

MUNICIPIO DI ALTO MALCANTONE					
1	2	3	4	5	6
Ricevuto il C. 8 MAG. 2023					
Evaso il					
Ris. Mun. No.					

Comune di Alto Malcantone
Commissione Edilizia e Opere Pubbliche
Legislatura 2021-2023

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E OPERE PUBBLICHE IN MERITO AL MESSAGGIO MUNICIPALE N° 271/2023 ACCOMPAGNANTE LA:

Variante di Piano regolatore: "Armonizzazione delle Norme di attuazione" del Comune di Alto Malcantone

Egregio Signor Presidente, gentili Signore ed egregi Signori consiglieri comunali

La commissione edilizia e opere pubbliche, riunitasi insieme alla commissione delle petizioni il 23 marzo 2023 e il 17 aprile 2023, dopo aver esaminato il MM 271 inerente all'armonizzazione delle Norme di attuazione del Piano Regolatore, esprime le seguenti considerazioni:

Il progetto di armonizzazione delle NAPR del Comune di Alto Malcantone ha avuto inizio nel 2009. Tra il 2015 e il 2018 gli uffici cantonali hanno preavvisato la documentazione di armonizzazione nell'ambito dell'esame dipartimentale preliminare. L'incarto aggiornato è poi stato sottoposto alla procedura di informazione e partecipazione pubblica per un periodo di 30 giorni, dall'11 dicembre 2020 al 10 febbraio 2021.

Le due commissioni si sono rivolte al Municipio con delle domande riguardo a diversi articoli delle NAPR armonizzate. Lo scorso 17 aprile ha avuto luogo una seduta congiunta delle due commissioni, del Municipio e di un collaboratore della Planidea SA, studio incaricato della stesura del dossier in oggetto, durante la quale è stato possibile discutere e approfondire i vari articoli.

Dopo ulteriore discussione la commissione edilizia e opere pubbliche propone i seguenti emendamenti:

Art. 17 Opere di cinta, capoverso 2, lettere a) e b)

Testo proposto dal Municipio:

2. Le opere di cinta possono essere formate da:
 - a) siepi e elementi leggeri (recinzioni metalliche; parapetti; ringhiere; lamiere forate; ecc.)
 - b) elementi pieni (muri)
 - c) muri di sostegno o di controriva

Modifica proposta dalla commissione:

2. Le opere di cinta possono essere formate da:
 - a) siepi e elementi leggeri (recinzioni metalliche; parapetti; ringhiere, ~~lamiere forate~~; ecc.)
 - b) elementi pieni (muri, ~~lamiere, lamiere forate, ecc~~)
 - c) muri di sostegno o di controriva

Motivazione: La commissione è dell'opinione che le lamiere forate non vanno equiparate agli elementi leggeri. Tali lamiere hanno spesso un forte impatto visivo, fuori luogo nel contesto del nostro territorio. A questo riguardo va considerato anche il fatto che secondo il cpv. 3. b) dello stesso articolo gli elementi pieni possono essere sormontati da elementi leggeri o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di 2m. La proposta di modifica è stata valutata proponibile dal pianificatore seduta stante.

Art. 44 Zona residenziale semi-estensiva RSE, capoverso 3. Lettera c):

Testo proposto dal Municipio:

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

...

c) la posa di termopompe è di principio ammessa all'interno degli edifici. Eccezionalmente, se compatibile con il diritto federale, è ammessa la posa di termopompe all'esterno degli edifici a condizione che:

- la dimensione dell'impianto sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità, e
- l'impianto sia correttamente inserito nel contesto dal profilo estetico-architettonico.

Il Municipio, per garantire un inserimento ordinato e armonioso nel contesto, ha la facoltà di imporre, compatibilmente con le esigenze tecniche, posizione della termopompa ed eventuali opere di mascheramento;

- d) Sono escluse ovunque...;
- e) nelle aree con esclusione...;
- f) il Municipio, in accordo ...

Modifica proposta dalla commissione:

L'emendamento consiste nello stralcio del capoverso 3. lettera c) dell'articolo 44, e di conseguenza nella sostituzione delle seguenti lettere d), e) e f) con c), d) ed e).

3. Valgono inoltre le seguenti disposizioni particolari:

...

