



COMUNE DI COLLINA D'ORO

---

**SEZIONE 1 - AGRA**

**SEZIONE 2 - GENTILINO**

**SEZIONE 3 - MONTAGNOLA**

**SEZIONE 4 - CARABIETTA**

---

PIANO REGOLATORE

Variante di PR

---

## **Aggiornamento dell'inventario dei beni culturali di interesse locale**

*Documentazione per informazione e partecipazione della  
popolazione*

*Rapporto di pianificazione*

Agosto 2024



---

**MATTEO HUBER ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING**

arch. dipl. ETHZ SIA OTIA, Raumplaner ORL-NDS-FSU,

via Bagutti 45 Lugano tel 091 9702182 – [www.huberplan.com](http://www.huberplan.com) - [info@huberplan.com](mailto:info@huberplan.com)

## SOMMARIO

<b>1. Premessa</b>	<b>4</b>
<b>2. Base legale e componenti della variante.</b>	<b>5</b>
<b>3. Metodologia di lavoro</b>	<b>6</b>
<b>3.1 IL GRUPPO DI LAVORO</b>	<b>6</b>
<b>3.2 CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>6</b>
<b>3.3 APPROCCIO CONTESTUALE</b>	<b>7</b>
<b>3.4 INVENTARIO ISOS</b>	<b>8</b>
<b>3.5 MODALITÀ E IMPLICAZIONI DELLA TUTELA</b>	<b>9</b>
<b>4. Esame preliminare</b>	<b>10</b>
<b>5. Tutele vigenti e oggetti censiti</b>	<b>10</b>
<b>5.1 DATI RIASSUNTIVI</b>	<b>10</b>
<b>5.2 BENI CULTURALI DI INTERESSE CANTONALE</b>	<b>12</b>
<b>5.3 TUTELE D'INTERESSE LOCALE CON CAMBIAMENTI RISPETTO AL CENSIMENTO</b>	<b>12</b>
<b>6. Nuove tutele LOCALI</b>	<b>12</b>
<b>6.1 BASE DEI DATI</b>	<b>12</b>
<b>6.2 EDIFICI DI CULTO (CHIESE, ORATORI, CAPPELLE)</b>	<b>13</b>
<b>6.3 EDIFICI CIVILI</b>	<b>13</b>
6.3.1 Edifici civili in zona edificabile	13
6.3.2 Edifici civili in zone di protezione	14
<b>6.4 EDIFICI DI SERVIZIO</b>	<b>14</b>
<b>6.5 CANTINE</b>	<b>15</b>
<b>6.6 ARCHITETTURA RURALE</b>	<b>15</b>
<b>6.7 EDICOLE AFFRESCHI</b>	<b>15</b>
<b>6.8 PERIMETRI DI RISPETTO LOCALI</b>	<b>15</b>
<b>7. Nuove tutele CANTONALI</b>	<b>16</b>
<b>8. Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici</b>	<b>17</b>
<b>9. VARIANTE DI PR</b>	<b>18</b>

## **ALLEGATO AL RAPPORTO**

Analisi dell'esame preliminare del DT del 17 giugno 2021

### **DOCUMENTI DI VARIANTE ANNESSI**

- 1- Modifica delle NAPR
  - di Agra, Gentilino e Montagnola
  - di Carabietta
- 2- Modifica del Piano del paesaggio di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta

### **DOCUMENTI DI LAVORO NON VINCOLANTI ANNESSI**

- Schede dei beni da tutelare
- Schede dei beni da non tutelare

## 1. PREMESSA

Il territorio di Collina d'Oro, favorito dalla splendida posizione geografica tra il golfo di Lugano e quello di Agno, è luogo ideale per gli amanti dei bei luoghi che intendono costruire la propria abitazione. Nel corso dei decenni si sono costruiti immobili di grande valore architettonico che hanno caratterizzato il territorio, la cui presenza costituisce un valore aggiunto al paesaggio naturale e al patrimonio culturale. L'eventuale distruzione di questi immobili costituirebbe una perdita di qualità e di storicità del paesaggio della Collina d'Oro. Per tale motivo il Municipio di Collina d'Oro ha conferito allo studio Matteo Huber il mandato per lo studio pianificatorio concernente l'aggiornamento dell'inventario dei beni culturali di interesse locale, mediante l'individuazione degli immobili che meritano di essere inseriti all'interno dell'inventario comunale e tutelati dalla Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC).

Il Piano regolatore di Collina d'Oro individua 45 beni culturali (BC) tutelati, di questi 10 di interesse cantonale (BCC) e 35 di interesse locale (BCL).

Per svolgere l'incarico si è proceduto ad una prima fase di analisi, terminata con l'elaborazione di un censimento di tutti quegli immobili non ancora tutelati, che potrebbero venir inseriti all'interno dell'elenco dei beni culturali di interesse locale. Questi edifici sono stati individuati attraverso l'analisi di una cospicua documentazione. In seguito all'esame preliminare, questo censimento è stato implementato con l'integrazione della lista ricevuta dal Dipartimento del territorio inerente tutto il comprensorio di Collina d'Oro. Le proposte sono state elaborate dall'ufficio dei beni culturali (UBC) ai sensi della Legge sui beni culturali (LBC) del 1997.

La documentazione di censimento prodotta dall'UBC nel 2014 si componeva di 201 schede inserite nel Sistema informativo dei beni culturali (SIBC), suddivise per le quattro sezioni del comune di Collina d'Oro (Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta). Ogni scheda proposta riporta un edificio o un manufatto presente sul territorio Comunale che, preso singolarmente o inserito nel contesto di altri oggetti riveste un potenziale interesse per la collettività, in quanto testimonianza dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni.

Prima di una valutazione oggetto per oggetto, si è ritenuto importante introdurre una fase di valutazione generale preliminare, sulla base di un supporto informatico (GIS) che ha permesso di raggruppare gli oggetti per tipologia di edifici o manufatti, per ubicazione secondo gli azzonamenti e per lo stato e livello di tutela (vigente/proposta, cantonale/locale).

Quest'approccio ha consentito di isolare e circoscrivere gli oggetti per gruppi, a dipendenza delle tematiche e delle implicazioni che si pongono in rapporto ad un'eventuale tutela. Il processo di valutazione è così risultato maggiormente strutturato, razionale e finalizzato ai criteri da applicare per le diverse situazioni. Il lavoro è stato facilitato dalla possibilità di visualizzare e individuare l'insieme degli

oggetti sia in forma tabellare che su una rappresentazione grafica in cui sono rappresentati anche gli azzonamenti dei piani regolatori vigenti; partendo dalla tabella o dal piano la banca dati ha permesso di visualizzare velocemente la scheda SIBC, comprendente le principali informazioni fornite dall'UBC.

