



PIANO REGOLATORE

Comune di
AGNO

VARIANTE PR

Area Monda-Bolette

Presa di posizione municipale sull'esame preliminare dipartimentale

Settembre 2017

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio
+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

PLAN
■
IDEA

Considerazioni generali

La variante di PR relativa all'area Monda-Bolette è stata sottoposta al Dipartimento del territorio (DT) per esame preliminare il 9 agosto 2016, il quale si è espresso formalmente il 10 agosto 2017. Di seguito si sintetizza il contenuto dell'esame preliminare, in particolare le richieste di adeguamenti degli atti di variante. Al contempo, il presente documento contiene anche le decisioni del Municipio relative alle richieste formulate dal DT.

In estrema sintesi si può affermare che il DT ha accolto positivamente la pianificazione inerente il comparto Monda-Bolette, sollevando anche svariati commenti positivi quanto al tenore dell'incarto, in particolare per quanto riguarda le questioni relative la qualità dell'insediamento, la cui promozione è uno dei contenuti dell'aggiornamento del Piano direttore attualmente in consultazione. Il DT chiede comunque che siano prese in considerazione alcune osservazioni, le quali, talvolta, implicano degli ulteriori approfondimenti da eseguire prima di sottoporre l'incarto al Consiglio comunale per adozione.

Sintesi dell'esame preliminare

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<i>Destinazioni d'uso e sfruttamento</i>		
<p>Il DT accoglie positivamente le proposte di adeguamento delle destinazioni d'uso ma ritiene che il rapporto tra la quota di contenuti residenziali e quella destinata ai servizi necessiti di essere riverificata e se del caso affinata in ragione degli obiettivi del PAL3. Quest'ultimo identifica il comparto oggetto dell'incarto di variante quale polo di servizi amministrativi e commerciali con centro d'incontro e d'affari, connesso con l'Aeroporto e complementare con il centro del Borgo di Agno.</p>	<p>Si può procedere con un'ulteriore verifica delle proporzioni dei contenuti ammessi, tenuto conto della necessità di contenere il traffico indotto dalle attività e cercando inoltre di creare un equilibrio tra attività e residenza che permetta di creare dei quartieri animati e vissuti dai cittadini. Si precisa che la variante elaborata già tiene conto di questa problematica.</p>	<p>Il Municipio procederà con una verifica più approfondita dei contenuti del PAL3 con l'obiettivo di valutare se vi sia l'opportunità di aggiornare il rapporto tra la quota di contenuti residenziali e quella destinata ai servizi. La valutazione terrà conto anche degli intenti municipali per questo comparto.</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<p>L'aumento di unità insediative a seguito dei nuovi contenuti residenziali dovrà confrontarsi con la contenibilità complessiva del PR, che dovrà essere conseguentemente aggiornata. Non si tratterà di fornire un dato solo quantitativo bensì anche qualitativo, desunto in funzione degli sviluppi su scala comunale e regionale, degli spazi abitativi e del mercato dell'alloggio. Più in generale, le scelte del Municipio necessitano di essere riverificate in relazione alle prognosi di sviluppo codificate negli strumenti di ordine superiore. Solamente in quest'ottica sarà possibile valutarne la portata e la coerenza con lo sviluppo dell'intera area di riferimento.</p>	<p>La verifica della contenibilità di PR è già stata effettuata in sede di variante di PR. È possibile completarla con criteri anche qualitativi, tenendo conto degli sviluppi previsti a scala locale e regionale.</p>	<p>Il Municipio è d'accordo di implementare il capitolo relativo alla contenibilità di PR con criteri d'ordine qualitativo. Tuttavia, eventuali approfondimenti quantitativi che si estendano anche alla scala regionale non sono ritenuti fattibili e opportuni in questa sede.</p>
<i>Impianto urbanistico, volumetrie e relazioni con il paesaggio</i>		
<p>Dal profilo paesaggistico, la densificazione proposta è ritenuta sostenibile.</p>	<p>Si prende atto dell'osservazione positiva</p>	<p>-</p>
<p><u>Zona Monda</u></p> <p>Andrebbe maggiormente considerato il collegamento trasversale di via Pestariso, la quale non dovrebbe porsi quale elemento di cesura ma servire quale elemento ordinatore e di riferimento nella gestione degli spazi liberi e nella ricerca di soluzioni per il collegamento di mobilità lenta trasversali. In quest'ordine di idee, un elemento chiave per garantire uno sviluppo armonioso e coordinato dal profilo urbanistico tra i comparti A e B, potrebbe essere quello di mantenere e valorizzare l'area verde e densamente piantumata del sedime alberghiero dell'ex Hotel la Perla. Secondo il DT tale spazio libero merita di essere posto in correlazione con la zona con esclusione delle costru-</p>	<p>Si ritiene che per motivi di parità di trattamento sia difficile mantenere l'intero parco intatto. Si ritiene che quanto proposto (si veda anche fig. 29 del rapporto di variante), e cioè un'edificazione ordinata con il vincolo di area verde minima, la quale potrà essere gestita anche in modo estensivo o piantumata a dipendenza del progetto esecutivo, possa già garantire un'interessante soluzione urbanistica. Inoltre si ricorda che la variante studiata prevede già la creazione di un'area verde centrale al comparto Monda, a contatto con via Pestariso. Tenendo conto delle indicazioni del DT, si potrebbe valutare la delimitazione di un'ulteriore area con esclusione dell'edificazione</p>	<p>Il Municipio propone di valutare la possibilità di definire un'area con esclusione dell'edificazione a tutela di parte dell'area verde attualmente esistente sul sedime dell'ex Hotel la Perla, tenendo conto di tutti gli interessi in gioco, sia privati che pubblici.</p>

