



Comune di Tenero-Contra

Via Stazione 7
6598 Tenero

Telefono: 091 735 16 50
www.tenero-contra.ch
municipio@tenero-contra.ch

Tenero, 13 novembre 2023
Risoluzione municipale: 699 del 13 novembre 2023

Municipio di Tenero-Contra

MESSAGGIO MUNICIPALE 17 DEL 2023

**Richiesta di adozione della variante di Piano regolatore relativa all'
"Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi"**



Commissione competente:

- *Edilizia e opere pubbliche*

Stimate Consigliere,
Stimati Consiglieri,

con il presente Messaggio municipale trasmettiamo alla vostra attenzione la richiesta di adozione della variante di Piano regolatore denominata "Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi".

La tematica

Nonostante sia ancora piuttosto diffuso il costruire in modo tradizionale, il progresso tecnologico mette costantemente a disposizione degli operatori edilizi e dei committenti nuove tecniche costruttive e nuovi materiali da costruzione. Si constata così viepiù come l'impiego dei materiali da costruzione sia mutato nel tempo in relazione allo sviluppo tecnico-scientifico e alle rinnovate esigenze delle committenze.

Ai materiali tradizionali che ad oggi sono profondamente trasformati in termini di prestazioni, si sono affiancati nelle ultime decadi nuovi materiali costruttivi. Evidente è l'incremento dell'impiego di materie plastiche negli elementi accessori e di finitura degli edifici (isolanti, infissi, pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, ecc.), il ritorno all'utilizzo del legno, non solo quale elemento strutturale e portante come in passato, ma anche tramite tutta una serie di prodotti derivati stratificati o compositi che ne permettono un utilizzo variegato in diverse parti d'opera.

In costante crescita è pure l'utilizzo dei metalli per le facciate dei fabbricati che, sebbene in passato fosse spesso associato a edifici industriali o prefabbricati, sta diventando sempre più comune anche come materiale di rivestimento per abitazioni.

Il calcestruzzo a vista offre ai giorni nostri la possibilità di essere personalizzato tramite l'inserimento di diverse tonalità, tinte e texture rendendolo un materiale largamente utilizzato sia per la costruzione di edifici che per imponenti muri di sostegno e di cinta.

Prende inoltre sempre più piede anche l'utilizzo dei materiali più disparati per la realizzazione di opere di cinta, che soppiantano sempre più la classica siepe vegetale, e che spesso accompagna la volontà di erigere delle barriere sempre più "impenetrabili" allo sguardo di vicini e passanti.

Il progresso tecnologico in ambito edilizio, sommato alle disponibilità finanziarie dei committenti, nonché alla progressiva mancanza di un quadro culturale di riferimento comune, ha condotto e sta conducendo a scelte architettonico-costruttivo critiche in particolare dal punto di vista del loro inserimento nel contesto del paesaggio costruito, non da ultimo in relazione alla possibile attuazione in tempi e moduli diversi dei differenti interventi. Succede infatti che la procedura edilizia non sia più percepibile in un quadro unitario e coerente: classico esempio è rappresentato sia dalla posa di strutture per l'approvvigionamento energetico sui tetti, sia dalla sostituzione delle opere di cinta, interventi che avvengono spesso anche molto tempo dopo che l'edificio è stato realizzato.

Puntualmente tali scelte sfociano in edifici dai colori sgargianti, in fabbricati circondati da imponenti muri di cinta e/o di contenimento inopportuni e decontestualizzati, in accessi dal carattere eccentrico o in giardini pavimentati, in costruzioni accessorie dalla forma, funzione e foggia stravagante e tutta una serie di stonature inappropriate, senza dimenticare la questione degli impianti tecnici per la produzione di caldo/freddo ed energia che portano ad un'utilizzazione sempre maggiore del tetto degli edifici con evidenti impatti in realtà territoriali come quelle del nostro Cantone con le spiccate topografie.

La problematica riguarda in particolare anche le procedure edilizie "parziali", ovvero quelle che riguardano ristrutturazioni, sistemazioni esterne, risanamenti tecnici ed energetici, ecc., i quali tendono a trattare l'intervento come una misura "tecnica", avulsa dall'edificio principale e dal contesto edificato e paesaggistico circostante.

Finalità della variante

Le attuali disposizioni normative codificate nel Piano regolatore (PR) di Tenero-Contra non permettono una valutazione sistematica e completa dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e ancor meno consentono di anticipare e calibrare la frenetica evoluzione tecnologica dei materiali da costruzione e delle tecniche costruttive.

Inoltre, nell'allestimento delle domande di costruzione, gli istanti non sono tenuti a tematizzare l'argomento dell'inserimento paesaggistico, motivo per cui al Municipio viene a mancare uno strumento che possa agevolare l'interpretazione e la comprensione degli interventi edilizi previsti e del loro impatto (visivo) verso lo spazio pubblico.

Con lo scopo di evitare la comparsa e il proliferare sul territorio comunale di scelte architettonico-costruttive decontestualizzate, il Municipio intende quindi regolamentare gli interventi edilizi realizzabili su fondi privati che possono risultare visibili soprattutto dallo spazio pubblico.

Il presente piano d'indirizzo si pone come obiettivo principale di codificare nell'impianto normativo del PR degli strumenti, dei criteri e dei parametri che permettano di valutare nel complesso la qualità paesaggistica delle componenti esterne visibili di un intervento edilizio e la loro integrazione nel contesto paesaggistico costruito pianiziale di Tenero e collinare di Contra.

Il Municipio intende inoltre poter disporre di uno strumento, nella forma della "relazione paesaggistica", quale parte integrante della relazione tecnica, che consenta – nel contesto delle procedure edilizie – la valutazione dell'inserimento paesaggistico nella sua globalità, applicandola sia a costruzioni ex-novo, sia a interventi edilizi parziali.

Con questa variante si intende infine affrontare anche alcuni aspetti puntuali legati a questioni di predisposizione energetica negli edifici di nuova costruzione oppure sostanzialmente ristrutturati.

Il contesto paesaggistico generale

Il Comune di Tenero-Contra è caratterizzato da un paesaggio che si può sostanzialmente distinguere in tre fasce orografiche:

- una sorta di "terrazzo", a forma trapezoidale, comprendente il nucleo storico e le sue adiacenze trasformate dall'edificazione recente, che digrada verso il lago, senza però affacciarsi direttamente sul Verbano a causa della cesura determinata dal collegamento stradale A13, realizzata negli anni '60 e da quella precedente, ottocentesca, causata dal collegamento ferroviario;
- il comparto pianiziale residuo del delta destro del fiume Verzasca, fin verso il confine con Minusio, quasi perfettamente pianeggiante e racchiuso fra lago e la linea ferroviaria verso Locarno, caratterizzato dalla progressiva trasformazione del comprensorio agricolo del Dono nazionale in strutture dello sport e del tempo libero, così come le attività turistiche prevalentemente legate ai campeggi e, non da ultimo dalla progressiva trasformazione in atto della struttura industriale della Cartiera;
- le estese pendici verso la frazione di Contra, piuttosto ripide e delimitate verso l'alto dal bosco, dove l'insediamento prevalentemente residenziale ha sostituito in larga misura le strutture vignate.

Il nucleo storico è contraddistinto da un buon stato di conservazione degli edifici, tanto da farne un paesaggio che determina in maniera importante la qualità insediativa del Comune.

L'edificazione collinare è caratterizzata sia dalla presenza di residenze di un certo pregio, soprattutto nel contesto del nucleo storico di Contra, ma anche dalla presenza di edifici plurifamiliari relativamente anonimi, tipici di una certa architettura speculativa.

La piana insediativa ed il delta della Verzasca è invece di edificazione più recente, con contenuti prevalentemente ricettivo-turistici lungo le rive, a parte il citato nucleo storico ed il suo comparto speciale di espansione (CSp), oggetto attualmente di un Messaggio specifico, volta a tutelare gli elementi qualitativi della struttura insediativa.

Nella parte collinare, a causa della morfologia del territorio gli spazi attorno alle costruzioni sono sovente sostenuti da imponenti muri di sostegno, principalmente realizzati in pietra. Per la loro importante presenza sul territorio comunale tali elementi possono quindi essere considerati come strutturanti del paesaggio costruito di Tenero-Contra. D'altra parte, altresì molto presenti sono posteggi di ogni tipologia, con terrazze aggettanti sul pendio sottostante, pontili di collegamento tra la strada e l'edificio, nel basamento degli edifici, ecc.

Sia in collina che in pianura, pur con tipologie e caratteristiche differenti in funzione della grandezza degli appezzamenti e dell'epoca di costruzione, gli edifici sono raramente allineati in contiguità, ma realizzati al centro dei lotti, spesso circondati da parchi e di giardini ricchi di vegetazione, oppure da arredamenti e da manufatti come muri di sostegno, terrazzamenti, muri di recinzione e cancelli d'entrata.

