



Messaggio municipale

No. 97

Risoluzione municipale n. 743/2011

Collina d'Oro,

19 settembre 2011

Concernente la variante di Piano Regolatore del Comune di Collina d'Oro, Sezione 2 Gentilino, relativa al Piano particolareggiato del nucleo di Gentilino (comparto Cà di Sopra) e richiesta di un credito di Fr. 15'000.-- per il completamento della procedura

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

sottoponiamo al vostro esame e alla vostra approvazione il presente Messaggio municipale con il quale si chiede l'adozione della variante di Piano regolatore (PR) di Collina d'Oro, sezione 2 Gentilino, che interessa il Piano particolareggiato del nucleo di Gentilino, comparto Cà di Sopra, nonché la richiesta di un credito di Fr. 15'000.-- per il completamento della procedura.

Premessa

A seguito della fusione dei Comuni della Collina d'Oro avvenuta nel 2004 e la conseguente nuova situazione fondiaria, sono state riviste tutte le destinazioni dei volumi e delle superfici destinate alle attrezzature ed edifici pubblici (AP-EP) dei tre precedenti Comuni. Alla luce dell'analisi svolta, si è ritenuto importante rivedere alcune destinazioni attribuite a tali aree. Questo lavoro di approfondimento pianificatorio ha pure interessato il comparto di Cà di Sopra che oggi è caratterizzato da diversi edifici a destinazione pubblica, secondo il PR in vigore.

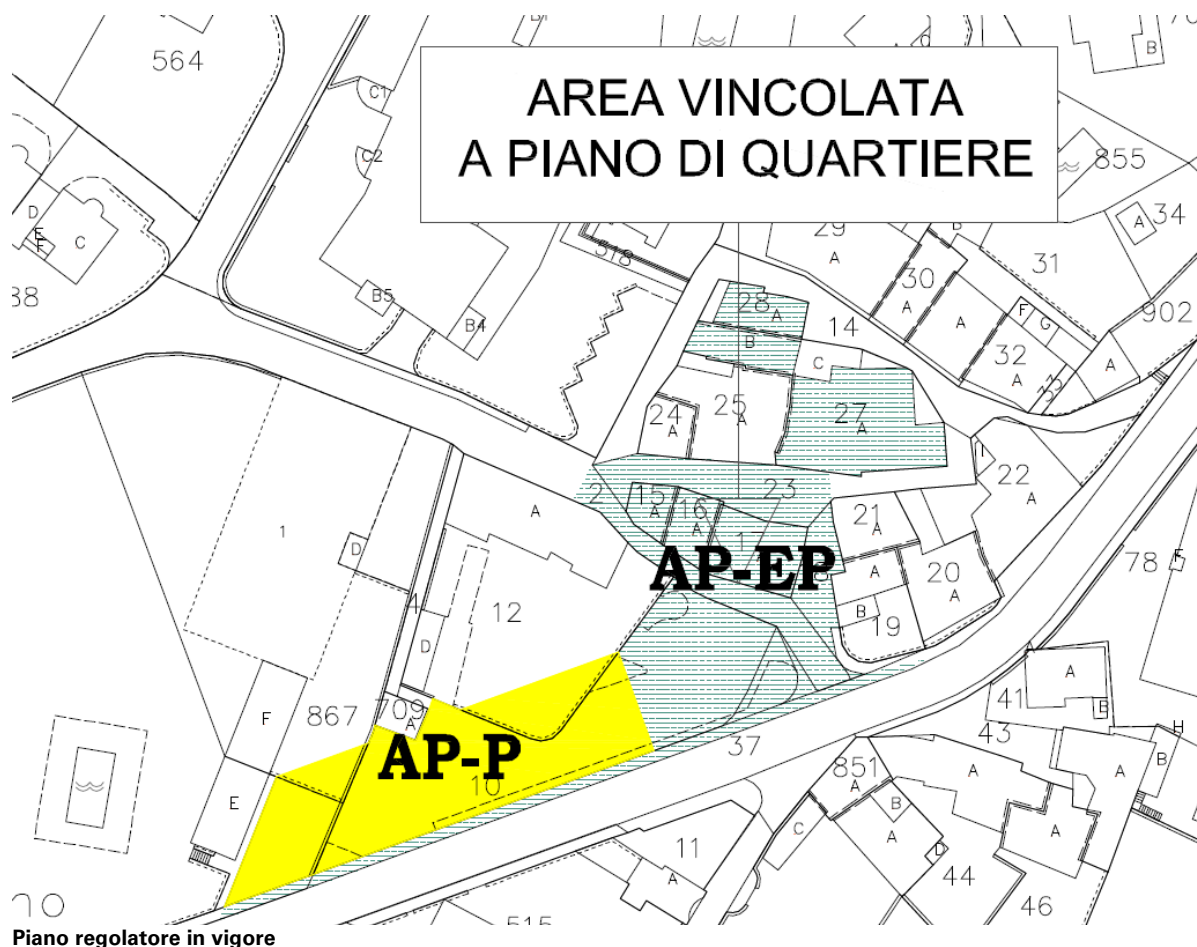
Dopo una prima fase interlocutoria, il Municipio ha deciso di rinunciare all'attuale Piano di quartiere (PQ) che come finalità ha la realizzazione di una piazza pubblica e l'edificazione di edifici a carattere pubblico. La variante di PR in oggetto propone di inserire parte degli edifici esistenti nel nucleo del villaggio, destinandoli, in buona sostanza, a carattere abitativo/commerciale. L'intento è di recuperare il nucleo del paese che con il passare del tempo ha perso la sua caratteristica funzione sociale di aggregazione, in parte, dovuta alla progressiva scomparsa delle piccole attività (negozi di alimentari, panetteria, bar e trattorie). Il recupero dei centri storici è uno

