

RAPPORTO

della Commissione della Edilizia

sul MM 949/2020 accompagnante la proposta di approvazione della variante di PR del comparto Monda Bolette

I membri della Commissione dell'Edilizia (CE) hanno avuto modo di esaminare e discutere il MM 949/2020, in occasione di diverse sedute e di partecipare a due presentazioni tenute dal pianificatore, ing. Sergio Rovelli, e dal Municipio.

Premessa

La pianificazione del comparto Monda-Bolette ha seguito un iter lungo e burrascoso. Oggi nessuno contesta il fatto che questo comprensorio, che si pone lungo praticamente tutto il fronte sud del nostro Comune, meriti di essere finalmente definito e riordinato sotto l'aspetto pianificatorio.

Genesi della Variante di PR

Anche se la genesi di questa Variante di PR è ampiamente descritta sia nel MM, sia nel rapporto di pianificazione che accompagna il MM, vale la pena soffermarsi su alcune date e eventi che hanno segnato in modo importante il lungo iter di questo progetto.

- 6.12.1993(!): il Gran Consiglio, accogliendo parzialmente un ricorso del comune di Agno, decreta la zona Bolette quale zona edificabile.
- 17.12.2002: il Consiglio di Stato approvava la revisione del PR, confermando i parametri
 edificatori per le zone Co-Se (commerciale e servizi) e Co-Sea (commerciale e servizi di
 pertinenza aeroportuale) che in sostanza comprendono il comparto Monda-Bolette.
- Maggio 2010: l'inoltro di 3 domande di costruzione per l'edificazione di centri commerciali, solleva forti opposizioni e porta ad una petizione pubblica sottoscritta da 3126 firmatari (di cui 1194 cittadini di Agno). Nel contempo 10 consiglieri comunali, di cui 5 siedono ancora oggi tra questi banchi, presentano una mozione per chiedere l'avvio immediato di una procedura di modifica del piano regolatore per i comparti Co-Se e Co-Sea per ridefinire le destinazioni possibili ed in particolare escludere i grandi generatori di traffico (GGT).
- Nella medesima seduta del 31.5.2010 il CC risolve all'unanimità d'incaricare il Municipio di valutare una zona di pianificazione sui comparti Co-Se e Co-Sea sospendendo nel frattempo ogni decisione sulle domande di costruzione nei comparti citati.
- 15.11.2010 la zona di pianificazione va in pubblicazione. La stessa resterà in vigore per 5 anni, cioè fino al 15 novembre 2015.

- Dicembre 2010: la CE, preposta all'esame della mozione, condivide pienamente gli obiettivi della mozione e nel suo articolato rapporto fornisce chiare indicazioni per l'eventuale modifica del PR di questi comparti.
- 21.3.2011: il CC approva all'unanimità la mozione che chiedeva l'avvio immediato di una procedura di modifica del piano regolatore per i comparti Co-Se e Co-Sea e vota all'unanimità il credito per l'allestimento del piano d'indirizzi per le zone Co-Se e Co-Sea. In tale MM il Municipio prevede di completare lo studio nel giro di 2(!) anni.
- 15.11.2015: la validità della zona di pianificazione giunge a scadenza e il Municipio, in assenza del nuovo piano d'indirizzo, si vede costretto a chiedere una proroga di 2 anni; fino al 15.11.2017.
- Agosto 2017: finalmente si arriva alla presentazione del richiesto piano d'indirizzo accompagnato dal preavviso del Dipartimento del Territorio.
 Da subito viene coinvolta la popolazione con la consultazione pubblica del documento, con una serata di presentazione pubblica e la possibilità per i cittadini di Agno di formulare le prorie osservazioni.
- Aprile 2018: dopo attento esame e considerazione di tutte le osservazioni e proposte pervenute (compresi i contenuti di una nuova petizione - 10.11.2017) il piano d'indirizzo è stato modificato e affinato per sfociare nella Variante di PR Monda-Bolette

Da ultimo si ricorda che nel corso di tutti questi anni - a nostra memoria - in CC sono state presentate una decina di interpellanze (tra scritte e verbali) sempre nell'ottica di giungere al più presto a una soluzione della questione.

Questo lungo *excursus* per sottolineare come tutto questo progetto è stato sollecitato, voluto, criticato, modificato e affinato per concretizzarsi ora in un documento che, ne siamo convinti, sarà un punto di riferimento per tutto il futuro edilizio del nostro Borgo.

Il processo decisionale

Dal momento in cui il MM 949/2021 è stato rilasciato, 10 mesi fa, la CE ha avuto modo di discutere il documento in più sedute, sottoponendo nel contempo al Municipio una lunga serie di domande alle quali, a nostro parere, è stata data esaustiva risposta.

La CE ha avuto anche la possibilità, una prima volta con invito esteso a tutto il CC e una seconda volta con invito esteso alle tre Commissioni, d'incontrare e interpellare il pianificatore e il Municipio in occasione di due serate di presentazione.

Peccato che alcuni consiglieri comunali, che si esprimono in modo critico nei confronti di questo MM, non abbiamo potuto, o voluto, sfruttare l'occasione per confrontarsi direttamente con il pianificatore.

Probabilmente non tutti i Consiglieri comunali hanno potuto prendere atto delle risposte del Municipio alle 35 domande formulate in forma scritta dalla CE. Riteniamo pertanto utile allegare al presente rapporto le risposte trasmesse dal Municipio alla CE in data 8.3.2021.

Da questo documento, ci permettiamo estrapolare in modo succinto, alcune questioni che forse più di altre riflettono i dubbi e le perplessità emerse in questi ultimi mesi anche al di fuori della CE e che, riteniamo, siano state fugate dalle risposte del Municipio.

