



COMUNE DI COLLINA D'ORO

VARIANTE DI PIANO REGOLATORE MODIFICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE COMUNALI (NAPR)

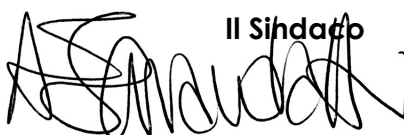
Sezioni di Agra, Gentilino e Montagnola MODIFICA DEL PIANO DELLE ZONE DI AGRA

DOCUMENTI DI VARIANTE

*Documento per informazione e
partecipazione della popolazione (art. 26 Lst)*

ESAME PRELIMINARE	12 dicembre 2022
APPROVAZIONE DEL MUNICIPIO	RM 283 del 13.03.2023
INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE DELLA POPOLAZIONE	24.04.2023-24.05.2023
MESSAGGIO MUNICIPALE	
ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE	

Per il Municipio

Il Sindaco




Il Segretario


8 Marzo 2023

INDICE

1. MODIFICA DELLE NAPR.....	3
art. 1 Base legale, legislazione applicabile.....	3
Art. 5 Edificabilità.....	3
Art. 8 Costruzioni accessorie	4
Art. 9 cpv. 5 Distanze dai corsi d'acqua	5
Art. 11 Altezze/costruzioni di tetti/corpi sporgenti.....	5
Art. 12 Corpi tecnici	6
Art. 13 Supplemento di altezze.....	7
Art. 21 Aree esposte ai rumori (AER) e GdS	8
Art. 22 Protezione del panorama	9
Art 22 bis Tinteggi	9
Art. 23 Disciplina delle residenze secondarie.....	10
Art. 26 Scuole private.....	11
Art. 33 Elementi naturali protetti	11
Art. 37 Beni culturali.....	12
Art. 41 Zona dei Nuclei	13
Art 44 PP Piazza Brocchi (PPBEA) – sezione di Montagnola (cpv. 3)	19
Art. 53 Piano delle costruzioni di Agra	20
Art. 54 Zona Residenziale	20
Art. 55 Zona residenziale a lago	22
Art. 56 Zona residenziale a lago A (RLA)	22
Art. 57 Zona residenziale speciale di Castello-Sotto-Cimitero – sezione di Agra	23
Art. 58 Zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio	24
Art. 59 Zona residenziale ad edificazione raggruppata (Zona residenziale speciale Bigogno-Camatta)	24
Art. 80 Autorimesse e posteggi privati.....	25
Art. 81 Accessi privati.....	25
2. MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	27
Art. 16 Parapetti.....	27
Art. 25 Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno.....	27
3. MODIFICA DEL PIANO DELLE ZONE DI AGRA	29

1. MODIFICA DELLE NAPR

Nel presente capitolo sono contenuti gli articoli delle NAPR in variante.

Le nuove parti sono scritte in **grassetto**

Le parti eliminate sono scritte in carattere ~~barra~~

Le osservazioni agli articoli modificati sono evidenziate in azzurro.

NORME DI ATTUAZIONE		
ART. NO.	NAPR IN VIGORE	PROPOSTA DI MODIFICA DELLE NAPR
art. 1 Base legale, legislazione applicabile	<ol style="list-style-type: none"> Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalle Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) e relativo Regolamento di applicazione (RLALPT), dalla Legge edilizia cantonale del 26 marzo 1991 (LE) e relativo Regolamento di applicazione del 9 dicembre 1992 (RLE) Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le legislazioni cantonale e federale sulla pianificazione del territorio ed edilizia nonché le pertinenti leggi federali e cantonali, in particolare quelle in materia di protezione della natura e del paesaggio, delle foreste, delle acque e dell'ambiente. 	<ol style="list-style-type: none"> Il piano regolatore (PR) comunale prende origine dalle Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT), dalla Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT) Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst) e relativo Regolamento (RLst), dalla Legge edilizia cantonale del 26 marzo 1991 (LE) e relativo Regolamento di applicazione del 9 dicembre 1992 (RLE) Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili le legislazioni cantonale e federale sulla pianificazione del territorio ed edilizia nonché le pertinenti leggi federali e cantonali, in particolare quelle in materia di protezione della natura e del paesaggio, delle foreste, delle acque e dell'ambiente.
<p>Osservazioni art.1</p> <p>Si elimina il riferimento alla vecchia Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LAPT)superata inserendo i riferimenti corretti alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) e il suo Regolamento (RLst).</p>		
Art. 5 Edificabilità	<ol style="list-style-type: none"> Un fondo è edificabile se è situato in una zona definita tale dal PR (piano delle zone). Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità. L'autorizzazione è rilasciata solo se (art. 22 LPT e 70 LALPT): <ul style="list-style-type: none"> gli edifici o impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione il fondo é urbanizzato (art. 19 LPT e 77 LALPT) 	<ol style="list-style-type: none"> Un fondo è edificabile se è situato in una zona definita tale dal PR (piano delle zone). Edifici o impianti possono essere costruiti o trasformati solo con l'autorizzazione dell'autorità. L'autorizzazione è rilasciata solo se (art. 22 LPT e 70 LALPT 65 Lst): <ul style="list-style-type: none"> gli edifici o impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona d'utilizzazione il fondo è urbanizzato (art. 19 LPT e 77 LALPT)

Osservazioni art.5		
Si elimina il riferimento alla vecchia Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LAPT) superata inserendo i riferimenti corretti alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).		
<p>Art. 8 Costruzioni accessorie</p>	<p>1. Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale che non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale.</p> <p>2. Valgono le norme seguenti:</p> <p>a) Distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal confine: a confine o a m. 1.50 - dalle strade cantonali: vedi art. 9 cpv. 3 - dalle strade comunali: vedi art. 9 cpv. 3 <p>b) IO supplementare = 10% dell'indice di zona</p> <p>c) Lunghezza massima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine: m. 6.00 - a m. 1.50 dal confine: m. 9.00 <p>d) Altezza massima, se su terreno piano: m. 3.00.</p> <p>Su terreni in pendenza, quando la differenza di quota del terreno naturale tra la facciata a valle e quella a monte supera m. 1.00 e se l'accesso può essere realizzato unicamente da monte, è ammesso un supplemento di altezza pari al dislivello fra le facciate, al massimo m. 1.50.</p> <p>La differenza di quota è rilevata dalle sezioni del terreno eseguite dal geometra assuntore o da interpolazione delle medesime.</p> <p>In caso di sistemazione del terreno vale quanto disposto dall' art. 14 cpv. 3 (divieto di cumulo di supplementi).</p>	<p>1. Si ritengono accessorie le costruzioni prive di funzioni autonome e indipendenti¹, al servizio di un fabbricato principale che non siano destinate all'abitazione o al lavoro e che non abbiano funzione industriale, artigianale o commerciale.</p> <p>2. Valgono le norme seguenti:</p> <p>a) Distanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal confine: a confine, se senza aperture, altrimenti a una distanza di m. 1.50 - dalle strade cantonali: vedi art. 9 cpv. 3 - dalle strade comunali: vedi art. 9 cpv. 3 <p>b) IO supplementare = 10% dell'indice di zona</p> <p>c) Lunghezza massima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a confine: m. 6.00 - a m. 1.50 dal confine: m. 9.00 <p>d) Altezza massima, se su terreno piano: m. 3.00.</p> <p>Su terreni in pendenza, quando la differenza di quota del terreno naturale tra la facciata a valle e quella a monte supera m. 1.00 e se l'accesso può essere realizzato unicamente da monte, è ammesso un supplemento di altezza pari al dislivello fra le facciate, al massimo m. 1.50.</p> <p>La differenza di quota è rilevata dalle sezioni del terreno eseguite dal geometra assuntore o da interpolazione delle medesime.</p> <p>In caso di sistemazione del terreno vale quanto disposto dall' art. 14 cpv. 3 (divieto di cumulo di supplementi).</p> <p>e) Le costruzioni accessorie non possono eccedere quanto è oggettivamente necessario per il servizio alla costruzione principale.</p>

¹ Definizione ripresa dalla Linea guida cantonale "Regolamento edilizio"

<p>OSSERVAZIONI art 8 La modifica costituisce una precisazione della norma in vigore senza una modifica sostanziale del corpo dell'articolo.</p>		
<p>Art. 9 cpv. 5 Distanze dai corsi d'acqua</p>	<p>²5. Dai corsi d'acqua (vedere allegato annesso)</p> <p>a) Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzioni e impianti, nonché muri di cinta e di sostegno e modifiche dello stato del terreno, la distanza minima dai corsi d'acqua è fissata dalle linee di arretramento. Per la roggia Scairolo tale linea è fissata in 8 m misurati dal piede di sponda;</p> <p>b) In assenza di siffatte linee deve essere osservata una distanza minima da 5 a 15 m stabilita in base ai grafici di cui all'allegato 4 del RLE;</p> <p>c) In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe.</p>	<p>5. Dai corsi d'acqua (vedere allegato annesso)</p> <p>a) Al fine di garantire la protezione contro le piene e il mantenimento delle funzioni naturali delle acque, per qualsiasi tipo di costruzioni e impianti, nonché muri di cinta e di sostegno e modifiche dello stato del terreno, la distanza minima dai corsi d'acqua è fissata dalle linee di arretramento. Per la roggia Scairolo tale linea è fissata in 8 m misurati dal piede di sponda;</p> <p>b) In assenza di siffatte linee deve essere osservata una distanza minima da 5 a 15 m stabilita in base ai grafici di cui all'allegato 4 del RLE;</p> <p>c) In casi eccezionali e con il consenso dell'Autorità cantonale competente, il Municipio può concedere deroghe.</p>
<p>OSSERVAZIONI art 9 cpv. 5 L'articolo in vigore è decaduto a seguito delle modifiche dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). È in corso una variante di PR promossa attraverso una procedura separata alla presente per inserire all'interno del Piano regolatore lo spazio riservato alle acque e regolamentare gli interventi al suo interno.</p>		
<p>Art. 11 Altezze/costruzioni di tetti/corpi sporgenti</p>	<p>1. L'altezza massima è stabilita per ogni zona dalla relativa norma d'attuazione.</p> <p>2. Per i tetti piani l'altezza si misura al filo superiore del nasello di gronda o del parapetto di protezione.</p> <p>3. Vale quanto disposto dall'art. 16 Regolamento edilizio</p> <p>4. I corpi tecnici (art. 12) non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché non siano più alti di m. 2.70; sono riservate le specifiche disposizioni di zona. La loro superficie deve essere limitata alle esigenze funzionali.</p>	<p>1. L'altezza massima e, se del caso, minima degli edifici è stabilita per ogni zona dalla relativa norma d'attuazione.</p> <p>2. Per i tetti piani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'altezza si misura al filo superiore del nasello di gronda o del parapetto di protezione; - se almeno il 50 % della superficie viene sistemata a verde è concesso un supplemento dell'altezza massima di zona di 0.25 m. - la superficie sistemata a verde non può essere computata per il calcolo dell'area verde. <p>3 Nel caso di risanamento del tetto di edifici esistenti o nel caso di nuove costruzioni si impone la predisposizione per la futura posa di impianti fotovoltaici in copertura. Tale obbligo è valido per tutti gli edifici</p>

