



MM. NO 949 / 2020

ACCOMPAGNANTE LA PROPOSTA DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PR DEL COMPARTO MONDA BOLETTE

Signor presidente,
signore e signori consiglieri comunali,

sottoponiamo al vostro esame l'approvazione della variante di PR del comparto Monda – Bolette.

1. Cronistoria

1.1 Approvazione zone CO-SE e CO-SEA

Con risoluzione del 5.7.1990 il Consiglio di Stato ha approvato le schede 3.1 e 3.2 del Piano direttore cantonale, definendo le superfici destinate all'avvicendamento colturale (SAC) e gli altri terreni idonei all'utilizzazione agricola. Le superfici destinate a scopo agricolo venivano aumentate rispetto a quelle previste nel PR in vigore.

Il Comune, tramite il Municipio, ha interposto ricorso contro la citata risoluzione, chiedendo lo stralcio delle zone agricole che non figuravano come tali nel vigente PR. In particolare chiedeva lo stralcio delle superfici agricole previste in località Molinazzo (da destinare al futuro sviluppo edilizio) e località Bolette, da destinare in parte a attrezzature pubbliche (parte est lato fiume Vedeggio) e in parte in zona destinata al terziario (parte ovest).

Con risoluzione del 6.12.1993 il Gran Consiglio accoglieva parzialmente il ricorso presentato dal Comune di Agno.

Con questa decisione la parte ovest della zona Bolette veniva decretata zona edificabile destinata al terziario, dando incarico al Municipio di farsi immediatamente interprete di una variante di PR per l'attuazione della zona.

Le richieste relative alla località Molinazzo e parte est Bolette venivano invece respinte.

In data 22.12.1994 lo studio Planidea SA consegnava l'incarto della variante di PR. In data 13.6.1995 il Dipartimento del Territorio trasmetteva l'esito dell'esame preliminare.

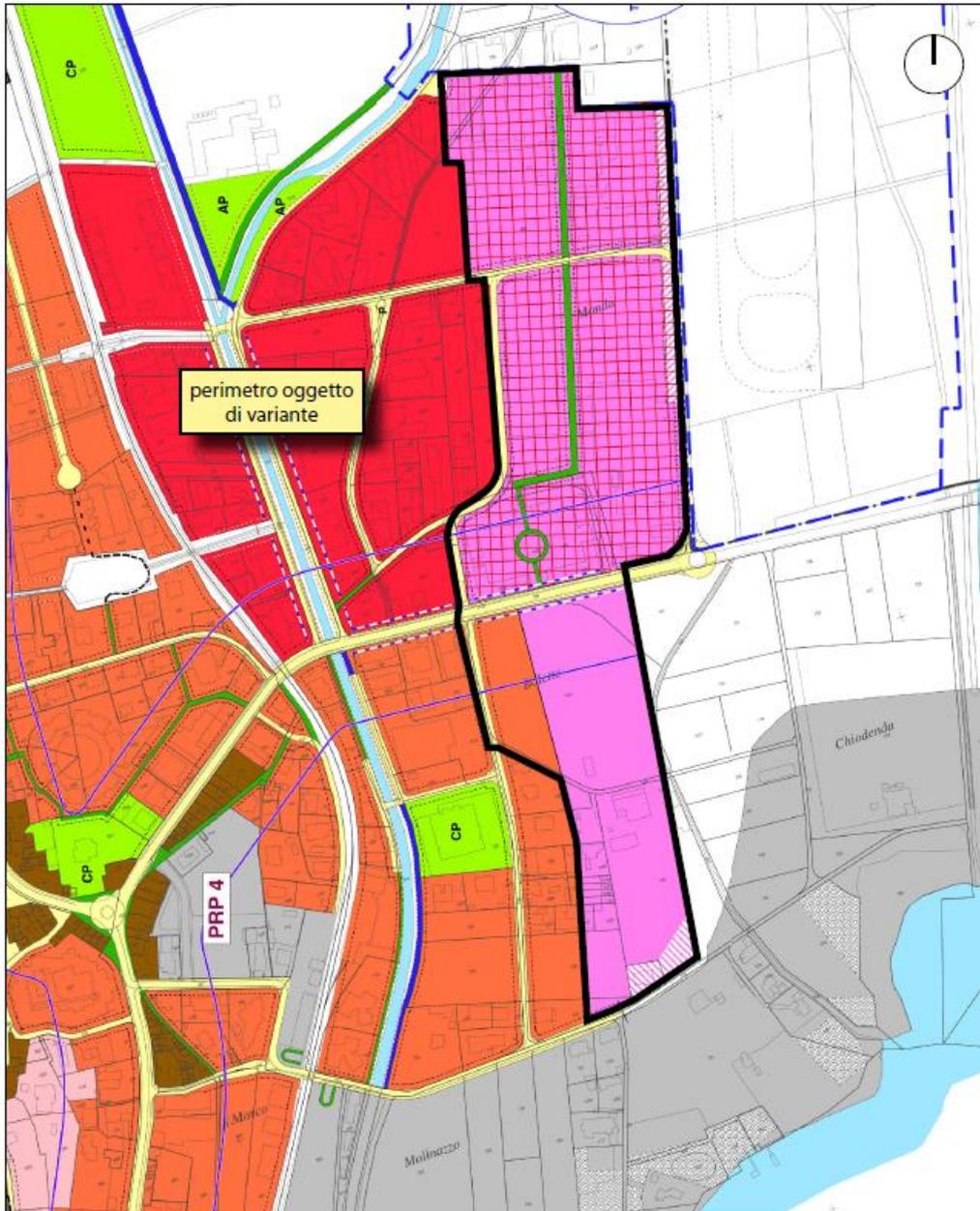
La variante di PR veniva approvata dal Consiglio comunale nella seduta del 20.12.1995.