Quali rischi comporterebbe l'eventuale bocciatura del MM e perché una decisione sul comparto non potrebbe essere ulteriormente rinviata?	Risposte 1, 33 e 34 (pagg. 1-2 e 11-12 e 12- 13)
Come si giustifica la Variante Monda Bolette (VMB) a fronte dell'obbligo legale di ridurre le zone edificabili sovradimensionate	Risposte 6 e 8 (pagg 3-4)
Perché il parco dev'essere di porprietà del Comune che si deve così caricare dei relativi costi di manutenzione?	Risposta 13 e 21 (pagg. 5-6)
Perché non si è considerata la possibilità di realizzare un parcheggio sotterraneo all'entrata del borgo?	Risposta 20 (pag. 6)
Perché per la ZM-B è stato fissato solo il 20% di area verde imposta invece del 30% - 40% delle altre zone ZM?	Risposta 28 (pag. 10)
Perché non si è previsto esplicitamente di promuovere un insediamento alberghiero (per esempio in zona ex-Perla) vista la carenza di posti letto sul territorio di Agno e quale promovimento turistico?	Risposta 31 (pag. 10)

Alcune perplessità

Ai firmatari del presente rapporto rimangono un paio di perplessità:

 Art. 30 (nuovo) cpv. 2 NAPR, pag 95 del Rapporto pianificazione (RP): "Zona degli spazi liberi"

Si ritiene che questi spazi liberi non debbano poter essere adibiti a posteggi all'aperto per due motivi:

- a. Lo spazio ora occupato dalla stazione di benzina Migrolino, nel momento in cui questa dovesse essere dismessa, dovrebbe lasciare libera visuale sulla facciata dell'edificio ex-Alfa Romeo che con questa variante si vuole inserire quale edificio protetto.
- b. Lo spazio indicato dall'ampio triangolo inserito sull'attuale posteggio Migros non dovrebbe prevedere posteggi esterni in quanto il pianificazione del comparto prevede la copertura dei posteggi art. 43, cpv. 3, pag. 99 (RP) e art. 44. cpv. 3, lett. f), pag. 102 (RP).

2. Art. 43 cpv. 1 NAPR, pag. 98 "Zona mista Monda-Bolette"

Ci si chiede se abbia veramente senso promuovere con un incentivo edificatorio l'insediamento di una residenza sanitaria assistenziale nel comparto ex-Perla, così a stretto contatto con l'area aereopprtuale.

Variante di PR e mozione per la revisione del PR

In CC è pendente una mozione (16.12.2019) che chiede l'avvio della procedura di revisione del Piano regolatore di Agno e relativo ritiro o sospensione dei MM inerenti alla pianificazione attualmente in fase di elaborazione, tra questi, in particolare il MM 949/2020 sulla Variante di PR Monda-Bolette e l'avvio dello studio per la pianificazione della riva lago.

Sospendere i progetti di pianificazione decisi e avviati in attesa dell'entrata in vigore di un nuovo PR significherebbe bloccare tutto, probabilmente, per una decina di anni.

Ci permettiamo ricordare che l'ultima revisione del PR di Agno (quello attuale) è stata avviata nel 1989 ed è entrata in vigore nel 2002.

A breve si dovrà mettere mano pianificatoriamente a Serocca nella zona della Scuola Media per integrare l'insediamento del nuovo Liceo cantonale.

Siamo convinti che la presente Variante di PR sia matura per essere decisa dal CC senza precludere in alcun modo l'eventuale verifica e revisione dell'attuale PR.

Conclusioni

I sottoscritti membri della CE condividono l'opinione espressa dal Municipio che l'adozione della Variante di PR proposta permetterebbe di finalmente ordinare e sviluppare in modo armonico e qualitativo il comparto Monda-Bolette, rispondendo così alle diverse aspettative pubbliche e private in modo concreto e condiviso.

Con l'adozione della Variante di PR Monda-Bolette:

- si escluderebbe l'arrivo di nuovi Grandi generatori di traffico;
- il Comune acquisirebbe un ampio parco verde a disposizione di tutta la cittadinanza;
- gli indici di costruzione sul comparto Bolette verrebbero ridotti rispetto all'attuale PR;
- verrebbe imposta la presentazione di piani di quartiere per i 3 comparti: Bolette,
 Migros e ex-Perla;
- verrebbe promossa un'architettura di qualità;
- verrebbe riorganizzato il piano del traffico: veicolare, ciclistico e pedonale;
- l'arredo verde urbano verrebbe incrementato con la posa di filari alberati lungo alcune tratte stradali.

I sottoscritti membri della Commissione Edilizia in considerazione di quanto sopra esposto propongono quindi a questo Consiglio comunale di approvare il MM 949/2020 e meglio come al dispositivo proposto:

- 1. approvare la variante PR Monda Bolette comprendente:
 - rapporto di valutazione;
 - norme di attuazione;
 - allegati grafici
- 2. approvare la convenzione con la società Immobiliare Bolelle SA concernente la cessione immobiliare e la costituzione di servitù prediale;
- 3. autorizzare il Municipio a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).

Allegato: - Risposte (8.3.2021) del Municipio alle domande presentate dalla CE (15.2.2021)

Per la Commissione Edilizia:

Derada Tania
Maspoli Fernando
Nava Roger
Pascucci Esther

Agno, 1. aprile 2021

Allegato



All'attenzione della Commissione della edilizia

Agno, 8 marzo 2021

MM 949 / 2020 - Variante PR Monda Bolette - complemento di informazione

Egregi membri della commissione,

in data 15 febbraio 2021 la commissione ha sottoposto una serie di domande e complementi di informazione relativi al MM in oggetto.

