



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DI TORRICELLA TAVERNE

(procedura semplificata)

“Zona mista residenziale artigianale Rca3”

DEPOSITO ATTI QUALE INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il Municipio di Torricella-Taverne richiama:

- la Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, 700);
- la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, 701.100);
- il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLST, 701.110);

con Ris. Mun. 684 del 20.07.2026 ha risolto quanto segue:

1. È ordinato il deposito quale informazione e partecipazione pubblica della Variante del Piano regolatore di Torricella Taverne, denominata “Zona mista residenziale artigianale Rca3”, per il periodo di 30 giorni consecutivi e precisamente **dal 17.08 al 16.09.2026**.
2. Sono pubblicati i seguenti atti:
 - rapporto di pianificazione (14 luglio 2026);
3. Durante il periodo di deposito gli atti saranno consultabili presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello:
 - le mattine: dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 11:30
 - i pomeriggi: il martedì dalle 14:00 alle 16:00 e il giovedì dalle 14:00 alle 18:00

oppure digitalmente sul sito internet del Comune (www.torricella-taverne.ch), al seguente link o scansionando il QR-code in calce:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08ybj089100000&idPubblicazione=1>



4. Ogni cittadino, persona o ente che dimostri un interesse legittimo potrà presentare osservazioni o proposte scritte in lingua italiana entro il termine di deposito. In questa fase non vi è la possibilità di ricorso. Eventuali ricorsi potranno essere presentati al momento della pubblicazione a seguito dell'adozione della variante da parte del Municipio.

IL MUNICIPIO



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DI TORRICELLA TAVERNE

(procedura semplificata)

“Zona mista residenziale artigianale Rca3”

DEPOSITO ATTI QUALE INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il Municipio di Torricella-Taverne richiama:

- la Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, 700);
- la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, 701.100);
- il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLST, 701.110);

con Ris. Mun. 684 del 20.07.2026 ha risolto quanto segue:

1. È ordinato il deposito quale informazione e partecipazione pubblica della Variante del Piano regolatore di Torricella Taverne, denominata “Zona mista residenziale artigianale Rca3”, per il periodo di 30 giorni consecutivi e precisamente **dal 17.08 al 16.09.2026**.
2. Sono pubblicati i seguenti atti:
 - rapporto di pianificazione (14 luglio 2026);
3. Durante il periodo di deposito gli atti saranno consultabili presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello:
 - le mattine: dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 11:30
 - i pomeriggi: il martedì dalle 14:00 alle 16:00 e il giovedì dalle 14:00 alle 18:00

oppure digitalmente sul sito internet del Comune (www.torricella-taverne.ch), al seguente link o scansionando il QR-code in calce:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08ybj089100000&idPubblicazione=1>



4. Ogni cittadino, persona o ente che dimostri un interesse legittimo potrà presentare osservazioni o proposte scritte in lingua italiana entro il termine di deposito. In questa fase non vi è la possibilità di ricorso. Eventuali ricorsi potranno essere presentati al momento della pubblicazione a seguito dell'adozione della variante da parte del Municipio.

IL MUNICIPIO



VARIANTE AL PIANO REGOLATORE DI TORRICELLA TAVERNE

(procedura semplificata)

“Zona mista residenziale artigianale Rca3”

DEPOSITO ATTI QUALE INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il Municipio di Torricella-Taverne richiama:

- la Legge federale del 22 giugno 1979 sulla pianificazione del territorio (LPT, 700);
- la Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST, 701.100);
- il Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLST, 701.110);

con Ris. Mun. 684 del 20.07.2026 ha risolto quanto segue:

1. È ordinato il deposito quale informazione e partecipazione pubblica della Variante del Piano regolatore di Torricella Taverne, denominata “Zona mista residenziale artigianale Rca3”, per il periodo di 30 giorni consecutivi e precisamente **dal 17.08 al 16.09.2026**.
2. Sono pubblicati i seguenti atti:
 - rapporto di pianificazione (14 luglio 2026);
3. Durante il periodo di deposito gli atti saranno consultabili presso la Cancelleria comunale durante gli orari di sportello:
 - le mattine: dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 11:30
 - i pomeriggi: il martedì dalle 14:00 alle 16:00 e il giovedì dalle 14:00 alle 18:00

oppure digitalmente sul sito internet del Comune (www.torricella-taverne.ch), al seguente link o scansionando il QR-code in calce:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08ybj089100000&idPubblicazione=1>



4. Ogni cittadino, persona o ente che dimostri un interesse legittimo potrà presentare osservazioni o proposte scritte in lingua italiana entro il termine di deposito. In questa fase non vi è la possibilità di ricorso. Eventuali ricorsi potranno essere presentati al momento della pubblicazione a seguito dell'adozione della variante da parte del Municipio.