In pianura si riscontra una netta prevalenza di recinzioni piantumate con siepi ed arbusti, mentre nelle aree collinari tendono a prevalere i manufatti, di varia altezza, materiali e grado di chiusura.

Per la situazione topologica e l'importante sviluppo edilizio sul versante che sale verso la frazione di Contra, i tetti dei fabbricati assumono sempre più un ruolo decisivo nella qualificazione del paesaggio costruito. Man mano che si sale lungo il versante la vista predominante guardando dall'alto verso il basso è rappresentata dai tetti degli edifici, motivo per cui si impone un occhio di riguardo a questo importante aspetto estetico.

A Tenero-Contra questo tema non sembra ancora essere una tematica di rilievo, ma non è da escludere che lo possa diventare con l'edificazione di un numero sempre maggiore di tetti piani e con la diffusione di impianti di climatizzazione e di ascensori.

La valutazione degli elementi determinanti del paesaggio costruito non può inoltre prescindere dalla valutazione dei cromatismi caratteristici delle facciate dei fabbricati.

A questo proposito si rileva che, in generale, sull'insieme del parco immobiliare di Tenero-Contra si riscontra una maggior rappresentanza di colori tenui/pastello, con tonalità delle facciate dai colori caldi.

Procedura di informazione e partecipazione

Il 13 settembre 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante, per il periodo dal 13 settembre al 12 ottobre 2023.

Entro il periodo di pubblicazione sono pervenute unicamente le osservazioni (congiunte) degli operatori di telefonia mobile **Salt Mobile SA, Sunrise UPC GmbH e Swisscom (Svizzera) SA**, per il tramite dello studio legale M&R Rechtsanwälte AG di Kilchberg.

Gli operatori di telefonia mobile adempiono un compito pubblico della Confederazione (art. 92 cpv. 1 Costituzione federale) per cui sono tenuti a garantire alla popolazione servizi di telefonia mobile

secondo i criteri qualitativi e quantitativi stabiliti dalla LTC nonché concretizzati nelle concessioni federali di cui beneficiano.

Per questo motivo, si ritiene che la proposta di modifica dell'art. 8 non possa essere applicata agli impianti di telefonia mobile, in quanto, se fosse vero il contrario, comporterebbe un divieto totale di posare antenne di telefonia mobile sul tetto degli edifici nell'intero territorio comunale e, dunque, una violazione del diritto federale di rango superiore nonché delle libertà fondamentali degli operatori e degli utenti.

La giurisprudenza a livello federale garantisce agli operatori di telefonia mobile la possibilità di realizzare degli impianti all'interno delle zone edificabili (conformità di zona).

Eventuali aspetti legati al tema della salute pubblica sono regolamenti in modo chiaro dall'ORNI: nella misura in cui i valori limite dell'emissione di radiazioni non ionizzanti sono rispettati, nulla osta al rilascio di una licenza edilizia.

L'unico aspetto con il quale va eventualmente confrontata la realizzazione di un'antenna o un impianto di telefonia mobile sono le cosiddette "immissioni immateriali", che in questo caso la giurisprudenza limita all'aspetto visivo. Qualora un impianto di telefonia mobile non fosse visibile direttamente, rispettivamente fosse adeguatamente mascherato, è da ritenere che non vi siano immissioni immateriali.

Il Municipio ha deciso di adattare la formulazione dell'art. 8 NAPR, prevedendo esplicitamente un'eccezione dagli impianti non ammessi sui tetti per gli impianti di telefonia mobile.

Il Municipio intende in tutti i casi trattare il tema degli impianti di telefonia mobile nel contesto di una variante specifica o con l'adattamento del PR alla LST.

Presa di posizione della Commissione edilizia e opere pubbliche del Consiglio comunale

Il Municipio ha sin dall'inizio della procedura voluto coinvolgere la Commissione edilizia e opere pubbliche, che si è espressa in merito alla proposta di variante con uno scritto datato 22 settembre 2023, dopo aver potuto partecipare ad un incontro informativo con il Capo dicastero e il pianificatore.

Nello scritto citato ha confermato che "le intenzioni sono buone, ma ci si chiede se non si esige troppo dai privati: in pratica con questo articolo si chiede di fare una domanda di costruzione con una relazione scritta che spiega e giustifica l'inserimento paesaggistico anche solamente per la posa di una recinzione, la sostituzione di una porta da garage o un cancello....".

Il Municipio, confermando l'impostazione della variante, ritiene che lo sforzo richiesto sia minimo. Con la domanda di costruzione occorre in ogni caso produrre una relazione tecnica. Anche per una notifica occorre almeno una piccola spiegazione sull'intervento che si intende realizzare.

Si tratta unicamente di prevedere un paragrafo supplementare che illustra le scelte fatte a livello estetico, scelta dei materiali, ecc. Si ritiene che già il solo fatto di indurre un istante o un progettista a pensare al tema dell'inserimento paesaggistico possa contribuire molto a sensibilizzare sul tema.

Obiettivi della proposta pianificatoria

La proposta pianificatoria da presentare quale variante all'attuale quadro normativo del PR comunale, si suddivide in due assi d'azione principali e complementari.

Il primo asse d'azione è orientato alla determinazione di alcuni principi fondamentali che dovranno essere applicati agli interventi concernenti gli spazi esterni (sistemazione del terreno, aree verdi, opere di cinta), la scelta dei colori delle facciate e dei materiali costruttivi e la valorizzazione dei tetti.

Tali principi sono quindi codificati in una proposta di modifica delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR).

Nell'ambito di un intervento edilizio, la presa in considerazione di tutti i criteri esposti e la loro valutazione nel quadro di un disegno unico in rapporto al paesaggio costruito esistente, permette un importante passo avanti nella valutazione dell'inserimento armonioso nel paesaggio degli interventi.

Il secondo asse d'azione propone di codificare nelle NAPR la necessità di includere nella relazione tecnica che accompagna tutte le procedure edilizie, con un capitolo che funga da relazione paesaggistica, supportato da adeguati elaborati tecnici che rendano conto dello stato dei luoghi e che affronti una valutazione paesaggistica dell'intervento edilizio proposto. Si tratta quindi anche di definire anche le modalità in caso di notifica semplice per le opere minori (cinte, ecc.).

Si intende pertanto intervenire a livello normativo su tutti gli interventi edilizi realizzabili su fondi privati che possano risultare visibili dallo spazio pubblico (determinando così l'interesse pubblico della variante).

Le proposte si applicano anche al comparto del nucleo tradizionale e ai beni culturali, nella misura in cui esse permettono una valutazione degli aspetti paesaggistici degli interventi edilizi più estesa, accurata e approfondita di quanto non lo prescrivano le normative specifiche di questi due ambiti.

Principi di intervento

In funzione degli elementi strutturanti del contesto paesaggistico costruito, nell'ambito del rapporto d'indirizzo si intende definire un sistema di principi e regole per gli interventi edilizi che riguardano:

- a) il disegno e la qualità della sistemazione del terreno (in particolare dei muri di sostegno verso l'area pubblica);
- b) la qualità del disegno degli spazi esterni (superficie libera del fondo);
- c) i materiali, la finitura e gli arredi delle opere di cinta;
- d) la scelta dei materiali costruttivi e dei colori impiegati;
- e) il disegno dei tetti e dei manufatti tecnici.

La trattazione di questi cinque aspetti nel contesto di una procedura edilizia può essere ritenuta sufficiente per permettere una gestione e un controllo del tema dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi.

Tutti gli interventi e le scelte riguardanti questi temi, con particolare accenno alla dimensione degli interventi e alla scelta di materiali, colori, finiture ed essenze vegetali, devono essere giustificati nella relazione paesaggistica, nell'ambito di una lettura del contesto d'insieme, così da garantire una qualità coerente con le adiacenze nelle quali sono inserite.

Sistemazione del terreno

Si fa riferimento sia agli interventi visibili verso l'area pubblica, quindi principalmente i muri di sostegno, o le sistemazioni per realizzare posteggi e rimesse, sia a quelli che intervengono sull'andamento del terreno naturale in modo avulso dalla situazione e non giustificato da ragioni tecniche e costruttive.

Sono da evitare discontinuità quali platee aggettanti (ad esempio per la realizzazione di posteggi), arretramenti e/o innalzamenti eccessivi rispetto al terreno naturale o al terreno sistemato esistente e circostante.

Il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari (ad esempio pietra naturale per i muri di sostegno).

Spazi esterni

Le aree non edificate dei fondi devono garantire nel loro insieme una qualità coerente con il contesto nelle quali sono inserite.

Deve essere prevista un'area verde minima, la cui estensione è definita dalle prescrizioni di zona, prevalentemente unitaria e non costituita da scorpori di terreno, ricoperta da suolo naturale e sistemata a verde utilizzando di principio vegetazione autoctona.

