



Messaggio municipale

No. 052/2017

Risoluzione municipale n. 1135/2017

Collina d'Oro,

4 dicembre 2017

Concernente la variante di Piano regolatore relativa all'iscrizione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile per le sezioni di Agra, Gentilino e Carabietta e modifiche puntuali del limite del bosco per la sezione di Montagnola ed una richiesta di un credito di 15'000.-- per il completamento della procedura

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale, il Municipio vi sottopone per esame e approvazione la variante di Piano regolatore che interessa l'inserimento del limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile per le sezioni comunali di Agra, Gentilino e Carabietta e modifiche puntuali del limite del bosco per la sezione di Montagnola e per attribuire alla zona limitrofa più affine quelle superfici non più riconosciute di natura boschiva ed una richiesta di un credito di Fr. 15'000.-- per il completamento della procedura.

Premessa

La cartografia del Piano regolatore (PR) di Collina d'Oro è attualmente suddivisa nelle differenti sezioni comunali di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta. Le quattro sezioni comunali hanno dei Piani regolatori approvati in tempi diversi: Agra nel 1997, Gentilino nel 1996, Montagnola 1997 e 2003, Carabietta nel 1992 e 2005.

Gli accertamenti del limite boschivo a contatto con la zona edificabile sul territorio comunale sono stati approvati dal Consiglio di Stato (CdS) con risoluzione no. 2509 del 15 maggio 1996 per Montagnola, con risoluzione no. 6593 del 11 dicembre 1996 per Gentilino, con risoluzione no. 16.2006 del 28 marzo 2006 per Agra e con risoluzione no. 62.2007 del 22 novembre 2007 per Carabietta.

Il limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile è stato inserito conformemente agli articoli 10 cpv. 2 e 13 della Legge sulle foreste (LFo) solo nel Piano regolatore della sezione di Montagnola e, parzialmente, nella sezione di Agra, soltanto per il comparto che interessa l'area dell'ex Sanatorio.

Per le restanti parti del territorio comunale è necessario inserire il limite del bosco accertato nel PR e, nel contempo, attribuire alla zona limitrofa più affine tutte quelle porzioni di territorio non più riconosciute di natura boschiva, fermo restando che laddove vi è stato un avanzamento del bosco l'attribuzione alla zona forestale, è avvenuta implicitamente con l'approvazione del limite del bosco.

Il presente Messaggio Municipale riguarda pertanto delle varianti puntuali di Piano Regolatore (PR), descritte nel dettaglio nel capitolo 6 del rapporto di pianificazione (vedere allegato).

Le varianti interessano i seguenti Piani e documenti di PR delle sezioni di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta:

- Piano delle zone;
- Piano del paesaggio;
- Piano del traffico e delle Attrezzature ed edifici pubblici;
- Norme di attuazione (NAPR).

La documentazione con cui vengono presentate le varianti è costituita da:

- due piani grafici:
 - a) Varianti del Piano delle Zone, del Paesaggio, del Traffico e delle AP-EP delle sezioni di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta. Inserimento del limite del bosco accertato;
 - b) Piano delle costruzioni sezione 1 Agra, variante del perimetro del Nucleo a seguito dell'accertamento forestale;
- Il rapporto di pianificazione contenente le modifiche alle Norme di attuazione (NAPR).

Iter procedurale

La procedura di adozione delle varianti di PR ha rispettato i disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) che può essere così sintetizzata:

- dall'8 ottobre 2014 al 19 dicembre 2014 (completamento), con l'allestimento del Piano di indirizzo della variante di PR e trasmissione al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare;
- 24 agosto 2016, DT esame preliminare cantonale della variante di PR;
- dal 24 aprile al 23 maggio 2017, informazione e partecipazione della popolazione mediante il deposito degli atti di variante e dell'esame preliminare dipartimentale.

Durante il periodo di pubblicazione non sono state presentate osservazioni.

Nel rapporto di pianificazione delle varianti del 27.11.2017(cap. 4) sono riassunte le osservazioni dell'esame preliminare cantonale e le relative decisioni del Municipio.

Di seguito presentiamo succintamente la variante di PR.

Varianti di PR – Piani grafici

Di seguito presentiamo le varianti di PR scaturite dall'inserimento del limite del bosco accertato nel PR e del conseguente vuoto pianificatorio venutosi a determinare sulle superfici non più riconosciute come **zona forestale** che ora necessitano di venir attribuite alla zona di PR limitrofa più affine. Per maggior completezza di informazioni, le varianti di PR seguenti vengono presentate nel cap. 6 del rapporto di pianificazione.

Sezione Agra

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona agricola di Agra (cap. 6.1.1 Rapporto di pianificazione)

Dall'accertamento del limite del bosco risulta che la zona forestale presenta un'estensione più ridotta su alcuni mappali confinanti con la zona agricola. La variante di PR attribuisce i fondi non più riconosciuti di natura boschiva, confinanti con l'area agricola, a tale zona. Si tratta di terreni liberi adatti all'utilizzo agricolo non SAC.

La tabella 1 elenca le superfici dei terreni interessati dalla variante distinte nei differenti mappali.

NUMERO FONDO	AREA (mq)	VARIANTE DI PR	NUMERO FONDO	AREA (mq)	VARIANTE DI PR
18	50	Zona agricola	527	83	Zona agricola
54	1'087		528	534	
59	371		529	443	
59	69		530	201	
83	250		531	57	
137	247		533	672	
138	8		541	684	
152	792		543	24	
153	340		545	715	
164	259		548	177	
166	113		570	1'234	
169	122		574	24	
170	104		597	781	
171	233		609	843	
416	5029		633	444	
490	162	694	2064		
		TOTALE	18'595		

Tabella 1: superfici attribuite alla zona agricola nella sezione di Agra.

La variante di PR prevede l'attribuzione di queste superfici alla zona edificabile limitrofa che è la Zona agricola.

La modifica riguarda il Piano delle zone ed il Piano del paesaggio.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla Zona del Nucleo di Agra (cap. 6.1.2 del Rapporto di pianificazione)

L'inserimento del limite del bosco accertato a contatto con il Nucleo di Agra crea un vuoto pianificatorio di circa 1500 mq che interessa i mappali n. 232, 246, 247, 248, 411, 613. La variante di PR ha attribuito questa superficie alla zona Nucleo. Nel Piano delle costruzioni di Agra, che disciplina nel dettaglio gli interventi possibili all'interno del Nucleo, si precisa che tali superficie vengono attribuite alla categoria "spazi liberi".

La modifica riguarda il Piano delle Zone e il Piano delle costruzioni di Agra.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori ai mappali n. 67 e 82 RFD Collina d'Oro, sezione Agra alla Zona per Attrezzature ed Edifici di interesse pubblico AP-EP (cap. 6.1.3 del Rapporto di pianificazione)

L'accertamento forestale in prossimità del centro sportivo di Bigogno ha creato due vuoti pianificatori e più precisamente:

- il mappale n. 67 che interessa una superficie di 253 mq;
- il mappale n. 82 che interessa una superficie di 200 mq.

La variante di PR ha attribuito queste due superfici alla limitrofa zona AP-EP destinata alla svago, poiché in continuità spaziale e funzionale con l'area pubblica. La modifica riguarda il Piano del traffico ed il Piano delle Attrezzature ed Edifici di interesse pubblico (AP-EP).

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio al mappale n. 416 RFD Agra alla Zona Residenziale (cap. 6.1.4 del Rapporto di pianificazione)

L'accertamento forestale individua un vuoto pianificatorio di circa 38 mq che interessa il mappale n. 416.

La variante di PR ha attribuito questa superficie alla Zona Residenziale.

La modifica riguarda il Piano delle Zone.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori ai mappali n. 55 e 61 RFD Collina d'Oro, sezione Agra alla zona Residenziale ad edificazione raggruppata Bigogno-Camatta (cap. 6.1.5 del Rapporto di pianificazione)

L'accertamento forestale individua due vuoti pianificatori di circa 114 mq che interessa il mappale n. 55 e di 62 mq il mappale n. 61. La variante di PR ha attribuito queste due superfici alla limitrofa Zona Residenziale ad edificazione raggruppata Bigogno-Camatta.

La modifica riguarda il Piano delle Zone.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio al mappale n. 160 RFD Collina d'Oro, sezione Agra alla zona Posteggio pubblico (cap. 6.1.6 del Rapporto di pianificazione)

La variante prevede di attribuire il vuoto pianificatorio sul mappale n. 160, situato a margine dell'ex casa comunale di Agra, alla zona posteggio pubblico. Si tratta di legittimare quanto già esistente, laddove, sono oggi presenti 9 stalli a favore dell'utenza.

La modifica riguarda il Piano del traffico.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio ai mappali n. 416 e 694 RFD Collina d'Oro, sezione Agra alla strada di servizio (cap. 6.1.7 del Rapporto di pianificazione)

L'accertamento del limite del bosco ha creato un vuoto pianificatorio lungo via al Roccolo sui mappali n. 416 e 694, dal momento che la strada non è considerata quale pista forestale, la variante di PR prevede l'attribuzione delle superfici alla strada di servizio.

La modifica riguarda il Piano del traffico.

Sezione di Gentilino

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla Zona agricola di Gentilino (cap. 6.2.1 Rapporto di pianificazione)

Dall'accertamento del limite del bosco risulta che la Zona forestale presenta un'estensione più ridotta su alcuni mappali confinanti con la Zona agricola. La variante di PR attribuisce di conseguenza tali superfici alla Zona agricola, in quanto la zona limitrofa più affine. Per alcune superficie la Zona agricola viene sovrapposta dalla Zona di protezione del paesaggio, in quanto le superfici meritano una particolare protezione.

La tabella 2 elenca le superfici in variante distinte nei differenti mappali.

NUMERO FONDO	AREA (mq)	Zona di PR	Zona di protezione del paesaggio
126	205	Zona agricola	Si
333	1'919		Si
398	526		No
399	336		No
428	79		No
711	99		No
960	808		No
TOTALE	3'972		

Tabella 2: superfici attribuite alla zona agricola nella sezione di Gentilino.

La variante di PR prevede l'attribuzione di queste superfici alla zona edificabile limitrofa che è la Zona agricola.

La modifica riguarda il Piano delle zone ed il Piano del paesaggio.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla Zona senza destinazione specifica ai mappali n. 161, 333 e 334, 218, 220 e 231 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino (cap. 6.2.2 del Rapporto di pianificazione)

Il rilievo del bosco ha creato alcuni vuoti pianificatori su delle superfici che per natura del suolo e per ubicazione non si prestano ad alcun utilizzo particolare.

Di seguito l'elenco dei fondi:

- il mappale n. 161 che interessa una superficie 483 mq;
- i mappali n. 333 e 334 che interessano una superficie 503 mq;
- il mappale n. 218 che interessa una superficie 192 mq;

- i mappali n. 230 e 2321 che interessano una superficie 448 mq;

che la variante di PR prevede di attribuire alla Zona senza destinazione specifica.

La modifica riguarda il Piano delle zone.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla Zona grotti ai mappali n. 274, 277, 278, 279, 514, 651 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino (cap. 6.2.3 del Rapporto di pianificazione)

Dall'accertamento del limite del bosco si è creato un vuoto pianificatorio limitrofo alla Zona dei grotti al di sopra dei mappali n. 274, 277, 278, 279, 514, 651 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino. Rispetto al Piano di indirizzo viene corretto il limite del bosco accertato lungo i mappali n. 278 e 514 RFD.

La variante di PR prevede l'attribuzione di tali superfici alla zona limitrofa dei Grotti. Si precisa che si tratta di una zona non edificabile, a protezione delle numerose cantine presenti.

La modifica riguarda il Piano delle zone e il Piano del paesaggio.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona di svago privata ai mappali n. 398 e 428 RFD Collina d'Oro Gentilino (cap. 6.2.4 del Rapporto di pianificazione)

Uno scorporo di superficie limitrofo alla Zona di svago privata dove è ubicato il centro ricreativo di Collina d'Oro, è stata esclusa dal limite del bosco accertato. La variante di PR attribuisce 990 mq circa al mappale n. 428 alla zona di svago privata e una porzione al mappale n. 398 RFD alla zona di svago privata per campi da tennis.

È opportuno precisare che su questa zona è in corso la variante del Piano del traffico e delle Attrezzature ed Edifici di interesse pubblico che prevede l'attribuzione della Zona di svago privata alla Zona per attrezzature ed edifici pubblici.

La variante è già stata adottata dal Consiglio Comunale ed è in attesa di essere approvata dal Consiglio di Stato. Un volta approvata, queste superfici in variante ai mappali n. 428 e 398, attualmente prive di destinazione, saranno anch'esse attribuite alla Zona AP-EP comunale.

La modifica riguarda il Piano delle zone e il Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona residenziale di Gentilino (cap. 6.2.6 del Rapporto di pianificazione)

L'accertamento del limite del bosco a confine con la zona Residenziale di Gentilino ha creato dei vuoti pianificatori.

Nella tabella 3 sono elencati le superfici dei mappali oggetto della variante di PR.

La variante di PR prevede l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona Residenziale in quanto è la zona limitrofa più affine.

Mapp.	SUPERFICIE (mq)	VARIANTE PR	Mapp.	SUPERFICIE (mq)	VARIANTE PR
125	255	Zona Residenziale	598	223	Zona Residenziale
128	150		599	214	
163	95		624	43	
213	255		751	19	
219	32		758	261	
233	527		779	262	
235	433		831	151	
289	147		837	111	
477	176		955	242	
562	227		1014	132	

Tabella 3: superfici attribuite alla zona Residenziale nella sezione di Gentilino.

La modifica riguarda il Piano delle zone.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla Zona residenziale di protezione del paesaggio naturale ai mappali n. 108, 909, 956 RFD Collina d'Oro, sezione Gentilino (cap. 6.2.7 del Rapporto di pianificazione)

L'accertamento forestale ha escluso dalla Zona bosco le seguenti superfici:

- il mappale n. 108 che interessa una superficie di 137 mq;
- il mappale n. 956 che interessa una superficie di 39 mq;
- il mappale n. 909 che interessa una superficie di 173 mq.

La variante di PR prevede le seguenti modifiche:

- il mappale n. 108 con un'attribuzione di 112 mq alla zona residenziale di protezione del paesaggio naturale;
- il mappale n. 108 con un'attribuzione di 25 mq alla zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale non edificabile;
- il mappale n. 956 con un'attribuzione di 39 mq alla zona residenziale di protezione del paesaggio naturale;
- il mappale n. 909 con un'attribuzione di 173 mq alla zona residenziale di protezione del paesaggio naturale non edificabile.

Le modifiche precitate riguardano il Piano delle zone.

Sezione di Montagnola

Nel PR di Montagnola è già presente la linea del bosco accertato a contatto con la zona edificabile. Successivamente al primo accertamento del limite del bosco che risale al 1996, sono stati effettuati degli accertamenti puntuali e dei dissodamenti che ne hanno modificato il limite, ma a cui non è seguita una variante di PR per l'attribuzione delle superfici che non sono state più riconosciute di natura boschiva.

La presente variante di PR va a colmare questa lacuna, come illustrato nei punti successivi.

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona residenziale di Montagnola (cap. 6.3.1 del rapporto di pianificazione).

I vuoti pianificatori presenti sui mappali indicati nella tabella vengono attribuiti alla Zona Residenziale (R), la zona limitrofa più affine.

MAPPALE	SUPERFICIE (mq)	VARIANTE DI PR
554	370	Zona Residenziale
565	50	
1751	11	
1988	74	
2027	209	
2041	214	

Tabella 4: superfici attribuite alla zona Residenziale nella sezione di Montagnola.

Le modifiche precitate riguardano il Piano delle zone.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio alla zona residenziale a ubicazione vincolata RUV, mappale n. 1621 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola (cap. 6.3.2 del rapporto di pianificazione).

Il mappale n. 1621 RFD Montagnola è stato oggetto di un dissodamento con rimboschimento compensativo sul limitrofo fondo n. 248. Ora, una superficie di 283 mq al mappale n. 1621 necessita di essere attribuita ad una zona di PR.

La variante di PR prevede di attribuire tale superficie alla Zona Residenziale a ubicazione vincolata limitrofa.

La modifica precitata riguarda il Piano delle zone.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio alla Zona Residenziale a lago, mappale 2255 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola (cap. 6.3.3 del rapporto di pianificazione).

Il mappale n. 2255 è stato oggetto di una domanda di dissodamento cresciuta in giudicato allo scopo di permettere la costruzione di una strada di accesso all'abitazione primaria. La superficie dissodata, pari a 211 mq, viene ora attribuita alla limitrofa zona residenziale a lago.

La modifica riguarda il Piano delle zone.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio alla Zona per Edifici di interesse pubblico EP, mappali n. 598 e 599 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola (cap. 6.3.4 del rapporto di pianificazione).

La variante di PR prevede di attribuire alla Zona per edifici pubblici EP la superficie ai mappali n. 598 (parziale) e 599 (parziale) su cui è stata presentata la domanda di dissodamento per la costruzione del nuovo serbatoio dell'acquedotto di 300 metri cubi che alimenta l'impianto antincendio della galleria autostradale A2 ubicata in territorio di Collina d'Oro (sezione Gentilino). L'area non più di natura boschiva viene ora attribuita alla zona EP. La modifica riguarda il Piano del traffico e delle attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio alla Zona agricola, mappali n. 52 e 53 RFD Collina d'Oro, sezione Montagnola (cap. 6.3.5 del rapporto di pianificazione).

A seguito dell'accertamento del limite del bosco effettuato nel 1996, il proprietario ha presentato un reclamo sul limite accertato. La successiva verifica effettuata analizzando le foto aeree, ha posto il limite del bosco a 33 metri dalla facciata retrostante dell'edificio al mappale n. 53. I piani di PR finora hanno riportato il limite del bosco inesatto rilevato nel 1996 e la presente variante, corregge il limite del bosco ed attribuisce la superficie di 1'146 mq ai mappali n. 52 e 53 alla Zona agricola.

La modifica riguarda il Piano delle zone e il Piano del paesaggio.

Sezione di Carabetta

Variante per l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona agricola, mappali n. 49 e 103 RFD Collina d'Oro, sezione Carabetta (cap. 6.4.1 del rapporto di pianificazione).

L'accertamento del limite del bosco del 2007 ha creato due vuoti pianificatori in corrispondenza dei mappali n. 49 e 103 per una superficie complessiva di 25 mq.

La variante di PR attribuisce la superficie alla zona limitrofa più affine: la zona agricola. La modifica riguarda il Piano del paesaggio.

Variante per l'attribuzione del vuoto pianificatorio alla Zona Residenziale estensiva, mappali n. 163, 164, 149, 175, 266, 280, 281 RFD Collina d'Oro, sezione Carabetta (cap. 6.4.2 del rapporto di pianificazione).

Dall'accertamento del limite del bosco risulta che la Zona forestale presenta un'estensione più ridotta su alcune superfici confinanti con la zona edificabile. La correzione sostanziale riguarda l'intorno del boschetto presente a valle della via alla Chiesa e del limite del bosco a monte della strada Cantonale nelle vicinanze del confine con Lugano-Barbengo.

La variante di PR colma i vuoti pianificatori attribuendoli alla zona residenziale estensiva R2 laddove sia la zona limitrofa più affine. Le superfici in variante sono riassunte nella tabella sottostante.

