

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No. 1594/2007 concernente la richiesta di approvazione di una variante di Piano Regolatore concernente modifiche agli art. 9, 17 e 33 NAPR.

All'Onorando Consiglio Comunale,

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

A) Premessa

I primi progetti e le prime edificazioni in corso presso il Piano particolareggiato del Centro Comune (PPCC) hanno permesso di focalizzare alcuni aspetti del Piano Particolareggiato che meritano di venir approfonditi o corretti.

Uno strumento pianificatorio di tale portata, che intende normare non solo gli usuali parametri edificatori entro i quali permettere lo sviluppo edilizio, bensì mira ad istituire delle sagome di massimo ingombro che determineranno le costruzioni dei nuovi fabbricati su fronti di continuità, tipici di un'urbanizzazione cittadina, porta con sé necessariamente notevoli vincoli, ma anche notevoli vantaggi, che non sempre appaiono facilmente valutabili al momento della redazione del PR.

Solo l'adozione pratica, a volte, permette di affinare questo complesso meccanismo.

In questo senso, e parallelamente al Messaggio Municipale no. 1577/2007, il Municipio si è fatto promotore di mirate modifiche al PR, che intendono colmare le lacune emerse in questi anni, alcune delle quali scaturite in sede giudiziaria alla luce dei ricorsi presentati da un cittadino.

B) Modo di misurare l'altezza nel PPCC

In particolare emerge la necessità di trovare rapidamente degli accorgimenti, seppur di carattere intermedio, nel definire le modalità di misurazione dell'altezza degli edifici nel PPCC.

Rispetto all'allestimento dell'impianto planovolumetrico (3D), oggetto della richiesta di credito no. 1577, che comporterà una soluzione definitiva ed ottimale alla problematica, la presente proposta di variante di PR, detta anche "ordinamento ponte", ha il vantaggio di essere applicabile a corto termine, pur non disponendo ancora dell'esatta determinazione di ogni singolo caposaldo.

La variante mira essenzialmente a chiarire le possibilità edificatorie in altezza soprattutto laddove sussiste un dislivello nel terreno naturale, oppure lungo le strade in pendenza apportando un correttivo in tal senso agli art. 9 e 33 NAPR.

C) Concetto di sagoma di massimo ingombro

L'insieme di varianti prevede un'ulteriore modifica all'art. 33 NAPR in punto alla precisazione del concetto di sagoma di massimo ingombro, pure resosi necessario a seguito di una decisione del Lod. CdS in ambito ricorsuale.

L'Autorità superiore ha infatti interpretato la sagoma di massimo ingombro quale "proiezione orizzontale sul fondo del corpo dell'edificio comprese le parti sporgenti".

In tale evenienza, non potrebbero quindi sporgere al di fuori della sagoma di massimo ingombro definita nel PPCC corpi come balconi, tettoie, pensiline ed altri elementi architettonici a sbalzo, in assenza di esplicite precisazioni, ciò che evidentemente non può corrispondere alla volontà dell'estensore della norma.

D) Corpi tecnici sui tetti

L'attuale impostazione dell'art. 9 cifra 2 NAPR impone l'edificazione di tutti i corpi tecnici (locali macchine, ascensori, torri di raffreddamento, comignoli, parapetti, ecc.) entro l'altezza massima di costruzione ammessa nel comparto pianificatorio.

La norma può avere una giustificazione nell'ottica di favorire l'edificazione di volumi regolari, ma viene a scontrarsi con interpretazioni eccessivamente restrittive, quasi pretestuose, che vorrebbero penalizzare l'intera edificazione a fronte della necessità di sporgere, oltre la quota del tetto piano, ad esempio con un comignolo per l'espulsione dei fumi dell'impianto di riscaldamento.

Già solo per una questione di proporzionalità, che non sempre viene recepita dai Tribunali chiamati ad applicare letteralmente le indicazioni contenute nel PR, si impone un correttivo alla norma, che viene ora uniformata alla prassi adottata nella quasi totalità dei Comuni.

Ancora recentemente, il Tribunale cantonale amministrativo ha fatto notare l'evidente contraddizione fra l'art. 9 cifra 2 NAPR e le raccomandazioni del UFAP, che impongono ai camini di superare di almeno 1.50 m la quota del tetto piano, ciò che paradossalmente potrebbe impedire al progettista di sfruttare integralmente l'altezza massima di comparto ammessa per il PPCC, ovvero 29.50 m.

In particolare, la revisione dell'art. 9 cifra 2 NAPR stabilisce degli ingombri massimi entro i quali potranno venire edificati i corpi tecnici, oltre la quota massima di costruzione del fabbricato.

E) Altezza dei locali destinati all'abitazione

L'attuale norma che regola l'altezza minima dei locali destinati all'abitazione risulta vaga nella misura in cui impone una diminuzione proporzionale dell'altezza dell'edificio per rapporto alla diminuzione dell'altezza interna dei locali (art. 17 cifra 4 NAPR).

L'altezza interna dei locali è comunque fissata, a dipendenza del comparto pianificatorio, fra un minimo di m 2.40 ed un massimo di m 2.60 per piano.

Non riusciamo ad intravedere un nesso fra l'altezza interna dei locali d'abitazione e l'altezza complessiva del fabbricato, che si riferisce invece a parametri edificatori definiti nei singoli comparti pianificatori.

Si propone quindi di stralciare l'obbligo della riduzione dell'altezza degli edifici in base alla dimensione dell'altezza interna dei locali destinati all'abitazione.

Il Lod. Dipartimento del territorio si è espresso in data 25 settembre 2007 nel merito dell'esame preliminare dipartimentale per le varianti previste agli art. 9, 17 e 33 NAPR, valutazione contenuta agli atti, unitamente al rapporto di pianificazione.

L'informazione pubblica avverrà nelle prossime settimane, conformemente a quanto sancito dalla Legge cantonale d'applicazione della Legge Federale sulla pianificazione del territorio.

Riteniamo opportuno presentare il presente messaggio contestualmente alla richiesta di credito per l'allestimento di un impianto planovolumetrico (3D) del PPCC, per permettere di comprendere l'unitarietà del pensiero che, tramite diversi atti, porterà il PR del Comune di Paradiso ad una necessaria maturazione e precisazione.

Per questi motivi, si invita a voler

risolvere

1. *È adottata la variante di PR del Comune di Paradiso, ed in particolare le modifiche agli art. 9, 17 e 33 NAPR;*
2. *il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione della variante di PR.*

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
	•	

Allegato: rapporto di pianificazione