compenso pecuniario per la sottrazione di territorio agricolo (vedi tabella a pag. 31 della ris. 17.12.2002).

Il totale del contributo è di fr. 140'250.-- e resta a carico dell'ente pianificante (in questo caso il Comune).

Da notare che, come espressamente richiesto dal Legislativo in occasione dell'approvazione del Messaggio inerente la revisione del PR, i vari proprietari interessati hanno firmato una convenzione di diritto privato per l'assunzione delle relative spese.

La recente novella legislativa ha modificato i parametri di calcolo e pertanto il Municipio provvederà, previo allestimento di un parere giuridico, a eventualmente riformulare le richieste ai diretti interessati.

Inoltre l'autorità cantonale ha evidenziato che nella documentazione inviata non è stato considerato un contributo inerente il mappale No. 769 ammontante a fr. 24'300.--. Anche se questa imposizione è stata contestata dal Comune, limitatamente al calcolo delle superfici, a titolo cautelativo si prevede lo stanziamento del credito complessivo. La Divisione della Pianificazione territoriale ha parzialmente accolto il ricorso e corretto in fr. 20'600.-- l'ammontare del contributo che verosimilmente verrà pure confermato dal Tribunale delle Pianificazione.

Anche il proprietario di questo sedime ha sottoscritto la convenzione per l'assunzione delle spese.

Totale	fr. 164'000.00
---------------	-----------------------

RICAPITOLAZIONE COSTI

1. Totale modifiche e varianti	fr. 66'000.--
2. Totale piani particolareggiati	fr. 125'000.--
3. Totale documenti di complemento	fr. 17'000.--
4. Totale compensazione agricola	fr. 164'550.--
5. Vari e imprevisi	fr. 7'450.--
Totale credito richiesto	fr. 380'000.--

CONCLUSIONI

Il Municipio, pur non sottovalutando l'impegno finanziario, ritiene indispensabile dare avvio, senza ulteriori indugi, alla completazione di un iter che si è trascinato per anni, in modo da assicurare le condizioni quadro per un corretto sviluppo economico del nostro Comune.

Inoltre altri importanti problemi pianificatori verranno a maturazione (vedi ad esempio la pianificazione della riva del lago e il nuovo centro sportivo interregionale) e pertanto sarà indispensabile portare a termine nel più breve tempo possibile la pianificazione in corso relativa alla revisione del PR in modo da liberare le risorse umane indispensabili per la completazione del quadro pianificatorio del nostro Comune.

* * * *

Il Municipio, sentiti i rapporti delle commissioni della gestione e dell'edilizia, raccomanda venga ratificato:

1) È concesso un credito di fr. 380'000.-- per la completazione della revisione del PR e a copertura del contributo pecuniario sostitutivo.

2) Il credito è iscritto nel conto investimenti.

3) È dato mandato al Municipio di verificare la validità degli accordi a suo tempo stabiliti e di porre in essere tutto quanto di sua competenza per il recupero dai privati interessati dei contributi anticipati dal Comune.

4) I contributi versati dai privati andranno in deduzione del credito votato.

5) Il credito decade se non è utilizzato entro 5 anni dalla sua ratifica.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Mauro Frischknecht

Flavio Piattini

Licenziato con ris. del 25 agosto 2003
Agno, 26 agosto 2003