MAPPALE n.	VARIANTE DI PR	SUPERFICIE (mq)
149	Zona Residenziale estensiva	455
163	Zona Residenziale estensiva	23
164	Zona Residenziale estensiva	68
175	Zona Residenziale estensiva	35
266	Zona Residenziale estensiva	86
280	Zona Residenziale estensiva	85
281	Zona Residenziale estensiva	163

Tabella 5: superfici attribuite alla zona Residenziale estensiva nella sezione di Carabetta.

La modifica riguarda il Piano delle Zone.

Variante per lo stralcio del tratto terminale della strada di servizio di via alla Chiesa (cap. 6.4.3 del rapporto di pianificazione).

L'inserimento nel Piano regolatore del limite del bosco accertato a Carabietta crea un conflitto con il Piano del Traffico (PT) in vigore, poiché individua una superficie di bosco al di sopra di un'area destinata all'ampliamento della strada via alla Chiesa e al di sopra della piazza di giro prevista al termine della strada stessa. A partire dal cimitero, il PT approvato nel 2005 (quindi precedente al rilievo forestale) prevede l'ampliamento della strada verso i mappali n. 149 e 171, fino alla piazza di giro terminale, prevista sul mappale n. 155.

Se si vuole realizzare l'ampliamento stradale occorre effettuare la domanda di dissodamento delle superfici boschive necessarie all'ampliamento. Il Municipio di Collina d'Oro si è confrontato sulla necessità dell'ampliamento stradale e ha concluso che non è più necessario l'ampliamento e il prolungamento della strada pubblica. La funzionalità della strada, per quanto concerne la possibilità dell'inversione di marcia, è comunque garantita dall'allargamento stradale in corrispondenza del confine tra il mappale n. 104 e 147 RFD.

La variante prevede di attribuire:

- alla strada pedonale una superficie pari a 196 mq al di sopra del mappale n. 147 RFD.
- alla zona agricola una superficie pari a 34 mq sul mappale n. 171.

La modifica riguarda il Piano del paesaggio e il Piano del traffico.

Variante di PR – Norme di attuazione

Le varianti di PR in oggetto comportano la modifica dell'articolo 28 delle Norme di attuazione di Collina d'Oro per le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola e dell'art. 31 delle Norme di attuazione del PR di Carabietta (le norme di attuazione del PR della sezione di Carabietta è ancora separato). Inoltre, la variante per l'attribuzione dei mappali n. 598 e 599 RFD Montagnola alla zona per Edifici di interesse pubblico EP modifica l'articolo art. 71 delle NAPR di Collina d'Oro.

Le modifiche alle Norme di attuazione sono presentate di seguito con le novità in **grassetto** e le eliminazioni ~~barrate~~.

NAPR di Collina d'Oro, sezione Agra, Gentilino e Montagnola.

art. 28 Area forestale

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili ~~nella sezione di Montagnola e per il comparto dell'ex sanatorio di Agra~~ iscritto nel Piano del paesaggio e nel piano delle zone ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv.2 e 13 LFo.
Per il resto del territorio comunale l'area boschiva ha carattere indicativo.
In caso di dissodamento la superficie dissodata **deve** venire attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.
Se in seguito ad accertamento l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa con una specifica variante di PR.
2. Distanza delle costruzioni dal bosco: vedi art. 9 cpv. 4.

Art. 71 Zone per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP)

Sezione di Montagnola

...

2. Proprietà comunali.

z) Mappali n. 598-599 Gaggio

Serbatoio per l'approvvigionamento idrico della galleria autostradale A2 ubicata in territorio di Collina d'Oro (sezione Gentilino).

NAPR di Collina d'Oro, sezione Carabietta

Art. 31 Area forestale Bo

31.1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestale federale e cantonale. Essa è inserita nel piano a titolo indicativo.

31.2 **Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel piano delle zone ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv.2 e 13 LFo.**

Per il resto del territorio comunale l'area boschiva ha carattere indicativo.

31.3 In caso di dissodamento **la superficie dissodata deve venire attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.**

31.4 Se in seguito ad accertamento l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa **con una specifica variante di PR.**

~~31.5 L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è soggetta a variante di PR.~~

31.5 Distanza delle costruzioni dall'area forestale: vedere art. 11.7

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 consenso per l'adozione di sua competenza, dopo di che sarà pubblicata e trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione.

Costo della procedura

Gli aspetti finanziari della presente variante di Piano Regolatore riguardano le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dello specialista del traffico, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative e più precisamente:

- allestimento degli atti, rappresentazioni grafiche, NAPR e rapporto di pianificazione	Fr.	5'000.--
- spese di pubblicazione, amministrative e procedurali (ricorsi, tasse, ecc.)	Fr.	<u>10'000.--</u>
Totale netto (IVA compresa)	Fr.	15'000.--

Il presente messaggio è demandato per competenza:

Edilizia	Gestione	Petizioni	Piano regolatore
	•	•	•

L'incarto completo relativo al progetto di massima può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale a Gentilino.

Sulla base di quanto sopra esposto si invita questo onorando Consesso a voler

r i s o l v e r e :

1. È adottata la variante di Piano regolatore relativa all'iscrizione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile per le Sezioni di Agra, Gentilino e Carabetta e modifiche puntuali del limite del bosco per la sezione di Montagnola comprendente i seguenti atti:
 - 1.1 Varianti del Piano delle Zone, del Paesaggio, del Traffico e delle AP-EP delle sezioni di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabetta, con l'inserimento del limite del bosco accertato;
 - 1.2 Piano delle costruzioni sezione 1 Agra, variante del perimetro del Nucleo a seguito dell'accertamento forestale;
 - 1.3 Le modifiche delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Collina d'Oro, sezioni di Agra Gentilino e Montagnola dei seguenti articoli:
 - art. 28 cpv. 1 Area forestale (modifica);
 - art. 71 cpv. 2 lett. z) Zone per attrezzature ed edifici pubblici (nuovo).
 - 1.4 Le modifiche delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Collina d'Oro, sezione di Carabetta dei seguenti articoli:
 - art. 31.2 Area forestale Bo (modifica);
 - art. 31.3 Area forestale Bo (modifica);
 - art. 31.4 Area forestale Bo (modifica);
 - art. 31.5 Area forestale Bo (stralcio/nuovo).
 - 1.5 Il rapporto di pianificazione del 27 novembre 2017.
2. La variante di Piano regolatore è adottata nel suo complesso.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi dell'articolo n. 27 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) cui ai punti 1 e 2.
4. È concesso un credito di Fr. 15'000.– per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione, amministrative e procedurali.

5. Per il finanziamento è data facoltà al Municipio di ricorrere agli usuali canali di credito.
6. La spesa sarà iscritta al capitolo investimenti e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
7. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade se non utilizzato entro il termine di due anni dalla crescita in giudicato definitiva delle presenti risoluzioni.

Per il Municipio

il Sindaco:
Sabrina Romelli

S. Romelli



il Segretario:
Pietro Balerna

P. Balerna



COMUNE DI COLLINA D'ORO

SEZIONE 1 - AGRA

SEZIONE 2 - GENTILINO

SEZIONE 3 - MONTAGNOLA

SEZIONE 4 - CARABIETTA

PIANO REGOLATORE

Variante di Piano regolatore

Iscrizione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile
per le Sezioni di Agra, Gentilino e Carabietta
e modifiche puntuali del limite del bosco per la sezione di Montagnola

Rapporto di Pianificazione

ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE	24 agosto 2016
AVVISO DI INFORMAZIONE DELLA POPOLAZIONE	FU no. 31/2017
INFORMAZIONE DELLA POPOLAZIONE	24 aprile - 23 maggio 2017
MESSAGGIO MUNICIPALE	No 52 - RM 1135 del 4-12-2017
ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE	

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

27 Novembre 2017

SOMMARIO

<u>1.</u>	<u>Introduzione</u>	<u>6</u>
<u>2.</u>	<u>Componenti della variante</u>	<u>7</u>
<u>3.</u>	<u>Adeguamento delle zone al limite del bosco accertato</u>	<u>8</u>
<u>4.</u>	<u>Esame preliminare dipartimentale</u>	<u>8</u>
<u>5.</u>	<u>Informazione della popolazione</u>	<u>9</u>
<u>6.</u>	<u>Comparti oggetto di variante</u>	<u>10</u>
6.1	SEZIONE 1, AGRA	10
6.1.1	Zona agricola	11
6.1.2	Zona Nucleo di Agra	19
6.1.3	Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	21
6.1.4	Zona residenziale, fmn 416 RFD	22
6.1.5	Zona residenziale a edificazione raggruppata Bigogno-Camatta	22
6.1.6	Posteggio pubblico P9, ex casa comunale	23
6.1.7	Strada di servizio nucleo di Bigogno	24
6.2	SEZIONE 2, GENTILINO	26
6.2.1	Zona agricola	26
6.2.2	Zona senza destinazione specifica	32
6.2.3	Zona dei grotti di Gentilino, fmn 274, 277, 278, 279, 514, 651 RFD	34
6.2.4	Zona di svago privata ai Canvetti, fmn 398 e 428 RFD	34
6.2.5	Limite del bosco a margine della zona per attrezzature di interesse pubblico AP, località Nocc	35
6.2.6	Zona residenziale.	37
6.2.7	Zona residenziale di protezione del paesaggio naturale, fmn 108, 909, 956 RFD	47
6.3	SEZIONE 3, MONTAGNOLA	48
6.3.1	Zona residenziale	48
6.3.2	Zona residenziale ad ubicazione vincolata, fmn 1621 RFD località Marianda	53
6.3.3	Zona residenziale a lago, fmn 2255 RFD località Ghiera	54
6.3.4	Zona EP, acquedotto fmn 598 e 599	55
6.3.5	Zona agricola, fmn no. 52, 53.	55

6.4	SEZIONE 4, CARABIETTA	57
6.4.1	Zona agricola, fmn 49 e 103 RFD	57
6.4.2	Zona residenziale estensiva	59
6.4.3	Variante dello stralcio parziale della strada di servizio, via alla Chiesa	61
<u>7.</u>	<u>Variante delle norme di attuazione</u>	<u>64</u>
<u>8.</u>	<u>Riepilogativo delle nuove attribuzioni pianificatorie</u>	<u>66</u>
8.1	CALCOLO DEL COMPENDIO DELLE ZONE EDIFICABILI	66
<u>9.</u>	<u>Programma di realizzazione</u>	<u>69</u>

Indice degli allegati

Allegato 1: estratto del documento di approvazione di alcune varianti di PR del CdS no. 980 del 26.02.1997	71
Allegato 2: Piano di dissodamento no. 3688 del 13.05.2004	72
Allegato 3: Piano di dissodamento no. 1949 approvato il 2 ottobre 2003	73
Allegato 4: Estratto del Piano del limite del bosco corretto in corrispondenza del fmn 554 RFD Montagnola.	74
Allegato 5: Estratto del Piano di dissodamento e rimboschimento del bosco ai fmn 248 e 1622 RFD Montagnola.	75
Allegato 6: Estratto del Piano di dissodamento al fmn 2255 RFD Montagnola	76
Allegato 7: Estratto del Piano del Piano di dissodamento per il nuovo serbatoio a Montagnola.	77
Allegato 8: Estratto del Piano del geometra con l'indicazione del limite del bosco ai fmn 52 e 53 RFD Montagnola	78
Allegato 9: Tabella con l'elenco dei mappali in variante distinti nelle zone di PR.	79
Allegato 10: Riduzione della zona edificabile	80

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1: Ampliamento area agricola in località Camatta. Estratto del Piano del paesaggio – scala 1:2'000	11
Figura 2: Estensione della zona agricola in località Camatta e Roncaccio. Estratto del Piano del paesaggio - scala 1:2'000	12
Figura 3: Ampliamento della zona agricola in località Campacci. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000	13
Figura 4: Estensione della zona agricola in località Luccio. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000	14
Figura 5: Ampliamento della zona agricola in località Posmonte, scala 1:2'000. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000	15
Figura 6: Ampliamento della zona agricola in località Gamee e Mondina. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000	16
Figura 7: Estensione della zona agricola in località Roncone. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:3'000	17
Figura 8: Estensione della zona Nucleo di Agra. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000	19
Figura 9: Ampliamento della zona AP-EP a Bigogno. Estratto del piano delle zone, scala 1:2'000	21
Figura 10: Ampliamento della zona residenziale al fmn 416 RFD. Estratto del piano delle zone, scala 1:2'000	22
Figura 11: Estensione della zona residenziale in località Bigogno-Camatta. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000	23
Figura 12: Posteggio pubblico P9 limitrofo alla ex casa comunale. Estratto del Piano del traffico, scala 1:1'000	24
Figura 13: Prolungamento della strada di servizio in località Bigogno. Estratto del Piano del traffico, scala 1:1'000	25
Figura 14: Estratto del Piano delle zone della sezione di Gentilino approvato nel 1995	26
Figura 15: Ampliamento della zona agricola. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	27
Figura 16: Ampliamento della zona agricola con sovrapposta la zona di protezione del paesaggio (tratteggio). Estratto del Piano del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	28
Figura 17: Ampliamento della zona agricola in località Agnuzzo. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	29
Figura 18: Ampliamento della zona agricola con sovrapposta la zona di protezione del paesaggio in località Nava. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:1'000.	30
Figura 19: Ampliamento della zona agricola. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	31
Figura 20: Attribuzione della zona senza destinazione specifica (con contorno nero) in località Agnuzzo. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	32
Figura 21: Attribuzione della zona senza destinazione specifica (con contorno nero) in località Risciana. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	33
Figura 22: Ampliamento della zona dei grotti (tratteggio nero). Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.	34
Figura 23: Attribuzione della zona di svago privata (ZSP) in località Canvetti. Estratto del Piano delle zone, scala 1:3'000.	35
Figura 24: Estratto della variante Piano delle zone della sezione di Gentilino, approvata dal Consiglio di Stato il 26.02.1997	36
Figura 25: Ampliamento della zona residenziale in località Cantonetto. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.	38
Figura 26: Ampliamento della zona residenziale al fmn 163. Estratto del Piano delle zone, scala 1:1'000.	39
Figura 27: Ampliamento della zona residenziale in località Risciana. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.	40
Figura 28: Ampliamento della zona residenziale al fmn 213 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.	41
Figura 29: Ampliamento della zona residenziale al fmn 1014 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.	42

<i>Figura 30: Ampliamento della zona residenziale in località Nava. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	43
<i>Figura 31: Ampliamento della zona residenziale al fmn 289 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:1'000.</i>	44
<i>Figura 32: Ampliamento della zona residenziale in loc. Montalbano. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	45
<i>Figura 33: Ampliamento della zona residenziale sul fmn 837 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	46
<i>Figura 34: Ampliamento della zona residenziale di protezione del paesaggio naturale in loc. Nava. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	47
<i>Figura 35: Ampliamento della zona residenziale in loc. Vigano. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	49
<i>Figura 36: Ampliamento della zona residenziale in loc. Campagna. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	49
<i>Figura 37: Adeguamento della zona residenziale in loc. Sabionée. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	50
<i>Figura 38: Estratto del Piano delle zone del 1996</i>	51
<i>Figura 39: Ampliamento zona edificabile ai fmn 1751 e 554 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	52
<i>Figura 40: Ampliamento zona edificabile al fmn 1621 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	53
<i>Figura 41: Estensione della zona residenziale a lago al fmn 2255 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	54
<i>Figura 42: Nuova zona per edifici pubblici. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	55
<i>Figura 43: Attribuzione alla zona agricola, fmn 52 e 53 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	56
<i>Figura 44: Attribuzione alla zona agricola ai fmn 49 e 103 RFD. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:1'000.</i>	58
<i>Figura 45: Attribuzione alla zona residenziale in loc. Roncaccio. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	59
<i>Figura 46: Attribuzione alla zona residenziale al fmn 280. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	60
<i>Figura 47: Estensione della zona edificabile al confine con Lugano. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.</i>	61
<i>Figura 48: Stralcio della strada di servizio, via alla Chiesa. Estratto del Piano delle zone del paesaggio e del traffico, scala 1:2'000.</i>	63

1. INTRODUZIONE

Il presente rapporto di pianificazione illustra e motiva la variante di Piano regolatore (PR) di Collina d'Oro volta ad inserire nei Piani grafici il limite del bosco accertato per le sezioni di Agra, Gentilino e Carabietta ed attribuire una destinazione d'uso per le zone non più riconosciute di natura boschiva.

La cartografia del Piano regolatore (PR) di Collina d'Oro è attualmente suddivisa nelle differenti sezioni comunali di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta.

Le quattro sezioni comunali hanno dei Piani regolatori approvati in tempi diversi:

- Agra nel 1997;
- Gentilino nel 1996;
- Montagnola 1997 e varianti del 2003;
- Carabietta nel 1992 e revisione del 2005.

La variante di Piano regolatore per l'inserimento e la correzione del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile interessa tutte e quattro le sezioni comunali.

La situazione giuridica della superficie boschiva delle 4 sezioni è la seguente:

- nel PR di Montagnola il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile è stato inserito nel PR, conformemente all'accertamento approvato con ris. Gov. No. 2509 del 15 maggio 1996, con le varianti di PR approvate l'11 febbraio 2003;
- l'accertamento dell'area forestale di Gentilino è stato approvato dal CdS l'11 dicembre 1996 con ris. 6593, ma il limite del bosco a contatto con la zona edificabile non è ancora stato riportato a PR;
- l'accertamento forestale di Agra è stato approvato dalla Sezione forestale il 28 marzo 2006 con dec. N. 16.2006 ed è stato riportato nel PR solo per il comparto dell'ex-Sanatorio con la variante approvata il 22 agosto 2006 (risoluzione n. 3853);
- l'accertamento forestale di Carabietta è stato approvato dalla Sezione forestale il 22 novembre 2007 con dec. n. 62.2007. La designazione dell'area forestale con margine vincolante, riportata nel Piano delle zone edificabili nel 2005, non è stata approvata poiché non è stata inserita secondo quanto deciso dalla sezione forestale nel 2007.

Il limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile è stato inserito solo nel Piano regolatore della sezione di Montagnola e di Agra, ma unicamente per il comparto dell'ex-Sanatorio, conformemente agli articoli 10 cpv. 2 e 13 della Legge sulle foreste (LFo).

Per le restanti parti del territorio comunale, questo elemento di Piano regolatore è ancora mancante ed è quindi necessario iscriverlo ai sensi dell'art. 13 LFo.

Il Comune ha già effettuato una parte considerevole del lavoro mediante il rilievo del limite del bosco per l'intero territorio comunale. Manca ora il passo finale dell'inserimento del limite mediante una variante di Piano regolatore.

Oltre all'inserimento della linea di confine tra la zona forestale e quella edificabile, è necessario attribuire le superfici non più riconosciute come area forestale alla zona edificabile, mediante variante di piano regolatore. La presente variante ha questo duplice scopo.

2. COMPONENTI DELLA VARIANTE

La variante di PR produce delle modifiche alle norme di attuazione del Piano regolatore e ai piani settoriali del PR.