Le superfici pavimentate o ricoperte da grigliati non sono in tutti i casi computabili nell'area verde.

Opere di cinta

Non possono costituire un impedimento visivo presso le intersezioni stradali, tale da comprometterne la sicurezza. L'altezza non deve in tutti i casi superare quella massima prevista per le costruzioni secondarie.

I vuoti devono essere preponderanti rispetto alla parte costruita nella misura prevista dalle prescrizioni, il tamponamento delle parti aperte è ammesso unicamente tramite essenze vegetali, di principio autoctone.

Materiali costruttivi e colori impiegati

Per quanto concerne la scelta dei colori, sia delle parti dell'edificio intonacate, sia per quelle dei materiali senza tinteggiatura, interessante è la soluzione adottata in un Comune piemontese per regolare la questione degli aspetti cromatici nell'ambito degli interventi edilizi del centro storico: il piano del colore. Esso è uno strumento di coordinamento degli interventi che interessano i paramenti murari esterni dei fabbricati. Gli elementi fondanti il Piano sono stati acquisiti tramite un'indagine conoscitiva su tutti i fronti edilizi del centro storico ai quali è stata affiancata una ricerca archivistica, documentale, iconografica e su alcuni edifici pure stratigrafica.

In questo senso, per quanto concerne la scelta dei materiali costruttivi e dei colori impiegati valgono i seguenti principi:

- utilizzazione di tinte che non si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, esse devono quindi porsi in un giusto rapporto con la realtà circostante;
- evitare l'utilizzo di tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense;
- le tonalità utilizzate sugli intonaci e quelle dei materiali di costruzione visibili devono essere giustificate e presentate su piani colorati nell'ambito della relazione paesaggistica che accompagna la notifica/domanda di costruzione e devono essere indicate precisamente secondo le gamme internazionali standardizzate;
- colori, intonaci e materiali devono essere approvati dal Municipio.

Disegno dei tetti

L'esecuzione di un tetto in forma piana deve essere subordinata alla realizzazione di una copertura vegetale su una quota minima della sua superficie dell'ordine del 50%. La quota destinata alla realizzazione di impianti tecnici (esclusi gli impianti di approvvigionamento energetico e le cisterne per l'accumulo dell'acqua piovana) non può eccedere una determinata quota dell'ordine del 20%.

Impianti per l'approvvigionamento energetico (pannelli fotovoltaici, collettori, ecc.) devono essere complanari alle falde del tetto (uguale pendenza) e possono essere posati su tutta la superficie del

tetto. Le cisterne per l'acqua piovana non possono eccedere la parte di tetto non sistemata a verde (massimo 50% della superficie complessiva, ivi inclusi gli impianti tecnici).

Materiali, forma, colori e finiture degli impianti tecnici devono essere motivati e giustificati nel contesto della relazione paesaggistica, parte integrante della relazione tecnica che accompagna la domanda di costruzione.

Il Municipio può concedere deroghe alla quota minima della copertura vegetale, per la realizzazione di impianti per l'approvvigionamento energetico, se correttamente motivati da una giustificazione di tipo tecnico-economico.

Il Municipio può richiedere un conveniente mascheramento dei corpi tecnici al fine di limitare i disagi rappresentati da immissioni ideali.

Aspetti energetici

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni sostanziali è resa obbligatoria la predisposizione per gli impianti di approvvigionamento energetico sul tetto (collettori e pannelli solari), così come la predisposizione per le stazioni di ricarica per i veicoli elettrici (auto, moto e bici).

Modifiche del Piano regolatore

La variante prevede alcune modifiche all'impianto normativo vigente, in particolare ai seguenti articoli delle norme di attuazione NAPR:

Art. 8

Altezze, sistemazione dei tetti e quote di sicurezza

Art. 10

Aree a verde

Art. 13

Muri e opere di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate

Art. 19

Energia

Essa prevede inoltre un nuovo articolo riguardante l'inserimento paesaggistico nella procedura edilizia, da inserire nel "Capitolo II: Norme edificatorie generali, A), prescrizioni d'edificazione".

Art. 5bis (nuovo)

Inserimento paesaggistico

Procedura

Il Piano di indirizzo della variante di PR è stato approvato dal Municipio con risoluzione municipale n. 293/23 dell'8 maggio 2023.

In seguito, il 13 settembre 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante per la consultazione e partecipazione ai sensi dell'art. 26 Lst e art. 35 RLst per il periodo dal 13 settembre al 12 ottobre 2023.

La Commissione edilizia e opere pubbliche si è espressa in merito alla proposta di variante con uno scritto datato 22 settembre 2023, dopo aver potuto partecipare ad un incontro informativo con il capodicastero e il pianificatore.

La documentazione, approvata dal Municipio il 13 novembre 2023 con risoluzione municipale no. 699 viene inoltrata al Consiglio comunale con la richiesta di adozione (art. 27 Lst, cpv. 1), dopo la quale è prevista la pubblicazione per un periodo di trenta giorni (art. 27 Lst, cpv. 2) e la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione (art. 27 Lst, cpv. 3).

Contestualmente alla trasmissione degli atti al CdS, i piani saranno caricati sul portale cantonale conformemente alle disposizioni per la geo-informatizzazione dei Piani regolatori.

Contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 28 Lst). Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione. I ricorsi sono presentati per mezzo del Municipio, il quale li trasmette con le sue osservazioni al Consiglio di Stato entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione.

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 Lst).

Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o Ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 Lst).

Conclusioni

Con l'adozione della presente variante il Municipio disporrà di un solido strumento con il quale regolamentare la qualità degli interventi edilizi che possono risultare visibili dallo spazio pubblico, nonché di affrontare alcuni aspetti legati alla svolta energetica in atto.

PROPOSTA DI RISOLUZIONE

1. È adottata la variante di Piano regolatore denominata “Inserimento paesaggistico degli interventi edilizi” pubblicata sul sito cantonale seguente:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08ukr5087100000&idPubblicazione=2>



2. È parallelamente approvato il seguente documento contenuto al collegamento ipertestuale di cui al punto 1 del presente dispositivo di risoluzione, e meglio:
- Rapporto di pianificazione, 2 novembre 2023.
3. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst).

Con ossequio.

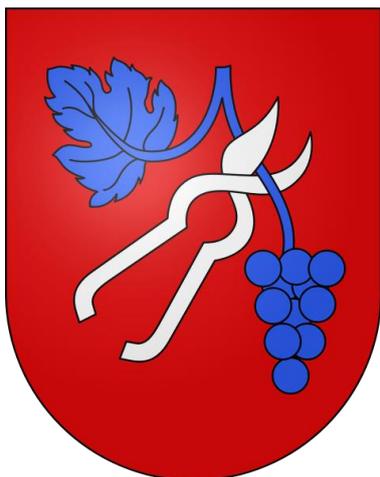
PER IL MUNICIPIO DI TENERO-CONTRA

Il Sindaco:

Il Segretario:

f.to Marco Radaelli

f.to Nicola Maggetti



PIANO REGOLATORE VARIANTE DI PR

NORME DI ATTUAZIONE (NAPR)

INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEGLI INTERVENTI EDILIZI

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

**Incarco per l'adozione del Consiglio comunale
(art. 27 LST)**

Approvato dal Municipio il 06.11.2023, con ris. n. 677/23

2 novembre 2023

Studi Associati SA

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano
tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
e-mail info@sasa.ch
www.sasa.ch

INDICE

1. INTRODUZIONE	2
1.1 LA TEMATICA	2
1.2 FINALITÀ DELLA VARIANTE	3
1.3 SITUAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE	4
2. IL CONTESTO PAESAGGISTICO GENERALE	5
3. LA LETTURA STORICA	7
4. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE	8
5. PRESA DI POSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE DEL CONSIGLIO COMUNALE	9
6. PROPOSTA PIANIFICATORIA	12
6.1 OBIETTIVI	12
6.2 PRINCIPI D'INTERVENTO	12
6.2.1 Sistemazione del terreno	13
6.2.2 Spazi esterni	13
6.2.3 Opere di cinta	13
6.2.4 Materiali costruttivi e colori impiegati	13
6.2.5 Disegno dei tetti	14
6.2.6 Aspetti energetici	14
6.3 MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE	15
7. PROCEDURA	21

ABBREVIAZIONI E ACRONIMI

CC	Consiglio comunale
CdS	Consiglio di Stato
DT	Dipartimento del territorio
ISOS	Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale e protezione degli insediamenti (
Lst	Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (21 giugno 2011)
LTC	Legge sulle telecomunicazioni
NAPR	Norme di attuazione del Piano regolatore
ORNI	Ordinanza sulla protezione dalle radiazioni non ionizzanti
PR	Piano regolatore
RE	Regolamento edilizio
Ris.	Risoluzione
RLst	Regolamento della Legge sullo sviluppo territoriale

1. INTRODUZIONE

1.1 LA TEMATICA

Nonostante sia ancora piuttosto diffuso il costruire in modo tradizionale, il progresso tecnologico mette costantemente a disposizione degli operatori edilizi e dei committenti nuove tecniche costruttive e nuovi materiali da costruzione. Si constata così vieppiù come l'impiego dei materiali da costruzione sia mutato nel tempo in relazione allo sviluppo tecnico-scientifico e alle rinnovate esigenze delle committenze.

