



COMUNE DI COLLINA D'ORO

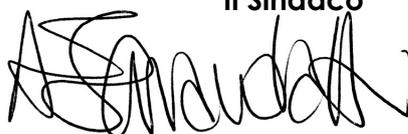
**VARIANTE DI PIANO REGOLATORE
MODIFICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE COMUNALI (NAPR)
Sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola
MODIFICA DEL PIANO DELLE ZONE DI AGRA**

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

*Documento per informazione e
partecipazione della popolazione (art. 26 Lst)*

ESAME PRELIMINARE	12 dicembre 2022
APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO	RM 283 del 13.03.2023
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA POPOLAZIONE	24.04.2023-24.05.2023
MESSAGGIO MUNICIPALE	
ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE	

Per il Municipio

Il Sindaco




Il Segretario


8 Marzo 2023

INDICE

1	PREMESSA	3
1.1	Contenuto e forma del documento	4
1.2	Procedura	4
2	ESAME PRELIMINARE	4
3	VARIANTI DI PR	6
3.1	VARIANTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE	6
3.1.1	Varianti promosse dal Municipio.....	6
3.1.2	Correzioni	6
3.1.3	Disciplinamento delle residenze secondarie	6
3.1.4	Provvedimenti a favore dell'efficienza energetica	7
3.1.5	Prescrizioni delle costruzioni sotterranee nel nucleo	8
3.2	VARIANTE DEL PZ DI AGRA	9

DOCUMENTI DI VARINTE ANNESSI

- Modifica delle NAPR e del Regolamento edilizio
- Modifica del Piano delle zone di Agra

1 PREMESSA

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

Per le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola si è proceduto ad armonizzare le norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) in un unico documento, approvato dal Consiglio di Stato (CdS) nel novembre 2011. Lo scopo dell'armonizzazione è stato quello di poter disporre di un unico documento per regolamentare gli interventi edilizi e l'utilizzo del suolo ed agevolare il lavoro amministrativo. Nel rapporto di pianificazione si precisava che la variante avrebbe anche effettuato una semplificazione delle regolamentazioni e un adeguamento alle nuove legislazioni cantonali e federali più recenti in materia di pianificazione territoriale, senza alterare in maniera significativa l'ordinamento territoriale vigente. In tal senso il CdS, ogni volta che ha ravvisato un superamento del principio dell'armonizzazione, non ha approvato le modifiche proposte.

Trascorsi alcuni anni dall'entrata in vigore delle NAPR unificate di Agra Gentilino e Montagnola, il Municipio ritiene di poter entrare in materia di alcune modifiche puntuali della regolamentazione che consentano di precisare, o modificare laddove ritenuto necessario, l'ordinamento territoriale unitario delle 3 Sezioni comunali. In alcuni casi si tratta solamente di correzioni del documento: riferimenti errati, refusi, ecc... che non costituiscono una vera e propria variante di contenuto.

Il Municipio è altresì consapevole che i piani regolatori delle 3 sezioni comunali sono entrati in vigore ormai da più di 20 anni e necessitano di una revisione globale. Ritiene però opportuno procedere prima con l'elaborazione del Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC) esteso a tutte le 4 sezioni comunali, strumento pianificatorio con valenza locale istituito dalla revisione della scheda R6 del Piano direttore cantonale. Solamente con questo strumento di lavoro si potrà dare avvio ad una concreta revisione generale del piano regolatore comunale.

Fin tanto che non verrà elaborato il PAC è comunque necessario che le norme in vigore vengano riviste nelle parti che risultano poco chiare o in quelle non più adeguate a tutelare il paesaggio e in contrasto con il principio contenuto nell'art. 109 della Legge sullo sviluppo territoriale dell'inserimento ordinato ed armonioso.

Il presente documento tiene inoltre conto delle osservazioni del Dipartimento del territorio contenuto nell'esame preliminare del 12 dicembre 2022.

1.1 Contenuto e forma del documento

Il documento di variante che viene qui presentato è costituito da:

- una tabella di confronto tra la normativa in vigore e quella in variante, al fine di agevolare la lettura e l'analisi delle modifiche delle Norme di attuazione;
- il Piano delle zone della sezione di Agra, riguardante la variante della zona Residenziale di Prezzarino e Maggio.

1.2 Procedura

La variante segue la procedura di adozione prevista dalla LST:

- Invio del Piano di indirizzo al Dipartimento del territorio (DT) per il proprio esame preliminare con una verifica d'ordine generale (art. 25 LST);
- Informazione della popolazione (art. 26 LST), secondo le possibili modalità previste dalla Legge (art. 6 RLST);
- Adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva approvazione (Art. 27 LST);
- Approvazione da parte del CdS (Art. 29 LST).

