

3973

TERRITORIO

MESSAGGIO

Concernente i ricorsi di seconda istanza contro la pubblica utilità del Piano Regolatore di Neggio

dell'11 agosto 1992

Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,

vi presentiamo le osservazioni del Consiglio di Stato relative ai ricorsi di seconda istanza interposti contro l'approvazione del Piano Regolatore di Neggio, approvate dal CdS in data 8 gennaio 1992 (ris. no. 83).

Il Piano Regolatore è stato pubblicato dal 30 gennaio 1989 al 6 marzo 1990, secondo quanto previsto dalla Legge edilizia.

In virtù degli articoli 37 e 38 della Legge Cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 - entrata in vigore il 13 novembre 1990 - l'approvazione di un PR compete al Consiglio di Stato la cui decisione, sotto il profilo della pubblica utilità, può essere censurata presso il Tribunale della pianificazione del territorio che decide quale ultima istanza.

Giusta gli articoli 102 e 104 cpv.2 della stessa legge, il Gran Consiglio rimane autorità di ricorso di seconda istanza fino all'entrata in vigore delle norme di legge sull'istituzione e sul funzionamento del Tribunale della pianificazione del territorio ed i ricorsi pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge medesima devono essere istruiti e decisi in base al diritto previgente, ossia la Legge edilizia.

Ora, la legge concernente l'istituzione del Tribunale della pianificazione del territorio, del 18 maggio 1992, ha fissato l'inizio dell'attività del predetto tribunale per il 1. ottobre 1992. Sino a tale data tutti i ricorsi dovranno essere indirizzati al Gran Consiglio, il quale potrà demandarli al TPT in virtù di una norma transitoria.

I ricorsi presentati dopo il primo ottobre dovranno essere indirizzati al Tribunale cantonale della pianificazione del territorio.

Nel caso in esame il Consiglio di Stato con risoluzione no. 83 dell'8 gennaio 1992 ha approvato il PR di Neggio.

Contro questa decisione i ricorrenti di prima istanza sotto elencati si appellano al Gran Consiglio:

1. **Bonetti-Soldati Matilde**, rappresentata dallo Studio legale e notarile Avv. Emanuela Agustoni, Via Zurigo 5, 6900 LUGANO;
2. **Soldati Miriam, Cecilia, Carmen, Anna, Rosanna e Ramelli Cornelia**, rappresentate dagli avvocati Franco Ramelli e Marco Broggin, Via Lavizzari 2, 6600 LOCARNO.

Ciò premesso, nel merito di questi ricorsi, si osserva quanto segue.

1. **Bonetti-Soldati Matilde, f.m.n. 308.**  
(Ricorso Ia istanza n. 2 a pag. 41-43 della risoluzione del CdS dell'8 gennaio 1992)
- 

La ricorrente insorge contro la pubblica utilità ed il tracciato del PR per quanto attiene alla particella n. 308 di sua proprietà. Essa ritiene che il nuovo azzonamento del fondo n. 308 determini una gravosa restrizione del suo diritto di proprietà. Essa considera inoltre che questa restrizione costituisca una fattispecie di arbitraria disparità di trattamento.

La ricorrente chiede che il fondo n. 308, ad eccezione della parte inclusa in "zona di espansione del nucleo", venga inserito nella zona residenziale RE.

La ricorrente riprende essenzialmente le stesse motivazioni già avanzate nel ricorso di prima istanza contro il PR, che riassumiamo qui di seguito.

- a) La ricorrente, contestando l'attribuzione del suo fondo alla zona residenziale speciale (RS), rimette in discussione tutto il concetto pianificatorio adottato dal Comune. In particolare:
- ritiene che l'inserimento del suo fondo nella zona RS, anziché garantire un uso parsimonioso del suolo e la valorizzazione degli elementi di pregio del paesaggio, porta ad un' "aritmia morfologica" del territorio;
  - non ritiene giustificato il diverso azzonamento del proprio fondo rispetto a quello dei terreni situati a valle della strada cantonale che confina con il fondo stesso, i quali sono stati inseriti in zona di espansione del nucleo (EN).
- b) Ritiene che la relazione tecnica sia carente in quanto non fornisce la giustificazione delle scelte pianificatorie, di conseguenza essa non permette di valutare la legittimità delle disparità di trattamento che ne derivano. In particolare ritiene particolarmente gravose sul suo diritto di proprietà:
- la strutturazione a fasce - di cui una edificabile e le altre due libere dall'edificazione ("aree libere di rispetto") - della zona residenziale speciale (RS);
  - la larghezza di 14 metri della fascia in cui deve concentrarsi l'edificazione, nella zona RS;