Ai materiali tradizionali che ad oggi sono profondamente trasformati in termini di prestazioni, si sono affiancati nelle ultime decadi nuovi materiali costruttivi. Evidente è l'incremento dell'impiego di materie plastiche negli elementi accessori e di finitura degli edifici (isolanti, infissi, pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, ecc.), il ritorno all'utilizzo del legno, non solo quale elemento strutturale e portante come in passato, ma anche tramite tutta una serie di prodotti derivati stratificati o compositi che ne permettono un utilizzo variegato in diverse parti d'opera.

In costante crescita è pure l'utilizzo dei metalli per le facciate dei fabbricati che, sebbene in passato fosse spesso associato a edifici industriali o prefabbricati, sta diventando sempre più comune anche come materiale di rivestimento per abitazioni.

Il calcestruzzo a vista offre ai giorni nostri la possibilità di essere personalizzato tramite l'inserimento di diverse tonalità, tinte e texture rendendolo un materiale largamente utilizzato sia per la costruzione di edifici che per imponenti muri di sostegno e di cinta.

Prende inoltre sempre più piede anche l'utilizzo dei materiali più disparati per la realizzazione di opere di cinta, che soppiantano sempre più la classica siepe vegetale, e che spesso accompagna la volontà di erigere delle barriere sempre più "impenetrabili" allo sguardo di vicini e passanti.

Il progresso tecnologico in ambito edilizio, sommato alle disponibilità finanziarie dei committenti, nonché alla progressiva mancanza di un quadro culturale di riferimento comune, ha condotto e sta conducendo a scelte architettonico-costruttivo critiche in particolare dal punto di vista del loro inserimento nel contesto del paesaggio costruito, non da ultimo in relazione alla possibile attuazione in tempi e moduli diversi dei differenti interventi. Succede infatti che la procedura edilizia non sia più percepibile in un quadro unitario e coerente: classico esempio è rappresentato sia dalla posa di strutture per l'approvvigionamento energetico sui tetti, sia dalla sostituzione delle opere di cinta, interventi che avvengono spesso anche molto tempo dopo che l'edificio è stato realizzato.

Puntualmente tali scelte sfociano in edifici dai colori sgargianti, in fabbricati circondati da imponenti muri di cinta e/o di contenimento inopportuni e decontestualizzati, in accessi dal carattere eccentrico o in giardini pavimentati, in costruzioni accessorie dalla forma, funzione e foggia stravagante e tutta una serie di stonature inappropriate, senza dimenticare la questione degli impianti tecnici per la produzione di caldo/freddo ed energia che portano ad un'utilizzazione sempre maggiore del tetto degli edifici con evidenti impatti in realtà territoriali come quelle del nostro cantone con le spiccate topografie.

La problematica riguarda in particolare anche le procedure edilizie "parziali", ovvero quelle che riguardano ristrutturazioni, sistemazioni esterne, risanamenti tecnici ed energetici, ecc., i quali tendono a trattare l'intervento come una misura "tecnica", avulsa dall'edificio principale e dal contesto edificato e paesaggistico circostante.

1.2 FINALITÀ DELLA VARIANTE

Le attuali disposizioni normative codificate nel Piano regolatore (PR) di Tenero-Contra non permettono una valutazione sistematica e completa dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi e ancor meno consentono di anticipare e calibrare la frenetica evoluzione tecnologica dei materiali da costruzione e delle tecniche costruttive.

Inoltre, nell'allestimento delle domande di costruzione, gli istanti non sono tenuti a tematizzare l'argomento dell'inserimento paesaggistico, motivo per cui al Municipio viene a mancare uno strumento che possa agevolare l'interpretazione e la comprensione degli interventi edilizi previsti e del loro impatto (visivo) verso lo spazio pubblico.

Con lo scopo di evitare la comparsa e il proliferare sul territorio comunale di scelte architettonico-costruttive decontestualizzate, il Municipio intende quindi regolamentare gli interventi edilizi realizzabili su fondi privati che possono risultare visibili soprattutto dallo spazio pubblico.

Il presente piano d'indirizzo si pone come obiettivo principale di codificare nell'impianto normativo del PR degli strumenti, dei criteri e dei parametri che permettano di valutare nel complesso la qualità paesaggistica delle componenti esterne visibili di un intervento edilizio e la loro integrazione nel contesto paesaggistico costruito pianiziale di Tenero e collinare di Contra.

Il Municipio intende inoltre poter disporre di uno strumento, nella forma della "relazione paesaggistica", quale parte integrante della relazione tecnica, che consenta – nel contesto delle procedure edilizie – la valutazione dell'inserimento paesaggistico nella sua globalità, applicandola sia a costruzioni ex-novo, sia a interventi edilizi parziali.

Con questa variante si intende infine affrontare anche alcuni aspetti puntuali legati a questioni di predisposizione energetica negli edifici di nuova costruzione oppure sostanzialmente ristrutturati.

1.3 SITUAZIONE PIANIFICATORIA VIGENTE

Il Comune di Tenero-Contra dispone di un Piano regolatore (PR) approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con Risoluzione n. 508 del 4 febbraio 1998.

Una successiva approvazione (Risoluzione del CdS n. 1002 del 8 marzo 2016) fa riferimento ad una modifica concernente la tappa 5 del Centro sportivo nazionale della gioventù (CSNT).

A seguito di questa procedura, il Municipio ha provveduto ad aggiornare tutti i piani e le norme (senza invero ancora affrontare la questione dell'adattamento del PR alla Lst).

Allo stato attuale del diritto pianificatorio comunale, la tematica dell'inserimento paesaggistico degli interventi è parzialmente affrontata nelle norme d'attuazione del PR (NAPR), in particolare ai seguenti articoli:

Art. 8 "Altezze e quote di sicurezza"

Art. 10 "Area a verde"

Art. 13 "Muri (varie tipologie NdR), terrapieni e scarpate"

Per quel che riguarda gli aspetti energetici, si fa invece riferimento a:

Art. 19 "Energia"

2. IL CONTESTO PAESAGGISTICO GENERALE

In questo capitolo vengono definiti i tratti paesaggistici generali e quegli elementi che possono essere considerati come strutturanti nel contesto paesaggistico costruito del territorio comunale.

Il comune di Tenero-Contra è caratterizzato da un paesaggio che si può sostanzialmente distinguere in tre fasce orografiche:

- una sorta di "terrazzo", a forma trapezoidale, comprendente il nucleo storico e le sue adiacenze trasformate dall'edificazione recente, che digrada verso il lago, senza però affacciarsi direttamente sul Verbano a causa della cesura determinata dal collegamento stradale A13, realizzata negli anni '60 e da quella precedente, ottocentesca, causata dal collegamento ferroviario;
- il comparto pianiziale residuo del delta destro del fiume Verzasca, fin verso il confine con Minusio, quasi perfettamente pianeggiante e racchiuso fra lago e la linea ferroviaria verso Locarno, caratterizzato dalla progressiva trasformazione del comprensorio agricolo del Dono nazionale in strutture dello sport e del tempo libero, così come le attività turistiche prevalentemente legate ai campeggi e, non da ultimo dalla progressiva trasformazione in atto della struttura industriale della Cartiera;
- e le estese pendici verso la frazione di Contra, piuttosto ripide e delimitate verso l'alto dal bosco, dove l'insediamento prevalentemente residenziale ha sostituito in larga misura le strutture vignate.

Il nucleo storico è contraddistinto da un buon stato di conservazione degli edifici, tanto da farne un paesaggio che determina in maniera importante la qualità insediativa del comune.

L'edificazione collinare è caratterizzata sia dalla presenza di residenze di un certo pregio, soprattutto nel contesto del nucleo storico di Contra, ma anche dalla presenza di edifici plurifamiliari relativamente anonimi, tipici di una certa architettura speculativa.

La piana insediativa ed il delta della Verzasca è invece di edificazione più recente, con contenuti prevalentemente ricettivo-turistici lungo le rive, a parte il citato nucleo storico ed il suo comparto speciale di espansione (CSp), oggetto attualmente di pianificazione specifica, volta a tutelare gli elementi qualitativi della struttura insediativa.