Alla prima domanda, che risolleva il tema della tempistica di approvazione della variante e delle conseguenze nel caso di una sua mancata approvazione, rispondiamo con il parere espresso dal nostro giurista.

 Quali sono, se ve ne sono, i termini legali in scadenza che obbligherebbero il CC a determinarsi con urgenza (entro aprile 2021) sul MM 949/2020 Variante Monda-Bolette?

In caso di avvio di una revisione generale del piano regolatore con conseguente annullamento della procedura della variante Monda-Bolette, per questo comparto non sarebbe più possibile adottare una nuova zona di pianificazione. Rimarrebbe disponibile lo strumento della decisione sospensiva, limitato tuttavia alla durata di 2 anni per singolo caso. Tenuto conto di questo termine, assai breve per rapporto alla durata di una procedura di revisione generale del piano regolatore, ci si ritroverebbe esposti al rischio di non disporre più di uno strumento sufficientemente tutelante per il processo di pianificazione in corso, per lo meno fino all'adozione del nuovo piano regolatore (a partire dalla quale interviene il blocco edilizio).

A fronte di una domanda di costruzione che dovesse ossequiare i parametri pianificatori attualmente in vigore, ma che contrastasse con quelli futuri in corso di elaborazione, trascorso il termine di due anni della decisione sospensiva al Comune non rimarrebbe altro da fare se non rilasciare la licenza edilizia o, come previsto all'art. 62 cpv. 2 Lst, dare avvio alla procedura di espropriazione. Va tuttavia anche considerato che non sarebbe facile sostenere che una domanda di costruzione che dovesse ora essere inoltrata e che rispettasse i contenuti del MM e pure il PR in vigore, sia in contrasto con un'altra pianificazione in formazione, ancora tutta da elaborare. E ciò, dato che la nuova pianificazione di Monda-Bolette oggetto del MM è stata a fondo motivata ed è coerente con il Masterplan e quindi con le proposte di sviluppo di tutto il resto del territorio comunale.



Grazie all'allestimento del nuovo piano di indirizzo per il comparto Monda-Bolette è stato possibile integrare nell'aggiornamento della scheda di PD quanto segue (marzo 2020): la scheda no 8 indica ora che "per il comparto di Agno il Municipio ha espresso la volontà pianificatoria di escludere la possibilità di insediare ulteriori GGT nell'area Monda Bolette (v. variante di PR Monda-Bolette esaminata preliminarmente dal DT in data 10.08.2017). Il comparto GGT di Agno si limita pertanto a consolidare la situazione esistente senza concedere aumenti di superficie di vendita".

L'art. 74 cpv. 2 Lst prevede inoltre che l'autorizzazione alla costruzione o trasformazione di grandi generatori di traffico è rilasciata soltanto a condizione che il progetto sia conforme a una zona specifica che definisca almeno il comparto o l'ubicazione per i GGT e ulteriori vincoli specifici per la loro realizzazione. In assenza di questi presupposti qualsiasi processo di pianificazione in corso rimane al riparo dalla realizzazione di simili strutture indipendentemente dalle misure di protezione della pianificazione di cui si è detto in precedenza.

Se la realizzazione di ulteriori GGT non appare al momento attuabile, in caso di annullamento della variante in corso si potrebbero comunque insediare palazzine con uffici, laboratori, commerci, negozi, esercizi pubblici ed alberghi, superfici anche esclusivamente residenziali sulla base delle norme di PR in vigore e quindi con indici maggiori di quelli della variante, senza cessione gratuita di spazio pubblico per la realizzazione di un parco e con minori strumenti di controllo della qualità del costruito.

	Domanda	Risposta
2.	Ci indichi il Municipio schematicamente l'iter procedurale e le scadenze legali che attendono l'approvazione del MM 949 2020 Variante Monda Bolette, con i relativi rimedi di diritto.	Vedi art. 32-41 LST e 25-33 RLst. In estrema sintesi: adozione da parte del CC, pubblicazione, fase di ricorso, approvazione da parte del CdS e contemporanea evasione dei ricorsi.
3.	Per quale motivo il Municipio non intende allestire il Programma d'azione comunale (come richiesto dalla legge), ed eventualmente avviare la revisione del PR (come richiesto dalla legge), preferendo invece giuatificare la VMB con un semplice studio di base contestuale, privo di valenza giuridica e democratica, inteso che il Masterplan non è uno strumento di pianificazione, non esplica vincoli e non è soggetto alla procedura partecipativa e di adozione, ciò di cui si chiede conferma.	Il Programma d'azione comunale (PAC) ha esattamente la stessa valenza giuridica e gli stessi contenuti del Masterplan già allestito dal Municipio, in anticipo sui tempi richiesti dal DT. Il Municipio ha dunque già allestito quanto richiesto.
4.	Per quale motivo prima di giungere alla presentazione della Variante Monda Bolette (con la sottoscrizione di atti notarili) il Municipio non ha inteso coinvolgere e consultare nell'avanzamento	Perché così prevedono i ruoli istituzionali. Dato che il rogito decade se il CC non approva il MM, il CC avrà in ogni caso l'ultima parola.



