



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 4/2021

Adozione di una variante al piano regolatore nella Sezione di Lodano – zona di ristrutturazione

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

attraverso una variante al Piano regolatore nella sezione di Lodano s'intende aggiornare lo stesso in corrispondenza dei mappali 315 e 311 in località Brièe a nord della zona residenziale.

• Il Piano regolatore in vigore

Sul mappale no. 315 è ubicato un edificio principalmente utilizzato da attività artigianali e costruito tra il 1995 e il 1996. Sul mappale 311, di proprietà comunale, si trova la stazione di pompaggio dell'acqua potabile. In base al Piano regolatore in vigore i mappali 311 e 315 sono assegnati alla zona per edifici e attrezzature pubbliche, rispettivamente alla zona agricola. A queste due destinazioni se ne sovrappone una ulteriore, definita zona di ristrutturazione regolamentata dall'art. 40 delle Norme di attuazione.

Il Piano regolatore di Lodano è stato approvato dal Consiglio di Stato nel lontano 1994 e l'approvazione della zona di ristrutturazione è stata particolarmente articolata. Infatti, nel merito a questa proposta, il Consiglio di Stato, aveva chiesto un complemento di informazioni che hanno poi portato lo stesso Governo all'approvazione in via definitiva di questo comparto in data 20.12.1994. Non è evidentemente possibile riprendere in questa sede i dettagli dell'istoriato che hanno portato all'istituzione della zona di ristrutturazione, pertanto vi rimandiamo alla relazione di pianificazione che è parte integrante del presente messaggio.

In estrema sintesi, l'istituzione della zona di ristrutturazione è derivata da una situazione del tutto particolare che nel corso degli anni era venutasi a creare in questo comparto. Nella zona era operativa a suo tempo una ditta operante nel settore dell'edilizia e della lavorazione degli inerti, la Poncini SA. Analogamente ad altri contesti simili di questo genere di attività, la situazione di disordine è entrata con il tempo in collisione con il comparto paesaggisticamente di grandi qualità. L'allora Municipio di Lodano aveva visto nella revisione del Piano regolatore l'opportunità per riordinare l'attività. Nell'ambito di un coordinamento tra il Municipio di Lodano ed il proprietario, nonché con il Dipartimento del territorio, era stata individuata una soluzione che prevedeva una nuova edificazione che desse la possibilità di riordinare tutto il comparto. L'obiettivo di riordino è stato possibile anche grazie ad una permuta di terreni con il Comune, che ha potuto entrare in possesso del mappale 311 sul quale troviamo la stazione di pompaggio dell'acqua potabile.

In conclusione, la zona di ristrutturazione ha portato ad un riordino del comparto e dell'attività dell'azienda anche se transitoria, mentre il Comune ha potuto beneficiare di un ampio fondo, il mappale 311, sul quale è poi stata edificata la stazione di pompaggio dell'acqua potabile e che al momento attuale è ancora disponibile per la realizzazione di eventuali altre opere di interesse pubblico.

• La situazione attuale

Con il passare degli anni la situazione è cambiata, la Poncini SA ha cessato l'attività e per contro vi è un notevole interesse affinché gli spazi esistenti possano essere occupati da piccole attività artigianali. Va inoltre ricordato che la costruzione è di notevoli dimensioni (ca 13'500 mc) ed in buono stato di manutenzione e ben si predispose per un uso di tipo artigianale.

Da un punto di vista formale, l'art. 40 delle Norme di attuazione, ammette *la ristrutturazione degli edifici legati all'attività artigianale esistente*, spazi amministrativi, officine magazzini depositi, spazi esterni coperti per il riparo dei veicoli, posteggi per il personale, ecc. mentre da un punto di vista strettamente giuridico, al momento attuale, non sarebbero quindi ammesse altre attività se non quella esistente a suo tempo.