Dal momento che i beni culturali sono di natura complessa, strutturalmente assai differenti tra loro e tipologicamente poco omogenei, il lavoro è proseguito con la ricerca di una suddivisione degli immobili in categorie omogenee, per poterli confrontare tra loro.

Per arrivare a definire quali oggetti meritano la protezione quali beni culturali di interesse locale, si è poi proceduto ad una valutazione più in dettaglio di ogni singolo immobile e del suo intorno di riferimento.

Si è quindi proceduto a definire quali e quanti oggetti sono effettivamente degni di protezione e, quindi, da sottoporre al vincolo di tutela ai sensi degli artt. 19 segg. LBC, poiché testimonianza della bellezza architettonica, storica, artistica e culturale.

In seguito alla stesura del progetto preliminare del maggio 2018 e all'esame preliminare del Dipartimento del territorio (DT) 17 giugno 2021, si sono elaborate le schede in modo differente, inserendo la giustificazione della messa sotto tutela o meno di un bene.

## 2. BASE LEGALE E COMPONENTI DELLA VARIANTE.

Il dato che accomuna i beni culturali è la relazione geografica, ossia la relazione tra il bene e il territorio. Per tale motivo il legislatore ha deciso che la procedura che statuisce la protezione dei beni culturali è assimilata a quella di adozione dei piani regolatori (art. 20 cpv. 1 LBC). I beni culturali tutelati e i perimetri di rispetto devono quindi figurare nelle rappresentazioni grafiche dei piani regolatori e le norme di attuazione devono contemplare degli articoli specifici.

La procedura da adottare è quindi quella prescritta dagli artt. 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Il Municipio ha provveduto ad inviare il Piano di indirizzo il 6 agosto 2018 al Dipartimento del territorio che si è espresso attraverso l'esame preliminare il 17 giugno 2021.

Il Municipio ha poi riesaminato la documentazione di variante in base alle osservazioni del DT e informa ora la popolazione riguardo al progetto di tutela attraverso il deposito pubblico degli atti.

Il Municipio esaminerà le eventuali osservazioni e proposte che perverranno durante il periodo di deposito nell'elaborazione dell'incarto finale da far adottare dal Consiglio comunale e trasmettere al Consiglio di Stato per approvazione.

La variante di PR produce delle modifiche ai piani settoriali del PR di Collina d'Oro.

I documenti vincolanti sono i seguenti:

- Varianti dei piani del paesaggio di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta;

- Variante delle Norme di attuazione del PR di Agra, Gentilino e Montagnola;
- Variante delle Norme di attuazione del PR di Carabietta.

Costituiscono documenti di lavoro a carattere informativo e indicativo:

- schede beni da tutelare;
- schede beni da non tutelare.

### **3. METODOLOGIA DI LAVORO**

#### **3.1 Il gruppo di lavoro**

Alfine di preparare le decisioni in merito alle scelte di tutela, il Municipio in data 24 maggio 2018 con Risoluzione no. 504, ha conferito mandato allo studio Matteo Huber Architecture and Urban Planning di elaborare la variante. Il lavoro è stato svolto in collaborazione con l'Ufficio tecnico comunale e con il Municipio a cui sono state sottoposte via via le proposte di tutela o meno dei diversi oggetti.

Il gruppo di lavoro si è riunito diverse volte analizzando man mano i singoli oggetti distinti per categorie e per contesti di ubicazione.

Successivamente si è proceduto ad una verifica delle proposte di tutela alla luce della visione d'insieme che nel frattempo ha potuto essere acquisita e di approfondimenti puntuali su singoli oggetti. In questa fase si è proceduto, tra l'altro, a verifiche riguardanti edifici civili situati in zone di edificazione, alla luce delle possibili riduzioni del potenziale edificatorio che la tutela potrebbe comportare e delle conseguenti implicazioni, non solo in termini di possibili indennizzi da parte del Comune, ma anche di eventuali modifiche dei parametri edificatori di zona, da esaminare nell'ambito dell'implementazione del Piano regolatore della Collina.

Le proposte del gruppo di lavoro sono state consolidate nel giugno 2024; le conclusioni sono state riprese in una scheda generale con le motivazioni delle proposte di tutela, come pure di quelle di non tutela, singolarmente oggetto per oggetto.

#### **3.2 Criteri di valutazione**

Il Comune gode di ampia autonomia nella scelta dei beni di interesse locale da tutelare, basandosi sui criteri definiti nella Legge cantonale sui beni culturali (LBC). Con riferimento alla Convenzione di Parigi sulla Tutela del Patrimonio Culturale del 1972, quando venne pure creata l'UNESCO, la LBC all'art. 2 stabilisce la seguente definizione: "Sono beni culturali i beni mobili e gli immobili che singolarmente o nel loro insieme rivestono interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni."

Le scelte devono comunque essere motivate e basate su criteri ben ponderati e sostenibili. In particolare sono da considerare i seguenti criteri di valutazione:

- Valore intrinseco di ogni singolo oggetto: valutazione architettonica, interesse tipologico, memoria storica, integrità e stato di conservazione;

- valore urbanistico e funzionale: valutazione situazione urbanistica, aderenza agli indirizzi di PR, difficoltà di gestione del vincolo, limitazioni d'uso (approccio contestuale);
- Sostenibilità economico-finanziaria per il proprietario e quindi per il Comune.

Si impone quindi nella scelta una ponderazione dei diversi interessi<sup>1</sup>, considerando anche le implicazioni finanziarie delle scelte di tutela, sia nell'ottica di possibili indennizzi per esproprio materiale, rispettivamente nell'ottica degli impegni che dovessero derivare al Comune dall'applicazione dell'art. 8 LBC<sup>2</sup>.

### 3.3 Approccio contestuale

Una scelta di tutela non può fare astrazione dal contesto in cui l'oggetto è ubicato. In assenza di quello che definiamo approccio contestuale, l'insieme delle tutele finirebbe per essere uno zibaldone di anticaglie, senza costrutto e logica, anziché elemento strategico di una qualificata organizzazione territoriale ed urbanistica.