~~c) la posa di termopompe è di principio ammessa all'interno degli edifici. Eccezionalmente, se compatibile con il diritto federale, è ammessa la posa di termopompe all'esterno degli edifici a condizione che:~~

- ~~— la dimensione dell'impianto sia ridotta a quanto necessario per motivi di funzionalità, e~~
- ~~— l'impianto sia correttamente inserito nel contesto dal profilo estetico-architettonico.~~

~~Il Municipio, per garantire un inserimento ordinato e armonioso nel contesto, ha la facoltà di imporre, compatibilmente con le esigenze tecniche, posizione della termopompa ed eventuali opere di mascheramento;~~

- ~~d)c) Sono escluse ovunque...;~~
- ~~e)d) nelle aree con esclusione...;~~
- ~~f)e) il Municipio, in accordo...~~

Motivazione: La commissione è dell'opinione che l'art. 44 3. c) sia obsoleto. Se del caso, esso avrebbe dovuto essere inserito 10-15 anni fa. Al giorno d'oggi, soprattutto per motivi riguardanti la fonica, le unità esterne di regola sono nascoste sotto un cappotto. Infatti, già il Cantone, oltre 5 anni fa nell'ambito dell'esame preliminare preavvisato l'articolo come segue: "Inoltre, anche questo tipo di tecnologia è sempre in evoluzione e gli impianti sono sempre più discreti e possono essere trovate delle soluzioni senza per forza stravolgere l'estetica."

Inoltre, riteniamo che con la formulazione proposta dal Municipio i committenti sono esposti a delle valutazioni soggettive.

Si fa infine notare come questo tema non è contenuto nelle Linee Guida cantonali sull'allestimento del Regolamento edilizio.

Art. 47 Destinazione d'uso per residenza primaria

Testo proposto dal Municipio:

Art. 47 Destinazione d'uso per residenza primaria

1. All'interno delle zone edificabili tutti gli edifici devono essere destinati alla residenza primaria nel rispetto delle seguenti prescrizioni cumulative:

Numero alloggi per edificio	Numero max. alloggi secondari	SUL residenziale primaria minima per edificio ammessi
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max. 2	75%
oltre 8	max. 2	80%

2. Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune.
3. Deroghe possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso:
 - a) di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici;
 - b) di edifici che per dimensione (< 60 m2 di SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati (> del 50%) rispetto a prezzo medio di mercato al m3;
 - c) in cui l'utente è contemporaneamente proprietario e, alternativamente, ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e vi vive tuttora od è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari;
4. Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo possono essere mantenute. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.
5. A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.
6. Nuove residenze secondarie che dovessero essere possibili secondo i cpv. precedenti devono infine sottostare ai disposti della LASEC e relativa ordinanza.

Modifica proposta dalla commissione:

Si propone di sostituire l'intero articolo con la seguente formulazione:

Art. 47 Limitazioni delle abitazioni secondarie

1. In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza e in applicazione dell'art 12 LASEC all'interno delle zone edificabili sono definite le seguenti limitazioni:

Numero abitazioni per edificio	Numero max. abitazioni secondarie per edificio	% min. SUL abitativa primaria per edificio
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%

da 4 fino a 8	2	75%
oltre 8	2	80%

Queste limitazioni non si applicano alle superfici destinate ad attività lavorative ammesse in base alle disposizioni di zona.

2. Abitazioni esistenti

Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle prescrizioni di cui al precedente cpv. 1 possono essere mantenute anche se in contrasto con tali prescrizioni. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato di tali abitazioni, esse dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.

3. Deroghe alle limitazioni del precedente cpv. 1 possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a) di edifici che per dimensione (< 60 m² di SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di abitazione primaria se non con investimenti sproporzionati (> del 50%) rispetto al prezzo medio di mercato al m³;
- b) in cui il proprietario ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente.

4. Inoltre, in deroga alle limitazioni del precedente cpv. 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile se:

- a) l'edificio abitativo è vincolato quale bene culturale ai sensi dell'art. 35 delle presenti NAPR,
- b) il proprietario ha acquisito l'abitazione per via ereditaria

5. A garanzia della salvaguardia della destinazione a abitazione primaria, il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

Motivazione: Il testo proposto dal Municipio è già stato proposto, in forma leggermente modificata, per una variante di Piano Regolatore nella sezione di Arosio, adottata dal Consiglio Comunale nel 2020 (MM223/2020). Ci si è accorti solo dopo l'incontro dello scorso 17 aprile che lo stesso articolo, nell'approvazione della variante di PR di Arosio, è stato stralciato dal Consiglio di Stato in quanto non compatibile con la legge di diritto federale. Pertanto, per non ritardare ulteriormente questo dossier, la commissione edilizia e opere pubbliche, in accordo con il Municipio e il pianificatore, propone questa modifica per adozione da parte del Consiglio Comunale.

Con riferimento a quanto sopra esposto e in base alla possibilità concessaci dalla legge, la commissione edilizia e opere pubbliche all'unanimità invita il Consiglio Comunale ad approvare le modifiche degli articoli 17, 44 e 47 delle NAPR armonizzate.