<p>zioni prevista nell'adiacente comparto B.</p>	<p>all'interno del sedime dell'ex Hotel la Perla, in diretto contatto con via Pestariso affinché vi sia una reale continuità tra gli spazi verdi. L'area con esclusione dell'edificabilità non comprenderà tuttavia l'intera area verde attualmente esistente. In seguito a sopralluoghi si definirà in modo preciso l'estensione di tale vincolo, il quale terrà conto sia degli interessi pubblici che privati.</p>	
<p><u>Zona Bolette, area D a sud di via Chiodenda, a circa 200 m dal lago</u></p> <p>Pur mantenendo l'allineamento e le altezze indicate dalla variante, il Dipartimento ritiene che in tale settore le volumetrie concesse debbano ridursi progressivamente uniformandosi a quelle realizzabili nell'adiacente zona residenziale semi-intensiva R4.</p> <p>A fronte della destinazione prettamente residenziale del comparto, il Dipartimento è dell'avviso che dovranno essere maggiormente promossi i collegamenti pedonali e ciclabili verso la stazione FLP esistente, promuovendo, se del caso, anche nuovi attraversamenti del vecchio Vedeggio.</p>	<p>Le motivazioni del DT relative alla riduzione progressiva dell'edificato non sono del tutto condivisibili. Si ritiene più interessante mantenere la stessa densità sull'intero comparto affinché l'edificato da nord a sud sia continuo e crei un disegno d'insieme coerente e omogeneo. Un disegno che tende a ridursi progressivamente potrebbe dare risultati controproducenti e esteticamente discutibili. Inoltre, le norme, così come elaborate nell'incarto trasmesso per esame preliminare, e i vincoli grafici (allineamenti obbligatori), vertono alla realizzazioni di aree verdi interne ai singoli comparti, la quali potrebbero anche essere concepite quali elementi di transizione tra una zona edificabile e l'altra.</p> <p>Si ritiene plausibile effettuare alcuni sopralluoghi per verificare dove sarebbe possibile definire un nuovo attraversamento di mobilità lenta sul vecchio Vedeggio, tenendo conto anche di eventuali proposte già note al Municipio.</p>	<p>Il Municipio mantiene la proposta pianificatoria come da incarto di luglio 2016</p> <p>Il Municipio s'impegna ad effettuare sopralluoghi per verificare se vi sia la possibilità di creare nuovi attraversamenti del vecchio Vedeggio</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<p><u>Via Lugano</u></p> <p>Il DT concorda con la necessità di allestire un concorso per l'elemento emergente, ma chiede che vengano maggiormente precisati i contenuti ammessi affinché si giustifichi la realizzazione di tale elemento</p>	<p>Le norme definiscono già che vi dovrà essere una maggiore quota di servizi rispetto alla parte residenziale. Se ritenuto opportuno, si può precisare ulteriormente i contenuti ammessi, cercando di limitare le attività a quelle che si inseriscono opportunamente in questo elemento emergente.</p>	<p>Il Municipio valuterà possibili alternative normative che precisino in modo maggiore i contenuti ammessi. Ritiene altresì, se possibile, che sia fondamentale garantire una certa elasticità della norma che permetta un'ottimale occupazione dell'elemento emergente nel tempo.</p>
<p><u>Componenti ambientali e paesaggistiche</u></p> <p>Il DT apprezza le analisi e le considerazioni effettuate. Chiede che si tenga maggiormente conto delle aree verdi pregiate.</p>	<p>Area verde minima definita nelle disposizioni di zona, così come la gestione e la realizzazione. Le stesse sono collegate ai percorsi pedonali principali. Il DT probabilmente si riferisce nuovamente all'area verde dell'ex albergo La Perla (v. sopra).</p>	<p>Per quanto riguarda i disposti normativi delle aree verdi, il Municipio decide di mantenere intatto l'incarto. In merito all'area verde dell'ex albergo la Perla, si veda quanto già formulato in precedenza.</p>
<p><u>Aree libere e aree verdi</u></p> <p>Il DT condivide l'impostazione normativa proposta per le aree verdi. Chiede tuttavia di completare le norme con l'introduzione di un articolo dedicato alla qualità dell'area verde minima, promuovendo ad esempio anche una parte di area verde completamente libera da costruzioni, che potrebbe anche essere densamente piantumata. Questi valori potrebbero poi confluire nelle diverse disposizioni di zona in funzione della loro densità insediativa.</p>	<p>Le norme già contemplano la gestione delle aree verdi, le quali, per definizione, sono prive di costruzioni principali. Si ritiene più opportuno che la realizzazione delle aree verdi sia analizzata in fase esecutiva, coerentemente con il progetto d'insieme.</p>	<p>Per quanto riguarda i disposti normativi delle aree verdi, il Municipio decide di mantenere intatto l'incarto.</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<p><u>Beni culturali – ex sede Alfa Romeo</u></p> <p>La volontà di tutelare questo edificio è condivisa. Chiede di apportare una piccola modifica normativa per meglio precisare l'estensione della tutela LBC</p>	<p>Si condivide l'osservazione del DT</p>	<p>Il Municipio terrà conto dell'osservazione del DT in fase di aggiornamento dell'incarto di variante di PR.</p>
