



COMUNE DI COLLINA D'ORO

Sezione 2 Gentilino

Variante di poco conto del Piano regolatore

Zona di Protezione del Monumento (ZPM)

fmn 96

Rapporto di Pianificazione

APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO DI COLLINA D'ORO

Ris. Mun. 401 del 11.04.2023

Per il Municipio

 Il Sindaco



Il Segretario 

Marzo 2023

INDICE

1. PREMESSA	3
2. BASI LEGALI E COMPONENTI DELLA VARIANTE	3
3. CONSIDERAZIONI DI ORDINE TECNICO E PIANIFICATORIO	4
3.1. STATO DI FATTO	4
3.2. PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE	7
3.3. PIANIFICAZIONE COMUNALE	7
4. PROPOSTA PIANIFICATORIA	9
4.1. Modifica del piano grafico	10
4.2. Modifica delle norme di attuazione	10
5. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI	12
6. PROCEDURA E PROSSIMI PASSI	13

DOCUMENTI DI VARIANTE ANNESSI

- Modifica delle NAPR di Collina d'Oro, sezione di Agra, Gentilino e Montagnola
- Piano di variante: "Zona di protezione del monumento, variante fmn 96 RFD Gentilino"

1. PREMESSA

Il presente rapporto di pianificazione illustra le motivazioni e gli obiettivi della modifica puntuale della Zona di protezione del Monumento (ZPM) della sezione di Gentilino, approvata assieme ad altre varianti dell'allora Comune di Gentilino dal Consiglio di Stato il 26 febbraio 1997.

La zona di protezione del monumento della Chiesa di S. Abbondio (ZPM) costituisce un piano particolareggiato (PP) che definisce in maniera puntuale e dettagliata le disposizioni sull'utilizzo del suolo per il comparto territoriale circostante la Chiesa di S. Abbondio.

Questo PP permette di ottemperare alle esigenze di protezione di questo importante comparto, caratterizzato dal monumento della Chiesa di S. Abbondio e del suo campanile.

All'interno della pianificazione di dettaglio è indicata la possibilità di realizzare un corpo edilizio, nella parte residenziale del comparto (ZRPM), secondo le volumetrie e le disposizioni specifiche date dal piano grafico no. 435-51 e dalle corrispondenti norme di attuazione.

Trascorsi 25 anni dall'approvazione della ZPM si promuove ora una variante per modificare la possibilità edificatoria concessa per la nuova volumetria all'interno del mapp. 96 RFD della Sezione di Gentilino.

Il proprietario ha espresso la volontà di intervenire all'interno del comparto con un progetto che prevede un nuovo volume edilizio posto in posizione differente da quanto previsto all'interno del piano grafico.

Il Municipio ha valutato attentamente la richiesta e ritiene possibile promuovere la modifica di PR poiché coerente con i principi di tutela del complesso del monumento di S. Abbondio e con la salvaguardia del paesaggio naturale limitrofo.

2. BASI LEGALI E COMPONENTI DELLA VARIANTE

In merito al tipo di procedura che la modifica dovrà seguire, visto il suo contenuto puntuale, la sua portata limitata e l'area in oggetto di dimensioni inferiori ai 3'000 mq, si ritiene possa essere seguita la procedura semplificata ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Le modifiche sono visibili nel piano di variante e nella modifica delle Norme di attuazione del Piano regolatore di Collina d'Oro (NAPR) che accompagnano il presente rapporto.

3. CONSIDERAZIONI DI ORDINE TECNICO E PIANIFICATORIO

3.1. STATO DI FATTO

L'insediamento di S. Abbondio ha un carattere monumentale, caratterizzato soprattutto dalla chiesa, collocata al centro di uno spazio prativo, disegnato da due lunghi viali definiti da un doppio filare di cipressi. Un altro elemento significativo del comparto è il cimitero Neoclassico, la cui entrata principale è in asse e si relaziona con la via di accesso al Nucleo storico di Barca.