La variante è costituita dai seguenti documenti:

- Rapporto di pianificazione (documento a carattere indicativo)
- Modifica delle Norme di attuazione del Piano regolatore (capitolo 7 del presente rapporto).
- Piani grafici:
 - Varianti di PR del Piano delle Zone, del Paesaggio, del Traffico e delle AP-EP. Inserimento del limite del bosco accertato, sezione 1 Agra, sezione 2 Gentilino, sezione 3 Montagnola, sezione 4 Carabietta;
 - Piano delle costruzioni sezione 1 Agra, variante del perimetro del Nucleo a seguito dell'accertamento forestale.
 - Riduzione della zona edificabile (documento a carattere indicativo)

Viene impiegata la procedura ordinaria ai sensi degli artt. 25 e successivi delle Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) in quanto, oltre all'inserimento del limite del bosco accertato, occorre attribuire le superfici non più riconosciute come area forestale alla zona di utilizzazione limitrofa più affine.

Il Piano di indirizzo della variante è stato trasmesso al Dipartimento del territorio (successivamente DT) l'8 ottobre 2014 ed integrato il 19 dicembre 2014. Il DT ha espletato il proprio esame preliminare il 24 agosto 2016.

3. ADEGUAMENTO DELLE ZONE AL LIMITE DEL BOSCO ACCERTATO

La presente variante esamina puntualmente i comparti in cui il bosco è stato accertato con un limite diverso da quello riportato nei PR di prima approvazione. La variante definisce a quale zona di utilizzazione attribuire le superfici che attualmente risultano senza una destinazione specifica a contatto con il bosco.

Si è quindi proceduto a ponderare le scelte in rapporto alle caratteristiche del territorio in oggetto, alla localizzazione delle superfici, alla volontà del Municipio, alle osservazioni del DT e della popolazione nonché ai dispositivi normativi di ordine superiore.

Per definire l'attribuzione delle superfici senza destinazione alla zona di utilizzazione del PR si sono applicati i criteri esposti di seguito:

- 1- I ritagli di superficie senza destinazione specifica derivanti dal nuovo accertamento del limite del bosco e a contatto con la zona edificabile sono attribuiti a quest'ultima se giustificabile dal profilo urbanistico e di opportunità (contesto insediativo), dimensioni, forma, morfologia, accessi...). Queste attribuzioni sono considerati aggiustamenti dovuti ad un processo naturale di modifica del territorio e non sono di conseguenza imputabili ad una volontà di azzonamento supplementare.
- 2- Al fine di dare una coerenza con le zone circostanti, vengono estese le superfici agricole, laddove i vuoti pianificatori attuali siano confinanti con le medesime zone e il bosco. Queste attribuzioni sono promosse nell'ottica di valorizzare e proteggere il patrimonio paesaggistico e naturalistico del territorio.
- 3- I fondi senza destinazione specifica occupati da strade veicolari, pedonali o posteggi sono attribuiti alla zona più confacente: strade pubbliche o posteggi.

4. ESAME PRELIMINARE DIPARTIMENTALE

La variante di Piano regolatore è stata trasmessa al DT l'8 ottobre 2014 e il 19 dicembre 2014 (completamento), come previsto dall'art. 25 cpv. 2 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e dell'art. 34 del regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale.

Il Dipartimento si è espresso sull'opportunità della variante attraverso il rapporto del 24 agosto 2016.

Di seguito vengono presentate le considerazioni particolari formulate dal DT sui punti oggetto della variante.

❖ *Imprecisione nell'inserimento del limite del bosco*

In generale il limite della zona forestale a contatto con la zona edificabile è stato inserito correttamente. Vi è un'imprecisione nell'inserimento del limite nella sezione di

Gentilino ai fmn no. 334 RFD a Viglio e 514, 278 e 279 RFD nella zona dei grotti a Gentilino.

Il Municipio fa propria la considerazione del DT e corregge puntualmente il limite del bosco come segnalato.

❖ *Nuove destinazioni*

- Il DT non ha particolari osservazioni in merito all'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona agricola.
- Ritiene che alcune superfici siano state inopportunamente attribuite alla zona senza destinazione specifica (ZSDS) sebbene abbiano caratteristiche analoghe a quelle attribuite alla zona agricola e meritano quindi quest'ultima attribuzione.
- Il DT sottolinea che a seguito della modifica legislativa della LPT, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT, il Municipio deve assicurare che l'aumento delle ZE sia compensata da una riduzione della stessa di pari entità.
Il Municipio ha elaborato il calcolo del compenso delle zone edificabili nel capitolo 8.1.
- Chiede che la fascia alberata presente tra i mappali no. 398 e 960 della Sezione di Gentilino, non più considerata area forestale, sia inserita nel Piano del paesaggio come elemento naturale protetto.
Il Municipio effettuata tale modifica.
- Osserva che non a tutti i vuoti pianificatori venutisi a creare al di sopra delle superfici non più riconosciute di natura boschiva siano stati attribuiti una destinazione.
Viene effettuata questa correzione, sebbene la segnalazione contenuta nell'esame preliminare relativa al mappale no. 553 sia errata, in quanto il mappale corretto è il no. 533 (vedi cpv. 6.1.1).

5. INFORMAZIONE DELLA POPOLAZIONE

Il Piano di indirizzo della variante e l'esito dell'esame preliminare sono stati depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale per un periodo di 30 giorni quale informazione pubblica (artt. 6-7 RLst) dal 24 aprile al 23 maggio 2017.

Entro il termine per l'inoltro delle osservazioni non è giunta alcuna osservazione.

6. COMPARTI OGGETTO DI VARIANTE

Per comodità e chiarezza dei contenuti, si è deciso di integrare le varianti per l'inserimento del limite del bosco accertato e per l'attribuzione delle superfici non più riconosciute di natura boschiva in un unico piano grafico.

Dopo l'approvazione del Consiglio di Stato le varianti in discussione verranno integrate nel Piano delle zone, nel Piano del paesaggio e nel Piano del traffico e delle AP-EP.

Nei diversi capoversi successivi sono colorati solamente gli elementi oggetto di variante e, per facilità di comprensione, si rappresenta l'area forestale in vigore con la seguente simbologia.

 Zona forestale in vigore

Anche all'interno del piano di variante viene visualizzata l'area forestale anche se non costituisce oggetto di variante, al fine di facilitare l'individuazione del limite del bosco accertato.

L'analisi delle varianti dei PR in vigore vengono suddivise nelle differenti sezioni comunali.

6.1 Sezione 1, Agra

Il limite del bosco accertato per la sezione di Agra è stato riportato all'interno del Piano regolatore solamente nel comparto della zona edificabile dell'ex-sanatorio, in occasione della variante di PR il 22 agosto 2006 (risoluzione n. 3853).

Occorre delimitare graficamente il limite tra la zona forestale e le aree edificabili, uniformandolo a quello dell'accertamento forestale approvato dalla Sezione forestale il 28 marzo 2006 con dec. n. 16.2006.

L'accertamento ha creato delle superfici non più riconosciute come area forestale.

6.1.1 Zona agricola

I fondi non più riconosciuti di natura boschiva, confinanti con l'area agricola, vengono attribuiti a quest'ultima zona. Si tratta di terreni liberi adatti all'utilizzo agricolo non SAC.

❖ *Località Camatta, fmn 54 RFD*

Sul fondo, ubicato in località Camatta, sorge una casa di abitazione isolata.

Nella parte est del mappale è presente l'area forestale. L'area non più riconosciuta di natura boschiva fa da contorno all'edificio e comprende l'area di pertinenza dell'abitazione. La parte edificabile presente nella parte sud del fondo è attribuita alla zona residenziale ad edificazione raggruppata Bigogno-Camatta e presenta un chiaro limite rettilineo. Si esclude quindi l'attribuzione alla zona edificabile.

Pertanto il Municipio propone di includere l'area nella zona agricola. La modifica è illustrata nella Figura 1.



Figura 1: Ampliamento area agricola in località Camatta. Estratto del Piano del paesaggio – scala 1:2'000

❖ Località Camatta e Roncascio, fmn 59 e 83 RFD

Il rilievo del limite del bosco a creato due vuoti pianificatori all'interno del fmn 59 RFD, per lo più attribuito alla zona agricola, ad eccezione di una porzione nella parte sud. Se ne propone quindi l'attribuzione alla zona agricola.

Il fmn 83 RFD è confinante con la zona per attrezzature pubbliche, presente sul fmn adiacente 82RFD e destinato all'ampliamento della zona sportiva. L'obiettivo dell'ampliamento della zona pubblica è venuto meno e la variante del Piano del traffico in fase di approvazione da parte del CdS propone l'attribuzione del fmn 82 RFD alla zona agricola. Ne consegue che si propone l'attribuzione della parte non boschiva all'interno del fmn 83 RFD alla zona agricola.

Entrambe le modifiche sono rappresentate in Figura 2.



Figura 2: Estensione della zona agricola in località Camatta e Roncaccio. Estratto del Piano del paesaggio - scala 1:2'000

❖ *Località Campacci, fmn 18, 138, 416, 694, 698 RFD Agra.*

Secondo l'accertamento del limite dell'area forestale, vi è stata un'importante diminuzione del bosco in località Campacci.

Il comparto di variante si trova a monte della zona residenziale di Bigogno e separato da quest'ultima da una fascia di bosco. Sebbene siano presenti due abitazioni il Pr di Agra ha sempre escluso il comparto dalla zona edificabile attribuendo la parte non forestale alla zona agricola.

Pertanto il Municipio propone l'attribuzione dei vuoti pianificatorio alla zona agricola circostante.

Le modifiche sono illustrate graficamente nella Figura 3.



Figura 3: Ampliamento della zona agricola in località Campacci. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000

❖ Località Luccio, fmn 137, 152, 153, 695

Anche nella zona Luccio, come nel comparto Campacci, l'area forestale è diminuita notevolmente rispetto a quella riportata nel PR di Agra approvato nel 1997. Il PR attribuisce le superficie non boscate alla zona agricola.

Anche in questo caso sono presenti alcuni edifici abitativi.

Il Municipio propone l'attribuzione dei vuoti pianificatori alla zona limitrofa più affine, la zona agricola. Le modifiche sono visualizzate nella Figura 4



Figura 4: Estensione della zona agricola in località Luccio. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000

❖ Località Posmonte, fmn 164, 166, 169, 170, 171, 490 RFD Agra

L'accertamento forestale ha riconosciuto alcune superfici non boschive. Il comparto a monte della via Posmonte è attribuito alla zona agricola. Il Municipio propone quindi l'attribuzione di tutte gli scorpori di superfici non più boscate alla zona agricola.

Rispetto al Piano di indirizzo, si è inserita nel comparto di variante anche la superficie al fmn 171 RFD che è stata esclusa dalla zona forestale in occasione dell'accertamento del 2007.

Le modifiche sono visualizzate nella Figura 5.



Figura 5: Ampliamento della zona agricola in località Posmonte, scala 1:2'000. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000

❖ *Località Roncone, fmm 527, 528, 529, 530, 531, 533, 541, 574, 597 RFD Agra*
Anche in località Roncone l'accertamento del bosco ha evidenziato una diminuzione della zona forestale rispetto a quanto riportato nel PR del 1995. Rispetto al Piano di indirizzo, si è inserita nel comparto di variante anche la superficie al fmm 533 RFD che è stata esclusa dalla zona forestale in occasione dell'accertamento del 2007. I vuoti pianificatori sono in continuità con la zona agricola circostante, coltivata a vigneti. Il Municipio ritiene quindi corretta l'attribuzione delle aree in variante alla zona agricola.



Figura 7: Estensione della zona agricola in località Roncone. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:3'000

Il dettaglio dell'estensione delle superfici di varianti della zona agricola è riportato nella tabella sottostante.

NUMERO FONDO	AREA mq	NUMERO FONDO	AREA mq
18	50	527	83
54	1'087	528	534
59	371	529	443
59	69	530	201
83	250	531	57
137	247	533	672
138	8	541	684
152	792	543	24
153	340	545	715
164	259	548	177
166	113	570	1'234
169	122	574	24
170	104	597	781
171	233	609	843
416	5029	633	444
490	162	694	2064

Tabella 1: superfici attribuite alla zona agricola nella sezione di Agra.

6.1.2 Zona Nucleo di Agra

L'inserimento del limite del bosco accertato a contatto con il Nucleo di Agra riconosce di natura non più boschiva una superficie di ca. 1'500 mq al di sopra dei mapp. no. 232, 246, 247, 248, 411, 613 RFD del Nucleo di Agra.

Dal profilo funzionale queste superfici sono in continuità con le zone limitrofe appartenenti alla zona del Nucleo poiché sono aree di pertinenza dell'abitazione: giardini e orti. La superficie di variante retrostante alla chiesa viene anch'essa attribuita alla zona edificabile del Nucleo.

Queste superfici vengono inserite in zona Nucleo, come rappresentato nell'Figura 8.



Figura 8: Estensione della zona Nucleo di Agra. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000

La variante viene coordinata con il Piano delle costruzioni di Agra: il Piano particolareggiato che regola e disciplina in dettaglio gli interventi possibili

all'interno della zona Nucleo. Le superfici di variante sono attribuite agli spazi liberi privati (vedi piano di variante).

Il Piano delle costruzioni viene aggiornato anche con la modifica del Perimetro del Piano.

6.1.3 Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico

Il campo sportivo a Bigogno ospita un campo da calcio e altre attrezzature per lo svago utilizzabile dalla popolazione. Il limite del bosco accertato ha individuato due vuoti pianificatori.

- mapp. no. 67, superficie 253 mq;
- mapp. no. 82, superficie 200 mq.

Le superfici oggetto di variante sono in continuità spaziale e funzionale con le aree pubbliche pertanto il Municipio propone di attribuirle alla limitrofa zona per attrezzature ed edifici pubblici AP-EP.

La modifica è illustrata graficamente in Figura 9.



Figura 9: Ampliamento della zona AP-EP a Bigogno. Estratto del piano delle zone, scala 1:2'000

6.1.4 Zona residenziale, fmn 416 RFD

Uno scorporo di 38 mq è stato riconosciuto di natura non boschiva.

Trattandosi di una superficie compresa tra il bosco e la zona edificabile il Municipio propone di attribuirlo alla zona residenziale limitrofa.

La modifica è illustrata in Figura 10.



Figura 10: Ampliamento della zona residenziale al fmn 416 RFD. Estratto del piano delle zone, scala 1:2'000

6.1.5 Zona residenziale a edificazione raggruppata Bigogno-Camatta

L'accertamento forestale della sezione di Agra riconosce di natura non boschiva due superfici adiacenti alla zona residenziale ad edificazione raggruppata Bigogno-Camatta:

- mappale no. 55, superficie 114 mq
- mappale no. 61, superficie mq 62.

Il Municipio propone di assegnare le due superfici alla limitrofa zona residenziale a edificazione raggruppata Bigogno-Camatta. Le superfici interessate dalla variante

sono così esigue da non permettere l'edificazione su questa parte dei fondi. Tuttavia l'adiacenza alla zona edificabile porta ad attribuirle a tale zona per il rispetto del criterio pianificatorio volto ad un uso razionale del territorio.

La modifica è illustrata graficamente in Figura 11.



Figura 11: Estensione della zona residenziale in località Bigogno-Camatta. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000

Questa modifica al Piano delle zone non deve essere intesa quale aumento di superficie edificabile poiché nella zona di Bigogno-Camatta, come prescritto dall'art. 59 NAPR, è consentita una superficie utile lorda (SUL) massima pari a 6'000 mq. Si tratta unicamente di un adeguamento di zona al limite del bosco.

6.1.6 Posteggio pubblico P9, ex casa comunale

Il mappale no. 160 RFD è situato lungo via Municipio, a margine della ex casa municipale di Agra. È stato parzialmente considerato non boschivo per una superficie pari a 178 mq nella parte ovest del fondo. Attualmente viene utilizzato come posteggio pubblico. Con la presente variante si inserisce la superficie come da destinazione attuale a posteggio pubblico con 9 stalli, già prevista nel Piano del

traffico in vigore. Lo studio sul fabbisogno dei posteggi, elaborato dallo studio di ing. Francesco Allievi nel 2014, ha ribadito l'esigenza del mantenimento dell'area di sosta. La modifica è rappresentata in Figura 12.

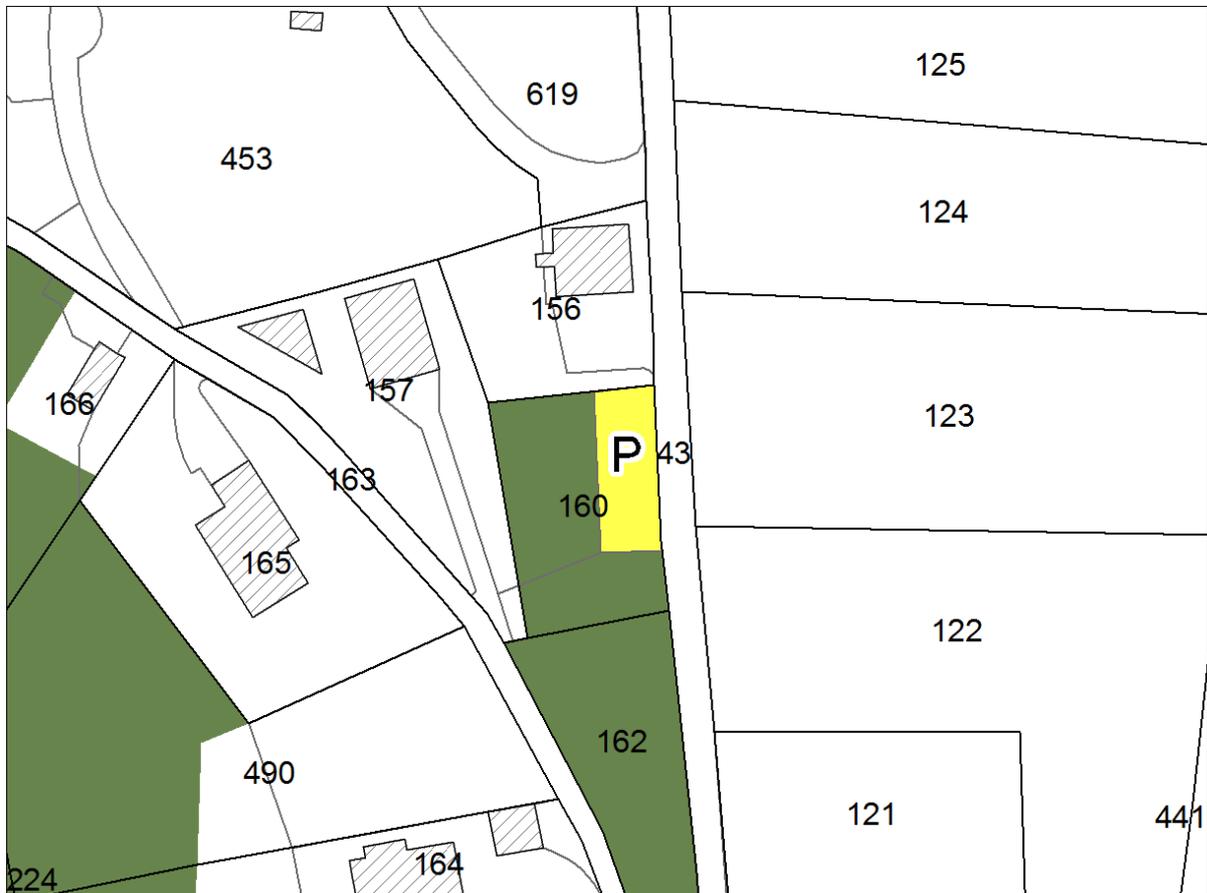


Figura 12: Posteggio pubblico P9 limitrofo alla ex casa comunale. Estratto del Piano del traffico, scala 1:1'000

6.1.7 Strada di servizio nucleo di Bigogno

A monte del Nucleo di Bigogno vi è una strada che dal posteggio pubblico conduce verso la zona sovrastante di Fontanelle. Il tracciato passa attraverso il bosco e l'accertamento forestale del 2006 ne ha riconosciuto la natura non boschiva. A ragione la strada non deve essere considerata quindi quale strada forestale, non ascrivibile all'interno del piano del traffico, ma quale strada di servizio. Il nuovo tracciato riguarda i mappali 416 parz. e 694 parz. che saranno inseriti strada di servizio a transito limitato.