- le condizioni di edificazione dell'area RS, definite dall'articolo 48 NAPR, in particolare l'obbligo di allestire un "piano di quartiere" ai sensi dell'art. 56 LALPT (Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio).

Nel merito delle contestazioni ricorsuali il CdS ribadisce integralmente le motivazioni esposte nella decisione di prima istanza, completandole con le seguenti ulteriori osservazioni.

### Considerazioni generali

#### **Situazione pianificatoria in vigore e situazione precedente, del fondo della ricorrente**

Come già nel ricorso di prima istanza, anche nel ricorso in esame sussiste una confusione in merito alla situazione pianificatoria in vigore prima dell'approvazione del Piano regolatore ai sensi della LALPT. Pertanto si ritiene necessaria un'ulteriore puntualizzazione.

Prima dell'entrata in vigore dell'attuale PR, la situazione pianificatoria del Comune di Neggio era sancita dal "Piano della zona edificabile ai sensi del DEPT" (Decreto esecutivo sull'ordinamento provvisorio in materia di pianificazione del territorio, del 29 gennaio 1980), detto in seguito Piano-DEPT. Nei piani-DEPT, in genere, non venivano definite varie zone di utilizzazione - come nei PR secondo LE o secondo LALPT -, ma unicamente il "perimetro della zona edificabile".

Dal Piano-DEPT del Comune di Neggio appare che la particella n. 308 della ricorrente era solo parzialmente inserita nel perimetro della zona edificabile, contrariamente a quanto afferma la ricorrente nel ricorso in questione. Infatti, essa pretende erroneamente che, secondo il piano-DEPT, il proprio fondo fosse inserito in tre zone distinte: nucleo di vecchia formazione, zona residenziale estensiva (R2a) e zona residua.

#### **Considerazioni generali in merito al principio della parità di trattamento in materia pianificatoria**

In merito alla valenza del principio della parità di trattamento in materia pianificatoria riprendiamo qui un estratto delle considerazioni d'ordine generale formulate nell'introduzione della risoluzione di approvazione del PR di Neggio del 8 gennaio 1992 (pp. 7 e 8).

*"La divisione del territorio in zone nonché tutte le altre misure ad esse connesse, è di pubblica utilità se soddisfa i principi generali della pianificazione (ZBL 1965, pagina 479).*

*L'autorità preposta allo studio e all'allestimento di un piano regolatore dispone di un ampio potere di*

apprezzamento nella scelta del tracciato e dell'ubicazione delle zone previste dalla disciplina edilizia stessa.

Il piano regolatore si prefigge tra l'altro lo scopo di provvedere all'organizzazione razionale del territorio e di assicurare, nei suoi molteplici aspetti, lo sviluppo di un comune per un periodo di almeno 10 anni.

Nella scelta delle zone l'autorità comunale deve tener conto, in linea generale, della situazione topografica, dei confini politici e dell'edificazione già esistente, ritenuto comunque che eventuali costruzioni casuali e isolate o sviluppi edilizi irrazionali non devono condizionare la sua scelta.

Nello spirito di queste considerazioni la LALPT conferisce al Comune ticinese il potere di dividere il suo territorio in zone, commisurando le sue scelte alle previsioni di sviluppo per i successivi 10-15 anni e tenendo presenti le esigenze espresse dal PD, nonché quelle connesse alla tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altri requisiti di pubblico interesse nell'ambito delle costruzioni da un lato, e la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in genere, dall'altro.

E' pertanto pacifico che a dipendenza di tutti questi fattori la pianificazione del territorio implica necessariamente delle discriminazioni.

