

Dicastero Territorio

MESSAGGIO MUNICIPALE

No.1698/2010 accompagnante la richiesta di approvazione della revisione del piano particolareggiato del Centro comune (PPCC).

All'Onorando Consiglio Comunale,

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

1. Premessa

Il Municipio richiama innanzitutto le contestazioni in merito all'applicazione delle norme d'attuazione per ciò che concerne la misura dell'altezza del fabbricato.

Il Tribunale amministrativo ha avuto modo di pronunciarsi sulla problematica e ribadire che nel PPCC era assente una componente essenziale e cioè la fissazione dei capisaldi e della relativa quota a cui è riferita la misura dell'altezza dei fabbricati (art. 33 NAPR, cpv. 4, lett. B, 3a linea):

Il Municipio, con l'intento di agevolare l'esame di alcune domande di costruzione aveva proposto una norma transitoria nel senso di considerare la misura dell'altezza a metà facciata sul fronte stradale con l'altezza massima di + 1.5 m per il punto di misura a valle (riferimento alla Legge edilizia).

Nell'ambito dell'esame preliminare cantonale quest'ultima ipotesi non è stata accolta dal Dipartimento del Territorio per ragioni di opportunità e ciò per il fatto che era in corso l'allestimento degli atti con la precisazione dei capisaldi.

2. Le modalità di misura dell'altezza dei fabbricati

Si tratta di un metodo che definisce le quote di riferimento dei capisaldi in corrispondenza dell'area pubblica (fronti stradali) ed impone che le quote dei fabbricati devono rispettare di principio l'altezza del fabbricato stabilita dal PR (di regola 29.5 m, salvo eccezioni previste dal PPCC).

Le quote dei capisaldi (punti guida per la misura dell'altezza dei fabbricati) sono state ottimizzate in corrispondenza degli incroci di strade rispettivamente tenendo conto dei cambiamenti dell'andamento altimetrico delle strade di riferimento.

In sostanza è stata elaborata una planimetria in cui sono presentate le seguenti informazioni:

- sagome dell'impianto al suolo degli edifici (aree colorate in rosso);
- per ogni particella/proprietà si è stabilita la quota massima del fabbricato nella forma di m.s.m. (quota sul livello del mare);
- per ogni particella/proprietà è definito il punto-guida al suolo da dove si misura l'altezza del fabbricato (il punto-guida è determinato ed identificato attraverso le lunghezze delle facciate dell'impianto al suolo dei singoli fabbricati).

L'altezza massima dei fabbricati dai punti-guida è di 29.5 m, mentre l'altezza minima è di 26.5 m.

Di seguito si allega una riduzione della planimetria N. 1 in scala 1:500, con le quote degli edifici e punti-guida di misura (vedi allegato A).

Queste informazioni sono di carattere vincolante.

Nelle tavole 2a, 2b, 2c, 2d, e 2e sono indicati i prospetti con l'altezza di riferimento di 29.5 m e si può constatare che la misura è rispettata in tutta la zona PPCC, salvo punti particolari (ad es. facciate degli edifici con affaccio sulla piazza funicolare; edificio d'angolo Via Cattori/Riva Paradiso; in corrispondenza dell'incrocio con Via delle Scuole e Via Bosia).

Per i dettagli si rimanda agli atti della variante di PR (PPCC), datati febbraio 2010.

3. Norme d'attuazione

Le norme d'attuazione, ed in particolare l'art. 33 NAPR, sono modificate come segue:

- è stralciato il cpv. 4, lett.b, 3a linea che è sostituito da un nuovo testo in cui si fa riferimento al punto-guida di misura dell'altezza dei corpi dei fabbricati;
- sono stralciate la prima e la seconda frase del cpv. 6;
- il cpv. 6, 5a frase è stralciato in riferimento all'altezza di 35.5 m ed è introdotta la quota massima (308.4 m.s.m.);
- è introdotta la quota massima dell'altezza degli edifici di interesse pubblico comunale (scuole) in corrispondenza dei mapp. 100 e 319 RFD;

e meglio come indicato nell'allegato B.

4. Procedura

Gli atti della variante di PR hanno seguito l'iter procedurale previsto dalla LALPT ovvero è stato svolto l'esame preliminare dal Dipartimento del Territorio, gli atti sono stati esposti al pubblico per osservazioni dal 17 maggio 2010 al 18 giugno 2010 e durante il periodo dell'esposizione sono state inoltrate due osservazioni a cui è stata data una risposta scritta da parte del Municipio.

Si osserva che il Dipartimento ha espresso un esame sostanzialmente positivo complimentandosi con il Municipio per gli sforzi profusi nella ricerca di soluzioni pianificatorie qualificate in questo comparto territoriale.

Non si verificano delle conseguenze finanziarie per il Comune a seguito dell'adozione degli atti.

In considerazione di quanto sopra vi invitiamo a voler risolvere:

r i s o l v e r e

- 1. sono approvati i piani N1, N. 2a, N. 2b, N. 2c, N. 2d e N. 2e (di carattere vincolante) in scala 1:500 allegati agli atti di variante (febbraio 2010);**
- 2. sono approvati i piani N. 3, N. 4 e N. 5 con l'impianto plano-volumetrico tridimensionale (di carattere indicativo) (febbraio 2010);**
- 3. è approvato l'aggiornamento all'art. 33 delle norme d'attuazione del PPCC come al testo allegato "Zone del centro Comune con piano particolareggiato PPCC" (di carattere vincolante).**

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. Ettore Vismara

Waldo Pfund

Allegati:

A) planimetria no. 1 PPCC, scala 1:500

B) testo della norma modificata (art. 33 NAPR)

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere Pubbliche	Petizioni
	•	•