	dei lavori la Commissione edilizia che ha propriamente funzione consultiva.	
5.	Ci trasmetta il Municipio un sunto dei contenuti delle opposizioni presentate dai cittadini alla pubblicazione della Variante Monda Bolette, con un articolato resoconto delle argomentazioni sollevate in fatto e diritto.	Non vi è stata nessuna opposizione, solo osservazioni ai sensi dell'art. 26 cpv. 2 LST, che quindi, ovviamente, non sono articolate in fatto e in diritto.
		Il rapporto di pianificazione (RP) si basa sugli ultimi dati disponibili al momento della trasmissione del MM al CC (vedi capitoli 2 e 13 RP). Non risulta nessun allegato 2 del 2003 alla base delle cifre del RP. Unità insediative utilizzate: Vedi pag. 3-5
	Il MM si basa su dati vecchi di oltre 15 anni, taluni risalgono al 2003 (cfr. Allegato 2 del Rapporto di pianificazione), completamente in controtendenza con i	del Rapporto di pianificazione (RP).
		Potenzialità edificatorie del PR: Vedi pag. 6-7 del Rapporto di pianificazione (RP).
		Incremento previsto nei prossimi 15 anni: Vedi pag. 8 del RP.
6.	dati attuali e gli scenari futuri indicati anche dal Cantone. Ci trasmetta il Municipio i dati attualizzati ed aggiornarti con le fonti più recenti. In particolare, ma non solo, numero e percentuale delle zone edificabili residenziali esistenti edificate negli ultimi 10 anni, numero e percentuale delle zone edificabili residenziali esistenti edificate attualmente ancora non edificate, numero delle odierne unità insediative utilizzate, le attuali potenzialità edificatorie del PR, l'incremento del numero di abitanti, società, dipendenti previsto previsto nei prossimi 15 anni.	I dati riportati sono gli ultimi disponibili al momento della consegna del MM al CC. Ora trascorso 1 anno dalla consegna del MM, il sottodimensionamento delle riserve di PR indicato a pag. 8 RP può solo essere rimasto tale o essere aumentato. Visto che il dimensionamento combinato tra abitanti e posti di lavoro del PR di Agno è del 71% (media tra 86.7% e 54.9%), e quindi molto al disotto del margine di manovra concesso dalla scheda R6 del PD (che sarebbe del 120%, e cioè con tolleranza di 20% di riserve in più rispetto al fabbisogno effettivo), anche la prospettata previsione di riduzione della crescita della popolazione non potrebbe in nessun caso portare ad un risultato di sovradimensionamento del PR di Agno. Infine, i dati riportati dal RP sono esattamente quelli richiesti dalla scheda R6 del PD, sebbene questa non sia nemmeno ancora in vigore. Di nuovo, il Municipio ha quindi anticipato i tempi rispetto alle richieste di legge.



		Non si ritiene di conseguenza né utile né necessario, ai fini delle decisioni che il CC deve prendere, entrare in ulteriori approfondimenti di queste cifre.		
7.	Con particolare riferimento alla destinazione della zona oggetto della VMB, considerando anche la decrescita della popolazione e l'aumento dello sfitto, vi sono fondati dubbi a che l'estensione ed ampliamento della zona residenziale non risponda ad una prevedibile necessità di nuove residenze, oltre a quelle frattanto edificate o ancora edificabili, entro i prossimi 15 anni. Si chiede al Municipio di indicarci, a dati aggiornati, se e per quale analisi le zone edificabili residenziali di Agno non siano già sufficientemente dimensionate per soddisfare il presunto fabbisogno per lo sviluppo del Comune nei prossimi 15 anni, tali da necessitare un ulteriore e massiccio ampliamento con la VMB.	Vedi risposta al punto precedente.		
8.	Come giustifica il Municipio la VMB a fronte dell'obbligo legale di ridurre le zone edificabili sovradimensionate (LPT 15).	Vedi risposta a domanda 6. Ad Agno non vi è sovradimensionamento delle zone edificabili (vedi pag. 126 RP).		
9.	Se non ritiene che questo massiccio sviluppo residenziale sia già oltremodo superiore alla contenibilità attuale del PR quanto ad edificabilità, il Municipio esclude che attuali sedimi edificabili vengano in futuro dezonati/azzonati in ragione di un'eventuale eccessiva superficie edificabile a cui la VMB partecipa.	Lo sviluppo della contenibilità residenziale indotto da VMB è tutt'altro che massiccio, per rapporto a quanto previsto dal PR in vigore (+142 unità, vedi pag. 125 RP). Il PR non è sovradimensionato, nemmeno dopo approvazione della VMB (vedi risposte precedenti). Pertanto, non si vede come si possa essere costretti a dezonare zone edificabili.		
10.	Quali e quanti sono i costi inerenti le opere infrastrutturali come strade, impiantistica e servizi che il Comune dovrà predisporre con la realizzazione della sola Variante PR Monda-Bolette.	Vedi pag. 127-133 RP.		
11.	Quale sarà il costo calcolato/previsto sulle/delle infrastrutture pubbliche per l'aumento popolazione della sola Monda- Bolette e come si ripercuote sui bilanci del	Con la variante di PR vi è un aumento molto modesto delle unità insediative residenziali (vedi pag. 125 RP). L'incidenza sulle infrastrutture pubbliche è quindi inferiore a dimensioni		



