



Collina d'Oro, 2 dicembre 2025  
Ris. mun. 2142 del 01.12.2025

## Risposta

# Interpellanza di Lara Codoni e cofirmatari – Scheda R6 del Piano Direttore

Gentile Signora Codoni,

con riferimento all'interpellanza in oggetto, di seguito i puntuali quesiti e le relative risposte.

1. È corretto il fatto che il Comune di Collina d'Oro ha verificato il dimensionamento delle proprie zone edificabili, avendo già trasmesso il risultato (comprensivo di tabella della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione) alla Sezione dello sviluppo territoriale?

Sì. Il Comune di Collina d'Oro ha completato l'analisi sul dimensionamento delle proprie zone edificabili, affidata all'Ufficio tecnico comunale in collaborazione con il pianificatore arch. Matteo Huber. Il rapporto, comprendente la tabella della contenibilità e il compendio dello stato dell'urbanizzazione, è stato trasmesso alla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) per l'esame di plausibilità.

La SST ha confermato l'impostazione metodologica adottata dal Comune e la correttezza dei parametri utilizzati, procedendo tuttavia a un riesame di alcune ipotesi di base – ad esempio escludendo dal calcolo lo sviluppo delle abitazioni secondarie e dei posti turistici in quanto Collina d'Oro sottostà alla LASEC e applicando criteri più restrittivi di crescita. A seguito di tale verifica, il dato preliminare elaborato dal Comune è stato aggiornato e il risultato ufficiale è stato fissato al 134%, valore che costituisce oggi il riferimento vincolante ai sensi della scheda R6 del Piano direttore cantonale.

2. Il risultato del 134% che compare su diversi documenti firmati dall'Ufficio tecnico è corretto, ufficiale e calcolato secondo i parametri della scheda R6?

Sì. Il valore del 134% rappresenta il risultato ufficiale del dimensionamento delle zone edificabili, determinato dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) in esito all'esame di plausibilità del 14 maggio 2025. Il dato preliminare calcolato dal Comune, che indicava un sovradimensionamento pari al 118%, è stato corretto dal Cantone attraverso l'applicazione di parametri più restrittivi, come l'esclusione dello sviluppo di posti turistici e abitazioni secondarie e l'adeguamento delle previsioni di crescita.

Questo valore, validato dalla SST, costituisce il riferimento ufficiale ai fini dell'applicazione della scheda R6 e rappresenta la base per le successive fasi di revisione pianificatoria. Di seguito vengono riassunti i principali dati del dimensionamento del PR presi in considerazione dalla SST.

La SST ha confermato la correttezza dei parametri utilizzati e la plausibilità della contenibilità del PR a saturazione e delle riserve a 15 anni. In particolare, la SST ha approvato l'utilizzo del dato di consumo di superficie per abitante nelle zone abitative pari a 80 mq/ab, superiore a quello proposto dalla scheda R6, pari a 60–55 mq/ab.

	ABITANTI			POSTI LAVORO			COMPLESSIVO		
	Crescita %	Attuali	Dim.	Crescita %	Attuali	Dim.	Crescita %	Attuali	Dim %
DIMENSIONAMENTO PR SVOLTO DAL COMUNE	12.5	6'586	106%	22.0	2'240	137%	14.91%	8'826	<b>118%</b>
ESAME DI PLAUSIBILITÀ SST	12	4'893	149%	24	2'410	119%	134%	7'303	<b>134%</b>



La SST ha utilizzato un dato di popolazione pari a 4'893 abitanti, differente da quello proposto dal Municipio (6'586), poiché non sono stati inclusi i posti turistici (letti in abitazioni secondarie e posti in alberghi). Diversamente da quanto proposto dal Municipio, la SST non ha applicato la crescita indistintamente a residenti e posti turistici. Dal momento che il Comune di Collina d'Oro presenta una percentuale di abitazioni secondarie superiore al 20%, si è esclusa la possibilità di conteggiare i letti in tali abitazioni, che hanno per Collina d'Oro un'incidenza significativa.

Per lo stesso motivo è stata inoltre esclusa la possibilità di includere nella crescita i posti letto in alberghi. La crescita demografica plausibile della popolazione residente è infatti ritenuta sufficiente a bilanciare un eventuale aumento della capacità turistica. Infine, la SST ha rivisto leggermente al ribasso il dato di crescita degli abitanti, riconoscendo un incremento del +12% per i prossimi 15 anni (rispetto al +12,5% proposto dal Municipio), pari a +587 abitanti, calcolati sulla base della popolazione residente permanente al 31.12.2023 fornita dall'USTAT.