Le domande che alla luce dell'approccio contestuale vanno poste sono:

- l'oggetto è già protetto nell'ambito di uno strumento pianificatorio vigente?
- l'oggetto contribuisce a caratterizzare il contesto urbanistico nel quale è inserito?
- l'oggetto, pur non appartenente al contesto in divenire, per la sua funzione o posizione assume una valenza spaziale particolare?
- l'oggetto è in contraddizione con altri obiettivi di sviluppo territoriale e urbanistico (per zone, per singole aree pubbliche)?

A dipendenza delle risposte a queste domande un oggetto, se del caso anche indipendentemente dal suo valore architettonico e artistico intrinseco, può essere meritevole o meno di una tutela. Ad esempio, non avrebbe senso tutelare una pur apprezzabile villetta d'inizio '900 situata in modo poco significativo all'interno di un quartiere urbano destinato ad uno sviluppo edilizio intensivo; mentre lo stesso edificio, o anche uno meno pregiato dal profilo architettonico e/o artistico, potrebbe meritare una tutela in quanto elemento costitutivo di un contesto di edifici analoghi, inserito in un quartiere che ha mantenuto le caratteristiche spaziali e ambientali dell'epoca.

I documenti di supporto e di verifica in funzione dell'approccio contestuale sono stati molteplici. Si citano di seguito i più significativi nello svolgimento del lavoro:

- i diversi inventari utilizzati dall'UBC come fonti d'informazione (INSA, giardini storici, IVS)
- l'Inventario degli Insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)

<sup>1</sup> Cfr. Lorenzo Anastasi / Davide Socchi, *La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS*, in RDT I-2013.

<sup>2</sup> Degli stessi autori, *Conseguenze finanziarie della protezione dei beni culturali*, in RDT I-2014.

- gli oggetti culturali presenti nelle carte ottocentesche importanti quali testimonianza storica, architettonica e artistica (roccoli, gra, grotti, ...);
- il censimento dei beni culturali, fornito dall'Ufficio dei beni culturali (aggiornamento 2021);
- La tutela del Moderno nel Canton Ticino, © Dipartimento del territorio 2012;
- Roccoli del Ticino, di Giovanni Bianconi, Armando Dadò Editore, III edizione Locarno 1981;
- L'inventario dei beni culturali del Canton Ticino, © Ufficio dei beni culturali 2009;
- Guide storico-artistiche della Svizzera, Collina d'Oro, © Società di storia dell'arte in Svizzera, Katia Bigger, 2010;
- Collina d'Oro, un viaggio nel Tempo, Fontana Edizioni, 2021;
- i Piani regolatori;
- i Piani particolareggiati.

Si sono inoltre effettuati sopralluoghi presso ogni bene immobile individuato quale possibile potenziale bene culturale locale.

Durante i diversi sopralluoghi si è potuta raccogliere un'estesa documentazione fotografica e si sono incontrati alcuni proprietari per la necessità di entrare all'interno della proprietà.

### 3.4 Inventario ISOS

Nell'ambito degli strumenti di supporto alle scelte di tutela merita un cenno particolare l'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere ISOS (v. ISOS, Repubblica e Cantone Ticino, Volume 2.1 e 2.2 Luganese), elaborato dalla Confederazione. Si tratta di una documentazione con un carattere di ufficialità, al quale le istanze superiori cantonali e le istanze giudiziarie fanno riferimento nell'ambito delle loro competenze di approvazione dei piani, rispettivamente nell'ambito dell'esame di eventuali ricorsi.

L'ISOS riconosce di importanza nazionale nel territorio del Comune di Collina d'Oro unicamente il comparto della chiesa di Sant'Abbondio a Gentilino.

A questo vanno ad aggiungersi i 5 nuclei di Agra, Arasio, Bigogno, Carabietta, Gentilino di interesse regionale e i 4 nuclei di Certenago, Montagnola, Scairolo e Viglio di importanza locale. È da notare che le raccomandazioni dell'ISOS, che sono vincolanti per le Autorità nei loro compiti di pianificazione territoriale e di tutela dei beni culturali, non concernono solo il perimetro ristretto di un nucleo, ma anche le modalità di gestione dell'edificato nei settori di contorno correlati.

Va comunque precisato che l'ISOS non costituisce un decreto di tutela, ma contiene raccomandazioni per la pianificazione e la gestione dello sviluppo edificatorio degli insediamenti inventariati e del loro contesto territoriale ed urbanistico. Tali raccomandazioni devono essere ponderate con le disposizioni pianificatorie vigenti, con gli indirizzi urbanistici che il Comune intende perseguire per determinati comparti (e che gli estensori dell'ISOS non hanno considerato e non avevano il compito di considerare) e con criteri di sostenibilità finanziaria.

### 3.5 Modalità e implicazioni della tutela

Le tutele in base alla Legge sui beni culturali (LBC) sono istituite mediante la normale procedura pianificatoria secondo gli artt. 25 e ss. della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) e sono iscritte nel Piano regolatore (PR). La scelta dei beni culturali di interesse locali è di pertinenza del Comune; mentre il Cantone è chiamato ad approvare il vincolo in virtù della sua competenza di approvazione del PR. Il vincolo di tutela di un bene culturale d'interesse cantonale va pure menzionato nel PR e la decisione, di spettanza del Cantone, cresce in giudizio con l'approvazione del PR.

Gli oggetti tutelati sono localizzati graficamente nel Piano del paesaggio (approvato ai sensi vecchia legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio LALPT) e sono identificati con una nomenclatura di riferimento, numero di mappa, denominazione e riferimento alla scheda SIBC nelle Norme di attuazione del PR (NAPR). Le NAPR in ogni caso stabiliscono, sempre con riferimento alla LBC, le disposizioni applicabili. Al presente rapporto sono allegate le schede degli oggetti analizzati dal gruppo di lavoro e che contengono per ciascuno di essi le motivazioni a sostegno della tutela, rispettivamente della non tutela.

L'iscrizione della tutela significa che l'oggetto o edificio deve essere salvaguardato con le caratteristiche architettoniche, tipologiche, decorative ed artistiche che ne giustificano la tutela. Al di là di oggetti particolari (monumenti, dipinti, edicole, loggie, capitelli, ecc ...) non significa che l'edificio non possa mantenere la sua destinazione, che non possa subire interventi di modifica e di adattamento per adeguarlo alle esigenze edilizie contemporanee, per aggiornarlo ai requisiti della sua funzione originaria, oppure per adeguarlo ad una nuova destinazione ammessa dalle disposizioni di zona. Di principio, un edificio sottoposto a vincolo di tutela di interesse locale può anche essere ampliato oppure completato con un altro edificio sullo stesso fondo, purché ciò non comprometta le caratteristiche di valore storico-artistiche, tipologiche e culturali che ne hanno determinato la tutela.