Per la Commissione Edilizia e Opere pubbliche:




Christian Bühler, presidente

Augusto Devittori, vice-presidente

Roberto Leoni, membro



Ananda Toffoletto, membro



Nicola Widmer, segretario



Alto Malcantone, 5 maggio 2023



COMUNE DI ALTO MALCANTONE

Commissione delle petizioni

(legislatura 2021/2024)

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI IN MERITO AL MESSAGGIO MUNICIPALE N° 271/2023 ACCOMPAGNANTE LA:

Variante di Piano regolatore: "Armonizzazione delle Norme di attuazione" del Comune di Alto Malcantone

Egregio Signor Presidente, gentili Signore ed egregi Signori consiglieri comunali

La commissione delle petizioni, riunitasi insieme alla commissione edilizia e opere pubbliche il 23 marzo 2023 e il 17 aprile 2023, dopo aver esaminato il MM 271 inerente all'armonizzazione delle Norme di attuazione del Piano Regolatore, esprime le seguenti considerazioni:

La commissione riprende integralmente quanto esposto nel rapporto della commissione edilizia e opere pubbliche del 5 maggio 2023.

Per la Commissione delle petizioni:

Alfredo Bazzocco, presidente

Gianmaria Poma, vice presidente

Sergio Devittori, membro

Delia Schneider Rizza, membro

Sheila Giannoni, membro e segretaria

Breno, 8 maggio 2023

MUNICIPIO DI ALTO MALCANTONE					
1	2	3	4	5	6
Ricevuto il 08 MAG. 2023					
Evaso il					
Ris. Mun. No.					

Rapporto di minoranza
Commissione delle Petizioni
MM 271 "NAPR armonizzate"

Egregio Signor Presidente, gentili Signore ed egregi Signori consiglieri comunali,

a nome della minoranza della Commissione delle Petizioni ho deciso di redigere il presente rapporto di minoranza per 3 motivi:

1. Il rapporto della maggioranza della Commissione delle Petizioni si rifà in toto al contenuto del rapporto della Commissione dell'Edilizia e delle Opere pubbliche, il quale non è preciso nel dispositivo di risoluzione, limitandosi a consigliare l'approvazione degli emendamenti, ma omettendo di inserire un dispositivo di approvazione formale del progetto NAPR complessivo, emendato secondo le intenzioni espresse. Si tratta di un possibile vizio di forma che va sanato.
2. La Commissione dell'Edilizia e delle Opere pubbliche propone tre emendamenti. Per due di essi la minoranza della Commissione delle Petizioni è d'accordo, mentre per quello concernente lo stralcio completo dell'articolo riguardante l'inserimento architettonico dei corpi esterni delle termopompe la minoranza della Commissione delle Petizioni non è d'accordo e propone di mantenere l'articolo 44 NAPR armonizzate come proposto dal Municipio. Le motivazioni sono di ordine sia architettonico sia procedurale. In pratica la minoranza della commissione ritiene che l'inserimento architettonico dei corpi esterni non può essere tralasciato del tutto. L'articolo proposto dal Municipio permette di far sì che effettivamente si tenga conto di quanto auspicato nel rapporto preliminare dove si dice: *"Inoltre, anche questo tipo di tecnologia è sempre in evoluzione e gli impianti sono sempre più discreti e possono essere trovate delle soluzioni senza per forza stravolgere l'estetica."* Secondo il parere della minoranza della commissione il PR dovrebbe stimolare la ricerca di soluzioni che non stravolgono l'estetica, ricercate tra i modelli di termopompe presenti sul mercato e compatibili con la tutela del paesaggio e l'inserimento architettonico. Lo stralcio dell'articolo, invece, lascia campo libero a tutte le soluzioni, comprese quelle impattanti dal punto di vista paesaggistico.
3. Se anche si volesse apportare una modifica così netta delle NAPR proposte, sarebbe più corretto prevedere l'iter applicato per la stesura di questa variante di PR. In altre parole, se ci fosse la volontà di comunque stralciare l'articolo, sarebbe più corretto prevedere di nuovo l'esame dipartimentale e la procedura di partecipazione e informazione della popolazione. Infatti, la popolazione si è potuta esprimere sul testo originale (durante la procedura non sono peraltro giunte opposizioni o osservazioni in merito a questo articolo), ma non sul testo con lo stralcio.

