

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1875/2016 inerente la variante di Piano Regolatore riguardante il piano N.5 e l'art. 9 delle Norme di Applicazione del Piano Particolareggiato del Centro Comune PPCC

All'Onorando Consiglio Comunale

On. Signora Presidente,
On. Signore e Signori Consiglieri Comunali,

vi sottoponiamo per adozione la proposta di una modifica inerente il Piano Regolatore ed in particolare per quanto riguarda il Piano Particolareggiato del Centro Comune PPCC.

1. Premessa

Nell'ambito dell'esame di recenti domande di costruzione, si è potuto appurare che il vincolo di contiguità facoltativa contenuto nel PPCC crea diversi problemi di applicazione, dovuti alle seguenti incongruenze fra piani e norme d'attuazione:

- nelle NAPR non è specificato in alcun articolo che la contiguità facoltativa è subordinata alla presentazione di un accordo fra i proprietari interessati
- nella legenda del Piano N. 5 del PPCC il vincolo di contiguità facoltativa è indicato come "fronte edifici con contiguità possibile, previo accordo tra confinanti".

Questa incongruenza è stata messa in evidenza in una recente sentenza del TRAM relativa ad un ricorso su una procedura edilizia, che ha portato il Municipio a riflettere sulla necessità di risolvere questa problematica, che potrebbe avere conseguenze anche importanti sulla realizzazione del quartiere del Centro Comune secondo il modello urbanistico auspicato.

Gli aspetti sopra riportati stanno alla base delle motivazioni che hanno indotto il Municipio ad avviare la variante di Piano Regolatore in oggetto.

2. Iter procedurale

L'incarto ha iniziato il proprio iter quale variante di poco conto, in quanto si riteneva che la stessa toccasse pochi fondi come in effetti si tratta. Per contro, il Dipartimento del Territorio nell'ambito dell'esame preliminare (12 aprile 2016), ha evidenziato che *“La modifica in oggetto, pur interessando pochi fondi, non tocca un numero limitato di persone. ... omissis...”*, non ravvisando quindi gli estremi per poter considerare la variante come di poco conto, ma ha anche condiviso la proposta del Municipio, precisando che *“la scelta adottata dal Municipio [...] meriti di essere sostenuta”*.

Si è quindi dovuto procedere con la procedura ordinaria di cui agli artt. 25 e seguenti della Legge sullo Sviluppo Territoriale, avviando il “deposito degli atti e informazione pubblica” avvenuta tra il 30 giugno 2016 e il 29 luglio 2016. Durante tale periodo non sono state inoltrate osservazioni. È quindi possibile sottoporre al Consiglio comunale l'intero incarto senza particolari modifiche rispetto al documento esaminato preliminarmente dal Dipartimento del territorio.











3. Elementi della Variante

La Variante – di cui maggiori informazioni possono essere raccolte nel fascicolo allegato allestito dal pianificatore– comprende i due punti indicati nella premessa.

a) Piano N. 5

La variante di PR riguarda esclusivamente la modifica del piano N. 5, più precisamente della legenda del piano, che viene aggiornata con lo stralcio della dicitura “previo accordo dei confinanti” in corrispondenza del vincolo “Fronte edifici con contiguità possibile” (modifica evidenziata in rosso). Tutte le altre indicazioni contenute nel Piano restano invariate, così come le disposizioni normative in vigore.