Le NAPR contengono per alcuni oggetti delle prescrizioni particolari in caso di intervento. Dove non specificato, questi vanno desunti dalle motivazioni della tutela e sono valutati nell'ambito della procedura di esame di una domanda di costruzione. Attualmente, in base all'art. 8 cpv. 3 LBC vigente, non è esplicitato in modo chiaro se il Comune è tenuto ad elargire un contributo finanziario al proprietario di un bene culturale d'interesse locale per la conservazione dello stesso; il contributo comunale è piuttosto inteso come condizione potestativa per poter attingere ad un contributo cantonale. Il disegno di revisione della legge, mediante il nuovo art. 8a prevede invece esplicitamente *"il Comune partecipa ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni culturali protetti di interesse locale, quando i lavori non possano essere finanziati con altri mezzi"*.

Si segnala infine che il vincolo di tutela non è l'unico strumento per la protezione di un edificio meritevole di essere salvaguardato. A questo scopo vi sono anche le disposizioni di protezione che possono essere promulgate mediante le disposizioni di zona del PR, come già è il caso di piani particolareggiati di nuclei o di singoli

comparti particolari. Questo tipo di protezione può essere complementare o alternativa alla tutela in base alla LBC. In quest'ultimo caso non vi sono implicazioni riguardanti la partecipazione del Comune ai costi di manutenzione, di conservazione e di restauro.

## 4. ESAME PRELIMINARE

Il Dipartimento del territorio ha analizzato il Piano di indirizzo inviato dal Municipio il 18 ottobre 2018 e il 22 febbraio 2019 (integrazione) e ha svolto il proprio esame preliminare il 17 giugno 2021.

Le proposte relative alle tutele locali e ai relativi perimetri di rispetto sono valutate positivamente. L'esame Dipartimentale ha messo in luce la necessità di verificare altri oggetti ritenuti degni di tutela e la necessità di rivedere le proposte di normativa.

Le richieste e le osservazioni puntuali del DT e la decisione del Municipio sono contenute nell'Allegato 1.

## 5. TUTELE VIGENTI E OGGETTI CENSITI

### 5.1 Dati riassuntivi

Il Piano regolatore di Collina d'Oro, comprensivo delle sezioni Comunali di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta non presenta ancora un documento unitario. Per le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola si è provveduto ad uniformare la parte normativa attraverso delle norme di attuazione (NAPR) comuni. La sezione di Carabietta dispone di una regolamentazione a sé stante. Attualmente è in fase di elaborazione l'adeguamento alla LST che unificherà i PR delle 4 sezioni comunali.

L'articolo 37 delle NAPR di Collina d'Oro elenca i beni culturali delle sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola; l'art. 36 delle NAPR di Carabietta individua un unico bene culturale di interesse cantonale.

Entrambi gli articoli rimandano alla legge cantonale e gli interventi suscettibili di modificare l'aspetto o la sostanza del bene possono essere eseguiti solamente con l'autorizzazione e in base alle indicazioni della competente autorità cantonale.

Nel censimento consegnato dall'UBC figuravano 201 schede di singoli edifici e manufatti, compresi gli oggetti già tutelati a livello cantonale e locale.

Nello specifico si rileva:

- 10 oggetti sono già tutelati a livello cantonale;
- 35 oggetti sono già tutelati a livello locale;
- per 1 oggetto (solarium all'interno dell'ex Sanatorio di Agra) si richiede l'abrogazione della tutela locale, in quanto l'intervento di ristrutturazione avvenuto dopo l'incendio ne ha compromesso la tutela.

La tabella successiva riassume i beni culturali tutelati presenti all'interno del Piano regolatore.

No.	PROTEZIONE	OBIETTIVO DELLA PROTEZIONE	SEZIONE COMUNALE
1	Bene culturale cantonale	Chiesa parrocchiale di San Tommaso mapp. 361	AGRA
2	Bene culturale locale	Volumetrie, portale di ingresso e grandi finestre della casa del direttore mapp. 606	AGRA
3	Bene culturale locale	Cappelletta con affresco del salvataggio di San Pietro mapp. 194	AGRA
4	Bene culturale locale	Solarium	AGRA
5	Bene culturale cantonale	Chiesa parrocchiale si S. Abbondio mapp. 100	GENTILINO
6	Bene culturale cantonale	cappella-ossario sul sagrato della chiesa mapp. 100	GENTILINO
7	Bene culturale cantonale	Facciata con graffiti del XVII sec. mapp. 1022	GENTILINO
8	Bene culturale cantonale	Graffiti rinascimentali sull'ex casa Gamboni mapp. 52 A/B	GENTILINO
9	Bene culturale cantonale	Casa Somazzi mapp. 559	GENTILINO
10	Bene culturale cantonale	Facciata della Villa Argentina mapp. 574	GENTILINO
11	Bene culturale locale	Facciata nord con decorazione pittorica mapp.898	GENTILINO
12	Bene culturale locale	Casa Simon mapp. 132	GENTILINO
13	Bene culturale locale	Casa Donini-Balmelli mapp. 3-867	GENTILINO
14	Bene culturale locale	Bora da Besa mapp. 80	GENTILINO
15	Bene culturale locale	Casa Sganzi-Somazzi-Conca mapp. 64	GENTILINO
16	Bene culturale locale	Casa Francesco Somazzi mapp. 90	GENTILINO
17	Bene culturale locale	Facciata del grotto Libotte-Balmelli mapp. 308	GENTILINO
18	Bene culturale locale	Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale mapp. 96	GENTILINO
19	Bene culturale locale	Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio mapp. 629	GENTILINO
20	Bene culturale locale	Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino mapp. 11	GENTILINO
21	Bene culturale locale	Cimitero mapp. 89	GENTILINO
22	Bene culturale locale	Casa Balmelli mapp. 133	GENTILINO
23	Bene culturale locale	Casa Coscia mapp. 36	GENTILINO
24	Bene culturale locale	Casa Comunale - Villa Lucchini mapp. 38	GENTILINO
25	Bene culturale cantonale	Casa Camuzzi e parco della casa mapp. 1089, 2213	MONTAGNOLA
26	Bene culturale cantonale	Capitello pensile di reimpiego mapp. 1231	MONTAGNOLA
27	Bene culturale locale	Facciate est e nord casa Bronner mapp. 1152 A	MONTAGNOLA
28	Bene culturale locale	Loggia mapp. 687 M	MONTAGNOLA
29	Bene culturale locale	Ex Palazzo De' Nobili mapp. 641 A	MONTAGNOLA
30	Bene culturale locale	Casa d'abitazione mapp. 641 B	MONTAGNOLA
31	Bene culturale locale	Casa colonica mapp. 641 E	MONTAGNOLA
32	Bene culturale locale	Terrazza e muri di cinta mapp. 641	MONTAGNOLA
33	Bene culturale locale	Giardino della "Casa Lombarda" mapp. 454-2240	MONTAGNOLA
34	Bene culturale locale	Scuderia Camuzzi mapp. 456	MONTAGNOLA
35	Bene culturale locale	Le facciate che danno sulla corte interna mapp. 502, 503, 504	MONTAGNOLA
36	Bene culturale locale	Villa dell'800, giardino della villa mapp. 356	MONTAGNOLA
37	Bene culturale locale	Palazzo Gilardi (limitatamente alle facciate est e nord) mapp. 247A e 2042	MONTAGNOLA
38	Bene culturale locale	Muro del giardino di palazzo Gilardi su via Minigera mapp. 1622, 2042, 2267	MONTAGNOLA
39	Bene culturale locale	Oratorio di SS. Nazario e Celso mapp. 451	MONTAGNOLA
40	Bene culturale locale	Oratorio di San Silvestro mapp. 935	MONTAGNOLA
41	Bene culturale locale	La facciata verso la corte del fondo 913, la corte, i muri e l'acciottolato mapp. 890, 912, 913, 915	MONTAGNOLA
42	Bene culturale locale	Forno mapp. 928	MONTAGNOLA
43	Bene culturale locale	Forno, essiccatoio mapp. 1874 B	MONTAGNOLA
44	Bene culturale locale	Oratorio di San Antonio Abate mapp. 28	MONTAGNOLA
45	Bene culturale cantonale	Oratorio di San Bernardo, mapp. 107	CARABIETTA

