



Comune
di Collina d'Oro

Messaggio municipale

n. 086/2023

Concernente l'adozione della variante di Piano regolatore relativa alla modifica delle NAPR delle sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola e la modifica del Piano delle zone della sezione di Agra

Risoluzione municipale
n. 998/2023
26 settembre 2023



Città dell'energia

Collina d'Oro
risplende di energia

Gentile Signor Presidente,
Gentile Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con questo messaggio, il Municipio sottopone al Consiglio Comunale per l'adozione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), la variante di Piano regolatore (PR) relativa ad alcuni articoli delle Norme di Attuazione del Piano regolatore (in seguito NAPR) e del Regolamento edilizio delle sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola e la modifica del Piano delle zone della sezione di Agra.

Introduzione

I Piano Regolatori (in seguito PR) delle sezioni del Comune di Collina d'Oro sono stati approvati dal Consiglio di Stato nelle seguenti date:

- Agra il 19 novembre 1997 con risoluzione no. 5964;
- Carabietta il 19 maggio 1992 con risoluzione no. 4020;
- Gentilino il 19 settembre 1995 con risoluzione no. 5220;
- Montagnola il 3 luglio 1996 con risoluzione no. 3444.

Questi PR sono stati oggetto, in seguito, di alcuni puntuali aggiornamenti, di cui, il più significativo per il presente messaggio è stata l'armonizzazione delle NAPR che ha interessato gli ex comuni di Agra, Gentilino e Montagnola. Nell'ambito di questa procedura si è provveduto a raccogliere, in un unico documento, gli adeguamenti normativi puntuali, formali o di merito per le tre sezioni, il quale è stato poi approvato dal Consiglio di Stato l'11 novembre 2011 con risoluzione no 6083. Questa variante di PR è stata avviata nel 2009, prima dell'aggregazione con l'ex-Comune di Carabietta.

A distanza di più di un decennio, il Municipio ritiene ora di poter entrare in materia per apportare alcune modifiche puntuali che consentano di precisare e/o modificare (laddove ritenuto necessario), l'ordinamento territoriale unitario delle 3 sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola. In alcuni casi, si tratta solamente di correzioni del documento: riferimenti errati, refusi, ecc... che non costituiscono una vera e propria variante di contenuto delle norme. Fin tanto che non sarà elaborato un PR unitario per tutte e 4 le sezioni comunali, è necessario che le norme in vigore siano corrette nelle parti che risultano poco chiare o in quelle non più adeguate a tutelare il paesaggio e, in contrasto, con il principio dell'inserimento ordinato ed armonioso, richiamato dall'art. 109 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST).

Premessa di ordine formale

A partire dal primo gennaio 2023 il dato georeferenziato (o "geodato") che compone la variante è preminente rispetto al dato cartaceo. Inoltre, l'iter pianificatorio viene ora svolto sull'apposito portale cantonale di pubblicazione delle varianti di PR, dove sono indicate anche le modifiche alle norme di attuazione del PR. Ne consegue che la documentazione cartacea non ha più valenza giuridica e che gli atti formalmente da approvare sono reperibili solo ed esclusivamente sul portale cantonale delle pubblicazioni delle varianti di PR al seguente link oppure tramite il sottostante QR-code:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Modifica-NAPR-Agra-Gentilino-Montagnola&idOggettoVariante=ch09fzac042100000&idPubblicazione=1>

(contenente la modifica del PZ di Agra e la modifica delle NAPR delle 3 sezioni comunali).



Per una migliore comprensione di quanto è presente sul portale cantonale delle pubblicazioni delle varianti di PR, è necessario precisare che il Comune di Collina d'Oro non dispone ancora di un Piano regolatore informatizzato e certificato dalla Sezione dello sviluppo territoriale. Per questo motivo, i piani grafici e le Norme di Attuazione del PR (NAPR) non sono consultabili. Di conseguenza, nel portale sono consultabili per la presente variante di PR:

- i soli geodati in variante (ossia la sola modifica del Piano delle zone di Agra).
- gli articoli oggetto di modifica, modificati secondo quanto prevede la variante di PR. Non è possibile dal portale evidenziare le parti modificate rispetto agli articoli in vigore.

