

Rapporto della Commissione Pianificazione al Consiglio Comunale per la seduta del 29 marzo 2021

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 04/2021

**Adozione di una variante al piano regolatore nella sezione di Lodano – zona di ristrutturazione.**

Signora Presidente, care colleghe, cari colleghi

la Commissione della Pianificazione e Territorio si è riunita in data 10 marzo 2021 per analizzare il messaggio in oggetto. Le domande della commissione sono state rivolte per telefono e tramite e-mail al Sindaco Aron Piezzi e al pianificatore Remo Clerici, i quali hanno risposto in modo esaustivo.

La zona di ristrutturazione di Lodano era stata voluta negli anni '90 dal Cantone e dal Municipio di Lodano. L'istituzione di questa zona è derivata da una situazione del tutto particolare. Nella zona era attiva una ditta operante nel settore dell'edilizia e della lavorazione degli inerti (la Poncini SA). La situazione di disordine presente all'epoca è entrata con il tempo in collisione con il comparto paesaggisticamente di grande qualità. Fu quindi individuata una soluzione che prevedeva una nuova edificazione, che desse la possibilità di riordinare tutto il comparto. Grazie a questo il Comune ha potuto inoltre beneficiare di un ampio fondo, al momento ancora disponibile per la realizzazione di eventuali opere di interesse pubblico. Il Piano regolatore è stato approvato nel 1994.

Con gli anni la situazione è cambiata. La ditta Poncini ha cessato l'attività e vi è un grande interesse per l'utilizzo degli spazi esistenti per altre piccole attività artigianali. **Ma da un punto di vista strettamente giuridico, secondo le attuali norme di attuazione, al momento non sarebbero ammesse altre attività se non quella esistente a suo tempo.**

Il Municipio ritiene importante e interessante che l'esistente edificio possa essere riconvertito ad uso artigianale più generalizzato, considerando inoltre che, ad eccezione di Riveo, il Comune di Maggia non dispone di importanti aree destinate all'attività artigianale.

Per questo motivo viene proposta una variante al piano regolatore di Lodano, che implica in particolare lo stralcio della zona di ristrutturazione dei mapp. 315 e 311 e l'assegnazione del mappale 315 alla nuova zona per il Lavoro, non intensiva e destinata alle attività di produzione di beni.

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie di quest'area, definite con il nuovo articolo 43bis (in sostituzione dell'art.40, stralciato), non vi è la volontà di aumentare la densità insediativa. Pertanto i parametri edificatori proposti corrispondono a quanto attualmente già edificato. Un'eventuale edificazione viene comunque vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere.

Per quanto riguarda il mapp. 311, di proprietà del Comune, rimane zona per edifici e attrezzature di interesse pubblico.

La commissione Pianificazione ritiene corretta la scelta del Municipio di aggiornare il PR, visto il grande interesse per l'utilizzo di questi spazi, e in particolare viene giudicata positivamente la modifica in zona per il lavoro non intensivo, limitando inoltre lo sviluppo dell'area nella volumetria e densità esistenti, in modo da non stravolgere l'attuale equilibrio con l'adiacente zona abitativa e il pregiato paesaggio circostante.

Alla luce di quanto sopra, la Commissione invita il Consiglio Comunale a voler risolvere quanto segue:

**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.**

Per la Commissione della Pianificazione e Territorio

Il Presidente e relatore:

Manlio Campana

I Commissari:

Veronica Cheda

Igor Rianda

Pedroni Aldo

Luca Franzoni

Martin Treichler

Milko Piezzi