Il Consiglio di Stato in seguito ha deciso di sospendere l'approvazione della variante in attesa della crescita in giudicato della concessione federale per l'aeroporto. Solo in data 9.10.2001 il Consiglio di Stato approvava la variante.

Con decisione del 17.12.2002 il Consiglio di Stato approvava la revisione del PR confermando i parametri edificatori per le zone CO-SE e CO-SEA.

Gli stessi sono in seguito rimasti invariati.

Il PR in vigore prevede le seguenti zone:



	R4 Zona residenziale semi-intensiva (i.s. = 0.8)		Zona con esclusione delle costruzioni (SUL computabile nel calcolo dell' i.s.)
	R6 Zona residenziale intensiva (i.s. = 1.2)		Comparto in cui i VLI sono probabilmente superati (obbligo di perizia fonica)
	CO-SE Zona commerciale-servizi (i.s. = 1.0)		Linea di costruzione (allineamento)
	CO-SEA Zona commerciale-servizi di pertinenza aeroportuale (i.s. = 1.0)		Linea di arretramento dalle strade
	AP-CP Attrezzature e costruzioni di interesse pubblico		



I parametri edificatori sono definiti negli art. 41 delle NAPR (zona CO-SE) e 42 (zona CO-SEA).

Questa pianificazione era coerente con il Piano direttore cantonale approvato dal Consiglio di Stato nel 2009, che nella scheda R8 indicava quale dato intermedio il Basso Vedeggio come zona potenzialmente idonea per accogliere Grandi generatori di traffico (GGT). Il concetto di sviluppo territoriale del Nuovo Polo Vedeggio commissionato dai Comuni di Agno Bioggio e Manno allo studio Urbass (rapporto intermedio del 2009) pure identificava l'area Monda Bolette potenzialmente idonee per tali centri, oltre a quella di Molinazzo-Cavezzolo a Bioggio e di Cairello-Suglio a Manno.

1.2 Domande di costruzione centri commerciali

Nel 2010 vengono inoltrate 3 domande di costruzione:

- Bolelle SA, il 17.2.2010 per una nuova edificazione residenziale, amministrativa e commerciale ai mapp. 741 e 1504 (sedime lato via Peschiera)
- Gesfim SA, in data 28.4.2010 per la demolizione e costruzione di un nuovo stabile commerciale e residenziale al mapp. 15712 (sedime attuale negozio Coop).
- Cooperativa Migros, in data 10.5.2010 per la demolizione e costruzione di un nuovo stabile commerciale al mapp. 800 (sedime ex Hotel La Perla)

La presentazione delle domande solleva numerose formali opposizioni e la raccolta di 3126 firme tramite una petizione contraria alle nuove edificazioni.

In data 31.5.2010 il Consiglio comunale vota la seguente risoluzione:

Il Consiglio Comunale di Agno ha esaminato, nella sua seduta del 31.5.2010, con trattanda d'urgenza, la prospettata edificazione di nuovi centri commerciali.

Il Consiglio Comunale prende atto della gravissima situazione attuale del traffico e dell'inquinamento nel comune e dell'attesa della circonvallazione Agno-Bioggio. Segnatamente con la prossima apertura della Galleria Cornaredo-Vedeggio la situazione del traffico veicolare si aggraverà ulteriormente e in modo importante. L'arrivo di nuovi grandi generatori di traffico e di ampie superfici di vendita sarebbe dunque intollerabile per Agno e per l'intera regione.

Si chiede al Municipio di mettere in atto tutte le misure necessarie per evitare l'aggravamento della situazione attuale e per escludere la realizzazione di nuovi generatori di traffico.

Si dà incarico al Municipio di valutare l'istituzione di una zona di pianificazione ai sensi dell'art. 58 e segg. LALPT sui comparti CO-SE e CO-SEA. Prima dell'entrata in vigore della zona di pianificazione, nell'ambito dell'evasione di eventuali domande di costruzione nei comparti citati, il Municipio farà capo in ogni caso alla decisione sospensiva ai sensi dell'art. 65 LALPT.

Il Municipio crea il 7.7.2010 un gruppo di lavoro comprendente un giurista, il pianificatore incaricato del piano di regolatore comunale e uno specialista del traffico, oltre ai rappresentanti del Municipio.



Il gruppo di lavoro allestisce la documentazione per l'istituzione della zona di pianificazione ed esamina sotto il profilo giuridico le domande di costruzione al fine di poter giungere a un diniego della licenza che non comportasse pregiudizi finanziari. Il gruppo di lavoro si riunisce 16 volte da luglio 2010 a febbraio 2013.

In data 21.3.2011 viene approvata la mozione sottoscritta da 10 consiglieri comunali che chiedono che venga data immediatamente avviata una procedura di modifica del PR per i comparti CO-SE e CO-SEA.

Nella medesima seduta il Consiglio comunale approva il credito per l'avvio dello studio del piano di indirizzo per i citati comparti.

Le domande di costruzione hanno avuto il seguente esito:

- Gesfim SA: la domanda è stata ritirata dagli istanti in data 20.12.2010;
- Cooperativa Migros, la domanda è stata respinta con decisione del Municipio del 19.5.2014;
- Bolelle SA: la domanda è stata respinta con opposizione del Dipartimento del Territorio e decisione negativa del Municipio del 9.12.2015.

2. Zona di pianificazione

In data 11.10.2010 il pianificatore consegna al Municipio la scheda descrittiva della zona di pianificazione.