Viene ora presentato il documento per l'informazione della popolazione.

2 ESAME PRELIMINARE

Il Dipartimento del territorio ha svolto il proprio esame preliminare il 12 dicembre 2022 che risulta generalmente positivo, segnalando unicamente alcuni aspetti di dettaglio da approfondire e considerare per la conclusione del lavoro.

Di seguito vengono elencati i punti contenuti nell'esame preliminare e le prese di posizione del Municipio

DT	Presa di posizione del Municipio
<p><u>Tetti verdi</u></p> <p>Il DT è favorevole a regolamentare la copertura dei tetti piani con un manto erboso. Ritiene che questa prescrizione rappresenti una misura di mitigazione delle ondate di calore, divenute sempre più frequenti, ma la superficie del tetto verde non deve essere conteggiata per il computo dell'area verde, perché non ha quelle qualità spaziali e paesaggistiche per poter rientrare nel calcolo nell'indice del verde.</p>	<p>Il Municipio ha riflettuto a lungo sulla proposta contenuta nel Piano di indirizzo. Ritiene più corretto non obbligare, ma incentivare la copertura dei tetti piani con manto erboso attraverso la concessione di un supplemento dell'altezza massima. Ritiene corretta l'osservazione del DT riguardo al non conteggio della copertura del tetto verde per l'area verde di zona.</p>

<p><u>Corpi tecnici</u></p> <p>Si preavvisa favorevolmente la volontà di una regolamentazione maggiore di questi corpi al fine di minimizzare l'impatto di questi. Si chiede di precisare che essi non devono porsi in contrasto con la tutela del paesaggio</p>	<p>Si concorda con l'osservazione del DT ed si integra la norma</p>
<p><u>Provvedimenti a favore dell'efficienza energetica</u></p> <p>Il Municipio intende promuovere una regolamentazione volta a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e promuovere una mobilità più sostenibile attraverso l'inserimento di un nuovo articolo. Sebbene sia lodevole l'obiettivo di sostenere gli obiettivi federali e cantonali per la promozione delle energie rinnovabili e la riduzione delle emissioni di CO2, la proposta pianificatoria deve tenere conto della legislazione superiore. A livello cantonale la politica energetica è definita dalla Legge cantonale sull'energia (LEn) e del relativo Regolamento (RUEn). Al momento attuale la Len attribuisce all'autorità cantonale la competenza dell'attuazione della politica in materia energetica. Ai Comuni sono assegnati compiti d'esecuzione puntuali e ben definiti, tra cui l'allestimento del catasto degli impianti, la determinazione delle relative tasse. Ad oggi non è possibile desumere né dalla Len né dal RUEn un conferimento di competenze normative e di autonomia ai Comuni in ambito di politica energetica. Per tutti gli aspetti legati a questioni di risparmio energetico e approvvigionamento energetico va fatto riferimento alla Len e non sussiste, per ora, la possibilità per i comuni di emanare prescrizioni più restrittive, se non per edifici comunali.</p> <p>Alla luce di quanto precede, la codifica di disposizione volte al miglioramento dell'efficienza energetica o intese ad obbligare la scelta del vettore energetico si pone in contrasto con le leggi citate</p>	<p>Il Municipio prende atto dell'impossibilità attuale di vincolare all'interno del proprio regolamento comunale dei provvedimenti illustrati all'interno del Piano energetico comunale (PECo) elaborato nel 2016.</p> <p>È informato sulle modifiche in corso del quadro legislativo cantonale, relativamente all'aggiornamento della Len proposto dal Consiglio di Stato (messaggio governativo n. 7896 del 1 ottobre 2020) che rende in generale più restrittive le norme in ambito di efficienza energetica per tutte le tipologie di proprietari (sia privati, che pubblici).</p> <p>Attenderà quindi l'entrata in vigore delle modifiche della Len e del nuovo RUEm per poter legiferare in materia energetica, in linea con le proposte contenute nel PECo rendendo congruente il PR con la legislazione superiore.</p> <p>Di conseguenza si elimina dalla proposta il nuovo articolo relativo ai provvedimenti a favore dell'efficienza energetica.</p>
<p><u>Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno</u></p> <p>Non è chiaro il motivo per chi sono escluse le siepi da interventi di potatura qualora le stesse fossero sporgenti dal confine con le strade cantonali o comunali.</p>	<p>Rileggendo la normativa in variante, si ritiene corretto mantenere il riferimento anche alle siepi per la manutenzione della vegetazione. Si corregge di conseguenza l'articolo.</p>

3 VARIANTI DI PR

3.1 VARIANTI DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le modifiche alle Norme in vigore possono essere suddivise in base al loro contenuto come proposto nei seguenti capoversi. Le modifiche sono contenute nei Documenti di variate, annessi al presente Rapporto.