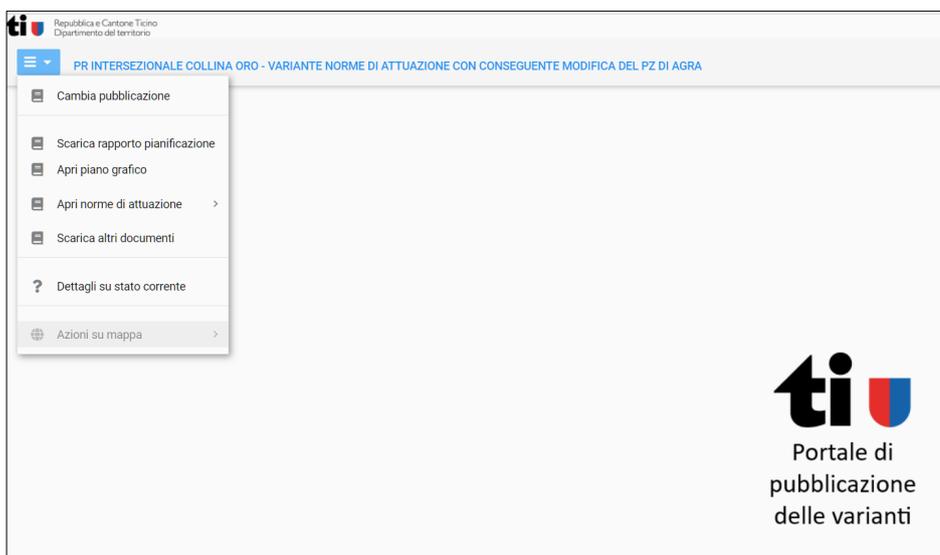


Fig. 1: schermata portale di pubblicazione

Nel portale cantonale, è anche possibile consultare l'incarto della variante di PR in oggetto in formato pdf, costituito da:

- rapporto di pianificazione (settembre 2023);
- documenti di variante (settembre 2023), utile per comprendere le parti degli articoli modificate.

Basi legali e iter procedurale

La variante di PR è conforme alla procedura di adozione prevista dalla LST:

- ❖ esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio (art. 25 LST);
- ❖ informazione e partecipazione (art. 26 LST);
- ❖ adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione (art. 27 LST);
- ❖ approvazione da parte del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

La procedura di adozione delle varianti di PR ha rispettato finora i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) ed in particolare:

26 marzo 2021

All'estimazione del Piano di Indirizzo della variante di PR e trasmissione al Dipartimento del territorio (in seguito DT) per l'esame preliminare (art. 25 LST);

12 dicembre 2022

Il DT ha elaborato il proprio esame preliminare che è risultato generalmente favorevole. Ha espresso alcune osservazioni che sono state considerate dal Municipio per l'elaborazione del documento finale. Nel rapporto di pianificazione della variante di PR, al capitolo 2 (verificare in base al documento finale), sono riassunte le osservazioni del DT e la presa di posizione del Municipio.

Dal 24 aprile 2023 al 24 maggio 2023

La documentazione è stata pubblicata per informazione dal 24 aprile 2023 al 24 maggio 2023 ai sensi dell'art. 26 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) e degli artt. 6 e 7 del rispettivo Regolamento, mediante il deposito degli atti di variante e dell'esame preliminare dipartimentale, presso la sede dell'Ufficio tecnico comunale. Nei termini di legge è pervenuta una sola osservazione da parte di uno studio legale che rappresenta gli operatori di telefonia mobile Salt Mobile SA, Sunrise UPC GmbH e Swisscom SA. Nel rapporto di pianificazione della variante di PR in discussione, al capitolo 3 (Informazione e partecipazione della popolazione) è riassunta l'osservazione pervenuta e la presa di posizione del Municipio.

Piano regolatore in vigore

Il Comune di Collina d'Oro non ha un PR unitario per le sue 4 sezioni comunali.

Le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola dispongono di:

- ❖ Norme di attuazione del PR (NAPR) e Regolamento edilizio unificati;
- ❖ Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico unificati;
- ❖ Piano delle zone e piano del paesaggio distinti per ogni sezione;

mentre, la sezione di Carabietta ha un PR a sé stante.