In questo campo quindi può essere attribuita al principio della parità di trattamento solo una portata limitata (RU 99 Ia 715).

Un piano, suddividendo il territorio comunale in zone, per sua stessa natura dà origine a discriminazioni tra le diverse proprietà. In determinate circostanze fondi contigui che manifestano dal punto di vista funzionale un identico interesse per i rispettivi proprietari possono anche essere gravati con restrizioni sostanzialmente diverse.

In questo ambito, affinché non leda il principio della parità di trattamento, la discriminazione determinata dalla scelta pianificatoria deve essere oggettivamente sostenibile.

In sostanza, in materia pianificatoria, il principio della parità di trattamento si confonde con il divieto d'arbitrio (RU 99 Ia 715, ZBL 1971 pagina 346)."

### Considerazioni particolari

ad a) Il Comune di Neggio - come ampiamente spiegato nel Compendio alla relazione di PR, citata a p. 43 della risoluzione del CdS del gennaio 1992 - ha deciso di istituire la zona residenziale speciale (RS) al fine di garantire un uso parsimonioso del territorio e di proteggere i notevoli valori paesaggistici delle aree circostanti il nucleo.

Questa scelta pianificatoria è stata condivisa dal CdS in quanto contribuisce al perseguimento dei principali

obbiettivi della pianificazione del territorio sanciti dalla LPT, dalla LALPT e dal Piano Direttore: l'uso parsimonioso del suolo e la densificazione del territorio edificabile.

Nel caso specifico della zona RS, gli strumenti destinati a questi scopi sono: il vincolo di ubicazione delle costruzioni in fasce edificabili (sulle quali vengono concentrate le possibilità edificatorie di tutta l'area computabile al fine del calcolo degli indici) e l'obbligatorietà di elaborare una progettazione globale attraverso un piano di quartiere (secondo art. 56 LALPT).

La ricorrente, senza peraltro motivare le proprie asserzioni, sostiene che la scelta pianificatoria del Comune non sia idonea al perseguimento dell'obiettivo di usare il suolo in modo parsimonioso. Ora non si vede come questo obiettivo possa venir raggiunto se non attraverso la concentrazione dell'edificazione, ciò che è stato fatto attraverso l'istituzione delle fasce edificabili.

La ricorrente contesta pure l'opportunità della zona RS ai fini di una valorizzazione degli elementi di pregio del paesaggio.

La zona residenziale speciale (RS), in cui si trova inserito il fondo della ricorrente, costituisce pure una fascia di rispetto - dal profilo paesaggistico - del nucleo tradizionale di Neggio.

Il valore di questo nucleo è accertato anche dalla sua inclusione, nell'ambito dell'**Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)**, nella categoria degli insediamenti di importanza regionale. Uno dei principi metodologici alla base di questo inventario è il riconoscimento - per la definizione del valore paesaggistico di un insediamento - dell'importanza del rapporto spaziale che intercorre tra i nuclei e le loro vicinanze. La conseguenza di questo principio è quella che la protezione di un nucleo ha quale indispensabile corollario anche quella dell'ambiente circostante lo stesso. Pertanto si ritiene importante - per valorizzare l'impatto paesaggistico dei nuclei - la protezione delle aree ancora inedificate situate ai loro margini.

Nel caso specifico di Neggio l'inventario apprezza "le strutture spaziali del nucleo ed il contesto naturale integro e di notevole attrattiva paesaggistica in cui esso si situa, ad eccezione del pendio a nord-ovest del nucleo recentemente edificato" (l'area inserita in zona RE).

Nell'inventario ISOS, l'area RS in cui si trova il fondo della ricorrente è classificata nella categoria "intorni dell'insediamento". Quest'area viene descritta e qualificata nel modo seguente: "Area di vaste dimensioni estesa a nord della via di penetrazione del nucleo e attraversata ad est dal corso di un torrente che separa i due parchi di cui uno circostante villa

Soldati. L'area ineditata, ricca di vegetazione e caratterizzante l'accesso all'insediamento, assume notevole importanza per la salvaguardia e la fruizione del nucleo storico." Quest'area ha un significato per l'insediamento di Neggio giudicato "particolare".