Tabella 1: elenco dei beni culturali tutelati inseriti all'interno del PR.

## 5.2 Beni culturali di interesse cantonale

Attualmente sono protetti a livello cantonale 10 oggetti: 1 ad Agra, 1 a Carabietta, 6 a Gentilino, 2 a Montagnola.

All'interno dell'esame preliminare il DT ha invitato il Municipio ad innalzare la protezione del cimitero monumentale di Sant'Abbondio a Gentilino nel suo complesso da bene culturale di interesse locale a bene culturale di interesse cantonale.

## 5.3 Tutele d'interesse locale con cambiamenti rispetto al censimento

Il gruppo di lavoro non si è limitato a scelte puntuali di tutela o non tutela, ma ha anche esaminato criticamente il censimento UBC così come sottoposto al Comune. Da quest'esame sono risultate alcune osservazioni, che poi sono confluite in alcune scelte di definizione e di organizzazione delle tutele.

In taluni casi, per ragioni di nomenclatura e di sistematica, il censimento dell'UBC propone schede distinte per elementi appartenenti ad un oggetto che va considerato unico: ad esempio una casa e il suo giardino, un edificio di culto con il suo sagrato e la scalinata. In questi il gruppo di lavoro ritiene che la codifica della tutela nel PR debba essere una sola.

Nei nuclei di Agra, Gentilino e Montagnola si ritiene che i piani particolareggiati con le loro severe norme, nonché la presenza della commissione di esperti di cui si può avvalere il Municipio, siano già delle imposizioni decisamente forti atte a tutelare gli edifici presenti; quindi non si è implementata la lista degli oggetti tutelati.

La conoscenza del territorio da parte del gruppo di lavoro ha permesso di individuare alcuni oggetti, che non erano inizialmente presenti all'interno del censimento, ma che sono stati aggiunti dall'UBC successivamente all'esame preliminare. In particolare sono stati presi in considerazione gli edifici del "moderno" che non erano stati censiti.

# 6. NUOVE TUTELE LOCALI

## 6.1 Base dei dati

Per sistematizzare il lavoro di identificazione e agevolare l'analisi gli oggetti valutati sono stati inseriti in diverse categorie così riassunte:

1. Edifici di culto;
2. Edifici civili;
3. Edifici di servizio;
4. Cantine;
5. Architettura rurale;
6. Edicole, affreschi.

In uno schema a matrice le categorie sopra stabilite sono poi state suddivise per ubicazioni in base al disciplinamento pianificatorio, ossia il fuori zona, la zona edificabile, le zone di protezione (nuclei o altri insediamenti e oggetti) e le zone per scopi pubblici.

Categorie	Fuori zona	Zona edificabile	Zona di protezione (nuclei e altri gruppi e oggetti)	Zona per scopi pubblici	Totale per categorie
1. Edifici di culto	-	-	4	2	6
2. Edifici civili	-	16	6	-	22
3. Edifici di servizio	-	-	-	1	1
4. Cantine	-	1	-	-	1
5. Architettura rurale	3	2	2	1	8
7. Edicole, affreschi	-	1	2	-	3
<b>Totali</b>	<b>3</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>4</b>	<b>41</b>

## 6.2 Edifici di culto (chiese, oratori, cappelle)

La maggior parte degli edifici di culto (chiese, oratori, cappelle) sono già tutelati nei PR vigenti. Le nuove tutele proposte riguardano oggetti situati in fondi che i PR vigenti attribuiscono alla zona di protezione (nuclei o altre zone di protezione) e a zone per scopi pubblici

## 6.3 Edifici civili

### 6.3.1 Edifici civili in zona edificabile

Il Gruppo di lavoro propone la tutela di 16 edifici civili situati in zona edificabile. Si tratta per la maggior parte di ville del periodo di fine '800 – inizio '900, ma anche di alcuni edifici abitativi moderni.

La concentrazione più importante la si ha nella sezione di Montagnola, nei comparti residenziali gravitanti intorno a Piazza Brocchi. In questo settore troviamo dei contesti urbani, la cui immagine e il cui ambiente urbano sono fortemente caratterizzati dall'architettura di fine '800 – inizio '900 (palazzi e ville unifamiliari).

In base alla Legge federale sulla pianificazione del territorio <sup>3</sup>, le cui disposizioni sono riprese dalla legge cantonale <sup>4</sup>, è dovuta piena indennità nel caso in cui una misura pianificatoria comporti una limitazione d'uso di un immobile equivalente ad un'espropriazione. Tuttavia non ogni e qualsiasi limitazione equivale ad un'espropriazione comportante un indennizzo. Premesso che la tutela di un edificio

<sup>3</sup> LPT art. 5 cpv. 2: "Per le restrizioni della proprietà equivalenti a espropriazione, derivanti da pianificazioni secondo la presente legge, è dovuta piena indennità."