Varianti di Piano regolatore

Le varianti al PR in vigore riguardano le Norme di attuazione e il Regolamento edilizio delle sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola e il Piano delle zone di Agra.

Modifica delle NAPR e del Regolamento edilizio di Agra, Gentilino e Montagnola

Le modifiche alle Norme di attuazione sono promosse per:

- correggere alcuni rimandi errati o riferimenti a norme nel frattempo decadute;
- proporre delle regolamentazioni più dettagliate per particolari interventi (nella zona dei Nuclei, per i corpi tecnici, per le costruzioni accessorie e i tinteggi delle facciate, ecc...);
- modificare alcune prescrizioni ritenute non più confacenti per la protezione e l'inserimento ordinato ed armonioso nel paesaggio.

Di seguito, si elencano gli articoli in variante delle NAPR descrivendo sommariamente la modifica alla prescrizione in vigore:

- art. 1 Base legale, legislazione applicabile: inserimento del riferimento alla LST;
- art. 5 Edificabilità: inserimento del riferimento alla LST;
- art. 8 Costruzioni accessorie: precisazione della definizione e della loro regolamentazione;
- art. 11 Altezze/costruzioni di tetti/corpi sporgenti: inserimento di un bonus di altezza per i tetti piani sistemati a verde e la predisposizione per la posa di impianti fotovoltaici in caso di interventi di risanamento dei tetti;
- art. 12 Corpi tecnici: regolamentazione più dettagliata per meglio inserire questo tipo di costruzioni;
- art. 13 Supplementi alle altezze: riduzione del supplemento all'altezza massima di zone da 2.50 m a 1.80 m nel caso di terreni con pendenza superiore al 25%;
- art. 21 Aree esposte ai rumori (AER) e GdS: eliminazione dall'elenco delle zone di PR della zona speciale di Prezzarino e Maggio;
- art. 22 Protezione del panorama: modifica dei vincoli per la protezione del panorama a valle delle strade e dei sentieri panoramici;
- art. 22 bis Tinteggi: nuovo articolo che esclude i tinteggi degli edifici con colori che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona;
- art. 23 Disciplinamento delle residenze secondarie: rimando alla Legge sulle abitazioni secondarie LASEC;
- art. 33 Elementi naturali protetti: si precisa che tutte le alberature protette devono essere sostituite in caso di abbattimento;

- art. 37 Beni culturali: eliminazione dall'elenco del Solarium nella zona ex-Sanatorio in quanto compromesso dopo l'incendio del 2009;
- art. 41 Zona dei Nuclei: l'articolo valido per tutti i nuclei di Agra, Gentilino e Montagnola viene ampliato in quanto presenta prescrizioni carenti per la regolamentazione sull'impiego dei materiali, dei tinteggi, dell'installazione di apparecchiature, ecc...;
- art. 44 PP Piazza Brocchi (PPBEA) – sezione di Montagnola: inserimento del riferimento alla LST;
- art. 53 Piano delle costruzioni di Agra: correzione del riferimento del mappale n. 387;
- art. 54 Zona Residenziale: correzione della prescrizione con l'inserimento della parola "costruzioni" al cpv. 5 pt.o d) in quanto mancante;
- art. 55 Zona residenziale a lago: correzione dell'acronimo dell'indice di occupazione;
- art. 56 Zona residenziale a lago A (RLA): viene eliminata la possibilità di ricostruzione degli edifici nei limiti delle volumetrie esistenti in quanto non vi sarebbe il rispetto della distanza di arretramento dalla strada e dal lago;
- art. 57 Zona residenziale speciale di Castello-sotto Cimitero, sezione di Agra: inserimento del riferimento alla Lst;
- art. 58 Zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio: eliminazione dell'articolo per l'attribuzione di queste zone speciali alla zona residenziale.
- art. 59 Zona residenziale ad edificazione raggruppata (zona residenziale speciale Bigogno-Camatta): inserimento del riferimento alla Lst;
- art. 80 Autorimesse e posteggi privati: correzione del riferimento relativo al Regolamento cantonale dei posteggi privati;
- art. 81 Accessi privati: si precisa che ci si avvale delle prescrizioni dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS) per la valutazione della conformità degli accessi.

Per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda ai Documenti di variante.