Per quanto riguarda lo scopo della conservazione l'inventario fornisce le seguenti informazioni: " - Conservazione delle caratteristiche specifiche quale area coltiva o libera. - Conservazione della vegetazione e delle vecchie costruzioni che sono parte integrante dell'insediamento. - Eliminazione degli elementi alteranti".

Le indicazioni generali per la conservazione sono: " - zona ineditabile, - prescrizioni dettagliate per costruzioni ad ubicazione vincolata, - prescrizioni particolari per la trasformazione di vecchie costruzioni".

Viste le considerazioni sopra esposte, la scelta del Comune di Neggio di istituire la zona RS appare opportuna ed idonea agli scopi prefissati. Questa zona, è stata istituita a nord-est e a sud-est del nucleo, in due aree ampiamente ineditate ma edificabili (solo in parte, per quanto riguarda il fondo della ricorrente) già nel piano-DEPT, e caratterizzate da una tipologia spaziale ed architettonica del tipo "villa circondata da un parco" che il piano ha ritenuto opportuno rispettare.

Per quanto riguarda il concetto pianificatorio globale di tutto il comprensorio situato nelle vicinanze del nucleo, si osserva che esso scaturisce da un principio di fasce territoriali concentriche.

Per il nucleo - il cui valore architettonico e paesaggistico è riconosciuto - il PR ha previsto una pianificazione particolareggiata (in fase di studio) al fine di arrivare ad una definizione degli interventi ammessi, basata su una profonda conoscenza dei valori da proteggere e da promuovere.

Nell'area immediatamente adiacente al nucleo - ancora ampiamente ineditata - segue una zona di espansione del nucleo (EN) che continua e completa la struttura e la tipologia del nucleo. Anche per quest'area il PR prevede l'allestimento di un piano particolareggiato (in fase di studio). La zona EN, situata a valle della strada cantonale di accesso al nucleo, ha anche il carattere di un' "area di ricucitura" che completa il tessuto preesistente in cui si trovano varie infrastrutture pubbliche (casa comunale ed asilo infantile).

Le prescrizioni edilizie per la zona EN, - in fase di elaborazione nell'ambito del PP - saranno analoghe a quelle che vengono comunemente definite per i nuclei

tradizionali. Esse avranno un carattere più restrittivo di quelle relative alla zona RS o alla zona RE. Esse prevederanno: l'ubicazione vincolata degli edifici al fine di definire gli spazi pubblici ed i percorsi all'interno, i volumi, il tipo di copertura, una gamma materiali e indicheranno dei tipi edilizi di riferimento.

All'esterno di queste due prime corone (NV e EN) troviamo la zona residenziale speciale (RS). In quest'area le norme di PR prevedono l'ubicazione vincolata degli edifici nella fascia indicata sul piano, per i motivi di cui si è già detto precedentemente.

In merito a queste fasce, contestate dalla ricorrente, si osserva che esse sono state definite in seguito ad uno studio approfondito. Il pianificatore, per l'ubicazione delle fasce edificabili, ha tenuto conto delle preesistenze nelle aree incluse nella zona RS e, per la definizione dell'ampiezza della fascia edificabile (14 metri), ha tenuto conto delle tipologie architettoniche storiche presenti nel territorio giurisdizionale di Neggio. In particolare è stato osservato che quasi tutti gli edifici presenti a Neggio trovano posto - in termini di profondità del corpo di fabbrica principale - in una profondità di 14 metri.

La zona RS permette una maggiore libertà architettonica rispetto a quella che viene concessa nel nucleo e nella zona di espansione del nucleo. Quali parametri edilizi vengono definiti unicamente l'indice di sfruttamento (0.45) e l'altezza massima degli edifici (10.40 m), gli stessi parametri che vengono definiti per la zona residenziale (RE). Tuttavia, dal profilo dei parametri edilizi, la norma di PR per la zona RS offre al proprietario dei vantaggi che la norma relativa alla zona RE non concede. Infatti essa prevede la possibilità di concedere un bonus di 0.1 all'indice di sfruttamento, nel caso in cui almeno il 30% della SUL sia destinato ad appartamenti a pigione modica.

