



## COMUNE DI MORCOTE

### Messaggio Municipale no. 1022

**concernente la richiesta di un credito straordinario di CHF 70'000.-- per la progettazione di massima di un edificio, con individuazione della sua destinazione, per l'estensione del nucleo in zona Garavello (area soprastante l'accesso all'autosilo), sito sul mapp. no. 972 RFD Morcote**

---

6922 Morcote, 11 giugno 2019

Gentile signora Presidente,

Gentili signore, Egregi signori Consiglieri comunali,

con licenza edilizia del 13 novembre 2012 è stata concessa l'autorizzazione, all'allora M Two Solution, per costruire un autosilo interrato ai mappali 712, 713, 715 e 915 RFD di Morcote, divenuto poi l'autosilo comunale di Garavello.

La concessione della licenza edilizia e la realizzazione dell'autosilo fu possibile a seguito di una variante di PR, sulla quale, il 24 febbraio 2012, il Dipartimento del territorio si esprime positivamente ponendo tuttavia alcuni oneri. La variante di PR prevedeva l'estensione della zona nucleo NP fino ai mappali 712 e 713 RFD (ora part. 972 RFD) i cui contenuti riguardavano il portale d'accesso dell'autosilo al pian terreno e lo sviluppo di contenuti residenziali ai piani superiori (indicativamente 3 piani).

Questa scelta non fu casuale. Di comune accordo con il Dipartimento del territorio si decise infatti di procedere in tal senso per permettere di mascherare, con l'estensione della zona nucleo, l'ingombro dell'autosilo e mitigarne così il suo impatto paesaggistico, tanto che il Dipartimento si complimentò con il Municipio di allora di cui ne elogiò la "consapevolezza (del Municipio) della delicatezza del

contesto paesaggistico di riferimento e del suo impegno nella ricerca di soluzioni ottimizzate" (esame preliminare variante di PR del 24 febbraio 2012).

Nell'ambito della progettazione dell'autosilo il Municipio incaricò quindi un progettista di elaborare una prima progettazione di questo edificio, che doveva sorgere in prossimità dell'entrata dell'autosilo, tanto che nella parte retrostante lo stesso la copertura in pietra naturale dell'edificio in calcestruzzo dell'autosilo venne risparmiata.

La proposta presentata dal progettista di allora però non convinse e il progetto venne scartato. Per evitare di rallentare il processo di concessione della licenza edilizia per l'edificazione dell'autosilo, il Dipartimento concesse al Municipio di scindere temporalmente le due procedure, fissando però un preciso onere nell'ambito della concessione della licenza edilizia del 13 novembre 2012.

L'avviso cantonale no. 80503 del 2 novembre 2012, parte integrante della licenza, prevedeva infatti che il Municipio si impegnasse a fare "tutto il necessario per ottenere a breve la sistemazione dell'area soprastante l'accesso dell'autorimessa, che deve essere realizzata e conclusa in concomitanza con la conclusione della costruzione dell'autorimessa stessa".

Come noto l'autosilo aprì all'utenza il 23 dicembre 2015 e venne inaugurato nel maggio 2016. Di fatto, però, la costruzione dell'intero edificio non si poté ritenere allora conclusa, in quanto la parte privata (5 livello) dell'autosilo e, soprattutto, le palazzine soprastanti andavano ultimate e, fattore determinate, il fondo che avrebbe dovuto venir occupato dall'edificio oggetto dell'estensione della zona nucleo era occupato dall'area di cantiere dell'intero complesso residenziale (gru e impianto di betonaggio). Il Dipartimento acconsentì quindi che il Comune posticipasse la realizzazione dell'opera e l'adempimento dell'onere.

Come i più avranno notato, l'area in questione sta ora per essere liberata e non vi sono pertanto ulteriori motivi per posticipare ulteriormente l'impegno preso e l'adempimento di un obbligo assunto nei confronti dell'Autorità cantonale.

Per la verità non si può nascondere che la progettazione poteva essere portata avanti anche con la superficie in parola occupata dall'area di cantiere, ma non si è voluto gravare ulteriormente la già carica agenda degli investimenti che il nostro Comune sta portando avanti.

Oggi però non vi sono più motivi per rimandare ulteriormente questo impegno, da qui la necessità del presente messaggio.

Se nel 2012 si parlò di una destinazione a scopo residenziale del prospettato edificio, questa occasione permette, se non impone, una riflessione più ampia su quello che questo stabile potrebbe divenire. In base alle discussioni avute, puramente interlocutorie, con alcuni stakeholders sia del nostro Comune ma anche di altre realtà, si possono individuare perlomeno tre destinazioni principali:

- 1. residenziale**
- 2. commerciale**
- 3. ricettiva**

Nei mesi scorsi il Municipio ha approfondito queste possibili destinazioni, in modo da poter fornire in questa sede un minimo di informazioni per poter compiere una prima discussione con sufficiente cognizione di causa. Scopo di questo messaggio è proprio quello, al di là della progettazione di massima, di cui si parlerà in seguito, di permettere una discussione approfondita sia in Consiglio comunale che fra la popolazione (nelle appropriate sedi, n.d.r.). Al progettista incaricato sarà quindi dato mandato di approfondire le destinazioni individuate e caldegiate in sede di discussione, così come di identificarne delle nuove che magari oggi ci sfuggono.

### **La progettazione di massima**

Durante la procedura di concessione della licenza edilizia per l'autosilo, relativamente all'edificio in parola era stato chiesto al Comune di iniziare la procedura edilizia per questo oggetto nella forma della domanda preliminare. La domanda preliminare non giunge alla concessione di una licenza edilizia ma permette di svolgere un primo importante passo, coinvolgendo le varie istanze cantonali (e, se lo si desidera, anche terzi), in modo che possano esprimersi preliminarmente.

Considerata la delicatezza della tematica, che al di là dei contenuti che si vorranno dare all'edificio, tocca, estendendolo, il nostro nucleo storico, che, lo si vuole ricordare, è protetto a livello federale (inventario ISOS), questa procedura è sicuramente raccomandabile.

Dal momento che per una domanda preliminare è sufficiente un progetto di massima, i cui approfondimenti si possono ad esempio concentrare su aspetti di primaria importanza, come le facciate, lasciando dettagli d'ordine tecnico (come il sistema di approvvigionamento energetico) ad un secondo tempo, anche per una questione d'ordine finanziario si propone di limitare la progettazione al livello di massima (fase 31 in base al calcolo onorari SIA).

