

**MM N. 743/2009**

**ACCOMPAGNANTE  
L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO REGOLATORE  
PIANO DI QUARTIERE IN LOCALITÀ ORO  
E LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI  
Fr. 100'000.-  
A COPERTURE DELLE SPESE DI ADOZIONE**

Signor Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

Già nel lontano 1996 il Municipio aveva licenziato un messaggio concernente l'approvazione di una variante in zona Oro.

Nel messaggio era riportato tra l'altro:

"Il Municipio ha valutato la possibilità di adottare interventi pianificatori intesi a migliorare l'attrattività di proprietà potenzialmente idonee per insediamenti di standard superiore".

La procedura di adozione è poi stata sospesa per vari motivi e segnatamente in previsione della revisione generale del Piano Regolatore.

Gli intendimenti del Municipio di allora sono stati ripresi dai vari esecutivi che si sono nel frattempo succeduti e sono tuttora condivisi dall'attuale esecutivo.

**BREVE CRONISTORIA**

Il Piano delle zone, approvato dal Consiglio di Stato nel dicembre 2002, prevedeva l'inserimento del comparto denominato Oro in zona residenziale a due piani.

Contro tale decisione non erano stati inoltrati ricorsi pertanto il Municipio, in buona fede, aveva ritenuto che la decisione fosse oramai cresciuta in giudicato.

Da notare che nel frattempo era stata presentata una domanda di costruzione per una serie di villette e, solo poco prima del rilascio delle relative licenze, l'allora Tribunale della Pianificazione aveva sospeso la procedura di rilascio delle autorizzazioni in quanto un ricorso, inoltrato da un vicino, avverso al mancato inserimento in zona edificabile del proprio fondo, rimetteva in discussione la scelta operata dal Municipio (approvata dal Consiglio comunale e infine dal Consiglio di Stato).

In data 27 gennaio 2005 lo stesso Tribunale ha quindi emesso la sentenza (contenuta nel rapporto allegato) inerente al caso sopra riportato obbligando di conseguenza il Municipio ad elaborare e infine adottare una nuova variante.

Di transenna si osserva che il ricorso inoltrato al Tribunale federale da parte dei proprietari avverso alla decisione del Tribunale della Pianificazione è stato respinto.

Il Municipio ha quindi dato avvio ai necessari studi sfociati in una prima proposta preliminare di variante (luglio 2006).

Dopo diversi incontri, sia con il pianificatore che con i proprietari, il Municipio ha sottoposto la proposta al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare sfociato nel rapporto del 31 luglio 2007.

La documentazione, comprendente pure le richieste di completazione scaturite in occasione del citato esame preliminare, è stata sottoposta per esame alla Commissione consultiva del Municipio che ha fattivamente collaborato alla stesura del documento definitivo oggetto del presente messaggio.

## **RAPPORTO DICEMBRE 2008**

Nel rapporto sono riportate le fasi principali che hanno caratterizzato il lungo iter di adozione e in particolare le motivazioni che hanno indotto il Municipio e la sua commissione consultiva a privilegiare la variante 2b.

È opinione del Municipio che la variante 2b sia la migliore in quanto concilia le esigenze di protezione del paesaggio con le legittime aspettative dei proprietari che, sottolineiamo, sono orientate verso l'edificazione di costruzioni di alto standard nel pieno rispetto delle motivazioni che, come riportato più sopra, erano (e lo sono tuttora) alla base delle scelte pianificatorie a suo tempo operate. Una particolare attenzione è stata dedicata all'art. 47 bis al fine di creare le premesse per un'edificazione orientata e perfettamente coincidente con le aspettative sia pubbliche che private.

## **COSTI**

La lunga procedura e l'iter particolarmente complesso hanno comportato dei costi nettamente superiori a quanto si può ragionevolmente prevedere per una variante di Piano Regolatore.

In effetti si è operato in un contesto particolarmente sensibile dal profilo paesaggistico. Di conseguenza sono stati necessari studi approfonditi, la formulazione di ipotesi alternative e continui affinamenti fino al raggiungimento della convinzione che tale scelta fosse la migliore in assoluto.

- costi di elaborazione e affinamento delle varianti	Fr. 10'720.-
- compenso pecuniario per la sottrazione di territorio agricolo	Fr. 82'380.-
- completazione incarti e procedura di pubblicazione	Fr. 4'500.-
- vari e imprevisti	Fr. 2'400.-

**TOTALE** **Fr. 100'000.-**

Da notare che secondo la Legge sulla conservazione del territorio agricolo, il titolare della compensazione è l'Ente pianificante a cui è tuttavia concesso un diritto di regresso sui proprietari dei fondi interessati fino ad un massimo del 50%.

Tutta la documentazione è stata posta in consultazione dal 31 agosto al 30 settembre 2009 e meglio come ai disposti dell'art. 32 della Legge Cantonale di applicazione della Legge Federale sulla Pianificazione del Territorio.

Nei termini non sono giunte osservazioni da parte di privati.  
Pertanto la procedura di consultazione é da considerare completata.

Il Municipio, pur considerando i tempi estremamente lunghi che la procedura ha comportato, ritiene che il risultato finale sia comunque valido, ponderato in tutti i suoi aspetti sia ambientali che economici, a piena soddisfazione di tutti gli attori sia pubblici che privati.

\*

\*

\*

Pertanto il Municipio, sentiti i rapporti delle Commissioni Edilizia, Gestione e Petizioni, raccomanda venga ratificato:

- 1) È approvata la variante di Piano Regolatore inerente al comparto Oro.
- 2) È dato mandato al Municipio di curarne l'adozione secondo i disposti di legge.
- 3) È dato mandato al Municipio, una volta cresciuta in giudicato la decisione di approvazione finale, di procedere all'aggiornamento e alla coordinazione di tutti i documenti pianificatori.
- 4) È concesso un credito di Fr. 100'000.- a coperture delle relative spese.
- 5) Il credito è iscritto nel conto investimenti.
- 6) Il credito decade se non sarà utilizzato entro 5 anni dalla sua approvazione.
- 7) Secondo i disposti dell'art. 11 Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989 a carico dei privati interessati è costituito un diritto di regresso del 50%.

#### **IL MUNICIPIO**

Il Sindaco

Il Segretario

M. Frischknecht

F. Piattini

Allegato: - Rapporto VARIANTE DI PR PQ in località Oro (dicembre 2008 aggiornato novembre 2009)

Approvato con risoluzione del 2 novembre 2009

Agno, 10 novembre 2009