IL MUNICIPIO



COMUNE DI TORRICELLA-TAVERNE

Variante di Piano regolatore
secondo la procedura semplificata
Zona mista residenziale artigianale Rca3

Rapporto di pianificazione

*Documenti per informazione e partecipazione della
popolazione*

14 Luglio 2026



1 Premessa.....	3
2 Stato di fatto.....	4
2.1 Caratteristiche urbanistiche della zona Rca3.....	4
2.2 Criticità della riconversione funzionale	6
3 regolamentazione della zona Rca3	9
3.1 PR 2010	9
3.2 PR 2022	9
4 Mozione “gruppo 16%”	10
4.1 Analisi della mozione	10
4.2 Proposta della mozione	11
4.3 Valutazione critica della proposta della mozione	12
5 Proposta pianificatoria.....	14
5.1 Modifica dell'art. 48 NAPR	14
5.2 Analisi della proposta in relazione alla mozione	15
6 Implicazioni della variante	15
7 Ponderazione degli interessi	16
8 Conclusioni	16

Allegato

Mozione del Gruppo 16% “Piano regolatore, Norme di attuazione, zona Rca3”

1 PREMESSA

L'ultima revisione generale del Piano regolatore (PR) del Comune di Torricella-Taverne è stata approvata dal Consiglio di Stato (CdS) con ris. no. 1379 del 24.03.2010. Successivamente il Municipio ha elaborato delle varianti di adeguamento alla decisione del CdS, volte a completare i vuoti pianificatori venutisi a creare e apportare delle modifiche al PR ritenute opportune. In tale occasione il Municipio aveva tenuto conto delle osservazioni di alcuni cittadini che chiedevano una modifica della prescrizione della zona mista residenziale-artigianale Rca3, volta ad ammettere una percentuale di destinazione abitativa maggiore di quella allora in vigore che era pari al massimo al 10% della superficie utile lorda (SUL¹).

Il CdS ha approvato le varianti di adeguamento il 19 gennaio 2022 e, conseguentemente, la modifica della prescrizione della zona Rca3 con una possibilità di prevedere una destinazione abitativa massima pari al 40% della SUL.

Successivamente all'entrata in vigore della modifica pianificatoria, il 6 maggio 2025 è stata presentata una mozione al Municipio ai sensi dell'art. 67 della Legge organica comunale (LOC) denominata *"Piano regolatore, norme di attuazione, zona Rca3"*, allegata al presente rapporto.

L'oggetto della mozione è la modifica delle Norme di attuazione del PR (NAPR) relativamente all'articolo 48 che regola la zona Rca3 per permettere all'interno di una volumetria già edificata la deroga al rispetto del limite del 40% di SUL abitativa. I proponenti la mozione ritengono che l'applicazione della norma in vigore ponga dei problemi ai proprietari di immobili che vogliono apportare modifiche alla loro abitazione; in particolare in caso di piccoli ampliamenti di abitazioni o per la trasformazione di locali esistenti non destinati all'abitazione (non conteggiati nel calcolo della SUL) in locali abitabili.

Il Municipio, sebbene si sia già attivato attraverso una modifica della regolamentazione di zona con le varianti approvate nel 2022, ritiene corretto entrare nel merito della richiesta della mozione ed elabora la presente variante di PR.

Tale variante è elaborata secondo la procedura semplificata ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) poiché rispetta la prescrizione dell'art. 34 punto a) LST, ossia muta in misura minima la disposizione sull'uso ammissibile del suolo, come si dirà più avanti.

Il presente incarto di variante viene depositato per esperire la fase di informazione e partecipazione della popolazione ai sensi dell'art. 35 cpv. 2 LST.