L'obiettivo della zona era quello di salvaguardare l'attuazione degli obiettivi pianificatori così riassunti:

- escludere la realizzazione di GGT;
- garantire uno sviluppo in linea con gli obiettivi di pianificazione locale e in sintonia con quelli cantonali di ordine superiore;
- non congestionare la rete viaria locale;
- salvaguardare da ripercussioni ambientali eccessive il proprio territorio e la propria popolazione.

Il 27.10.2010 il Dipartimento del Territorio preavvisa favorevolmente l'istituzione della stessa.

La zona di pianificazione è entrata in vigore il 15.11.2010, data di inizio della pubblicazione avvenuta dal 15.11.2010 al 15.12.2010. Contro la stessa sono inoltrati 4 ricorsi, tutti successivamente respinti dal Tribunale cantonale amministrativo.

Il pianificatore, il legale del Comune e il Municipio sono stati impegnati a lungo sia in fase ricorsuale, che per l'evasione delle già citate domande di costruzione, prima di potersi occupare della revisione delle zone CO-SE e CO-SEA.

L'allestimento del nuovo piano di indirizzo per queste zone ha incontrato non poche difficoltà, fino a giungere alla revoca del mandato al pianificatore incaricato nel mese di dicembre 2015, per divergenze sulle scelte pianificatorie.



Il Municipio si è di conseguenza visto costretto a chiedere una proroga di 2 anni della validità della zona di pianificazione, concessa dal Consiglio di Stato fino al 14.11.2017.

3. Piano di indirizzo e informazione pubblica

Nel febbraio 2016 il Municipio ha dato mandato alla Planidea S.A. di procedere con l'elaborazione di un nuovo piano d'indirizzo che è stato completato nel mese di luglio 2016. L'esame cantonale si è protratto per più di un anno. Il preavviso del Dipartimento del Territorio è giunto infatti il 10.8.2017.

In data 6.9.2017 è stato dato avvio all'informazione pubblica. Tutti i cittadini hanno potuto consultare il piano di indirizzo, l'esame preliminare dipartimentale e la presa di posizione del Municipio sul citato esame. E' pure stata promossa una serata pubblica con il pianificatore.

In seguito il Municipio ha riservato tempo e attenzione agli incontri con tutti i cittadini o gruppi di cittadini che hanno inoltrato osservazioni al Piano di indirizzo. Il Municipio ha voluto curare in modo particolare questa fase procedurale permettendo ai cittadini di motivare e precisare le loro aspettative e nel contempo consentire all'esecutivo di spiegare i suoi intendimenti per giungere, nel limite del possibile, a conclusioni condivise. La fase di consultazione ha impegnato il Municipio da febbraio a maggio 2018.

Tenuto conto delle osservazioni e suggestioni scaturite dall'informazione pubblica nonché dall'esame preliminare del Dipartimento del Territorio, il Piano di indirizzo è stato modificato e affinato in varie parti. Il documento che sottoponiamo al Consiglio comunale è quindi il frutto di un'approfondita azione di mediazione fra le diverse aspettative, mantenendo necessariamente l'obiettivo di un indirizzo pianificatorio coerente e rispettoso delle leggi superiori vigenti.

Con l'allestimento del Piano di indirizzo del mese di luglio 2016, rafforzato dall'esame preliminare dipartimentale del 10.8.2017, il Comune si è dotato di un documento che permette di salvaguardare la pianificazione anche nel caso della presentazione di richieste di edificazione dopo la scadenza della zona di pianificazione.

Eventuali domande di costruzione devono in effetti rispettare sia i parametri pianificatori secondo il PR in vigore, sia le norme proprie della pianificazione in atto.

Il Consiglio di Stato ha inoltre modificato in data 11.6.2018 la scheda R8 del Piano direttore come dato intermedio, precisando che il Municipio di Agno "ha già espresso la volontà di escludere la possibilità di insediare ulteriori GGT nell'area Monda Bolette. Il comparto GGT di Agno si limita pertanto a consolidare la situazione esistente senza concedere aumenti di superfici di vendita."



4. Masterplan

L'allestimento della variante di PR da parte dei pianificatori incaricati è stato valutato e sviluppato tenendo ben presente gli indirizzi pianificatori per l'intero comprensorio comunale e principalmente delle zone ancora da pianificare, in particolare la zona a lago e quella toccata dalla variante di PR dell'area della Piazza San Provino.

Questi concetti sono stati riassunti in un Masterplan che il Municipio presenta in concomitanza con la variante di PR Monda Bolette.

Il documento contiene le parti essenziali di quello che sarà il PAC (programma d'azione comunale) del comune di Agno.

Nonostante la scheda del PD R6, che contempla appunto la realizzazione di un PAC, non sia ancora entrata in vigore, il Municipio ha ritenuto di sviluppare un documento che sia in modo sostanzialmente conforme all'apposita linea guida già edita dal Dipartimento del Territorio.

4.1 Obiettivi

Il Masterplan ha i seguenti obiettivi:

- indicare la via per uno sviluppo territoriale dimensionato sulle potenzialità del Comune attraverso la riqualifica degli insediamenti, supportata da nuovi spazi pubblici primari e nuove reti infrastrutturali;
- sviluppare progetti di densificazione urbana, per rafforzare il rapporto con il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale;
- sviluppare un concetto di centralità che possa definire una nuova qualità urbana, riconoscibile e con la propria identità;
- rafforzare il valore degli spazi pubblici dal valore aggregativo;
- favorire la tutela degli spazi liberi naturali;
- rafforzare il valore del paesaggio lacustre;
- incentivare uno sviluppo territoriale complessivo armonioso e di qualità, definendo comparti identificabili secondo un carattere sociale, economico e paesaggistico.