Il Municipio ritiene importante e interessante che l'edificio possa essere riconvertito ad uso artigianale più generalizzato. L'allora Comune di Lodano aveva urbanizzato il comparto e non va nemmeno sottovalutato che il comprensorio del Comune di Maggia non dispone di importanti zone destinate all'attività artigianale, salvo il recente sviluppo della zona artigianale di Riveo che resta pur sempre di limitate dimensioni.

• **La variante**

La riconversione della zona comporta l'adozione di una variante del Piano regolatore in modo che all'interno dell'edificio esistente possano insediarsi altre attività artigianali.

Come confermato dal Dipartimento del territorio in sede di esame preliminare, il comparto è da ritenere già attualmente quale zona edificabile ai sensi della Legge federale sulla pianificazione del territorio e l'opportunità di riconvertire l'uso dello stabile non potrà che portare beneficio al Comune pensando in particolare a quelle attività che difficilmente potrebbero trovare una ubicazione alternativa ritenuto che nelle zone residenziali alcune tipologie di artigianato e di attività non sono ammesse.

La variante agli atti prevede la modifica del Piano del paesaggio e del Piano delle zone, ed in particolare:

- stralcio della Zona di ristrutturazione in corrispondenza dei mappali 315 e 311;
- stralcio della Zona agricola in corrispondenza del mappale 315;
- assegnazione del mappale 315 alla Zona per il lavoro.

Osservazioni

Una prima modifica prevede lo stralcio della zona di ristrutturazione che oltre al mappale no. 315 coinvolge anche il mappale 311 di proprietà comunale, i cui limiti sono stati acquisiti nell'ambito della permuta di terreni fatta a suo tempo con il proprietario del mappale 315. Nella misura in cui la situazione catastale è ormai acquisita, la zona di ristrutturazione gravante il mappale comunale non ha più ragione di essere. Il mappale 311 conserva per contro le destinazioni di interesse pubblico stabilite a suo tempo: stazione di pompaggio, magazzino comunale e parco giochi. Queste destinazioni non sono oggetto della variante.

Nella misura in cui la zona di ristrutturazione si sovrapponeva ad una destinazione pianificatoria di base, la variante prevede anche lo stralcio della zona agricola gravante il mappale 315. Peraltro va ricordato che questo stralcio è già stato compensato a suo tempo nell'ambito della bonifica agricola eseguita in località Sgerbie.

La variante assegna il mappale 315 alla zona per il lavoro non intensiva. La denominazione della zona riprende quanto stabilito dalla Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (Lst) il che corrisponde a tutti gli effetti alla tradizionale zona artigianale.

La variante alle norme di attuazione prevede quanto segue:

- stralcio dell'attuale art. 40 delle norme di attuazione "Zona di ristrutturazione"
- sostituito da un nuovo art. il 43 bis del seguente tenore:

Art. 43 bis - Zona per il lavoro non intensiva

1. **La Zona per il lavoro non intensiva è destinata alle attività di produzione di beni. E' ammessa la formazione di spazi amministrativi connessi con l'attività svolta. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza di tutta l'edificazione esistente.**
2. **L'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 ss. Lst nel rispetto dei seguenti requisiti qualitativi generali.**
 - a) **edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;**
 - b) **edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;**
 - c) **aree veicolari ridotte al minimo;**
 - d) **razionale organizzazione dei posteggi, possibilmente interrati**
 - e) **sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale,**
 - f) **rispetto delle prescrizioni in materia di politica energetica per i Piani di quartiere ai sensi della Legge cantonale sull'energia dell'8 Febbraio 1994 (LEn) e del relativo Regolamento di utilizzazione dell'energia del 16 Settembre 2018 (RUen)**

Il Piano di quartiere deve essere accompagnato da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

3. **Valgono i seguenti parametri edificatori**
 - a) **indice di edificabilità massimo: 2.5 mc/mq**
 - b) **indice di occupazione massimo: 40%**
 - c) **altezza massima: 6.50 ml alla gronda - 8.00 ml al colmo**
 - d) **distanza minima da confine: a confine oppure a m 3.00**
 - e) **area verde minima: 20%**

4. Grado di sensibilità al rumore: III

Osservazioni

Siccome la zona di ristrutturazione viene stralciata, il relativo articolo 40 delle norme di attuazione a sua volta non ha più senso di esistere.