<p><u>Circonvallazione Agno-Bioggio</u></p> <p>Il DT ritiene prematuro esprimersi in ordine allo spostamento della rotonda in zona Bolette senza conoscere l'esito degli approfondimenti in atto (cfr. esame preliminare, pag. 10).</p> <p>Il DT si preoccupa dell'area agricola che rimarrà tra le edificazioni dei comparti C e D e il tracciato della circonvallazione, chiedendo al Municipio di integrare tale area in un disegno d'insieme.</p>	<p>Si comprendono le motivazioni del DT e si considera che nella misura in cui l'assetto della nuova rotonda andrà definito con procedure pianificatorie successive (circonvallazione) e quindi con basi legali ad hoc, allora si può rinunciare ad inserire questo vincolo in questa sede. Tuttavia, sarebbe opportuno poter definire delle soluzioni viarie funzionali al comparto e ben definite già in sede di variante.</p> <p>Si capiscono le preoccupazioni del DT in merito all'area agricola che rimarrà ai margini del comparto edificato, ma si ritiene comunque che la causa del frazionamento di quest'area sarà la circonvallazione e non tanto il fronte edificato oggetto dell'incarto di variante di PR e la formazione di una strada di servizio prevista comunque all'interno dell'area edificabile già vincolata a PR.</p>	<p>Il Municipio comprende le argomentazioni del DT. Ritiene tuttavia più opportuno mantenere la proposta pianificatoria contenuta nell'incarto di luglio 2016.</p> <p>Il Municipio ritiene che la questione debba essere affrontata in ambito di progettazione e realizzazione della circonvallazione.</p>
<p><u>Disposizioni normative</u></p> <p>Il DT si complimenta con il Municipio per lo sforzo profuso e gli indirizzi proposti tesi a migliorare sensibilmente il quadro pianificatorio vigente. Il DT ritiene che si possa ottenere un risultato maggiormente unitario qualora si decidesse di istituire un vincolo di Piano di quartiere (PQ) per i diversi settori.</p>	<p>Si accoglie positivamente l'osservazione del DT.</p> <p>L'eventualità di inserire l'obbligo di PQ potrebbe essere presa in considerazione. Ciò però dev'essere fatto ponderando i diversi interessi in gioco e valutando più in dettaglio la questione.</p>	<p>Il Municipio si riserva la possibilità di valutare in modo approfondito questa proposta e decidere solo quando disporrà di una visione chiara delle opportunità e delle criticità legate a questa soluzione.</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
Coordinamento tra pianificazione del territorio e aviazione civile		
<p>Il DT ritiene che il perimetro di variante di PR possa estendersi fino ad inglobare, almeno in parte, anche le aree interne al perimetro PSIA (Piano settoriale dell'infrastruttura aeronautica)</p>	<p>È possibile allestire un concetto urbanistico a più ampia scala e sulla scorta di quanto già elaborato con l'intento di dimostrare che la continuità dell'edificato, dei percorsi pedonali e delle aree verdi esposti nel rapporto di variante possono essere ulteriormente promossi anche all'esterno del comparto ed in particolare a settentrione del comparto di studio. Il concetto sarà limitato a indirizzi pianificatori ma non potrà essere tradotto in vincoli di PR in quanto questo settore è di competenza federale o cantonale.</p>	<p>Il Municipio ritiene che, sulla base delle informazioni di cui dispone, non sia possibile esprimersi in merito a questa tematica. Chiederà quindi un incontro con il DT per approfondire la questione.</p>
Relazioni con il piano del traffico		
<p><u>Incremento dello sfruttamento e conseguenze sulla viabilità</u></p> <p>Tenuto conto del prospettato aumento di contenuti a carattere residenziale, il DT chiede di fornire valutazioni che mostrino le conseguenze sulla viabilità, il traffico generato dal comparto, mostrando anche come la rete stradale e quella di trasporto pubblico saranno in grado di assorbire degli aumenti di unità insediative previsti.</p> <p>Sulla scorta delle considerazioni formulate in precedenza, dal profilo paesaggistico, il nuovo segmento di strada proposto per collegare Via Chiodenda alla rotonda su Via Lugano risulta problematico, nella misura in cui incide in maniera rilevante su un'area agricola "cuscinetto" determinante nel mediare le relazioni spaziali tra la futura rampa della circonvallazione e i comparti residenziali C e D.</p>	<p>Le valutazioni richieste potrebbero risultare parecchio impegnative, così come la ricerca dei dati di base (per esempio informazioni sull'utilizzazione dei trasporti pubblici). Sarà eventualmente possibile allestire valutazioni di massima legate a questo tema.</p> <p>Preso atto che il Municipio intende mantenere il progetto di rotonda come da incarto di variante, si ritiene, come indicato in precedenza, che l'importante impatto paesaggistico sull'area agricola sia soprattutto dovuto alla futura presenza della circonvallazione.