Visto il pregio paesaggistico di queste aree e le notevoli dimensioni dei fondi inclusi nelle aree RS, il Comune ha ritenuto opportuno vincolare l'edificazione alla realizzazione di un piano di quartiere (secondo art. 56 LALPT), al fine di "garantire un alto livello di qualità urbanistica ed architettonica dei nuovi complessi edilizi nel loro insieme" (cfr. art. 48 NAPR).

"Il piano di quartiere è un progetto planovolumetrico per un'insieme di edifici, inteso a favorire la promozione urbanistica quando sussiste un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal piano regolatore" (cfr. art. 56 cpv. 1 LALPT).

Grazie a questo piano inoltre, già a partire dalla prima realizzazione nell'area soggetta a Piano di quartiere, si deve tenere conto del risultato finale, in modo da non pregiudicare, con le prime costruzioni, le potenzialità edificatorie globali offerte dal piano. Di conseguenza, il Piano di quartiere è anche uno strumento atto a garantire l'uso parsimonioso del territorio.

Lo strumento del Piano di Quartiere, contrariamente a quanto afferma la ricorrente, non rappresenta un onere supplementare per il proprietario in quanto "il piano di quartiere segue la procedura di una domanda di costruzione" (cfr. art. 56 cpv. 3 LALPT).

ad b) In merito alla censura relativa la presunta mancanza di motivazione e giustificazione delle scelte pianificatorie del PR in questione - in particolare quella relativa all'istituzione della zona RS - nell'ambito della relazione tecnica, si richiama integralmente quanto esposto nella nostra risposta al ricorso di prima istanza (cfr. punto ad b) a p. 43 della risoluzione no. 83 del 8 gennaio 1992) e si richiama quanto sopra esposto.

Per maggiore completezza si ricorda che:

- il Comune di Neggio, nella sua definizione delle zone di PR, ha tenuto conto - nella misura in cui ciò fosse compatibile con il concetto pianificatorio globale e con i principi della pianificazione - anche del criterio del mantenimento delle possibilità edificatorie che il Piano-DEPT concedeva ai proprietari;
- il PR in vigore offre alla ricorrente delle potenzialità edificatorie superiori a quelle che il precedente piano le concedeva (cfr. punto ad a) a p. 41-42 della risoluzione no. 83 del 8 gennaio 1992);
- l'attuale azionamento del fondo no. 308 non solo accorda alla ricorrente degli indici di sfruttamento superiori a quelli concessi precedentemente dal piano-DEPT, ma le concede pure una più grande Superficie Edificabile (cfr. punto ad a) a p. 41-42 della risoluzione no. 83 del 8 gennaio 1992).

Di conseguenza, in virtù di tutte le considerazioni sopra esposte, il CdS ritiene che la ricorrente non sia in alcun modo vittima di disparità di trattamento, né subisca alcuna lesione del suo diritto di proprietà.

Per tutti i motivi sopra esposti, il Consiglio di Stato propone la reiezione del ricorso.



2. Soldati Miriam, Cecilia, Carmen, Anna e Rosanna, Ramelli Cornelia, f.m.n. 306 e 312.  
(Ricorso Ia istanza no. 1 a pag. 36-40 della risoluzione del CdS dell'8 gennaio 1992)
- 

Le ricorrenti contestano il tracciato e la pubblica utilità del vincolo AP-EP che grava le loro particelle 306 e 312 e ne chiedono lo stralcio.

In via subordinata chiedono - per quanto riguarda la particella n. 312 - che il vincolo sia mantenuto unicamente nella misura necessaria per la costruzione della rampa di accesso al posteggio del nuovo centro civico comunale (NCCC).

Esse chiedono pure lo stralcio del percorso pedonale che attraversa la zona EN in corrispondenza del fondo n. 312.

Le ricorrenti riprendono essenzialmente le stesse motivazioni già avanzate nel ricorso di prima istanza contro il PR. Fra queste citiamo unicamente le seguenti, che meritano un complemento di risposta da parte del CdS.