La modifica è illustrata in Figura 13.



Figura 13: Prolungamento della strada di servizio in località Bigogno. Estratto del Piano del traffico, scala 1:1'000

6.2 Sezione 2, Gentilino

Il limite del bosco della sezione di Gentilino è stato approvato dal CdS l'11 dicembre 1996.

Anche il Piano regolatore di questa sezione comunale è mancante del limite del bosco accertata a confine con la zona edificabile. Il PR dell'ex Comune di Gentilino è stato approvato nel 1995, prima dell'accertamento forestale.

L'inserimento del limite del bosco crea delle superfici senza destinazione, non riconosciute di natura boschiva, che devono essere attribuite ad una destinazione di Piano regolatore mediante una variante di piano regolatore, come prescritto dall'art. 28 delle NAPR comunali "Area Forestale".

6.2.1 Zona agricola

Vengono inserite in zona agricola delle superfici non più riconosciute di natura boschiva che si trovano strettamente a contatto con le superfici idonee all'utilizzo agricolo. Su alcune di queste superfici si sovrappone la zona di protezione del paesaggio.

❖ Località Ronco, fmn 398, 399, 960 RFD

L'accertamento forestale ha escluso la continuità della fascia boschiva in località Ronco che divideva in due la zona agricola e ha riconosciuto non boschive alcune superfici che necessitano ora una destinazione pianificatoria.

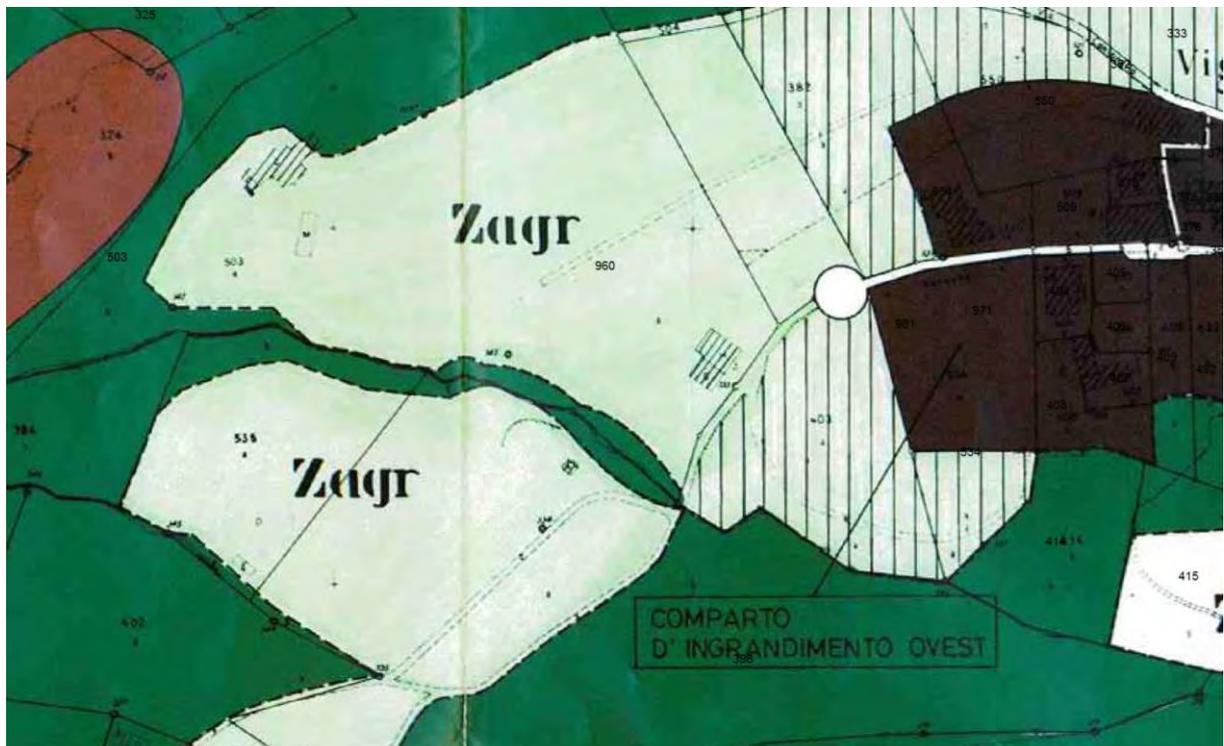


Figura 14: Estratto del Piano delle zone della sezione di Gentilino approvato nel 1995

In considerazione delle caratteristiche territoriali del comparto e dell'utilizzo delle superfici il Municipio propone l'inserimento di queste aree in zona agricola.

Come suggerito nell'esame preliminare dipartimentale, la fascia alberata presente a confine tra i mappali no. 398 e 960 RFD, non più considerata area forestale, viene protetta all'interno del Piano del paesaggio quale siepe e boschetto.

Le modifiche sono rappresentate in Figura 15.



Figura 15: Ampliamento della zona agricola. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.

❖ Sotto il Nucleo di Viglio, fmn 333 RFD

L'accertamento del carattere forestale del fmn 333 RFD Gentilino, richiesto dal Municipio per conto dell'Associazione Ancora, è stato eseguito nel mese di giugno del 2005 ed è stato approvato nell'agosto dello stesso anno (incarto no. 2955 del 16 agosto 2005).

Un superficie di ca. 2'000 mq all'interno del fondo è stata considerata non boschiva. Il Municipio propone di attribuire l'area alla zona agricola, sovrapponendo la zona di protezione del paesaggio, analogamente alla zona agricola circostante.

La modifica è illustrata in Figura 16.



Figura 16: Ampliamento della zona agricola con sovrapposta la zona di protezione del paesaggio (tratteggio). Estratto del Piano del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.

❖ Località Agnuzzo, fmn 711 RFD

L'accertamento forestale ha escluso dal fmn 711 RFD la presenza del bosco.

Il Municipio propone l'attribuzione di una superficie pari a 99 mq alla zona limitrofa più affine: la zona agricola.

La modifica è visualizzata nella



Figura 17: Ampliamento della zona agricola in località Agnuzzo. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.

❖ *Località Nava, fmn 126 RFD*

L'accertamento del limite dell'area forestale ha appurato la natura non boschiva di parte del fmn 126 RFD.

Il Municipio propone l'attribuzione della superficie pari a 205 mq alla zona agricola con la sovrapposizione della zona di protezione del paesaggio, adeguandone la destinazione alla zona limitrofa. La modifica è rappresentata nella



Figura 18: Ampliamento della zona agricola con sovrapposta la zona di protezione del paesaggio in località Nava. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:1'000.

❖ *Centro sportivo comunale, località Canvetti, fmn 398, 428 RFD*

Rispetto alla zona forestale riportata nel PR del 1995, l'accertamento forestale ha ridotto il bosco in corrispondenza:

- mappale no. 398, superficie 526 mq
- mappale no. 428, superficie mq 79.

Il Municipio propone di attribuire l'area alla zona agricola da coltivare a vigneto estensivo, la zona limitrofa più affine.

La modifica è raffigurata nella Figura 19.

6.2.2 Zona senza destinazione specifica

❖ Località Agnuzzo, fmn 161 e 334 RFD

Il rilievo del bosco ha giudicato di natura non boschiva alcune aree che per natura del suolo e per ubicazione vengono ora attribuite alla zona senza destinazione specifica e regolamentate dall'art. 72 NAPR.

- mappale no. 161, superficie 483 mq; tra la ferrovia e la zona residenziale presente al fmn 163, l'area si trova a confine con Muzzano. L'attribuzione più corretta è quella del territorio senza destinazione specifica. A causa delle caratteristiche del terreno la superficie non si presta alla coltivazione
- mappali no. 333 e 334, superficie 503 mq; si tratta di un terreno circondato dal bosco, a contatto con la strada cantonale Sorengo-Muzzano. La superficie viene attribuita alla limitrofa Zsds.

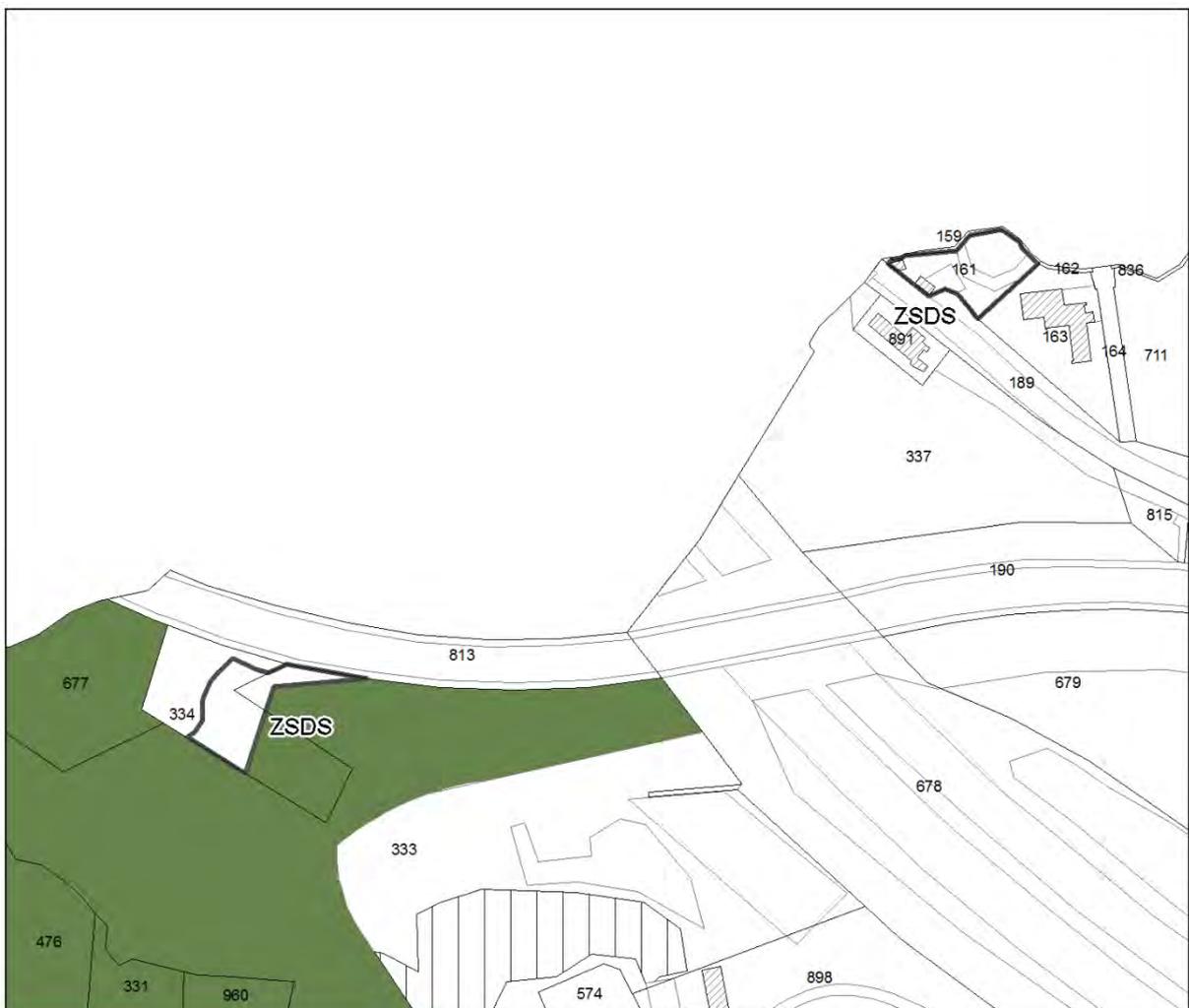


Figura 20: Attribuzione della zona senza destinazione specifica (con contorno nero) in località Agnuzzo. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.

❖ *Località Risciana, fmn 218, 230, 231 RFD*

Il rilievo del bosco ha appurato di natura non boschiva due superfici di piccole dimensioni. Sebbene siano confinanti con la zona edificabile, la forma allungata e stretta non consente un'edificazione su queste superfici nel rispetto della distanza dal bosco. Inoltre le superfici sono adiacenti a mappali già edificati di diversi proprietari.

- Mappale no. 218 RFD: superficie 192 mq
- Mappali no. 230 e 231 RFD: superficie 448 mq.

Il Municipio propone di attribuire queste superfici alla zona senza destinazione specifica.

La modifica viene illustrata in Figura 21.



Figura 21: Attribuzione della zona senza destinazione specifica (con contorno nero) in località Risciana. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.

6.2.3 Zona dei grotti di Gentilino, fmn 274, 277, 278, 279, 514, 651 RFD

L'accertamento forestale del 1996 ha riguardato anche la zona grotti di Gentilino. Per le superfici non ritenute più di natura boschiva, l'attribuzione più confacente è alla zona dei grotti di Gentilino, regolamentata dall'art. 69 NAPR, la zona limitrofa più affine (vedi Figura 22).



Figura 22: Ampliamento della zona dei grotti (tratteggio nero). Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:2'000.

Rispetto al Piano di indirizzo, viene corretto il limite del bosco lungo i mappali no. 278 e 514 RFD e, conseguentemente, il limite della zona dei grotti.

6.2.4 Zona di svago privata ai Canvetti, fmn 398 e 428 RFD

La zona di svago privata, recentemente acquistata dal Comune e sede del centro ricreativo di Collina d'Oro, è composta da piscine, campi da tennis e aree verdi libere. Con la presente variante per l'inserimento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile, si attribuiscono alla zona di svago privata quelle superfici non più riconosciute di natura boschiva, limitrofe alla zona del centro ricreativo.

Con la variante del Piano del traffico e delle zone per attrezzature ed edifici di interesse pubblico in fase di approvazione, l'area edificabile verrà attribuita alla zona AP-EP.

Le superfici inserite in zona di svago privata si trovano sul mappale 428 RFD ed hanno un'estensione pari a 990 mq circa.

Una porzione del mappale 398 RFD viene invece attribuita alla zona di svago privata per campi da tennis, come prescritto dal cpv. 2 dell'art. 68 NAPR.



Figura 23: Attribuzione della zona di svago privata (ZSP) in località Canveti. Estratto del Piano delle zone, scala 1:3'000.

6.2.5 Limite del bosco a margine della zona per attrezzature di interesse pubblico AP, località Nocc

Si è corretto il Piano di indirizzo con l'esclusione della zona per attrezzature pubbliche al campo Campari dalla presente variante, poiché l'area forestale in vigore era già stata inserita con le varianti di Piano regolatore del 1997 e la zona AP adeguata di conseguenza. La variante del 1997 è illustrata graficamente in Figura 24

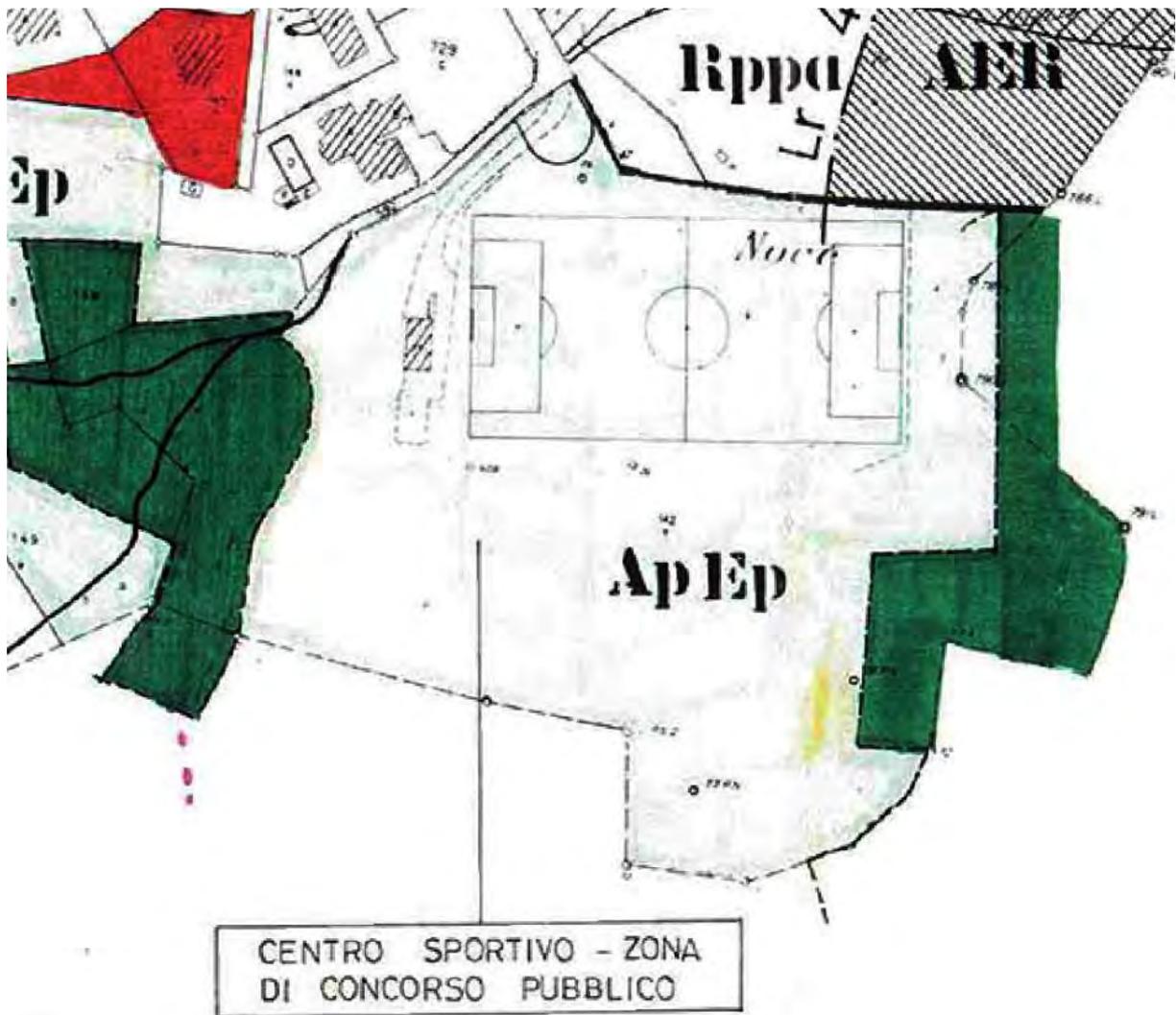


Figura 24: Estratto della variante Piano delle zone della sezione di Gentilino, approvata dal Consiglio di Stato il 26.02.1997

Nel Piano grafico della presente variante per il comparto in località Nucc viene solamente riportato il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile poiché non ancora inserito nel PR.