² Divenuto illegale a seguito delle modifiche dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). Valgono le disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc

		<p>con almeno una falda del tetto che presenta un potenziale da “rosso” a “giallo” nella mappatura solare cantonale presente sul sito dell'Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana (OASI).</p> <p>Per risanamento del tetto si intende il rifacimento degli strati di tenuta dell'acqua, di isolamento termico e di tenuta all'aria e al vapore (non la semplice sostituzione delle tegole).</p> <p>Per predisposizione si intende la posa di guaine per impianti elettrici all'interno della stratigrafia del tetto e la realizzazione di passaggi ermetici all'aria/acqua/vapore a regola d'arte laddove questi attraversano l'involucro termico.</p> <p>3. Vale quanto disposto dall'art. 16 Regolamento edilizio.</p> <p>4. I corpi tecnici (art. 12) non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché non siano più alti di m. 2.70; sono riservate le specifiche disposizioni di zona. La loro superficie deve essere limitata alle esigenze funzionali.</p>
<p>OSSERVAZIONI art. 11</p> <p>Modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - si inserisce la precisazione che vi può essere una regolamentazione anche dell'altezza minima degli edifici così come prescritto nell'art. 41 Zona dei nuclei - si inserisce l'obbligo della predisposizione sul tetto per i futuri impianti fotovoltaici per tutti gli edifici che ricevono un irraggiamento solare sulle falde del tetto sufficiente a produrre energia solare. Questa novità viene introdotto quale misura per migliorare l'efficienza energetica comunale prevista nel Piano energetico comunale (PECo). <p>L'art. 12 prescrive per i corpi tecnici un'altezza massima pari a 2.70 metri. È quindi superfluo il mantenimento della precisazione sulla loro altezza</p>		
<p>Art. 12 Corpi tecnici</p>	<p>1. Vengono considerati corpi tecnici i volumi sporgenti oltre la copertura dell'edificio che servono al funzionamento di impianti al servizio del medesimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cabine di comando degli ascensori; - impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione; - impianti contro l'inquinamento atmosferico; - uscite di soccorso, ecc. - termopompe; 	<p>1. Vengono considerati corpi tecnici i volumi sporgenti oltre la copertura dell'edificio che servono al funzionamento di impianti al servizio del medesimo, come:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cabine di comando degli ascensori; - impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione; - impianti contro l'inquinamento atmosferico; - uscite di soccorso, ecc. - unità esterne delle termopompe; - collegamenti verticali col piano tetto_ (e)

	<p>- collegamenti verticali col piano tetto (di dimensione limitata alla copertura del vano d'accesso)</p> <p>2. H massima: 2,7 m., misurata dal filo superiore gronda; eccezioni vedi art. 70.</p> <p>3. Gli impianti ubicati sul tetto devono rispettare le prescrizioni vigenti contro l'inquinamento fonico.</p> <p>4. La posa di antenne paraboliche è soggetta ad autorizzazione e dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo. Sugli edifici plurifamiliari saranno approvati solo impianti comuni.</p> <p>5. Nelle zone edificabili e nelle zone agricole è accordata l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari accuratamente integrati nei tetti e nelle facciate, sempre che non ne risultino pregiudicati monumenti culturali o naturali d'importanza cantonale o nazionale.</p>	<p>dimensione limitata alla copertura del vano d'accesso).</p> <p>2. I corpi tecnici devono essere correttamente inseriti nella costruzione dal profilo architettonico e non devono porsi in contrasto con gli interessi di tutela del paesaggio. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - H massima: 2,70 m, misurata dal filo superiore gronda; eccezioni vedi art. 70. - Occupazione massima della superficie del tetto: 20%; - Lunghezza massima: 1/3 della facciata prospiciente; - Dimensione massima per i collegamenti verticali: esatta copertura del vano d'accesso, nel limite della lunghezza massima pari al massimo 1/3 della facciata prospiciente. - Devono essere debitamente mascherati. <p>3. Gli impianti ubicati sul tetto devono rispettare le prescrizioni vigenti contro l'inquinamento fonico.</p> <p>4. La posa di antenne paraboliche è soggetta ad autorizzazione e dovrà rispettare il principio della mitigazione dell'impatto visivo. Sugli edifici plurifamiliari saranno approvati solo impianti comuni. Nei nuclei la posa di antenne paraboliche è vietata.</p> <p>5. Nelle zone edificabili e nelle zone agricole è accordata l'autorizzazione per l'installazione di impianti solari accuratamente integrati nei tetti e nelle facciate, sempre che non ne risultino pregiudicati monumenti culturali o naturali d'importanza cantonale o nazionale.</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 12</p> <p>I corpi tecnici vengono maggiormente regolamentati. Il Municipio ritiene necessario inserire un'occupazione massima per questo genere di costruzioni al fine di concentrarli. Si inserisce inoltre una lunghezza massima in relazione della facciata altrimenti potrebbero essere percepiti quale un piano aggiuntivo ed entrare in conflitto quindi con la facciata sottostante.</p> <p>Viene eliminato il cpv. 5 poiché è in contrasto con l'art. 18a della Legge federale sulla pianificazione del territorio che ha reso esenti i pannelli solari per le zone edificabili e agricole.</p>		
<p>Art. 13 Supplemento di altezze</p>	<p>1. Su terreni in pendenza, quando la differenza di quota del terreno naturale tra la facciata a valle e quella a monte supera m. 1.00, per l'edificio principale è ammesso un supplemento di altezza</p>	<p>1 È concesso un supplemento d'altezza massimo di 1.80 ml in presenza di terreni con pendenza superiore al 25%. La pendenza viene determinata sulla base delle sezioni del terreno naturale originale</p>

	<p>pari al dislivello fra le facciate, al massimo m. 2.50. Per le costruzioni accessorie vale quanto disposto dall'art. 8.</p> <p>2. La differenza di quota è rilevata dalle sezioni del terreno eseguite dal geometra assunto o da interpolazione delle medesime.</p> <p>3. In caso di sistemazione del terreno vale quanto disposto dall'art. 14 cpv. 3 (divieto di cumulo di supplementi).</p>	<p>allestite da un geometra, ad una distanza lineare di 3 metri dal filo delle facciate.</p> <p>2 In caso di sistemazione del terreno vale quanto disposto dall'art. 14 cpv. 3 (divieto di cumulo di supplementi).</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 13</p> <p>È volontà del Municipio di diminuire il supplemento di altezza concesso quando il terreno è in pendio poiché sfruttando questo supplemento si sono riusciti ad inserire in zona residenziale edifici con altezza alla gronda di 13 metri sviluppati su 5 piani. Per non consentire più questo tipo di costruzione, estraneo al contesto territoriale comunale, si è diminuito il supplemento di altezza massimo portandolo a 1.80 metri per i terreni con una pendenza superiore a 25%. Si è inoltre precisato dove e come deve essere calcolata la pendenza del terreno.</p>		
<p>Art. 21 Aree esposte ai rumori (AER) e GdS</p>	<p>1. AER: le superfici tratteggiate lungo la cantonale indicano la fascia massima entro la quale i valori limite di immissione sono probabilmente superati. In questa zona vale quanto prescritto dall'art. 31 OIF.</p> <p>2. Alla domanda di costruzione dovrà essere allegato uno studio fonico.</p> <p>3. Le spese per questi provvedimenti sono a carico del proprietario.</p> <p>4. Attribuzione dei GdS al rumore delle zone di utilizzazione: alla zona dei nuclei è attribuito il GdS II; alla zona di estensione del nucleo di Certenago è attribuito il GdS II; alla zona residenziale R è attribuito il GdS II; alla zona residenziale a lago RL è attribuito il GdS II; alla zona residenziale a lago RLA è attribuito il GdS II; alla zona edificabile di interesse comunale ZEIC è attribuito il GdS II; alla zona residenziale ad ubicazione vincolata RUV è attribuito il GdS II; alla zona di protezione del monumento Rpm e ZPM è attribuito il GdS II; alla zona di protezione del paesaggio antropico Rppa è attribuito il GdS II; alla zona di protezione del paesaggio naturale Rppn è attribuito il GdS II; alla zona edificabile speciale ex-Sanatorio ZeS è attribuito il GdS II;</p>	<p>1 AER: le superfici tratteggiate lungo la cantonale indicano la fascia massima entro la quale i valori limite di immissione sono probabilmente superati. In questa zona vale quanto prescritto dall'art. 31 OIF.</p> <p>2 Alla domanda di costruzione dovrà essere allegato uno studio fonico.</p> <p>3 Le spese per questi provvedimenti sono a carico del proprietario.</p> <p>4 Attribuzione dei GdS al rumore delle zone di utilizzazione: - alla zona dei nuclei è attribuito il GdS II; - alla zona di estensione del nucleo di Certenago è attribuito il GdS II; - alla zona residenziale R è attribuito il GdS II; - alla zona residenziale a lago RL è attribuito il GdS II; - alla zona residenziale a lago RLA è attribuito il GdS II; - alla zona edificabile di interesse comunale ZEIC è attribuito il GdS II; - alla zona residenziale ad ubicazione vincolata RUV è attribuito il GdS II; - alla zona di protezione del monumento Rpm e ZPM è attribuito il GdS II; - alla zona di protezione del paesaggio antropico Rppa è attribuito il GdS II; - alla zona di protezione del paesaggio naturale Rppn è attribuito il GdS II; - alla zona edificabile speciale ex-Sanatorio ZeS è attribuito il GdS II; - alla zona residenziale speciale Castello -</p>

