

MM 709/2007

CONCERNENTE L'APPROVAZIONE DELLE VARIANTI E LA RICHIESTA DI UN CREDITO DI Fr. 75'000.- A COPERTURA DEI COSTI DI COMPLETAZIONE DELLA PROCEDURA DI ADOZIONE DELLA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

Egregio Signor Presidente,
Egregi Signori consiglieri comunali,

nella seduta del 20 gennaio 2000 il Legislativo di Agno ha approvato la revisione del Piano Regolatore con alcune modifiche proposte sia dalla Commissione Edilizia che da alcuni consiglieri.

Il 12 febbraio 2001 il Municipio, dopo aver dato mandato al pianificatore di aggiornare tutta la documentazione, aveva inoltrato una formale richiesta al Consiglio di Stato di approvazione della revisione del Piano Regolatore del nostro Comune.

CRONISTORIA

Nel periodo di pubblicazione sono stati inoltrati 44 ricorsi, attentamente esaminati dal Municipio, che ha redatto le relative osservazioni in collaborazione con il pianificatore.

Il **17 dicembre 2002** il Consiglio di Stato, con risoluzione No. 6115, ha infine approvato la revisione del nostro PR, richiedendo tuttavia una procedura in varie fasi.

Fase 1

Decisioni e modifiche d'ufficio sia delle varianti che delle modifiche scaturite dalla decisione sui ricorsi.

Si tratta di 15 oggetti tra i quali si citano, in particolare, le decisioni di non approvazione della zona industriale in corrispondenza della superficie occupata dalla scuola media di Agno e della zona di interesse pubblico AP2 (ex. Fondazione Vesta) a Cassina, che resta attribuita alla zona forestale.

Fase 2

Decisioni che richiedono l'adozione di una variante di PR.

Si tratta di 17 oggetti tra i quali spicca la non approvazione della zona ZP3, attualmente occupata dalla ditta ISS.

Fase 3

Decisioni sospese con l'annuncio dell'intenzione di non approvazione o di modifiche d'ufficio

Si tratta di 6 oggetti tra i quali assume particolare rilevanza l'intenzione di non attribuzione alla zona residenziale di diversi fondi ai limiti della zona edificabile del vecchio PR.

Ogni singola fase è stata oggetto di pubblicazione separata.

In particolare entro i termini sono state inoltrate al Consiglio di Stato le osservazioni del Comune di Agno e 8 diversi ricorsi inerenti alla fase 3.

Pertanto solo in data **26 agosto 2003** il Consiglio di Stato è stato in grado di formulare le proprie decisioni, dalle quali è scaturita la necessità di elaborare ulteriori varianti, così riassunte:

- Delimitazione della zona del nucleo storico di Mondonico dove il Consiglio di Stato ribadisce la necessità di rielaborare la parte dei sedimi a contatto con il Comune di Bioggio;

- Conferma dell'applicabilità dei disposti dell'art. 36 NAPR, limitatamente al perimetro del nucleo di Cassina definito nel PR 81 e necessità di elaborare i piani particolareggiati dei nuclei entro 5 anni dalla data di approvazione;

- Mancata attribuzione alla zona residenziale di diversi mappali in vari comparti, segnatamente a valle del nucleo di Selva, nella zona compresa tra via Ronco e via Vidighetto, Righetti di sotto, zona Cassinelle e Cassina essenzialmente per problemi riconducibili alla contenibilità del piano;

- Non approvazione della zona speciale ZP3 in zona Bolle nella forma proposta con necessità di elaborare una variante con una regolamentazione simile a quelle in vigore nelle immediate adiacenze;

- Introduzione dei perimetri di rispetto e salvaguardia della Chiesa Collegiata dei Santi Giovanni e Provino, dell'oratorio di San Giuseppe e della casa in località Oro;

Seguono le risultanze dell'evasione dei ricorsi in parte accolti e in parte respinti.

Successivamente sono stati inoltrati all'allora Tribunale della Pianificazione 8 ricorsi il cui esito è stato, nella maggior parte dei casi, negativo.

Per contro la decisione inerente al mappale No. 272 in località Oro merita una considerazione.

Infatti la decisione del Tribunale della Pianificazione del Territorio, pur confermando l'edificabilità (almeno parziale) del fondo ritiene che gli indirizzi pianificatori siano troppo generici e pertanto il Comune dovrà riproporre un assetto pianificatorio confacente.

Contro la decisione del TPT era stato inoltrato, da parte del proprietario, un ricorso al Tribunale Federale con esito negativo.

Il ricorso al Tribunale Federale del Comune avverso l'inserimento d'ufficio della scuola media di Agno in zona AP-CP ha avuto esito negativo, anche se le argomentazioni del Comune a sostegno del non inserimento sono state almeno in parte condivise.