¹ Definizione di SUL contenuto nell'art. 38 della Legge edilizie (LE)

2 STATO DI FATTO

2.1 Caratteristiche urbanistiche della zona Rca3

La zona mista residenziale-artigiana Rca3 interessa una superficie di ca. 29'000 mq, è situata lungo la strada cantonale via S. Gottardo, principale direttrice di attraversamento del Comune, caratterizzata da un'elevata accessibilità veicolare e dalla presenza di attività economiche.

Località Pureca, confine con Bedano



Via Ponte Vecchio



Taverne, confine con Sigrino (Monteceneri)



Dal punto di vista morfologico il comparto si presenta fortemente consolidato. La quasi totalità dei fondi risulta edificata e gli edifici sono stati realizzati in periodi differenti, con tipologie eterogenee che comprendono abitazioni unifamiliari, edifici plurifamiliari, piccoli capannoni artigianali, superfici commerciali e immobili misti. L'attuale struttura insediativa è il risultato di un'evoluzione avvenuta nell'arco di diversi decenni, durante i quali la componente residenziale ha progressivamente assunto un ruolo predominante rispetto a quella produttiva. Tale zona è entrata in vigore con l'approvazione della revisione del PR del 2010 per creare una fascia d'utilizzazione unitaria che tenga conto della problematica relativa all'immissioni foniche dovute al traffico veicolare lungo la strada cantonale e quindi più propensa all'installazione di attività lavorative.

Ne consegue un comparto che, pur essendo classificato come zona mista residenziale-artigianale, presenta oggi caratteristiche molto più vicine ad un tessuto residenziale, con presenza puntuale di attività economiche.

Le attività presenti appartengono prevalentemente ai seguenti settori:

- commercio al dettaglio;
- servizi amministrativi;
- uffici;
- piccole attività artigianali non moleste;
- attività di servizio rivolte alla popolazione.



La componente lavorativa svolge quindi una funzione complementare rispetto a quella residenziale e contribuisce alla vitalità del comparto.

2.2 Criticità della riconversione funzionale

L'attuale normativa della zona Rca3 nasce con l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività lavorative limitando la quota residenziale nelle nuove edificazioni, anche

quale risposta alle problematiche legate all'esposizione fonica della strada cantonale.

L'evoluzione reale del comparto mostra tuttavia una situazione differente.

Sotto il profilo urbanistico emergono infatti alcuni elementi strutturali che rendono estremamente difficile una progressiva riconversione della zona da prevalentemente residenziale ad effettivamente mista.

In particolare:

- il comparto risulta ormai quasi completamente edificato (vedi Figura 2), lasciando spazi molto limitati per nuovi insediamenti produttivi;
- gli edifici esistenti sono stati progettati nella maggior parte dei casi per la funzione abitativa e presentano caratteristiche distributive, dimensionali e costruttive poco adatte ad ospitare attività economiche;
- la frammentazione della proprietà fondiaria impedisce interventi coordinati di sostituzione edilizia;
- la presenza diffusa di abitazioni consolidate riduce l'attrattività del comparto per nuove attività artigianali o commerciali di una certa consistenza;
- la vicinanza tra edifici abitativi e attività produttive aumenta il rischio di conflitti legati a rumore, traffico, movimentazione merci e orari di esercizio.

Dal punto di vista economico occorre inoltre considerare che la trasformazione di un edificio residenziale in edificio misto o produttivo richiede investimenti rilevanti che raramente trovano una giustificazione sotto il profilo della redditività immobiliare.

Di conseguenza il semplice mantenimento dell'obbligo di destinare almeno il 60% della SUL alle attività economiche nelle nuove trasformazioni non appare uno strumento sufficiente per modificare nel medio periodo la struttura funzionale del comparto.