	Comune.	realisticamente quantificabili.
12.	li Municipio ha effettuato il calcolo della sostenibilità finanziaria riguardo costi per il Comune e quali sono i risultati? Se sì, ci trasmetta lo studio di sostenibilità della VMB. Quando questo non fosse stato allestito, ci indichi il motivo.	Rispetto al PR in vigore, la modifica di PR porta ad una migliore gestione del territorio, con più gettito fiscale e parco gratuito a disposizione di tutti i cittadini. Dunque la sostenibilità finanziaria non può che essere positiva. Detto in altri termini, mantenere il PR in vigore non può che avere un impatto più negativo. Occorre sempre mettere in relazione la nuova variante con il PR in vigore, non la nuova variante senza confronto, come se non approvarla significasse che non succede nulla e che non vi siano costi. Succede invece che sorgeranno palazzine disordinate, senza parco e superfici commerciali e di servizio che non servono alla popolazione di Agno.
13.	Quanto costa la realizzazione nonché la manutenzione su 15 anni del previsto parco in prossimità Monda-Bolette e chi se ne farà carico, e meglio è stato stimato il costo per la manutenzione di tale area verde a carico del Comune.	Per la realizzazione si veda pag. 128 RP. Essendo che il parco sarà di proprietà pubblica, la manutenzione sarà a carico del Comune. Per la manutenzione, dipende dal carattere che si intende dare al parco. In ogni caso, con la cessione gratuita del sedime al Comune, il costo di manutenzione avrà incidenza bassissima sull'intera operazione.
14.	Indichi il Municipio se il MM VMB vincola eventuali sviluppi o progetti riguardo costruzioni o sviluppi comunali, in particolare l'ampliamento della Casa per anziani Cigno Bianco.	Rispetto alla contenibilità in termini di residenti del PR in vigore (vedi pag. 126 RP: 4501+676= 5177 abitanti), i 142 supplementari indotti dalla VMB corrispondono ad un incremento del 2.7%. Questo aumento molto contenuto non influenza in alcun modo la pianificazione degli spazi per le infrastrutture pubbliche.
15.	Il Municipio si è mai chinato sui fabbisogni della casa anziani per un eventuale ampliamento? Perché la questione non è stata affrontata contestualmente a questa variante riservando una zona AP-EP a tale scopo.	Il Municipio ha predisposto che nel comparto D della zona mista, sottoposto anche a PQ3, è ammesso un bonus per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale RSA (art. 43 cpv. 1d, pag. 98 RP).
16.	Avendo scartato tale zona AP/EP, per quale motivo il Municipio non ha almeno inteso considerare ed indicare la destinazione di appartamenti protetti	Il Municipio ha predisposto che almeno il 10% della SUL massima ammessa nel comparto B deve essere destinato ad alloggi a pigione sostenibile (art. 43 cpv. 6, pag. 100 RP).



	collegati alla Casa anziani, intervenendo con le relative misure atte a permettere una collaborazione in tal senso.	
17.	Indichi il Municipio come si collega ed interagisce la VMB con le pianificazioni in essere ed a venire dell'aeroporto (nuovo PSIA), della Riva Lago (avviati gli studi), del nucleo del paese, della Casa Anziani.	Si veda il Masterplan, che risponde compiutamente e diffusamente a tutte queste domande.
18.	Per quale motivo il Municipio non ha inteso inserire la VMB in un Piano d'Azione Comunale o nell'avvio dei lavori per un nuovo Piano Regolatore che avrebbe integrato questa Variante con la pianificazione delle zone summenzionate.	Vedi anche risposta 3. La VMB è inserita a pieno titolo nel Masterplan, che costituisce un PAC a tutti gli effetti, addirittura anticipato rispetto ai termini contenuti nella scheda R6 del PD. Dunque il Municipio ha agito nella massima correttezza e lungimiranza.
19.	Per quale motivo il Municipio non ha inteso valutare, ev. consultando le Commissioni della gestione ed edilizia, altri contenuti rispetto al solo residenziale per i fondi oggetto della Variante Monda Bolette; in particolare perché non è stata fatta una verifica per eventuali contenuti edificabili di natura AP/EP.	Le necessità AP/EP sono già soddisfatte dal PR in viigore.
20.	Per quale motivo il Municipio non ha considerato di realizzare sui fondi in oggetto un un parcheggio sotterraneo (necessario all'entrata del paese per manifestazioni, accessi al nucleo ed ai mezzi pubblici) e/o eventuali altri contenuti d'interesse pubblico; per quale motivo non si è valutato un partenariato pubblico privato (PPP) per la realizzazione di eventuali infrastrutture di interesse pubblico.	Per realizzare un posteggio pubblico sotterraneo occorre dimostrarne la necessità e l'interesse pubblico. Nessuna delle due condizioni è presente a Monda- Bolette. Per istituire un PPP del tipo stadio di Cornaredo, occorre una necessità di infrastruttura pubblica, che qui non è dimostrata.
21.	Per quale motivo il Municipio non ha voluto restare libero nella definizione dei contenuti delle superficie cedute, invece di vincolarsi con un parco che non appare indispensabile e del quale dovrà assumersi i costi.	Perché è stata una chiara manifestazione di larga parte della popolazione che si è espressa nell'ambito della procedura di consultazione, di avere superfici verdi e libere a disposizione cii tutti.
22.	Qual'è, se c'è, la definizione di un piano posteggi privati e pubblici e per quale motivo non sono stati interrati tutti i parcheggi.	I posteggi privati sono regolati dalle norme di PR e dal regolamento cantonale posteggi privati. Quelli pubblici si definiscono in funzione delle necessità.