6.2.6 Zona residenziale.

L'iscrizione del limite del bosco a contatto con la zona edificabile R di Gentilino produce delle ripercussioni sull'estensione della zona Residenziale. Le superfici non più riconosciute come area forestale limitrofe alla zona residenziale R vengono attribuite alla limitrofa.

Vi sono sostanziali modifiche rispetto al Piano di indirizzo, poiché ci si è accorti che alcune superfici non più riconosciute di natura boschiva, sebbene mai attribuite alla zona residenziale comunale attraverso una variante di Piano regolatore, sono state sempre considerate tali. Queste nuove superfici vengono ora illustrate nel Piano di variante e elencate nei capoversi successivi.

Per contro, la superficie al fmn 284 RFD attribuita alla zona Residenziale nel Piano di indirizzo lo è già di diritto in quanto riconosciuta tale in occasione dell'approvazione di alcune varianti al PR di Gentilino, approvate dal CdS il 26.02.1997 (vedi Allegato 1); perciò la superficie al fmn 284 RFD è stata esclusa dal Piano di variante.

Di seguito la descrizione dei comparti di variante.

❖ *Località Cantonetto, fmn 477, 562, 624*

L'accertamento forestale ha ridotto il bosco nella parte retrostante degli edifici presenti ai fmn 398 e 624 RFD.

Si propone di attribuire i vuoti pianificatori per una superficie complessiva di 446 mq ai fmn 477, 562 e 624 alla zona residenziale, poiché dal punto di vista funzionale e territoriale sono in relazione con le abitazioni.

Nel Piano di indirizzo è stato erroneamente inserito in zona forestale il fmn 390 RFD Gentilino. Si corregge l'errore con l'esclusione del bosco dal mappale.

La modifica è illustrata in Figura 25.



Figura 25: Ampliamento della zona residenziale in località Cantonetto. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ Località Cantonetto, fmn 477, 562, 624

Secondo l'accertamento del limite dell'area forestale, vi è stata una diminuzione di bosco in località Agnuzzo al fmn 163 RFD.

Il Municipio propone di attribuire la superficie alla zona residenziale, come completazione della zona edificabile esistente. La modifica è illustrata nella

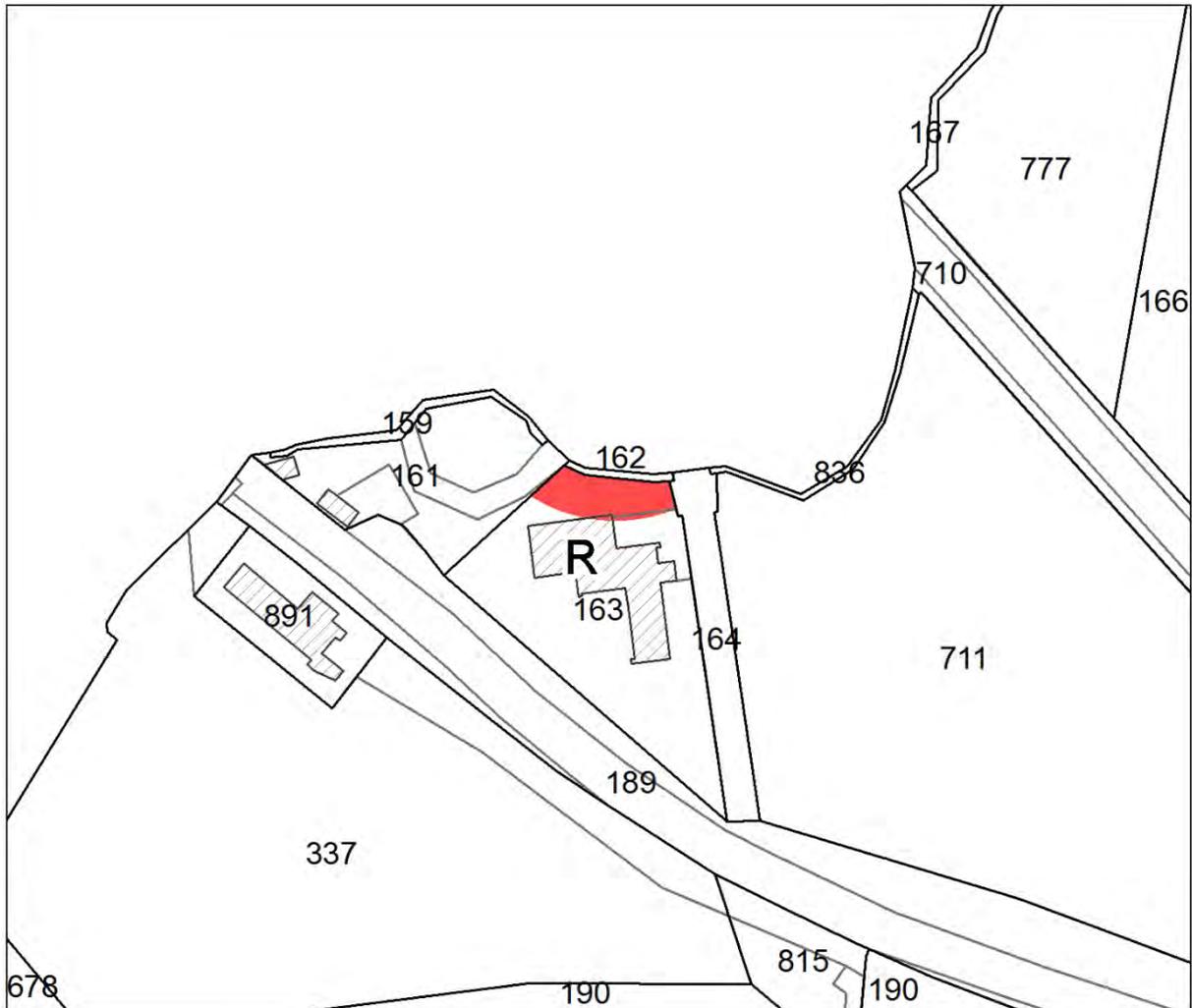


Figura 26: Ampliamento della zona residenziale al fmn 163. Estratto del Piano delle zone, scala 1:1'000.

❖ Località Risciana, fmn 219, 233, 235 e 955 RFD

L'accertamento del bosco ha creato una serie di superfici senza destinazione che non sono ancora state attribuite ad una zona di PR. Le aree sono comprese tra la zona residenziale e il bosco. Dal profilo funzionale è evidente che alcune di queste superfici non sono idonee all'edificazione in quanto ricadono all'interno della linea di arretramento degli edifici dal bosco, pari a 10 metri. Tuttavia dal profilo pianificatorio il Municipio ritiene opportuno estendere la zona edificabile fino al limite del bosco, ottenendo una delimitazione chiara e ben definita della zona insediativa. Inoltre le superfici sono di pertinenza delle abitazioni adiacenti: giardini, orti e spazi verdi.

Il mappale no. 955 è parzialmente in zona Residenziale e parzialmente in zona di vuoto pianificatorio. L'area liberata dai vincoli forestali è una superficie che fa parte dell'area largamente edificata ed assimilabile alla zona edificabile.

Di seguito l'elenco delle superfici attribuite alla zona residenziale in località Risciana.

NUMERO FONDO	AREA mq
219	31
233	527
235	433
955	242



Figura 27: Ampliamento della zona residenziale in località Risciana. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ Località Gaggio, fmn 213

L'accertamento forestale ha appurato la natura non boschiva su una superficie pari a 256 mq sul mappale no. 213 RFD, ad ovest dell'abitazione presente.

Il Municipio propone di attribuire questa superficie alla limitrofa zona residenziale R, al fine di un uso razionale del territorio, sebbene sulla superficie interessata dalla variante non sia possibile una nuova edificazione rispettosa della distanza di arretramento dal bosco.

La modifica è illustrata in Figura 28

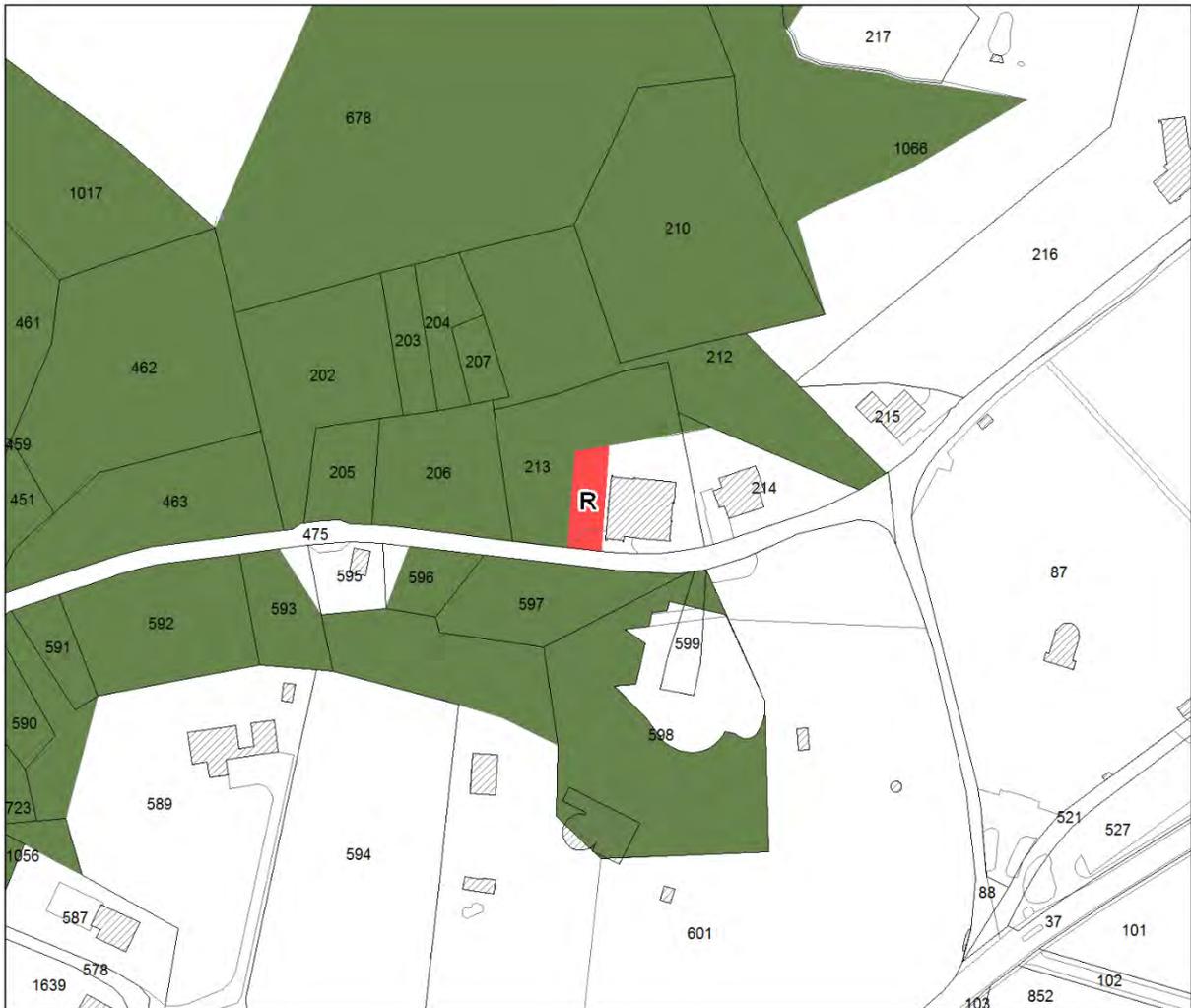


Figura 28: Ampliamento della zona residenziale al fmn 213 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ Località Grotti, fmn 1014

Una superficie pari a 133 mq all'interno del fmn 1014 RFD in località Grotti di Gentilino è stata esclusa dalla zona forestale. Questa superficie, sebbene mai codificata a PR quale zona edificabile, è sempre stata considerata tale dal momento che dopo l'accertamento del limite dell'area forestale è stato costruito un edificio che ricade parzialmente all'interno della superficie senza destinazione.

Il Municipio propone quindi la sua attribuzione alla zona residenziale. La modifica è illustrata in Figura 29



Figura 29: Ampliamento della zona residenziale al fmn 1014 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ Località Nava, fmn 125, 779, 831 RFD

L'accertamento forestale ha creato due superfici senza destinazione:

- fmn 125 RFD: superficie 225 mq
- fmn 779 e 831 RFD: superficie 416 mq

Questi scorpori si trovano a margine di abitazioni edificate sui medesimi fondi. Il Municipio propone l'attribuzione alla zona limitrofa più affine: la zona residenziale.

La modifica è illustrata graficamente in Figura 30.

Il criterio pianificatorio utilizzato è volto ad un uso razionale del territorio. Le due esigue superfici non consentono una nuova edificazione che sia rispettosa delle norme di PR e del rispetto della distanza dal bosco.



Figura 30: Ampliamento della zona residenziale in località Nava. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ Località via ai Grotti, fmn 289 RFD

Lungo via ai Grotti a confine con Sorengo, il mappale 289 con superficie pari a 147 mq non è stata riconosciuto quale bosco. Viene inserito in zona edificabile Residenziale poiché la zona limitrofa più affine è la zona residenziale di Sorengo. Il mappale 289 risulta infatti in continuità spaziale con il mappale 192 di Sorengo. La modifica è rappresentata in Figura 31.

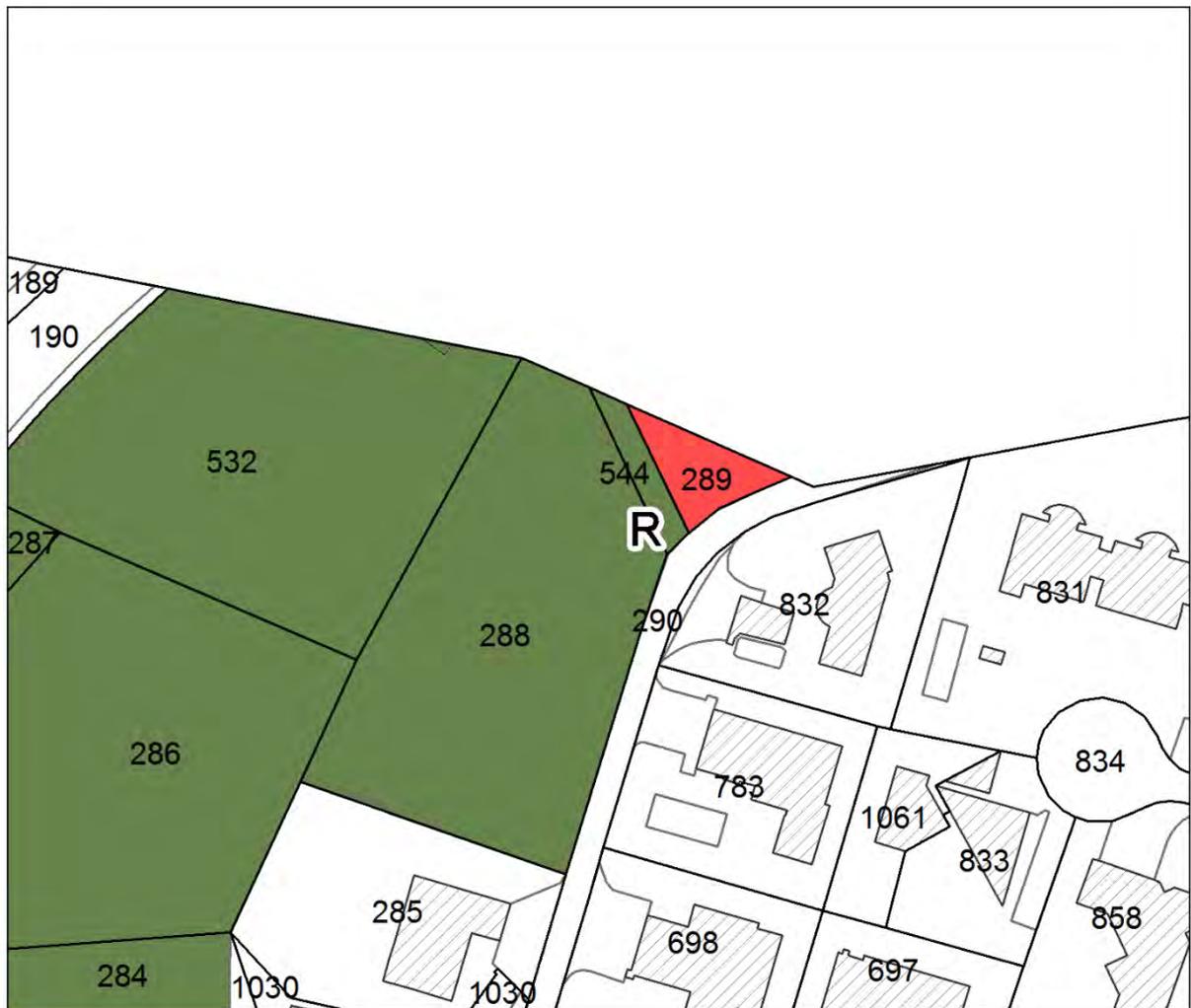


Figura 31: Ampliamento della zona residenziale al fmn 289 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:1'000.

❖ Località Montalbano fmn 128, 598, 599, 751, 758, RFD

In località Montalbano, l'accertamento del bosco ha creato alcuni vuoti pianificatori che necessitano di essere attribuiti ad una zona di utilizzazione. Successivamente all'accertamento del limite del bosco è stato richiesto di poter effettuare un dissodamento di una superficie di 78 mq di area boschiva al fmn 751 RFD con un rimboschimento compensativo in loco (vedi Allegato 2). La richiesta è stata approvata dal Dipartimento del territorio; occorre quindi definire anche la destinazione della superficie dissodata.

Il Municipio propone di attribuire la superficie senza destinazione alla zona residenziale. Le modifiche sono illustrate nella Figura 32.

Le superfici sono così esigue da non premettere l'edificazione su questa parte di fondi nel rispetto delle norme di PR e della distanza dal bosco.