Nella parte est, retrostante alla chiesa, vi è Casa Bottani, un edificio che si sviluppa su 3 piani con decorazioni pittoriche, tutelato quale bene culturale di interesse locale. In aderenza alla facciata nord di Casa Bottani si sviluppa un corpo edilizio di due piani, identificato nella vecchia mappa catastale quale 96subC. Questi volumi si presentano in buono stato poiché ristrutturati ed utilizzati a scopi abitativi.



Figura 1: vista aerea di Casa Bottani (a destra), dell'edificio attiguo e dell'annesso

A nord est di questo volume vi è un edificio minore, identificato nella vecchia mappa catastale con la sigla 96D, che si sviluppa su 2 piani e che una volta fungeva da stalle e fienile di Casa Bottani, oggi in parte utilizzato quale autorimessa. Questo volume versa oggi in un uno stato di abbandono e necessità di urgenti interventi di manutenzione.



Figura 2: Facciata ovest del corpo 96subD

Adiacente gli edifici vi è un'area libera in asfalto con una tettoia utilizzata per lo stazionamento delle autovetture.



Figura 3: Tettoia utilizzata per il posteggio delle vetture

Questo comparto edilizio, che interessa il mapp. 96 di Gentilino, è collegato veicolarmene alla viabilità pubblica attraverso una strada privata che si innesta su via S.Abbondio.



Figura 4: vista aerea del comparto di variante (Fonte Google maps)

3.2. PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Il comparto della Chiesa di S. Abbondio è catalogato quale oggetto di importanza nazionale nell'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS)¹.