- a) Le ricorrenti sostengono che l'estensione del vincolo di pubblica utilità che grava il loro fondo n. 312 (cfr. DOC. 3 allegato al ricorso) e l'istituzione del vincolo sulla particella n. 306 - decise in sede di adozione del PR da parte del Consiglio Comunale, su proposta della Commissione edilizia - non sono state motivate.
- b) Esse accusano una contraddizione nella risoluzione del Consiglio di Stato, tra quanto espresso in merito al percorso pedonale che attraversa il fondo n. 312 nella decisione sul ricorso di prima istanza ( p. 38 , punto ad a.4) ) e quanto affermato al capitolo della risoluzione relativo ai sentieri (capitolo 3.5.2.1.d) a p.23-24).
- c) Le ricorrenti ribadiscono la denuncia della violazione del principio di parità di trattamento in quanto nell'area del nucleo e nella zona di espansione del nucleo, i soli terreni colpiti da vincoli appartengono alle ricorrenti stesse.

Nel merito delle contestazioni ricorsuali il CdS ribadisce integralmente le motivazioni esposte nella decisioni di prima istanza, completandole con le seguenti ulteriori osservazioni.

## Considerazioni generali

Istoriato della situazione pianificatoria del fondo m.n. 312, parzialmente destinato dal PR in vigore alla realizzazione del nuovo Centro civico comunale (NCCC)

Nel piano della zona edificabile ai sensi del DEPT il fondo n. 312 era incluso nel perimetro della zona edificabile.

Nel progetto di PR, che il Municipio ha presentato al Dipartimento dell'ambiente per l'esame preliminare nel 1981, il fondo n. 312 era interamente soggetto ad un vincolo di pubblica utilità (parcheggi e scuola elementare).

In seguito, nell'ambito dell'allestimento del PR definitivo, il Municipio, ha ridimensionato l'area necessaria alla realizzazione del NCCC. Il fondo n. 312 è stato pertanto inserito nella zona edificabile (NV e EN). Solo una fascia di 5,5 m di larghezza e di 37,80 m di lunghezza, a confine con il fondo 310 (di proprietà comunale) è stato inserito nella zona degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico.

In sede di adozione del PR, il Consiglio Comunale, su proposta della Commissione edilizia, ha proposto un leggero ampliamento del vincolo di pubblica utilità, per garantire al Comune un sufficiente margine di manovra in sede di progettazione del NCCC, in particolare per permettere la creazione di uno spazio verde per lo svago a disposizione degli allievi della scuola (nel NCCC sono previste, tra l'altro, due aule di scuola elementare).

La proposta commissionale è stata accolta favorevolmente dal CC dopo una discussione (cfr. riassunto del verbale della seduta straordinaria del CC del 12.12.1988) in cui venivano soppesati i reciproci vantaggi e svantaggi - dal profilo dell'interesse pubblico comunale - di due metodi di decisione: la negoziazione dell'ampliamento dell'area AP-EP con le proprietarie, e la decisione di ampliare il vincolo in sede di CC. Contrariamente a quanto affermano le ricorrenti nel loro ricorso, la discussione in sede di CC non verteva sull'opportunità o meno di ampliare l'area vincolata, in quanto su questo aspetto esisteva il consenso.

Istoriato della situazione pianificatoria del fondo m.n. 306, parzialmente destinato dal PR in vigore all'ampliamento della casa dei bambini (asilo)

Nel piano della zona edificabile ai sensi del DEPT il fondo n. 306 era incluso nel perimetro della zona edificabile.

Nel progetto di PR, che il Municipio ha presentato al Dipartimento dell'ambiente per l'esame preliminare nel 1981, il fondo n. 306 era interamente soggetto ad un vincolo di pubblica utilità (ampliamento scuola materna, deposito comunale e attrezzatura ricreativa pubblica).

In seguito, nell'ambito dell'allestimento del PR definitivo, il Municipio, ha deciso di togliere il vincolo da questo fondo e lo ha pertanto inserito nella zona edificabile di espansione nucleo (EN).