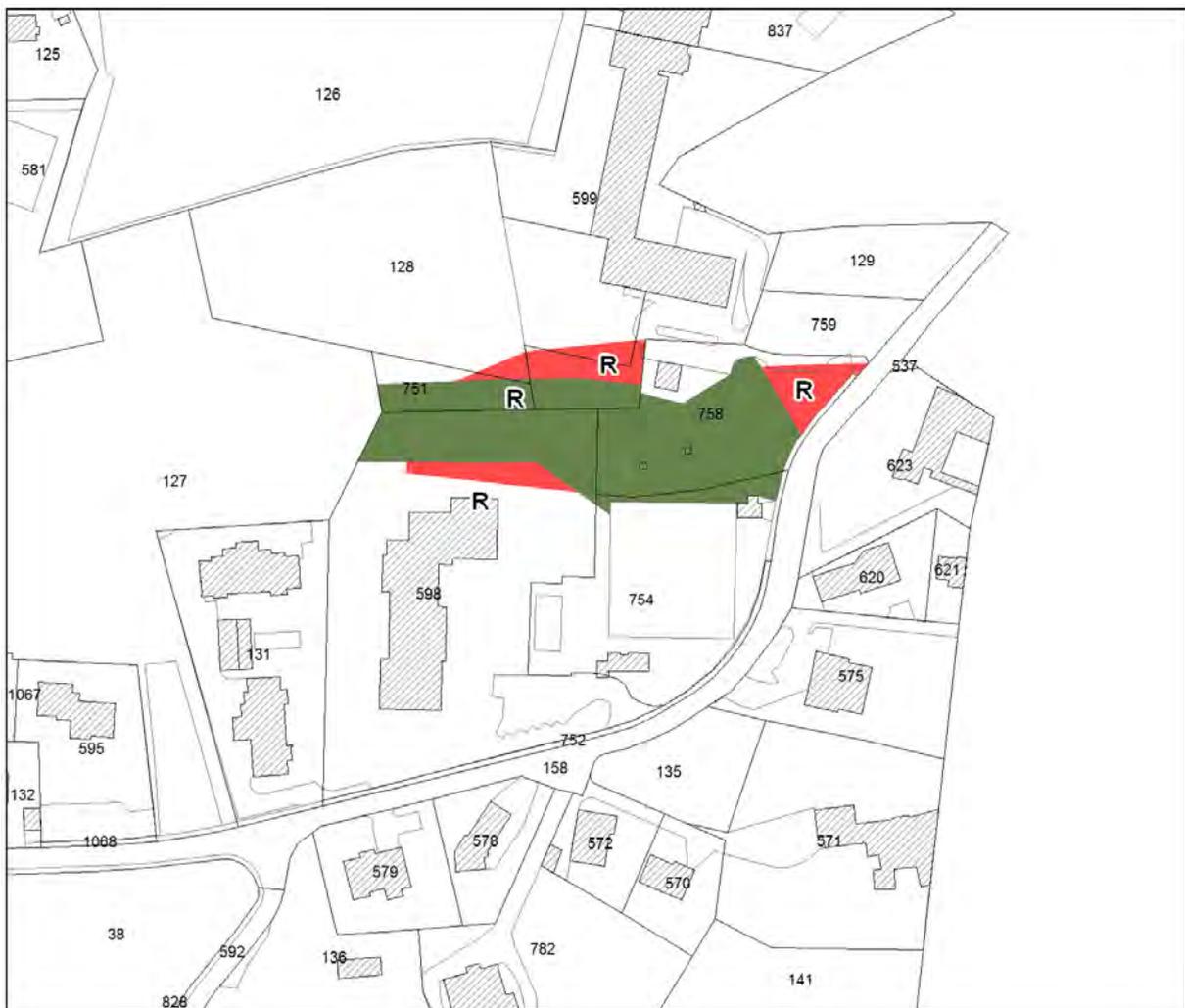


Figura 32: Ampliamento della zona residenziale in loc. Montalbano. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ *Confine con Sorengo, fmn 837 RFD*

L'accertamento forestale ha appurato la natura non boschiva del fondo no. 837 RFD. Una superficie di 111 mq deve venir attribuita ad una zona di PR.

Il Municipio propone di attribuire il triangolo senza destinazione alla zona residenziale. La modifica è illustrata graficamente in Figura 33.



Figura 33: Ampliamento della zona residenziale sul fmn 837 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.2.7 Zona residenziale di protezione del paesaggio naturale, fmn 108, 909, 956 RFD

Anche la zona residenziale di protezione del paesaggio naturale è interessata dalla variante per l'inserimento del limite del bosco accertato.

Una superficie di 151 mq, al di sopra dei mappali no. 108 e 956 è stata esclusa alla zona forestale. Il Municipio propone di attribuire la superficie alla zona residenziale di protezione del paesaggio naturale, mentre una superficie di ca. 200 mq sopra i fondi 108 parz. e 909 viene inserita in zona residenziale di protezione del paesaggio naturale non edificabile, come illustrato in Figura 34.

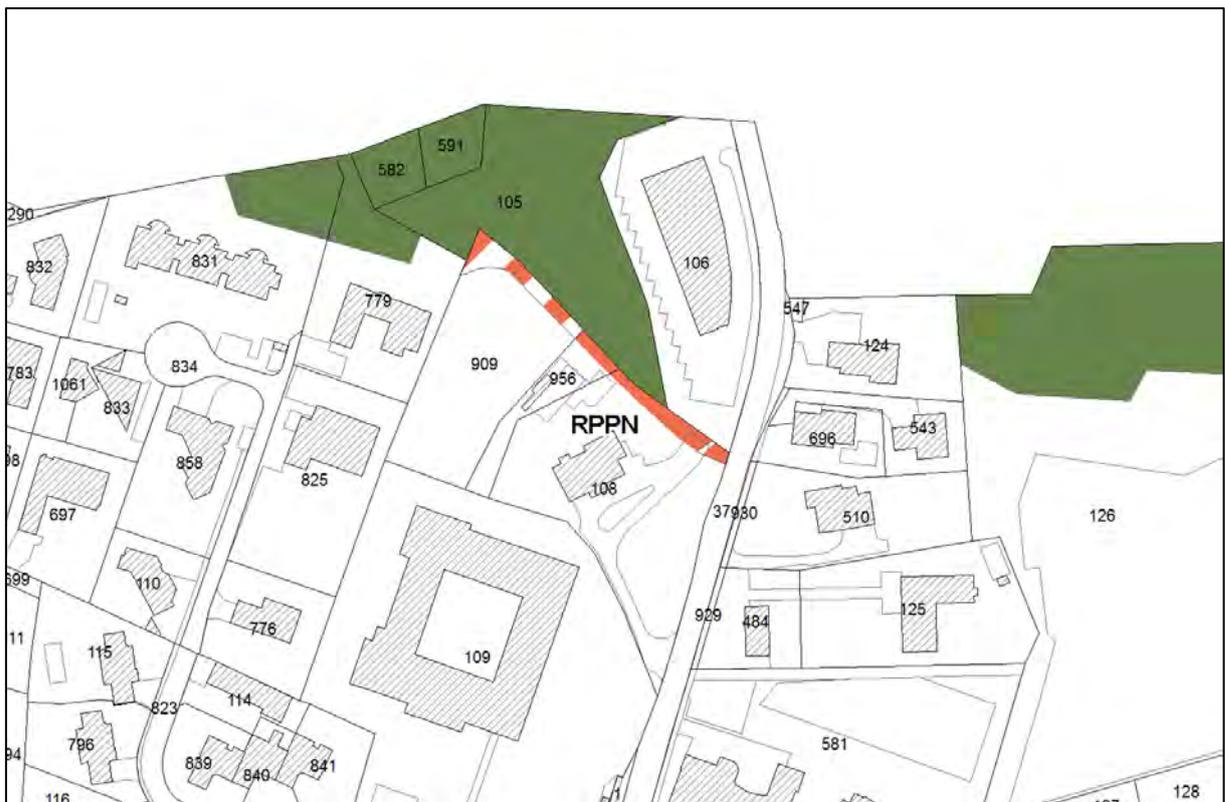


Figura 34: Ampliamento della zona residenziale di protezione del paesaggio naturale in loc. Nava. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.3 Sezione 3, Montagnola

Il Piano regolatore della sezione di Montagnola include al suo interno la linea del bosco accertata a contatto con la zona edificabile. La linea è stata inserita in occasione delle varianti di PR approvate nel 2003 come da approvazione governativa no. 2509 del 15 maggio 1996. In tale occasione ci si è dimenticati di attribuire una destinazione d'uso per due superfici non più riconosciute di natura boschiva ai fmn 1988, 2027 e 2041 RFD.

Successivamente all'accertamento del limite del bosco del 1996 sono stati effettuati degli accertamenti puntuali e dei dissodamenti che hanno modificato il limite del bosco a cui non è seguita una variante di PR.

Queste lacune vengono ora colmate.

6.3.1 Zona residenziale

❖ *Fmn 1988, 2027, 2041*

L'accertamento forestale del 1996 è stato riportato in maniera corretta all'interno delle varianti della sezione di Montagnola approvate dal CdS nel 2003. Alcune superfici non più soggette alla legislazione forestale non sono state attribuite ad alcuna zona di PR, rimanendo ancora senza destinazione.

- fmn 1988, 2041 RFD località Vignano: superficie 288 mq;
- fmn 2027 RFD: superficie 209 mq.

Il Municipio propone l'attribuzione dei due comparti alla zona limitrofa zona residenziale. Le due zone sono così esigue da non permettere l'edificazione su queste superfici in rispetto alle normative di PR e della distanza da ossequiare dal limite del bosco. Tuttavia, data la sua adiacenza alla zona residenziale, il criterio pianificatorio volto ad un uso razionale del territorio porta ad attribuirlo alla zona edificabile.

Le modifiche sono illustrate nelle Figura 35 e Figura 36.

❖ *Fmn no. 565, loc. Sabionée*

Successivamente all'approvazione delle varianti del 2003 è stato effettuato un accertamento del carattere forestale del fondo no. 565 RFD di Collina d'Oro, sezione di Montagnola, approvato dalla Sezione forestale il 2 ottobre 2003 che ha parzialmente modificato il limite accertato nel 1996. (vedi Allegato 3). L'area non più riconosciuta di natura boschiva, viene attribuita alla limitrofa zona Residenziale. Si tratta di un adattamento di zona al nuovo limite del bosco.

La modifica è illustrata in



Figura 37: Adeguamento della zona residenziale in loc. Sabionée. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ Fmn no. 1751 e 554, via Nagra.

In occasione della presentazione di una domanda di costruzione al fmn 1751 RFD è stato richiesto l'accertamento del limite de bosco al fmn 554 RFD.

Il limite corretto è stato ritenuto quello accertato il 20 settembre1994 che modifica il successivo del 1996 (vedi Allegato 4).

La zona non più riconosciuta di natura boschiva viene attribuita alla limitrofa zona residenziale, come prevedeva il Piano delle zone approvato nel 1996 (vedi Figura 38).



Figura 38: Estratto del Piano delle zone del 1996

La modifica della zona è illustrata nella Figura 39.



Figura 39: Ampliamento zona edificabile ai fmn 1751 e 554 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.3.2 Zona residenziale ad ubicazione vincolata, fmn 1621 RFD località Marianda

Dopo l'approvazione delle varianti del Piano regolatore del 2003, il proprietario dei mappali no. 248 e 1621 RFD Collina d'Oro-Montagnola ha chiesto un dissodamento con rimboschimento compensativo da effettuare sui medesimi mappali (vedi Allegato 5). Lo spostamento del bosco è stato richiesto in modo coordinato con in la una domanda di costruzione per un nuovo edificio al fine di porre il nuovo limite del bosco a 10 metri dalla facciata est dell'edificio stesso. La richiesta è stata approvata il 29 ottobre 2003.

Occorre quindi attribuire ad una zona di PR per la superficie senza destinazione.

Il Municipio propone di assegnare 283 mq di superficie al fmn 1621 RFD alla limitrofa zona residenziale ad ubicazione vincolata. La modifica della zona è illustrata nella Figura 40.

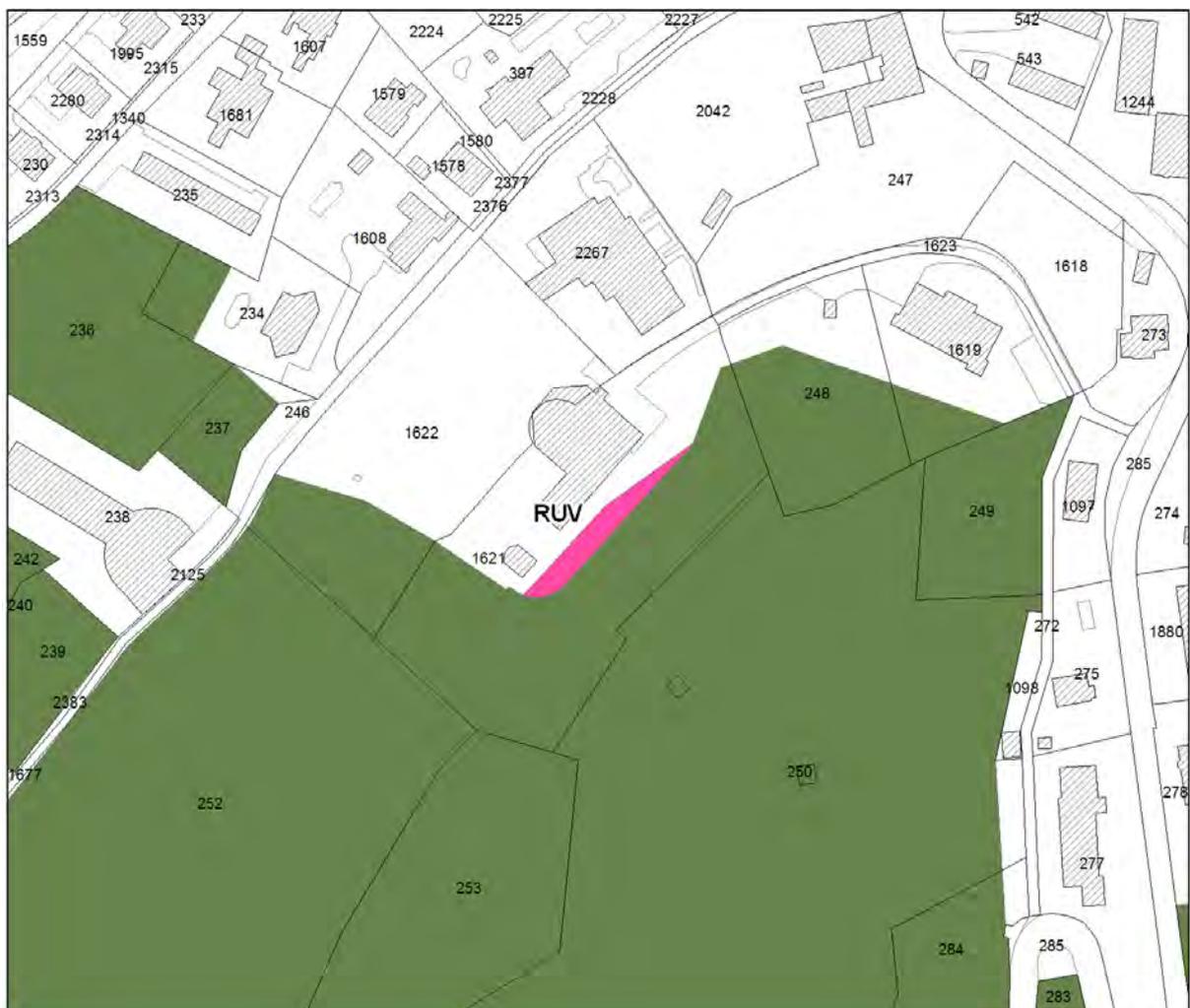


Figura 40: Ampliamento zona edificabile al fmn 1621 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.3.4 Zona EP, acquedotto fmn 598 e 599

Per l'approvvigionamento idrico della galleria di Gentilino è stato necessario sostituire il serbatoio esistente al fmn 599 RFD con uno nuovo localizzato nella medesima area con una capacità maggiore.

Per la costruzione dell'opera è stata allestita una domanda di dissodamento dell'area forestale nell'intorno di 10 ml dal perimetro del nuovo serbatoio (vedi Allegato 7).

Il Municipio propone di attribuire la superficie dissodata alla zona per edifici pubblici per il serbatoio della galleria.



Figura 42: Nuova zona per edifici pubblici. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.3.5 Zona agricola, fmn no. 52, 53.

I mappali 52 e 53 sono parzialmente di natura boschiva; non confinando con l'area edificabile, il bosco sui due sedimi ha un carattere dinamico.

L'accertamento del 15 maggio 1996 ha identificato il limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile. In occasione della pubblicazione dei piani, il proprietario del fmn 53 ha presentato un'osservazione sul limite del bosco inerente la

propria proprietà. Dopo la verifica della foto aerea, il limite del bosco è stato stabilito a 33 metri a partire dalla parete a monte dell'edificio presente (vedi Allegato 8).

E' opportuno ridefinire la zona forestale inserita a PR poiché non corretta con quanto approvato il 15 maggio 1996.

L'area non più riconosciuta boschiva viene attribuita alla zona agricola, come da tabella sottostante

NUMERO FONDO	AREA AGRICOLA mq
52	531
53	615



Figura 43: Attribuzione alla zona agricola, fmn 52 e 53 RFD. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.4 Sezione 4, Carabietta

La revisione del PR di Carabietta è stata approvata dal Consiglio di Stato il 20 dicembre 2005.

In tale occasione, non è stato approvato il limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile poiché il limite è stato inserito senza una richiesta d'accertamento formale per tutta la zona edificabile, come prescritto dall'art. 5 del Regolamento della Legge cantonale sulle foreste.

In seguito alla decisione del CdS, il Municipio dell'allora Comune di Carabietta ha fatto eseguire dall'ing. forestale il rilievo del limite del bosco accertato a confine con la zona edificabile. Il limite è stato approvato dalla Sezione forestale il 22 novembre 2007.

È necessario inserire questo elemento vincolante all'interno del PR e assegnare le superfici non più considerate di natura boschiva alla zone di PR limitrofe più affini.

6.4.1 Zona agricola, fmn 49 e 103 RFD

Il limite del bosco accertato nel 2007 ha creato due superfici senza destinazione in corrispondenza dei mappali no. 49 e 103 RFD per una superficie complessiva di 25 mq. La zona limitrofa più affine è la zona agricola e il Municipio propone quindi tale attribuzione.

La modifica è illustrata in Figura 44.



Figura 44: Attribuzione alla zona agricola ai fmn 49 e 103 RFD. Estratto del Piano del paesaggio, scala 1:1'000.

6.4.2 Zona residenziale estensiva

L'accertamento forestale del 2007 ha creato una serie di superfici senza destinazione limitrofe alla zona residenziale estensiva.

❖ Località Roncaccio

La correzione sostanziale tra la zona forestale e la zona residenziale estensiva della sezione di Carabietta riguarda l'intorno del boschetto presente a valle della via alla Chiesa, presente sui mapp. no. 149, 175 e 281 RFD.

Il Municipio propone di attribuire tale superficie alla zona edificabile limitrofa: la zona residenziale estensiva. I dettagli sull'estensione di zona sono contenute nella tabella sottostante.

La modifica è illustrata in Figura 45.

NUMERO FONDO	ZONA RESIDENZIALE ESTENSIVA mq
149	396
175	35
281	163



Figura 45: Attribuzione alla zona residenziale in loc. Roncaccio. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

❖ *Confine con Lugano*

L'accertamento forestale ha escluso dal bosco alcune scorpori di superfici limitrofe alla zona residenziale.

Le superficie coinvolte sono le seguenti:

- 163 RFD: superficie 23 mq
- 164 RFD: superficie 68 mq
- 266 RFD: superficie 86 mq.

Il Municipio propone l'attribuzione di tali superficie alla zona limitrofa più affine, la zona residenziale estensiva.

La modifica è illustrata nella



Figura 47: Estensione della zona edificabile al confine con Lugano. Estratto del Piano delle zone, scala 1:2'000.

6.4.3 Variante dello stralcio parziale della strada di servizio, via alla Chiesa

L'inserimento nel Piano regolatore del limite del bosco accertato a Carabietta, secondo il rilievo approvato dalla Sezione Forestale il 22 novembre 2007, crea un

conflitto con il Piano del traffico in vigore, poiché individua una superficie di bosco al di sopra di un'area destinata all'ampliamento della strada esistente e al di sopra della piazza di giro prevista al termine della strada stessa.