È stato quindi chiesto al nostro ingegnere verificatore che ci ha accompagnati (e ci accompagna) per tutti i temi legati all'autosilo, di stimare quello che potrebbe essere un onorario. Come per qualsiasi progettazione la stima degli onorari avviene in base ai costi di costruzione. Gli stessi possono già oggi essere sommariamente stimati in quanto l'area e i volumi che si andranno a costruire sono già noti e definiti a livello di PR. Utilizzando i parametri standard relativi a costi di costruzione, il costo dell'investimento edilizio per costruire il nuovo edificio e estendere così la zona nucleo NP può essere fissato fra i CHF 3'200'000.-- e i CHF 3'700'000.-- in base alle scelte adottate.

In base ai parametri SIA, il costo per una progettazione di massima (fase 31), è stimato in circa CHF 60'000.--, a cui si propone di aggiungere CHF 10'000.-- per l'eventuale maggior dispendio orario, rispettivamente per altri costi sostenuti nell'ambito dell'individuazione della destinazione da dare all'edificio. La richiesta di credito complessiva ammonta perciò a CHF 70'000.--.

Restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede di esame, vi invitiamo a voler

### **risolvere:**

- 1. E' approvato il Messaggio Municipale no. 1022 concernente la richiesta di un credito straordinario di CHF 70'000.-- per la progettazione di massima di un edificio, con individuazione della sua destinazione, per l'estensione del nucleo in zona Garavello (area soprastante l'accesso all'autosilo), sito sul mapp. no. 972 RFD Morcote.**

2. Il credito verrà iscritto nel conto investimenti del Comune.

3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2021.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco  
Nicola Brivio



Il Segretario  
Luca Cavadini

**Allegati:**

- Licenza edilizia e preavviso cantonale

**Per esame e rapporto**

Gestione	Legislazione e petizioni
●	

Approvato con Risoluzione municipale no.306 del 3.06.2019

---

## Il Dipartimento del territorio

vista la formale richiesta del 17 febbraio 2012 presentata dal Municipio per l'**esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Morcote relativa all'autosilo comunale Garavello**;

si esprime, con il presente rapporto, in applicazione dell'articolo 25 cpv 3 della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (Lst). Questo documento riassume e coordina le suggestioni e le osservazioni scaturite dai preavvisi dei Servizi dell'Amministrazione cantonale consultati, precisando, se del caso, gli aspetti che necessitano di essere ridefiniti e/o formulando dei suggerimenti all'attenzione del Municipio affinché questi, disponendo delle indicazioni essenziali, possa accedere alla fase d'affinamento della proposta progettuale da sottoporre all'adozione del Consiglio comunale.

### 1 OSSERVAZIONI FORMALI

#### 1.1 ATTI COSTITUTIVI

Oggetto del presente esame preliminare è un fascicolo, datato 17 febbraio 2012, costituito dal Rapporto di pianificazione, dagli elaborati grafici che illustrano le modifiche pianificatorie nonché dalle modifiche alle NAPR. Gli atti sono altresì integrati con il documento, datato febbraio 2012, relativo all'analisi del fabbisogno dei posteggi nella zona del nucleo redatto dallo studio Brugnoli e Gottardi.

#### 1.2 PREAVVISI DEI SERVIZI AMMINISTRATIVI DELLO STATO

Nell'ambito del compito di verifica di ordine generale della pianificazione che la Lst affida al Dipartimento del territorio, i seguenti servizi dell'Amministrazione cantonale competenti hanno formulato le proprie osservazioni sulla documentazione in esame:

- Ufficio della natura e del paesaggio .....preavv. del 23 febbraio 2012
- Divisione costruzioni e Sezione della mobilità.....preavv. del 23 febbraio 2012
- Ufficio dei beni culturali.....preavv. del 24 febbraio 2012

## **2. SITUAZIONE PIANIFICATORIA E CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA VARIANTE**

Il Comune di Morcote dispone di un Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 5 febbraio 2002. Lo stesso è stato successivamente oggetto di alcune varianti puntuali.

Riguardo al tema viario e degli stazionamenti pubblici, l'assetto codificato nel Piano regolatore del Comune di Morcote in vigore è finalizzato a risolvere convenientemente il problema costituito sia dal traffico di transito sia dalla sosta dei veicoli sulla strada cantonale che, da molto tempo, assilla le istanze comunali.

In particolare le misure introdotte mirano a:

- eliminare il traffico di transito di fronte al nucleo e recupero delle sue qualità spaziali e urbanistiche mediante l'elaborazione di un Piano particolareggiato;
- costruire due autosili alle estremità del nucleo, uno sommerso nel lago in località "Garavello" e l'altro, interrato, in località "Pilastrì" nelle vicinanze del Parco Scherrer;
- eliminare tutti i posteggi pubblici lungo la strada cantonale allo scopo di recuperare dal profilo paesaggistico e ambientale la zona riva lago di fronte al nucleo.

L'opportunità e l'interesse pubblico dell'autosilo in località Garavello è quindi stata verificata e condivisa nell'ambito della revisione del PR comunale, approvata dal Consiglio di Stato nel 2002.

Dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni per la realizzazione dell'autosilo sommerso, la fase del concorso pubblico ha però evidenziato dei costi di costruzione superiori alle aspettative.

Preoccupato da tale situazione il Municipio ha preso spunto da una procedura edilizia in corso, volta alla realizzazione di un complesso residenziale con relativo autosilo interrato, per verificare la possibilità di ampliare la struttura privata inglobandovi i posteggi pubblici previsti nell'autosilo sommerso.

Appurata la disponibilità dei proprietari privati di accedere alla soluzione citata, i successivi approfondimenti approntati dal Municipio di Morcote al riguardo hanno effettivamente dimostrato la fattibilità dell'operazione che permetterebbe al Comune di ridurre l'investimento per la realizzazione dell'autosilo Garavello.

Con la variante oggetto del presente esame preliminare, il Municipio intende quindi modificare il Piano regolatore con lo spostamento del vincolo relativo all'autosilo di Garavello, ora previsto nell'ubicazione sommersa all'inizio del nucleo, collocandolo in roccia sotto il complesso residenziale privato in costruzione.