Pure in questo caso il Tribunale ha imposto l'allestimento di una variante.

Riassumendo si può affermare che l'iter procedurale si è protratto per lungo tempo con la necessità di rivedere alcune scelte, ponderare gli effetti e ricercare le soluzioni più idonee che tenessero in debito conto sia l'interesse pubblico, sia le comprensibili aspettative dei singoli privati e da ultimo le risultanze e l'esito dei numerosi ricorsi inoltrati.

Gli studi hanno comportato un notevole impegno del Pianificatore, dell'UTC e del Municipio che nella seduta del **2 agosto 2006** ha definitivamente approvato tutta una serie di varianti, comprendenti pure alcune modifiche di opportunità scaturite dall'applicazione pratica delle nuove disposizioni.

Le stesse sono state immediatamente inviate al DT per l'esame preliminare secondo i disposti di legge.

In questo ambito si situa il presente messaggio.

VARIANTI

Come anzidetto, l'elaborazione delle numerose modifiche ha comportato un impegno non indifferente di risorse.

Data la complessità dei vari aspetti trattati, oltre alle abituali modifiche dei piani e delle norme di attuazione, si è ritenuto indispensabile, per una più chiara comprensione, allestire un documento specifico (allegato A del presente messaggio) dove figurano l'assetto pianificatorio adottato dal Consiglio comunale e le varie proposte di modifica, il tutto corredato da una breve descrizione degli aspetti salienti e le motivazioni a sostegno delle scelte operate.

Il Municipio non può tuttavia esimersi dal sottolineare come l'entrata in vigore di sempre nuove norme, ordinanze, raccomandazioni e da ultimo la cospicua giurisprudenza nel frattempo consolidata hanno comportato una notevole limitazione dell'autonomia comunale in materia pianificatoria.

In pratica ai Comuni rimane ben poco margine di apprezzamento in quanto confrontati con una pianificazione di ordine superiore sempre più presente e che abbraccia numerosi aspetti della gestione del territorio.

Al fine di non ulteriormente procrastinare la presentazione del presente messaggio il Municipio ha stralciato il comparto di Serocca (Piano di quartiere) e la zona Oro che necessitano di ulteriori studi e approfondimenti.

Da notare che il Municipio, nella scelta delle varie opzioni, ha tenuto in debita considerazione anche gli aspetti finanziari conseguenti all'adozione, privilegiando, laddove possibile, le soluzioni con incidenza finanziaria più contenuta a parità di efficacia.

Le varianti proposte tengono in considerazione anche altri studi in via di approfondimento come ad esempio il centro sportivo regionale ai Prati Maggiori.

Anche gli elaborati grafici sono stati adattati alle nuove disposizioni in particolare il Piano del traffico è stato aggiornato con l'inserimento delle linee di arretramento in alternativa alle disposizioni contenute nelle norme che in passato avevano creato non pochi problemi di interpretazione al momento della costruzione o dell'allargamento delle strade.

VARIANTI D'OPPORTUNITÀ

Un commento particolare meritano le varianti di PR in seguito a motivi d'opportunità pianificatoria.

Come anzidetto, nel periodo compreso tra l'adozione della revisione del PR da parte del legislativo e l'allestimento delle varianti oggetto del presente messaggio, si è potuto constatare che diversi aspetti emersi in occasione della presentazione di domande di costruzione comportavano delle difficoltà di interpretazione o comunque la necessità di meglio regolamentare la gestione del territorio.

Ad esempio, nel comparto Campagna di sotto, è scaturita la necessità di un riordino fondiario pena la non edificabilità del mappale No. 851 che, pur essendo inserito in zona edificabile, era colpito da una limitazione di costruzione particolarmente gravosa tale da addirittura inibire l'utilizzo del fondo.

Oppure l'inserimento in zona CP1 del mappale 1059 nel frattempo acquistato dal Comune. In particolare si sottolinea la reintroduzione nelle singole prescrizioni di zona dell'altezza dei colmi a seguito di un caso pratico verificatosi recentemente.

PROCEDURA

Le varianti, come previsto dalla legge, sono state messe a disposizione del pubblico per 30 giorni con facoltà da parte di ogni interessato di inoltrare delle osservazioni.

Le stesse sono pure state oggetto di verifica da parte del Dipartimento del Territorio.

La presa di posizione del Municipio in merito alle osservazioni dei privati e delle considerazioni scaturite dall'esame preliminare del Dipartimento sono state messe a disposizione per consultazione dal 17 settembre all'1 ottobre 2007.