Rispetto al piano di indirizzo viene eliminato l'articolo relativo alle costruzioni a gradoni, nel frattempo entrato in vigore con una procedura diversa dalla presente.

3.1.1 Varianti promosse dal Municipio

Nuove proposte formulate dal Municipio in seguito a motivi di opportunità pianificatoria, quali:

- regolamentazione più dettagliata degli interventi all'interno dei Nuclei;
- regolamentazione più dettagliata dei corpi tecnici;
- diminuzione del supplemento concesso all'altezza massima di zona;
- nuovo articolo generale relativo ai tinteggi.

3.1.2 Correzioni

Le norme in vigore presentano alcuni rimandi errati. Inoltre vi sono parti di norme decadute a seguito dell'entrata in vigore di alcune leggi cantonali o federali. Viene inoltre corretto il riferimento alla legge cantonale sulla pianificazione del territorio, La Legge sullo sviluppo territoriale (Lst), che ha sostituito la Legge di applicazione della legge sulla pianificazione del territorio (LALPT)

3.1.3 Disciplinamento delle residenze secondarie

Il Municipio ha riflettuto a lungo sulla proposta formulata nel Piano di indirizzo.

Si ritiene che limitare l'utilizzo delle residenze secondarie ad un massimo del 20% delle unità abitative censite annualmente sia troppo limitativo. Attualmente, le abitazioni esistenti in Collina d'Oro sono 2'930 di cui 2'113 unità risultano essere abitazioni a carattere primario, 320 unità a carattere secondario e **260** unità abitazioni vuote da più di due anni (letti freddi).

Negli ultimi 5 anni la percentuale delle residenze secondarie è oscillata tra il 18% al 21.5% e al 9.02.2023 si attesta al 20.14%. Molte abitazioni secondarie sono state trasformate in residenze primarie, questo perché il Comune risulta essere molto attrattivo sia per i servizi offerti sia dal profilo fiscale.

La legge federale sulle abitazioni secondarie (LAssec) comunemente definita anche "Lex Weber", regola la costruzione di nuove abitazioni nonché le modifiche architettoniche e funzionali delle abitazioni esistenti in comuni con una quota di abitazioni secondarie superiore al 20%. I Comuni dispongono pertanto già ora di un valido strumento legale per garantire gli obiettivi fissati dalla LAssec.

Annotiamo che le abitazioni vuote possono essere equiparate ad abitazioni primarie o essere contate tra queste ultime soltanto se sono abitabili e sono vuote da meno di due anni. Se sono vuote da più tempo, sono considerate abitazioni secondarie e quindi computate a questa quota. Un'altra condizione è che in questi due anni siano state pubblicate per la locazione permanente, ossia a lungo termine (non a settimana), o per la vendita. Il criterio della locazione permanente garantisce che queste abitazioni vuote siano previste per l'uso quali abitazioni primarie. Abitazioni secondarie vuote rimangono abitazioni secondarie.

La proposta di modifica inserita nel Piano di indirizzo avrebbe una ripercussione anche sulle unità abitative costruite prima dell'11 marzo 2012, limitando di fatto la destinazione di questi edifici abitativi realizzati in virtù del diritto anteriore. Conformemente al diritto federale (vale a dire nei limiti delle prescrizioni cantonali e comunali vigenti all'epoca) tali abitazioni possono essere utilizzate "liberamente", quindi anche quali abitazioni secondarie. Si propone pertanto di rimandare alla LASEC per l'intero territorio comunale, consentendo per la sola zona edificabile speciale dell'ex Sanatorio la possibilità di avere una quota di abitazioni secondarie pari al 30%, come attualmente in vigore.

3.1.4 Provvedimenti a favore dell'efficienza energetica

Collina d'Oro ha aderito all'Associazione Città dell'energia nel 2013 e ottenuto per la prima volta il marchio Città dell'energia® in marzo 2019. Questo importante traguardo è il riconoscimento di una politica energetica e climatica locale che ormai da diversi anni è attenta e sensibile alle odierne sfide energetiche e ambientali. Con lo slogan "Collina d'Oro risplende di energia", il Comune sottolinea non solo il proprio ruolo esemplare nell'attuazione di una politica energetica e climatica all'avanguardia, ma anche la continuità del proprio impegno per concretizzare una realtà locale sostenibile e vicina al cittadino.