</p>	<p>Il Municipio aggiornerà l'incarto di variante di PR tenendo conto dell'osservazione del DT. Tuttavia, chiederà a quest'ultimo maggiori chiarimenti rispetto al grado di approfondimento necessario per quest'analisi per valutare poi se vi sarà la possibilità di dar seguito a tale richiesta.</p> <p>Il Municipio mantiene la proposta pianificatoria come da incarto di luglio 2016.</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<p><u>Rete tram-treno del Luganese</u></p> <p>Il DT chiede che si riportino in modo preciso le informazioni relative alla realizzazione della nuova fermata sulla linea FLP nei pressi dell'aeroporto.</p>	<p>Nell'incarto si terrà maggiormente conto di questa questione.</p>	<p>Il Municipio terrà conto dell'osservazione del DT in fase di aggiornamento dell'incarto di variante di PR.</p>
<p><u>Mobilità lenta</u></p> <p>Il DT ritiene che il tema della mobilità ciclabile necessiti di essere approfondito ulteriormente, tenendo conto delle 2 fermate della rete tram-treno</p>	<p>La maglia di mobilità lenta è già stata analizzata in sede di allestimento dell'incarto. Si può ulteriormente precisare la questione della mobilità ciclabile.</p>	<p>Il Municipio terrà conto dell'osservazione del DT in fase di aggiornamento dell'incarto di variante di PR.</p>
Zona agricola		
<p>La variante all'esame comporta l'occupazione e il frazionamento di superfici agricole pregiate (SAC) per fare spazio ad una nuova rotatoria su via Lugano. La superficie agricola sottratta (fmn 741 e 1504), compresi alcuni scorpori di superficie delimitati dalla nuova strada e da un corso d'acqua, che non potranno più essere gestiti razionalmente, devono essere compensati conformemente alla Ltagr. Il valore di reddito agricolo dei fondi è di 0.49 chf/mq. Nell'ambito della presente variante il Municipio ha avanzato una proposta di compenso reale (Ltagr,art.9). Il DT ritiene tale opzione non praticabile nella misura in cui ne risulterebbe una superficie marginale e residua per rapporto alla situazione attuale.</p>	<p>Tenuto conto delle precedenti osservazioni in merito alla zona agricola posta ai margini dei comparti C e D e del tracciato della circonvallazione, sarà opportuno definire strategie di gestione dell'area agricola rimanente in questo comparto. Tali strategie andranno discusse con il DT, in sede di progettazione e realizzazione della circonvallazione.</p> <p>Il compenso proposto in sede di variante tiene in particolare conto dell'art. 38a LPT e quindi del blocco dell'estensione delle zone edificabili.</p> <p>Per il compenso agricolo, si potranno valutare compensi alternativi oppure si procederà con il compenso pecuniario. La zona agricola per cui il DT non riconoscerebbe il compenso reale dovrebbe misurare all'incirca 1'500 m².</p>	<p>Il Municipio mantiene la proposta pianificatoria come da incarto di luglio 2016. Se impossibilitato a procedere altrimenti, avvanzerà la proposta di un compenso pecuniario della zona agricola sottratta.</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
Pericoli alluvionali		
<p>Il DT ricorda la presenza di zone di pericolo indicativo di alluvionamento del fiume Vedeggio. Segnala altresì che sono previste opere di premunizione che ne ridurranno il grado di pericolo.</p>	<p>Nulla da segnalare</p>	<p>-</p>
Aspetti ambientali		
<p><u>Grandi generatori di traffico GGT</u></p> <p>Tenuto conto della volontà del Municipio di non ammettere l'insediamento di ulteriori GGT, il DT ritiene che tale principio andrebbe ancorato nelle norme delle singole zone.</p>	<p>È possibile valutare una normativa che precisi esplicitamente che non sono ammessi GGT.</p>	<p>Il Municipio implementerà la normativa tenendo conto di questa osservazione del DT.</p>
<p><u>Protezione dal rumore e gradi di sensibilità</u></p> <p>Il DT chiede di tenere conto in modo dettagliato l'intensità delle immissioni nei punti più esposti alle fonti di rumore (aeroporto, strada cantonale), considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - situazione attuale con edificazioni secondo il massimo potenziale edificatorio concesso dal PR vigente - futuro (orizzonte 2030) considerando il massimo potenziale edificatorio concesso dalla variante di PR in oggetto e senza circovallazione. <p>Sulla base delle risultanze dello studio fonico potrà essere valutata l'opportunità di tradurre proattivamente eventuali misure a livello normativo prevalentemente correlate all'eventuale incremento di traffico che la variante potrebbe generare.</p>	<p>Le richieste del DT potrebbero risultare impegnative. Si consiglia di verificare con il DT il tenore delle richieste formulate prima di decidere quale strategia perseguire.</p>	<p>Il Municipio incontrerà il DT per chiarire questo aspetto e definire il grado di approfondimento richiesto.</p>