Per tutti questi motivi la minoranza della Commissione delle Petizioni propone al Consiglio comunale di voler risolvere:

1. È adottata la variante di piano regolatore relativa all'armonizzazione delle Norme di attuazione del PR con i seguenti emendamenti:

Art. 17 Opere di cinta, capoverso 2, lettere a) e b)

Testo proposto dal Municipio

- 2 Le opere di cinta possono essere formate da:
- siepi e elementi leggeri (recinzioni metalliche, parapetti, ringhiere; lamiere forate ecc)
 - elementi pieni (muri)
 - muri di sostegno o di controriva

Modifica proposta dalla commissione:

- 2 Le opere di cinta possono essere formate da:
- siepi e elementi leggeri (recinzioni metalliche, parapetti, ringhiere, ~~lamiera forata~~ ecc)
 - elementi pieni (muri ~~lamiere~~ ~~lamiere forate~~ ecc)
 - muri di sostegno o di controriva

Art. 47 Destinazione d'uso per residenza primaria

Testo proposto dal Municipio:

Art 47 Destinazione d'uso per residenza primaria

- 1 All'interno delle zone edificabili tutti gli edifici devono essere destinati alla residenza primaria nel rispetto delle seguenti prescrizioni cumulative:

Numero alloggi per edificio	Numero max alloggi secondari	SUL residenziale primaria minima per edificio ammessi
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max 2	75%
oltre 8	max 2	80%

- 2 Un'abitazione è considerata residenza primaria quando è atta a tale scopo e quando l'utente ha il suo domicilio nel Comune
- 3 Deroghe possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso:
- di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici
 - di edifici che per dimensione (< 60 m² di SUL) e stato (delle componenti portanti, dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati (> del 50%) rispetto al prezzo medio di mercato al m³.
 - in cui l'utente è contemporaneamente proprietario e, alternativamente, ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e vi vive tuttora od è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari
- 4 Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente articolo possono essere mantenute. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo
- 5 A garanzia della salvaguardia della destinazione a residenza primaria (abitazione permanente) il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o al registro fondiario
- 6 Nuove residenze secondarie che dovessero essere possibili secondo i cpv precedenti devono infine sottostare ai disposti della LASEC e relativa ordinanza

Modifica proposta dalla commissione.

Si propone di sostituire l'intero articolo con la seguente formulazione

Art 47 Limitazioni delle abitazioni secondarie

- 1 In aggiunta alle disposizioni stabilite dalla legge federale sulle abitazioni secondarie e dalla relativa ordinanza e in applicazione dell'art. 12 LASEC all'interno delle zone edificabili sono definite le seguenti limitazioni:

Numero abitazioni per edificio	Numero max abitazioni secondarie per edificio	% min SUL abitativa primaria per edificio
1		100%
2	1	50%
3	1	60%

da 4 fino a 8	2	75%
oltre 8	2	80%

Queste limitazioni non si applicano alle superfici destinate ad attività lavorative ammesse in base alle disposizioni di zona

2. Abitazioni esistenti

Le utilizzazioni a scopo di abitazione secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore delle prescrizioni di cui al precedente cpv 1 possono essere mantenute anche se in contrasto con tali prescrizioni. Tuttavia, in caso di interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato di tali abitazioni, esse dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo.

3. Deroghe alle limitazioni del precedente cpv 1 possono essere concesse dal Municipio per casi di rigore e segnatamente nel caso

- a) di edifici che per dimensione (< 60 m² di SUL) e stato (delle componenti portanti dell'aerazione o simili) non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di abitazione primaria se non con investimenti sproporzionali (< del 50%) rispetto al prezzo medio di mercato al m³
- b) in cui il proprietario ha vissuto oltre 10 anni nel Comune e è intenzionato a ritornarvi per riserve durevolmente.

4. Inoltre, in deroga alle limitazioni del precedente cpv 1, il cambiamento di destinazione da abitazione primaria a secondaria è possibile se

- a) l'edificio abitativo è vincolato quale bene culturale ai sensi dell'art. 35 delle presenti NAPR
- b) il proprietario ha acquisito l'abitazione per via ereditaria.

5. A garanzia della salvaguardia della destinazione a abitazione primaria, il Municipio può fissare degli obblighi e dei diritti con i proprietari nell'ambito della licenza edilizia comunale o a registro fondiario.

2. Sono adottati i seguenti atti pubblicati sul Portale cantonale di pubblicazione, emendati per quanto riguarda gli articoli 17 e 47 come descritto al punto 1.:

- Norme di attuazione del PR (NAPR) armonizzate, articolo per articolo e nel loro complesso;
- I seguenti atti di carattere indicativo:
 - o Armonizzazione Norme di attuazione, comprensive di commentario (gennaio 2023);
 - o Rapporto di pianificazione – Armonizzazione delle norme di attuazione (gennaio 2023).

3. Con l'entrata in vigore delle nuove NAPR armonizzate, sono abrogate nel loro complesso le NAPR delle singole sezioni (Breno, Fescoggia, Vezio, Mugena e Arosio) attualmente in vigore.

4. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione secondo i disposti di legge.

Ringraziandovi dell'attenzione, porgo cordiali saluti.

Per la minoranza della Commissione delle Petizioni

Sheila Giannoni

Breno, 8 maggio 2023