Nella parte collinare, a causa della morfologia del territorio gli spazi attorno alle costruzioni sono sovente sostenuti da imponenti muri di sostegno, principalmente realizzati in pietra. Per la loro importante presenza sul territorio comunale tali elementi possono quindi essere considerati come strutturanti del paesaggio costruito di Tenero-Contra. D'altra parte, altresì molto presenti posteggi di ogni tipologia, con terrazze aggettanti sul pendio sottostante, pontili di collegamento tra la strada e l'edificio, nel basamento degli edifici, ecc.

Sia in collina che in pianura, pur con tipologie e caratteristiche differenti in funzione della grandezza degli appezzamenti e dell'epoca di costruzione, gli edifici sono raramente allineati in contiguità, ma realizzati al centro dei lotti, spesso circondati da parchi e di giardini ricchi di vegetazione, oppure da arredamenti e da manufatti come muri di sostegno, terrazzamenti, muri di recinzione e cancelli d'entrata.

In pianura si riscontra una netta prevalenza di recinzioni piantumate con siepi ed arbusti, mentre nelle aree collinari tendono a prevalere i manufatti, di varia altezza, materiali e grado di chiusura.

Per la situazione topologica e l'importante sviluppo edilizio sul versante che sale verso la frazione di Contra, i tetti dei fabbricati assumono sempre più un ruolo decisivo nella qualificazione del paesaggio costruito. Man mano che si sale lungo il versante la vista predominante guardando dall'alto verso il basso è rappresentata dai tetti degli edifici, motivo per cui si impone un occhio di riguardo a questo importante aspetto estetico.

A Tenero-Contra questo tema non sembra ancora essere una tematica di rilievo, ma non è da escludere che lo possa diventare con l'edificazione di un numero sempre maggiore di tetti piani e con la diffusione di impianti di climatizzazione e di ascensori.

La valutazione degli elementi determinanti del paesaggio costruito non può inoltre prescindere dalla valutazione dei cromatismi caratteristici delle facciate dei fabbricati.

A questo proposito si rileva che, in generale, sull'insieme del parco immobiliare di Tenero-Contra si riscontra una maggior rappresentanza di colori tenui/pastello, con tonalità delle facciate dai colori caldi.

3. LA LETTURA STORICA

(tratto dal rapporto del marzo 2016 redatto dallo Studio habitat.ch nell'ambito della pianificazione del comparto speciale di espansione del nucleo)

L'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale e protezione degli insediamenti (ISOS) assegna un valore locale all'insediamento di Tenero. Dal profilo spaziale sono poche le qualità e sono degni di nota solo l'asse ottocentesco del Viale della Stazione, che ha determinato lo sviluppo a scacchiera della nuova zona urbanizzata, e la piazza centrale alberata.

Il nucleo era organizzato in due insediamenti ben distinti; a est, la casa signorile con annesso rurale e l'emergenza del Castello dei Pedrazzini e, a ovest, l'area sacra con la chiesa parrocchiale, collegati tra loro da un percorso storico, l'attuale Via delle Pergole.

All'inizio dell'Ottocento la creazione della strada cantonale, a valle del percorso storico, ha dato alla nascita di un tipico quartiere con palazzine e giardini, in parte affacciati sulla nuova strada, in parte ancora riferito all'antica percorrenza. L'ISOS menziona tre edifici di valore ancora esistenti.

La parte più interessante è sicuramente il gruppo edilizio adiacente al Castello dei Pedrazzini, una bella villa signorile con annessi rurali e un ampio podere. Un importante muraglione delimita la proprietà nascondendo il cortile interno, sul quale si affaccia l'edificio settecentesco ricco di balconcini con ferratine baroccheggianti e decorazioni. Subito dopo un altro portone introduce nel cortile degli annessi rurali della villa.

Oltre a questo complesso di valore si diparte un sentiero, fiancheggiato da muri a secco e gradinato con ampi scalini, che sale fino alla sovrastante chiesa della Fraccia.

Subito dopo il sentiero si estende un altro piccolo complesso caratterizzato a ovest dalla vecchia masseria, edificio di tre piani, intonato e arricchito da decorazioni sotto le gronde, da fasce marcapiani e da un bel portale d'entrata ad arco. Purtroppo, esso ha subito alcune trasformazioni ed aggiunte di volumi alternanti l'insieme.

Si giunge quindi all'altro nucleo e all'insieme degli edifici religiosi, la Chiesa di San Vincenzo Martire, edificata nel 1585, rivolta verso ovest su un piccolo sagrato con croce cimiteriale. Adiacente si trova la casa parrocchiale che l'inventario storico definisce alterante, in quanto parte aggiunta esattamente a filo della facciata dell'edificio di culto.

4. PROCEDURA DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

Il 13 settembre 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante, per il periodo dal 13 settembre al 12 ottobre 2023.

Entro il periodo di pubblicazione sono pervenute unicamente le osservazioni (congiunte) degli operatori di telefonia mobile **Salt Mobile SA**, **Sunrise UPC GmbH** e **Swisscom (Svizzera) SA**, per il tramite dello studio legale M&R Rechtsanwälte AG di Kilchberg.

Osservazioni

Gli operatori di telefonia mobile adempiono un compito pubblico della Confederazione (art. 92 cpv. 1 Costituzione federale) per cui sono tenuti a garantire alla popolazione servizi di telefonia mobile secondo i criteri qualitativi e quantitativi stabiliti dalla LTC nonché concretizzati nelle concessioni federali di cui beneficiano.

Per questo motivo, si ritiene che la proposta di modifica dell'art. 8 non possa essere applicato agli impianti di telefonia mobile, in quanto, se fosse vero il contrario, comporterebbe un divieto totale di posare antenne di telefonia mobile sul tetto degli edifici nell'intero territorio comunale e, dunque, una violazione del diritto federale di rango superiore nonché delle libertà fondamentali degli operatori e degli utenti.

Valutazione

La giurisprudenza a livello federale garantisce agli operatori di telefonia mobile la possibilità di realizzare degli impianti all'interno delle zone edificabili (conformità di zona).

Eventuali aspetti legati al tema della salute pubblica sono regolamenti in modo chiaro dall'ORNI: nella misura in cui i valori limite dell'emissione di radiazioni non ionizzanti sono rispettati, nulla osta al rilascio di una licenza edilizia.

L'unico aspetto con il quale va eventualmente confrontata la realizzazione di un'antenna o un impianto di telefonia mobile sono le cosiddette "immissioni immateriali", che in questo caso la giurisprudenza limita all'aspetto visivo. Qualora un impianto di telefonia mobile non fosse visibile direttamente, rispettivamente fosse adeguatamente mascherato, è da ritenere che non vi siano immissioni immateriali.

Decisione del Municipio

Adattare la formulazione dell'art. 8 NAPR, prevedendo esplicitamente un'eccezione dagli impianti non ammessi sui tetti per gli impianti di telefonia mobile.

Il Municipio intende trattare il tema degli impianti di telefonia mobile nel contesto di una variante specifica o con l'adattamento del PR alla LST.

5. PRESA DI POSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE DEL CONSIGLIO COMUNALE

La Commissione edilizia e opere pubbliche si è espressa in merito alla proposta di variante con uno scritto datato 22 settembre 2023, dopo aver potuto partecipare ad un incontro informativo con il capodicastero e il pianificatore.

Osservazioni

Richiesta di modificare la frase al cap. 1.2 nel seguente modo "... il Municipio intende quindi regolamentare gli interventi edilizi realizzabili su fondi privati e **comunali** che possono risultare visibili soprattutto dallo spazio pubblico".

Valutazione

Con l'allestimento di una variante di PR che intende regolare l'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi, il Municipio dà un chiaro segnale su quali siano i propri intendimenti in materia e sembra scontato che per gli interventi di propria competenza agirà in modo coerente con gli obiettivi che si è prefissato.

Va peraltro rimarcato che la frase è nel rapporto di pianificazione, che non è vincolante, al contrario delle NAPR, che si applicano a tutti gli interventi edilizi (anche quelli comunali).

Decisione del Municipio

Confermare i contenuti della documentazione.

Osservazioni

Richiesta di modificare la frase al cap. 4.2.3 nel seguente modo "...non possono costituire un impedimento visivo presso le intersezioni stradali **comunali e cantonali**, tale da..."

Valutazione

L'intenzione è di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la visuale e quindi compromettere la sicurezza presso tutte le intersezioni stradali. Specificando "comunali e cantonali", si escluderebbero automaticamente le intersezioni con strade private, che potenzialmente sono quelle che potrebbero presentare i maggiori problemi.

Va peraltro rimarcato che la frase è nel rapporto di pianificazione, che non è vincolante, al contrario delle NAPR, che si applicano a tutti gli interventi edilizi (anche quelli comunali).

Decisione del Municipio

Confermare i contenuti della documentazione.

Osservazioni

Le percentuali indicate nel cap. 4.2.5 “disegno dei tetti” sono ritenute poco chiare.

Valutazione

L'osservazione è pertinente: il testo può essere esplicitato meglio.