degli obiettivi prioritari che si è imposto il Municipio, consapevole del fatto che ridare interesse e vita a queste zone, contribuirà a riqualificare il tessuto urbano del nostro territorio. Dunque, la nuova proposta pianificatoria favorirà il recupero degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi spazi a carattere abitativo-commerciale, ricreando una reale attrattiva del centro storico favorendone la fruizione anche in vista dei possibili flussi turistici. In coerenza, con quanto detto, si prevede anche di realizzare un intervento tendente a rimodellare e riorganizzare lo spazio pubblico aperto, con la realizzazione di nuova area pedonale e piazza che rappresenteranno l'elemento armonizzante nello sviluppo del progetto di pianificazione complessivo.

Situazione di fatto e di diritto

Il Comune di Collina d'Oro, Sezione 2 Gentilino, dispone di un PR approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione. 5250 del 19 settembre 1995. In seguito, il PP del Nucleo di Gentilino (PPN) è stato oggetto di puntuali modifiche che sono state approvate dal Consiglio di Stato il 26 febbraio 1997 (risoluzione n. 980).

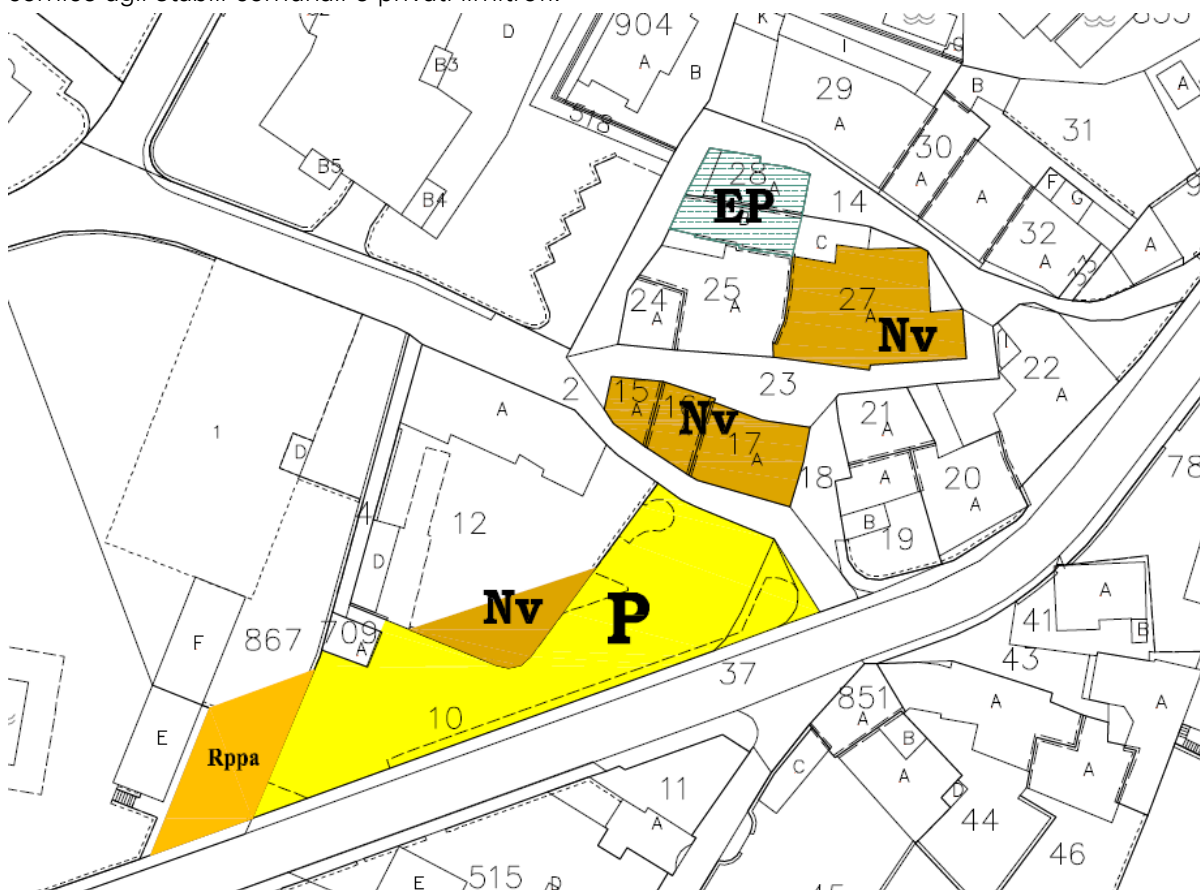
Il PPN di Cà di Sopra prevede oggi un'area vincolata a Piano di Quartiere (PQ) che interessa i mappali n. 2 (parzialmente), 10 (parzialmente), 15, 18 e 23 (art. 6.9 NAPR Gentilino). Il PQ ha come finalità la formazione di una piazza pubblica, l'attuazione di altre attrezzature di carattere pubblico, l'edificazione di nuovi edifici di interesse pubblico e l'ampliamento dell'esistente posteggio comunale da 25 a 37 stalli. Per l'ampliamento del parcheggio, il PR prevede l'espropriazione parziale dei mappali n. 12 e 876, entrambi di proprietà privata.



Variante di PR - Illustrazione delle modifiche pianificatorie