La strada in questione è la via alla Chiesa ed è inserita all'interno del Piano del traffico (PT) quale strada di servizio SS2.

A partire dal cimitero, il PT approvato nel 2005 (quindi precedente al rilievo forestale) prevede l'ampliamento della strada verso il mappale 149 e 171, fino alla piazza di giro terminale, prevista sui mappali 155.

Il rilievo boschivo del 2007 ha escluso il vincolo stradale dalle superfici considerate area forestale. Se si vuole realizzare l'ampliamento stradale occorre effettuare una variante del Piano del traffico per il reinserimento del vincolo quale SS2 con la richiesta del dissodamento delle superfici boschive necessarie all'ampliamento.

Con l'approvazione del rilievo boschivo e l'inserimento del limite accertato, il Municipio di Collina d'Oro si è confrontato sulla necessità dell'ampliamento stradale che servirebbe unicamente il fondo in zona residenziale no. 171.

Si è arrivati alla conclusione che non è più necessario l'ampliamento e il prolungamento della strada pubblica che terminerebbe alla fine della zona per attrezzature pubbliche del cimitero. La funzionalità della strada, per quanto concerne la possibilità dell'inversione di marcia, è comunque garantita dall'allargamento stradale in corrispondenza del confine tra il mappale 104 e 147 RFD. La superficie non più attribuita alla strada di servizio SS2 viene così ripartita.

NUMERO FONDO	NUOVA ZONA PR	SUPERFICE mq
147	Strada pedonale	196
149	Zona residenziale estensiva R2	59
171	Zona agricola	34

L'urbanizzazione del mappale 171 verrà comunque assicurata dall'inserimento di un diritto di passo sul mappale adiacente no. 169.

La modifica è illustrata in Figura 48.



Figura 48: Stralcio della strada di servizio, via alla Chiesa. Estratto del Piano delle zone del paesaggio e del traffico, scala 1:2'000.

7. VARIANTE DELLE NORME DI ATTUAZIONE

L'inserimento del limite del bosco accertato a contatto con la zona edificabile va accompagnato con la modifica delle norme di attuazione relative alla zona forestale e all'inserimento di una prescrizione per la zona del nuovo serbatoio per l'approvvigionamento idrico della galleria di Gentilino.

Per le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola l'articolo di riferimento delle Norme di attuazione è il numero 28 "Area forestale".

Per la sezione di Carabietta, l'articolo di riferimento è il no. 31 delle Norme di attuazione di PR "Area forestale Bo".

Le modifiche alle Norme di attuazione sono presentate di seguito con le novità in grassetto e le eliminazioni ~~barrate~~.

NAPR di Collina d'Oro, sezione Agra, Gentilino e Montagnola.

art. 28 Area forestale

1. L'area forestale é soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale.
Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili ~~nella sezione di Montagnola e per il comparto dell'ex sanatorio di Agra~~ iscritto nel Piano del paesaggio e nel piano delle zone ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv.2 e 13 Lfo.
Per il resto del territorio comunale l'area boschiva ha carattere indicativo.
In caso di dissodamento la superficie dissodata deve venire attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.
Se in seguito ad accertamento l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa con una specifica variante di PR.
2. Distanza delle costruzioni dal bosco: vedi art. 9 cpv. 4.

Art. 71 Zone per attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP)

Sezione di Montagnola

...

2. Proprietà comunali

z) Mappali 598-599 Gaggio

Serbatoio **per l'approvvigionamento idrico della galleria di Gentilino.**

NAPR di Collina d'Oro, sezione Carabietta

Art. 31 Area forestale Bo

- 31.1 L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestale federale e cantonale. ~~Essa è inserita nel piano a titolo indicativo.~~
- 31.2 Il margine della foresta a contatto con le zone edificabili iscritto nel Piano del paesaggio e nel piano delle zone ha valore vincolante conformemente agli art. 10 cpv.2 e 13 Lfo.
Per il resto del territorio **comunale l'area boschiva ha carattere indicativo.**
- 31.3 In caso di dissodamento la superficie dissodata deve venire attribuita alla zona di utilizzazione per la quale il dissodamento è stato autorizzato, con una specifica variante di PR.
- 31.4 Se in seguito ad accertamento l'autorità forestale non riconosce più il carattere boschivo ad una superficie designata dal PR quale area forestale, la stessa sarà attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa con una specifica variante di PR
- ~~31.5 L'attribuzione ad una zona edificabile di aree esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è soggetta a variante di PR~~
- 31.5 Distanza delle costruzioni dall'area forestale: vedi art. 11.7

8. RIEPILOGATIVO DELLE NUOVE ATTRIBUZIONI PIANIFICATORIE

Le superfici di variante esposte al capitolo 6 vengono riassunte nella tabella seguente.

ZONA VARIANTE	SUPERFICIE mq
Posteggio	178
Zona Residenziale estensiva	915
Strada pedonale	196
Strade comunali di servizio a transito limitato	380
Territorio senza destinazione specifica	1'626
Zona agricola	24'088
Zona dei grotti	1'365
Zona di svago privata	1'066
Zona Nucleo	1'508
Zona per attrezzature di interesse pubblico	349
Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	454
Zona per edifici di interesse pubblico	1'067
Zona Residenziale	4'921
Zona Residenziale a edificazione raggruppata Bigogno-Camatta	176
Zona Residenziale a Lago	219
Zona Residenziale ad ubicazione vincolata	283
Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale	151
Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale non edificabile	198
TOT	39'139

Tabella 2: Elenco delle superfici di variante, distinte secondo le zone di PR proposte.

La tabella con l'elenco dei singoli mappali distinti nelle diverse zone di PR soggetti a variante di Piano regolatore è presente in Allegato 9.

8.1 Calcolo del compendio delle zone edificabili

A seguito della modifica legislativa della LPT del 15 giugno 2012, entrata in vigore il 1 maggio 2014, i Cantoni sono tenuti ad adattare il Piano direttore (PD) entro 5 anni in modo da stabilire le dimensioni complessive delle superfici insediative, la loro distribuzione a livello cantonale e le misure atte a garantire il coordinamento regionale della loro espansione. Fino all'approvazione di tale adattamento, le disposizioni transitorie degli artt. 38a LPT e 52a OPT impediscono l'aumento della superficie complessiva delle zone edificabili nel Cantone e, di conseguenza nel Comune. Nuovi azzonamenti sono ammessi unicamente se, al contempo, viene dezonata la stessa superficie.

Complessivamente la superficie edificabile comunale aumento di 11'109 mq (vedi Tabella 3).

ZONA EDIFICABILE	SUPERFICIE mq
Zona Residenziale estensiva	915
Zona di svago privata	1'065
Zona Nucleo	1'508
Zona per attrezzature di interesse pubblico	349
Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	454
Zona per edifici di interesse pubblico	1'067
Zona Residenziale	4'921
Zona Residenziale a edificazione raggruppata Bigogno-Camatta	176
Zona Residenziale a Lago	219
Zona Residenziale ad ubicazione vincolata	283
Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale	151
TOT	11'109

Tabella 3: Elenco delle nuove zone edificabili dovute alla presente variante

Al fine di trarre un bilancio della presente variante, sono state riassunte le zone edificabili ridotte a seguito dell'accertamento del limite del bosco approvato nel 1996 per Montagnola, nel 1996 per Gentilino, nel 2006 per Agra, nel 2007 per Carabietta e dei successivi dissodamenti ed accertamenti puntuali.

La Tabella 4 riassume le superfici edificabili ridotte a causa dell'adeguamento al limite del bosco accertato.

SEZIONE	MAPPALE	ZONA DI PR PRIMA DELL'ACCERTAMENTO FORESTALE	ZONA IN VIGORE	SUPERFICIE mq
1	55	Zona residenziale ad edificazione raggruppata Bigogno-Camatta	Area forestale	84
1	61	Zona residenziale ad edificazione raggruppata Bigogno-Camatta	Area forestale	393
1	82	Zona per attrezzature pubbliche	Area forestale	252
1	346	Zona Nucleo	Area forestale	301
1	416	Zona residenziale	Area forestale	147
2	94	Zona di protezioen del Monumento	Area forestale	1'077
2	96	Zona di protezioen del Monumento	Area forestale	541
2	128	Zona residenziale	Area forestale	3
2	213	Zona residenziale	Area forestale	125
2	214	Zona residenziale	Area forestale	22
2	387	Zona residenziale	Area forestale	84
2	388	Zona di svago privata	Area forestale	114
2	398	Zona residenziale particolare a lago	Area forestale	4'165
2	428	Zona di svago privata	Area forestale	510
2	562	Zona di svago privata	Area forestale	30
2	598	Zona residenziale	Area forestale	152
2	624	Zona residenziale	Area forestale	152
2	716	Zoan di svago privata	Area forestale	115
2	751	Zona residenziale	Area forestale	326
2	754	Zona residenziale	Area forestale	184
2	758	Zona residenziale	Area forestale	145
3	248	Zona residenziale ad ubicazione vincolata	Area forestale	212
3	567	Zona residenziale	Area forestale	753
3	573	Zona residenziale	Area forestale	5
3	1621	Zona residenziale ad ubicazione vincolata	Area forestale	127
3	1633	Zona residenziale	Area forestale	517
4	69	Zona di prote	Area forestale	55
4	85	Zona residenziale estensiva	Area forestale	5
4	245	Zona residenziale estensiva	Area forestale	72
4	255	Zona residenziale estensiva	Area forestale	137
4	256	Zona residenziale estensiva	Area forestale	73
4	273	Zona residenziale estensiva	Area forestale	239
4	280	Zona residenziale estensiva	Area forestale	75
TOTALE				11'190

Tabella 4: Elenco dei fondi in cui la zona edificabile si è ridotta a seguito degli accertamenti del limite del bosco.

Messi a confronto i dati della Tabella 3 con quelli della Tabella 4, emerge che l'aumento di zona edificabile, quale conseguenza dell'adeguamento al limite del bosco accertato, sono interamente compensate da altrettante riduzioni della stessa a seguito delle necessarie rettifiche riconducibili al limite del bosco accertato nelle

differenti sezioni comunali. Difatti le nuove attribuzioni alla zona edificabile equivalgono a 11'109 mq, mentre le riduzioni della stessa a beneficio della zona forestale raggiungono i 11'190 mq. L'avanzamento della zona forestale a discapito della zona edificabile è rappresentata nell'Allegato 10 *Riduzione della zona edificabile* in scala 1: 5000.

In questo senso la Variante ossequia i disposti transitori previsti dalla LPT.

9. PROGRAMMA DI REALIZZAZIONE

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

il Pianificatore
arch. Matteo Huber

ALLEGATI

Allegato 1: estratto del documento di approvazione di alcune varianti di PR del CdS no. 980 del 26.02.1997

Approvazione di alcune varianti al PR di Gentilino

6

3.3 OSSERVAZIONI SULLE SINGOLE COMPONENTI DEL PR

3.3.1 Piano delle zone

Nel presente piano sono state raggruppate tutte le varianti di PR che adeguano la destinazione di uso del territorio ai contenuti della decisione governativa n. 5'250 del 19 settembre 1995. In questo senso sono quindi riportate anche le destinazioni di uso che sono di specifica pertinenza di altri piani settoriali quali per esempio il piano del paesaggio, il piano del traffico ed il piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico.

Si osserva come la delimitazione delle zone illustrate nella presente rappresentazione grafica si basa anche sulle risultanze dei piani pubblicati relativi all'accertamento del limite del bosco a contatto con la zona edificabile ai sensi dell'art. 10 della LFo.

Occorre in questa sede precisare come il PR comunale debba coordinarsi con il sopraccitato rilevamento una volta che lo stesso è cresciuto in giudicato. Nel caso che ci concerne si rileva come con la risoluzione n. 6'593 dell'11 dicembre 1996 il CdS ha approvato tale accertamento con le modifiche apportate nel corso della decisione delle opposizioni di privati. Al riguardo si constata come il limite del bosco sul fondo n. 284 sia stato modificato, liberando una superficie dello stesso dai vincoli derivanti dalla LFo. Ciò si traduce nella necessità di prevedere una destinazione di uso confacente di tale territorio ai sensi della LPT. La superficie non soggetta alla legislazione forestale del fondo n. 284 risulta nel caso specifico essere così esigua da non permettere l'edificazione su questa parte del fondo in rispetto delle normative di PR e della distanza da ossequiare dal limite del bosco. Tuttavia, data la sua adiacenza alla zona residenziale di cui al fondo n. 285, il criterio pianificatorio volto ad un uso razionale del territorio, indipendentemente da quelli che sono i confini fondiari, porta ad attribuirlo alla zona edificabile. Pertanto in questa sede lo scrivente Consiglio ritiene di poterne decretare l'attribuzione al territorio edificabile, rendendo tuttavia attenti sia il proprietario del fondo n. 284 sia il Comune che con tale decisione non si applica il principio pianificatorio di estensione delle zona edificabile al fondo n. 284 per permetterne l'edificazione. L'elemento determinante consiste infatti nel riconoscere che tale superficie, a seguito della mutata situazione giuridica del limite del bosco, può essere annessa alla limitrofa zona residenziale divenendone parte integrante.

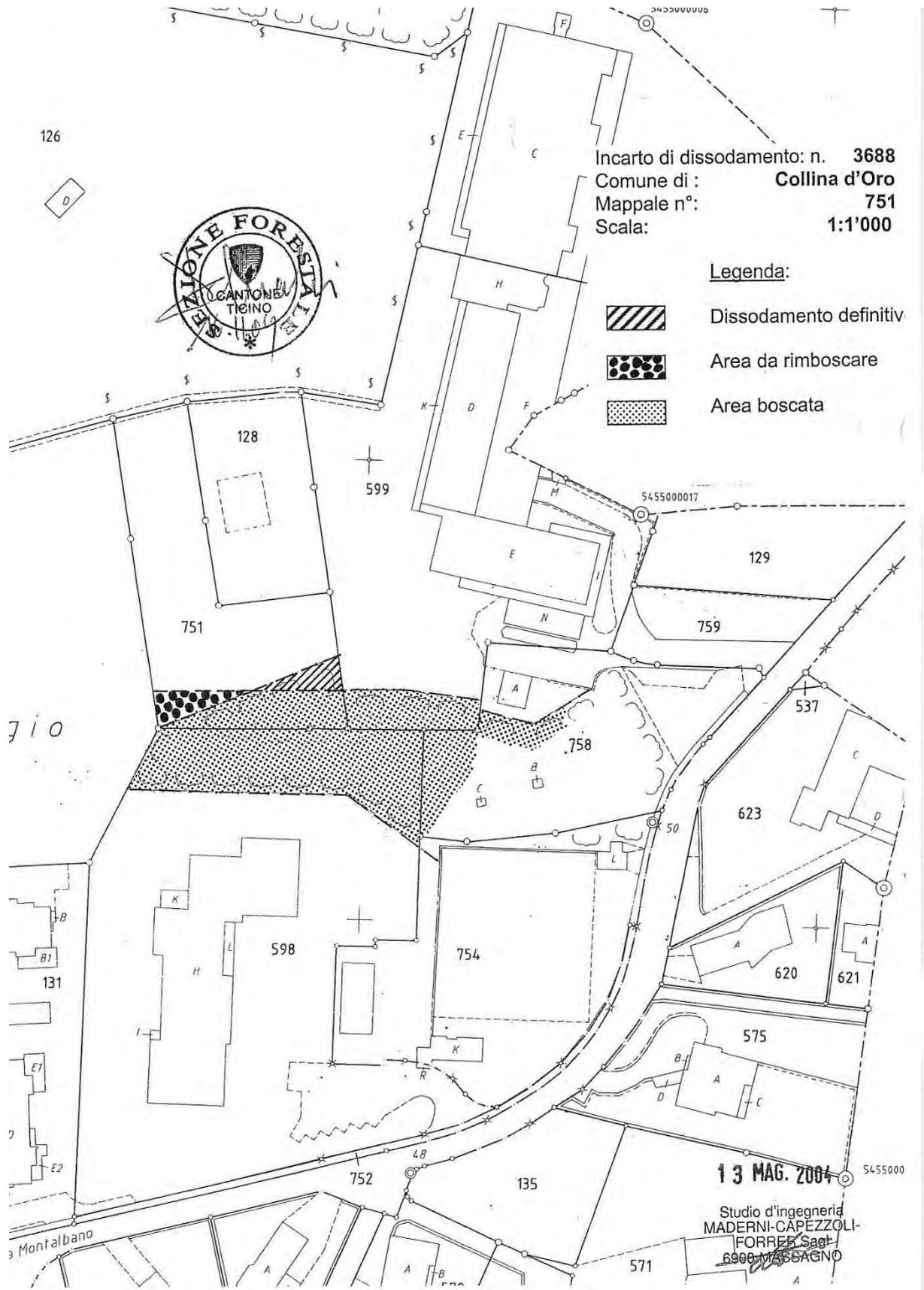
Dal punto di vista dei contenuti le varianti in esame non differiscono da quelle sottoposte preliminarmente al Dipartimento e preavvisate favorevolmente da quest'ultimo. Pertanto, essendo le stesse conformi anche alle richieste formulate dal CdS con la sua decisione del 19 settembre 1995, lo stesso scrivente Consiglio ne condivide i contenuti.

Dal profilo formale si ribadisce quanto il Municipio ha già potuto evidenziare nel merito, ovvero la necessità di procedere ora ad un adeguamento formale di tutti gli elaborati di PR integrandovi i contenuti delle presenti varianti. A tale proposito si ritiene che la rappresentazione del piano delle zone debba chiaramente indicare che per il comparto della Chiesa di St. Abbondio vigono le disposizioni date dal relativo piano particolareggiato 435-51.