Viene introdotto un nuovo articolo, il 43bis, e dal punto di vista formale la zona per il lavoro è riconosciuta quale zona edificabile ai sensi del diritto federale, per cui il relativo articolo viene integrato nel capitolo delle norme di attuazione del Piano delle zone.

L'articolo precisa i contenuti insediativi ammissibili e per carattere non intensivo s'intende attività artigianali che non comportano un grande impiego di personale e di macchinari. Sono definiti i parametri edificatori, mentre l'edificazione è vincolata alla preliminare elaborazione di un piano di quartiere. Per il Piano di quartiere va inteso un progetto di piano volumetrico unitario per tutto il mappale che va allestito prima della domanda di costruzione definitiva. L'obbligo del Piano di quartiere viene stabilito malgrado il fondo sia già completamente edificato. Si tratta di una ripresa di quanto già stabilito a suo tempo nell'ambito della zona di ristrutturazione per cui l'edificazione era stata vincolata alla elaborazione di un Piano di quartiere, poi fatto parte integrante della decisione cantonale che aveva approvato la zona di ristrutturazione.

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie in linea di principio non vi è la volontà di voler aumentare la densità insediativa. In tal senso i parametri edificatori proposti corrispondono a quanto attualmente edificato.

• L'esame preliminare del Dipartimento del Territorio

In data 05.11.2020 il Dipartimento del Territorio ha trasmesso al Municipio l'esame preliminare ed ha preavvisato favorevolmente la variante proposta chiedendo nel contempo alcune precisazioni e affinamenti. L'approfondimento di alcune tematiche non hanno comportato modifiche di rilievo alla variante che vi sottoponiamo per adozione. Per maggiori dettagli rimandiamo alla relazione di pianificazione parte integrante del presente messaggio.

• Il Deposito atti

La variante e l'esame preliminare dipartimentale sono stati esposti per consultazione pubblica durante un periodo di trenta giorni e più precisamente dal 04.01.2021 al 02.02.2021.

Durante il periodo di consultazione è pervenuta una sola osservazione. L'istante è stato sentito in merito alle sue osservazioni alle quali è stata data una risposta scritta.

In conclusione, richiamato quanto precede, il Municipio invita il Consiglio comunale a voler deliberare:

- 1) È adottata la variante al Piano regolatore della Sezione di Lodano e più precisamente:
 - variante al Piano del paesaggio e delle zone:
 - . stralcio della zona di ristrutturazione, mappali no. 311 e 315
 - . stralcio della zona agricola mappale no. 315
 - . assegnazione del mappale no. 315 alla zona per il lavoro non intensivo
 - variante alle norme di attuazione e più precisamente
 - . stralcio art. 40 "zona di ristrutturazione"
 - . nuovo art. 43 bis zona per il lavoro non intensivo

Art. 43 bis - Zona per il lavoro non intensiva

 1. La Zona per il lavoro non intensiva è destinata alle attività di produzione di beni. E' ammessa la formazione di spazi amministrativi connessi con l'attività svolta. L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza di tutta l'edificazione esistente.
 2. L'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 ss. Lst nel rispetto dei seguenti requisiti qualitativi generali.
 - a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;
 - b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;
 - c) aree veicolari ridotte al minimo;
 - d) razionale organizzazione dei posteggi, possibilmente interrati
 - e) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale,
 - f) rispetto delle prescrizioni in materia di politica energetica per i Piani di quartiere ai sensi della Legge cantonale sull'energia dell'8 Febbraio 1994 (LEn) e del relativo Regolamento di utilizzazione dell'energia del 16 Settembre 2018 (RUEn)
Il Piano di quartiere deve essere accompagnato da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.
 3. Valgono i seguenti parametri edificatori
 - a) indice di edificabilità massimo: 2.5 mc/mq
 - b) indice di occupazione massimo: 40%
 - c) altezza massima: 6.50 ml alla gronda - 8.00 ml al colmo
 - d) distanza minima da confine: a confine oppure a m 3.00
 - e) area verde minima: 20%
 4. Grado di sensibilità al rumore: III
- 2) E' dato scarico al Municipio per la procedura di pubblicazione e la richiesta di approvazione al Consiglio di Stato ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale.