4.2 Ipotesi di sviluppo

Gli scenari futuri auspicati sono riassunti a pagina 13 del Masterplan:

- aumento dell'attrattività residenziale del Comune per le famiglie del ceto medio e mantenimento dei giovani in paese attraverso una gestione del territorio oculata, anche per compensare il probabile ulteriore invecchiamento della popolazione;
- contenimento del fenomeno di periurbanizzazione attraverso una gestione più oculata del territorio tramite modelli di sviluppo residenziali miranti ad una densità di qualità;



- consolidamento del settore artigianale-industriale attraverso delle misure urbanistiche di qualità (gestione degli spazi pubblici e dello stazionamento) che si integrino armoniosamente con il tessuto abitativo all'interno del progetto di sviluppo territoriale concernente il comparto industriale del Vedeggio;
- riqualifica e rivalorizzazione della riva del lago quale elemento attrattivo per futuri insediamenti e quale area di svago a livello regionale e motore turistico-ricreativo per il Comune.

4.3 Indirizzi urbanistici

L'attuale contenibilità delle riserve di terreno edificabile o dei terreni in parte edificati ammonta a 1045 abitanti (vedi tabelle a pag. 14 e 15 del Masterplan), quindi appena sufficiente ad accogliere l'incremento prospettato di popolazione, e rimane al di sotto della media cantonale.

Per quanto riguarda i posti di lavoro il potenziale di crescita è pari a 640 unità. Anche per i posti di lavoro la zona edificabile prevista dall'attuale PR appare appena sufficiente per coprire la domanda nei prossimi 15 anni.

La variante di PR Monda Bolette si inserisce nel concetto di una densificazione di qualità degli spazi urbani. La densificazione è da intendere come promozione della buona architettura con edifici progettati con determinati criteri qualitativi e in modo da garantire un inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio del tessuto urbano esistente.

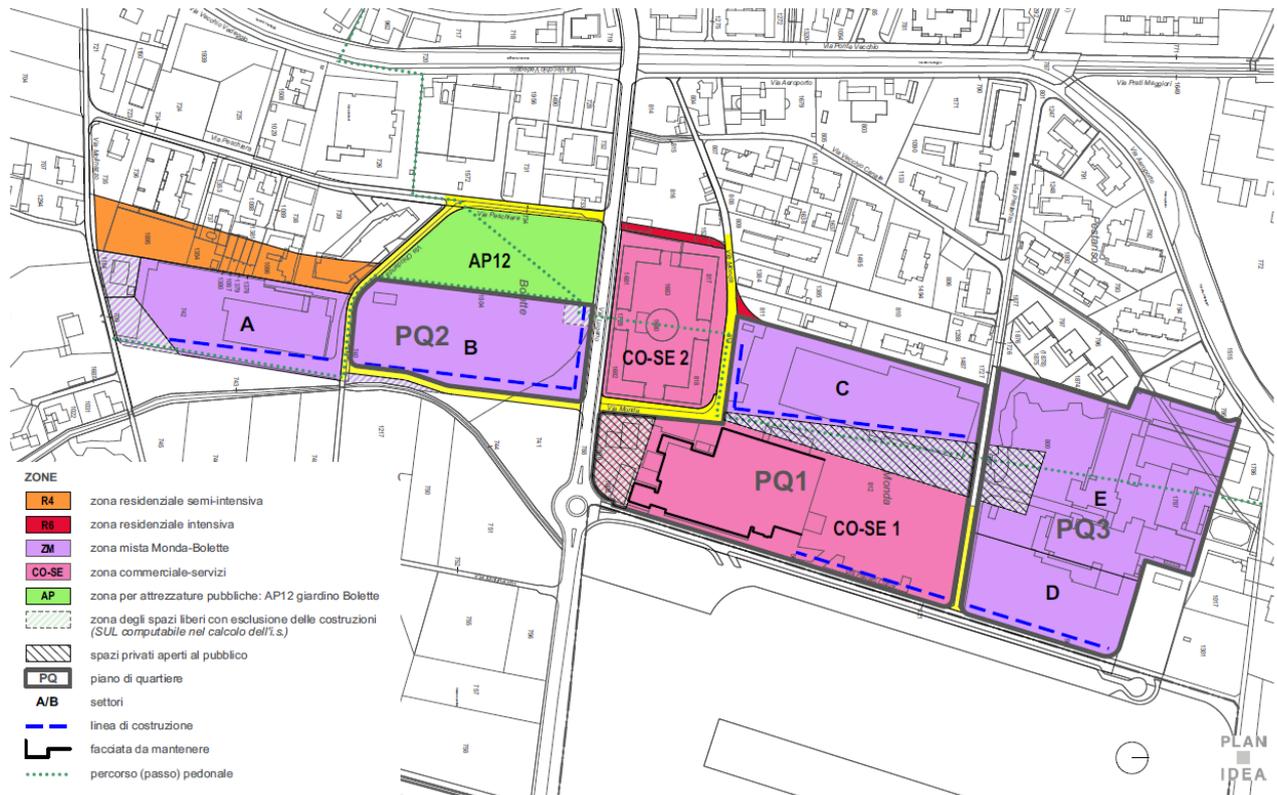
Le porte d'ingresso (vedi pag. 32 del Masterplan) sono pure un tema importante, un elemento di supporto alla definizione del tessuto urbano. Il Masterplan ne individua tre: la porta sud in località Tropical, la porta nord in località Bolle e la porta est proprio in località Bolette.