	<p>alla zona residenziale speciale Castello - Sotto cimitero Zrsp è attribuito il GdS II; alla zona residenziale speciale Prezzarino e Maggio Zrsp è attribuito il GdS II; alla zona a edificazione raggruppata è attribuito (Zona residenziale speciale Bigogno - Camatta) Zrsp il GdS II; alla zona di svago privata Zsp è attribuito il GdS II; alla zona Artigianale-commerciale-amministrativa Aca è attribuito il GdS III; alla zona grotti Zg è attribuito il GdS III; alla zona per attrezzature ed edifici pubblici AP-EP è attribuito il GdS II; alla zona agricola è attribuito il GdS III.</p>	<p>Sotto cimitero Zrsp è attribuito il GdS II; alla zona residenziale speciale Prezzarino e Maggio Zrsp è attribuito il GdS II; - alla zona a edificazione raggruppata è attribuito (Zona residenziale speciale Bigogno - Camatta) Zrsp il GdS II; - alla zona di svago privata Zsp è attribuito il GdS II; - alla zona Artigianale-commerciale-amministrativa Aca è attribuito il GdS III; - alla zona grotti Zg è attribuito il GdS III; - alla zona per attrezzature ed edifici pubblici AP-EP è attribuito il GdS II; - alla zona agricola è attribuito il GdS III.</p>
<p>OSSERVAZIONI Art 21 Viene eliminato il GdS della zona speciale di Prezzarino e Maggio poiché attribuita alla zona residenziale R (vedasi osservazione art. 58).</p>		
<p>Art. 22 Protezione del panorama</p>	<p>1. Per la protezione del panorama le rappresentazioni grafiche del PR indicano i punti e le linee panoramiche (strade panoramiche) che, per ogni edificio, impianto o arredo (siepi vive, muri di cinta, ecc..), comportano l'obbligo di rispettare, verso valle, un'altezza massima di ml. 1,00 misurata dal punto di maggiore sporgenza dell'edificio rispetto alla quota ciglio stradale. 2. Sopra la quota determinata al punto 1 sono permesse unicamente costruzioni accessorie, in struttura leggera, aperte su tutti i lati e coperte con materiale trasparente resistente ai raggi UVA e che non alteri il suo aspetto trasparente durante gli anni (durata nel tempo).</p>	<p>1. A valle delle strade e dei sentieri panoramici indicati nelle rappresentazioni grafiche del PR, ogni edificio o impianto e arredo (siepi vive, muri di cinta, ecc..), deve rispettare un'altezza massima contenuta in un fascio di rette inclinate 4° sotto l'orizzonte, tracciate a partire da 1 metro sopra il ciglio stradale o il sentiero panoramico. Non è consentita invece la piantumazione di siepi vive e qualsiasi altro tipo di vegetazione. 2. Sopra la quota determinata al punto 1 sono permesse unicamente costruzioni accessorie, in struttura leggera, aperte su tutti i lati e coperte con materiale trasparente resistente ai raggi UVA e che non alteri il suo aspetto trasparente durante gli anni (durata nel tempo).</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 22 L'articolo in vigore non ha consentito il mantenimento di una confacente vista panoramica, in particolar modo lungo la via Rà Curta a Montagnola e lungo la via al Municipio ad Agra. Per tale motivo si propone una regolamentazione più stringente. Al di sopra della quota panoramica non si consentono più costruzioni accessorie. Inoltre non viene più consentito la piantumazione di siepi, alberature o qualsiasi altro tipo di vegetazione, poiché risulta difficile far applicare la norma del mantenimento del punto di vista, ossia il costante taglio della vegetazione.</p>		
<p>Art 22 bis Tinteggi</p>		<p>1. Il tinteggio delle costruzioni deve permetterne un inserimento paesaggistico ordinato ed armonioso. 2. Sono pertanto escluse le finte che si discostano in modo marcato dai colori</p>

		<p>caratteristici della zona.</p> <p>3. I colori (facciate, gronda, serramenti, inferriate, ...) devono essere approvati dal Municipio, al più tardi prima dell'esecuzione del tinteggio.</p> <p>4. Il Municipio può concedere deroghe per eccezioni giustificate da uno specifico concetto architettonico riportato all'interno della relazione tecnica della domanda di costruzione.</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 22 bis</p> <p>Si è proposto una regolamentazione comunale relativa ai tinteggi perché l'articolo 109 della Legge sullo sviluppo territoriale prevede l'applicazione per i Comuni del Principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nell'esame delle domande di costruzione che riguardano la zona edificabile.</p> <p>La linea guida cantonale "Domande di costruzione", ottobre 2013, prevede che nella valutazione della qualità del progetto si tenga conto anche dei materiali e dei colori.</p> <p>Inoltre la linea guida cantonale Regolamento edilizio, supporto per l'allestimento, dicembre 2014, suggerisce un articolo per le NAPR per poter ossequiare a questa necessità di valutazione. La linea guida è uno strumento di lavoro che offre, nella forma della raccomandazione, dei modelli e delle proposte di articoli normativi per aspetti principali e più frequenti da disciplinare nei piani regolatori. Per quanto riguarda la regolamentazione dei tinteggi, si raccomanda in modo marcato la ripresa all'interno della regolamentazione comunale.</p> <p>Che il colore delle facciate debba essere oggetto di ratifica da parte del Municipio è previsto da ormai diversi anni, tanto che è obbligatorio inserire il colore della facciata all'interno del formulario della domanda di costruzione.</p> <p>Secondo questo principio è stata elaborata la regolamentazione contenuta nell'art. 22bis.</p>		
<p>Art. 23 Disciplinamento delle residenze secondarie</p>	<p>1. Nella zona edificabile della sezione di Agra è ammessa l'utilizzazione di abitazioni a scopo secondario fino a un massimo del 20% delle unità abitative censite annualmente.</p> <p>2. Il Municipio può concedere deroghe alle limitazioni di cui al capoverso 1 solo nei casi di rigore.</p> <p>3. Non sottostanno alle prescrizioni del capoverso 1 le utilizzazioni fatte in base ad un permesso secondo la legislazione sugli esercizi pubblici.</p> <p>4. Il Municipio allestisce un inventario delle abitazioni primarie e secondarie entro un anno dall'entrata in vigore del Piano Regolatore, previo avviso agli albi comunali.</p> <p>5. Le residenze secondarie nella zona edificabile speciale dell'ex-Sanatorio sono disciplinate dalla norma specifica (vd. Art. 67).</p>	<p>1 Le residenze secondarie nella zona edificabile speciale dell'ex-Sanatorio sono disciplinate dalla norma specifica (vd. Art. 67).</p> <p>2 Per il resto fa stato la Legge sulle abitazioni secondarie LASec.</p>
<p>OSSERVAZIONI art. 23</p> <p>Il Comune di Collina d'Oro ha una percentuale di abitazioni secondarie pari al 20.14% (dato ARE del 23.02.2023). Rispetto a quanto presentato nel Piano di indirizzo, come giustificato nel rapporto di pianificazione, si mantiene la prescrizione contenuta nel capoverso 5 in vigore che consente per la sola zona speciale dell'ex-</p>		

Sanatorio una percentuale di abitazioni secondarie superiore al 20%. Gli attuali capoversi 1, 2,3 e 4 vengono eliminato poiché superflui, dal momento che per tutto il resto del territorio si rimanda alla Legge sulle abitazioni secondarie LAsEc.		
Art. 26 Scuole private		Eliminare il titolo perché l'articolo non è stato approvato
OSSERVAZIONI art. 26 Viene eliminato il titolo perché non si prevede di promuovere la variante di questo articolo per le scuole private		
Art. 33 Elementi naturali protetti	<p>1. Sono compresi elementi o ambienti naturali di particolare pregio naturalistico e o paesaggistico.</p> <p>2. Le caratteristiche fisiche e biologiche delle componenti naturalistiche e paesaggistiche devono essere salvaguardate.</p> <p>3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Gli interventi di gestione sono finalizzati al recupero ed al rispetto degli elementi protetti.</p> <p>Interventi di trasformazione devono essere autorizzati oltre che dal Municipio dalle autorità cantonali competenti.</p> <p>4. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti o ambienti naturali di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:</p> <p>a) Le siepi naturali ed i boschetti: La manutenzione è limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuare a scaglioni, lasciando cioè intatta almeno una parte della siepe. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso.</p> <p>b) Alberi e alberature: E' ammessa la loro capitozzatura, secondo le indicazioni del Municipio, che le formula d'intesa con il competente servizio cantonale. È vietato l'abbattimento. Per i cipressi vige l'obbligo di sostituzione con la stessa specie o specie simili in caso di morte o malattia di una o più piante.</p> <p>c) I corsi d'acqua: In corrispondenza dei corsi d'acqua è vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del</p>	<p>1. Sono compresi elementi o ambienti naturali di particolare pregio naturalistico e o paesaggistico.</p> <p>2. Le caratteristiche fisiche e biologiche delle componenti naturalistiche e paesaggistiche devono essere salvaguardate.</p> <p>3. Le condizioni degli elementi naturali protetti sono regolarmente sorvegliate dal Municipio, il quale provvede ad organizzare eventuali interventi di gestione qualora non lo facessero i proprietari. Gli interventi di gestione sono finalizzati al recupero ed al rispetto degli elementi protetti.</p> <p>Interventi di trasformazione devono essere autorizzati oltre che dal Municipio dalle autorità cantonali competenti.</p> <p>4. Sono considerati elementi naturali protetti i seguenti oggetti o ambienti naturali di particolare pregio naturalistico e/o paesaggistico, indicati nel piano del paesaggio:</p> <p>a) Le siepi naturali ed i boschetti: La manutenzione è limitata a tagli selettivi regolari (diradamenti) da effettuare a scaglioni, lasciando cioè intatta almeno una parte della siepe. Siepi e boschetti vanno rispettati nella loro struttura a piani sovrapposti (arboreo, arbustivo, erbaceo). È assolutamente vietato il taglio raso.</p> <p>b) Alberi e alberature: E' ammessa la loro capitozzatura, secondo le indicazioni del Municipio, che le formula d'intesa con il competente servizio cantonale. È vietato l'abbattimento. Per i cipressi vige l'obbligo di sostituzione con la stessa specie o specie simili in caso di morte o malattia di una o più piante. Se non è possibile evitarne l'abbattimento dovuto alla malattia o la morte della pianta, chi opera l'intervento deve obbligatoriamente procedere alla sostituzione con la stessa specie o specie</p>

	<p>percorso, dell'alveo e delle rive; deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti unicamente in caso di grave rischio per le persone o per beni immobili importanti. In questi casi gli interventi dovranno essere concordati con i servizi statali competenti.</p> <p>La copertura dei corsi d'acqua é comunque assolutamente vietata su tutto il territorio comunale. Restano riservate le disposizioni della pertinente legislazione federale e cantonale.</p> <p>d) I muri a secco: I muri a secco indicati nel piano del paesaggio devono essere mantenuti e salvaguardati.</p> <p>e) I canneti 5. Le superfici degli elementi protetti sono computabili per il calcolo degli indici.</p>	<p>simili, previa approvazione da parte del Municipio, sentito il Servizio cantonale competente.</p> <p>c) I corsi d'acqua: In corrispondenza dei corsi d'acqua é vietato qualsiasi intervento che possa alterare le caratteristiche naturali del percorso, dell'alveo e delle rive; deroghe possono essere concesse dagli uffici cantonali competenti unicamente in caso di grave rischio per le persone o per beni immobili importanti. In questi casi gli interventi dovranno essere concordati con i servizi statali competenti.</p> <p>La copertura dei corsi d'acqua é comunque assolutamente vietata su tutto il territorio comunale. Restano riservate le disposizioni della pertinente legislazione federale e cantonale.</p> <p>d) I muri a secco: I muri a secco indicati nel piano del paesaggio devono essere mantenuti e salvaguardati.</p> <p>e) I canneti 5. Le superfici degli elementi protetti sono computabili per il calcolo degli indici.</p>
--	--	--

OSSERVAZIONI Art. 33

Si precisa che tutte le alberature protette, e non solo i cipressi, devono essere sostituiti in caso di abbattimento, ai sensi dell'art. 18 cpv. 1ter LPN.

