



COMUNE DI COLLINA D'ORO

SEZIONE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE
Preavviso 2 novembre 2016 (Collina d'Oro)

secondo art. 59 LST

SST - Ufficio della pianificazione locale
il Capo ufficio

ZONA DI PIANIFICAZIONE COMUNALE
(artt. 57-61 Lst)

ESCLUSIONE DELLE COSTRUZIONI A GRADONI

Contenuto

- ▶ Scheda descrittiva
- ▶ Piano grafico – planimetria scala 1:5000

APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO DI COLLINA D'ORO	RM 431 del 29.08.2016
APPROVAZIONE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	
PUBBLICAZIONE PRESSO LA CANCELLERIA COMUNALE	

Per il Municipio

Il Sindaco



Il Segretario

Settembre 2016

SCHEDA DESCRITTIVA

1. Premessa e motivazione

Il territorio comunale è per lo più collinare e molte superfici edificabili sono caratterizzate da terreni in media e forte pendenza.

Lo stemma comunale, creato in occasione dell'aggregazione delle sezioni di Gentilino, Montagnola ed Agra, rappresenta bene la caratteristica del paesaggio comunale: un territorio immerso nel verde, che si affaccia verso il lago Ceresio in cui i mastri architetti originari di questi luoghi si sono spesi nella progettazione di edifici che si inseriscono in modo ordinato ed armonioso nel contesto paesaggistico di pregio.

Negli ultimi decenni sono mutate alcune condizioni che hanno creato dei conflitti con la protezione del paesaggio, obiettivo cardine della pianificazione comunale.

Una diversa sensibilità dei proprietari dei fondi edificabili, l'aumento vertiginoso del costo dei terreni, i numerosi investimenti in immobili da parte dei promotori immobiliari portano i proprietari a preoccuparsi di massimizzare l'utilizzo degli indici edificatori concessi dal PR.

Sebbene i progetti siano rispettosi delle norme comunali e di quelle di ordine superiore, in alcuni casi le soluzioni proposte stridono con l'obiettivo di protezione del paesaggio. In particolare l'impatto paesaggistico risulta significativo in quei progetti che propongono degli edifici articolati lungo il pendio, le cosiddette costruzioni a gradoni.

Oltre all'altezza complessiva della costruzione, un attrito con l'inserimento armonioso nel paesaggio si crea quando la sistemazione del terreno circostante la costruzione è ottenuta mediante muri di contenimento previsti per rendere artificialmente pianeggiante il fondo con l'intento di creare delle terrazze.

Sono numerosi gli esempi di tali interventi all'interno del territorio di Collina d'Oro: nell'Allegato 1 sono presentate alcune fotografie scattate sul territorio comunale che documentano quanto sopra descritto.

A seguito di queste considerazioni il Municipio di Collina d'Oro si china ora su questo tema in modo tempestivo per affrontare una questione di interesse pubblico assai rilevante mediante l'adozione di uno strumento adeguato a salvaguardare l'obiettivo della protezione del paesaggio.

Ritiene infatti necessario dotarsi di una zona di pianificazione che interessa la zona edificabile a carattere residenziale comunale al fine di intraprendere uno studio pianificatorio per verificare quale sia il modo più adeguato per continuare a garantire un inserimento qualitativo delle nuove costruzioni nel contesto esistente.

2. Situazione di Diritto

Le norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR) delle sezioni comunali di Agra, Gentilino e Montagnola sono state armonizzate con la variante approvata dal Consiglio di Stato nel 2011, resa necessaria a seguito della fusione comunale.

La sezione di Carabietta, entrata a far parte del Comune di Collina d'Oro nel 2012, ha ancora un piano regolatore a se stante.

Per le sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola l'articolo 17 delle NAPR precisa che non sono consentite costruzioni con più di tre gradoni, senza specificare un'altezza massima per ogni singolo gradone.

Per misurare l'altezza complessiva della costruzione a gradoni si applica l'articolo 40 cpv. 2 della Legge edilizia, in cui l'altezza della costruzione viene misurata per ogni singolo edificio allorché tra i corpi situati a quote diverse si verifica una rientranza di almeno 12 metri. Questo significa che per le 3 sezioni comunali l'altezza complessiva di una costruzione a gradoni può essere pari a 3 volte l'altezza massima prescritta dalla zona di PR.

Per la sezione di Carabietta le norme relative alle costruzioni a gradoni sono silenti, si deve quindi far riferimento al diritto cantonale, relativamente al modo di misurare l'altezza delle costruzioni in pendio.

3. Motivazioni ed obiettivi della zona di pianificazione

Il Municipio di Collina d'Oro ritiene indispensabile intraprendere uno studio pianificatorio per verificare quale sia lo strumento più adeguato per continuare a garantire una protezione del paesaggio comunale attraverso un inserimento armonioso ed ordinato delle nuove costruzioni nel territorio.

Lo studio pianificatorio dovrà riconsiderare la portata di alcuni articoli delle norme di attuazione del Piano regolatore proponendo eventuali modifiche e correttivi al fine di garantire un inserimento qualitativo delle nuove costruzioni nel contesto esistente.

