

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1577/2007 concernente la richiesta di un credito di progettazione di fr. 140'000.—(IVA inclusa) per l'allestimento di un impianto planovolumetrico nella zona del Piano Particolareggiato del Centro Comune (PPCC)

All'Onorando Consiglio Comunale,

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

1. SCOPO DELLO STUDIO

Il presente studio ha per scopo la completazione delle norme d'attuazione della zona del Piano Particolareggiato del Centro Comune (PPCC) con delle informazioni precise sui punti di misura dell'altezza dei fabbricati ed in particolare dei capisaldi da cui misurare le altezze degli edifici.

Il PPCC ha infatti omissso di fissare a livello cartografico detti capisaldi, come invece prescritto dall'art. 9 cvp.1 NAPR.

Questo vuoto pianificatorio implica un'esigenza di disporre di normative materiali chiare nell'ambito della misurazione dell'altezza dei fabbricati, ciò che al momento attuale non è il caso.

Tale situazione ha determinato l'annullamento di licenze edilizie concesse dal Municipio, a seguito di ricorsi presentati da un privato cittadino, che sono state annullate sia da parte del Lod. Consiglio di Stato in prima istanza, che da parte del Lod. Tribunale Amministrativo cantonale in seconda istanza.

Si tratta di importanti investimenti edilizi nel Comune, ognuno di essi corrispondenti ad alcune decine di milioni di franchi d'investimento, che non possono prendere avvio per le contestazioni di un privato cittadino di Paradiso, che si fa forza su tali lacune pianificatorie (decisione del Consiglio di Stato del 17 ottobre 2006 e del TRAM del 16 marzo 2007, nonché decisione del Consiglio di Stato del 20 marzo 2007).

Il Municipio, confrontato con una tale lacuna dell'ordinamento edilizio, si trova pertanto obbligato a dare una risposta concreta per colmare questo vuoto pianificatorio, sia per ragioni di interesse pubblico (in quanto non è sostenibile un ordinamento edilizio concretamente non applicabile), sia per ragioni di tutela degli altrettanto legittimi interessi dei privati, che si trovano in sostanza impossibilitati ad edificare in quanto, a detta dei

Tribunali, non è competenza del Municipio, né tanto meno dell'istante stabilire il punto di misura di altezza dei fabbricati (capiosaldo), bensì del Legislativo comunale.

Questo aspetto è tutt'altro che irrilevante anche dal profilo di possibili conseguenze finanziarie, sia per il privato, sia per l'Ente pubblico, che potrebbe venir confrontato con una richiesta di indennità (espropriazione materiale).

Il Municipio, conscio che la messa in atto degli aggiornamenti del piano richieda tempi procedurali lunghi (ca. 2-3 anni secondo la procedura prevista dalla Legge sulla Pianificazione del Territorio), ha ritenuto di elaborare un ordinamento transitorio sul modo di misura dell'altezza degli edifici, e di altre disposizioni complementari (definizione della sagoma di massimo ingombro, corpi tecnici sul tetto, altezza dei locali destinati all'abitazione).

Gli atti inerenti questo "ordinamento ponte", di carattere urgente, si trovano già presso l'Autorità cantonale per l'esame preliminare.

In sostanza, la normativa ponte, per ciò che riguarda la misura dell'altezza dei fabbricati verso strade con linee d'allineamento, determina l'altezza del fabbricato a metà facciata (altezza massima m 29.50), mentre per la parte a valle ammette una maggiore altezza fino a 31.00 m, conformemente ai disposti dell'art. 41 della Legge Edilizia cantonale, che consente la sistemazione del terreno naturale attraverso un terrapieno d'altezza massima di 1.50 m.

Questo modo di misurare le altezze è analogo a molte disposizioni vigenti adottate da diversi centri urbani del Cantone ed è dettata dall'esigenza di stabilire un modus operandi in assenza della determinazione dei capisaldi ed in attesa dell'allestimento planovolumetrico oggetto del presente Messaggio Municipale.

Questa norma transitoria, di carattere generale, è però da considerare non sufficiente per disciplinare l'assetto pianificatorio previsto per il Centro Comune di Paradiso dal PPCC, trattandosi infatti di un progetto planovolumetrico con vincoli dettagliati e precisi, di cui si ribadisce la validità e l'interesse.

2. FINALITÀ E CONTENUTO DELLO STUDIO

Come sopra accennato la finalità dello studio è quella di stabilire i punti (capiosaldi) da cui si misura l'altezza del fabbricato, sia verso le strade dove sono previste le linee d'allineamento, sia verso le aree d'uso pubblico (piazze e pedonali).

Per poter stabilire questi parametri è necessario:

- da una parte elaborare un modello digitale tridimensionale della situazione esistente;
- dall'altra parte elaborare un modello digitale tridimensionale di progetto, cioè una simulazione dell'applicazione delle NAPR del PPCC.