Decisione del Municipio

Adattare il contenuto del testo del cap. 4.2.5 (ora 6.2.5) “disegno dei tetti”, illustrando con più precisione le intenzioni.

Osservazioni

Non è chiaro se la limitazione al 20% della superficie del tetto riguarda impianti tecnici quali ascensori, climatizzatori o anche impianti solari.

Se fossero intesi anche gli impianti solari, si ritiene vi sia una contraddizione con la legge sul risparmio energetico che spinge ad eseguire sempre più impianti solari.

Si chiede cosa si intende con la possibilità di concedere deroghe “se motivate da ragioni tecniche”.

Valutazione

La formulazione (invero piuttosto esplicita) intende che gli impianti tecnici legati all'impiantistica usuale dell'edificio (ascensore, riscaldamento, climatizzazione, ventilazione, sanitari) siano limitato ad un massimo del 20% della superficie del tetto e che siano mascherati.

Le eventuali deroghe riguardano necessità tecniche derivanti dal dimensionamento minimo dell'impianto per soddisfare le normative legali in termine di autoproduzione. Sono esclusi dalle deroghe impianti realizzati a fini commerciali per la sola vendita dell'energia prodotta.

Decisione del Municipio

Specificare il contenuto del testo dell'art. 8, precisando in particolare l'applicazione delle deroghe.

Osservazioni

Energia (cap. 4.3.6 – ora 6.3): “Perché obbligare la predisposizione per la realizzazione di impianti solari e stazioni di ricarica veicoli elettrici? Se il privato non ha i mezzi finanziari oppure non è intenzionato nell'immediato a posare dei collettori o pannelli solari sul tetto o non ha un'auto elettrica e magari proprio non la vuole, si limita o si impedisce la realizzazione di un progetto a causa di costi eccessivi. Eventualmente si può suggerire la predisposizione ma obbligare è un po' eccessivo.”

Valutazione

Con la predisposizione si intendono unicamente gli alloggiamenti e gli spazi necessari per gli impianti, in particolare i cablaggi e/o le tubazioni. Si tratta unicamente di prevedere in fase di costruzione il tracciamento delle condotte necessarie. Questo tipo di intervento ha un costo pressoché irrilevante in fase di costruzione e permette di risparmiare importanti costi, se eseguiti a posteriori su costruzioni già esistenti.

Da considerare inoltre il minor rischio di vedere realizzati impianti a vista non desiderati.

Decisione del Municipio

Confermare l'impostazione della variante

Osservazioni

Inserimento paesaggistico (cap. 4.3.7 – ora 6.3): “Le intenzioni sono buone ma ci si chiede se non si esige troppo dai privati: in pratica con questo articolo si chiede di fare una domanda di costruzione con una relazione scritta che spiega e giustifica l'inserimento paesaggistico anche solamente per la posa di una recinzione, la sostituzione di una porta da garage o un cancello”

Valutazione

Lo sforzo richiesto è minimo. Con la domanda di costruzione occorre in ogni caso produrre una relazione tecnica. Anche per una notifica occorre almeno una piccola spiegazione sull'intervento che si intende realizzare.

Si tratta unicamente di prevedere un paragrafo supplementare che illustra le scelte fatte a livello estetico, scelta dei materiali, ecc. Si ritiene che già il solo fatto di indurre un istante o un progettista a pensare al tema dell'inserimento paesaggistico possa contribuire molto a sensibilizzare sul tema.

Lo scritto prodotto aiuterà in seguito l'Ufficio tecnico in sede di valutazione della domanda ad esprimere un proprio giudizio,

Decisione del Municipio

Confermare l'impostazione della variante

6. PROPOSTA PIANIFICATORIA

6.1 OBIETTIVI

La proposta pianificatoria da presentare quale variante all'attuale quadro normativo del PR comunale, si suddivide in due assi d'azione principali e complementari.

Il primo asse d'azione è orientato alla determinazione di alcuni principi fondamentali che dovranno essere applicati agli interventi concernenti gli spazi esterni (sistemazione del terreno, aree verdi, opere di cinta), la scelta dei colori delle facciate e dei materiali costruttivi e la valorizzazione dei tetti. Tali principi sono quindi codificati in una proposta di modifica delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR).

Nell'ambito di un intervento edilizio, la presa in considerazione di tutti i criteri esposti e la loro valutazione nel quadro di un disegno unico in rapporto al paesaggio costruito esistente, permette un importante passo avanti nella valutazione dell'inserimento armonioso nel paesaggio degli interventi.

Il secondo asse d'azione propone di codificare nelle NAPR la necessità di includere nella relazione tecnica che accompagna tutte le procedure edilizie, con un capitolo che funga da relazione paesaggistica, supportato da adeguati elaborati tecnici che rendano conto dello stato dei luoghi e che affronti una valutazione paesaggistica dell'intervento edilizio proposto. Si tratta quindi anche di definire anche le modalità in caso di notifica semplice per le opere minori (cinte, ecc.).

Si intende pertanto intervenire a livello normativo su tutti gli interventi edilizi realizzabili su fondi privati che possano risultare visibili dallo spazio pubblico (determinando così l'interesse pubblico della variante).

Le proposte si applicano anche al comparto del nucleo tradizionale e ai beni culturali, nella misura in cui esse permettono una valutazione degli aspetti paesaggistici degli interventi edilizi più estesa, accurata e approfondita di quanto non lo prescrivano le normative specifiche di questi due ambiti.

6.2 PRINCIPI D'INTERVENTO

In funzione degli elementi strutturanti del contesto paesaggistico costruito, nell'ambito del rapporto d'indirizzo si intende definire un sistema di principi e regole per gli interventi edilizi che riguardano:

- a) il disegno e la qualità della sistemazione del terreno (in particolare dei muri di sostegno verso l'area pubblica);
- b) la qualità del disegno degli spazi esterni (superficie libera del fondo);
- c) i materiali, la finitura e gli arredi delle opere di cinta;
- d) la scelta dei materiali costruttivi e dei colori impiegati;
- e) il disegno dei tetti e dei manufatti tecnici.

La trattazione di questi cinque aspetti nel contesto di una procedura edilizia può essere ritenuta sufficiente per permettere una gestione e un controllo del tema dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi.

Tutti gli interventi e le scelte riguardanti questi temi, con particolare accenno alla dimensione degli interventi e alla scelta di materiali, colori, finiture ed essenze vegetali, devono essere giustificati nella relazione paesaggistica, nell'ambito di una lettura del contesto d'assieme, così da garantire una qualità coerente con le adiacenze nelle quali sono inserite.

6.2.1 Sistemazione del terreno

Si fa riferimento sia agli interventi visibili verso l'area pubblica, quindi principalmente i muri di sostegno, o le sistemazioni per realizzare posteggi e rimesse, sia a quelli che intervengono sull'andamento del terreno naturale in modo avulso dalla situazione e non giustificato da ragioni tecniche e costruttive.

Sono da evitare discontinuità quali platee aggettanti (ad esempio per la realizzazione di posteggi), arretramenti e/o innalzamenti eccessivi rispetto al terreno naturale o al terreno sistemato esistente e circostante.

Il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari (ad esempio pietra naturale per i muri di sostegno).

6.2.2 Spazi esterni

Le aree non edificate dei fondi devono garantire nel loro insieme una qualità coerente con il contesto nelle quali sono inserite.

Deve essere prevista un'area verde minima, la cui estensione è definita dalle prescrizioni di zona, prevalentemente unitaria e non costituita da scorpori di terreno, ricoperta da suolo naturale e sistemata a verde utilizzando di principio vegetazione autoctona.

Le superfici pavimentate o ricoperte da grigliati non sono in tutti i casi computabili nell'area verde.

6.2.3 Opere di cinta

Non possono costituire un impedimento visivo presso le intersezioni stradali, tale da comprometterne la sicurezza. L'altezza non deve in tutti i casi superare quella massima prevista per le costruzioni secondarie.

I vuoti devono essere preponderanti rispetto alla parte costruita nella misura prevista dalle prescrizioni, il tamponamento delle parti aperte è ammesso unicamente tramite essenze vegetali, di principio autoctone.

6.2.4 Materiali costruttivi e colori impiegati

Per quanto concerne la scelta dei colori, sia delle parti dell'edificio intonacate, sia per quelle dei materiali senza tinteggiatura, interessante è la soluzione adottata in un comune piemontese per regolare la questione degli aspetti cromatici nell'ambito degli interventi edilizi del centro storico: il Piano del colore. Esso è uno strumento di coordinamento degli interventi che interessano i paramenti murari esterni dei fabbricati. Gli elementi fondanti il Piano sono stati acquisiti tramite un'indagine conoscitiva su tutti i fronti edilizi del centro storico ai quali è stata affiancata una ricerca archivistica, documentale, iconografica e su alcuni edifici pure stratigrafica.

