

**MESSAGGIO MUNICIPALE N° 169
VARIANTI ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL
PIANO REGOLATORE**

Signor presidente,
signori consiglieri,

l'obiettivo di questa variante di Piano Regolatore è quello di completare l'impianto normativo del PR in vigore di Comano (NAPR) attraverso:

- l'aggiornamento dell'art. 17 NAPR (*Distanza verso l'area pubblica*) con l'introduzione di un nuovo capoverso che stabilisce la possibilità di costruire impianti ed edifici di piccola entità all'interno delle linee d'arretramento;
- l'aggiornamento dell'art. 66 NAPR (*Destinazione d'uso dei fabbricati*) a seguito dell'entrata in vigore del PRP di Priminzino ed in base alla giurisprudenza.
- l'introduzione della possibilità di concedere delle deroghe di tipo generico (*nuovo art. 67 NAPR*)

La presente variante non coinvolge le rappresentazioni grafiche del Piano Regolatore in vigore (piano del paesaggio, delle zone, del traffico e delle AP-CP), ma solo le NAPR.

La variante è stata pubblicata, nell'ambito della procedura d'informazione e partecipazione pubblica prevista dall'articolo 32 della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LALPT) dal 4.6.2007 al 3.7.2007, rispettivamente, in seconda fase, dal 31.3.2008 al 14.4.2008. La presente variante di PR è allestita tenendo conto delle considerazioni espresse dal Dipartimento del Territorio nell'esame preliminare cantonale del 26.11.2007.

NAPR in vigore

Deroghe – Distanza verso l'area pubblica e deroghe in generale

Il PR in vigore con le relative NAPR è stato approvato dal Consiglio di Stato il 6 agosto 1986. Le NAPR in vigore non prevedono nessun articolo di carattere generale per la gestione e l'applicazione di possibili deroghe. Alcuni articoli permettono la concessione di deroghe per problematiche di carattere particolare. Si tratta per esempio della deroga alla distanza dal bosco (art. 13 NAPR *Distanza dal bosco*), della deroga alla pendenza massima dei tetti (art. 25 NAPR *Forma e pendenza del tetto*), oppure della deroga all'altezza massima delle opere di cinta (art. 28 NAPR *Opere di cinta*).

Manca quindi la base legale per la concessione di deroghe per casi e problematiche non contemplati dagli articoli citati sopra. Le situazioni già esistenti e la conformazione delle particelle spesso richiedono, per l'edificazione di manufatti di piccola entità, la concessione di deroghe che vanno a soddisfare delle esigenze puntuali sorte con il tempo e che non pregiudicano il pubblico interesse. Si tratta in particolare dei seguenti casi:

- deroga alla distanza dalle strade
L'esperienza della gestione del territorio fatta fino ad ora ha mostrato la necessità di poter derogare alla distanza dalle strade per la realizzazione di manufatti di piccola entità (costruzioni accessorie, sistemazioni del terreno, opere di cinta, accessi pedonali, ecc.);
- deroga di carattere generale
In linea generale, i PR dei Comuni ticinesi sono forniti, all'interno delle loro norme di attuazione, di un articolo di carattere generale che permette all'Autorità comunale di concedere delle deroghe a determinate condizioni ed in casi eccezionali.
Si tratta di uno strumento che permette di rendere più flessibile il PR, fermo restando alcuni principi inderogabili stabiliti dalle leggi e dalla giurisprudenza. Tale strumento permette di tenere conto di casi particolari, situazioni eccezionali non prevedibili nell'ambito dell'elaborazione del PR e per le quali l'applicazione pedissequa delle norme risulterebbe estremamente formale ed eccessiva. In casi estremi si potrebbe arrivare quasi a ledere i diritti dei privati, a contraddire il sentimento della giustizia o a provocare situazioni non volute dal legislatore.

Con la presente variante di PR si intende dunque:

- completare l'art. 17 NAPR (*Distanza verso l'area pubblica*) con l'introduzione di un nuovo capoverso in cui si specifica, conformemente a quanto stabilito dall'art. 13 RLPT, quali impianti possono essere costruiti all'interno delle linee d'arretramento
- inserire un nuovo articolo delle NAPR (di carattere generale) per la concessione di deroghe per casi non prevedibili a priori.

Destinazione d'uso dei fabbricati

L'art. 66 NAPR (*Destinazione d'uso dei fabbricati*) gestisce la limitazione delle residenze secondarie nelle diverse zone edificabili del Comune.

Questo articolo non tiene conto di due circostanze presentatesi in seguito alla sua entrata in vigore (1986):

- Nel 1993 e nel 1995 il Tribunale amministrativo ed il Tribunale della pianificazione si sono espressi sull'obbligo (previsto in alcuni PR) della trasformazione da residenza secondaria a residenza primaria in caso di alienazione di un edificio.
Le due istanze decisionali stabiliscono l'inadeguatezza dal profilo del diritto della pianificazione del territorio e la lesione del principio della parità di trattamento di questo obbligo che è contenuto anche nel penultimo capoverso dell'art. 66 NAPR. Con questa variante si tratta dunque di adattare l'art. 66 NAPR alla giurisprudenza citata stralciando l'obbligo contestato.
- Il primo capoverso dell'art. 66 NAPR del PR elenca le zone edificabili del Comune soggette alla limitazione delle residenze secondarie senza includere il PRP di Priminzino approvato solo nel 2001 dal Consiglio di Stato.
Considerando che l'applicazione dell'art. 66 NAPR sul territorio comunale ha dato buoni risultati in termini territoriali, economici e sociali, il Municipio desidera assoggettare anche il comparto del PRP al tenore dell'art. 66 NAPR. Lo fa tramite questa variante, includendo nella lista delle zone edificabili anche il PRP di Priminzino.
Parallelamente a questa variante di PR è allestita anche una variante di PRP che prevede l'introduzione nelle NAPRP di Priminzino di un articolo che rimanda (per quanto riguarda la destinazione d'uso dei fabbricati) all'art. 66 delle norme d'attuazione del PR.