Con stima.

Il Sindaco:
Aron Plezzi



PER IL MUNICIPIO



Il Segretario:
Luca Invernizzi



COMUNE



di

M

aggia

sezione Lodano

PIANO REGOLATORE

**VARIANTE
ZONA DI RISTRUTTURAZIONE**

**Relazione di pianificazione
Norme di attuazione**

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE E RICHIAMI STORICI

In data 18 Maggio 1994 il Consiglio di Stato approvava la revisione del Piano regolatore dell'allora Comune di Lodano.

Nell'ambito della risoluzione il Consiglio di Stato aveva sospeso la decisione sulla proposta di delimitare una Zona di ristrutturazione in corrispondenza della sede dell'allora impresa di costruzione Poncini e delle zone pubbliche adiacenti. Non è evidentemente il caso di riprendere nel dettaglio l'istoriato che ha portato alla delimitazione di una Zona di ristrutturazione. Ci si limita in questa sede a riprendere quanto detto dal Consiglio di Stato nell'ambito della citata risoluzione alla pagina 13:

4.2 Zona di ristrutturazione (zona occupata dai magazzini delle ditte Poncini SA

Nel piano del paesaggio e nel piano delle zone è indicata una Zona di ristrutturazione. Il comparto in questione dovrà essere risanato tenendo conto di diversi interessi, e più precisamente:

- *le attrezzature di interesse pubblico quali area di svago, stazione di pompaggio dell'acqua potabile, ecc.;*
- *la ristrutturazione degli edifici legati all'attività artigianale esistente (magazzini della ditta Poncini SA).*

La decisione di risolvere in modo confacente la sistemazione della zona occupata dai depositi della ditta Poncini SA permette di dare la possibilità all'imprenditore di ristrutturare l'attività, come in parte imposto dalla sentenza del Tribunale Federale, in parte dovuto all'adeguamento di nuove esigenze produttive e in parte per il rispetto degli obiettivi fissati dal PR.

Il CdS è in linea di massima d'accordo sul bisogno di creare una Zona di ristrutturazione come sopra indicato. Ciò non di meno decide di non approvare la zona come proposto affinché non si cerchi di chiarificare meglio i contenuti tramite una relazione di pianificazione approfondita e si parametrizzi la zona con un chiaro concetto planivolumetrico. Attualmente non risulta infatti nessuna motivazione o spiegazione né sulla scelta della zona né sui parametri (altezze, indici, ecc.).

Sin da ora segnaliamo comunque che la Zona di ristrutturazione non in Zona "attrezzature ed edifici pubblici" sarà da sottoporre a piano di quartiere obbligatorio (vedi articoli 56 LALPT e 20-21 RLALPT) per tutti e tre i mappali (mapp. no. 310, 311 e 315). Trattandosi di un comprensorio con ancora alcuni elementi di pregio naturalistico (vedi infatti il rapporto della Dionea SA) e a confine di due zone di protezione della natura (PN1 e PN2) il risanamento del comparto dovrà ugualmente prendere in considerazione gli interessi di protezione della natura.

Ricordiamo per finire che anche in questo caso le diminuzioni di superficie agricola dovranno essere compensati in via reali e, subordinatamente in via pecuniaria (art. 8-109 LTagr.).

In questa sede si ricorda unicamente che l'impresa di costruzione Poncini era ubicata in località "Briée" che occupava in modo disordinato per cui si rendeva necessario riordinare le attività aziendale nell'ambito di una riqualifica di tutto il comparto. La revisione del Piano regolatore rappresentava quindi l'opportunità per avviare un processo di riordino.