<sup>4</sup> LST art. 101 cpv. 1 "È considerato svantaggio rilevante soggetto a piena indennità ogni restrizione della proprietà equivalente a espropriazione."

abitativo non comporta un impedimento dell'uso dello stesso secondo le prescrizioni vigenti per la zona edificabile residenziale, anche un vincolo che comporta una parziale riduzione del potenziale di sfruttamento del fondo, fino ad una certa misura non dà adito ad indennizzo. Una perizia giuridica sulla base della giurisprudenza in materia, fatta esperire dal Municipio di Lugano proprio in funzione dell'istituzione di vincoli di tutela, è giunta alla conclusione che una riduzione fino al 25%-30% del potenziale edificatorio non comporta indennizzo per esproprio materiale; in un caso particolare (Riehen), che prevedeva una riduzione del potenziale edificatorio del 50%, il Tribunale federale non ha riconosciuto il diritto all'indennizzo, essendo garantita la continuità dell'uso abitativo. In base alla giurisprudenza determinante per il riconoscimento del diritto all'indennizzo è il verificarsi di un "sacrificio particolare" (Sonderopfer).

Un'analisi dei diversi oggetti, sulla base di quanto si può desumere dalla giurisprudenza, ha permesso di stabilire che le proposte di tutela allegate al presente rapporto non dovrebbero presentare gli estremi per il riconoscimento di un indennizzo per esproprio materiale. Nei fondi in cui si trovano gli edifici di cui si propone la tutela, il potenziale edificatorio consentito dal PR in pratica è già stato sfruttato, oppure il fondo ha una configurazione tale da permettere un'ulteriore edificazione senza compromettere l'integrità dell'edificio tutelato.

#### 6.3.2 Edifici civili in zone di protezione

Le zone di protezione in questione sono le zone del Nucleo soggette a Piano particolareggiato (sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola) e del Nucleo di Carabietta che hanno come connotazione il fatto di preconizzare in linea di principio la conservazione del tessuto edificato e urbanistico esistente, storicamente consolidato.

Le norme dei piani particolareggiati dei Nuclei nella maggior parte dei casi consentono la protezione dell'oggetto e la ristrutturazione dell'edificio nel rispetto delle forme architettoniche e degli elementi tradizionali.

I 6 edifici per cui è stata proposta la tutela presentano delle decorazioni pittoriche o degli elementi decorativi in facciata che le sole norme del Nucleo non sono sufficienti a tutelare.

Nel caso di Carabietta è stata messa sotto protezione la corte di Casa Giorgetti e le facciate degli edifici che vi si affacciano poiché le prescrizioni della zona del Nucleo di vecchia formazione non sono adeguate alla loro tutela.

### 6.4 Edifici di servizio

Nella categoria edifici di servizio è stata inclusa la scuola elementare di Collina d'Oro situata a Montagnola. Il valore architettonico ed urbanistico dell'edificio progettato dall'arch. Livio Vacchini costituisce il punto focale del quartiere centrale di Montagnola.

## 6.5 Cantine

La cantina di cui si propone la protezione è situata nei pressi della zona dei grotti di Montagnola; si tratta di un grotto costruito a fine '800 con una struttura tipica di queste costruzioni: due piani con soppalco superiore.

La proposta di inserimento quale bene culturale è giustificata dal fatto che è attribuita a PR alla zona residenziale, che non ne consente la protezione.

Si tratta di effettuare quanto già fatto per il grotto Libotte-Balmelli, presente al mapp 308 RFD Gentilino, anch'esso inserito all'interno della zona residenziale comunale.

## 6.6 Architettura rurale

Si tratta di roccoli, originariamente adibiti per la caccia. Solo 3 di questi sono situati fuori zona edificabile, i restanti in zone edificabili immersi in contesti agricoli e boschivi di grandi proprietà, che ben conservano le loro caratteristiche originarie. Architettonicamente sono edifici semplici, costruiti con tecnologie elementari e con delle tipologie molto efficienti in rapporto alla loro funzione, che necessitano una tutela quale testimonianza autentica di un importante passato rurale.

## 6.7 Edicole affreschi

Si tratta principalmente di piccole edicole religiose contenenti affreschi o statue, ubicate sul ciglio di strade e sentieri, in luoghi specifici che costituiscono degli importanti punti di riferimento per il contesto e per la popolazione.

## 6.8 Perimetri di rispetto locali

I perimetri di rispetto permettono il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato. A seconda del caso l'obiettivo può essere il controllo delle trasformazioni e delle nuove costruzioni previste nell'area edificabile adiacente al bene culturale protetto, al fine di preservare il carattere particolare dell'edificio (percorsi di accesso, inserimento accurato in un contesto paesaggistico pregevole e alberature), oppure anche la visibilità, agendo principalmente sulle sistemazioni delle aree libere (piazza, vie) e sulle volumetrie e la strutturazione architettonica degli edifici esistenti (facciate, serramenti, tinteggiature). In particolare occorre mantenere una corretta e distinta gestione del territorio adiacente all'edificio, in modo da conservare il suo relativo isolamento e un'adeguata relazione con il territorio circostante.

I perimetri di rispetto di principio non comportano una limitazione dei parametri edificatori di zona vigenti, ma semplicemente consentono all'Autorità comunale un accresciuto controllo formale degli interventi al suo interno.

Si propone l'istituzione di 20 diversi perimetri di rispetto locali riassunti nella tabella seguente:

No	Perimetro di rispetto a protezione del bene culturale	Sezione	N. scheda SIBC
1	Grotto Libotte-Balmelli	Gentilino	Prisp2245
2	Casa Coscia, Casa Balmelli, Casa Simon, Villa Lucchini	Gentilino	Prisp2246
3	Casa Donini-Balmelli	Gentilino	Prisp2247
4	Casa Francesco Somazzi, casa Sganzi-Somazzi-Conca	Gentilino	Prisp2248
5	Bora da Besa	Gentilino	Prisp2249
6	Casa fmn 1152 Montagnola	Montagnola	Prisp2250
7	Casa a gradoni	Montagnola	Prisp2251
8	EX Palazzo De' Nobili e casa d'abitazione, mapp. 641, casa colonica mapp. 641, Terrazza e muri di cinta, Villa Tamigi	Montagnola	Prisp2252
9	Oratorio di San Mattia e Villa mapp. 603	Montagnola	Prisp2253
10	Grotto mapp. 719 RFD	Montagnola	Prisp2254
11	Villa mapp. 557	Montagnola	Prisp2255
12	Villa dell'800, giardino della villa mapp. 356	Montagnola	Prisp2256
13	Villa e roccolo mapp. 399	Montagnola	Prisp2257
14	Oratorio San Nazario, giardino della Casa Lombarda, scuderia di Casa Camuzzi, Torre Camuzzi	Montagnola	Prisp2258
15	Casa Horkeimer	Montagnola	Prisp2259
16	Palazzo Gilardi e muri del giardino	Montagnola	Prisp2260
17	Ville ai mapp. 1607 e 1681	Montagnola	Prisp2261
18	Villa mapp. 1988	Montagnola	Prisp2262
19	Villa mapp. 1364	Montagnola	Prisp2263
20	Oratorio di San Silvestro	Montagnola	Prisp2264

## 7. NUOVE TUTELE CANTONALI

I beni culturali di interesse cantonale attualmente tutelati sono 10. IL DT nel suo esame preliminare ha indicato la necessità di innalzare la tutela del complesso del cimitero monumentale di Sant'Abbondio a Gentilino, comprendente il portale atrio d'entrata, la chiesa cimiteriale, i muri perimetrali e le tombe e le cappelle di famiglia. Sono esclusi dalla tutela gli ampliamenti eseguiti alla struttura dopo il 1955.

Si modifica di conseguenza la tutela del cimitero da bene culturale di interesse locale a bene culturale di interesse cantonale. Inoltre si ineriscono 6 nuovi perimetri di rispetto cantonali, segnalati all'interno dell'esame preliminare:

1. Perimetri di rispetto per la chiesa di San Tommaso ad Agra;
2. Perimetro di rispetto per l'Oratorio San Bernardo a Carabietta;
3. Perimetro di rispetto per il complesso di Sant'Abbondio e il Cimitero monumentale a Gentilino;
4. Perimetro di rispetto per le tre case a Viglio ;
5. Perimetro di rispetto per le facciate dell'antica casa Gamboni a Gentilino;
6. Perimetro di rispetto per la Casa Camuzzi e parco a Montagnola.

Anche i perimetri di rispetto cantonali di principio non comportano una limitazione dei parametri edificatori di zona vigenti, ma semplicemente determinano la competenza dei Servizi cantonali per un accresciuto controllo formale degli interventi al suo interno.

## **8. PERIMETRI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI**

Attualmente vigono 3 perimetri di rispetto archeologico:

- Perimetro di interesse archeologico denominato "località Castello", Agra;
- Perimetro di interesse archeologico per il mappale no. 650 RFD Montagnola;
- Perimetro di interesse archeologico per la fascia zona a lago.

Il DT nell'esame preliminare ha chiesto di rinunciare al perimetro di interesse archeologico istituito per la fascia a lago in quanto non sono stati effettuati dei ritrovamenti e la zona risulta ora fortemente urbanizzata.

Segnala inoltre che sulla base di accertamenti cartografici e bibliografici è necessario apportare alcune modifiche ai perimetri in vigore e istituirne nuovi.

Di seguito l'elenco dei perimetri di interesse archeologico ripresi all'interno del PR:

- Perimetro di interesse archeologico denominato "Località Castello", Agra. Il perimetro in vigore viene adeguato alla misurazione catastale aggiornata;
- Perimetro di interesse archeologico denominato "Chiesa di S. Tommaso, Agra (nuovo), poiché era consuetudine seppellire i defunti all'interno o nelle adiacenze degli edifici di culto;
- Perimetro di interesse archeologico denominato "Oratorio di S. Bernardo", Carabietta (nuovo), poiché era consuetudine seppellire i defunti all'interno o nelle adiacenze degli edifici di culto;
- Perimetro di interesse archeologico denominato "Montagnola-Barca e complesso di S. Abbondio a Gentilino". Il perimetro in vigore viene ampliato ad includere i mapp. 650 e 1152 RFD Montagnola e il complesso della chiesa di S. Abbondio a

Gentilino, poiché era consuetudine seppellire i defunti all'interno o nelle adiacenze degli edifici di culto,

- Perimetro di interesse archeologico denominato "Castello", Montagnola (nuovo) poiché vi è menzione di un castello risalente almeno al 1270;
- Perimetro di interesse archeologico denominato S. Silvestro, Montagnola (nuovo) poiché era consuetudine seppellire i defunti all'interno o nelle adiacenze degli edifici di culto.

## 9. VARIANTE DI PR

La presente variante di PR modifica i seguenti documenti del PR comunale:

- piano del paesaggio delle sezioni di Agra, Gentilino, Montagnola e Carabietta attraverso l'inserimento dei nuovi oggetti protetti, dei perimetri di rispetto, dei perimetri di interesse archeologico;
- le norme di attuazione del PR di Agra, Gentilino e Montagnola (regolamento unitario) con la modifica dell'articolo dei beni culturali e l'inserimento di nuovi articoli per la tutela dei beni archeologici;
- le norme di attuazione del PR di Carabietta con la modifica dell'articolo dei beni culturali e l'inserimento di nuovi articoli per la tutela dei beni archeologici.

Di seguito una tabella riassuntiva dei beni culturali di interesse cantonale e locale in vigore e promossi dalla presente variante di PR.

Sezione	Beni culturali di interesse cantonale		Beni culturali di interesse locale		Da eliminare
	vigenti	in approvazione	vigenti	in approvazione	
Agra	1	-	3	7	-1
Montagnola	2	-	18	22	
Gentilino	6	1	14	10	
Carabietta	1	-	-	2	
<b>Totali</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>35</b>	<b>41</b>	<b>-1</b>
	<b>11</b>		<b>75</b>		

Le modifiche al PR in vigore sono inserite nei documenti di variante, annessi al presente rapporto.

Arch. Matteo Huber

## ALLEGATO

## Allegato: Analisi dell'esame preliminare del DT del 17 giugno 2021

### Osservazioni generali:

Le proposte relative alle tutele locali e ai relativi perimetri di rispetto sono valutate positivamente. L'esame dipartimentale ha messo in luce la necessità di verificare altri oggetti ritenuti degni di tutela e la necessità di rivedere le proposte di normativa.