## **3. CONSIDERAZIONI PARTICOLARI SULLA VARIANTE**

Come detto in precedenza, visti gli alti costi di realizzazione, il progetto dell'autosilo Garavello immerso nel lago è stato abbandonato a favore di una ubicazione in roccia. Tale alternativa è stata colta grazie al nuovo complesso residenziale in fase di costruzione sul fmn 951 il quale prevede la realizzazione di un parcheggio interrato in roccia al servizio delle nuove abitazioni. In quest'ottica il Municipio ha verificato, in maniera più dettagliata tramite uno studio di fattibilità, che si possono realizzare, oltre a quello dedicato all'abitazione privata, un massimo di 4 piani interrati, con una capienza indicativa per piano di circa 75 posti

auto. Questo studio ha permesso di individuare una vera e propria alternativa all'autosilo immerso nel lago.

Benché dunque il corpo principale dell'autosilo abbia cambiato posizione, passando dall'ubicazione sommersa nel lago a quella, dirimpetto, interrata nella montagna, il suo punto d'accesso è stato mantenuto in corrispondenza dei fmn 712 e 713. La novità su tali fondi è la possibilità di edificare, sopra al portale di accesso, ulteriori piani con contenuti residenziali.

Lo studio sul fabbisogno dei posteggi nel nucleo, opportunamente aggiornato ai cambiamenti intercorsi negli anni dalla precedente analisi (ca. 15 anni), è stato eseguito in maniera dettagliata. Esso tiene convenientemente conto dei contenuti e delle attività presenti, oltre che della qualità del trasporto pubblico e delle possibili sinergie tra i diversi contenuti. Lo stesso conferma la carenza di stalli. La stima del fabbisogno effettivo corrisponde a 430 posteggi rispetto ai 199 dell'offerta attuale. Di questi, 300 stalli confluiranno nel nuovo autosilo Garavello in roccia, 80 nell'autosilo Pilastrì, mentre una cinquantina di posteggi manterranno la loro ubicazione attuale nelle aree di posteggio esistenti per le quali non è prevista l'eliminazione. La riduzione da 120 a 80 posti dell'autosilo Pilastrì trova la sua giustificazione in aspetti tecnici legati alla modifica delle norme VSS e di arretramento dai corsi d'acqua; ciò ha portato a una riduzione degli spazi a disposizione.

Il Dipartimento del territorio, nel comprendere le preoccupazioni d'ordine finanziario del Municipio e i suoi intenti, volti a ridurre la spesa pubblica per la costruzione dell'autosilo in località Garavello, ritiene la proposta qui in esame nel suo principio praticabile. Oltretutto la nuova ubicazione consentirebbe di ridurre l'impatto paesaggistico.

In quest'ottica, due sono gli aspetti importanti da considerare per un inserimento attento e confacente al delicato contesto territoriale di riferimento; quello paesaggistico e quello della mobilità. L'esame dello scrivente Dipartimento si è quindi concentrato soprattutto nella verifica delle misure pianificatorie e urbanistiche proposte dal Municipio, così come delle relative disposizioni normative e della loro efficacia al perseguimento dei citati obiettivi.

Dalla documentazione trasmessa al Dipartimento del territorio emerge come il Municipio di Morcote abbia considerato attentamente la questione paesaggistica, ponendo l'accento sulla ricerca di un inserimento attento e rispettoso dei dintorni, così come la cura e la qualità architettonica del tassello edilizio in corrispondenza dei fmn 712, 713 e 715 che verrebbe a costituire, di fatto, l'entrata del nucleo di Morcote.

Le disposizioni normative garantiscono il perseguimento di tali obiettivi; sintomatico della consapevolezza del Municipio della delicatezza del contesto paesaggistico di riferimento e del suo impegno nella ricerca di soluzioni ottimizzate, è l'obbligo di allestimento di una domanda di costruzione preliminare finalizzata a coinvolgere i Servizi cantonali interessati con l'intento di coordinare al meglio l'intero progetto del nuovo autosilo Garavello, dai manufatti, ai corpi tecnici, agli accessi pedonali, ecc.

Ciò non di meno, di seguito il Dipartimento del territorio formula alcuni suggerimenti volti, più che altro, al perfezionamento dei disposti normativi proposti. A questo proposito è ritenuto come la variante all'esame riguardi, anche se in minima parte, l'autosilo Pilastrì, si invita il Municipio a voler adeguare l'articolo 52 cpv 4 NAPR per quanto attiene la sistemazione dell'area verde; ciò analogamen-

te a quanto previsto per l'autosilo Garavello (ultimo punto dell'art. 52 cpv 5 NAPR). Si ritiene, infatti, che il coinvolgimento di un architetto paesaggista anche per l'autosilo Pilastrini sia opportuna. Inoltre, in relazione all'articolo 37 cpv 3 (art. 2), si invita altresì a voler valutare l'obbligo di contiguità mentre, considerato che l'art. 3 non è applicabile alle nuove costruzioni concesse sui fmn 712, 713 e 715, a voler valutare l'opportunità di inserire, per analogia, dei disposti normativi per il tetto, le gronde, le aperture, gli intonaci e i tinteggi.

Lo scrivente Dipartimento ritiene, inoltre, di dover puntualizzare e ricordare come il concetto viario di Morcote, consolidato nel Piano regolatore in vigore e le cui misure contemplano soprattutto la realizzazione di due autosili alle estremità del nucleo, dovrà essere affiancato da un progetto di recupero urbanistico di tutto il comparto fronte lago antistante l'agglomerato tradizionale mediante la soppressione della maggior parte degli stalli pubblici esistenti. Tale obiettivo, posto come condizione per la realizzazione dell'autosilo sommerso, deve essere ritenuto sempre valido ed in quest'ottica si ritiene opportuno specificare a livello normativo che la realizzazione degli autosili è vincolata all'eliminazione dei posteggi pubblici individuati e indicati nell'analisi dello studio Brugnoli e Gottardi.

#### 4. CONCLUSIONI

Sulla scorta delle considerazioni che precedono l'esame dipartimentale è sostanzialmente positivo.

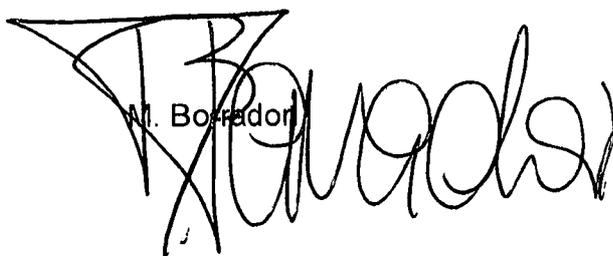
Il Dipartimento auspica quindi di aver fornito il proprio contributo affinché l'esecutivo comunale possa operare in maniera tale da sottoporre all'adozione del proprio Legislativo un documento pianificatorio in grado di soddisfare al meglio gli obiettivi con esso perseguiti.