In questo senso, per quanto concerne la scelta dei materiali costruttivi e dei colori impiegati valgono i seguenti principi:

- utilizzazione di tinte che non si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, esse devono quindi porsi in un giusto rapporto con la realtà circostante;
- evitare l'utilizzo di tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense;
- le tonalità utilizzate sugli intonaci e quelle dei materiali di costruzione visibili devono essere giustificate e presentate su piani colorati nell'ambito della relazione paesaggistica che accompagna la notifica/domanda di costruzione e devono essere indicate precisamente secondo le gamme internazionali standardizzate;
- colori, intonaci e materiali devono essere approvati dal Municipio.

6.2.5 Disegno dei tetti

L'esecuzione di un tetto in forma piana deve essere subordinata alla realizzazione di una copertura vegetale su una quota minima della sua superficie dell'ordine del 50%. La quota destinata alla realizzazione di impianti tecnici (esclusi gli impianti di approvvigionamento energetico e le cisterne per l'accumulo dell'acqua piovana) non può eccedere una determinata quota dell'ordine del 20%.

Impianti per l'approvvigionamento energetico (pannelli fotovoltaici, collettori, ecc.) devono essere complanari alle falde del tetto (uguale pendenza) e possono essere posati su tutta la superficie del tetto. Le cisterne per l'acqua piovana non possono eccedere la parte di tetto non sistemata a verde (massimo 50% della superficie complessiva, ivi inclusi gli impianti tecnici).

Materiali, forma, colori e finiture degli impianti tecnici devono essere motivati e giustificati nel contesto della relazione paesaggistica, parte integrante della relazione tecnica che accompagna la domanda di costruzione.

Il Municipio può concedere deroghe alla quota minima della copertura vegetale, per la realizzazione di impianti per l'approvvigionamento energetico, se correttamente motivati da una giustificazione di tipo tecnico-economico.

Il Municipio può richiedere un conveniente mascheramento dei corpi tecnici al fine di limitare i disagi rappresentati da immissioni ideali.

6.2.6 Aspetti energetici

Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni sostanziali è resa obbligatoria la predisposizione per gli impianti di approvvigionamento energetico sul tetto (collettori e pannelli solari), così come la predisposizione per le stazioni di ricarica per i veicoli elettrici (auto, moto e bici).

6.3 MODIFICHE DEL PIANO REGOLATORE

La variante prevede le seguenti modifiche all'impianto normativo vigente. Le parti aggiunte sono evidenziate in **azzurro**, mentre le parti abrogate sono barrate in **rosso**.

Art. 8

Altezze, sistemazione dei tetti e quote di sicurezza

1. Altezza degli edifici

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse. Nella zona RC5 il Municipio può concedere una deroga nei casi in cui un'altezza minima non potesse essere rispettata a seguito della particolare conformazione del fondo.

Negli edifici con tetto piano, nella misura in cui sporgono dal profilo teorico del tetto a falda risultante dalle disposizioni di zona, i parapetti sono da computare nell'altezza dell'edificio.

Nell'altezza dell'edificio vengono conteggiati i muri di sostegno e scarpate situati a meno di 3 m dall'edificio.

2. Corpi tecnici sul tetto

L'altezza di eventuali corpi tecnici potrà essere definita caso per caso. Gli stessi devono essere limitati al minimo necessario. La loro superficie non può occupare più del 20% della superficie del tetto e devono essere adeguatamente mascherati.

Per corpi tecnici emergenti, in quanto indispensabili alla funzionalità dell'edificio e compatibili con l'estetica, può essere concesso un supplemento d'altezza fino ad un massimo di 2.5 dalle falde o dal tetto piano.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio:

- per impianti per la produzione energetica, se motivate tecnicamente da ragioni legate al rispetto di prescrizioni di ordine superiore in merito all'autoproduzione di energia;
- per cisterne per l'accumulo dell'acqua piovana, nel caso in cui non sia tecnicamente fattibile posizionarle altrove.

Impianti per la telefonia mobile non soggiacciono all'applicazione del presente capoverso. Essi devono in ogni caso essere adeguatamente inseriti nel disegno complessivo del tetto.

3. Sistemazione dei tetti piani

Sui tetti piani utilizzabili, non sono ammesse costruzioni, strutture o impianti supplementari, oltre a quelli indispensabili alla funzionalità dell'edificio.

Almeno il 50% della superficie deve prevedere una copertura vegetale.

4. Altezza dei locali abitabili

Nelle nuove costruzioni l'altezza dei locali abitabili non può essere inferiore ai ml. 2.30, fatta eccezione per gli stabili esistenti nel caso in cui il progetto di sistemazione valorizzi una preesistenza.

5. Quote di sicurezza per le aree inondabili

1. Per le edificazioni e le sistemazioni dei terreni va rispettata la quota minima di 198 m.s.l.m. (livello del piano abitabile).
2. Per i serbatoi e le cisterne poste sotto la quota di 200 m.s.l.m. v'è l'obbligo di provvedere ad un adeguato ancoraggio ed all'installazione di un deposito di chiusura ermetica attiva-bile in caso di allagamento.

Art. 10**Aree a verde**

1. Nelle zone residenziali deve essere riservata un'area a verde pari
al 30 % della superficie del fondo nelle zone residenziali,
al 35% nella zona alberghiero-turistica,
al 25% nella zona mista artigianale

Superfici pavimentate o ricoperte con grigliati o elementi analoghi, così come le piscine, non sono computabili nell'area verde.

2. L'arredo di queste superfici deve avvenire tramite essenze vegetali di principio autoctone ~~rispettando il più possibile la vegetazione indigena.~~

L'area verde è da organizzare in modo razionale, in porzioni unitarie e non frammentate, con una piantumazione adeguata.

3. Nelle zone con contenuti artigianali o industriali almeno la metà della superficie verde prescritta deve essere alberata con piantagioni ad alto fusto disposte di principio lungo i confini in modo da formare una protezione visuale verde verso le zone abitative. L'altezza iniziale fuoriterra degli alberi non deve essere inferiore ai ml 3.00. Al momento della messa a dimora deve essere rispettata una distanza minima di ml 2.50 tra l'esterno del tronco e il confine.

Verso le strade gli alberi devono essere di tipo a portamento eretto con chioma non espansa o espansa verso la vetta in modo da non invadere il campo veicolare, o comunque di non essere d'ostacolo per la visibilità e viabilità pedonale e veicolare. In tal senso il tipo di alberatura prevista verso le strade deve essere specificato nelle domande di costruzione o, comunque, preliminarmente concordato con gli organi comunali, che provvederanno a mantenere delle caratteristiche unitarie delle alberature.

L'area destinata alle alberature deve essere seminata a verde; eccezionalmente una parte dell'area verde, per una estensione comunque non superiore a 1/3 della superficie prescritta, può essere utilizzata per la realizzazione di posteggi sotto le chiome degli alberi

Art. 13

Muri e opere di cinta, muri di sostegno e di controriva, terrapieni e scarpate

1. Muri di cinta

I muri di cinta che sorgono fra due terreni posti sullo stesso livello altimetrico o con piccole differenze di quota potranno avere un'altezza massima di ml 1.50; oltre quest'altezza sono ammesse solo **reti metalliche o inferriate** ~~recinzioni~~ per un'altezza massima nel punto più alto di ml 2.50 (compreso il muro di cinta). **I vuoti devono essere preponderanti rispetto alla parte costruita; non sono ammesse altre tipologie di cinta e altri materiali. ~~Per le recinzioni~~** È escluso l'impiego di materiali plastici.

Il riempimento delle parti aperte delle reti metalliche e delle inferriate è ammesso unicamente tramite essenze vegetali, di principio autoctone.

Le opere di cinta devono garantire una qualità urbanistica e paesaggistica coerente con il contesto nel quale s'inseriscono. Esse sono soggette a procedura edilizia.

Queste devono essere eseguite in modo da favorire lo sviluppo del reticolo ecologico sull'area Comunale.

L'eventuale posa di reti metalliche deve essere fatta in modo da non impedire il passaggio degli animali di piccola taglia (lepri, ricci, volpi, scoiattoli, ecc.), per cui devono distanziarsi almeno 10 cm dalla superficie del terreno.

In prossimità di accessi veicolari, i manufatti di cinta devono permettere una corretta visibilità verso e dalla strada. Il Municipio stabilirà volta per volta le limitazioni necessarie per la sicurezza della viabilità pedonale e veicolare.

Le prescrizioni relative alle altezze massime dei muri di cinta non si applicano nelle zone del nucleo tradizionale.

Lungo le contrade storiche i muri di cinta vanno mantenuti o ripristinati con materiali e tecniche tradizionali.

Nell'edificazione di muri e opere di cinta occorre rispettare le normative specifiche legate alla sicurezza, ed in particolare le norme SIA in vigore al momento della domanda.

L'edificazione dei cancelli è parificata all'edificazione di un opera di cinta.