Il Consiglio di Stato chiedeva di conseguenza al Municipio di Lodano di presentare un complemento di documentazione e più precisamente un descrizione di dettaglio dei contenuti insediativi previsti, in parametri edificatori applicabili e un Piano di quartiere.

Con lettera datata il 4 Luglio 1994 il Municipio di Lodano inoltrava al Consiglio di Stato il complemento e in particolare il piano di quartiere e la precisazione dei contenuti insediativi previsti e i parametri edificatori. In data 20 Dicembre 1994 il Consiglio di Stato approvava il complemento inoltrato dal Municipio.

A quel momento nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone veniva di conseguenza consolidata la Zona di ristrutturazione le cui condizioni edificatorie sono stabilite dall'art. 40 che recita:

Art. 40 – Zona di ristrutturazione

1. Nel piano del paesaggio è indicata una Zona di ristrutturazione. Il comparto deve essere risanato tenendo conto dei diversi interessi esistenti e più precisamente:
 - attrezzature di interesse pubblico quali area di svago, stazione di pompaggio dell'acqua potabile ecc.
 - la ristrutturazione degli edifici legati all'attività artigianale esistente.

2. I contenuti sono:

Zona per edifici e attrezzature pubbliche

- Stazione di pompaggio acqua potabile
- Parco giochi
- Posteggi
- Magazzino comunale

Zona di ristrutturazione (occupata dai magazzini della Ditta Poncini SA)

In base alla variante e al Piano di quartiere approvati dal Consiglio di Stato il 23 Dicembre 1994 sono ammessi i seguenti contenuti insediativi:

- Stabili amministrativi
- Officina di riparazione
- Magazzini
- Deposito per carburanti
- Tettoie per il riparo veicoli e materiali
- Area di deposito esterno
- Posteggi

nel rispetto dei seguenti parametri edificatori

- altezza massima: m 7.50,
- distanze: a confine senza aperture, a m 1.50 con aperture,
- posteggi, vedi 46 NAPR;

e nel rispetto delle seguenti fasi di realizzazione:

- Fase 1 – Permuta dei terreni dopo l'approvazione definitiva da parte del CdS,
- Fase 2 – Presentazione della domanda di costruzione in base al Piano di quartiere,
- Fase 3 – Fase di realizzazione totale,
- Inizio entro 3 mesi dalla licenza di costruzione,
- Termine entro 2 dal rilascio della stessa.

Le due decisioni cantonali, dal punto di vista formale, presentano alcuni aspetti senz'altro discutibili. Nel cui merito non è necessario disquisire a questo stadio. Al di là degli aspetti formali si ribadisce che la revisione del Piano regolatore di Lodano è stata una vera opportunità per riordinare un comparto degradato di particolare importanza paesaggistica e che gli obiettivi di riqualifica sono stati raggiunti ponendo fine a procedure aperte anche presso il Tribunale di appello.

Risulta importante comprendere il significato della zona di ristrutturazione che, oltre al comparto Poncini comprende anche la zona di interesse pubblico in corrispondenza del mappale no. 311. Infatti l'obiettivo di riordino sarebbe stato possibile soltanto attraverso una permuta di fondi tra il Comune e la Ditta Poncini. Questa permuta di fondi ha permesso di accorpate i fondi in funzione della loro utilizzazione. Peraltro l'art. 40 NAPR stabilisce quale prima fase di attuazione la permuta dei fondi. Si deve quindi concludere che la zona di ristrutturazione risulta superata anche per la zona di interesse pubblico i cui contenuti sono comunque precisati nel Piano degli Edifici e delle attrezzature di interesse pubblico

Da un punto di vista pratico la zona di ristrutturazione è sostanzialmente un piano attuativo. Nella misura in cui gli obiettivi sono stati raggiunti la zona di ristrutturazione non è più motivata e deve essere stralciata.

Facendo seguito alla decisione cantonale e a quanto prescritto dall'art. 40 NAPR seconda fase in data 22 Maggio 1995 il Municipio di Lodano, sentito il preavviso favorevole dei servizi cantonali, rilasciava la licenza edilizia.