Viene inoltre ribadita la disponibilità del Dipartimento, per il tramite della Sezione dello sviluppo territoriale (Ufficio della pianificazione locale), a voler illustrare e rispondere ad eventuali richieste di precisazioni che si rendessero necessarie per la conclusione della procedura.

Vogliate gradire, onorevoli signori Sindaco e Municipali, i nostri migliori saluti.

PER IL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Il Consigliere di Stato:

  
M. Borradori

Il Direttore della Divisione dello  
sviluppo territoriale e della mobilità:

  
R. De Gottardi

Intimazione: Municipio di Morcote, 6922 Morcote

- Copia:
- Sezione dello sviluppo territoriale
    - Ufficio della pianificazione locale (5), Residenza;
    - Ufficio della natura e del paesaggio, Residenza;
    - Ufficio dei beni culturali, Residenza;
  - Sezione della mobilità
    - Ufficio della pianificazione e tecnica del traffico (2), Residenza;
  - Studio Orsi & Associati, Via Mirasole 1, CP 2194, 6500 Bellinzona

# COMUNE DI MORCOTE



Telefono +41 (0) 91 986 00 00  
Fax +41 (0) 91 986 00 09  
e-mail municipio@morcote.ch  
Web Site www.morcote.ch  
CCP 69-1086-5

Ufficio Ufficio tecnico comunale  
Ris. Mun. 541 del 12.11.2012

Comune di Morcote  
CH- 6922 Morcote

Funzionario arch. Massimo Bignasca  
e-mail municipio@morcote.ch

## LICENZA EDILIZIA

Concessa a: **M Two Solution, Via Maraini 15A, 6963 Pregassona**

1. Data della domanda di costruzione: **20.06.2012**
2. Genere della costruzione o degli impianti:  
**Autosilo interrato ai mappali 712, 713, 715, 915 RFD di Morcote**
3. Condizioni particolari della licenza:
  - quelle contenute nell'avviso cantonale no.80503 del 2.11.2012 che **sono parte integrante della presente licenza. Le condizioni dei Servizi cantonali devono essere evase nel rispetto di quanto prescritto e nei termini stabiliti,**
  - quelle contenute nella convenzione del 5.7.2012 relativa l'accordo fra la **M Two Solution, le sig.re Maria Carmen Bombelli, Diana Bombelli, Alessandra Bombelli e il Comune di Morcote rappresentato dal proprio Municipio,**
  - la presentazione di un piano di gestione del cantiere che dev'essere concordato con il Municipio,
4. I lavori non possono essere iniziati prima che la licenza edilizia sia cresciuta in giudicato, salvo diversa disposizione dell'autorità di ricorso. L'inizio dei lavori deve essere notificato al Municipio 15 giorni prima, informandolo sul nominativo dell'impresa esecutrice, sui modi d'esecuzione dei lavori, sulle macchine impiegate e sui provvedimenti previsti per la tutela della quiete dei rumori (art. 23, cpv. 2, Regolamento di applicazione Legge edilizia).
5. Il proprietario della costruzione o il suo rappresentante è tenuto a chiedere la verifica dei tracciamenti al Geometra ufficiale. I documento di conferma che il tracciamento (planimetrico ed altimetrico) corrisponde a quanto approvato con la licenza edilizia, dev'essere trasmesso al Municipio (art. 49 cpv. 1, Legge edilizia).

6. La presente licenza ha la durata di **due anni** calcolati a partire da quando assume carattere definitivo. Trascorso tale periodo senza che i lavori siano stati iniziati, la licenza non può più essere utilizzata prima dell'ottenimento del rinnovo (art. 14 Legge edilizia e art. 21 Regolamento di applicazione).
7. Prima dell'occupazione del nuovo edificio e della concessione del permesso di abitabilità, dev'essere chiesta al Municipio la verifica sul posto per confrontare la costruzione con il progetto approvato (art. 49, cpv. 2, Legge edilizia)  
In occasione del controllo deve essere consegnato al Municipio il certificato che l'edificio e gli impianti sono stati realizzati secondo le prescrizioni antincendio ai sensi dell'art. 44e (RLE), il certificato RASI, il rilievo degli allacciamenti alla canalizzazione ed alla tubazione dell'acqua potabile e, se del caso, il collaudo tecnico degli ascensori e montacarichi (art. 36 Regolamento di applicazione).
8. La presente licenza non pregiudica i diritti dei terzi.
9. Tassa: **Fr. 20'000.-**, di cui Fr. 10'000.- a favore del Cantone, spese di cancelleria. **Fr. 100.-**  
(art. 19 Legge edilizia e 29 Regolamento d'applicazione).
10. Contro la presente decisione è dato ricorso al Consiglio di Stato nel termine di **15 giorni** dalla sua notificazione.

per il Municipio

Il Sindaco: Nicola Brivio

Il Segretario: Luca Cavadini



The image shows the official seal of the Municipality of Morcote, Ticino. The seal is circular with the text 'MUNICIPIO DI MORCOTE' around the perimeter and a central coat of arms. To the left of the seal, the name 'Il Sindaco: Nicola Brivio' is written with a handwritten signature. To the right, the name 'Il Segretario: Luca Cavadini' is written with a large, stylized handwritten signature that overlaps the seal.

6922 Morcote, 13 novembre 2012

COPIA

- Dip. del Territorio, uff. domande di costruzione e dell'esame dell'impianto ambientale, 6500 Bellinzona,
- sig.re Maria Carmen Bombelli, Diana Bombelli e Alessandra Bombelli
- ai proprietari dei fondi interessati dalla licenza

Allegati:

- documentazione approvata
- Notifica inizio lavori

telefono  
fax  
e-mail

Via Canonico Ghiringhelli 19  
Casella postale 1066  
091 814 26 00/01  
091 814 25 27  
091 814 25 59  
dt-sg@ti.ch

Repubblica e Cantone Ticino  
Dipartimento del territorio

Funzionario  
incaricato

Angelo Arizzoli

**Servizi generali  
6502 Bellinzona**

telefono  
e-mail

091 814 36 72  
angelo.arizzoli@ti.ch

**Raccomandata**  
Municipio del Comune di Morcote

6922 MORCOTE

Bellinzona

2 novembre 2012



Ns. riferimento

Vs. riferimento

AA

### Avviso cantonale n. 80503

Comune / Sezione: Morcote  
Mappale: 712,713,715,951  
Zona: ZE R2  
Oggetto: Autosilo comunale Garavello  
Istante: Mtwo Solution SA , via Maraini 15a, 6963 Pregassona

Signor Sindaco,  
signori Municipali,

con riferimento alla domanda di costruzione in oggetto, richiamati l'art. 7 della Legge edilizia e il Regolamento sulle deleghe di competenza decisionali, chiediamo, che la licenza edilizia sia sottoposta alle condizioni di diritto cantonale e/o federale delegato, formulate dalle seguenti istanze cantonali:

#### **Area dell'esercizio e della manutenzione:**

La posizione della barriera nella rampa di uscita dovrà essere ridiscussa prima del inizio dei lavori.