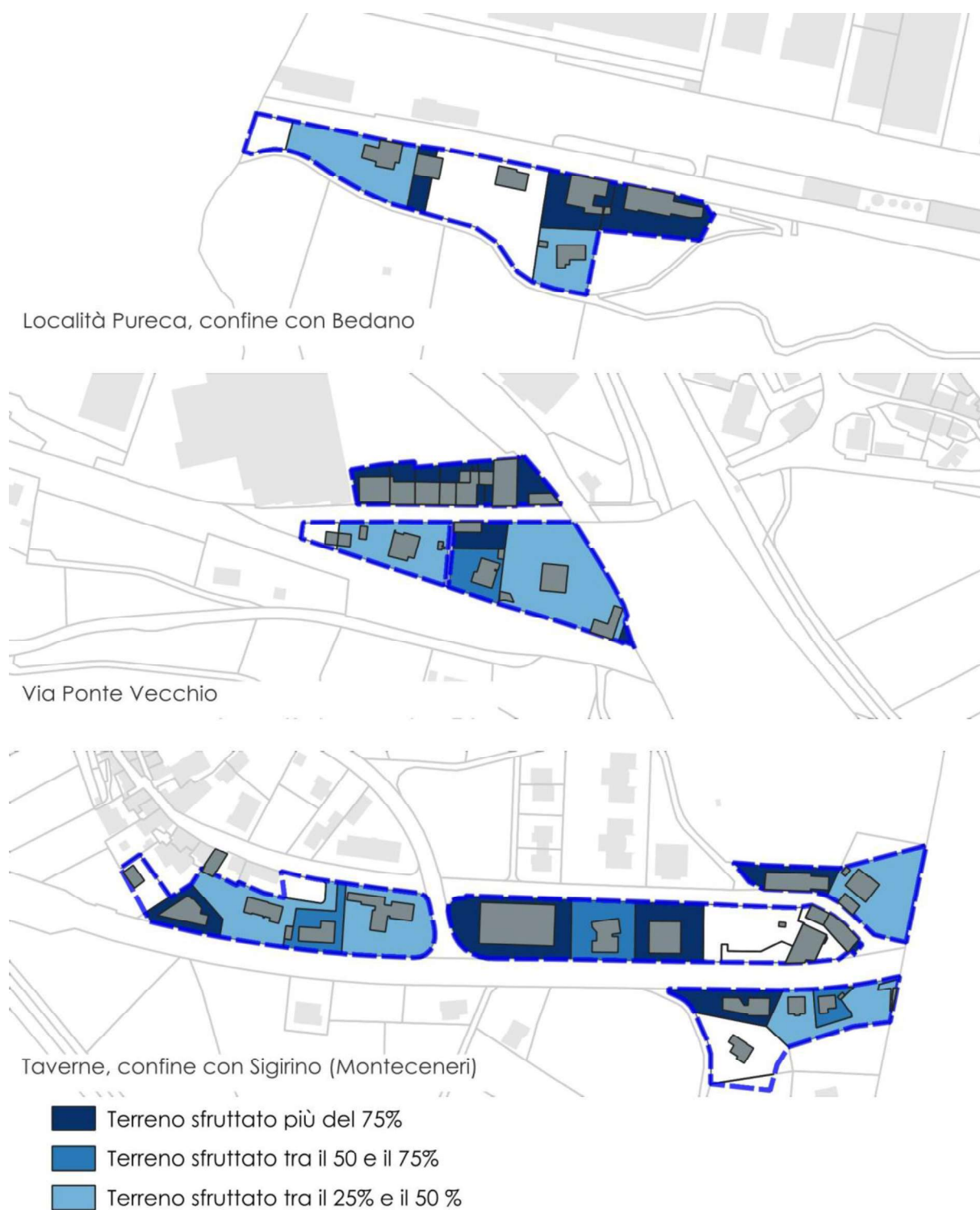


Figura 2: sfruttamento dei mappali della zona Rca3 ai sensi della scheda R6 del PD

3 REGOLAMENTAZIONE DELLA ZONA RCA3

3.1 PR 2010

La regolamentazione della zona Rca3 oggi in vigore² è stata istituita con la revisione del PR approvato nel 2010 (PR 2010). La zona ha fuso comparti che il PR istituito nel 1989 (vedi Figura 3) attribuiva ad altre zone: RCA 3 (confine con Sigrino), R3 e Nucleo Vecchio (comparto ponte Vecchio), zona R3 e zona agricola (confine con Sigrino).