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<p><u>Protezione dell'aria</u></p> <p>Si vedano le richieste già citate nei capitoli precedenti (traffico, mobilità)</p>	-	-
<p><u>Prevenzione contro gli incidenti rilevanti (OPIR)</u></p> <p>Il DT ha effettuato delle verifiche che hanno tenuto conto quale fattore di rischio il trasporto di merci pericolose lungo il tratto della circonvallazione e il risultato indica un rischio sopportabile per la popolazione. Il DT indica che non sono necessari ulteriori approfondimenti.</p>	Nulla da segnalare	-
<p><u>Aspetti energetici</u></p> <p>Il Municipio è invitato ad elaborare un concetto energetico generale volto all'efficienza energetica e al ricorso a fonti energetiche rinnovabili, che dia delle indicazioni chiare su principi così come su misure concrete verso cui l'autorità comunale intende orientarsi. Si pensi in particolare alla possibilità di realizzare un sistema di teleriscaldamento (cfr. scheda V3- Energia di PD).</p> <p>Il DT segnala che sarebbe altresì appropriato prevedere, per l'intero comparto, un piano d'illuminazione efficiente ed ecologica, conforme alle direttive cantonali contenute nelle "Linee guida per la prevenzione dell'inquinamento luminoso".</p>	La segnalazione del DT è interessante e andrebbe estesa a tutto il territorio comunale.	Il Municipio segnala che a scala comunale ha già intrapreso la pianificazione energetica (PECo) tramite la quale vengono stabilite misure e strategie volte ad ottimizzare i consumi energetici. In parallelo il Comune concorre pure per ottenere il label Città dell'Energia.
Programma di realizzazione		
Il DT ritiene sopportabile l'onore a carico del Comune derivante dalla futura pianificazione.	Nulla da segnalare	-