#### **Sezione del militare e della protezione della popolazione:**

##### Servizio costruzioni

Prima dell'inizio dei lavori deve essere approvato il progetto tecnico esecutivo del rifugio di protezione civile per il quale è stato chiesto il differimento (art. 17 LE).

### **Sezione amministrativa immobiliare:**

Per quanto riguarda l'occupazione di area pubblica sul mappale n. 715 RFD di Morcote osserviamo che il Comune ha avviato la procedura espropriativa.

### **Sezione forestale:**

Preavviso favorevole.

Esprimiamo preavviso favorevole alle opere previste e nel contempo preavvisiamo pure positivamente la concessione di una deroga a 6 m di distanza dal limite del bosco accertato per il locale impianto evacuazione co2, in ossequio ai disposti dell'art. 6 cpv. 3 LCFo.

### **Sezione della mobilità:**

La realizzazione dell'autosilo è vincolata alla soppressione dei posteggi pubblici esterni situati sul fronte lago, come specificato nella decisione del Consiglio di Stato n. 5681 del 17 ottobre 2012 (Variante autosilo comunale Garavello).

### **Sezione protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo:**

#### Protezione dell'aria

##### *Posteggi*

Per quanto concerne il numero di posteggi non abbiamo particolari osservazioni alla domanda di costruzione in oggetto.

Riteniamo tuttavia irrinunciabili le misure previste per la gestione dei posteggi indicate nel documento "Analisi del fabbisogno di posteggi all'interno del nucleo" che prevede:

- l'indicazione sulla disponibilità di posteggi e sulla possibilità di transito all'altezza delle rotonde
- l'eliminazione di 149 posteggi prevista a p.12 del documento "Analisi del fabbisogno di posteggi all'interno del nucleo" dei quali 123 lungo la strada cantonale
- la gestione tariffale differenziata tra utenti dell'autosilo privati e occasionali, come proposto a p.8 del succitato documento.

Nell'ottica della pianificazione del traffico sarebbe inoltre interessante inserire il progetto in un concetto di mobilità dolce, promovendo l'accessibilità pedonale e in bicicletta, così come prevedere una gestione sostenibile dei posteggi (con misure quali stabilire prezzi che hanno effetto sul traffico, riservare una parte dei posteggi e/o proporre agevolazioni per veicoli con etichetta VEL, riservare sufficienti parcheggi attrezzati per biciclette, proporre delle strutture "park&ride", ecc...). Il centro di competenze per la mobilità sostenibile ([www.infovel.ch](http://www.infovel.ch)) può aiutare e dare spunti interessanti in questo senso.

##### *Espulsione aria viziata*

Per l'espulsione dell'aria viziata dell'autosilo, **contrariamente a quanto previsto dai piani di progetto** dovranno essere rispettate le Raccomandazioni concernenti l'altezza minima dei camini sui tetti dell'Ufficio federale dell'ambiente, (UFAM) in particolare le cifre 2 e 5. Lo sbocco del camino deve essere verticale e deve superare di almeno 1.5 metri il tetto piatto dell'edificio senza essere ostacolato da cappelli o altri dispositivi.

#### *Fase di cantiere*

Allo scopo di rispettare le norme di protezione dell'aria, per la fase di cantiere è in vigore la direttiva "Protezione dell'aria sui cantieri edili – direttiva aria cantieri" pubblicata dall'Ufficio federale dell'ambiente e consultabile seguendo il percorso: [www.ti.ch/aria](http://www.ti.ch/aria) -> basi legali -> protezione dell'aria sui cantieri edili (pdf, 360 kB) che regola nel dettaglio i provvedimenti necessari. In particolare, viste le caratteristiche del cantiere (ubicazione, durata, grandezza), esso viene classificato nel gruppo B, per il quale vanno adottate integralmente le misure previste dalla direttiva aria cantieri sottoelencate:

- Preparazione e controllo dei cantieri: misure V1, V2, V3, V4, V5, V6.
- Processi di lavoro meccanici: misure M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16.
- Processi di lavoro termici e chimici: misure T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T13.
- Requisiti di macchine e apparecchi: misure G1, G2, G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9.
- Bandi di concorso: misure A1 e A2.
- Esecuzione dell'opera: misure B1, B2, B3, B4, B5.

In particolare va rimarcato che:

- a partire dal 1° gennaio 2009, tutte le macchine e gli apparecchi con una potenza superiore a 18 kW e i relativi filtri antiparticolato devono soddisfare, rispettando il periodo di transizione, i requisiti di cui all'articolo 19a e all'allegato 4 cifra 3 OIA. Fanno eccezione le macchine e gli apparecchi con motore a combustione utilizzati per lavori sotterranei (misura G8).
- Nelle disposizioni particolari e nell'elenco delle prestazioni dei bandi di concorso tutti i provvedimenti della Direttiva aria cantieri di cui sopra vanno formulati concretamente (misura A1).
- Per macchine e apparecchi con motori a combustione con potenza inferiore a 18 kW la periodica manutenzione dev'essere documentata, per es. con un adesivo di manutenzione (misure G3).
- Tutte le macchine e tutti gli apparecchi con motori a combustione con potenza maggiore o uguale a 18 kW devono essere identificabili, venire controllati periodicamente giusta l'Allegato 2 ed essere muniti di un corrispondente documento di manutenzione del sistema antinquinamento e di un adeguato contrassegno dei gas di scarico (misura G4).

Rammentiamo che è vietato bruciare materiale di scarto (legname, carta, plastica, palette, ecc.); per il riscaldamento degli operai possono essere utilizzate stufe elettriche o impianti di combustione autorizzati.