Art. 37 Beni culturali	<p>3. Beni culturali di interesse locale definiti dal PR</p> <p>Sezione di Gentilino</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>n°</th> <th>Mappa le n°</th> <th>Obiettivo della protezione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7</td> <td>898 sub D</td> <td>Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>132</td> <td>Casa Simon</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>3 e 867</td> <td>Casa Donini-Balmelli</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>80</td> <td>Bora da Besa</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>64</td> <td>Casa Sganzi-Somazzi-Conca</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>90</td> <td>Casa Francesco Somazzi</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>308</td> <td>Facciata del grotto Libotte-Balmelli</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>96</td> <td>Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>629</td> <td>Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>11</td> <td>Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino</td> </tr> </tbody> </table>	n°	Mappa le n°	Obiettivo della protezione	7	898 sub D	Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.	8	132	Casa Simon	9	3 e 867	Casa Donini-Balmelli	10	80	Bora da Besa	11	64	Casa Sganzi-Somazzi-Conca	12	90	Casa Francesco Somazzi	13	308	Facciata del grotto Libotte-Balmelli	14	96	Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale	15	629	Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio	16	11	Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino	<p>3. Beni culturali di interesse locale definiti dal PR</p> <p>Sezione di Gentilino</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>n°</th> <th>Mappa e n°</th> <th>Obiettivo della protezione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7</td> <td>898 sub D</td> <td>Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>132</td> <td>Casa Simon</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>3 e 867</td> <td>Casa Donini-Balmelli</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>80</td> <td>Bora da Besa</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>64</td> <td>Casa Sganzi-Somazzi-Conca</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>90</td> <td>Casa Francesco Somazzi</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>308961</td> <td>Facciata del grotto Libotte-Balmelli</td> </tr> <tr> <td>14</td> <td>96</td> <td>Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>629</td> <td>Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio</td> </tr> <tr> <td>16</td> <td>11</td> <td>Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>87</td> <td>Cimitero</td> </tr> <tr> <td>18</td> <td>133</td> <td>Casa Balmelli</td> </tr> <tr> <td>19</td> <td>36</td> <td>Casa Coscia</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>38</td> <td>Casa Comunale - Villa</td> </tr> </tbody> </table>	n°	Mappa e n°	Obiettivo della protezione	7	898 sub D	Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.	8	132	Casa Simon	9	3 e 867	Casa Donini-Balmelli	10	80	Bora da Besa	11	64	Casa Sganzi-Somazzi-Conca	12	90	Casa Francesco Somazzi	13	308 961	Facciata del grotto Libotte-Balmelli	14	96	Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale	15	629	Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio	16	11	Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino	17	87	Cimitero	18	133	Casa Balmelli	19	36	Casa Coscia	20	38	Casa Comunale - Villa
n°	Mappa le n°	Obiettivo della protezione																																																																														
7	898 sub D	Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.																																																																														
8	132	Casa Simon																																																																														
9	3 e 867	Casa Donini-Balmelli																																																																														
10	80	Bora da Besa																																																																														
11	64	Casa Sganzi-Somazzi-Conca																																																																														
12	90	Casa Francesco Somazzi																																																																														
13	308	Facciata del grotto Libotte-Balmelli																																																																														
14	96	Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale																																																																														
15	629	Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio																																																																														
16	11	Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino																																																																														
n°	Mappa e n°	Obiettivo della protezione																																																																														
7	898 sub D	Facciata nord con decorazione pittorica. Lungo la parete é vietato deporre qualsiasi tipo di oggetto.																																																																														
8	132	Casa Simon																																																																														
9	3 e 867	Casa Donini-Balmelli																																																																														
10	80	Bora da Besa																																																																														
11	64	Casa Sganzi-Somazzi-Conca																																																																														
12	90	Casa Francesco Somazzi																																																																														
13	308 961	Facciata del grotto Libotte-Balmelli																																																																														
14	96	Casa S. Abbondio proprietà SA Agricola Commerciale																																																																														
15	629	Oratorio San Giovanni evangelista a Viglio																																																																														
16	11	Oratorio Presentazione Gesù al Tempio a Gentilino																																																																														
17	87	Cimitero																																																																														
18	133	Casa Balmelli																																																																														
19	36	Casa Coscia																																																																														
20	38	Casa Comunale - Villa																																																																														

	<table border="1"> <tr><td>17</td><td>87</td><td>Cimitero</td></tr> <tr><td>18</td><td>133</td><td>Casa Balmelli</td></tr> <tr><td>19</td><td>36</td><td>Casa Coscia</td></tr> <tr><td>20</td><td>38</td><td>Casa Comunale - Villa Lucchini</td></tr> </table>	17	87	Cimitero	18	133	Casa Balmelli	19	36	Casa Coscia	20	38	Casa Comunale - Villa Lucchini	<table border="1"> <tr><td colspan="4">Lucchini</td></tr> <tr><td colspan="4">Sezione di Agra</td></tr> <tr> <th>N°</th> <th>n° Mapp.</th> <th>Oggetto</th> <th>Obiettivo della protezione</th> </tr> <tr> <td>2</td> <td>606</td> <td>Casa del direttore</td> <td>Portale di ingresso e grandi finestre</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>194</td> <td>Cappelletta</td> <td>Affresco del salvataggio di San Pietro</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>607</td> <td>Solarium</td> <td>Struttura</td> </tr> </table>	Lucchini				Sezione di Agra				N°	n° Mapp.	Oggetto	Obiettivo della protezione	2	606	Casa del direttore	Portale di ingresso e grandi finestre	3	194	Cappelletta	Affresco del salvataggio di San Pietro	4	607	Solarium	Struttura
17	87	Cimitero																																				
18	133	Casa Balmelli																																				
19	36	Casa Coscia																																				
20	38	Casa Comunale - Villa Lucchini																																				
Lucchini																																						
Sezione di Agra																																						
N°	n° Mapp.	Oggetto	Obiettivo della protezione																																			
2	606	Casa del direttore	Portale di ingresso e grandi finestre																																			
3	194	Cappelletta	Affresco del salvataggio di San Pietro																																			
4	607	Solarium	Struttura																																			
<p>OSSERVAZIONI Art. 37 Si corregge il numero di mappale del bene culturale Grotto "Libotte-Balmelli" che è stato parcellizzato. La struttura del solarium è stata compromessa dopo il rogo del 2009 e non è più quella originaria. Viene quindi esclusa dall'elenco dei beni culturali di interesse locale</p>																																						
<p>Art. 41 Zona dei Nuclei</p>	<p>Interessano i nuclei di:</p> <ul style="list-style-type: none"> -art. 42 PP Nucleo di Gentilino -art. 43 PP Nucleo di Viglio – sezione di Gentilino -art. 44 Piazza Brocchi (PPPBEA) – sezione di Montagnola -art. 45 PP del nucleo di Pianroncate – sezione di Montagnola -art. 46 PP del nucleo di Arasio – sezione di Montagnola -art. 47 PP del nucleo di Montagnola -art. 48 PP del nucleo di Certenago – sezione di Montagnola -art. 49 PP del nucleo di Poporino – sezione di Montagnola -art. 50 PP del nucleo di Barca – sezione di Montagnola -art. 51 PP del nucleo di Scairolo – sezione di Montagnola -art. 52 PP del nucleo di Cadepiano – sezione di Montagnola -art. 53 Piano delle costruzioni, sezioni di Agra <p>Per tutti questi piani particolareggiati valgono le seguenti norme, se del caso completate negli articoli seguenti concernenti i singoli piani.</p>	<p>Interessano i nuclei di:</p> <ul style="list-style-type: none"> -art. 42 PP Nucleo di Gentilino -art. 43 PP Nucleo di Viglio – sezione di Gentilino -art. 44 Piazza Brocchi (PPPBEA) – sezione di Montagnola -art. 45 PP del nucleo di Pianroncate – sezione di Montagnola -art. 46 PP del nucleo di Arasio – sezione di Montagnola -art. 47 PP del nucleo di Montagnola -art. 48 PP del nucleo di Certenago – sezione di Montagnola -art. 49 PP del nucleo di Poporino – sezione di Montagnola -art. 50 PP del nucleo di Barca – sezione di Montagnola -art. 51 PP del nucleo di Scairolo – sezione di Montagnola -art. 52 PP del nucleo di Cadepiano – sezione di Montagnola -art. 53 Piano delle costruzioni, sezioni di Agra <p>Per tutti questi piani particolareggiati valgono le seguenti norme, se del caso completate negli articoli seguenti concernenti i singoli piani.</p>																																				

	<p>1. Protezione del paesaggio antropico In generale l'obiettivo dei piani particolareggiati è la salvaguardia delle interrelazioni volumetriche nell'ambito del tessuto esistente che, dove è carente, viene completato da nuovi interventi. Ulteriori obiettivi sono la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche dell'ambiente, la protezione dei monumenti culturali esistenti e la definizione planivolumetrica dei rapporti con le zone edificabili. In questo senso ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici e tipologici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante. Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi di PR:</p> <p>2. Sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costruzioni a carattere residenziale; - costruzioni a carattere amministrativo, commerciale e di svago non o poco moleste (art. 24); - costruzioni a carattere artigianale non o poco moleste (art. 24); <p>3. Qualora le costruzioni destinate ad attività non abitative superassero il 30% della SUL prevista nel PP il Municipio si riserva di adottare norme più limitative.</p> <p>4. Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni, sopralzi dei volumi esistenti come indicato nei rispettivi piani grafici; - altezza massima: come cpv. 5 (salvo indicazioni contrarie del PP); - altezza minima: come cpv. 5 (salvo indicazioni contrarie del PP) - eccezioni sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo 	<p>1. Protezione del paesaggio antropico In generale l'obiettivo dei piani particolareggiati è la salvaguardia delle interrelazioni volumetriche nell'ambito del tessuto esistente che, dove è carente, viene completato da nuovi interventi. Ulteriori obiettivi sono la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche dell'ambiente, la protezione dei monumenti culturali esistenti e la definizione planivolumetrica dei rapporti con le zone edificabili. In questo senso ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici e tipologici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante. Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi di PR:</p> <p>2. Sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costruzioni a carattere residenziale; - costruzioni a carattere amministrativo, commerciale e di svago non o poco moleste (art. 24); - costruzioni a carattere artigianale non o poco moleste (art. 24); <p>3. Qualora le costruzioni destinate ad attività non abitative superassero il 30% della SUL prevista nel PP il Municipio si riserva di adottare norme più limitative.</p> <p>4. Sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ricostruzioni, riattamenti, trasformazioni, sopralzi dei volumi esistenti come indicato nei rispettivi piani grafici; - altezza massima: come cpv. 5 (salvo indicazioni contrarie del PP); - altezza minima: come cpv. 5 (salvo indicazioni contrarie del PP) - eccezioni sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale. <p>5. Nuove costruzioni: in generale (vedi cpv. 4)</p>
--	--	---