Trascorsi ormai 15 anni dall'approvazione del PPN, il Municipio di Collina d'Oro ha assodato che alcuni interventi previsti dal PR non soddisfano gli attuali bisogni.

Con una diversa pianificazione del comparto si intende, in particolare, valorizzare lo spazio aperto che interessa il mappale n. 23, andando a creare una piazza che farà da cornice agli stabili comunali e privati limitrofi.



Variante PR proposta

Si prevede l'edificazione di un nuovo edificio sul mappale n. 17 che ospiterà un esercizio commerciale al pian terreno (wine bar, piccola osteria, ecc.) e delle sale superiori espositive/ricreative aperte al pubblico. Il nuovo edificio andrà a occupare il posto di quell'esistente che adesso è utilizzato quale deposito da servizi esterni comunali. Il mappale n. 27 (sub. A) sarà destinato a occupare degli spazi abitativi, mentre mappali n.27 (sub.B) e 28 manterranno il loro vincolo di edificio pubblico (EP) a destinazione residenziale, commerciale e artigianato non molesto.

Si rinuncia all'espropriazione dei mappali n. 15 e 16 entrambi di proprietà privata che vengono anch'essi inseriti del nucleo del villaggio (NV), unitamente, ai mappali n. 17 e 27A di proprietà del comune. Si abbandonano anche i due vincoli di espropriazione parziale che interessano i mappali n 12 e 867 per l'ampliamento del parcheggio pubblico. Espropri che non si giustificano considerato che l'operazione finanziaria (costo-beneficio) per ottenere 12 stalli in più, appare troppo onerosa. Si osserva che la richiesta di nuovi posti auto non è prioritaria e che sul fmn 828 è presente un posteggio comunale (via Chioso) con una capienza pari a 30 posti auto che è spesso libero. Questo parcheggio è raggiungibile, tra l'altro, facilmente utilizzando il comodo marciapiede di via St. Abbondio e si è pertanto optato di mantenere la situazione odierna.