		Per le necessità del parco le norme prevedono di poter inserire 15 posteggi (RP, pag. 105). Un obbligo totale di posteggi interrati sarebbe stato sproporzionato, anche per la natura del terreno, caratterizzato da livello di falda assai vicino alla superficie del terreno naturale. Tuttavia, per i posteggi valgono norme restrittive, come indicato nella risposta 27.
23.	Come sono rispettati i vincoli dell'attuale PR riferiti alle percentuali di spazio verde.	Per il 93% della superficie oggetto di variante, il PR in vigore non prescrive alcun obbligo di superficie verde. È quindi evidente che il nuovo PR è di gran lunga più esigente e più ecologico in termini di obbligo di superfici verdi.
24.	Per quale motivo non si è inteso rafforzare maggiormente l'assetto normativo delle NAPR con degli adeguamenti per tutelare al meglio l'ordinato ed armonioso inserimento delle costruzioni nel contesto paesaggistico, con scelte progettuali qualificate in gradi di valorizzare la zona (ed in particolare l'entrata ad est nel Comune di Agno).	I nuovi art. 43 e 44, pag. 97-102 RP, sono estremamente dettagliati nel predisporre ordine architettonico ed urbanistico, così come gli allineamenti obbligatori inseriti nel Piano delle zone. Proprio l'entrata est è al centro di queste disposizioni. Non si capisce come si possa affermare che non si sia inteso rafforzare questi principi.
25.	Il rapporto di pianificazione (pag. 100) indica comparto B ha una SUL massima ammissibil	
а	per quali motivi non si è indicato semplicemente e come di consueto l'indice di sfruttamento	Data la complessità generata dal coordinamento tra variante di PR e contratto di cessione del sedime del parco, è più utile esprimere la SUL massima ammessa con un valore assoluto, piuttosto che relativo ad una superficie.
b	quale calcolo o qualche considerazione ha portato a questa possibilità edificatoria	Si è partiti dagli indici ammessi dal PR in vigore calcolati sull'intera superficie edificabile del PR in vigore, li si è ridotti e poi concentrati nella parte che rimarrà edificabile con il nuovo PR.
с	la superficie edificabile di questa zona B è pari a 8'303 mq. È corretto che corrisponde esattamente alla nuova superficie del mappale 1504 RFD Agno dopo cessione degli scorporati (nuovo mapp. 1992 etc)	È corretto.
d	Se corretto, risulta che l'I.S. del comparto B è di 1.44. Considerato che il	Il calcolo è corretto. Occorre tuttavia considerare il meccanismo esposto alla risposta 25b. Si sono ridotti gli indici



	PR attuale permette in questa stessa area un I.S. = 1.0 per la zona CO-SE e un I.S. = 0.8 nella zona R4 (la nuova zona B secondo variante apparteneva a queste due zone secondo PR in vigore, con un I.S. media di 0.9), chiarisca il Municipio (i) su quale interesse pubblico e ponderazione di interessi regge questa considerevole espansione concessione dell'i.s. (ii) se non appare eccessivo in confronto alle possibilità edificatorie attuali (iii) come si pone nel rispetto dei principi di proporzionalità e parità di trattamento, (iv) come si giustifica il consistente ampliamento di sfruttamento con il dimensionamento attuale ed il presunto fabbisogno della zona residenziale	ammessi con il PR in vigore (non sono stati aumentati, come lascerebbe intendere la domanda), compattandoli in un'area minore, ottenendo in cambio la cessione gratuita del sedime del parco. L'interesse pubblico è quindi evidente, non vi è disparità di trattamento ed il risultato in termini di unità insediative è correttamente esposto nel RP, senza portare ad alcun sovradimensionamento. È certamente un modo di pianificare moderno, al passo con i tempi. Il modo vecchio avrebbe previsto di espropriare il parco, per ca. 5 milioni di fr A quel momento gli indici che il PR in vigore concede laddove vi sarà il parco sarebbero stati annullati. In questo caso non sarebbe stato salvaguardato l'interesse pubblico.
e	Se « complessivamente » per l'intero comparto di studio la nuova SUL ammissibile è diminulta, si chiede che il Municipio ci indichi il calcolo esatto delle possibilità edificatorie riferite unicamente ai terreni appartenenti alla società Immobiliare Bolelle SA prima e dopo la VMB, in una tabella che riporti i numeri di mappale, superficie, I.S., SUL max ammissibile;	Complessivamente, come indicato in tabella allegata, le possibilità edificatorie della società Immobiliare Bolelle SA passano da 14'825 m2 SUL a 12'500 m2 SUL. Ciò comporta una riduzione del 15.7%.
f	Nel caso in cui il Municipio dovesse, per i mappali menzionali al punto precedente, mantenere un tale considerevole incremento degli indici con un ben significativo plusvalore, si chiede il Municipio non reputa corretto valutare, definire ed imporre un contributo di plusvalore a norma di legge. Se no, per quale motivo, con riferimento ai mappali summenzionati.	Come esposto nella risposta precedente, vi è un minusvalore. A proposito del tema del plusvalore, si segnala il capitolo ad esso dedicato a pag. 133 del RP.
g	Ritenuto come nel recente passato vi siano state segnalazioni sia alla Sezione degli enti locali che alla Magistratura in ragione di supposti conflitti d'interesse di organi istituzionali con riferimento a	La pianificazione del territorio non può e non deve essere fatta in funzione di chi sia il proprietario dei terreni, bensì in funzione dei principi inseriti nella legge sulla pianificazione del territorio (LPT).



questa Variante, si chiede se (i) il Municipio ha inteso verificare chi sono i beneficiari economici finali della Immobiliare Bolelle SA; (ii) qualora non fosse stato il caso, non ritiene il Municipio che - per di evitare ulteriori speculazioni ed aggiuntive, rinnovate verifiche che potrebbero frenare l'iter decisionale e pianificatorio, nonché per motivi di evidente opportunità e di dovuta chiarezza nei confronti del Consiglio Comunale e di riflesso della popolazione – sia appropriata la verifica summenzionata dandone comunicazione agli organi comunali (Commissioni e Consiglio Comunale) preposti alla serena analisi della Variante in oggetto.