Le proposte pianificatorie per la variante Monda Bolette si integrano con gli scenari di sviluppo contenuti nel Masterplan sulle altre aree ancora da pianificare, in particolare la Piazza San Provino, la zona lago oltre che la zona naturale dei Prati Maggiori.

5. Variante PR Monda Bolette

Il rapporto di pianificazione allegato al presente messaggio illustra in modo dettagliato il contenuto della variante.

Evidenziamo tuttavia di seguito gli aspetti salienti della stessa, che ribadiscono la volontà del Municipio di allestire una proposta di qualità, che porta valore aggiunto al Comune, tenendo conto degli interessi dei diversi attori coinvolti.



5.1 Obiettivi

Le quantità edificatorie dei terreni compresi nella variante erano già state stabilite e fissate nel Piano regolatore del 2002. Stiamo dunque parlando di una superficie legittimamente edificabile e la cui dimensione non supera le necessità di sviluppo del Comune di Agno sull'arco dei prossimi 15 anni.

Dopo le prime riflessioni e valutazioni che hanno permesso di non considerare pertinente la scelta estrema del dezonamento, in sintesi ai pianificatori è stato chiesto di allestire una variante intesa a:

- escludere in modo definitivo la realizzazione di nuovi GGT;
- disciplinare il futuro sviluppo urbanistico funzionale dell'area per raggiungere obiettivi di qualità degli spazi privati ma anche pubblici e che gli stessi non siano residuali, bensì realmente fruibili dalla popolazione nonché inseriti in un contesto globale più ampio;
- gestire al meglio la mobilità privata e pubblica, motorizzata e lenta;
- integrare finalmente l'edificazione del comparto con i progetti della circonvallazione Agno-Bioggio e della Rete tram del Luganese.



5.2. Concetto urbanistico (pag. 48-49)



La proposta urbanistica si sviluppa su due allineamenti: il primo con l'edificio del WTC, l'altra con l'edificio del centro Migros (ex-AlfaRomeo) e introduce:

- una nuova e più chiara struttura urbana;
- una porta di ingresso al paese, ottenuta senza elementi architettonici estremi, ma attraverso un'edificazione quale limite del costruito rispetto al paesaggio circostante;
- un insieme di elementi costruiti messi in relazione tra loro;
- un percorso pedonale centrale quale spina dorsale del nuovo sistema e connesso alla rete di percorsi pedonali esistenti;
- una nuova struttura viaria legata al progetto di circonvallazione.