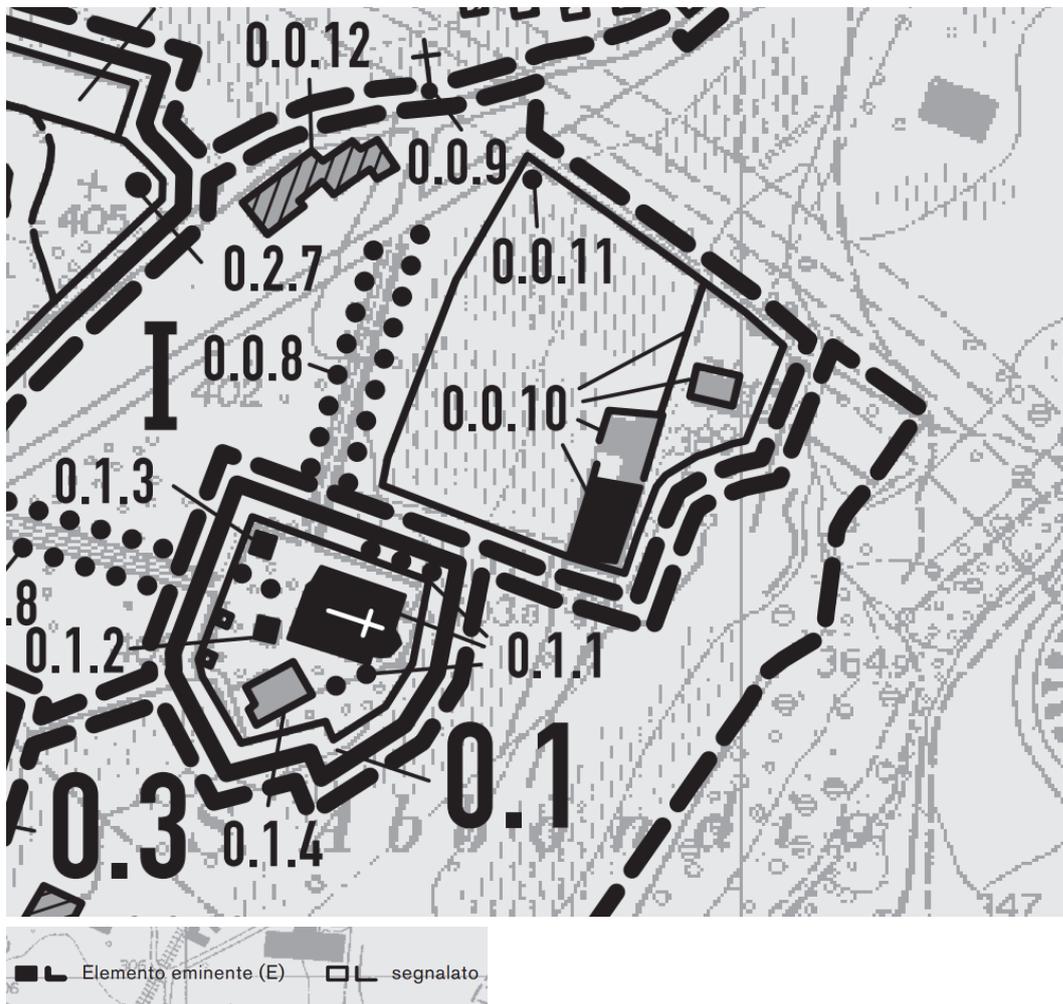


Figura 5: estratto del piano di rilevamento dell'ISOS Chiesa di S. Abbondio (Fonte Google maps)

Nell'intorno dell'area di variante l'ISOS individua 1 elemento eminente, la Casa Bottani, e due elementi segnalati: il volume adiacente alla casa Bottani e l'edificio minore identificato con l'etichetta 96D.

Mentre l'elemento eminente rappresenta un'emergenza con grande valore intrinseco e posizionale, l'elemento segnalato è un elemento di valenza neutra la cui segnalazione è, comunque, significativa per il rilevamento.

La presente variante di PR interessa un elemento segnalato.

3.3. PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il comparto interessato dalla presente variante di PR è attribuito alla zona di protezione del monumento: il piano particolareggiato che è stato approvato al fine di regolamentare in maniera dettagliata i possibili interventi negli intorni dei complessi monumentali della Chiesa di S. Abbondio e del cimitero di Gentilino.

¹ https://gisos.bak.admin.ch/ob/4115/doc/ISOS_4115.pdf

La zona di protezione del monumento è regolamentata dall'art. 63 delle Norma di attuazione del piano regolatore di Collina d'Oro, sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola e dal relativo piano grafico no. 435-51.

La zona di protezione del monumento è suddivisa in 2 comparti: il comparto a monte della strada cantonale e il comparto a valle.

Quello a valle è caratterizzato dall'uso agricolo dei terreni inedificati a protezione del complesso monumentale e quale recupero della memoria dell'attività rurale del passato.

Il mappale no. 96 RFD Gentilino, oggetto della presente variante, è attribuito alla Zona Residenziale di Protezione del Monumento (ZRPM), che prevede:

- Una parte inedificabile, ad uso agricolo.
- La manutenzione e il risanamento degli edifici esistenti.
- Un nuovo edificio vincolato da una linea di allineamento obbligatorio, una linea di arretramento e un'altezza obbligatoria.