In particolare dovrà essere proposta una regolamentazione per la sistemazione del terreno circostante la costruzione in pendio, per scongiurare un'eccessiva alterazione della morfologia naturale del terreno.

Lo studio pianificatorio dovrà chiarire se concedere ancora la possibilità di edificare costruzioni "a gradoni"; se sì con quali condizioni atte a garantirne un corretto inserimento nel paesaggio.

Fin tanto che lo studio non sarà ultimato, la zona di pianificazione comunale risulta essere lo strumento più efficace per l'Autorità comunale per poter garantire che il risultato dello studio non risulti vano e che il territorio non venga ulteriormente compromesso con l'edificazione di costruzioni che mal si inseriscono nel paesaggio.

L'art. 57 cpv. 1 Lst precisa che la zona di pianificazione è stabilita se i piani mancano o devono essere modificati oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio

o conflitti con i principi pianificatori. A livello federale l'art. 3 cpv. 2 LPT prescrive che il paesaggio deve essere rispettato; in particolare occorre integrare nel paesaggio gli insediamenti, gli edifici e gli impianti (lett. b).

Sulla scorta di tale principio a far tempo dal 1. gennaio 2012 la Lst ha introdotto un principio operativo (art. 94 cpv. 2 Lst), assimilabile ad una clausola estetica positiva, il quale esige che gli interventi si inseriscano nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa. L'art. 100 RLst precisa che l'inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l'intervento *si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi.*

La zona di pianificazione interessa la zona edificabile a carattere residenziale in cui è possibile edificare costruzioni a gradoni: sono escluse le zone artigianali-commercioli-amministrative (ACA1 e ACA2) di Pian Scairolo, la zona Nucleo e la zona residenziale compresa tra il lago e la strada cantonale Muzzano-Casoro. L'estensione della zona di pianificazione è definita nel piano grafico allegato. Gli effetti che la stessa esercita sui mappali interessati sono descritti nel cap. 4 della presente scheda.

4. Effetti e rimedi giuridici

Nella zona di pianificazione è vietato ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (art. 61 Lst). Le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente.

Nella zona in questione, per le nuove costruzioni non è consentita l'applicazione dell'articolo 40 cpv. 2 LE relativamente al modo di misurare l'altezza delle costruzioni articolate sulla verticale: le cosiddette costruzioni a gradoni. Non saranno quindi permesse nuove costruzioni a gradoni. Per il calcolo dell'altezza delle costruzioni articolate sulla verticale si farà riferimento al cpv. 1 dell'art. 40 della LE, che prevede di misurare l'altezza dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto (vedi schema in Allegato 2).

La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e resta in vigore sino all'approvazione del nuovo strumento pianificatorio e comunque non oltre 5 anni (art. 60 Lst), riservata una possibilità di proroga.

Contro la zona di pianificazione è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 64 cpv. 1 Lst).

È legittimato a ricorrere chi dimostra un interesse degno di protezione (art. 64 cpv.2 Lst).

Allegato 1

Costruzioni a gradoni presenti sul territorio comunale







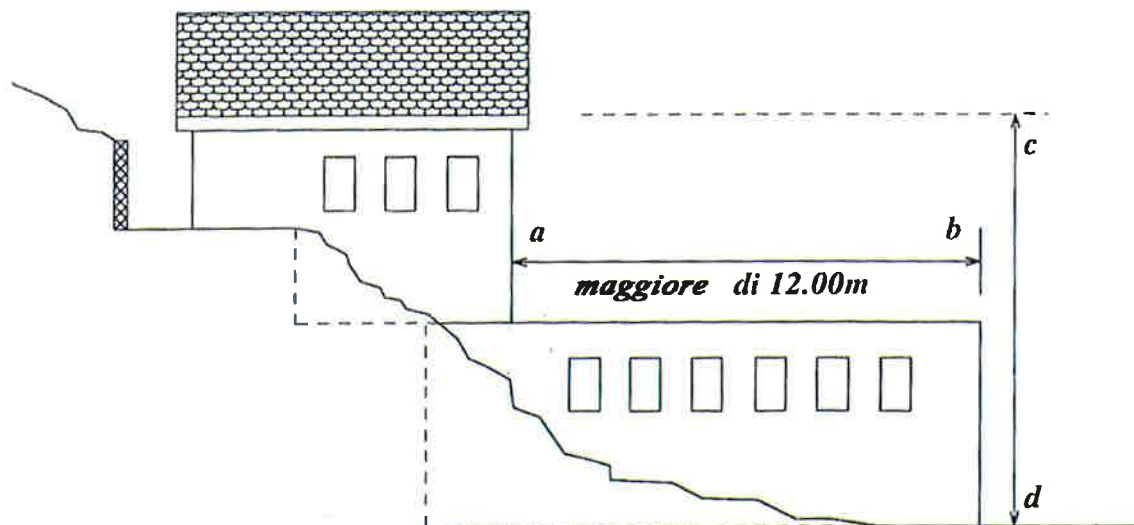
Fonte: © Google 2016





Allegato 2

Metodo di misurare l'altezza delle costruzioni articolate sulla verticale al momento dell'entrata in vigore della zona di pianificazione



Distanza a-b maggiore di 12 m
H costruzione = c-d