Area Verde. Il Municipio ci indichi dove e come è indicato e definito (NAPR?) che i nessun caso i mappali delle ZM (o altri mappali circostanti) potranno usare il "giardino Bolelle" in sostituzione degli indici di area verde o area di svago al proprio mappale. V specificato nelle norme di PR (che non sarà mai data la possibilità di un contributo sostitutivo per la formazione di aree di svago);

Spazi pubblici o dalla valenza pubblica. Il modello urbanistico presenta 4 spazi pubblici privati con valenza pubblica:

- giardino Bolelle: AP (nuovo mappale 1992 ottenuto dal frazionamento del mappale 1504)
- l'area adesso occupata dal Migrolino
- Un'area della Società Migros TI compresa tra il Do-it e il posteggio
- Una piccola area all'interno del comparto dell'ex albergo la Perla,

Le NAPR hanno una logica ben definita e indicano, in ordine di priorità, ciò che i privati devono fare, pci quel che possono fare, infine, laddove non fosse già chiaro dalle priorità precedenti, ciò che non possono fare.

In riferimento alla domanda, è chiaro che i privati devono allestire un'area verde minima privata (art 37 NAPR, pag. 96 RP, che riprende le % riportate nei singoli art. di zona). In nessun articolo si cita la possibilità che si possa derogare a queste percentuali. Dunque, la specifica indicata nella domanda risulta essere superflua, perché il caso non si può verificare.

La questione degli spazi liberi è trattata a livello generale ed introduttivo a pag. 58 RP.

A livello normativo vincolante si rimanda agli art. 9 cpv. 7 e 43 cpv. 2c in cui definizioni ed obblighi sono precisati in dettaglio.

I PR sono sostanzialmente una legge, di livello comunale, che va rispettata. Non vi è spazio per processi alle intenzioni, perché le leggi non funzionano in questo modo.

27.

26.



	Ponendo l'attenzione sulle ultime tre aree, denominate « spazi privati aperti a pubblico » nel nuovo piano delle zone, v'è il ragionevole dubbio che questa proposta urbanistica sia unicamente un esercizio accademico, che nella pratica troverebbe non poche difficoltà di applicazione. (i) Cosa dovrebbe o potrebbe spingere la Migros a interrare i posteggi e regalare alla città uno spazio verde? Stessa considerazione per l'area del Migrolino. Sulla carta funziona, ma nella realtà potrebbe non realizzarsi mai (il PR indica le possibilità e non rappresenta un progetto). (ii) Si chiedono chiarimenti in merito al Municipio.	I PR, come detto, sono leggi che indicano come devono essere sviluppati i progetti. Non sono progetti essi stessi. È quindi nella natura delle cose che il PR non rappresenti già anche un progetto. Del resto, perché l'ente pubblico dovrebbe progettare su sedime di privati? Per i posteggi, Migros (come chiunque) deve rispettare le condizioni dell'art. 43 cpv. 3, pag. 99 RP, per la parte inserita in zona mista, e art. 23 pag. 93 RP, per la parte inserita in zona cO-SE 1, oggetto del PQ1.	
28.	Ci indichi il Municipio per quale motivo la ZM-B ha solo 20 % di area verde imposta dall'art. 37, a fronte del 30% o 40% delle altre zone ZM (A-C-D-E);	Perché i proprietari della ZM-B sono d'accordo di cedere gratuitamente alla collettività 5'700 m2 di terreno per creare un parco pubblico e contemporaneamente di ridurre le proprie possibilità edificatorie per rapporto al PR in vigore.	
29.	La VIMB prevede degli spazi liberi con esclusione delle costruzioni, nella legenda c'è scritto che da queste aree (campitura diagonale azzurra) si può computare la SUL; si chiede al Municipio se conferma che non potranno essere computate né l'area verde né l'occupazione usando queste superfici.	Secondo le definizioni usuali dei PR ticinesi, se gli indici sono conteggiabili, allora si intende sia quello di sfruttamento che di occupazione. Nello specifico, sono conteggiabili anche le aree verdi (art. 43 cpv. 2c, pag. 98 RP). Diversamente, vi sarebbe disparità di trattamento con chi non ha spazi liberi vincolanti i propri terreni.	
30.	Quali sono e come si declinano i collegamenti di mobilità lenta, in particolare il transito su piste ciclabili in sicurezza per l'attraversamento nord/sud - sud/nord.	Dal profilo dei percorsi, i collegamenti sono esposti nel piano del traffico (e pure nel piano delle zone). Dal profilo normativo, è stato riscritto l'intero art. 52, pag. 103 RP. Al tema è anche dedicato un capitolo specifico (cap. 7.3, pag. 69-70 RP).	
31.	Zona alberghiera. Il nostro Comune è a beneficio di una situazione turisticamente interessante, ad oggi tuttavia pressoché integralmente assorbita dai campeggi. Con riferimento alla zona ex la Perla qual'è la posizione del Municipio in merito allo sviluppo di strutture alberghiere sul nostro territorio.	L'insediamento di infrastrutture alberghier è possibile in tutte le zone oggetto della VMB. Si tratta di un'attività di produzione	



Centrale di teleriscadamento. Con riferimento alla tematica ambientale, nella Variante in oggetto sono previste per il comprensorio del comparto una/delle centrale/i. In caso negativo, per quale motivo non sono state previste. Il Municipio può rivedere la progettualità considerandole.

L'argomento energetico è materia di diritto cantonale. Ogni nuovo edificio è obbligato ad una massima efficienza energetica. Laddove vi è margine comunale, questo è stato ampiamente utilizzato (cap. 6.4., pag. 63-64 RP e art. 19, pag. 90-91 RP). In un comparto dove gli edifici sono sostanzialmente ancora da realizzare, imporre un teleriscaldamento collettivo non dà nessuna garanzia di raggiungere maggiore efficienza energetica, rispetto agli obblighi di legge. È infatti di solito proposto su base volontaria, laddove vi è già una sostanza largamente edificata, difficilmente sanabile individualmente. Per questa ragione, si ritiene che non sia opportuno prevedere obblighi di centrali di teleriscaldamento collettive nel comparto VMB, Centrali private, segnatamente nell'ambito di PQ, potranno certamente essere realizzate.