Considerato tutto quanto precede, si delinea il seguente calcolo del dimensionamento del PR a 15 anni. La riserva di superfici edificabili mobilizzabili al 2038 del PR in vigore permetterebbe l'insediamento di ulteriori 877 abitanti e 675 addetti, per un totale di 1'552 unità insediative (UI). Questo a fronte di una crescita presumibile di 587 abitanti e 569 addetti, per un totale di 1'156 UI. Il dimensionamento del PR a 15 anni risulta come segue (scheda R6 del PD):

**1'552 UI** (contenibilità riserve mobilizzabili)

**1'156 UI** (crescita prevista)

**134%** (dimensionamento PR)

Il PR risulta quindi sovradimensionato (134%).

Si precisa che tale risultato si basa sui dati disponibili al momento dell'esame effettuato dalla SST e potrà quindi subire variazioni in caso di sviluppi significativi. Nell'ambito delle future procedure di adattamento del PR sarà pertanto necessario considerare eventuali aggiornamenti statistici pubblicati a livello federale e cantonale, modifiche al Piano direttore (in particolare alle schede R/M derivanti dai Programmi di agglomerato di 5a generazione – PA5), nonché una possibile riduzione delle riserve dovuta a nuove edificazioni successive al calcolo del dimensionamento (16 settembre 2024).

3. [In base alla scheda di Piano direttore R6 \(versione 19.10.2022, pag. 7\), “se le riserve superano del 20% quanto ragionevolmente necessario, vanno adottate le misure di salvaguardia della pianificazione per poi ridurre le potenzialità edilizie esistenti”. Considerato che per il Comune di Collina d'Oro le riserve superano del 34% quanto ragionevolmente necessario, il Municipio ha pensato di adottare le misure di salvaguardia della pianificazione giusta l'art. 56 LST \(zona di pianificazione, decisione sospensiva, blocco edilizio\)?](#)

Sì. Il Municipio ha preso atto dell'esito dell'analisi sul dimensionamento delle zone edificabili e, in particolare, del risultato ufficiale dell'esame di plausibilità condotto dalla Sezione dello sviluppo territoriale (SST) il 14 maggio 2025, che ha fissato il sovradimensionamento complessivo al 134%.

Alla luce di tale dato e conformemente a quanto previsto dall'art. 56 della Legge sulla pianificazione del territorio (LST) e dalla scheda R6 del Piano direttore cantonale, il Municipio ha deciso di avviare le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione. In particolare, ha deliberato di affidare allo studio *Matteo Huber Architecture and Urban Planning* l'incarico per l'allestimento di uno studio pianificatorio finalizzato all'istituzione di Zone di pianificazione (ZP).

Tale strumento consentirà di:

- produrre effetti vincolanti immediati ed evitare nuove costruzioni incoerenti con la pianificazione in corso;
- preservare i terreni sensibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale;
- concentrare l'azione su aree di margine, evitando al contempo di paralizzare l'attività edilizia.



4. Il compendio dello stato dell'urbanizzazione indica i terreni edificabili che potranno essere pronti all'edificazione entro 5 anni. La scheda R6 indica a pag. 5 (compiti a livello comunale) che *"i Comuni con zone edificabili sovradimensionate devono adottare subito le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione"*. Cosa ha riflettuto il Municipio rispetto a questo compito e in riferimento alle zone edificabili pronte all'esecuzione indicate nel compendio?

Come emerge dai quotidiani, vi è un grande progetto di 56 appartamenti ad Agra in zona Camatta. La *zona residenziale a ubicazione raggruppata Bigogno-Camatta* confina con zona agricola su tre lati, con l'area forestale, con una zona di protezione delle acque di superficie, con zona residua e con la strada cantonale dall'altro lato.

Il Municipio, ora che ha ricevuto il dato dalla Sezione dello sviluppo territoriale (sovradimensionamento del 34% e obbligo di adottare subito necessarie misure di salvaguardia della pianificazione), ha considerato di adottare misure di salvaguardia della pianificazione per questo comparto, considerata la sua posizione nel verde e il fatto che non si trova confinate con zone edificabili (isola verde di Agra)? Si tiene a ricordare che la scheda R6 indica che *"la riduzione delle potenzialità edificatorie (dezonamento e diminuzione dei parametri edilizi), va perseguita nei luoghi che, per caratteristiche morfologiche, mancanza d'urbanizzazione o poiché esposti a pericoli, sono inidonei all'edificazione, si prestano manifestamente ad altre funzioni (ad esempio agricola) e nei luoghi sensibili, dove le potenzialità edificatorie concesse sollevano problemi d'inserimento paesaggistico (ad esempio nei pressi di nuclei, di beni culturali, lungo le rive dei laghi)."*

Il Municipio è pienamente consapevole dell'obbligo, sancito dalla scheda R6 del Piano direttore cantonale, di adottare con urgenza le necessarie misure di salvaguardia della pianificazione, in particolare con riferimento alle aree edificabili immediatamente pronte all'esecuzione.