La presente modifica pianificatoria offre nuove e interessanti condizioni-quadro che prevede la modifica di alcuni articoli delle norme di attuazione del PR di Collina d'Oro, approvato dal Consiglio comunale nel dicembre 2010. In particolare, sono interessati l'art. 42 (PP del nucleo di Gentilino) e l'art. 72 (Zona per attrezzature e delle costruzioni di interesse pubblico). Di seguito, sono stati ripresi gli articoli delle NAPR di Collina d'Oro (sezione Gentilino) che sono interessati dalla presente variante.

In **grassetto**, sono state evidenziate **le nuove parti** da approvare mentre gli stralci sono stati barrati.

NAPR Collina d'Oro in approvazione			
Art.42 Piano particolareggiato del nucleo di Gentilino			
...			
4.	Sopraelevazione di edifici esistenti.		
	Per i seguenti mappali la quota massima di gronda s/m deve essere:		
Mappale	66 B+C; 70 A+C+F+L	ml	391.17
Mappale	58 - 59 - 757	ml	391.17
Mappale	885 A	ml	391.11
Mappale	53 A - 54 - 55 C - 47 A	ml	391.58
Mappale	48 F	ml	396.05
Mappale	45 A parz.+B	ml	396.38
Mappale	44 A parz.	ml	399.16
Mappale	46 A	ml	399.09
Mappale	512 A	ml	396.41
Mappale	8 A+B	ml	398.84
Mappale	515 B	ml	396.28
Mappale	12 A parz.	ml	398.70
Mappale	17	ml	397.11
Mappale	21	ml	399.76
Mappale	27A	ml	399.98/399.80 400.20
Mappale	28	ml	398.42
Mappale	25 A	ml	398.98
Mappale	24	ml	399.98 400.20
Mappale	29 A - 30 A - 32 A	ml	402.85
...			
Art. 71 Piano delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico			
Sezione di Gentilino			
i) Mappali 15, 16, 17, 18, 23, 2 parz., 10 parz.			
—La zona indicata con tratteggio è vincolata all'elaborazione di un PQ (Piano di Quartiere).			
—Vedi anche il PP di Gentilino.			
—Le finalità sono:			
—formazione di una piazza pubblica e altre attrezzature di carattere pubblico;			
—nuovi edifici di interesse pubblico per definire lo spazio richiesto.			
—Dopo l'approvazione del PQ saranno codificate le eventuali disposizioni normative complementari da inserire nelle NAPR; valgono comunque le norme del Nucleo.			
J) Mappali 27 sub. "B" e 28			
Edifici da adibire ad abitazione, commercio e artigianato non molesto.			

La variante del Piano particolareggiato del nucleo di Gentilino (PPN) provoca delle conseguenze al Piano regolatore generale. L'adozione del PPN di Gentilino va quindi accompagnata con la variante di adeguamento del Piano delle zone.

Per questo motivo alla presente variante viene allegato un piano di adeguamento delle zone di Gentilino per quanto concerne l'area di Cà di Sopra, in modo tale da coordinare i differenti documenti costituenti il PR di Collina d'Oro. Viene inoltre allegato il Piano particolareggiato del Nucleo di Gentilino no. 435-45, aggiornato secondo le varianti proposte con la presente procedura.

Programma di realizzazione delle opere previste dalla variante

La tabella seguente indica la spesa prevista per l'acquisizione del fondo al mappale n. 28, inserito in EP, non ancora di proprietà del comune.

MAPPALE n°	ZONA PR ATTUALE	ZONA PR NUOVO	DESTINAZIONE	SUP. mq fondo	Fr/mq	TOT. Fr
28	Nucleo	Nucleo	edificio pubblico	74	500	37.000



vista da est edificio 28 sub A

Esame preliminare

L'esame preliminare si è concluso con la decisione della Sezione dello sviluppo territoriale (SST) del 20 ottobre 2010.