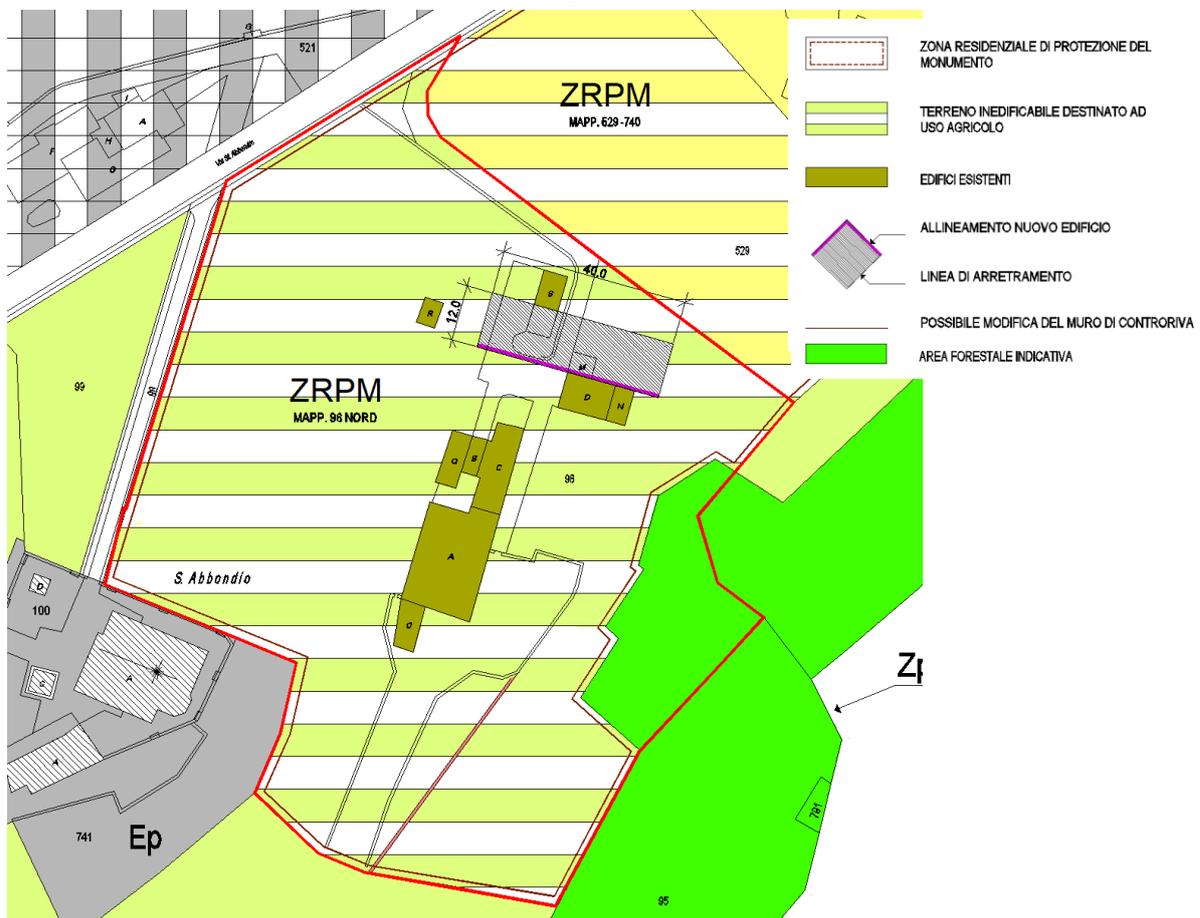


Figura 6: estratto del piano no. 435-51 della Zona di protezione del monumento, in rosso il confine del mappale no. 96 RFD Gentilino.

La nuova volumetria concessa dal Piano ha uno sviluppo in pianta pari a 40 m x 12 m e un'altezza obbligatoria pari a quella dell'edificio 69 subC, ca. 6.50 m alla gronda (2 piani).

4. PROPOSTA PIANIFICATORIA

La variante ha quale obiettivo la modifica della possibilità edificatoria concessa dalla Zona di protezione del monumento, sia nella sua localizzazione sia nelle sue dimensioni.

Il proprietario del mapp. 96 RFD ha infatti espresso la volontà di edificare un edificio, con dimensioni più contenute rispetto a quanto previsto dal PR in vigore e localizzato dove vi è attualmente l'edificio 96D. Ha quindi presentato un progetto di massima, indispensabile per poter elaborare la presente variante di PR, che prevede la trasformazione e l'ampliamento del corpo accessorio per un suo utilizzo abitativo.

Attraverso la variante di PR si propone l'eliminazione della possibilità edificatoria dove attualmente prevista e una nuova possibilità edificatoria al di sopra dell'edificio 96D, inserendo l'obbligo di allineamento lungo la sua facciata sud al fine di mantenere l'attuale impianto urbanistico caratterizzato da una disposizione dei volumi dettata dal loro precedente utilizzo agricolo.

La modifica dell'attuale stato di diritto della ZPM prevede la riduzione dell'occupazione per l'edificazione della nuova volumetria dagli attuali 480 mq (40 m x 12 m) ai futuri 400 mq (20 m x 20 m). L'altezza massima per il nuovo corpo, a differenza di quanto in vigore, non è univoca ma differenziata come riportato di seguito:

- la parte sud della nuova volumetria potrà svilupparsi su due piani con l'altezza alla gronda massima pari alla quota 396.80 m s.l.m. ossia l'altezza dell'edificio adiacente (edificio sub. C della vecchia mappa)
- la parte a nord potrà invece svilupparsi su un solo piano con l'altezza alla gronda massima pari alla quota di 393.80 m s.l.m.