Alla luce del risultato ufficiale dell'esame di plausibilità, che ha fissato il sovradimensionamento complessivo al 134%, il Municipio ha deciso di attivare un processo pianificatorio volto all'istituzione di Zone di pianificazione (ZP). Tale misura consentirà di intervenire in modo mirato e temporaneo sulla pianificazione, evitando che nuovi interventi edilizi possano compromettere gli obiettivi delle future revisioni pianificatorie e garantendo nel contempo un'adequata tutela del territorio.

Nel quadro delle valutazioni previste nell'ambito dello studio pianificatorio rientrano anche diversi comparti situati in contesti particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico o ambientale. Tra questi figura, ad esempio, anche la zona residenziale a ubicazione raggruppata Bigogno-Camatta ad Agra, la cui collocazione a ridosso di aree agricole, forestali e di protezione delle acque richiede un'attenta analisi sotto il profilo pianificatorio. Tale comparto sarà dunque oggetto – al pari di altre aree analoghe – di approfondimenti specifici, senza che ciò implichi fin d'ora l'adozione di misure particolari.

È importante precisare che il progetto edilizio citato dagli interpellanti è stato avviato e ha iniziato il proprio iter autorizzativo prima che fossero noti i risultati dell'analisi e le conseguenti direttive cantonali. Tale circostanza va tenuta in considerazione nella valutazione del contesto complessivo e le effettive possibilità di intervento pianificatorio sul comparto.

Attraverso l'istituzione delle ZP e la successiva elaborazione del Programma d'azione comunale (PAC), il Municipio intende garantire che lo sviluppo urbanistico avvenga in modo coerente con la pianificazione sovraordinata, salvaguardando al contempo i valori territoriali e ambientali e assicurando una crescita equilibrata e sostenibile del Comune.



5. Il Municipio ha già posto le basi per elaborare il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) secondo la Linea guida del Dipartimento del territorio? È già stato attribuito mandato per l'elaborazione del PAC?

Si rammenta che il programma d'azione deve in particolare permettere di:

- mobilitare, riordinare e, per quanto necessario, ridurre le riserve;
- sviluppare i luoghi strategici;
- preservare i luoghi sensibili;
- realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi;
- avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione dei quartieri (pag. 5 della scheda R6).

In relazione alla riduzione di riserve, il Municipio ha sia la possibilità di dezonare che di ridurre le riserve. Questo tema è già stato discusso in Municipio?

Sì. Il Municipio ha già affrontato il tema del Programma d'azione comunale (PAC) e riconosce tale strumento come un passaggio fondamentale per garantire uno sviluppo territoriale coerente con le direttive cantonali e con le esigenze della comunità.

L'elaborazione del PAC rappresenta la seconda fase del percorso pianificatorio avviato dal Comune a seguito dell'esame di plausibilità e delle direttive ricevute dalla Sezione dello sviluppo territoriale. Questo risultato impone ora al Comune di agire su più livelli: ridurre il potenziale edificatorio, concentrare lo sviluppo nei luoghi strategici e salvaguardare i comparti sensibili.

In questa prospettiva, il Municipio ha deciso di dare priorità all'elaborazione dello studio pianificatorio per l'istituzione delle Zone di pianificazione (ZP), ritenendo tale misura preliminare e necessaria anche in vista della successiva redazione del PAC. Le ZP permetteranno infatti di individuare con maggiore precisione le aree prioritarie di intervento e costituiranno la base conoscitiva e operativa per la definizione del programma d'azione.

Pur non essendo ancora stato conferito un mandato formale per l'elaborazione del PAC, l'Esecutivo ha già discusso le linee strategiche del futuro documento, che comprenderanno:

- la mobilitazione e la riduzione delle riserve edificabili sovradimensionate;
- lo sviluppo dei comparti strategici e la riqualificazione di aree sottoutilizzate;
- la tutela dei luoghi sensibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale;
- la creazione di una rete coerente di spazi pubblici e aree verdi;
- l'avvio di politiche di riqualifica e rivitalizzazione urbana.

Per quanto riguarda la riduzione delle riserve, il Municipio ritiene prioritario intervenire attraverso l'esclusione di fondi ai margini delle zone insediative e l'introduzione di eventuali vincoli di inedificabilità, privilegiando tali soluzioni rispetto a una riduzione generalizzata degli indici edificatori.

Il Municipio ribadisce il proprio impegno a proseguire in modo strutturato e coerente il processo di adeguamento del Piano regolatore, garantendo uno sviluppo territoriale equilibrato e sostenibile, in linea con le direttive cantonali e con le aspettative della popolazione.

Cordiali saluti.

### Per il Municipio

Il Sindaco  
Andrea Bernardazzi

Il Segretario  
Davide Conca