**Prima dell'apertura del cantiere dovrà essere inoltrato all'Ufficio dell'aria, del clima e delle energie rinnovabili (UACER) del Dipartimento del territorio, tramite il Municipio, il formulario relativo all'applicazione della Direttiva aria cantieri debitamente compilato.** Esso può essere consultato e scaricato seguendo il seguente percorso: [www.ti.ch/edilizia](http://www.ti.ch/edilizia) -> formulari e tabelle da scaricare -> domande di costruzione -> cantieri.

Rammentiamo che le condizioni fissate nella Direttiva aria cantiere devono far parte delle condizioni d'appalto dei lavori e il responsabile ambientale del cantiere deve verificare che dette misure vengano rispettate durante tutta la durata dei lavori.

L'UACER si riserva di procedere al controllo del cantiere e alla verifica delle condizioni stabilite nella Direttiva aria cantieri.

L'UACER è inoltre a disposizione per discutere e concordare gli aspetti relativi all'interpretazione e all'applicazione della Direttiva aria cantieri.

#### Prevenzione dei rumori e protezione dalle vibrazioni

Certificata la conformità del progetto alla normativa istituita dalla Legge federale del 7 ottobre 1983 sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), in particolare dall'art. 11, all'Ordinanza federale del 15 dicembre 1986 contro l'inquinamento fonico (OIF), per il tramite delle valutazioni foniche presentate (approfondimenti ambientali dell'ottobre 2012 dello studio Brugnoli e Gottardi di Lugano), vengono imposte le seguenti condizioni tecniche, costruttive e d'esercizio:

- le installazioni tecniche per il ricambio dell'aria dell'autosilo dovranno essere posizionate all'interno dell'apposito locale tecnico al livello -3 descritto sui piani di progetto;
- i dati relativi alla potenza sonora degli impianti previsti per il trattamento dell'aria dell'autosilo dovranno corrispondere scrupolosamente a quelli indicati nelle schede tecniche dei fornitori degli impianti ed utilizzati dal perito per le valutazioni foniche;
- le condotte di aspirazione e di espulsione dell'aria dovranno essere munite degli appositi silenziatori con le caratteristiche di abbattimento fonico descritte nelle specifiche tecniche dei fornitori (allegato 1 Perizia Brugnoli e Gottardi) ed utilizzati dal perito per i calcoli fonici (cap. 7.2.3.3 a pag. 29 e allegato 2 perizia Brugnoli e Gottardi).

Al termine dei lavori e prima della messa in funzione definitiva degli impianti tecnici, l'istante dovrà incaricare uno studio specializzato ad effettuare le necessarie misure foniche di collaudo al fine di verificare l'efficacia degli interventi proposti e per certificare il rispetto dei valori limite d'esposizione al rumore fissati dall'OIF.

**Le misure foniche di collaudo dovranno essere sottoposte al nostro servizio per approvazione. Senza queste misure ed il nostro relativo benessere l'impianto non potrà funzionare.**

L'isolamento acustico degli elementi edili esterni e di quelli di separazione dei locali sensibili al rumore come pure delle scale e degli impianti tecnici dell'edificio deve corrispondere alle regole riconosciute nell'edilizia. Come tali valgono in particolare le esigenze minime previste dalla norma SIA 181 (edizione 2006), come indicato agli articoli 32 e 33 dell'OIF.

---

Per regolare e limitare i rumori provenienti dal cantiere e dal traffico indotto dovrà essere rispettata durante tutte le fasi dei lavori la Direttiva sul rumore dei cantieri del 2 febbraio 2000, aggiornata al 24 marzo 2006, edita dall'Ufficio federale dell'ambiente (UFAM), come d'altra parte indicato nella relazione tecnica del progetto.

Si dovranno adottare in particolare i seguenti provvedimenti atti a contenere nella massima misura possibile la molestia:

- lavori edili rumorosi => provvedimenti gruppo B
- lavori edili molto rumorosi => provvedimenti gruppo C
- trasporti edili => provvedimenti gruppo A

Deve inoltre essere rispettata anche l'Ordinanza federale del DATEC sul rumore delle macchine all'aperto del 22 maggio 2007 (ORMAp, 814.412.2). Essa riprende la direttiva europea in materia (2000/14/CE), in base alla quale per le macchine e per gli apparecchi equipaggiati secondo lo stato riconosciuto della tecnica valgono i valori limite d'emissione fonica indicati nell'Ordinanza stessa. Dal profilo legale la protezione dalle vibrazioni è retta dalla Legge federale sulla protezione dell'ambiente (LPAmb), ed in particolare dall'art. 11 che riguarda la limitazione preventiva delle emissioni.

Per i danni su strutture si fa riferimento alla norma svizzera VSS/SN 6403 12a che regola gli effetti delle vibrazioni sulle costruzioni, fissando dei valori indicativi di velocità massima. Essa permette di limitare al massimo il rischio di danni a manufatti o edifici adiacenti alla sorgente vibrante.

Per quanto riguarda il disturbo alle persone, si fa riferimento alla norma tedesca DIN 4150-2 "Erschütterungen in Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (aggiornata a giugno 1999).

Il progetto prevede dei lavori di demolizione e di costruzione che potenzialmente potrebbero generare vibrazioni o rumori trasmessi per via solida.

Durante l'intera fase di cantiere devono pertanto essere rispettati i valori limite fissati dalle normative citate in precedenza.

A tal scopo si richiede che si proceda anche con un monitoraggio continuo delle vibrazioni e del rumore per via solida nei punti più esposti e più sensibili attorno al cantiere.

Al fine di prevenire eventuali danni agli edifici o disturbi alla popolazione si richiede, inoltre, nell'ambito della fase esecutiva del progetto di adottare i seguenti provvedimenti:

- per gli edifici maggiormente esposti alle immissioni causate dalle vibrazioni eseguire precauzionalmente le necessarie prove a futura memoria;
- i metodi di lavorazione devono essere adeguati alla situazione in modo da limitare nel limite del possibile la produzione di scosse o vibrazioni moleste;
- in caso di necessità dovranno essere intraprese adeguate misure di contenimento atte a ridurre immissioni moleste;
- l'impresa di costruzione dovrà procedere con la necessaria informazione agli abitanti interessati sui periodi di lavoro durante i quali potranno verificarsi disturbi causati dalle vibrazioni.

---

In conclusione si invita l'istante a fare in modo che tutte queste condizioni e tutti i provvedimenti necessari al rispetto delle normative sopraelencate siano concretizzati ed inseriti nei capitolati d'appalto.