In sede di adozione del PR, il Consiglio Comunale, su proposta della Commissione edilizia, ha proposto di vincolare ad uso pubblico una parte del fondo 306 - a confine del fondo 307, sul quale si trova la scuola materna - al fine di

prevedere il futuro ampliamento della scuola materna e, nel breve termine, al fine di ampliare l'area di gioco di questa scuola.

La proposta commissionale è stata accolta favorevolmente dal CC dopo una discussione (cfr. riassunto del verbale della seduta straordinaria del CC del 12.12.1988) in cui venivano soppesati i reciproci vantaggi e svantaggi - dal profilo dell'interesse pubblico comunale - di due metodi di decisione: la negoziazione con le proprietarie, e la decisione di ampliare il vincolo in sede di CC. Contrariamente a quanto affermano le ricorrenti nel loro ricorso, la discussione in sede di CC non verteva sull'opportunità di istituire tale vincolo di pubblica utilità, in quanto su questo aspetto esisteva il consenso.

### Considerazioni particolari

ad a) Sulle motivazioni del Comune di ampliare e rispettivamente istituire i due vincoli di pubblica utilità in questione si è già detto al precedente punto "Considerazioni generali".

Il CdS, a pagina 25 (capitolo 3.5.2.2.b) della risoluzione impugnata, ha richiesto al Comune di completare il piano del traffico e degli AP-EP con l'indicazione della destinazione delle varie aree soggette a vincoli di interesse pubblico. Tuttavia la mancata iscrizione sul piano citato dell'uso previsto delle rispettive aree, costituisce unicamente una lacuna di tipo formale del piano.

Contrariamente a quanto affermano le ricorrenti, la destinazione di queste aree risulta sufficientemente chiara ed esplicitamente citata nella relazione tecnico-economica del PR.

Il Piano regolatore è lo strumento di programmazione delle attività di incidenza territoriale a livello comunale. Esso disciplina e organizza queste attività in funzione dei bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni (cfr. art. 24 LALPT).

Di conseguenza, è preciso dovere del Comune riservare le aree necessarie alla realizzazione o al prevedibile ampliamento delle infrastrutture pubbliche.

Considerando il notevole dimensionamento della zona edificabile del PR di Neggio (cfr. cap. 3.5.1.2 a p. 16-17 della risoluzione contestata) e considerando pure che uno degli obiettivi del PR di Neggio è quello di promuovere la residenza primaria nel Comune (cfr. limitazione delle residenze secondarie, istituzione di una zona edificabile di interesse comunale-ZEIC e aumento degli indici di sfruttamento) il dimensionamento delle aree riservate alle attrezzature ed edifici di pubblico interesse appare del tutto giustificato e proporzionato.

Inoltre è utile ricordare che per quanto riguarda la casa comunale, la maggior parte dell'area vincolata

dal piano (f.m.n 310 e 311) è già di proprietà comunale, di conseguenza l'incidenza del vincolo sulla proprietà privata delle ricorrenti è scarsa.

Per quanto riguarda il vincolo destinato al futuro ampliamento della casa materna si osserva quanto segue (f.m.n 306).

Secondo i regolamenti cantonali in materia di scuole materne, la dimensione della scuola materna di Neggio non permette di accogliere una sezione di bambini completa, composta da 25 bambini. Il fatto che finora l'asilo di Neggio sia stato confacente alle esigenze cantonali è unicamente legato alla circostanza che la sezione di Neggio ha una dimensione inferiore alla dimensione massima ammessa.

Ora, considerate le potenzialità edificatorie che il territorio del Comune di Neggio offre, è ragionevole credere in un futuro sviluppo della popolazione del comune. Di conseguenza, non sembra solo opportuno ma anche necessario prevedere un possibile ampliamento della scuola materna.

Le ricorrenti contestano il fatto che il Comune ponga un vincolo di interesse pubblico a favore dell'ampliamento di una proprietà privata (la casa materna). A questo proposito si osserva che attualmente la casa materna appartiene alla Fondazione Soldati, tuttavia il fondo n. 307, sul quale essa si situa, è stato inserito nel PR tra gli "edifici ed attrezzature pubbliche comunali", ossia lo stesso tipo di vincolo che grava il fondo n. 306 delle ricorrenti.