Questa differente articolazione della volumetria riprende in parte lo sviluppo dell'attuale edificio (vedi Figura 2).

È inoltre inserita una linea di allineamento al fine di attestare la nuova volumetria in corrispondenza dell'edificio 96D esistente.

Il corpo accessorio costituito dalla tettoia utilizzata per il posteggio delle autovetture, individuata sulla vecchia mappa catastale quale 96subS, viene mantenuto nella categoria di *Edificio esistente*, con la possibilità di un contenuto ampliamento verso sud per lo stazionamento di 2 posti auto aggiuntivi a favore del nuovo edificio.

Questa proposta di modifica ha degli indubbi vantaggi:

- Riduzione dell'occupazione dell'area libera.
- Riduzione della sistemazione del terreno.
- Proposta di una volumetria più discostata dalla Chiesa di S. Abbondio
- Sviluppo edilizio rispettoso della memoria storica del comparto agricolo di S. Abbondio.

Per la realizzazione della nuova volumetria si impone il tetto a falde e l'utilizzo di un linguaggio architettonico che riprenda quello dell'edilizia rurale tradizionale.

4.1. Modifica del piano grafico

La variante modifica il Piano grafico no. 435-51 come di seguito riassunto:

- Proposta di un nuovo ingombro volumetrico con vincolo di allineamento e con una divisione tra corpo A e B per la differente altezza massima prevista dall'art. 63 delle NAPR.
- Attribuzione della superficie libera da edificazioni, non più interessata dal nuovo corpo edilizio, alla categoria *Terreno inedificabile destinato ad uso agricolo*.
- Attribuzione del corpo accessorio (posteggio) identificato nella vecchia mappa con il subalterno S (vedi Figura 3) alla categoria *Edificio esistente* con possibilità di manutenzione e la ristrutturazione.
- Attribuzione alla categoria *Nuovo edificio* della superficie limitrofa al corpo accessorio (posteggio) per il suo ampliamento.

Occorre precisare che il Piano 435-51 in vigore è stato elaborato su una base catastale vecchia oggi superata. Nelle vecchie mappe catastali si identificavano tutti gli edifici con un'etichetta specifica; questo non avviene più per gli edifici minori. Per tale motivo la base cartografica utilizzata per la modifica del Piano risulta differente da quella originaria. Tra le conseguenze di questo aggiornamento vi è la necessità di modificare la corrispondente norma di attuazione della zona di protezione del monumento laddove vi sono dei riferimenti a mappali o subalterni non più presenti in mappa, come descritto nel capitolo successivo.

4.2. Modifica delle norme di attuazione

La zona di protezione del Monumento (ZPM) è regolamentata dall'art. 63 delle NAPR di Collina d'Oro. Alla luce delle modifiche descritte dal presente rapporto, occorre apportare delle modifiche all'art 63, come riportato nel documento di variante allegato.

Di seguito vengono giustificate e motivate le modifiche:

- Per il nuovo edificio occorre codificare un riferimento per l'altezza massima diverso da quello presente all'interno della norma, poiché non si può più fare ricorso all'edificio 69C della vecchia mappa, nel frattempo annesso all'edificio 69A. Questi due volumi hanno altezze differenti, quindi non ci si può riferire genericamente all'altezza di gronda dell'edificio 69A. È stata quindi rilevata l'altezza di gronda dell'edificio ex 69C, pari a 396.80 m s.l.m.
- È stata modificata la definizione della linea di arretramento poiché non si ritiene più coerente con il progetto di recupero del manufatto dell'ex fienile. È stata inserita la definizione contenuta nella linea guida cantonale del Regolamento edilizio², ossia la linea fino al quale è possibile costruire.

