



Messaggio municipale

No. 49

Risoluzione municipale n. 1160/2005

Collina d'Oro, 15 novembre 2005

Concernente l'approvazione della variante di Piano regolatore del comparto ex Sanatorio nella Sezione 1, Agra.

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente messaggio ci pregiamo sottoporvi la richiesta d'approvazione della variante di Piano regolatore comunale (PR) che riguarda il comparto dell'ex Sanatorio, ubicato nella sezione 1 ad Agra.

Introduzione

Il Piano regolatore comunale (PR) del 1975 dell'allora Comune di Agra aveva assegnato i fondi che costituiscono l'area dell'ex Sanatorio, alla zona edificabile per attrezzature di carattere collettivo, con un'edificazione ammessa a 32'000 m² di superficie utile lorda (SUL) e l'obbligo di realizzare un piano particolareggiato (PP).

In seguito, nel 1995 il Consiglio Comunale adatta la revisione di PR proposta dal Municipio, la quale prevedeva, tra l'altro, la modifica delle prescrizioni che regolavano l'uso delle superfici che costituiscono questo comparto. In particolare, fu ridotta drasticamente da 32'000 m² a 16'000 m² la SUL ammessa, in una zona definita "zona edificabile speciale per attrezzature a carattere collettivo" e soggetta a Piano di quartiere (PQ).

Nel 1997 il Municipio di Agra chiedeva al Consiglio di Stato (CdS) di sospendere la decisione di approvazione delle prescrizioni di zona relative all'ex Sanatorio; richiamate dall'art. 22 delle norme di attuazione di piano regolatore (NAPR), poiché le premesse che avevano portato alla soluzione di cui sopra, si erano nel frattempo modificate. Di conseguenza si ritenne opportuno evitare l'approvazione di un documento per il quale, a corto termine, si sarebbe richiesta comunque una modifica.

Il CdS accettava la richiesta di sospensione, concedendo un anno di tempo al Municipio per la presentazione della proposta di variante sostitutiva.

L'iter si concludeva nel 1999 con l'approvazione di questa variante, dopo l'evasione di 12 ricorsi inoltrati in occasione della fase di pubblicazione del nuovo documento pianificatorio e considerato, che nel frattempo era scaduto l'anno di tempo concesso, il CdS decise di ristabilire in disciplina di zona così come definita dall'art. 22 delle NAPR 95 (16'000 m² di SUL ammessa, altezza dell'edificio principale non superiore ai 550 metri sopra il livello del mare ed obbligo di allestire il PQ in sostituzione del precedente Piano particolareggiato).

E' importante evidenziare che tutte le operazioni immobiliari private intraprese negli ultimi 25 anni nell'area dell'ex Sanatorio (casa di cura, centro per anziani o per altri incontri e seminari, per citare unicamente quelle che sono state oggetto di studi di fattibilità approfonditi) sono tutte naufragate a seguito dell'eccessiva restrizione dell'uso del suolo, determinato dall'obbligo di edificare delle costruzioni a quasi esclusivo carattere collettivo.

Il Municipio dal canto suo, non ha mai manifestato l'intenzione di acquisire questa enorme proprietà, vuoi per l'eccessivo onere finanziario per l'acquisto e la ristrutturazione o ricostruzione degli edifici, vuoi perché era impensabile che una simile struttura potesse trovare un'utilizzazione di carattere pubblico confacente alle reali necessità del Comune. La medesima considerazione può essere ripresa anche per il Comune di Collina d'Oro.

Nel corso degli anni l'intera proprietà si è sempre di più degradata a tal punto che, l'edificio principale si è trasformato in una sorta di rovina che la proprietaria (Fondazione Centro Agra), vista la pericolosità del sito, ha sempre faticato ad isolare per evitare l'intrusione di persone estranee. Anche le aree circostanti hanno subito lo stesso degrado.

Questa situazione durante gli anni ha provocato le continue lamentele da parte della popolazione, davanti alle quali il Municipio, nel limite delle sue possibilità ha potuto solamente intervenire verso la Fondazione, per richiedere l'adozione di questi provvedimenti atti a garantire una sicurezza minima agli utenti e l'agibilità della rete sentieristica esistente.

A seguito di tutto ciò e nell'ottica di trovare finalmente una sistemazione definitiva di un'area che costituisce una porzione importante del territorio di Agra, l'allora Municipio, sentito anche il parere della Sezione della pianificazione urbanistica, nel dicembre 2002, confermava alla Fondazione ed alla direzione generale dell'istituto bancario detentore del pegno immobiliare che gravava sull'intera proprietà, la propria volontà ad iniziare un nuovo studio di variante pianificatoria.