Nel frattempo il Municipio con lettera del 2 Febbraio 1995 comunicava al Dipartimento del Territorio come intendeva rispondere alla richiesta di compensazione agricola che consisteva nell'assegnazione alla Zona agricola di vaste superfici in località "Sgerbie Grande" che il Comune aveva bonificato. Coerentemente con quanto segnalato nella lettera del 2 Febbraio 1995 veniva allestita la variante poi approvata dal Consiglio di Stato con decisione del 27 Agosto 1997.

1. LA SITUAZIONE PIANIFICATORIA E LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La zona di ristrutturazione è una zona sovrapposta alla zona agricola in corrispondenza del comparto Poncini e alla zona per attrezzature di interesse pubblico. Come citato in precedenza la zona di ristrutturazione è di fatto un piano attuativo che non ha modificato le destinazioni di base malgrado che, per quanto riguarda il comparto Poncini, fosse stata adottata successivamente una variante quale compensazione agricola. Formalmente al momento in cui venne adottata la variante per la compensazione agricola andava aggiornata anche la destinazione del comparto Poncini.

Evidentemente a quel momento era prioritario l'obiettivo di riqualifica del comparto per cui non era stata considerata l'eventualità che la Ditta Poncini cessasse l'attività. Tanto più che l'edificazione è stata importante e di grandi dimensioni e che ha comportato investimenti pubblici per la realizzazione della necessaria urbanizzazione.

La sovrapposizione della Zona di ristrutturazione sulla Zona agricola doveva verosimilmente rappresentare un passaggio verso una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Tanto più che il Comune ha proceduto alla compensazione agricola e che il comparto, tramite la licenza edilizia, ha perso ogni connotazione agricola.

Si può quindi concludere che la Zona di ristrutturazione sia da considerare una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT. Per la parte pubblica le destinazioni furono sostanzialmente già assegnate in sede di revisione nell'ambito del Piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico.

Nel frattempo la Ditta Poncini non è più attiva, alcune attività analoghe sono subentrate e il Municipio è spesso sollecitato affinché sia possibile installare altre attività nella struttura.

2. LA VARIANTE

Ritenuto che la Zona di ristrutturazione è una zona edificabile ai sensi dell'art. 15 LPT la variante deve prevedere un adeguamento formale del Piano regolatore, piani e norme di attuazione ad una situazione consona al diritto e quindi di più certa interpretazione.

Se per quanto riguarda la parte pubblica, le destinazioni sono già acquisite, si rende per contro necessario assegnare una destinazione d'uso al comparto ex Poncini.

2.1 La variante grafica

La variante prevede la modifica del Piano del paesaggio e del Piano delle zone in particolare:

- stralcio della Zona di ristrutturazione in corrispondenza dei mappali no. 315 e 311;
- stralcio della Zona agricola in corrispondenza del mappale no. 315;
- assegnazione del mappale no. 315 alla Zona per il lavoro.

2.2 Le norme di attuazione

La variante alle norme di attuazione prevede:

2.2.1 Lo stralcio dell'art. 40 NAPR "Zona di ristrutturazione" (~~xxx~~ stralcio)

~~Art. 40 Zona di ristrutturazione~~

- ~~1. Nel piano del paesaggio è indicata una Zona di ristrutturazione. Il comparto deve essere risanato tenendo conto dei diversi interessi esistenti o più precisamente:~~
- ~~— attrezzature di interesse pubblico quali area di svago, stazione di pompaggio dell'acqua potabile ecc.~~
 - ~~— la ristrutturazione degli edifici legati all'attività artigianale esistente.~~

~~2. I contenuti sono:~~

~~Zona per edifici e attrezzature pubbliche~~

- ~~● Stazione di pompaggio acqua potabile~~
- ~~● Parco giochi~~
- ~~● Posteggi~~
- ~~● Magazzino comunale~~