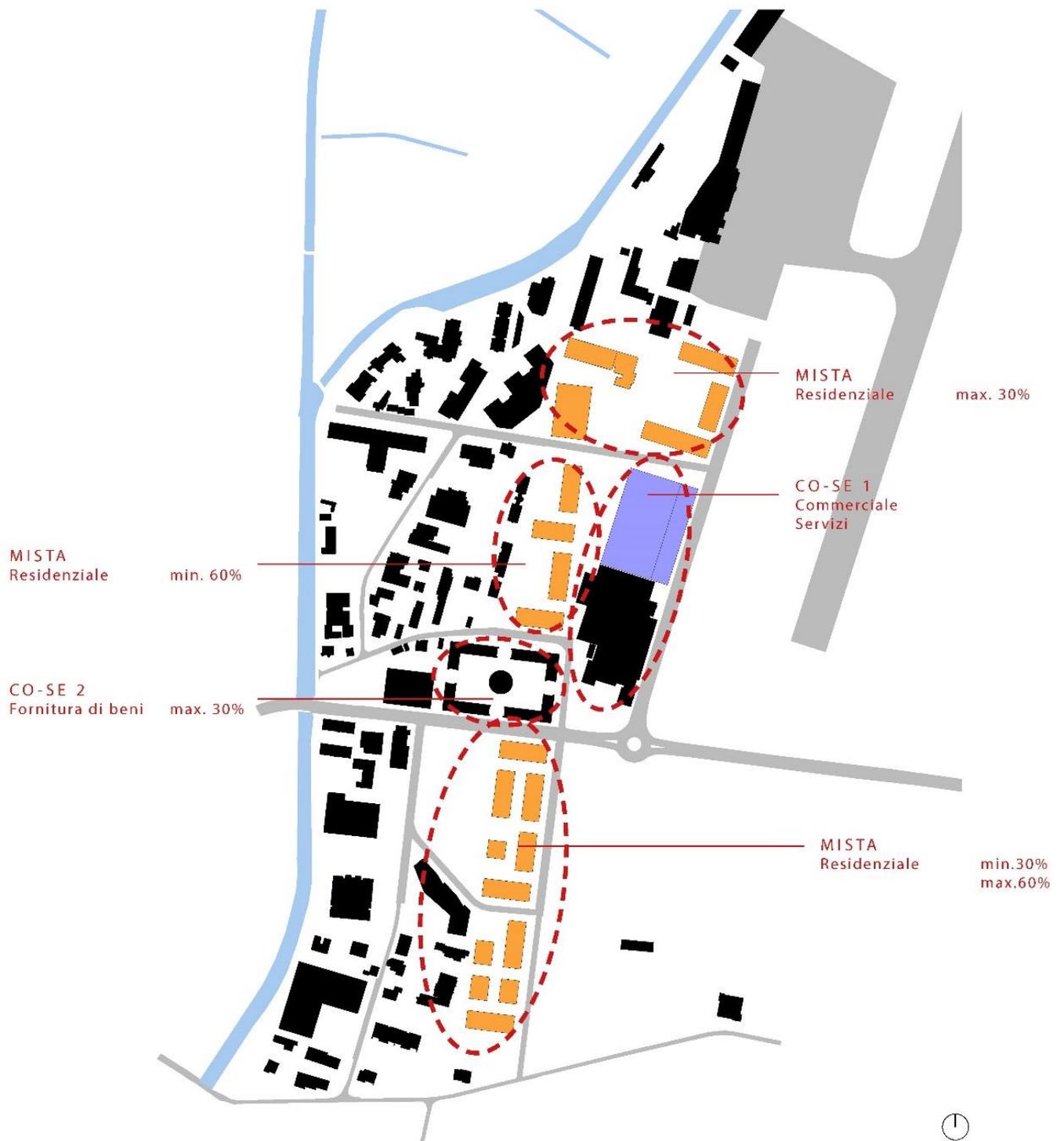
Situazione attuale



Situazione in progetto

5.3 Impianto, destinazioni d'uso, piani di quartiere e qualità progettuale (pag. 50-57)

Il nuovo impianto può essere suddiviso nel comparto nord (Monda) e comparto sud (Bolette).



L'area dell'attuale World Trade Center (WTC) sarebbe prevalentemente dedicata ai servizi.

Per il comparto immediatamente a nord del WTC si prevede invece una nuova edificazione di carattere misto, maggiormente residenziale, mentre per lo stabile del Centro Migros Agno si prevede il mantenimento del carattere attuale. Per l'area dell'ex Hotel La Perla si ritiene ragionevole inserire una destinazione alberghiera e turistica di accoglienza a supporto dell'area lavorativa.

Per il comparto a sud (Bolette) è prevista una destinazione mista residenziale e attività di produzione di servizi, la cui densificazione della parte costruita permetterebbe un ampio spazio verde pubblico a favore di tutta la popolazione.

Questo concetto è in linea con la Legge federale che persegue lo sviluppo centripeto degli insediamenti, attento alla qualità e alla sufficiente offerta di spazi verdi e di spazi liberi, e che risponde alle aspettative espresse dai cittadini nell'ambito dell'informazione pubblica.

Si fa inoltre presente che nel complesso le possibili quantità edificatorie del comparto verranno diminuite in confronto al PR in vigore.

Il comparto, con il WTC, definirebbe tra l'altro la porta d'entrata "est" al paese.

Il nuovo impianto urbano mantiene l'altezza degli edifici alla medesima quota dell'edificio del WTC, preservando la visibilità della chiesa collegiata, tassello importante dell'identità del borgo. Anche verso il lago le altezze massime definite nel comparto vengono mantenute tali, così da permettere un inserimento armonioso con la zona R4 adiacente.

Le zone miste residenziali e di servizi favoriscono la creazione di quartieri vivi in cui si potrà instaurare una vita sociale dando un'identità e un carattere al quartiere stesso, evitando il rischio del "quartiere dormitorio".

In questo ambito bisogna anche citare lo sforzo fatto per destinare una quota parte della residenza ad alloggi a pigione sostenibile (vedi art. 43.6 lett. c) delle NAPR).

Nell'ottica di perseguire spazi di qualità si introduce a livello normativo il vincolo di allestimento di tre piani di quartiere, che garantiranno un inserimento urbano omogeneo dell'edificazione.

I piani di quartiere saranno redatti da parte dei privati e seguiranno l'iter di una domanda di costruzione coinvolgendo anche a livello cantonale la Commissione del paesaggio.

Sempre nell'ambito della qualità architettonica sono previste dettagliate normative ad hoc, come ad esempio l'art. 20 concernente la "quinta facciata" che promuove il disegno dei tetti degli edifici.

5.4 Aree aperte al pubblico e rete pedonale (pag. 58-71)

Con la pianificazione proposta, come detto anche nel punto precedente, si è prestata la massima attenzione ai requisiti che definiscono l'edificato in funzione della qualità di vita in generale.

In particolare si prevede di alternare spazi pieni edificati con spazi vuoti liberi cercando un'armonia lineare che possa essere liberamente usata della popolazione grazie ad una interconnessione di passaggi pedonali.