Figura 2 Variante PR - Modifica legenda Piano N. 5 (PPCC)

A - G	COMPARTO
	EDIFICI CON CONSERVAZIONE INTEGRALE
	EDIFICI CON CONSERVAZIONE DELLA SAGOMA PLANI-ALTIMETRICA IN CASO DI RICOSTRUZIONE
	SAGOMA DI MASSIMO INGOMBRO DEGLI EDIFICI
	EDIFICI CON ALTEZZE PARTICOLARI
	FRONTE EDIFICI CON CONTIGUITÀ OBBLIGATORIA
	FRONTE EDIFICI CON CONTIGUITÀ POSSIBILE, PREVIO ACCORDO TRA CONFINANTI
	ASSE E ANGOLO DEL SISTEMA DI RIFERIMENTO PLANIALTIMETRICO
308.90	QUOTA M.S.M. MASSIMA AMMESSA
310.40	QUOTA M.S.M. OBBLIGATORIA
	PUNTI-GUIDA
	DISTANZE DEI PUNTI-GUIDA
	PORTICI
	ALBERATURA A FILARE
AEP	ATTREZZATURA - EDIFICI D'INTERESSE PUBBLICO
	AREA PEDONALE
	PERIMETRO PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA CENTRO COMUNE

b) Stralcio dei caposaldi

Con le varianti di PR approvate dal Consiglio di Stato con Ris. N. 3019 del 05.06.2012 è stato modificato il modo di misurare le altezze degli edifici e sono stati stralciati, quale elemento determinante per la misura dell'altezza, i capisalci, che sono stati sostituiti dalle quote massime per ogni singolo edificio. Ciò nonostante nelle disposizioni che regolano le altezze degli edifici (art. 9 NAPR) è rimasto un riferimento inopportuno ai capisalci. Per evitare equivoci, nonché eventuali contestazioni in sede di domanda di costruzione, il Municipio ha deciso di integrare nelle presenti varianti di PR l'aggiornamento dell'art. 9 NAPR (modifica di carattere formale).

La variante di PR riguarda esclusivamente la modifica dell'art. 9 cpv. 1 NAPR, che viene aggiornato eliminando il riferimento ai capisalci. L'art. 9 cpv. 1 NAPR è modificato nel modo seguente (in rosso sono evidenziate le modifiche rispetto al testo in vigore).

Art. 9 Altezze

9.1 Altezza degli edifici: caso normale

Le prescrizioni di zona specificano le altezze massime ammesse e minime richieste.

~~*Dove sono indicate delle linee di costruzione l'altezza si misura a partire da un caposaldo sulla strada determinato dal piano.*~~

Sulle strade in pendenza e senza linee di costruzione, il Municipio fissa di regola sull'asse della facciata la quota di riferimento tenendo conto delle necessità spaziali del disegno urbano.

4. Conclusioni

Le due varianti, evidenziate anche dal fatto che durante l'informazione pubblica non sono state inoltrate osservazioni, mostrano l'interesse pubblico nelle modifiche come pure lo snellimento di procedure tra privati, rese difficoltose anche solo per le incongruenze tra piani e norme. Lo sviluppo del Centro Comune che in questi anni sta vivendo un crescente impulso, potrà veder concretizzati nuovi edifici in tempi procedurali maggiormente rapidi rispetto ad ora, il tutto nell'ottica di attuare gli obiettivi pianificatori che stanno alla base del Piano Particolareggiato del Centro Comune.

Le modifiche apportate con la presente variante del PRP non comportano nuovi costi a carico del Comune.

Il Municipio rimane a vostra disposizione per eventuali ulteriori ragguagli e invita la Commissione Opere Pubbliche e la Commissione Petizioni a rassegnare il proprio rapporto e l'Onorando Consiglio comunale a voler

d e c i d e r e:

- 1) ***Sono adottate le modifiche al Piano Particolareggiato del Centro Comune (PPCC) come ai considerandi:***
- ***legenda piano N. 5***
 - ***art. 9 cpv. 1***
- 2) ***È ordinata, scaduti i termini di ricorso e referendum a norma di legge, la pubblicazione delle modifiche del Piano Regolatore inerente il Piano Particolareggiato del Centro Comune secondo i disposti della Lst, di cui al punto 1 presso l'Ufficio Tecnico Comunale per un periodo di 30 giorni.***

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Allegati:

- Documenti di variante – rapporto Planidea SA dicembre 2015
- esame preliminare del Dipartimento del territorio 12 aprile 2016

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
	•	•