Sono numerosi i progetti sviluppati nell'ambito della certificazione energetica, tra cui:

- interventi sugli edifici comunali per raggiungere standard Minergie;
- risanamento dell'impianto di illuminazione;
- nuovi incentivi per la mobilità elettrica.

Dal 2016 il Comune si è dotato del Piano energetico comunale (PECo) per l'intero territorio comunale, al fine di analizzare la struttura di approvvigionamento energetico e dei consumi e quindi di identificare delle strategie di intervento per l'ottimizzazione del bilancio energetico complessivo.

Sebbene il Comune abbia adottato numerose strategie per poter incentivare e sensibilizzare la popolazione per perseguire gli obiettivi di efficienza energetica, con la presente legislazione cantonale in materia energetica non è consentito al Municipio di inserire dei vincoli a PR per dei provvedimenti a favore dell'efficienza energetica.

Con la modifica della legge cantonale sull'energia in fase di approvazione da parte del Gran Consiglio (Messaggio no. 7896) del 1.10.2020, il Cantone disporrà di un valido strumento per promuovere ulteriormente sia la politica energetica che quella climatica a livello cantonale. La nuova legge è stata adattata tenendo conto delle norme federali attualmente in vigore e permetterà anche a livello comunale di disporre delle basi legali per allinearsi agli obiettivi fissati dal Cantone. Stante questa situazione, si ritiene che con l'entrata in vigore Len si disporrà di uno strumento più che valido per attuare la politica energetica a livello comunale.

Qualsiasi restrizione dei diritti fondamentali deve avere una base legale, deve essere giustificata da un interesse pubblico o dalla protezione di diritti fondamentali altrui e deve essere proporzionata allo scopo (art. 36 della Costituzione federale). Ciò vale naturalmente anche nel campo della politica energetica. Il Comune di Collin d'Oro ha già la possibilità oggi di definire la propria politica energetica per quanto riguarda le proprietà comunali e il settore degli incentivi. Sarebbe improvvido conferire al Comune la facoltà di stabilire nel PR gli standard energetici per le costruzioni più restrittivi di quelli cantonali, perché questo esercizio presuppone conoscenze specifiche e aggiornate sulle tecniche di risparmio energetico e sui materiali, nonché un aggiornamento costante delle norme allo sviluppo delle tecnologie, ciò che è praticabile con il RUEn e non con il PR.

Le limitazioni della libertà economica e delle restrizioni della proprietà sono ammissibili se sono provviste di una base legale, sono giustificate da un interesse pubblico e rispettano il principio della proporzionalità. Sarebbe problematico dare al Comune la competenza di introdurre degli obblighi, dei divieti o delle prescrizioni.

Riconsidera quindi la proposta effettuata nel Piano di indirizzo di prevedere un articolo specifico stralciandolo dalle NAPR in variante.

3.1.5 Regolamentazione delle costruzioni sotterranee nei nuclei

All'interno della zona del Nucleo non si precisa se le linee di arretramento o allineamento che individuano le superfici edificabili per i volumi fuori terra siano valide anche per le costruzioni sotterranee. La giurisprudenza ha chiarito che se non specificato diversamente all'interno del PR, gli ingombri volumetrici per le nuove edificazioni previste nei PP dei Nucleo valgono anche per le costruzioni sotterranee.

Si ritiene che questa regolamentazione sia troppo gravosa anche per le costruzioni sotterranee, poiché i locali sotterranei necessitano di spazi significati per l'inserimento di autorimesse, cantine, depositi, ecc... Per questo motivo si lascia maggior libertà nell'occupazione delle costruzioni sotterranee che non devono comunque eccedere le necessità dello stabile per cui vengono costruite e rispettare la distanza minima di 1.00 metro dal confine privato.

3.2 VARIANTE DEL PZ DI AGRA

Come presentato nel capitolo precedente, il Municipio intende eliminare dal Piano regolatore la zona residenziale speciale di Prezzarino e Maggio con la sua attribuzione alla zona residenziale comunale (R) e la conseguente eliminazione dell'art. 58 NAPR. Questa modifica è coordinata con la variante del Piano delle zone di Agra, come presentato nei Documenti di variante, annessi al presente rapporto di pianificazione



Il pianificatore
Matteo Huber