#### Protezione e depurazione acque

Si preavvisa favorevolmente il concetto di smaltimento proposto.

#### Industrie, sicurezza e protezione del suolo

##### *Fase di cantiere*

Le acque reflue artigianali dovute alle attività di cantiere dovranno essere smaltite, eventualmente dopo adeguato pretrattamento, come previsto nella norma SIA 431: evacuazione e trattamento acque dei cantieri. In particolare segnaliamo che se il cemento per l'esecuzione dell'opera venisse prodotto sul cantiere, le acque di lavaggio del miscelatore e delle betoniere dovranno assolutamente essere raccolte e trattate in modo specifico prima della loro evacuazione.

##### *Fase di esercizio*

Sulla base della documentazione prodotta non sono previsti scarichi di acque residuali di tipo industriale o artigianale provenienti dalle attività dichiarate e in tale contesto non è stato richiesto alcun permesso ai sensi dell'art. 80 LALIA e dell'art. 7 OPAC. È perciò proibita qualsiasi immissione di acque residuali industriali o artigianali derivanti dalle attività dichiarate in canalizzazione o nel ricettore naturale.

Dalla documentazione prodotta non sono neppure previsti depositi di prodotti chimici e/o liquidi nocivi alle acque e quindi segnaliamo che una modifica in tal senso è sottoposta a una nuova domanda di costruzione da inoltrare al Municipio del Comune di Morcote.

##### *Lift*

Qualora l'azionamento del lift fosse di tipo oleodinamico devono essere rispettate le disposizioni seguenti:

- Il pavimento e le pareti del locale macchine, (in cemento armato dello spessore minimo di 15 cm), devono essere muniti di un rivestimento approvato, resistente all'olio e molto aderente alla struttura portante, tale da formare un bacino di ritenzione che assicuri la contenenza di un volume pari al 100% del contenuto utile del serbatoio.
- Il pavimento e le pareti, fino all'altezza del rivestimento stagno, devono essere sprovvisti di scarichi ed aperture dirette verso l'esterno.
- Nell'impossibilità di ossequiare le disposizioni di cui al punto 1 e 2 si dovrà posare l'aggregato in una bacinella stagna agli oli, (p. es. lamiera), che assicuri una ritenzione pari al 100% del contenuto utile del serbatoio.
- La fossa del vano ed il tubo dell'olio, devono essere resi impermeabili mediante l'applicazione di un ricoprimento in laminato (resina e fibra di vetro o teli); i prodotti usati devono essere al beneficio di un rapporto d'esame.
- Tutti i rivestimenti devono essere applicati da ditte specializzate al beneficio di un autorizzazione.

- Le condotte devono essere visibili su tutta la loro lunghezza oppure inserite entro tubi di protezione, stagni al prodotto depositato. Dette condotte devono fuoriuscire dai bacini di ritenzione, definiti ai punti precedenti, sopra il rivestimento stagno.

### Gestione dei rifiuti

Il progetto prevede lo scavo di materiale sciolto e roccia per un totale di 45'000 mc, secondo il concetto di smaltimento dei rifiuti edili presentato dall'istante. La destinazione di tale materiale, così come quella degli altri rifiuti edili, non è specificata e viene posticipata alla fase di delibera. Per quanto concerne i **rifiuti edili prodotti in piccole quantità** (legname, calcestruzzo, asfalto, materiale di sterro, ecc.) è accettata la richiesta di posticipare l'indicazione delle vie di smaltimento al termine della procedura di delibera. Al più tardi prima dell'inizio dei lavori dovrà essere sottoposto alla SPAAS il concetto di smaltimento aggiornato con la destinazione di questi rifiuti (ditte di smaltimento e/o discariche autorizzate).

Per quanto riguarda invece **lo smaltimento del materiale di scavo** (sciolto e roccia), conformemente all'art. 34 della Legge edilizia, il preavviso è subordinato alla condizione che, prima dell'inizio dei lavori, sia fornita la prova delle possibilità di deposito dei materiali conformemente alle prescrizioni legali vigenti. Nel concreto le vie di smaltimento/riciclaggio possibili sono le seguenti:

- Riutilizzo in loco nell'ambito del cantiere stesso;
- Riutilizzo nell'ambito di altri cantieri per riempimenti, colmataggi e modifiche del terreno autorizzate (indicare l'ubicazione esatta dei cantieri);
- Riciclaggio come materia prima (misto granulare, inerte per calcestruzzo) dopo opportuna lavorazione (indicare impianto di lavorazione);
- Esportazione del materiale in Italia per il colmataggio di ex cave di ghiaia e sabbia tramite ditte in possesso di un'autorizzazione rilasciata dall'UFAM per l'esportazione (indicare la ditta e l'autorizzazione);
- Deposito a lago nell'ambito di un progetto di risanamento di una zona d'acqua stagnante ai sensi dell'art. 39 LPAC e della Comunicazione UFAM no. 32 Unverschmutztes Aushub- und Ausbruchmaterial: Schüttung in Seen im Rahmen des GSchG. Il riporto a lago per un volume superiore a 10'000 mc è in ogni caso soggetto all'esame d'impatto ambientale (EIA).

Si richiede pertanto di presentare, prima dell'inizio dei lavori, una breve relazione tecnica in cui si descrive nel dettaglio la soluzione di smaltimento che verrà adottata. Nel caso in cui si volesse approfondire l'esportazione in Italia o la soluzione di smaltimento a lago, di principio possibile e non osteggiata (v. es. cantiere per il centro culturale LAC a Lugano), vi invitiamo a prendere preventivamente contatto con lo scrivente Ufficio al fine di stabilire le condizioni quadro per un tale progetto.

Si segnala infine che a causa degli ingenti volumi, il deposito del materiale in una discarica pubblica per materiali inerti non può essere accettato. In discarica potranno essere depositati unicamente scarti di demolizione non riciclabili ed eventuale materiale di scavo inquinato.

### **Ufficio dei corsi d'acqua:**

---

Rammentiamo che in base all'art. 41 dell'Ordinanza federale sulla protezione delle acque (OPAc) e all'art.34 RLE (Regolamento Legge edilizia) dovrà essere rispettata una distanza minima dal corso d'acqua di 5 metri lineari, misurati dal piede dell'argine. All'interno di questo spazio, riservato al corso d'acqua, sono vietate costruzioni d'ogni genere come pure modifiche di terreno, pavimentazioni, muri di sostegno e opere di cinta, ecc...