	<p>ambientale.</p> <p>5. Nuove costruzioni: in generale (vedi cpv. 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - sono possibili nell'ambito degli allineamenti ed arretramenti fissati dai PP e degli ingombri volumetrici massimi del piano delle costruzioni di Agra; - le altezze sono stabilite secondo le quote sul livello del mare indicate nei piani e negli articoli particolari dei singoli PP; - oppure, in mancanza di indicazioni particolari: H massima: m. 10.80; si può derogare fino ad un massimo di 11.80 m solo se esistono validi motivi architettonici in relazione all'altezza delle case contigue o vicine; H minima: m. 9.00, - eccezioni sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale. - linee d'arretramento: deroghe sono ammesse nell'ambito di +/-1,50 m rispetto alla linea indicata sul piano. Tali linee servono pure per calcolare la SUL massima ammissibile, che vale per ogni piano della costruzione; - possono essere eseguite a tappe, a condizione che ognuna rispetti l'altezza del capoverso presente e proponga una continuità e una coerenza urbanistica. - eccezioni sono concesse se giustificate dal profilo ambientale. <p>6. Per quel che concerne le distanze nei nuclei si applicano le relative disposizioni della LAC (Legge di applicazione e completamento del Codice Civile Svizzero).</p> <p>La distanza fra edifici non si applica nel caso di edifici prospicienti separati da aree pubbliche.</p> <p>Gli edifici possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate.</p> <p>7. I corpi di fabbrica, lasciati in bianco nel piano, possono essere mantenuti solo secondo l'uso attuale.</p> <p>8. Non sono ammessi gli accessori, salvo se</p>	<ul style="list-style-type: none"> - sono possibili nell'ambito degli allineamenti ed arretramenti fissati dai PP e degli ingombri volumetrici massimi del piano delle costruzioni di Agra; - le altezze sono stabilite secondo le quote sul livello del mare indicate nei piani e negli articoli particolari dei singoli PP; - oppure, in mancanza di indicazioni particolari: H massima: m. 10.80; si può derogare fino ad un massimo di 11.80 m solo se esistono validi motivi architettonici in relazione all'altezza delle case contigue o vicine; H minima: m. 9.00, - eccezioni sono concesse sulla scorta di una perizia, se giustificate dal profilo ambientale. - linee d'arretramento: deroghe sono ammesse nell'ambito di +/-1,50 m rispetto alla linea indicata sul piano. Tali linee servono pure per calcolare la SUL massima ammissibile, che vale per ogni piano della costruzione; - possono essere eseguite a tappe, a condizione che ognuna rispetti l'altezza del capoverso presente e proponga una continuità e una coerenza urbanistica. - eccezioni sono concesse se giustificate dal profilo ambientale. <p>6. Per quel che concerne le distanze nei nuclei si applicano le relative disposizioni della LAC (Legge di applicazione e completamento del Codice Civile Svizzero). La distanza fra edifici non si applica nel caso di edifici prospicienti separati da aree pubbliche. Gli edifici possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate.</p> <p>76. I corpi di fabbrica, lasciati in bianco nel piano, possono essere mantenuti solo secondo l'uso attuale.</p> <p>87. Non sono ammessi gli accessori, salvo se diversamente stabilito nei Piani Particolareggiati specifici.</p> <p>98. Non sono ammesse le piscine, salvo se diversamente stabilito nei Piani Particolareggiati specifici.</p> <p>109. La formazione di posteggi è vietata</p>
--	--	--

	<p>diversamente stabilito nei Piani Particolareggiati specifici.</p> <p>9. Non sono ammesse le piscine, salvo se diversamente stabilito nei Piani Particolareggiati specifici.</p> <p>10. La formazione di posteggi è vietata dove non è compatibile con i valori ambientali; nel caso di mancata formazione di posteggi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di un contributo compensativo.</p> <p>11. I materiali devono integrarsi ed essere rispettosi delle caratteristiche edificatorie dei nuclei.</p> <p>Il tetto deve essere a falde con pendenze in armonia con quelle preesistenti (edifici circostanti).</p> <p>In circostanze urbanistiche e architettoniche costruttive particolari e giustificate il Municipio può autorizzare un altro tipo di tetto.</p> <p>Porticati e loggiati esistenti possono essere chiusi solo con vetrate; queste ultime devono essere posate in arretramento rispetto alla struttura portante.</p> <p>I muri di cinta a confine con l'area pubblica, devono avere un'altezza massima di m. 2.00; reti metalliche e siepi sono proibite. Per i portali è ammessa un'altezza massima di m 3.20.</p> <p>La superficie del tetto, quale segno importante dell'immagine dei nuclei, di principio deve essere salvaguardata; quindi, per esempio, non sono ammessi molti lucernari puntiformi sulla stessa facciata o grandi lucernari che non hanno un preciso significato estetico rispetto alla relativa falda del tetto.</p> <p>12. Spazi liberi da costruzioni.</p> <p>Per importanti cambiamenti dello stato fisico o dell'utilizzo è richiesto un piano in scala adeguata della sistemazione esterna.</p> <p>Muri di sostegno del tipo verduro non sono permessi.</p> <p>13. La distanza fra edifici non si applica nel caso di edifici prospicienti separati da aree pubbliche</p> <p>14. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.</p>	<p>dove non è compatibile con i valori ambientali; nel caso di mancata formazione di posteggi il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di un contributo compensativo.</p> <p>di cui ai limiti fissati dalle linee arretramenti e allineamenti fissati dal</p> <p>11. I materiali devono integrarsi ed essere rispettosi delle caratteristiche edificatorie dei nuclei.</p> <p>10 Le costruzioni sotterranee possono eccedere le superfici edificabili individuate dalle linee di arretramento e allineamento fissate nei PP di Gentilino e Montagnola e gli ingombri volumetrici massimi del Piano delle costruzioni di Agra a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non derivi alcuna visibile alterazione dello stato preesistente del fondo, - le dimensioni non eccedono le necessità dello stabile per cui sono costruite - rispettino le distanze prescritte dall'art. 9 cpv. 1 e). <p>11. Le aperture in facciata esistenti devono essere mantenute; il Municipio può concedere delle modifiche per consentirne il riordino.</p> <p>Eventuali nuove aperture devono essere di forma rettangolare con sviluppo verticale, con prevalenza dell'altezza sulla larghezza, secondo la tipicità dei nuclei.</p> <p>12 Il tetto deve essere a falde con pendenze in armonia con quelle preesistenti (edifici circostanti). Per la copertura dei tetti dovranno essere utilizzati tegole o coppi con colori simili a quelli degli edifici circostanti più caratteristici. È esclusa la formazione di corpi tecnici oltrepassanti le falde del tetto.</p> <p>In circostanze urbanistiche e architettoniche costruttive particolari e giustificate il Municipio può autorizzare un altro tipo di tetto.</p> <p>La superficie del tetto, quale segno importante dell'immagine dei nuclei, di principio deve essere salvaguardata; quindi, per esempio, non sono ammessi molti lucernari puntiformi sulla stessa facciata o grandi lucernari che non hanno un preciso significato estetico rispetto alla</p>
--	--	--

		<p>relativa falda del tetto.</p> <p>Non è ammessa la formazione di squarci, cavità, terrazze, abbaini, ecc. nelle falde dei tetti; sono ammessi i lucernari, purché di dimensione contenuta e che abbiano un preciso significato estetico rispetto alla relativa facciata.</p> <p>13 Porticati e loggiati esistenti possono essere chiusi solo con vetrate; queste ultime devono essere posate in arretramento rispetto alla struttura portante.</p> <p>14. Per la cinta:</p> <ul style="list-style-type: none">- i muri di cinta a confine con l'area pubblica devono avere un'altezza massima di m. 2.00;- reti metalliche, siepi o altri tipi di vegetazione sono proibite. Per i portali è ammessa un'altezza massima di m 3.20. <p>I muri in generale devono essere eseguiti in pietra naturale (no a rivestimenti in finta pietra) o intonacati rispettando le caratteristiche del nucleo di riferimento.</p> <p>15. Tutti i materiali impiegati devono integrarsi ed essere conformi alla situazione d'origine e rispettosi delle caratteristiche dei nuclei, segnatamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- sono ammessi solo intonaci minerali a base di calce, silicati o calce e cemento. L'intonaco scelto dovrà rispettare il valore massimo di traspirabilità pari o inferiore a $12 \mu 3$.- Sono escluse nel modo più tassativo finiture organiche o materiali plastici.- Il tinteggio delle facciate deve essere eseguito con materiale minerale esclusivamente a base di calce o silicati con un Sd^4 massimo dello 0,14 come da Norma EN 1062-1. Non è possibile l'utilizzo di pitture contenenti fungicidi. <p>Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata la scheda tecnica del materiale che si intende utilizzare.</p> <ul style="list-style-type: none">- Di principio sono ammessi i colori a base
--	--	---

³ il valore μ indica quanto un materiale sia ermetico o permeabile al vapore. Un valore μ basso è indice di alta permeabilità al vapore (molto traspirante).

⁴ Il valore Sd (cioè la resistenza al passaggio del vapore) si ottiene moltiplicando il valore μ per lo spessore del materiale

		<p>di ossidi e di terre, nelle cromie dei materiali locali, ossia tonalità fondate sull'impiego di terre naturali (terre rosse, terre gialla, terre di Siena, terre ombra, terre verdi, ecc.) o della pietra (grigi). Per contro sono vietate le tinte cangianti, i colori sgargianti e i colori puri.</p> <ul style="list-style-type: none">- I serramenti, le inferiate e i parapetti possono essere eseguiti in legno, in ferro dipinto o in alluminio termolaccato; è escluso l'impiego di PVC verso le parti esterne.- I davanzali dovranno essere eseguiti con materiali lapidei, adeguati al contesto del nucleo, non potranno essere lucidi o di metallo.- La lattoneria deve essere eseguita in rame e i dettagli relativi agli sporti di gronda dovranno riprendere le tipologie tradizionali del nucleo.- Per le chiusure oscuranti possono essere impiegate persiane in legno o in alluminio termolaccato o tende interne; è escluso l'utilizzo di tapparelle e rolladen. Tende solari esterne avvolgibili verticali sono consentite solamente se posate arretrate dal filo della facciata ed incassate in modo tale da avere le parti fisse non visibili, con colori che si inseriscono armoniosamente nel nucleo- Per ogni intervento negli edifici dei nuclei dovrà essere presentato al Municipio per approvazione un piano dei colori e i campioni dei materiali, comprendente le tinte e i materiali di tutti gli elementi che compongono la facciata (muri, gronda, serramenti, ferri, chiusure persiane, tende, davanzali ecc.). <p>16. È di principio vietata la posa in facciata dell'unità esterna degli impianti di climatizzazione. Nel caso in cui fosse tecnicamente impossibile installarli in un'altra posizione, si dovranno attuare tutti quegli interventi necessari per mitigarne l'impatto visivo. La loro posa è soggetta ad autorizzazione.</p> <p>17. Spazi liberi da costruzioni. Per importanti cambiamenti dello stato fisico o dell'utilizzo è richiesto un piano in scala adeguata della sistemazione</p>
--	--	---