Tematica	Richiesta/Osservazioni DT	Decisione del Municipio
Valutazione complessiva dell'oggetto	La recente giurisprudenza impone, nel determinare se un oggetto sia o meno degno di protezione, una sua valutazione complessiva ed oggettiva, basata su criteri che tengono conto del contesto culturale, storico, artistico e urbanistico dell'edificio. Si chiede al Municipio di completare le schede degli oggetti con l'inserimento di un'adeguata giustificazione per comprendere i motivi che portano all'istituzione dei vincoli di tutela.	Le schede degli oggetti meritevoli di tutela e quelli che sono stati "scartati" sono stati integrate con i seguenti punti: <ul style="list-style-type: none"><li>- Descrizione/stato di conservazione;</li><li>- Proposta di tutela;</li><li>- Motivazione;</li><li>- Disposizione in caso di intervento.</li></ul> Inoltre le schede sono state integrate con l'inserimento della parte bibliografica e dell'indicazioni contenute negli inventari degli insediamenti svizzeri da proteggere ISOS.
Estensione della tutela LBC	Nell'elenco dei beni culturali, all'interno delle Norme di attuazione dei PR (NAPR), deve comparire solamente l'estensione della tutela; le informazioni riguardanti le prescrizioni in caso di intervento devono essere inserite in un capoverso specifico. In linea di principio deve essere protetto l'intero bene culturali; la tutela limitata a singoli elementi (loggia, portale,	Le NAPR vengono modificate come richiesto dal DT. Per alcuni oggetti si mantiene la tutela parziale come motivato nelle schede. I criteri di intervento per alcuni beni da tutelare sono stati inseriti in uno specifico capoverso.

Tematica	Richiesta/Osservazioni DT	Decisione del Municipio
	facciata) deve essere istituita in specifici casi. Inoltre la formulazione del bene culturale all'interno delle NAPR deve specificare se la tutela è totale (edificio, villa,..) o parziale (facciata, loggia, portale).	
Edifici dei nuclei di Bigogno	Estendere la tutela alla corte di Bigogno e degli edifici che si affacciano.	<p>Gli edifici della corte di Bigogno sono inseriti all'interno del Piano delle costruzioni di Agra all'interno della categoria "Edifici e facciate qualificanti il tessuto tradizionale". L'articolo 53 delle NAPR consente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ristrutturazione degli edifici nel rispetto delle caratteristiche architettoniche premoderne;</li> <li>- le facciate devono rispettare le forme architettoniche e gli elementi decorativi tradizionali;</li> <li>- Sono consentite in deroga piccole sopraelevazioni dei volumi e modifiche delle facciate purché costituiscano un miglioramento delle qualità formali del Nucleo.</li> </ul> <p>Si ritiene che le facciate di Bigogno siano sì qualificanti lo spazio della corte ma non possiedano qualità architettoniche tali da essere messe sotto protezione ai sensi della LBC. Le stesse Norme di Attuazione consentono la modifica delle facciate a patto di migliorare le qualità formali del nucleo.</p>
Giardini	Valutare eventuali protezioni di giardini privati.	Si sono analizzati i documenti segnalati nell'esame preliminare e non si è ritenuto opportuno estendere le tutele ai giardini oltre a quelli già tutelati.
Grotti e cantine	Valutare la protezione dei grotti di Gentilino e	Si ritiene che i grotti di Gentilino e Montagnola inseriti fuori

Tematica	Richiesta/Osservazioni DT	Decisione del Municipio
	Montagnola	zona edificabile siano sufficientemente tutelati nella loro funzione e nel loro utilizzo dall'art. 69 NAPR. Le cantine presenti all'interno della zona residenziale di Montagnola sono state finora gestite e protette in fase di rilascio della licenza edilizia per l'edificazione di nuove costruzioni o ristrutturazioni. A differenza di quanto proposto nel piano di indirizzo, non si ritiene necessario inserire una protezione per questi oggetti.
Singole tutele	Si invita ad analizzare alcuni oggetti non contemplati nel Piano di indirizzo per verificare se sia opportuno una loro protezione ai sensi della LBC.	Il Municipio ha valutato l'elenco di oggetti segnalati dal DT nell'esame preliminare (17). Di questi la casa unifamiliare al mapp. 779 RFD Gentilino è stata nel frattempo demolita e ricostruita. Sono stati quindi considerati 16 nuovi edifici. Rispetto al Piano di indirizzo in cui si proponeva la tutela di 31 edifici, nella proposta finale si propone l'estensione della tutela a 41 nuovi beni culturali di interesse locale.
Perimetri di rispetto	Aggiornare le NAPR eliminando il riferimento del coinvolgimento dell'UBC per l'esame delle istanze edilizie all'interno dei perimetri di rispetto relativi ai beni culturali locali.	Le NAPR sono state aggiornate inserendo non l'obbligo, ma la possibilità di sentire l'UBC per le domande di costruzione all'interno di perimetri di rispetto per i beni culturali di interesse locale.
Zona edificabile non costruibile	Il DT critica la proposta di prevedere delle aree non costruibili all'interno di alcuni mappali in cui si è proposta la tutela dell'edificio presenti ai sensi della LBC.	Il Municipio ha riconsiderato la sua proposta e ritiene non corretta la proposta di inserire delle zone non costruibili. Sarà in fase di domanda di costruzione che la proposta dell'istante sarà valutata in relazione alle preesistenze tutele.
Mapp. 1071 RFD Montagnola	Si chiede di inserire dei requisiti qualitativi specifici per la proposta di inserimento del vincolo di Piano di quartiere	Il Municipio ritiene di non promuovere più il Piano di quartiere all'interno del mapp. 1071 RFD Montagnola. Questa valutazione e l'eventuale inserimento all'interno

Tematica	Richiesta/Osservazioni DT	Decisione del Municipio
		del PR di un piano di quartiere sarà effettuata all'interno della variante di adeguamento del PR alla LST in fase di elaborazione.
Beni culturali di interesse cantonale e perimetri di rispetto cantonali	Si segnalano per alcuni Beni culturali di interesse cantonale la necessità di aggiornare le NAPR e modificare la tutela del Complesso del cimitero di Gentilino da bene culturale di interesse locale a bene culturale di interesse cantonale. Inoltre si segnala la volontà di istituire 6 nuovi perimetri di rispetto cantonali.	Vengono implementate le richieste del DT. L'inserimento del perimetro di rispetto cantonale delle tre case a Viglio (2 facciate della Casa Triaca, e la facciata di Villa Argentina) rende superfluo l'inserimento del perimetro di rispetto dell'Oratorio San Giovanni di Viglio, poiché già compreso in quello cantonale.

MH 6 agosto 2024