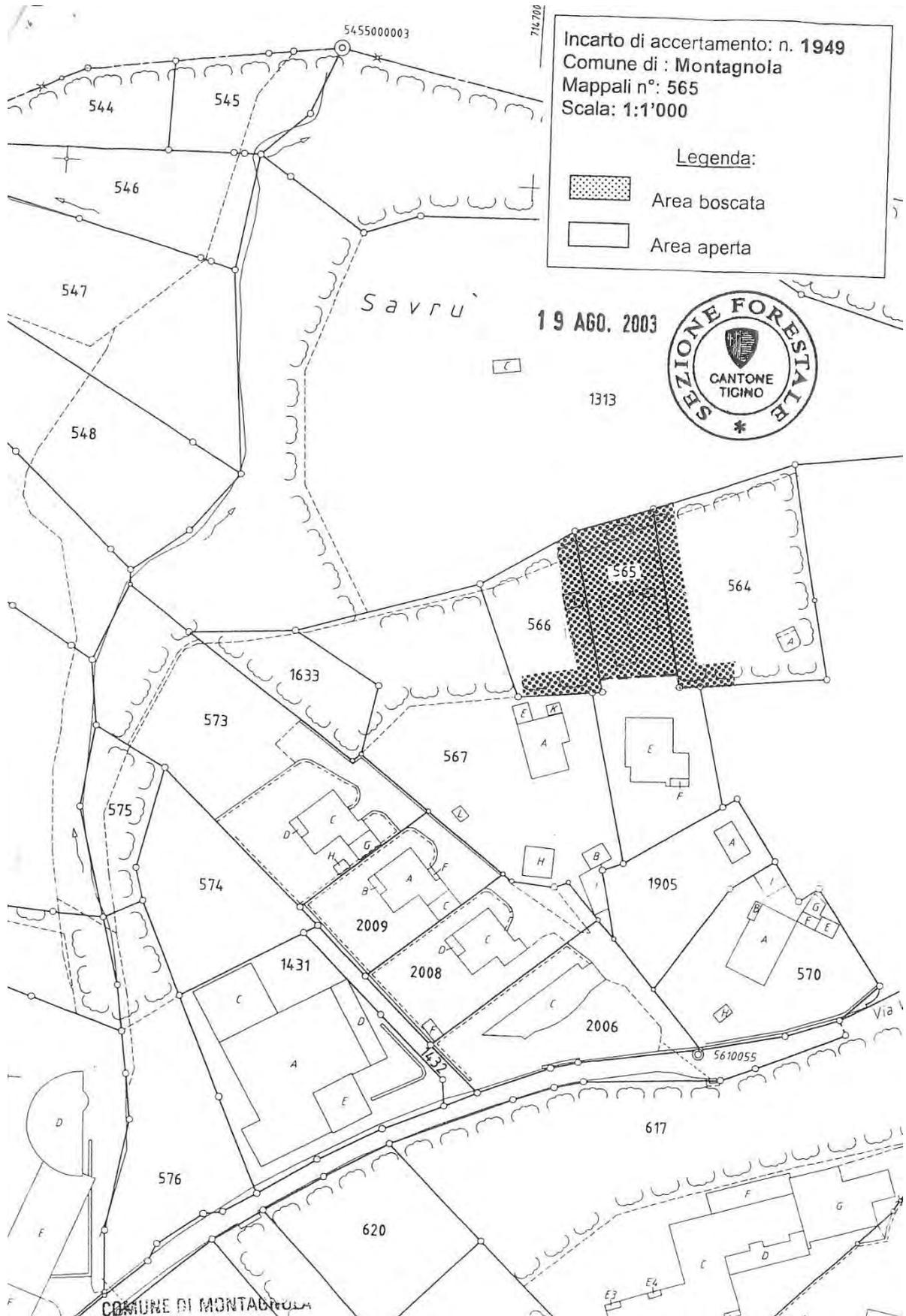
8.0001



Allegato 2: Piano di dissodamento no. 3688 del 13.05.2004



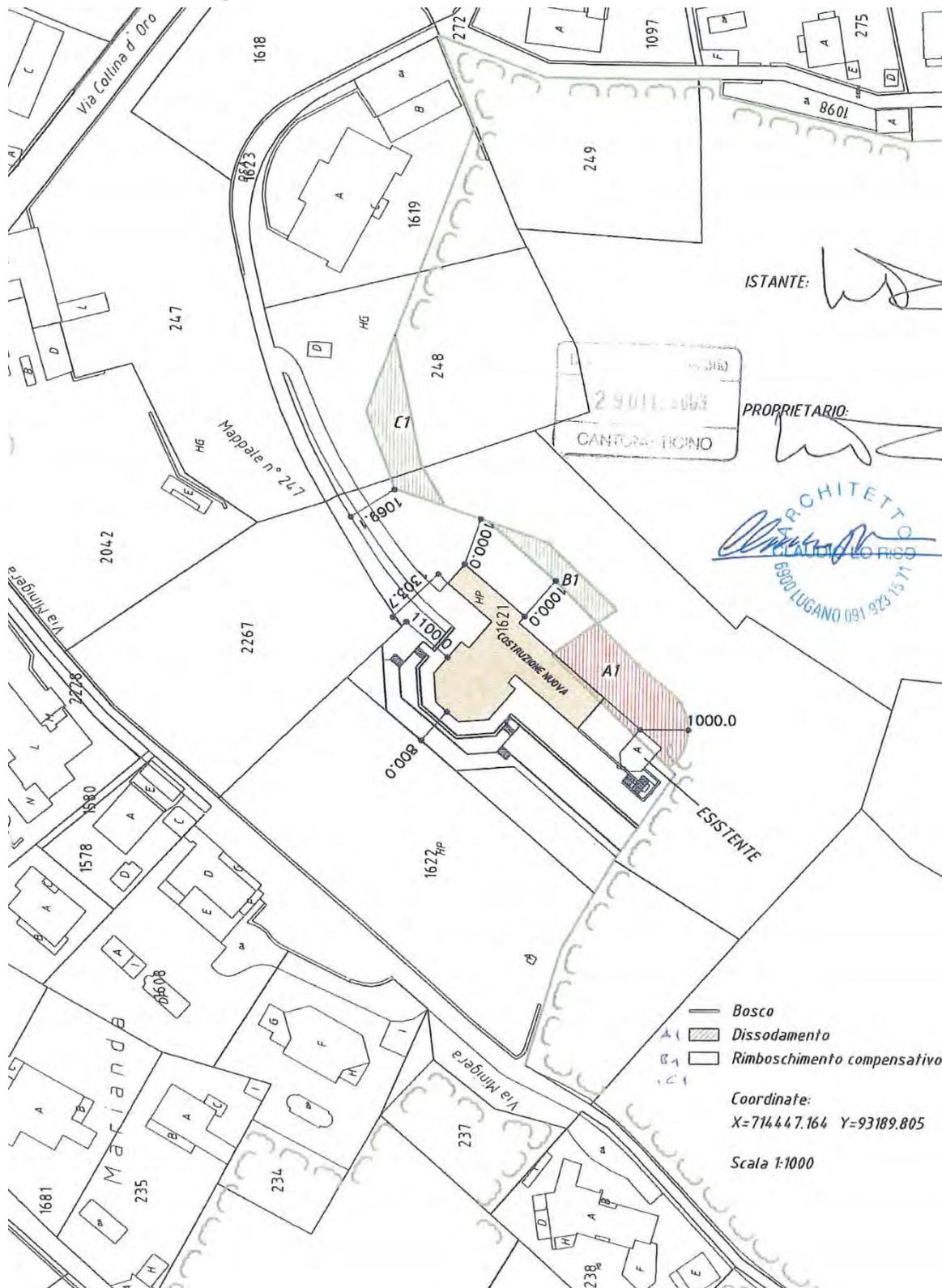
Allegato 3: Piano di dissodamento no. 1949 approvato il 2 ottobre 2003



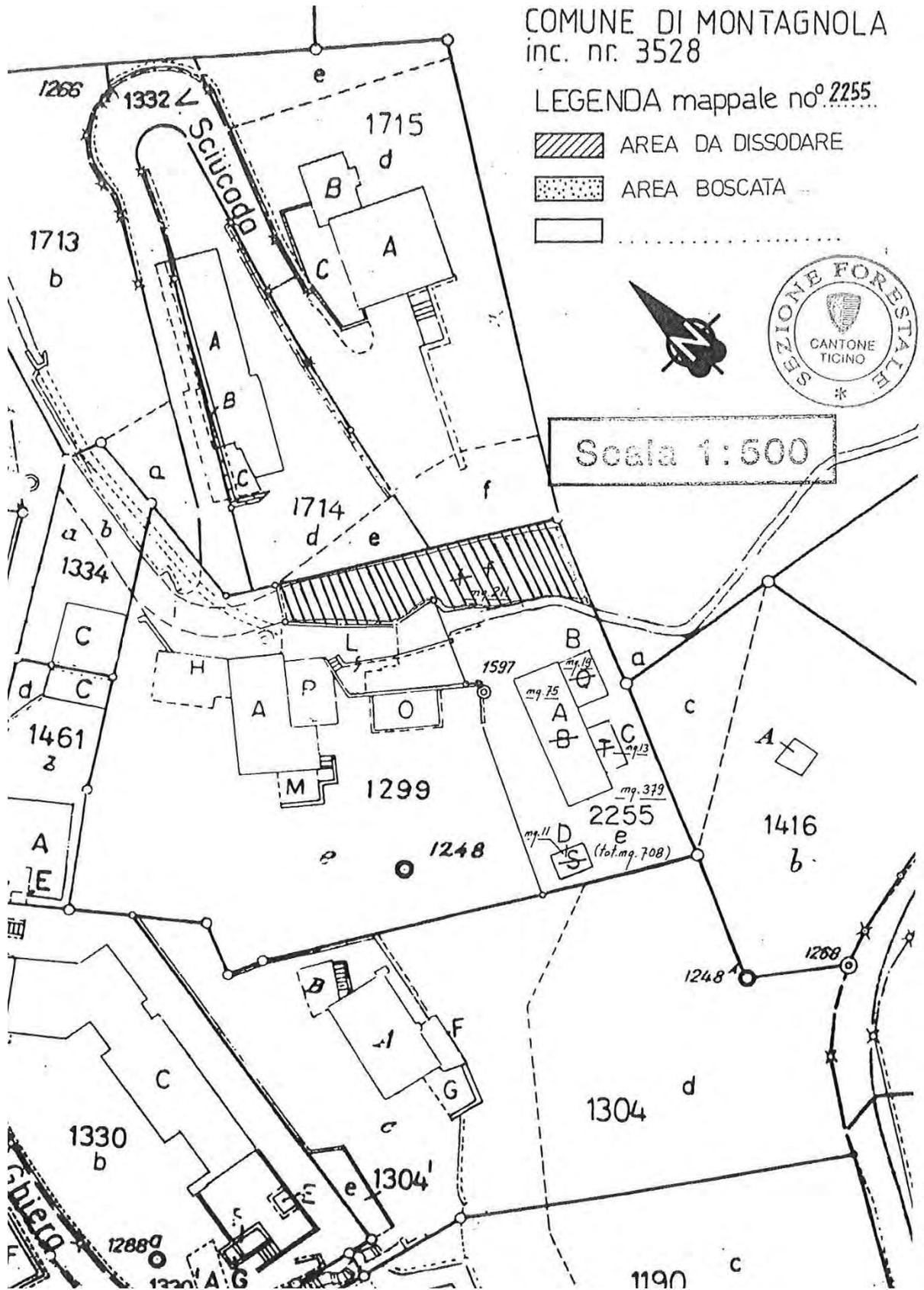
Allegato 4: Estratto del Piano del limite del bosco corretto in corrispondenza del fmn 554 RFD Montagnola.



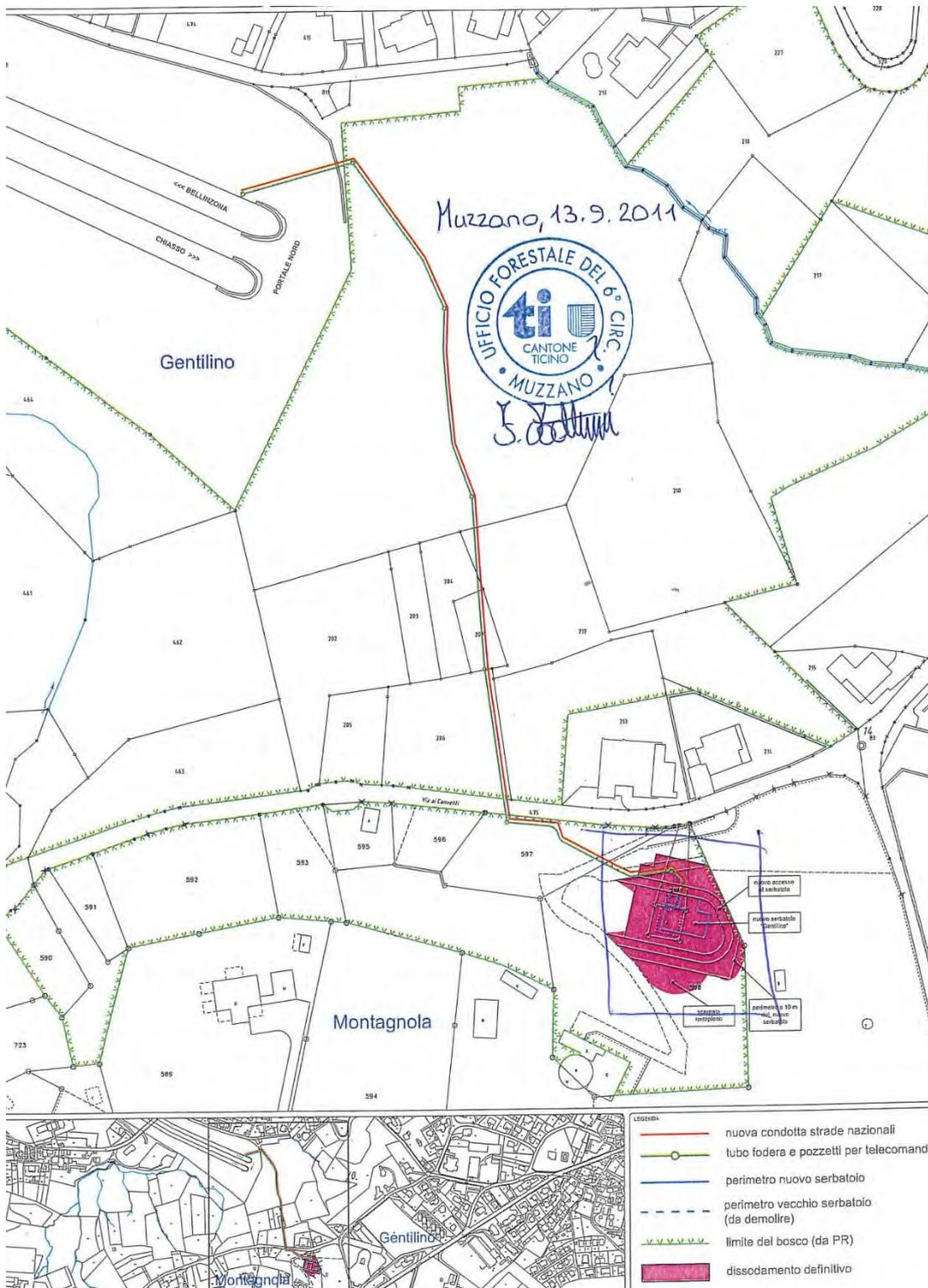
Allegato 5: Estratto del Piano di dissodamento e rimboschimento del bosco ai fmn 248 e 1622 RFD Montagnola.



Allegato 6: Estratto del Piano di dissodamento al fmn 2255 RFD Montagnola



Allegato 7: Estratto del Piano del Piano di dissodamento per il nuovo serbatoio a Montagnola.



Allegato 8: Estratto del Piano del geometra con l'indicazione del limite del bosco ai fmn 52 e 53 RFD Montagnola



M U N E D I G R A N C

Allegato 9: Tabella con l'elenco dei mappali in variante distinti nelle zone di PR.

NUMERO FONDO	SEZIONE COMUNE	ZONA VARIANTE	SUPERFICIE mq
160	1	Posteggio	178
149	4	Zona Residenziale estensiva	455
163	4	Zona Residenziale estensiva	23
164	4	Zona Residenziale estensiva	68
175	4	Zona Residenziale estensiva	35
266	4	Zona Residenziale estensiva	86
280	4	Zona Residenziale estensiva	85
281	4	Zona Residenziale estensiva	163
147	4	Strada pedonale	196
416	1	Strade comunali di servizio a transito limitato	178
694	1	Strade comunali di servizio a transito limitato	202
161	2	Territorio senza destinazione specifica	483
218	2	Territorio senza destinazione specifica	192
230	2	Territorio senza destinazione specifica	157
231	2	Territorio senza destinazione specifica	291
333	2	Territorio senza destinazione specifica	141
334	2	Territorio senza destinazione specifica	362
18	1	Zona agricola	50
54	1	Zona agricola	1087
59	1	Zona agricola	440
83	1	Zona agricola	250
137	1	Zona agricola	243
138	1	Zona agricola	8
152	1	Zona agricola	792
153	1	Zona agricola	341
164	1	Zona agricola	259
166	1	Zona agricola	113
169	1	Zona agricola	122
170	1	Zona agricola	104
171	1	Zona agricola	233
416	1	Zona agricola	5029
490	1	Zona agricola	162
527	1	Zona agricola	83
528	1	Zona agricola	534
529	1	Zona agricola	443
530	1	Zona agricola	201
531	1	Zona agricola	57
533	1	Zona agricola	672
541	1	Zona agricola	684
543	1	Zona agricola	24
545	1	Zona agricola	715
548	1	Zona agricola	177
570	1	Zona agricola	1234
574	1	Zona agricola	24
597	1	Zona agricola	781
609	1	Zona agricola	844
633	1	Zona agricola	444
694	1	Zona agricola	2064
695	1	Zona agricola	4
698	1	Zona agricola	376
126	2	Zona agricola	205
333	2	Zona agricola	1919
398	2	Zona agricola	598
399	2	Zona agricola	336
428	2	Zona agricola	79
503	2	Zona agricola	244
711	2	Zona agricola	99
960	2	Zona agricola	808

NUMERO FONDO	SEZIONE COMUNE	ZONA VARIANTE	SUPERFICIE mq
52	3	Zona agricola	531
53	3	Zona agricola	615
49	4	Zona agricola	18
103	4	Zona agricola	7
171	4	Zona agricola	34
271	2	Zona dei grotti	7
274	2	Zona dei grotti	13
277	2	Zona dei grotti	89
278	2	Zona dei grotti	14
279	2	Zona dei grotti	291
514	2	Zona dei grotti	61
651	2	Zona dei grotti	891
428	2	Zona di svago privata	986
398	2	Zona di svago privata campi tennis	80
232	1	Zona Nucleo	218
246	1	Zona Nucleo	292
247	1	Zona Nucleo	318
248	1	Zona Nucleo	49
411	1	Zona Nucleo	450
613	1	Zona Nucleo	181
1017	2	Zona per attrezzature di interesse pubblico	349
67	1	Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	253
82	1	Zona per attrezzature ed edifici di interesse pubblico	200
598	3	Zona per edifici di interesse pubblico	879
599	3	Zona per edifici di interesse pubblico	188
416	1	Zona Residenziale	38
125	2	Zona Residenziale	255
128	2	Zona Residenziale	150
163	2	Zona Residenziale	95
213	2	Zona Residenziale	255
219	2	Zona Residenziale	32
233	2	Zona Residenziale	527
235	2	Zona Residenziale	433
289	2	Zona Residenziale	147
477	2	Zona Residenziale	176
562	2	Zona Residenziale	227
598	2	Zona Residenziale	223
599	2	Zona Residenziale	214
624	2	Zona Residenziale	43
751	2	Zona Residenziale	19
758	2	Zona Residenziale	261
779	2	Zona Residenziale	262
831	2	Zona Residenziale	151
837	2	Zona Residenziale	111
955	2	Zona Residenziale	242
1014	2	Zona Residenziale	132
554	3	Zona Residenziale	370
565	3	Zona Residenziale	50
1751	3	Zona Residenziale	11
1988	3	Zona Residenziale	74
2027	3	Zona Residenziale	209
2041	3	Zona Residenziale	214
55	1	Zona Residenziale a edificazione raggruppat a Bigogno-Camat ta	114
58	1	Zona Residenziale a edificazione raggruppat a Bigogno-Camat ta	62
2255	3	Zona Residenziale a Lago	219
1621	3	Zona Residenziale ad ubicazione vincolata	283
108	2	Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale	112
956	2	Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale	39
108	2	Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale non edificabile	25
909	2	Zona Residenziale di protezione del paesaggio naturale non edificabile	173
TOT			39139

Allegato 10: Riduzione della zona edificabile
PIANO A1