² Linea guida cantonale, Regolamento edilizio, supporto per l'allestimento, Dicembre 2014

- Viene inserita la definizione della linea di arretramento, ripresa dalla linea guida cantonale del Regolamento edilizio

Si coglie inoltre l'occasione della presente modifica di poco conto per correggere l'ultimo paragrafo del capoverso 2 dell'art. 63, che regola i mappali no. 529 e 740, che è manchevole di precisare l'uso dei mappali. L'art. 63 è stato formulato in occasione delle varianti di PR relativa all'armonizzazione delle NAPR delle tre sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola, approvate dal CdS nel 2011, ereditando il precedente articolo della sezione di Gentilino. In tale occasione è stato erroneamente eliminato il riferimento all'uso agricolo dei mappali 529 e 740.

5. PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La variante di PR prevede una modifica limitata della ZPM attraverso una riconsiderazione del nuovo edificio concesso all'interno del mapp. 96.

La richiesta formulata dal privato di modifica del PR è stata preventivamente vagliata al fine di considerare la sua plausibilità con gli obiettivi di protezione della zona di PR, delle prescrizioni contenute nell'ISOS e con gli ordinamenti sovracomunali, in particolare con il Piano Direttore cantonale (PD).

La recente modifica della scheda R6 del PD *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili* è stata promossa al fine di assicurare uno sviluppo insediativo centripeto di qualità. Tra le misure che devono assolvere i Comuni vi è quella di verificare il dimensionamento dei propri Piani regolatori ed elaborare il Programma di azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC). Il PAC è uno strumento strategico e operativo in quanto definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli.

Con l'entrata in vigore della scheda R6 ogni variante ai Piani regolatori che incide in misura significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo deve essere accompagnata dal Programma di azione comunale.

Questa variante puntuale alla ZPM non incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR; anzi riduce le potenzialità edificatorie concesse per la costruzione del nuovo volume.

Il Piano regolatore in vigore prevede un nuovo edificio con le seguenti dimensioni in pianta 40 m x 12 m, con occupazione pari 480 mq. L'altezza di gronda obbligatoria è quella dell'edificio subC, pari alla quota assoluta di 396.76 m s.l.m., circa 6,5 metri a partire dall'area libera in asfalto, quindi con l'imposizione di 2 piani fuori terra.

Con la nuova proposta si ha una riduzione della possibilità edificatoria attraverso:

- Un minor ingombro in pianta pari a 400 mq, comprensivo anche dell'edificio esistente che nel PR in vigore può essere mantenuto attraverso la sua manutenzione e ristrutturazione interna
- Uno sviluppo altimetrico differenziato, in parte pari alla quota dell'edificio adiacente sviluppato su due piani abitabili, in parte su un solo piano.

La modifica persegue uno degli indirizzi per lo sviluppo centripeto di qualità proponendo la mobilitazione delle riserve attraverso la possibilità di trasformazione dell'edificio esistente 96D e un suo contenuto ampliamento, anziché costruire una nuova volumetria dalle dimensioni considerevoli (40 m x 12 m).

Inoltre la modifica proposta con lo spostamento della localizzazione della nuova volumetria è rispettosa della scheda dell'ISOS che raccomanda di salvaguardare la leggibilità strutturale dell'impianto monumentale costituito dalla Chiesa, dal cimitero e dal Nucleo di Barca, in particolare attraverso il divieto di nuove costruzioni nelle

immediate vicinanze della chiesa e del cimitero; il nuovo volume avrà infatti una posizione più discostata e meno impattante sulla vista verso la chiesa.

6. PROCEDURA E PROSSIMI PASSI

La presente variante viene promossa attraverso la procedura semplificata ai sensi degli articoli 34 e 35 LST, che prevedono i seguenti passaggi:

- il Municipio annuncia la pubblicazione della modifica di poco conto almeno cinque giorni prima agli albi comunali, sul Foglio ufficiale e nei quotidiani e avvisa personalmente, con lettera semplice, i proprietari di terreni interessati dalla modifica;
- il Municipio adotta e pubblica la modifica per trenta giorni presso la cancelleria comunale;
- contro la modifica è dato ricorso al Consiglio di Stato;
- trascorsi i termini di pubblicazione gli atti vengono trasmessi al Consiglio di Stato per approvazione ed evasione degli eventuali ricorsi;
- contro la decisione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo.

La modifica entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo.



il pianificatore
arch. Matteo Huber