In progetto - vista area Monda

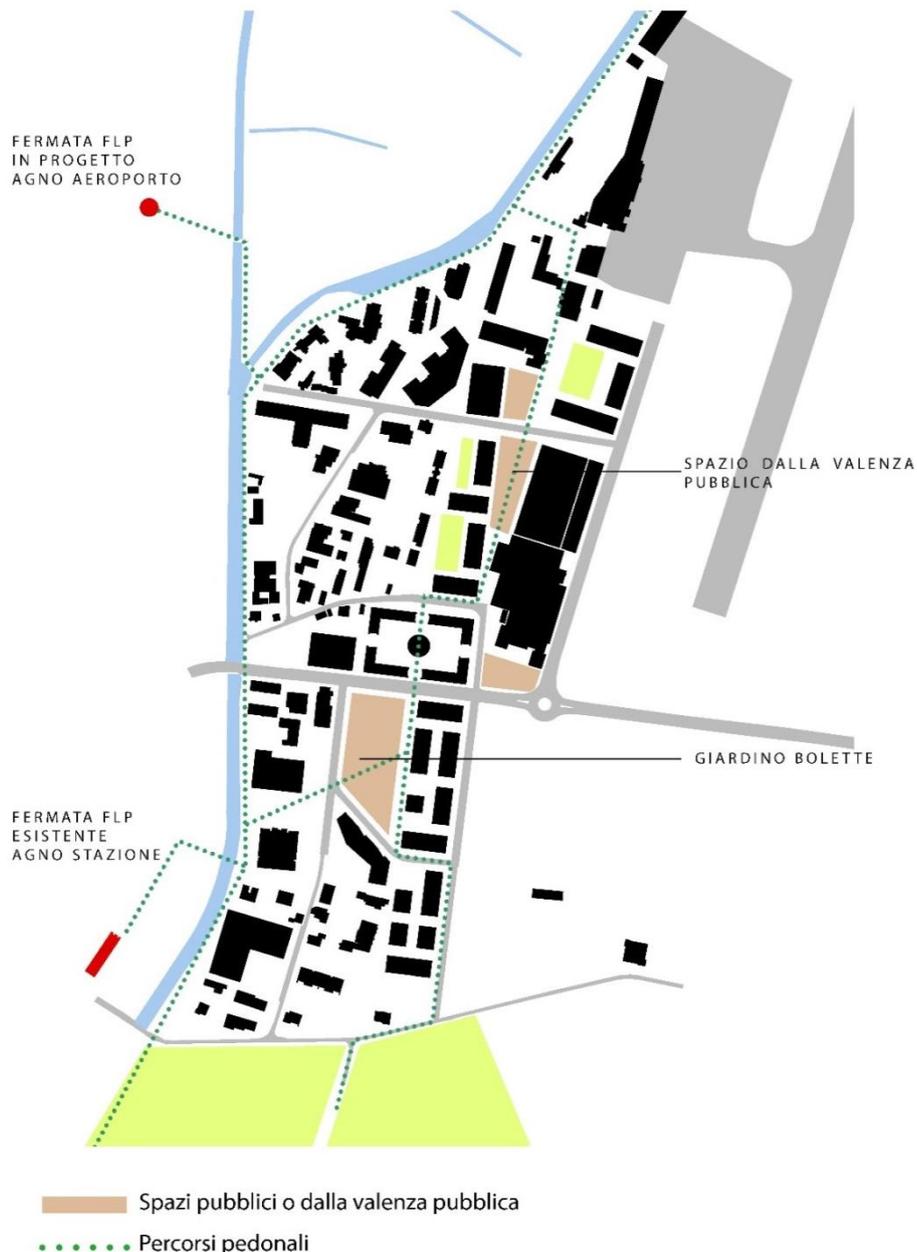


In progetto - zoom vista del giardino Bolette

Si propone un disegno qualificato con:

- superfici di incontro a utilizzo pubblico;
- percorsi pedonali relazionati con le aree limitrofe e che si collegano a nord con l'aeroporto, ad ovest con le fermate FLP in paese e quella futura alle Bolle, a sud con il lago e le aree di svago);
- una chiara definizione degli spazi aperti pubblici intesa a evitare il rischio che gli stessi divengano meri spazi di risulta.

Bisogna annoverare nel concetto citato la realizzazione del futuro “giardino Bolette”, spazio pubblico vero apportatore di qualità al comparto, lo spazio di valenza pubblica dell'attuale posteggio Migros e parte del parco ex Hotel La Perla, come indicato nella planimetria che segue:





5.5 Gestione mobilità (pag. 74-76)

L'impatto del traffico sul comparto oggetto della variante è molto importante. Non di meno bisogna sottolineare la volontà di escludere nuovi GGT (Grandi generatori di traffico) che trova la sua attuazione nelle normative proposte.

Per le nuove edificazioni è prevista una puntuale regolamentazione della gestione della mobilità con l'introduzione di un nuovo articolo nelle norme di attuazione, denominato "piano di mobilità" (art. 53) che dovrà essere presentato e approvato nell'ambito della prima procedura di autorizzazione edilizia. Il piano di mobilità servirà ad evidenziare come organizzare e gestire la mobilità di tutti i gruppi di utenti (dipendenti, residenti, visitatori, clienti) nell'intera area.

Non di meno bisogna citare la promozione della mobilità lenta con la realizzazione di percorsi pedonali collegati ai diversi comparti e ai mezzi di trasporto pubblico.

I posteggi dovranno essere integrati e mascherati all'interno dei volumi e si prevede pure l'accorpamento degli stalli e dei loro accessi (vedi art. 43.3 e 44.3 lett. e della NAPR).

5.6 Norme di attuazione (pag. 90-108)

Il nuovo quadro normativo è spiegato alle pag. 90-91. Sono poi riportate e evidenziate in rosso le modifiche e aggiunte al testo vigente.

5.7 Aspetti ambientali (pag. 106-118)

In sintesi le misure a favore del miglioramento della qualità dell'aria possono essere così riassunte:

- obbligo del Piano di mobilità (nuovo art. 59 NAPR);
- riduzione importante del traffico motorizzato, rispetto a quello permesso dal PR in vigore, tramite modifica delle destinazioni d'uso;
- promozione della mobilità lenta tramite una rete pedonale efficiente di collegamento tra comparti e con le fermate FLP;
- promozione di ampie parti di superfici verdi, alberate, di abbattimento del CO2.

5.8 Valutazione degli investimenti (pag. 125)

Il rapporto di pianificazione informa anche sui costi delle opere e le relative modalità di finanziamento, come pure sulle priorità di realizzazione. I costi a carico dell'ente pubblico che la presente variante comporta sono stimati in fr. 1'199'000 e si riferiscono esclusivamente a oneri per la realizzazione delle stesse, tenuto conto che il Municipio ha ottenuto la cessione gratuita dei terreni destinati al giardino Bolette e per le opere stradali in via Chiodenda e Peschiera. Per quanto riguarda il tratto pedonale di collegamento tra WTC e aeroporto è prevista la realizzazione da parte dei privati, come del resto già previsto dal PR in vigore.