		<p>esterna. Muri di sostegno del tipo verduro non sono permessi. 13. La distanza fra edifici non si applica nel caso di edifici prospicienti separati da aree pubbliche 14.18. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.</p>
<p>Osservazioni Art. 41 Zona nucleo</p> <ul style="list-style-type: none"> Il capoverso 6 rimanda genericamente al rispetto delle distanze della LAC all'interno delle zone del Nucleo. Questo capoverso viene stralciato poiché crea problemi nella sua applicazione. Per cominciare occorre constatare che il generico rinvio alle distanze della LAC contenuto all'art. 41.6 cpv. 1 delle NAPR è piuttosto chiaro. Esso comprende tutte le norme sulle distanze del capitolo II lett. A della LAC consacrato alle regole edilizie e distanze, incluse dunque quelle che regolano le distanze delle costruzioni (in vicinanza di un fondo aperto o cinto, in vicinanza di una fabbrica altrui senza porte e finestre e, infine, in vicinanza di una fabbrica altrui con aperture) e quelle che disciplinano le distanze in caso di aperture (di finestre a prospetto, altre aperture a prospetto, porte e finestre a semplice luce). La maggior parte delle NAPR presenti nei comuni ticinesi non contengono norme regolanti le distanze in caso di nuove aperture e su questo tema non rinviano nemmeno alla LAC. Quelle di Collina d'Oro invece sì, proprio nella misura in cui per i nuclei contengono un richiamo omnicomprensivo a tutte le distanze sancite dalla LAC. A fronte di questa situazione, laddove non sono rispettate delle aperture richiamate dagli artt. 125-129 LAC, il Municipio deve oggi necessariamente negare la licenza edilizia anche se i vicini hanno raggiunto un accordo di diritto privato. È questo non è logico. Si osserva inoltre che le nuove costruzioni o gli ampliamenti ammessi dai piani particolareggiati dei nuclei (art. 41 cpv.5) hanno degli allineamenti obbligatori che la maggior parte delle volte corrispondono ai confini del fondo. Con l'applicazione delle distanze di quanto precede, tali allineamenti non possono essere rispettati se sono presenti delle aperture. È quindi importante risolvere questa anomalia eliminando dalle nostre NAPR il riferimento alle distanze richiamate dalla LAC. Si ricorda che con il rilascio della licenza edilizia i diritti dei terzi sono riservati. In buona sostanza, il vicino che non fosse d'accordo con la presenza di nuove aperture che non rispettano le distanze richiamate dalla LAC a due possibilità: trovare un accordo (servitù di distanza) con l'interessato o impugnare la licenza edilizia davanti al Pretore. Viene rielaborata la norma relative alla cinta senza modificarne sostanzialmente il contenuto, per precisarla e non dare adito a possibili interpretazioni errate nella sua applicazione. Si puntualizza che ogni tipo di vegetazione per la cinta è vietato e si precisa il materiale e la finitura dei muri di cinta La norma generale che regola tutti i nuclei di Agra, Gentilino e Montagnola, soggetti anche alle prescrizioni dei rispettivi Piani particolareggiati, è carente nella regolamentazione dei materiali, dei tinteggi e dell'installazione di impianti di climatizzazione che vengono ora precisati. Si regolamentano le costruzioni sotterranee all'interno della zona dei nuclei precisando che le costruzioni sotterranee possono eccedere le linee di arretramento e allineamento fissate nei PP di Gentilino e Montagnola e negli ingombri volumetrici massimi presenti all'interno del Piano delle costruzioni di Agra. Questo deriva dal fatto che spesso gli ingombri massimi per le volumetrie fuori terra sono molto limitanti per le necessità di spazio delle costruzioni sotterranee per l'installazione di posteggi, cantine, depositi, ecc... Dall'attuale cpv. 12, nuovo cpv. 16, si elimina la parte relativa alla al divieto di muri tipo verduro in quanto è una prescrizione contenuta nell'art. 25 cpv. 10 del Regolamento edilizio comunale. 		
<p>Art 44 PP Piazza Brocchi (PPBEA) – sezione di Montagnola (cpv. 3)</p>	<p>3. Vincoli concernenti il piano particolareggiato a) Tutti gli interventi sui mappali facenti parte dell'area definita nel PPPBEA, sono soggetti a domanda di</p>	<p>3. Vincoli concernenti il piano particolareggiato a) Tutti gli interventi sui mappali facenti parte dell'area definita nel PPPBEA, sono soggetti a domanda di</p>

	<p>costruzione preliminare.</p> <p>b) Per quanto agli edifici esistenti nel comparto 2, in contrasto con le nuove disposizioni del PP, sono possibili interventi conformemente all'art. 43 LALPT.</p> <p>c) Ove non risultino in contrasto con le norme e le finalità del presente piano particolareggiato, sono applicabili le disposizioni generali del piano regolatore.</p>	<p>costruzione preliminare.</p> <p>b) Per quanto agli edifici esistenti nel comparto 2, in contrasto con le nuove disposizioni del PP, sono possibili interventi conformemente all'art. 43 LALPT art. 66 Lst</p> <p>c) Ove non risultino in contrasto con le norme e le finalità del presente piano particolareggiato, sono applicabili le disposizioni generali del piano regolatore.</p>
<p>Osservazioni art. 44</p> <p>Si elimina il riferimento alla vecchia Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LAPT) superata inserendo i riferimenti corretti alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).</p>		
<p>Art. 53 Piano delle costruzioni di Agra</p>	<p>4 Nuovi ingombri volumetrici ammessi:</p> <p>a) ...</p> <p>b)...</p> <p>c) sui fondi 358 e 557 parziale in località di Agra è ammessa l'edificazione in deroga alle distanze dalle strade e sino alla linea di arretramento segnata nel Piano delle costruzioni</p>	<p>4 Nuovi ingombri volumetrici ammessi:</p> <p>a) ...</p> <p>b) ...</p> <p>c) sui fondi 358 387 e 557 parziale in località di Agra è ammessa l'edificazione in deroga alle distanze dalle strade e sino alla linea di arretramento segnata nel Piano delle costruzioni</p>
<p>Osservazioni art. 53</p> <p>Correzione del numero del mappale del Nucleo di Agra.</p>		
<p>Art. 54 Zona Residenziale</p>	<p>1. Sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costruzioni a carattere residenziale e alberghiero; - costruzioni a carattere amministrativo, commerciale e di svago non moleste (art. 24); - costruzioni a carattere artigianale non o poco moleste (art. 24); <p>2. Nel comprensorio della zona R sono ammessi i seguenti parametri:</p> <p>a) Indice di occupazione (IO) 30%</p> <p>b) Indice di sfruttamento (IS) 0.5</p> <p>c) H massima (filo superiore gronda) m. 10.50 H massima (colmo) m: 12.50 (vedi art. 11) H massima per corpi tecnici (vedi art. 12)</p> <p>d) Distanza da confine (Dc) m. 4,00</p> <p>e) Distanza minima tra edifici vedi art. 9 cpv. 2, minimo m. 8.00</p> <p>f) Distanza dalle strade vedi art. 9cpv. 3</p> <p>g) È richiesta un'area verde minima pari al 40 % della SEN.</p> <p>h) La parte di superficie del fondo no 355 della sezione di Agra tratteggiata</p>	<p>1. Sono ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - costruzioni a carattere residenziale e alberghiero; - costruzioni a carattere amministrativo, commerciale e di svago non moleste (art. 24); - costruzioni a carattere artigianale non o poco moleste (art. 24); <p>2. Nel comprensorio della zona R sono ammessi i seguenti parametri:</p> <p>a) Indice di occupazione (IO) 30%</p> <p>b) Indice di sfruttamento (IS) 0.5</p> <p>c) H massima (filo superiore gronda) m. 10.50 H massima (colmo) m: 12.50 (vedi art. 11) H massima per corpi tecnici (vedi art. 12)</p> <p>d) Distanza da confine (Dc) m. 4,00</p> <p>e) Distanza minima tra edifici vedi art. 9 cpv. 2, minimo m. 8.00</p> <p>f) Distanza dalle strade vedi art. 9cpv. 3</p> <p>g) È richiesta un'area verde minima pari al 40 % della SEN.</p> <p>h) La parte di superficie del fondo no 355 della sezione di Agra tratteggiata non è edificabile ma i suoi indici possono essere utilizzati sulla parte restante edificabile della particella.</p>

	<p>non è edificabile ma i suoi indici possono essere utilizzati sulla parte restante edificabile della particella.</p> <p>3. Costruzioni accessorie: vedi art. 8.</p> <p>4. Soprelevazione di edifici esistenti: vedi art. 10.</p> <p>5. Costruzioni alberghiere Per le costruzioni alberghiere (nuove costruzioni, modifiche) valgono le seguenti disposizioni speciali:</p> <p>a) La domanda di costruzione è intesa non come un Piano di quartiere (PQ), ma deve comprendere i documenti indicati all'art. 20.</p> <p>b) La superficie edificabile minima del fondo deve essere di 3500mq.</p> <p>c) Si applicano i parametri della zona R ad eccezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di sfruttamento (IS): è ammesso un aumento massimo del 30% rispetto all'IS di zona - indice di occupazione (IO): può essere aumentato del 20% al massimo rispetto all'IO di zona. - In caso di edifici con utilizzazione mista (residenza e albergo o residenza e commercio, ecc.) il supplemento concesso per l'albergo deve essere proporzionale alla SUL adibita ad albergo - Il supplemento può esser concesso a condizione che l'impegno di adibire ad albergo la costruzione o parte di essa, venga sancito da una convenzione. <p>d) il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 80. I parcheggi sono di regola da prevedere in strutture sotterranee che servono tutto il comparto o singole</p> <p>6. Protezione del paesaggio Ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante. Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, e segnatamente delle loro Commissioni, il</p>	<p>3. Costruzioni accessorie: vedi art. 8.</p> <p>4. Soprelevazione di edifici esistenti: vedi art. 10.</p> <p>5. Costruzioni alberghiere Per le costruzioni alberghiere (nuove costruzioni, modifiche) valgono le seguenti disposizioni speciali:</p> <p>a) La domanda di costruzione è intesa non come un Piano di quartiere (PQ), ma deve comprendere i documenti indicati all'art. 20.</p> <p>b) La superficie edificabile minima del fondo deve essere di 3500mq.</p> <p>c) Si applicano i parametri della zona R ad eccezione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - indice di sfruttamento (IS): è ammesso un aumento massimo del 30% rispetto all'IS di zona - indice di occupazione (IO): può essere aumentato del 20% al massimo rispetto all'IO di zona. - In caso di edifici con utilizzazione mista (residenza e albergo o residenza e commercio, ecc.) il supplemento concesso per l'albergo deve essere proporzionale alla SUL adibita ad albergo - Il supplemento può esser concesso a condizione che l'impegno di adibire ad albergo la costruzione o parte di essa, venga sancito da una convenzione. <p>d) il numero di posteggi da prevedere è quello prescritto all'art. 80. I parcheggi sono di regola da prevedere in strutture sotterranee che servono tutto il comparto o singole costruzioni.</p> <p>6. Protezione del paesaggio Ogni intervento deve integrarsi convenientemente nel paesaggio, ovvero non deve comportare alcuna alterazione apprezzabile degli aspetti caratteristici della zona e, in generale, del carattere e dell'armonia dell'ambiente antropico e naturale circostante. Riservate le competenze dell'Autorità cantonale, e segnatamente delle loro Commissioni, il Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia,</p>
--	--	--