Il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari.

2. Muri di sostegno e di controriva

I muri di sostegno e di controriva visibili dall'area pubblica devono garantire, per dimensioni e materiali, una qualità urbanistica e paesaggistica coerente con il contesto nel quale s'inseriscono.

Sono da evitare discontinuità quali platee sporgenti dai muri, arretramenti e/o innalzamenti eccessivi rispetto al terreno naturale o al terreno sistemato esistente e circostante.

Muri di sostegno possono sorgere a confine purché non superino l'altezza di ml 3.00 dal terreno esistente; fanno eccezione i muri di sostegno alle strade. Di regola i muri di controriva possono avere un'altezza massima corrispondente al filo di gronda delle facciate prospicienti; fanno eccezione i muri di controriva alle strade.

Oltre l'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva sono ammesse solo recinzioni per un'altezza massima nel punto più alto di ml 1.50 dal ciglio. Per le recinzioni è escluso l'impiego di materiali plastici.

Queste devono essere eseguite in modo da favorire lo sviluppo del reticolo ecologico sull'area Comunale.

L'eventuale posa di reti metalliche deve essere fatta in modo da non impedire il passaggio degli animali di piccola taglia (lepri, ricci, volpi, scoiattoli, ecc.), per cui devono distanziarsi almeno 10 cm dalla superficie del terreno.

In casi di comprovata necessità e ove ne scaturisse un miglior inserimento ambientale, il Municipio può concedere una deroga riguardo all'altezza massima dei muri di sostegno e di controriva, quando questi contribuiscono a migliorare l'inserimento dell'edificio nel contesto territoriale, ad esclusione dei casi in cui questi sorgano verso confini privati.

Il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari.

3. Terrapieni

I lavori di sistemazione esterna non possono alterare le caratteristiche morfologiche naturali del terreno. In particolare su fondi pianeggianti la quota del terreno sistemato non può superare la quota massima di sedimi pubblici e privati adiacenti, salvo per i sedimi sotto la quota di 198 m.s.l.m..

Ove per il ripristino di altimetrie coordinate fra l'edificio ed i fondi vicini sia indispensabile realizzare terrapieni che superano i ml 1.50 rispetto al profilo del terreno originario, l'eccedenza verrà computata nell'altezza dell'edificio; in questo caso il terrapieno sottostà alle prescrizioni di distanza e d'altezza valide per i muri di sostegno. Detto supplemento non si applica per i sedimi sotto la quota di 198 m.s.l.m..

Il Municipio può richiedere le sezioni del terreno eseguite dal geometra ufficiale del Comune.

4. Scarpate

Una scarpata realizzata a confine può presentare una pendenza massima del 100%. È proibito eseguire modifiche che compromettono le possibilità edificatorie del vicino.

Resta vincolato il riempimento massimo di ml 1.50 sopra il profilo del terreno originario (cfr. art. 41 LE), limite oltre il quale esso costituisce un manufatto equiparabile ad un muro di sostegno e sottostà alle rispettive prescrizioni di distanza e d'altezza.

Art. 19**Energia**

1. Il fabbisogno energetico per il riscaldamento deve essere contenuto entro valori minimi.

In ogni caso l'indice energetico termico non può superare i valori prescritti dalle disposizioni cantonali vigenti.

2. Nel caso di ristrutturazioni o ampliamenti di stabili esistenti il Municipio può concedere deroghe alle distanze e agli indici nella misura in cui l'eccedenza è dovuta all'applicazione dell'isolazione termica, per il rispetto dell'indice energetico termico prescritto al precedente cpv., riservati i diritti dei terzi.

Nel caso di nuovi edifici sono richiamati i disposti degli art. 40a e 40b LE, nonché dei capoversi 3 e 4 dell'art. 40 RLE, sul computo delle superfici, delle distanze e delle altezze riferiti ai provvedimenti di efficienza energetica.

3. La posa di pannelli solari per la produzione energetica è **auspicata ammessa** a condizione che l'ingombro e le principali componenti dell'impiantistica concorrano ad un adeguato completamento estetico e architettonico del disegno dello stabile.

~~Non si applicano le prescrizioni relative ai corpi tecnici sul tetto.~~

Si applicano le seguenti condizioni:

- in caso di posa a nuovo di impianti solari, gli impianti dovranno avere la stessa pendenza delle falde;
 - in tutti i casi gli impianti solari non possono sporgere dai limiti della facciata dell'edificio o dai bordi dei tetti a falde;
 - alle facciate degli edifici non possono essere agganciati impianti solari di alcun tipo che sporgono dal filo della facciata stessa;
 - raccordi e altri elementi tecnici non possono essere a vista;
 - in aggiunta alla relazione tecnica deve essere presentato un rendering della sistemazione finale del tetto a comprova dell'inserimento ordinato e armonioso nel territorio dell'intervento proposto. Inserimento che verrà valutato dal Municipio in base alle normative in vigore.
4. Per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni sostanziali è obbligatoria una predisposizione per gli allacciamenti di impianti solari sul tetto, così e per la realizzazione di stazioni di ricarica per i veicoli elettrici (auto, moto e bici).

La variante prevede inoltre un nuovo articolo riguardante l'inserimento paesaggistico nella procedura edilizia, da inserire nel "Capitolo II: Norme edificatorie generali, A), prescrizioni d'edificazione".

Art. 5bis

Inserimento paesaggistico

1. Tutte le strutture urbanistiche ed architettoniche, la sistemazione del terreno, come pure le opere e le parti d'opera visibili, devono integrarsi armoniosamente nel tessuto urbano-architettonico circostante, senza modificare in modo apprezzabile il carattere e l'armonia del paesaggio esistente.
2. Il tinteggio di tutte le componenti delle costruzioni (tetto, imposte fronte, porte, finestre, zoccoli, ecc.) deve permettere un inserimento paesaggistico ordinato e armonioso. Sono escluse le tinte che si discostano in modo marcato dai colori caratteristici della zona, come pure le tinte troppo vivaci o eccessivamente brillanti, sature ed intense. Con la domanda di costruzione devono essere fornite le indicazioni in merito ai colori scelti ed i materiali scelti nonché un disegno della facciata colorato con tutte le sue componenti.
3. I materiali, gli intonaci e i colori di tutte le parti dell'edificio, devono essere giustificati e posti in un giusto rapporto con il contesto circostante ed i materiali scelti, con particolare riguardo rispetto allo spazio pubblico. Con la domanda di costruzione devono essere fornite le indicazioni in merito ai colori scelti. Essi devono essere approvati dal Municipio, che può concedere deroghe per eccezioni motivate da uno specifico concetto architettonico.
4. La posa di opere di cinta, gli accessi, i cancelli, le porte delle autorimesse e i muri di sostegno è soggetta a procedura edilizia volta garantire una qualità urbanistica e paesaggistica coerente con il contesto nel quale s'inseriscono (dimensioni e materiali). Il Municipio può imporre l'uso di materiali particolari. Resta riservato quanto stabilito all'art. 13 NAPR.
5. La relazione tecnica allegata alla domanda di costruzione e/o all'istanza di notifica deve essere completata da un capitolo che tratti il tema dell'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi previsti rispetto a tutta l'area circostante. Il capitolo dovrà essere elaborato tenuto conto delle linee guida cantonali in materia.

7. PROCEDURA

Il Piano di indirizzo della variante di PR è stato approvato dal Municipio con risoluzione municipale n. 293/23 del 08 maggio 2023.

In seguito, il 13 settembre 2023, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante per la consultazione e partecipazione ai sensi dell'art. 26 Lst e art. 35 RLst per il periodo dal 13 settembre al 12 ottobre 2023. Sull'esito e sulle decisioni del Municipio a tale riguardo si rimanda al cap. 4.

La Commissione edilizia e opere pubbliche si è espressa in merito alla proposta di variante con uno scritto datato 22 settembre 2023, dopo aver potuto partecipare ad un incontro informativo con il capodicastero e il pianificatore. Sull'esito e sulle decisioni del Municipio a tale riguardo si rimanda al cap. 5.

La documentazione, approvata dal Municipio il 6 novembre 2023 (risoluzione N. 677/23), viene inoltrata al Consiglio comunale con la richiesta di adozione (art. 27 Lst, cpv. 1), dopo la quale è prevista la pubblicazione per un periodo di trenta giorni (art. 27 Lst, cpv. 2) e la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione (art. 27 Lst, cpv. 3).

Contestualmente alla trasmissione degli atti al CdS, i piani saranno caricati sul portale cantonale conformemente alle disposizioni per la geo-informatizzazione dei piani regolatori.

Contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 28 Lst). Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione. I ricorsi sono presentati per mezzo del Municipio, il quale li trasmette con le sue osservazioni al Consiglio di Stato entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione.

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 Lst).

Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 Lst).

Lugano, 2 novembre 2023