Di seguito si elencano gli articoli in variante del Regolamento edilizio descrivendo sommariamente la modifica alla prescrizione in vigore:

- art. 16 Parapetti: eliminazione del cpv. 2 poiché divenuto illegale a seguito della giurisprudenza sviluppata in materia;
- art. 25 Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno: si precisa che qualsiasi tipo di vegetazione impiegata per la cinta delle proprietà debba essere mantenuta nel rispetto delle altezze massime.

Per il dettaglio delle modifiche apportate si rimanda ai Documenti di variante.

Modifica del Piano delle zone di Agra

Il Piano delle zone della sezione di Agra viene modificato coerentemente con la volontà di stralcio delle zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio attraverso l'attribuzione di tali superfici alla zona residenziale (vedere immagini sottostanti).

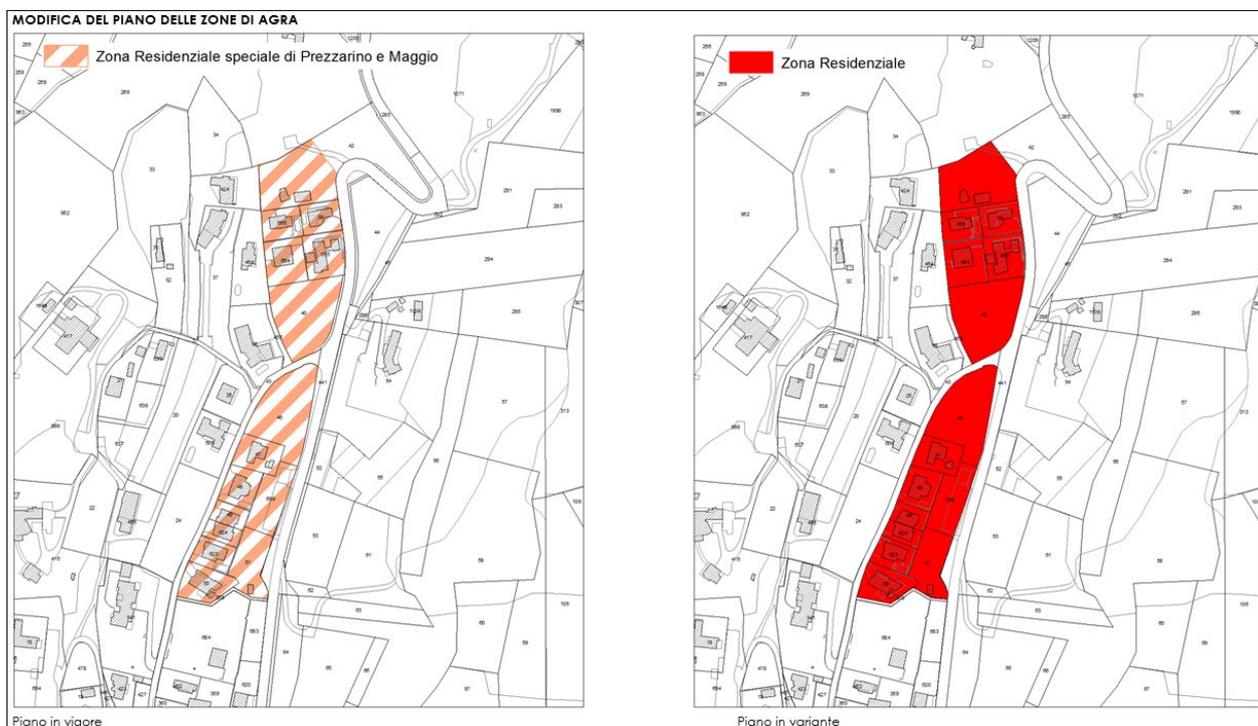


Fig. 2: modifica PZ Agra, comparti Prezzarino e Maggio

Programma di realizzazione

Questa variante di PR non comporta modifiche che implicano costi per l'Ente pubblico.

Proseguo della procedura

La variante oggetto del presente messaggio ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla LST, viene quindi sottoposto a codesto consesso per l'adozione di sua competenza. Sempre nel rispetto della citata Legge, la variante adottata verrà pubblicata per un periodo di 30 giorni e, trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per l'evasione degli eventuali ricorsi e la definitiva approvazione.