Occorre tuttavia considerare anche che diversi vincoli definiti dal PR in vigore vengono stralciati. In particolare si rinuncia alla strada che avrebbe dovuto collegare via Lugano da via Pestariso passando da via Monda. Si stima che questa strada avrebbe comportato costi di realizzazione per 1'300'000 che non verranno quindi più spesi.

Con l'adozione della variante gli oneri verrebbero quindi ridotti di fr. 101'000.

Resta inteso che per la realizzazione delle relative opere pubbliche si dovrà procedere con le richieste di credito tramite MM separati.

6 Convenzione con i privati

Per il Comparto Bolette si è proceduto ad una convenzione pubblico-privata, che ha trovato l'accordo tra le parti.

Tramite la convenzione i proprietari dichiarano di cedere gratuitamente al Comune la superficie destinata a giardino pubblico di mq 5.739, mq 730 destinati alla nuova tratta stradale tra via Lugano e via Chiodenda, mq 570 per l'allargamento di via Peschiera e via Chiodenda e mq 235 di superficie verde adiacente al riale.

7 Conclusioni

In conclusione Il Municipio ritiene che la variante proposta permetta uno sviluppo armonioso e di qualità dei comparti tenendo conto delle necessità pubbliche e private e pone le basi per un'integrazione con la zona lago a sud e con l'area di svago dei Prati Maggiori a nord.

Pur rispettando il quadro normativo precedente che stabilisce l'edificabilità del comparto (PR in vigore), aggiorna le caratteristiche edificatorie tenendo in debita considerazione i legittimi timori e le aspettative della popolazione, che qui vengono in buona parte considerati e soddisfatti.

Nello specifico:

- esclude nel concreto la creazione di nuovi Grandi Generatori di Traffico;
- integra le superfici commerciali con differenti contenuti, attraverso un'attenta ponderazione delle destinazioni d'uso e degli indici di costruzione, che vengono ridotti del 20% circa nei comparti a sud di via Lugano, per un equivalente di ca. 2700 mq di SUL nel comparto attorno al nuovo "giardino Bolette", mentre rimangono pressoché invariate le potenzialità edificatorie nel resto della variante a nord di Via Lugano;
- prevede la creazione di nuovi spazi pubblici, davvero a disposizione della popolazione, come il "giardino Bolette" di ca 5'739 mq;



- applica i dettami della Lpt, promuovendo lo sviluppo centripeto di qualità, la densificazione delle zone edificabili già in vigore; dà un ordine al costruito e all'intero comparto, evitando l'edificazione caotica e la banalità del non costruito come mero spazio di risulta;
- si inserisce in un Masterplan comunale, teso alla riqualifica urbanistica e alla rivitalizzazione dei quartieri, a garanzia che l'insieme del territorio comunale sia oggetto di attenzione pianificatoria, pur se distribuita nel tempo;
- prevede un leggero aumento delle unità insediative sia per gli abitanti che per il settore lavorativo, in linea con quanto previsto dal piano direttore e dal Masterplan e che permette di soddisfare il fabbisogno per il comprensorio comunale sull'arco dei prossimi 15 anni; le indagini preliminari alla variante consentono di constatare che la contenibilità di Agno è ad oggi appena sufficiente a garantire una crescita ragionevole e quindi di sfatare l'idea di sovradimensionamento delle nostre zone edificabili (una situazione che differenzia Agno da altri Comuni);
- garantisce uno sviluppo edificatorio coerente nel tempo, imponendo l'allestimento di piani di quartiere;
- promuove un'architettura di qualità che ben si inserisce nel paesaggio e nel tessuto urbano, anche grazie all'introduzione di normative per i tetti e i parapetti;
- riorganizza il piano del traffico in relazione al progetto di circonvallazione e di rete tram-treno;
- introduce un nuovo modello di gestione della mobilità, rendendo obbligatoria la presentazione del piano di mobilità per ogni autorizzazione edilizia di una certa entità;
- crea un nuovo percorso pedonale centrale, collegato alla rete di percorsi pedonali esistenti, in grado di strutturare e favorire la mobilità lenta;
- garantisce degli spazi liberi di valenza pubblica lungo il nuovo percorso pedonale centrale (parte ex parco La Perla e sedime attuali posteggi Migros);
- grazie all'accordo con i privati permette all'ente pubblico di entrare in possesso gratuitamente dei sedimi destinati a parco pubblico, alla nuova tratta stradale tra via Lugano e via Chiodenda e all'allargamento di via Peschiera e via Chiodenda;
- mantiene un doppio filare di alberature in via Lugano e prevede nuove alberature nel comparto meridionale;
- mantiene il vincolo di protezione per l'edificio ex sede Alfa Romeo e ora Migros, quale bene culturale di interesse locale.



Il Municipio, il pianificatore e l'Ufficio tecnico sono a disposizione per tutte le informazioni che si renderanno necessarie in sede di discussione.

Richiamato quanto precedentemente esposto si chiede al Consiglio comunale di voler risolvere:

1. *E' approvata la variante di PR Monda Bolette comprendente:*
 - *rapporto di pianificazione*
 - *norme di attuazione*
 - *allegati grafici.*

2. *E' approvata la convenzione con la Società Immobiliare Bolelle SA concernente la cessione immobiliare e la costituzione di servitù prediale.*

3. *Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).*

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco
Thierry Morotti

Il Segretario
Flavio Piattini

Allegati:

- rapporto di pianificazione aprile 2020
- convenzione con la Società Immobiliare Bolelle SA
- masterplan aprile 2020

- Approvato con ris. mun. del 13 maggio 2020
- Inviato ai consiglieri comunali in data 29 maggio 2020
- Dicastero responsabile: pianificazione
- Commissioni incaricate:

Gestione	Edilizia	Petizioni
X	X	X