In merito al nuovo centro civico comunale, si osserva ancora quanto segue.

Le ricorrenti affermano che a causa dell'ampliamento del vincolo deciso in Consiglio comunale, verranno soppressi i posteggi al servizio di un edificio di loro proprietà situato sul fondo 312 (sub D). Esse accusano la contraddizione esistente tra questa misura pianificatoria e l'articolo 54 NAPR relativo alle autorimesse e ai posteggi.

Il Municipio nelle sue osservazioni al ricorso di Ia istanza - riconfermate per il ricorso di IIa istanza - afferma che il previsto parcheggio sotterraneo sarà a disposizione degli abitanti in sostituzione del posteggio esterno esistente e di alcuni posteggi privati che si trovano all'interno della zona vincolata ad AP-EP.

- ad b) Come ampiamente spiegato al capitolo 3.5.2.1.d) a p. 23-24 della risoluzione impugnata, e come risulta chiaramente dagli articoli 46 e 52 NAPR, il tracciato dei percorsi pedonali nella zona EN ha unicamente un carattere indicativo, esso non ha ancora il carattere di vincolo di utilità pubblica. Esso assumerà tale

carattere unicamente attraverso l'approvazione del Piano Particolareggiato della zona di espansione del Nucleo, attualmente allo studio.

Si ricorda che in sede di ricorso di prima istanza, le ricorrenti non avevano impugnato il tracciato del sentiero. Esse si erano limitate a formulare delle osservazioni in merito, in via precauzionale, in quanto erano coscienti - come appare chiaramente a p. 3 del ricorso di Ia istanza - del fatto che il tracciato del sentiero sarebbe stato impugnabile solo durante la procedura di approvazione del Piano particolareggiato della zona di espansione del nucleo. Pertanto le osservazioni che il CdS aveva formulato a proposito di questo percorso pedonale (cfr. punto ad a.4) a p. 38 della risoluzione impugnata) hanno un carattere abbondanziale.

Non si capisce dunque perché in sede di ricorso di seconda istanza le ricorrenti abbiano invece deciso di chiedere lo stralcio di questo percorso pedonale.

Per i motivi sopra esposti, questo aspetto del ricorso non è ricevibile nell'ambito di questa procedura.

- ad c) In merito alla presunta violazione del principio della parità di trattamento si richiamano integralmente le "considerazioni generali" formulate in risposta al ricorso n. 1 precedente. Sul caso specifico si ribadisce che le ricorrenti - contrariamente a quanto esse affermano - non sono le uniche proprietarie gravate da vincoli pubblici nell'area del nucleo e di espansione del nucleo. Si è detto al punto ad a) precedente che lo stesso tipo di vincolo grava pure la particella di proprietà della Fondazione Soldati in cui è situato l'asilo infantile.

Inoltre, considerando l'insieme del territorio comunale, si può immediatamente osservare che sono numerose le proprietà private gravate da analoghi vincoli.

Si rammenta pure che rispetto alla prima proposta di PP del 1988, il Comune di Neggio ha tenuto conto delle esigenze dei privati, riducendo considerevolmente le aree riservate per le necessità pubbliche.

Si ricorda infine che i due fondi delle ricorrenti sono inseriti nell'area di interesse pubblico in una misura estremamente contenuta. Inversamente, la maggior parte dei due fondi citati è inclusa nella zona di espansione nucleo. Questa zona, concederà ai proprietari ampie potenzialità edificatorie in virtù del suo carattere di area di completazione del nucleo. In particolare, l'indice di sfruttamento che il Piano Particolareggiato, in fase di elaborazione, concederà per l'area EN sarà superiore all'indice di sfruttamento che era concesso fintanto che era ancora in vigore il piano-DEPT (in merito a questi indici di

sfruttamento cfr. cap. 4.3.2 della risoluzione impugnata a p. 42).

Per tutti i motivi sopra esposti, il Consiglio di Stato propone la reiezione del ricorso.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, D. Marty  
p.o. Il Cancelliere, A. Crivelli