~~Zona di ristrutturazione (occupata dai magazzini della Ditta Poncini SA)~~

~~In base alla variante e al Piano di quartiere approvati dal Consiglio di Stato il 23 Dicembre 1994 sono ammessi i seguenti contenuti insediativi:~~

- ~~● Stabili amministrativi~~
- ~~● Officina di riparazione~~
- ~~● Magazzini~~
- ~~● Deposito per carburanti~~
- ~~● Tettoio per il riparo veicoli e materiali~~
- ~~● Area di deposito esterne~~
- ~~● Posteggi~~

~~nel rispetto dei seguenti parametri edificatori~~

- ~~— altezza massima: m 7.50,~~
- ~~— distanze: a confine senza aperture, a m 1.50 con aperture,~~
- ~~— posteggi, vedi 46 NAPR;~~

~~e nel rispetto delle seguenti fasi di realizzazione:~~

- ~~— Fase 1 — Permuta dei terreni dopo l'approvazione definitiva da parte del C.d.S.~~
- ~~— Fase 2 — Presentazione della domanda di costruzione in base al Piano di quartiere,~~
- ~~— Fase 3 — Fase di realizzazione totale,~~
- ~~— Inizio entro 3 mesi dalla licenza di costruzione,~~
- ~~— Termine entro 2 dal rilascio della stessa.~~

Osservazioni

L'art. 40 viene stralciato poiché superato

2.2.2 Il nuovo art. 43 bis - Zona per il lavoro non intensiva (~~xxx~~ nuovo)

- 1. La Zona per il lavoro non intensiva è destinata alle attività di produzione di beni.
E' ammessa la formazione di spazi amministrativi connessi con l'attività svolta.
L'abitazione è ammessa limitatamente alle esigenze di sorveglianza di tutta l'edificazione esistente.**

2. L'edificazione è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 ss. Lst nel rispetto dei seguenti requisiti qualitativi generali.

- a) **edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;**
- b) **edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;**
- c) **aree veicolari ridotte al minimo;**
- d) **razionale organizzazione dei posteggi, possibilmente interrati**
- e) **sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale,**
- f) **rispetto delle prescrizioni in materia di politica energetica per i Piani di quartiere ai sensi della Legge cantonale sull'energia dell'8 Febbraio 1994 (LEn) e del relativo Regolamento di utilizzazione dell'energia del 16 Settembre 2018 (RUen)**

Il Piano di quartiere deve essere accompagnato da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.

3. Valgono i seguenti parametri edificatori

- a) **indice di edificabilità massimo: 2.5 mc/mq**
- b) **indice di occupazione massimo: 40%**
- c) **altezza massima: 6.50 ml alla gronda - 8.00 ml al colmo**
- d) **distanza minima da confine: a confine oppure a m 3.00**
- e) **area verde minima: 20%**

4. Grado di sensibilità al rumore: III

Osservazioni

Il comparto in corrispondenza del mappale no. 315 viene assegnato alla Zona per il lavoro non intensivo. In quanto produzione di beni si deve intendere attività artigianali che non comportano un grande impiego di personale e di macchinari. In linea di principio non vi è la volontà di voler aumentare la densità insediativa. In tal senso i parametri edificatori proposti corrispondono a quanto attualmente edificato. In considerazione del fatto che nulla può impedire la ricostruzione degli edifici la norma prescrive l'obbligo del Piano di quartiere, riprendendo peraltro quanto stabilito attraverso la variante approvata dal Consiglio di Stato il 20 Dicembre 1994.