Il PR in vigore non prevede solo la possibilità di insediare aree commerciali in contrasto con il PD (GGT). Dunque, in caso di bocciatura della variante, potrebbero subito essere realizzati edifici con le seguenti destinazioni (testo "italico" ripreso dalle NAPR in vigore):

Scaduta la zona di Pianificazione e nell'impossibilità di costruire secondo il PR attuale, il quale prevede aree commerciali in contrasto con il PD (GGT), quale sarebbe il destino del comparto oggetto di studio nel caso di una bocciatura della variante;

ZONA COMMERCIALE-SERVIZI (CO-SEA) DI PERTINENZA AEROPORTUALE.

In questa zona possono essere previsti insediamenti di pertinenza aeroportuale. Sono ammesse attività legate al settore commerciale e servizi, nonché strutture alberghiere di supporto dell'aeroporto.

Dunque può essere realizzato attività commerciali non GGT e qualsiasi edificazione contenente servizi, che ricordiamo significa attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera.

ZONA COMMERCIALE-SERVIZI (CO-SE) In questa zona sono ammesse attività legate al settore commerciale e servizi in generale ed uffici, laboratori, commerci,

33.

32.



negozi, esercizi pubblici ed alberghi in particolare.

Di nuovo dunque, salvo la residenza, può essere insediato praticamente di tutto.

Questi nuovi edifici non sarebbero però in nessun modo vincolati alle rigide norme nuove, bocciate anch'esse. Quindi niente allineamenti, qualità dei materiali, Piani di quartiere, aree private aperte al pubblico, posteggi integrati negli edifici, parco pubblico (né gratuito né pagato), percorsi pedonali continui, ecc.

E quel che è peggio, le destinazioni permesse dal PR in vigore generano un traffico indotto molto maggiore di quello che genereranno le destinazioni del nuovo PR VMB, come ben dimostrato al cap. 13, pag. 120-123 RP (si veda in particolare la conclusione a pag. 123).

Quindi, dal profilo della qualità dell'insediamento, delle destinazioni d'uso e del traffico indotto, bocciare la VMB sarebbe decisamente controproducente.

La nozione di zona di riserva del diritto ticinese non può essere utilizzata nel senso inteso dalla domanda.

Decretare una zona senza destinazione specifica è sostanzialmente un'operazione soggetta a variante di PR ed equivale ad un dezonamento.

La VMB è dimostrata essere compatibile con il PSIA attuale e futuro (cap. 4.6. pag. 40 e cap. 12.2.2 pag. 110-115 RP) e con la circonvallazione, qualsiasi variante sia scelta, tra quelle ancora possibili (cap. 3.3.5 pag. 13 RP). Il PAC è già stato allestito, denominato Masterplan, contenente tutte le indicazioni per il conseguimento di una pianificazione omogenea tra VMB, comparto a lago e tutte le altre zone del Comune. Non vi è quindi nessun motivo né di opportunità, né di diritto, per rimandare l'adozione della VMB dopo la revisione totale del PR. Questa interverrebbe infatti certamente dopo che gran parte del comparto VMB sarebbe già stato edificato nel senso indicato alla risposta 33, senza

Il Municipio ha verificato, e con quale esito, se é legalmente e tecnicamente possibile prevedere il differimento della pianificazione comunale attraverso l'istituzione di una zona senza destinazione specifica (ev. nella sua accezione di zona di riserva), dal carattere transitorio; se sì, il Municipio sarebbe disposto a prevederla in attesa che si concretizzino e crescano in giudicato le pianificazioni d'ordine superiore quali la pianificazione aeroportuale (PSIA), la Circonvallazione consolidata, la definizione della zona Lago, nonché la definizione del Piano di Azione Comunale ed eventualmente la revisione del PR alfine di avere una pianificazione aggiornata ed omogenea del proprio territorio.

Quando non fosse disposto, indichi i motivi di interesse pubblico a sostengo della propria diversa intenzione;

34.



		più alcuna possibilità di ricupero.
35.	Se vi sono pareri legali forniti in merito al Municipio, chiediamo di poterne avere, se non copia, un sunto, con indicate le opzioni aperte al Comune di Agno per rispettare il divieto dei GGT in caso di non approvazione della VMB.	Vedi risposta al punto 1.

Con i migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Thierry Morotti

Il Sindaco

N

II Segretario

Flavio Plattini



Allegato 1

Possibilità edificatorie della società Immobiliare Bolelle SA

PR in vigore						PR nu	ovo	
Mappale	Zona	Superficie edificabile SEN (m2)	Indice	SUL max (m2)	Mappale	Zona	Superficie edificabile SEN (m2)	SUL man
1504	Zona commerciale- servizi CO-SE	10'292	1.0	10'292	1504	Zona mista Moncia Bolette – comparto B	8'393	12'500
1504	Zona residenziale R4	4'239	0.8	3'391				
741	Zona commerciale- servizi CO-SE	1'142	1.0	1'142		·	×	·
	TOTALI con PR In vigore	15'673		14'825		TOTALI con PR nuovo	8'393	12'500

	PR nu	ovo	
Mappale	Zona	Superficie edificabile SEN (m2)	SUL max (m2)
1504	Zona mista Moncia Bolette – comparto B	8'393	12'500

TOTALI con PR	8'393	12'500