In quest'ambito, il Dipartimento del territorio DT ha espresso sostanzialmente un parere positivo alla proposta di variante, richiedendo comunque al Municipio di approfondire alcune tematiche. Più precisamente, ha osservato la necessità di rinunciare alle possibilità di allargamenti futuri da attuarsi con la posa di una (o anche due) ali porticate sullo stabile fmn 17. Ha infatti ritenuto che la realizzazione di un ampliamento porticato verso l'area di posteggio romperebbe la continuità urbanistica del complesso degli edifici relativi ai fmn 15, 16 e 17.

Lo stesso, dicasi per l'inserimento di un'eccezione sul fronte opposto, verso i vicoli interni del nucleo. Tanto più che la volumetria finale sarebbe sproporzionata rispetto alla situazione attuale del complesso di edifici.

Il Municipio ha considerato, in parte, comprensibile e giustificato l'appunto del Dipartimento del territorio e ha pertanto proceduto alla soppressione dell'ala porticato che era stata prevista verso l'area del posteggio comunale.

Variante proposta

Il Municipio preso visione dell'esame preliminare del DT ha proceduto all'affinamento della nuova proposta progettuale da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

Informazione pubblica

La variante in oggetto è stata esposta per informazione alla popolazione il 19 maggio 2010 e successivamente è stata organizzata una serata pubblica in data 15 giugno 2011. Gli atti pianificatori, unitamente al rapporto della SST, sono stati messi poi in consultazione dal 16 giugno al 23 giugno 2011, presso l'Ufficio tecnico di Gentilino. Durante questo periodo non è stata inoltrata nessuna osservazione che non si oppone ai contenuti della variante proposta.

La procedura è stata svolta secondo l'art. 33 cpv. 3 della Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, preceduta dall'annuncio agli albi comunali, sul foglio ufficiale e sugli organi di stampa.

Proseguo della procedura

La variante oggetto del presente messaggio ha seguito e superato sin qui tutti gli scalini procedurali previsti dalla LALPT. Viene quindi sottoposta a codesto consesso per l'adozione di sua competenza, dopo di che sarà pubblicata e trascorsi i termini ricorsuali, trasmessa al Consiglio di Stato per la definitiva approvazione.

Costo della procedura

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

- allestimento definitivo NAPR e rapporto di pianificazione	Fr.	10'000.00
- spese di pubblicazione, amministrative e procedurali	Fr.	<u>5'000.00</u>
Totale netto (IVA compresa)	Fr.	15'000.00

Il presente messaggio è demandato per competenza alle commissioni del piano regolatore e della gestione.

L'incarto completo della variante in oggetto può essere consultato presso l'Ufficio tecnico a Gentilino.

Conclusioni

Il Municipio, con questa proposta di organizzazione territoriale, considera d'aver operato e pianificato ai sensi della Legge sulla pianificazione del territorio (LPT), come richiesto dal DT in esame preliminare.

Considerato quanto sopra, il Municipio sottopone questo messaggio all'Onorando Consiglio comunale, invitandolo a voler

r i s o l v e r e:

1. È adottata la variante di Piano regolatore che interessa il Piano particolareggiato del nucleo di Gentilino, comparto Cà di Sopra, del Comune di Collina d'Oro costituita dai seguenti documenti:
 - 1.1 il rapporto di pianificazione (settembre 2011);
 - 1.2 il piano grafico n. 435-45 (agosto 2011);
 - 1.3 le modifiche degli art.i 42 cpv. 4 e 71 cpv. "J" e lo stralcio dell'art. 71 cpv. "i" delle NAPR (Sezione 2, Gentilino), da votare articolo per articolo e nel complesso.
2. La variante è adottata nel suo complesso.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge cantonale d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio, di cui al punto 1.
4. È concesso un credito di Fr. 15'000.– per le spese di attuazione comprensive dell'onorario del pianificatore, dei costi di allestimento e delle spese di pubblicazione e amministrative.

5. La spesa verrà iscritta al capitolo investimenti del Comune e ammortizzata secondo le apposite tabelle.
6. Il credito richiesto decade se non utilizzato entro il 31.12.2014 a norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Sabrina Romelli

Il Segretario
Pietro Balerna