#### **Ufficio della caccia e della pesca:**

- divieto di scaricare a lago qualsiasi tipo di materiale o sostanza, anche se non inquinano l'acqua (art. 39 LPAc);
- i lavori non dovranno creare intorbidamenti delle acque del lago nel periodo di riproduzione del pesce persico (divieto a partire da inizio aprile fino alla fine di maggio).

#### **Ufficio della natura e del paesaggio:**

Abbiamo esaminato unitamente alla Commissione del paesaggio l'incarto in oggetto alla luce dei disposti della nuova Legge sullo sviluppo territoriale (artt. 92 e ss.) e relativo Regolamento di applicazione (artt. 99 e ss.), entrati in vigore il 1° gennaio 2012.

Si segnala innanzitutto che la domanda è stata valutata tenendo conto sia dell'impatto dell'opera, sia degli importanti lavori di riqualifica paesaggistica e urbanistica previsti dal Comune e codificati in ambito pianificatorio. L'edificazione del posteggio pubblico in esame (che sostituisce il posteggio sommerso inizialmente previsto) permetterà infatti l'eliminazione dei posteggi in superficie attualmente presenti e la riqualifica paesaggistica dell'area antistante il nucleo di Morcote. In parallelo a questi interventi, il Comune prevede inoltre la valorizzazione di alcune tratte di riva lago e la conservazione delle importanti aree libere che attualmente circondano il complesso monumentale della Chiesa.

Si osserva inoltre che data l'importanza e l'impatto dell'intervento, lo stesso ha fatto oggetto di diversi incontri con i progettisti e il Comune ed è stato possibile visionare un modello dell'opera, commissionato dall'autorità locale.

Per quanto di nostra competenza, tenuto conto di quanto sopra e degli approfondimenti eseguiti, sentita inoltre la Commissione del paesaggio, si preavvisa favorevolmente la domanda alle seguenti condizioni:

1. i muri dovranno essere rivestiti in pietra, riprendendo il disegno e la tipologia dei muri tradizionali presenti nel nucleo, nonché la loro tipica rastrematura. Le pareti visibili dell'autorimessa dovranno infatti avvicinarsi il più possibile all'aspetto dei muri di sostegno tipici del luogo, che costituiscono un elemento fortemente caratterizzante il paesaggio di Morcote;
2. la cornice del muro del manufatto non dovrà presentare un finale con parapetto metallico o altro elemento secondario. La protezione per i giardini delle residenze poste al di sopra della struttura dovrà essere per contro garantita dal muro in sasso dell'autosilo, che quindi sarà prolungato di quanto necessario;

3. i muri laterali dovranno essere raccordati in modo organico con i terreni confinanti, andando quindi a concludere in modo coerente l'affaccio, che prevede la realizzazione di diversi muri in sequenza, in modo da configurarsi il più possibile come un sistema di terrazzamenti a contenimento del terreno;

4. il progetto relativo allo zoccolo che contiene l'accesso all'autorimessa dovrà essere debitamente coordinato con la domanda di costruzione relativa alla costruzione soprastante. Qualora fosse prevista l'edificazione di unità abitative, resta inteso che la costruzione dovrà avere una facciata interamente intonacata, senza soluzione di continuità fino a terra, in modo da riprendere correttamente le tipologie caratteristiche del nucleo e del fronte lago. Restiamo quindi in attesa del necessario complemento.

5. si chiede infine che il Municipio faccia tutto il necessario per ottenere a breve la sistemazione dell'area soprastante l'accesso dell'autorimessa, che deve essere realizzata e conclusa in concomitanza con la conclusione della costruzione dell'autorimessa stessa.

#### **Ufficio della pianificazione locale:**

Secondo il Piano regolatore in vigore, l'area oggetto dell'intervento è ubicata in zona per le attrezzature ed edifici pubblici, più precisamente autosilo 300 posti auto.

#### **Ufficio di sanità:**

##### *Barriere architettoniche*

Si richiama il progettista al rispetto delle misure a favore degli invalidi motulesi fissate dall'art. 3 della LDis del 13 dicembre 2002, dall'art. 30 LE del 13 marzo 1991 e le prescrizioni tecniche emanate dalla Società Svizzera degli ingegneri e degli architetti (norma SIA 500). In particolare si deve garantire la mobilità verticale e orizzontale alle persone portatrici di handicap motori; con:

- il servizio accessibile alle persone in carrozzella della dimensione minima di 180 x 165 cm, porta apribile verso l'esterno e conformemente arredato;
- cabine ascensori della larghezza minima di 110 x 140 cm;
- posteggi riservati della larghezza minima di 350 cm ( uno ogni 50 posti + frazioni);
- almeno una cassa per il pagamento dovrà essere adeguata nella sua altezza;

##### *Collaudo*

Prima della messa in esercizio dei locali deve essere richiesto il collaudo all'Ufficio di sanità del Dipartimento della sanità e della socialità, a norma dell'art. 38a) della Lsan.

#### **Polizia del fuoco:**

Per quanto concerne la conformità antincendio, essendo la competenza comunale e non rientrando la Polizia del fuoco nelle Leggi di cui all'allegato I dell'art. 2 RLE, la cui applicazione compete all'Autorità cantonale, non si esprime preavviso.

In riferimento al progetto ed all'Attestato di conformità antincendio, rilasciato dal Tecnico riconosciuto Ingegnere Luca Schwank in data 30 aprile 2012 ci permettiamo tuttavia segnalarvi quanto segue.

Da parte nostra, sulla base degli elementi a disposizione, l'edificio, ai sensi delle prescrizioni antincendio, rientra nella definizione degli "edifici alti" poiché l'ultimo piano delle palazzine abitative sovrastanti l'autosilo si trova ad oltre 22 m sopra il terreno limitrofo riservato ai pompieri.

Pertanto l'attestato di conformità antincendio ed il progetto, dell'edificio a destinazione autorimessa/abitativo dovrà essere adeguato alla Norma e Direttive antincendio per edifici alti.

Vi rammentiamo che a norma dell'articolo 51 RLE, la vostra decisione dovrà essere notificata ai Servizi generali del Dipartimento del territorio - Ufficio delle domande di costruzione.

Vogliamo gradire l'espressione della nostra stima.

#### Per i Servizi generali

Il Capo:

avv. V. Malfanti

Il Capo dell'Ufficio  
domande di costruzione:

ing. M. Giovagnoni

Incarto di ritorno