Non appena ratificato il presente messaggio, la procedura seguirà il suo corso con la pubblicazione per un periodo di trenta giorni di tutti i documenti e meglio come ai disposti di legge.

COSTI

Al momento della presentazione del messaggio No. 628/03 i presumibili costi preventivati non tenevano adeguatamente conto dei numerosi ricorsi successivamente inoltrati alle varie istanze, che hanno comportato l'allestimento di documenti e studi specifici con la consulenza sia del Pianificatore che del nostro legale.

Globalmente questi maggiori oneri sono quantificabili in Fr. 15'750.- e più in dettaglio:

Modifiche d'ufficio

preventivo Fr. 9'500.- consuntivo Fr. 16'473.60 con sorpasso di Fr. 6'973.60

I maggiori costi sono imputabili alle prestazioni supplementari inerenti le successive decisioni del Consiglio di Stato non ancora disponibili al momento della stesura del preventivo.

Allestimento varianti di PR

preventivo Fr. 46'500.- consuntivo Fr. 55'276.40 con un sorpasso di Fr. 8'776.40 comprendenti anche l'allestimento delle varianti di opportunità e alcune modifiche scaturite dall'esame da parte del Municipio.

Per la conclusione della procedura si prevedono inoltre i seguenti costi aggiuntivi:

- Allestimento del rapporto all'indirizzo del Municipio inerente all'esame preliminare cantonale (2007) e sulle osservazioni dei privati.
- Allestimento della documentazione inerente alla presa di posizione del Municipio sulla scorta dei rapporti citati e procedura di pubblicazione.
- Aggiornamento di tutta la documentazione per l'allestimento del presente messaggio e della successiva procedura di pubblicazione.
- Esame e redazione delle osservazioni ad eventuali ricorsi comprendenti pure le varie consulenze esterne.

I costi preventivati ammontano a Fr. 15'000.- a cui vanno aggiunti Fr. 40'000.- per la compensazione della sottrazione del territorio agricolo secondo i disposti dell'art. 10 della Legge sulla conservazione del territorio agricolo del 19 dicembre 1989.

Da notare che secondo i disposti dell'art. 11 all'ente pianificante è conferito un diritto di regresso nei confronti dei proprietari dei fondi nella misura massima del 50%.

Ricapitolazione

Maggiori costi modifiche d'ufficio	Fr.	6973.60
Maggiori costi varianti di opportunità	Fr.	8776.40

Completazione documentazione	Fr.	15'000.00
Vari, imprevisti e ristampa	Fr.	4'250.00
Compensazione pecuniaria	Fr.	40'000.00*
Totale	Fr.	75'000.00

* L'importo esatto sarà determinato dal Consiglio di Stato al momento dell'approvazione delle varianti.

Da notare che nei costi non sono compresi gli studi ancora in atto riguardanti il comparto di Serocca e il Piano particolareggiato in zona Oro oggetti di un messaggio separato.

CONCLUSIONI

La procedura di adozione della revisione del PR si è protratta per oltre un lustro impegnando notevoli risorse soprattutto nella gestione delle pratiche correnti in un periodo in cui le regole del gioco venivano continuamente modificate a seguito dell'esito dei ricorsi alle varie istanze.

Il Municipio è particolarmente soddisfatto di poter presentare finalmente il presente messaggio conclusivo in modo da liberare risorse da dedicare ad altri importanti atti pianificatori in particolare la ripresa degli studi per la pianificazione della riva del lago da lungo tempo bloccata dalle procedure inerenti la circonvallazione, la completazione dei Piani particolareggiati dei Nuclei, del Piano di quartiere di Serocca e il Piano speciale per la zona Oro.

*

*

*

Per questi motivi il Municipio raccomanda, sentiti i rapporti delle Commissioni dell'Edilizia, della Gestione e delle Petizioni, venga ratificato:

1) Sono approvate le varianti di PR in seguito alle risoluzioni No. 6115 del 17.12.2002 e No. 3574 del 26.8.2003 d'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato adattate secondo le risultanze delle varie procedure ricorsuali e meglio come all'allegato A comprendente pure il programma di realizzazione.

2) Sono approvate le varianti di opportunità pianificatoria proposte dal Municipio elencate nell'allegato A.

3) È datato mandato al Municipio di curarne la procedura di adozione definitiva.

4) È concesso un credito di Fr. 75'000.- a copertura dei costi per la completazione degli atti e della compensazione agricola.

5) È dato mandato al Municipio di procedere alla riscossione dei contributi di cui al punto precedente nella misura del 50%.

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

IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

M. Frischknecht

F. Piattini

Approvato con ris. del 18 settembre 2007

Allegato A) versione settembre 2007