3. L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

In data 5 Novembre 2020 il Dipartimento del Territorio ha comunicato l'esame preliminare. Nel merito delle richieste di completazione segnaliamo quanto segue:

3.1 L'art. 40 NAPR in vigore

Il Dipartimento del Territorio segnala che l'art. 40 NAPR così come riportato nella documentazione non corrisponderebbe a quanto approvato dal Consiglio di Stato nell'ambito della decisione del 20 Dicembre 1994. Invero questo aspetto non è del tutto chiaro. Infatti se in sede di approvazione del PR con decisione del 18 Maggio 1994 il CdS non approvava la zona di ristrutturazione il tutto si è poi risolto attraverso il complemento del Comune di Lodano che ha poi fatto oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Stato il 20 Dicembre 1994. Inutile dilungarsi oltre su questo aspetto ritenuto che in sede di esame preliminare il Dipartimento si è poi limitato a confermare che l'art. 40 NAPR deve essere completato con quanto stabilito nell'ambito della decisione del Consiglio di Stato del 20 Dicembre 1994. Dobbiamo comunque ricordare che la variante ha anche lo scopo di chiarire in via definitiva una situazione pianificatoria che a quel momento ha trovato una soluzione nell'ambito della zona di ristrutturazione.

3.2 Il paesaggio

Il Dipartimento del Territorio ritiene che il comparto sia ubicato in una situazione paesaggistica particolare e chiede che venga verificato che la densità insediativa non venga potenziata in modo eccessivo. Come detto in precedenza non vi è la volontà di voler incrementare le possibilità edificatorie del comparto. Così come richiesto dal Dipartimento sono state eseguite delle verifiche confrontando la situazione attuale con quella prevista dalla variante al Piano regolatore.

Situazione esistente (in base alla licenza edilizia del 22 Maggio 1995)

Volumetria totale: mc 13'200
Superficie edificabile: mq 5'400
Indice di edificabilità: mc 13'200/mq 5'400 = mc/mq 2.44

Proposta di variante

Indice di edificabilità: mc/mq 2.5
Superficie edificabile: mq 5'400
Volumetria massima ammessa: mq 5'400 x mc/mq 2.5 = mc 13'500

Applicando l'indice di occupazione previsto dalla variante abbiamo la seguente situazione

I.O: 40%
Superficie edificabile: mq 5'400
Superficie edificata: mq 5'400 x 40% = mq 2'160
H (media tra gronda e colmo): m 7.25
Volumetria massima: mq 2'160 x m 7.25 = mc 15'660

Si deve quindi concludere che i parametri edificatori stabiliti nell'ambito della variante siano equilibrati. Rispetto alla situazione esistente la variante ammetterebbe una volumetria maggiore pari a ca 300 mc quindi un incremento praticamente insignificante rispetto alla volumetria esistente. In conclusione la variante non prevede modifiche importanti alla skyline del comparto e non comporta impatti volumetrici diversi dalla situazione esistente.

3.3 Gli aspetti energetici

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio comunica come la recente giurisprudenza nell'ambito dell'applicazione della Legge cantonale sull'energia non permette ai Comuni di prescrivere esigenze nell'ambito del risparmio energetico che potrebbero essere più restrittive. In tal senso il Dipartimento invitava il Municipio a riconsiderare anche quanto indicato nella Linea guida cantonale sul Regolamento edilizio che evidentemente necessita a sua volta di un aggiornamento alla giurisprudenza.

L'articolo 43bis nuovo è stato di conseguenza adeguato in corrispondenza del cpv f) per cui ci si limita a richiamare l'applicazione della Legge cantonale sull'energia e il relativo regolamento di utilizzazione.

4. IL DEPOSITO ATTI

La variante è stata depositata per consultazione pubblica dal 4 gennaio 2021 al 2 febbraio 2021. Al Municipio è pervenuta un'osservazione alla quale è stata data risposta.

CONCLUSIONE

Attraverso questa variante s'intende chiarire in via definitiva le condizioni edificatorie del comparto di Lodano assegnato in sede di revisione del Piano regolatore alla Zona di ristrutturazione. Per quanto riguarda la parte pubblica le destinazioni erano già state precisate sia nell'ambito del complemento presentato dall'allora Municipio di Lodano che nel Piano degli edifici e delle attrezzature di interesse pubblico.

Più significativa poiché permette di fare chiarezza è l'assetto pianificatorio del mappale no. 315, La variante permette di valorizzare un'importante struttura già esistente che potrebbe ospitare quelle attività produttive poco compatibili con le zone residenziali.