Nuovo studio pianificatorio

Quasi in concomitanza con la conclusione del processo aggregativo che ha portato alla costituzione del nuovo Comune di Collina d'Oro, la proprietà è stata venduta all'imprenditore Sergio Tarchini, il quale intende realizzare un progetto di riqualifica del comparto dell'ex Sanatorio nel rispetto della normativa proposta con l'adozione della variante in oggetto.

Il Municipio si è quindi attivato per rilanciare la pianificazione di quest'area importante, mantenendo in parte gli obiettivi e gli indirizzi pianificatori stabiliti dall'allora Municipio di Agra.

Tralasciando di riportare nel dettaglio le caratteristiche della proposta pianificatoria, che si evince dal documento accluso, redatto dal pianificatore arch. Matteo Huber, si richiamano qui di seguito alcuni requisiti e parametri contenuti nella variante proposta:

- SUL massima di 16'000 m² (conferma della quantità edificatoria consolidata con la norma in vigore);
- obbligo di destinare il 25% della SUL (4'000 m²) a strutture di carattere collettivo, da realizzare con la prima edificazione;
- definizione della quota massima del colmo dell'edificio principale (al quale sarà restituito l'aspetto originale) e dell'altezza di eventuali nuovi stabili;
- limitazione al 30% delle unità abitative da destinare a residenza secondaria;
- obbligo di realizzare i posteggi per i residenti in strutture sotterranee; i posteggi esterni sono ammessi unicamente per i visitatori, i fruitori delle strutture a carattere collettivo e per gli addetti al complesso. Il numero dei posteggi per la parte non residenziale dovrà rispettare i disposti del Regolamento cantonale posteggi privati (Rpp) che entrerà in vigore il 1. gennaio 2006;
- riduzione al minimo necessario dei percorsi veicolari all'interno del comparto, che sarà accessibile unicamente dalla strada cantonale Agra – Barbengo. Il collegamento con il nucleo di Agra è previsto tramite un percorso pedonale;
- obbligo di realizzare una rete di percorsi pedonali aperti al pubblico e di ripristino della rete sentieristica principale esistente;
- obbligo di ristrutturazione conservativa del rustico esistente nel comparto oggetto della variante;
- obbligo, per il proprietario di assumersi i costi di esproprio e di realizzazione degli interventi descritti nella tabella (allegato 1), nonché delle infrastrutture (canalizzazione ed allacciamento alla rete di distribuzione principale dell'acqua potabile). Una conferma in tal senso è già stata trasmessa dal proprietario al Municipio;
- la zona è soggetta a Piano di quartiere (PQ).

Conclusione

Questa variante è il risultato dell'affinamento di quella inviata al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare, conclusosi nell'aprile di quest'anno, e tiene conto anche delle osservazioni formulate dalla popolazione, dalle commissioni comunali preposte e dalla Sezione dello sviluppo territoriale.

Il Municipio conferma la propria posizione in ordine a questo documento pianificatorio che permetterà di assicurare e dare finalmente una destinazione urbanistica qualitativa al comparto che costituisce l'ex area del Sanatorio.

Il piano di quartiere (PQ) favorirà la promozione urbanistica e conferirà una particolare qualità a quest'area. Infatti, i requisiti qualitativi imposti dal PR per questo comparto, permetteranno l'inserimento ottimale delle future costruzioni sul terreno, al riordino di quelle esistenti, al rapporto fra spazio edificato e spazio libero, a quello fra destinazione abitativa, collettiva e di svago ecc.

L'adozione di questa variante porterà anche un evidente beneficio alla popolazione del nostro Comune che potrà usufruire delle future strutture a carattere collettivo e delle parti del territorio accessibili al pubblico.

Questo nuovo riassetto urbanistico riqualificherà questo territorio e siamo certi che potrà favorire anche una ricaduta economica per il nostro Comune.

Il Municipio conta su di un segnale positivo da parte di codesto consesso, per cui vi invita a voler

risolvere:

1. È approvata la variante del Piano regolatore del comparto ex Sanatorio, nella Sezione 1, Agra, che comprende i seguenti documenti:
 - rapporto di pianificazione (ottobre 2005);
 - nuovi art. 22, 28a e 37 delle NAPR;
 - piano di finanziamento e delle priorità;
 - piano delle zone n° 6926.1.1 (scala 1:2000).
2. È ordinata la pubblicazione degli atti, a norma di legge, per un periodo di 30 giorni.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli

Il Segretario
Sandro Gandri

Allegati: Rapporto del pianificatore
Norme d'attuazione
Tabella espropriazione e finanziamento
Planimetria situazione attuale
Planimetria situazione futura