Il Consiglio comunale adotta la variante di Piano regolatore menzionando nella risoluzione il link riferito al caricamento e gli atti ad esso associati.

Costo della procedura

Gli aspetti finanziari della presente variante di Piano Regolatore riguardano le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative ecc., saranno attribuite al conto di gestione corrente no. 3131.001 – 023 "Spese di pianificazione, attuazione, pubblicazione e procedurali", in ossequio alle disposizioni vigenti.

Commissioni

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
			•

A partire dal 1. gennaio 2023 i Piani regolatori devono essere adottati in forma di geodati, i quali hanno valenza giuridica e sono prevalenti al supporto cartaceo (art.7 Lst). I piani oggetto del presente messaggio sono a disposizione della Commissione incaricata dell'esame del messaggio municipale, e caricati sul portale cantonale di pubblicazione.

Una versione cartacea viene messa a disposizione della Commissione di Piano regolatore incaricata dell'esame del presente messaggio.

Conclusioni

Vi ringraziamo per l'attenzione e restiamo volentieri a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni. Fatte queste premesse, il Municipio invita codesto Onorando Consiglio Comunale a voler:

risolvere:

1. Sono adottati i seguenti atti relativi alla variante delle Norme di attuazione e del Regolamento edilizio del Piano regolatore del Comune di Collina d'Oro (sezione di Agra, Gentilino, Montagnola) e del Piano delle zone della sezione di Agra, pubblicati sul portale cantonale di pubblicazioni seguente link <https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Modifica-NAPR-Agra-Gentilino-montagnola&idOggettoVariante=ch09fzac042100000&idPubblicazione=1> ed in particolare:
 - 1.1. Documenti di variante (settembre 2023), contenente:
 - a. Norme di attuazione del Piano regolatore di Collina d'Oro (sezioni di Agra Gentilino e Montagnola) ai seguenti articoli:
 - art. 1 Base legale (modifica);
 - art. 5 Edificabilità (modifica);
 - art. 8 Costruzioni accessorie (modifica);
 - art. 11 Altezze/costruzioni di tetti/corpi sporgenti (modifica);
 - art. 12 Corpi tecnici (modifica);
 - art. 13 Supplementi alle altezze (modifica);
 - art. 21 Aree esposte ai rumori (AER) e GdS (modifica);
 - art. 22 Protezione del panorama (modifica);
 - art. 22 bis Tintecci (nuovo);
 - art. 23 Disciplinamento delle residenze secondarie (modifica);
 - art. 33 Elementi naturali protetti (modifica);
 - art. 37 Beni culturali (modifica);
 - art. 41 Zona dei Nuclei (modifica);
 - art. 44 PP Piazza Brocchi (PPBEA) – sezione di Montagnola (modifica);
 - art. 53 Piano delle costruzioni di Agra (modifica);
 - art. 54 Zona Residenziale (modifica);
 - art. 55 Zona residenziale a lago (modifica);
 - art. 56 Zona residenziale a lago A (RLA) (modifica);
 - art. 57 Zona residenziale speciale di Castello-sotto Cimitero (modifica);
 - art. 58 Zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio (stralcio);
 - art. 59 Zona residenziale ad edificazione raggruppata (zona residenziale speciale Bigogno - Camatta) (modifica);
 - art. 80 Autorimesse e posteggi privati (modifica);
 - art. 81 Accessi privati (modifica).
 - b. Regolamento edilizio del Piano regolatore di Collina d'Oro (sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola) ai seguenti articoli:
 - art. 16 Parapetti (modifica);
 - art. 25 Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno (modifica).

- c. Piano delle zone della sezione di Agra (modifica).
- 1.2. Rapporto di pianificazione (documento a carattere indicativo - settembre 2023);
- 2. Gli atti della variante sono adottati nel loro complesso. I piani sono adottati in forma di geodati ai sensi della LST (art.7) e caricati sul portale cantonale di pubblicazione.
 - 3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi dell'art 27 della Legge sullo sviluppo territoriale cui ai punti 1 e 2.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco Andrea Bernardazzi		Il Segretario Pietro Balestra
----------------------------------	--	----------------------------------

(Handwritten signatures in blue ink are present over the printed names and the seal.)