Considerazioni DT	Considerazioni municipali	Decisione del Municipio
<i>Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale</i>		
<p>La LPT indica che il diritto cantonale debba prevedere un'adeguata compensazione di vantaggi o svantaggi rilevanti, derivanti da pianificazione secondo la stessa LPT (art. 5 - Compensazione e indennizzo). Questo principio è stato ripreso dalla legislazione cantonale che ne precisa le modalità di applicazione (artt. 92-101 Lst e 98a-m RLst). Nel caso in esame la proposta pianificatoria prevede un generale riorientamento della vocazione del comparto accompagnata da maggiori possibilità di sfruttamento del suolo. In ragione di ciò vi sono quindi le condizioni affinché il tema relativo al prelievo del contributo al plusvalore sia considerato nell'ambito dell'elaborazione della documentazione definitiva da sottoporre al Consiglio comunale per adozione. In particolare il Municipio potrà elaborare una stima di massima del plusvalore per l'intero comparto interessato dalla pianificazione all'esame.</p>	<p>In corso di aggiornamento degli atti, si terrà conto di questa richiesta del DT</p>	<p>Il Municipio segnala che la tematica è già stata approfondita nell'incarto di luglio 2016. Quale aggiornamento dello stesso, il Municipio elaborerà una stima di massima relativa al compenso di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione di tutto il comparto.</p>