In questa maniera è assicurata la necessaria coerenza fra i due disposti (PR e PRP) per quanto riguarda la gestione delle residenze secondarie.

Modifiche alle norme di attuazione del piano regolatore

Di seguito sono riportate le modifiche alle NAPR in vigore:

- le parti di NAPR stralciate sono segnalate con ~~testo barrato~~
- le nuove parti di NAPR sono segnalate con **testo in grassetto**.

Art. 17 Distanza verso l'area pubblica

- a. La distanza di una costruzione verso un'area pubblica (costruzione o attrezzatura pubblica) deve essere uguale a quella verso i fondi privati.
- b. La distanza verso le strade è fissata dalla linea di arretramento; quando questa non sia indicata nei piani, devono essere rispettate le seguenti distanze, da misurarsi rispetto alle sezioni di progetto, compresi eventuali marciapiedi o banchine:
 - 4.00 m dal ciglio esterno, compreso il marciapiede delle strade cantonali.
 - 4.00 m dal ciglio esterno, compreso il marciapiede, dalle strade e piazze comunali, esistenti o di progetto, comprese le strade agricole e forestali e le strade coattive o private di cui all'art. 18.
 - 3.00 m dal ciglio esterno dei sentieri pedonali esistenti o previsti dal PR.
- c. Le linee di arretramento o le distanze del cpv. b non si applicano ad edifici ed impianti di piccola entità. Questi possono essere per esempio cinte, siepi, accessi, pergole, sistemazioni del terreno, edifici ed impianti che non sporgono dal terreno o che sono edificati nel sottosuolo.**
- ~~e. d.~~ La norma relativa al supplemento della distanza da confine di cui all'art. 16 non si applica per la misura della distanza minima dalle strade e dalle piazze pubbliche.
- ~~d. e.~~ Per le sporgenze oltre la linea di arretramenti valgono le stesse regole applicabili per la misura delle distanze dai confini.
L'altezza di corpi sporgenti dal marciapiede e dal campo stradale deve rispettare le prescrizioni della Legge cantonale sulla costruzione e manutenzione delle strade.

Art. 66 Destinazione d'uso per residenza primaria

Le costruzioni nelle zone NV, EN, Rs, Re, Re+ e, Ri **e nel comparto del PRP di Priminzino** devono essere destinate alla residenza primaria ~~nella misura della superficie utile lorda seguente~~ **nel rispetto delle seguenti disposizioni:**

Numero appartamenti per edificio N°	Numero massimo appartamenti secondari ammessi MQ	SUL minima di residenza primaria per edificio MQ
1	-	100%
2	1	50%
3	1	60%
da 4 fino a 8	max 2	75%
oltre 8	max 2	80%

Deroghe possono essere concesse per casi di rigore e segnatamente nel caso:

- a. di utilizzazioni per scopi di interesse pubblico
- b. di attività lavorative come ad esempio artigianato, negozi, uffici, esercizi pubblici
- c. di edifici che per dimensione e stato non permettono un riutilizzo adeguato per scopi di residenza primaria se non con investimenti sproporzionati
- d. in cui il proprietario è attinente del Comune o vi ha vissuto a lungo ed è intenzionato a ritornarvi per risiedervi durevolmente o nel quale detenga particolari legami familiari
- e. in cui il proprietario è cittadino svizzero ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- f. in cui il proprietario è cittadino straniero residente in Svizzera ed ha acquisito l'abitazione per via ereditaria
- g. in cui il proprietario mantiene con il Comune rapporti stretti e degni di protezione, ad esempio benemeranza per manifestazioni culturali o scientifiche di interesse pubblico, attività socioeconomiche di interesse locale o generale.

Le utilizzazioni a scopo di residenza secondaria esistenti al momento dell'entrata in vigore del piano regolatore possono essere mantenute. In caso di ~~alienazioni~~ e interventi edilizi che modificano in modo sostanziale lo stato iniziale, tutte le costruzioni dovranno ossequiare le disposizioni contenute nel presente articolo sulla destinazione a residenza primaria.

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

Art. 67 Deroghe

- 1. Il Municipio può concedere deroghe alle presenti disposizioni.**
- 2. La concessione delle deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:**
 - **esistenza di una situazione eccezionale;**
 - **rispetto delle finalità e dello spirito del piano regolatore;**
 - **rispetto dell'interesse pubblico e di altri interessi privati preponderanti quali i rapporti di vicinato.**
- 3. La decisione sulle deroghe e l'eccezionalità della situazione devono essere motivate in modo esauriente nell'ambito del rilascio della licenza edilizia.**

In considerazione di quanto esposto il municipio vi invita a voler risolvere:

- a) *Sono approvate le modifiche delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore di Comano (NAPR).*

Con osservanza.

Per il municipio di Comano:

Il sindaco: Il segretario:
Marco Valli Valerio Soldini