Sarà possibile in tal modo stabilire gli ingombri degli edifici con le misure delle altezze dei fabbricati relazionati a punti precisi dell'impianto (determinazione delle quote in punti precisi). Quest'informazione farà stato per l'elaborazione dei progetti da parte dei privati.

Siccome il PPCC non prevede le quote di sistemazione, in particolare delle aree ad uso pubblico (piazze e pedonali), sarà compito dello studio determinare anche queste quote in quanto le stesse dovranno essere considerate per la misura dell'altezza dei fabbricati a contatto con dette aree.

Si tratterà di determinare, secondo un'ipotesi sostenibile, l'assetto altimetrico di queste aree tramite un progetto di sistemazione, senza però affrontare i problemi d'arredo ed i dettagli tecnico-costruttivi.

Questi progetti di sistemazione fungeranno da riferimento e dovranno essere oggetto d'approvazione preliminare da parte del Municipio.

Il modello digitale tridimensionale è utilizzabile anche per operazioni non strettamente legate al progetto urbanistico, come ad esempio la gestione delle reti di canalizzazione, dell'acquedotto, dell'approvvigionamento energetico e per scopi privati.

Il tutto si basa su dati operativi digitali dello stato del terreno e degli edifici e richiede pertanto il coinvolgimento del geometra.

3. PROCEDURA

La procedura è quella prevista dalla LALPT (Legge cantonale d'applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio) e si può riassumere come segue:

- Elaborazione dei dati preliminari (prestazioni geometra e raccolta dati tecnici di base)
- Integrazione d'informazioni specifiche nel modello tridimensionale dello stato attuale (parchi, giardini, ecc.) per la comprensione di elementi territoriali qualitativi e delle relazioni con il territorio di contorno
- Allestimento della prima proposta d'impianto planovolumetrico di progetto; presentazione e discussione con il Municipio; decisione ed aggiornamenti relativi
- Progetto tridimensionale con elementi dell'impianto ed il punto di partenza dell'altezza delle facciate dei singoli fabbricati; trasmissione atti al Cantone per esame preliminare
- Prima informazione pubblica con la presentazione degli atti e l'esposizione degli stessi per 30 giorni con la facoltà di fare osservazioni da parte degli interessati
- Presa di posizione del Municipio sulle osservazioni dei privati e sull'esito dell'esame preliminare cantonale; seconda informazione pubblica con la presentazione delle decisioni del Municipio
- Allestimento atti definitivi del modello tridimensionale con le componenti usuali di una variante di PR (rapporto di pianificazione norme d'attuazione; elaborati grafici). Gli elaborati grafici (stabili dalla LALPT) dovranno essere accompagnati da rappresentazioni grafiche particolari per il caso specifico (ad esempio modello

tridimensionale di riferimento complessivo, per settori, sezioni e profili, ed altre informazioni che si dovessero rivelare necessarie).

- Messaggio Municipale quale inizio della procedura d'adozione da parte del Consiglio Comunale.

4. COSTI DELL'ONORARIO DI PIANIFICAZIONE

L'onorario è stato determinato attraverso una valutazione del tempo impiegato ed è strutturato nel seguente modo:

- Onorario geometra	fr.	3'000.--	2%
- Onorario pianificatore	fr.	121'000.--	89%
- Spese	fr.	4'960.--	3%
- IVA 7.6%	fr.	9'800.--	6%
<hr/>			
Totale	fr.	138'760.--	
<hr/>			
TOTALE ARROTONDATO	fr.	140'000.--	100%

L'impegno di lavoro è certamente importante, a dipendenza delle procedure d'ottimizzazione dei risultati che impongono diverse simulazioni prima di poter definire un quadro attendibile e sostenibile.

Si pensi ad esempio ad un edificio con una strada in leggero pendio, dove risulterà necessario stabilire l'ingombro dell'edificio sia rispetto alla linea d'allineamento, sia rispetto ad aree d'uso pubblico (pedonali, piazze), sia rispetto alle aree private (ad esempio corti).

Per questo delicato compito, che presuppone indubbie capacità professionali, ma anche esperienza, serietà e costante impegno nel tempo, il Municipio intende incaricare lo Studio di pianificazione urbanistica e studi ambientali Planidea SA, di Canobbio, che ha risposto ottimamente alle sollecitazioni ed alle esigenze del Municipio in questa prima fase.

Per ogni dettaglio inerente all'offerta d'onorario rimandiamo all'allegato incluso agli atti.

* * * * *

Visto quanto sopra esposto, invitiamo l'On. Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. *È concesso al Municipio un credito di progettazione di fr. 140'000.—(IVA inclusa) per l'allestimento di un impianto planovolumetrico nella zona del Piano Particolareggiato del Centro Comune;*
2. *il credito sarà caricato al conto investimenti nella relativa voce di competenza ed ammortizzato a norma di LOC;*
3. *il credito dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2008.*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
•	•	

Allegati: offerta di dettaglio studio impianto tridimensionale, Planidea SA, maggio 2007