	<p>Municipio potrà imporre qualsiasi misura di carattere estetico-architettonico (tipologia, volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi del PR.</p> <p>7. E' inoltre applicabile l'art. 21.</p>	<p>volumetria, orientamento degli edifici, tipo e colore dell'intonaco, facciate, ecc.) al fine di garantire il rispetto di tali disposizioni e, in generale, degli obiettivi del PR.</p> <p>7. È inoltre applicabile l'art. 21.</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 54 All'articolo manca la parola "costruzioni" per essere comprensibile e completo. Deve essere un refuso del documento sottoposto all'approvazione delle NAPR armonizzate nel 2011.</p>		
<p>Art. 55 Zona residenziale a lago</p>	<p>1. Valgono le disposizioni dell'art. 54 (zona residenziale), ad eccezione di quanto segue:</p> <p>a) non sono ammesse costruzioni a carattere artigianale.</p> <p>b) Indice d'occupazione (IS): 20%</p> <p>c) Indice di sfruttamento (IS): 0.3</p> <p>d) H massima (filo superiore gronda): m. 7,50</p> <p>e) H massima (colmo): m. 9.50 (vedi art. 11)</p> <p>f) Distanza da confine (Dc): m. 4,00</p> <p>2. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.</p>	<p>1. Valgono le disposizioni dell'art. 54 (zona residenziale), ad eccezione di quanto segue:</p> <p>a) non sono ammesse costruzioni a carattere artigianale.</p> <p>b) Indice d'occupazione (ISIO): 20%</p> <p>c) Indice di sfruttamento (IS): 0.3</p> <p>d) H massima (filo superiore gronda): m. 7,50</p> <p>e) H massima (colmo): m. 9.50 (vedi art. 11)</p> <p>f) Distanza da confine (Dc): m. 4,00</p> <p>2. Valgono pure le disposizioni dell'art. 21.</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 55 Viene corretto l'acronico dell'indice di occupazione.</p>		
<p>Art. 56 Zona residenziale a lago A (RLA)</p>	<p>Sezione di Montagnola</p> <p>La zona residenziale a lago A, ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti</p> <p>Valgono le disposizioni dell'art. 54 (zona residenziale), ad eccezione di quanto segue:</p> <p>1. Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti.</p> <p>2. Per le nuove costruzioni valgono i seguenti parametri:</p> <p>a) non sono ammesse costruzioni a carattere artigianale.</p> <p>b) Indice di sfruttamento (IS) 0,1</p> <p>c) H massima (filo superiore gronda) m 3.00</p> <p>d) H massima (colmo) m. 5.00</p> <p>e) Non sono ammessi corpi tecnici</p> <p>f) distanze dal confine: m 5,00 dal limite del demanio: m 5.00 fissato dal Regolamento sul demanio pubblico alla quota di m. 271.20</p> <p>3. L'altezza massima per le recinzioni (siepi, pannelli fonici, ecc.), lungo la strada</p>	<p>Sezione di Montagnola</p> <p>La zona residenziale a lago A, ha lo scopo di tutelare l'utilizzo residenziale degli edifici esistenti</p> <p>Valgono le disposizioni dell'art. 54 (zona residenziale), ad eccezione di quanto segue:</p> <p>1. Sono ammessi la manutenzione, il riattamento e la ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti.</p> <p>21. Per le nuove costruzioni valgono i seguenti parametri:</p> <p>a) non sono ammesse costruzioni a carattere artigianale.</p> <p>b) Indice di sfruttamento (IS) 0,1</p> <p>c) H massima (filo superiore gronda) m 3.00</p> <p>d) H massima (colmo) m. 5.00</p> <p>e) Non sono ammessi corpi tecnici</p> <p>f) distanze dal confine: m 5,00 dal limite del demanio: m 5.00 fissato dal Regolamento sul demanio pubblico alla quota di m. 271.20</p> <p>32. L'altezza massima per le recinzioni (siepi, pannelli fonici, ecc.), lungo la strada cantonale verso il lago è limitata a ml 1.20</p>

	<p>cantonale verso il lago è limitata a ml 1.20 – muretto o zoccolo compreso.</p> <p>Sezione di Gentilino (fondo 319)</p> <p>1 SUL max: quella esistente eventuali aggiunte devono rispettare la SUL max definita sopra; la contiguità è obbligatoria.</p> <p>2 IO: 20%</p> <p>3 H in caso di aggiunta all'esistente: quota esistente in gronda H in caso di nuova costruzione: ml 7.50</p> <p>4 Distanza dal demanio: m 5,00, fissato dal Regolamento sul demanio pubblico alla quota di m. 271.20</p> <p>Distanza dal confine: ml 5.00 Distanza dalle strade: vedi art. 9.</p>	<p>– muretto o zoccolo compreso.</p> <p>Sezione di Gentilino (fondo 319)</p> <p>1 SUL max: quella esistente. Eventuali aggiunte devono rispettare la SUL max definita sopra; la contiguità è obbligatoria.</p> <p>2 IO: 20%</p> <p>3 H in caso di aggiunta all'esistente: quota esistente in gronda H in caso di nuova costruzione: ml 7.50</p> <p>4 Distanza dal demanio: m 5,00, fissato dal Regolamento sul demanio pubblico alla quota di m. 271.20 Distanza dal confine: ml 5.00 Distanza dalle strade: vedi art. 9.</p>
<p>OSSERVAZIONI Art. 56</p> <p>Viene stralciato il capoverso 1 per la Sezione di Montagnola in quanto la ricostruzione nei limiti delle volumetrie esistenti in questa zona non è consentita nel rispetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> -della distanza di arretramento dalla strada cantonale - della distanza di arretramento dal limite del lago pari a 20 metri, secondo le disposizioni transitorie del 4 maggio 2011 dell'Ordinanza sulla protezione delle acque (OPAc). La manutenzione e il riattamento sono comunque garantiti dal solo fatto di essere inseriti in zona edificabile. <p>Vengono inoltre stralciati i capoversi in cui è riportata una distanza dal demanio (lago) pari a 5.00 metri, decaduta dall'entrata in vigore della modifica del 4 maggio dell'OPAc.</p>		
<p>Art. 57 Zona residenziale speciale di Castello-Sotto-Cimitero – sezione di Agra</p>	<p>1. ...invariato</p> <p>2. ...invariato</p> <p>3. Sui fondi 429, 255, 253, 257 e 256, per una più confacente utilizzazione del suolo e per il corretto inserimento degli interventi, le nuove costruzioni o la ricostruzione di edifici esistenti sono subordinate alla presentazione di un Piano di Quartiere (PQ), secondo l'art. 56 della LALPT, e alla ricomposizione particellare, secondo l'artt. 83 e 84 della LALPT.</p> <p>4. Il PQ deve essere redatto secondo le modalità e le procedure di cui agli artt. 20 e 21 del Regolamento della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (RLALPT). È richiesta inoltre la presentazione dell'inserimento del progetto tramite fotomontaggio o modello.</p> <p>5. ...invariato</p> <p>6. ...invariato</p> <p>7. ...invariato</p>	<p>1. ...invariato</p> <p>2. ...invariato</p> <p>3. Sui fondi 429, 255, 253, 257 e 256, per una più confacente utilizzazione del suolo e per il corretto inserimento degli interventi, le nuove costruzioni o la ricostruzione di edifici esistenti sono subordinate alla presentazione di un Piano di Quartiere (PQ), secondo l'art. 56 della LALPT 54 Lst, e alla ricomposizione particellare, secondo l'artt. 83 e 84 della LALPT 77 e 78 Lst.</p> <p>4. Il PQ deve essere redatto secondo le modalità e le procedure di cui agli artt. 20 e 21 del Regolamento della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio (RLALPT). È richiesta inoltre la presentazione dell'inserimento del progetto tramite fotomontaggio o modello.</p> <p>5. ...invariato</p> <p>6. ...invariato</p> <p>7. ...invariato</p>

	8. ...invariato 9. ...invariato	8. ...invariato 9. ...invariato
<p>OSSERVAZIONI Art. 57</p> <p>Si elimina il riferimento alla vecchia Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LAPT)superata inserendo i riferimenti corretti alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).</p>		
Art. 58 Zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio	<p>1. Nelle zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio sono ammessi riattamenti degli edifici esistenti.</p> <p>2. Per una più confacente utilizzazione del suolo le nuove costruzioni o le ricostruzioni di edifici esistenti sono subordinate alla ricomposizione particellare delle singole zone secondo gli artt. 83 e 84 della LALPT.</p> <p>3. In queste zone valgono i parametri urbanistici della zona residenziale (vedi art. 54 delle NAPR).</p>	<p>1. Nelle zone residenziali speciali di Prezzarino e Maggio sono ammessi riattamenti degli edifici esistenti.</p> <p>2. Per una più confacente utilizzazione del suolo le nuove costruzioni o le ricostruzioni di edifici esistenti sono subordinate alla ricomposizione particellare delle singole zone secondo gli artt. 83 e 84 della LALPT.</p> <p>3. In queste zone valgono i parametri urbanistici della zona residenziale (vedi art. 54 delle NAPR).</p>
<p>OSSERVAZIONI art. 58</p> <p>I parametri edificatori sono i medesimi della zona R. L'obiettivo della zona era la ricomposizione particellare che si è nel frattempo attuata. Si elimina quindi questa zona assoggettandola alla zona R.</p>		
Art. 59 Zona residenziale ad edificazione raggruppata (Zona residenziale speciale Bigogno-Camatta)	<p>1. Per una più confacente utilizzazione del suolo nella zona residenziale a edificazione raggruppata sono ammesse nuove costruzioni a condizione che venga attuata la ricomposizione particellare secondo gli articoli 83 e 84 della LALPT, sulla base di un Piano di Quartiere obbligatorio secondo le disposizioni dell'art. 20. e comprendente:</p> <p>a) la sistemazione generale della zona;</p> <p>b) l'ubicazione e la dimensione dei volumi edilizi;</p> <p>c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio, degli accessi e dei posteggi;</p> <p>d) la sistemazione delle aree libere private a destinazione mista (posteggi, giardini, orti) e di quelle riservate all'utilizzazione agricola.</p> <p>2. La superficie utile lorda (SUL) massima ammessa realizzabile non deve superare i 6.000 mq e deve essere ubicata in modo raggruppato nell'area nord della zona.</p> <p>3. Il PQ dovrà stabilire l'area destinata ad utilizzazione agricola, l'inserimento a PR dovrà avvenire tramite una variante.</p>	<p>1. Per una più confacente utilizzazione del suolo nella zona residenziale a edificazione raggruppata sono ammesse nuove costruzioni a condizione che venga attuata la ricomposizione particellare secondo gli articoli 83 e 84 della LALPT 77 e 78 Lst, sulla base di un Piano di Quartiere obbligatorio secondo le disposizioni dell'art. 20. e comprendente:</p> <p>a) la sistemazione generale della zona;</p> <p>b) l'ubicazione e la dimensione dei volumi edilizi;</p> <p>c) l'ubicazione e la dimensione delle aree di servizio, degli accessi e dei posteggi;</p> <p>d) la sistemazione delle aree libere private a destinazione mista (posteggi, giardini, orti) e di quelle riservate all'utilizzazione agricola.</p> <p>2. La superficie utile lorda (SUL) massima ammessa realizzabile non deve superare i 6.000 mq e deve essere ubicata in modo raggruppato nell'area nord della zona.</p> <p>3. Il PQ dovrà stabilire l'area destinata ad utilizzazione agricola, l'inserimento a PR dovrà avvenire tramite una variante</p>
<p>OSSERVAZIONI art. 59</p> <p>Si elimina il riferimento alla vecchia Legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LAPT)superata inserendo i riferimenti corretti alla la Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).</p>		

<p>Art. 80 Autorimesse e posteggi privati</p>	<p>1.Per determinare il numero dei posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non abitativi valgono le disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp). del 14.6.2005.</p> <p>2.In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici abitativi che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di nuovi posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti Norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada – Associazione svizzera di normalizzazione (VSS-SNV).</p> <p>3.Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq SUL o frazione superiore di SUL.</p> <p>4.Ogni unità abitativa deve avere almeno un posteggio privato.</p> <p>5.Deroghe possono essere concesse dal municipio quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o deturpante le caratteristiche ambientali. in tal caso, al momento della licenza edilizia, il municipio fissa un contributo compensativo pari al 30% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, secondo la formula (anno 2002): $[(Fr./ m^2 500.- x m^2 25.00) + Fr. 4'500.-] x 30\%$</p> <p>È data facoltà al Municipio di aggiornare regolarmente la formula citata.</p>	<p>1.Per determinare il numero dei posteggi privati in caso di nuove costruzioni, riattazioni e cambiamenti di destinazione di edifici non abitativi valgono le disposizioni del Regolamento cantonale dei posteggi privati (Rcpp). del 14.6.2005 degli artt. 51-62 del RLst, che costituiscono il Regolamento cantonale dei posteggi privati.</p> <p>2.In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti o trasformazioni di edifici abitativi che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento è obbligatoria la formazione di nuovi posteggi o autorimesse, dimensionati secondo le pertinenti Norme dell'Unione dei professionisti svizzeri della strada – Associazione svizzera di normalizzazione (VSS-SNV).</p> <p>3.Il fabbisogno è calcolato in funzione di 1 posto auto ogni 100 mq SUL o frazione superiore di SUL per unità abitativa.</p> <p>4.Ogni unità abitativa deve avere almeno un posteggio privato.</p> <p>5.Deroghe possono essere concesse dal Municipio quando la formazione di posteggi risultasse tecnicamente difficile, eccessivamente onerosa o deturpante le caratteristiche ambientali. in tal caso, al momento della licenza edilizia, il Municipio fissa un contributo compensativo pari al 30% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno, secondo la formula (anno 2002): $[(Fr./ m^2 500.- x m^2 25.00) + Fr. 4'500.-] x 30\%$</p> <p>È data facoltà al Municipio di aggiornare regolarmente la formula citata.</p>
<p>OSSERVAZIONI art. 80 Si elimina il riferimento al Regolamento cantonale sui posteggi privati inserendo i riferimenti corretti alla Legge sullo sviluppo territoriale (Lst). Si precisa inoltre il calcolo del fabbisogno per i contenuti abitativi.</p>		
<p>Art. 81 Accessi privati</p>	<p>1.Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non deve arrecare disturbo o creare pericolo alla circolazione. Per le strade cantonali resta riservato il giudizio delle competenti istanze cantonali.</p> <p>2.Il raccordo dell'accesso privato alla rete stradale comunale non può avere una pendenza superiore al 10% su una lunghezza di m. 4.00 dal ciglio della strada o del marciapiede esistenti o previsti dal</p>	<p>1.Gli accessi a strade e piazze pubbliche devono permettere una buona visibilità e non deve arrecare disturbo o creare pericolo alla circolazione. Nell'applicazione di questo disposto il Municipio si orienta alle prescrizioni emanate dall'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti. Per le strade cantonali resta riservato il giudizio delle competenti istanze cantonali.</p> <p>2.Il raccordo dell'accesso privato alla rete</p>

	PR.	stradale comunale non può avere una pendenza superiore al 10% su una lunghezza di m. 4.00 dal ciglio della strada o del marciapiede esistenti o previsti dal PR
<p>OSSERVAZIONI art. 81 Si precisa che il Municipio si avvale delle prescrizioni dell'Associazione svizzera dei professionisti della strada e dei trasporti (VSS).</p>		

2. MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

REGOLAMENTO EDILIZIO		
<p>Art. 16 Parapetti</p>	<p>1. Ogni parapetto deve avere un'altezza minima che rispetti le disposizioni della norma SIA n. 358 e le norme SUVA. Non sono ammessi parapetti che presentano spazi vuoti che possono costituire una fonte di pericolo, disegnati o posati in modo che possano essere facilmente scavalcati.</p> <p>2. Per i tetti piani l'eventuale parapetto superiore non viene computato nell'altezza dell'edificio se di struttura leggera (predominanza del vuoto sul pieno).</p> <p>3. Il progetto del parapetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'Ufficio tecnico Comunale.</p>	<p>1. Ogni parapetto deve avere un'altezza minima che rispetti le disposizioni della norma SIA n. 358 e le norme SUVA. Non sono ammessi parapetti che presentano spazi vuoti che possono costituire una fonte di pericolo, disegnati o posati in modo che possano essere facilmente scavalcati.</p> <p>2. Per i tetti piani l'eventuale parapetto superiore non viene computato nell'altezza dell'edificio se di struttura leggera (predominanza del vuoto sul pieno).</p> <p>32. Il progetto del parapetto deve essere sottoposto all'approvazione dell'Ufficio tecnico Comunale.</p>
<p>OSSERVAZIONI art. 16 RE Viene eliminato il capoverso 2 poiché divenuto illegale a seguito di sentenze del TRAM.</p>		
<p>Art. 25 Recinzioni, siepi, piantagioni e muri di sostegno</p>	<p>1. Lungo le strade cantonali, comunali e private aperte al pubblico: - arretramento dal confine: m 0.50, ad eccezione del nucleo e dove vi sono marciapiedi esistenti o previsti; la manutenzione di tale spazio è a carico del Comune. - H massima: m. 1.80, ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non potrà superare m. 0.80.</p> <p>2. Possono essere concesse deroghe all'altezza, per un supplemento massimo di ml. 1.00, quali misure di protezione contro l'inquinamento fonico ad eccezione delle proprietà situate lungo la strada Cantonale che costeggia il lago, per le quali l'altezza massima ammessa è di ml. 1,20 (art. 56cpv. 3).</p> <p>3. Nelle zone indicate come punti di vista nel piano del paesaggio l'altezza massima è di m 1,00.</p> <p>4. Lungo il confine tra due proprietà: - H massima: m. 1,80 - se i fondi non sono allo stesso piano l'altezza è misurata da quello superiore (terreno naturale).</p> <p>5. Muri di sostegno a confine sono considerati</p>	<p>1. Lungo le strade cantonali, comunali e private aperte al pubblico: - arretramento dal confine: m 0.50, ad eccezione del nucleo e dove vi sono marciapiedi esistenti o previsti; la manutenzione di tale spazio è a carico del Comune. - H massima: m. 1.80, ove risultassero di ostacolo alla visibilità l'altezza non potrà superare m. 0.80.</p> <p>2. Possono essere concesse deroghe all'altezza, per un supplemento massimo di ml. 1.00, quali misure di protezione contro l'inquinamento fonico ad eccezione delle proprietà situate lungo la strada Cantonale che costeggia il lago, per le quali l'altezza massima ammessa è di ml. 1,20 (art. 56cpv. 3).</p> <p>3. Nelle zone indicate come punti di vista nel piano del paesaggio l'altezza massima è di m 1,00.</p> <p>4. Lungo il confine tra due proprietà: - H massima: m. 1,80 - se i fondi non sono allo stesso piano l'altezza è misurata da quello superiore (terreno naturale).</p> <p>5. Muri di sostegno a confine sono</p>

	<p>muri di cinta. È ammesso un parapetto (o una rete) di protezione - H massima secondo norma SIA 358.</p> <p>6. Lungo le pubbliche vie sono vietate le cinte che rappresentano un pericolo per il traffico veicolare o quello pedonale o sono di impedimento alla visibilità o alla circolazione.</p> <p>7. Le siepi formanti cinta devono costantemente essere mantenute, nel rispetto delle altezze massime prescritte alle cifre precedenti; devono essere eliminate tutte le parti di siepi o alberi sporgenti dal confine con le strade cantonali o comunali e quelle che arrecano disturbo alla visibilità o alla circolazione fino ad un'altezza di ml 5,00 dal livello strada.</p> <p>8. Il Municipio può ordinare un'adeguata delimitazione delle aree private quando ciò sia necessario per evitare pericoli a terzi.</p> <p>9. Le distanze per le piantagioni d'alto fusto tra due proprietà sono regolate dal diritto privato.</p> <p>10. Nei Nuclei di Collina d'Oro l'uso di elementi tipo Verduro non è permesso.</p> <p>11. Sul territorio di Collina d'Oro non è permessa la realizzazione di nuovi muri a scogliera, elementi prefabbricati di cemento e le pareti o palizzate in traversine.</p>	<p>considerati muri di cinta. È ammesso un parapetto (o una rete) di protezione - H massima secondo norma SIA 358.</p> <p>6. Lungo le pubbliche vie sono vietate le cinte che rappresentano un pericolo per il traffico veicolare o quello pedonale o sono di impedimento alla visibilità o alla circolazione.</p> <p>7. Le siepi o altra vegetazione formanti cinta devono costantemente essere mantenute, nel rispetto delle altezze massime prescritte alle cifre precedenti; devono essere eliminate tutte le parti di siepi o alberi sporgenti dal confine con le strade cantonali o comunali e quelle che arrecano disturbo alla visibilità o alla circolazione fino ad un'altezza di ml 5,00 dal livello strada.</p> <p>8. Il Municipio può ordinare un'adeguata delimitazione delle aree private quando ciò sia necessario per evitare pericoli a terzi.</p> <p>9. Le distanze per le piantagioni d'alto fusto tra due proprietà sono regolate dal diritto privato.</p> <p>10. Nei Nuclei di Collina d'Oro l'uso di elementi tipo Verduro non è permesso.</p> <p>11. Sul territorio di Collina d'Oro non è permessa la realizzazione di nuovi muri a scogliera, a gabbioni, con elementi prefabbricati di cemento (del tipo Verduro) e con pareti o palizzate in traversine.</p>
--	--	---

OSSERVAZIONI art. 16 RE

Si puntualizza che qualsiasi tipo di vegetazione formante cinta deve essere mantenuta costantemente nel rispetto delle altezze massime.

3. MODIFICA DEL PIANO DELLE ZONE DI AGRA



Piano in vigore



Piano in variante