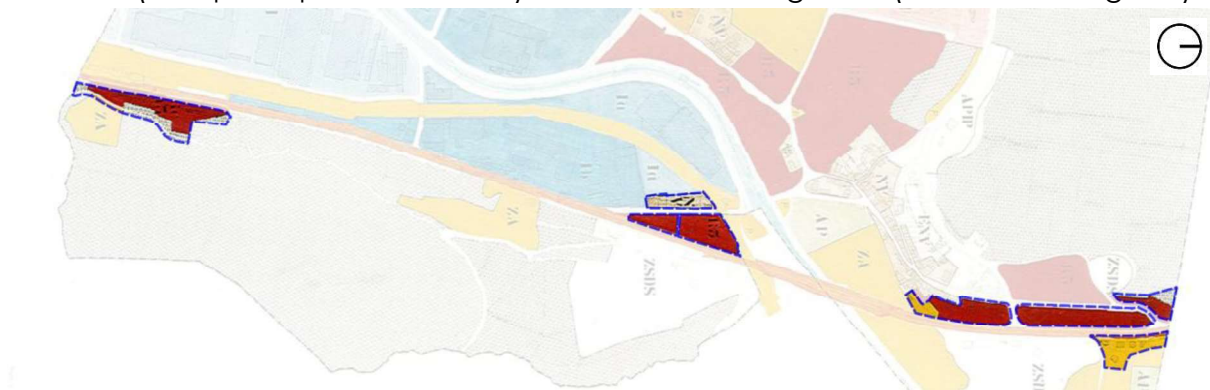


Figura 3: Estratto Piano delle zone del primo PR del 1989

La volontà dell'Esecutivo era quella di creare lungo la strada cantonale una zona a carattere lavorativo artigianale/commerciale per scoraggiare l'utilizzazione abitativa in un comparto con forti immissioni foniche.

I parametri edificatori approvati con il PR 2010 sono identici a quelli della zona residenziale R3:

Indice di occupazione (%)	Indice di sfruttamento	Altezza massima (ml)	Area verde (%)
35	0.7	10.50	30

Le destinazioni previste sono: attività commerciali, amministrative e artigianali non moleste.

Nelle nuove costruzioni è ammessa la realizzazione di una superficie utile lorda destinata all'abitazione, se strettamente correlata con le attività principali dell'edificio, al massimo al 10% della SUL totale.

Per gli stabili residenziali esistenti è ammessa la riattazione.

3.2 PR 2022

Con le varianti di adeguamento alla risoluzione del CdS no. 1379 del 24 marzo 2010, approvate il 10 gennaio 2022 (PR 2022), si è modificata la regolamentazione della zona Rca3, ossia l'articolo 48 delle Norme di attuazione del PR (NAPR) come riportato di seguito:

² La zona Rca3 era già presente nel PR 1989 nel comparto edificabile a confine con Bedano, ad est della strada cantonale, ma con una regolamentazione differente da quella attuale.

- inserendo la destinazione abitativa tra quelle consentite, eliminando la clausola che l'abitazione debba essere strettamente correlata con le attività principali lavorative;
- aumentando per le nuove costruzioni la SUL massima destinata all'abitazione, pari al 40% del totale.

Art. 48 Zona mista residenziale -artigianale - Rca3

1. Nella zona residenziale Rca3, indicata sul piano delle zone, è ammessa la costruzione di edifici destinati alle attività commerciali, amministrative e artigianali non moleste e dell'abitazione.
2. Nelle nuove costruzioni e nelle trasformazioni delle costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di una superficie utile lorda destinata all'abitazione, corrispondente al massimo al 40% della SUL totale e nel rispetto delle direttive previste dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).
3. È ammessa la riattazione degli stabili residenziali esistenti, mantenendo la destinazione e nel rispetto delle direttive previste dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).
4. Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolari:
 - Indice di occupazione massimo: IO = 35%
 - Indice di sfruttamento massimo: IS = 0.7
 - Altezza massima: H = ml 10.50
 - Area verde minima in % della superficie edificabile: AV = 30%
5. Alla zona mista residenziale-artigianale è attribuito il GdS III.

Figura 4: Art. 48 delle NAPR (fonte map.geo.ti.ch)

La modifica della regolamentazione di zona era stata promossa dal Municipio poiché veniva sollecitato dai proprietari nella richiesta di nuovi contenuti abitativi, sia in termini di nuove costruzioni sia per cambi di destinazione di quelli esistenti.

Questa modifica di fatto ha suggellato la riconsiderazione delle destinazioni della zona, con una maggior apertura a quella abitativa, tenendo conto comunque della problematica legata all'inquinamento fonico.

4 MOZIONE “GRUPPO 16%”

4.1 Analisi della mozione

La presente variante di Piano regolatore trae origine dalla mozione presentata dal Gruppo 16% (inserita in Allegato), con la quale viene chiesta una revisione puntuale dell'art. 48 delle Norme di attuazione del Piano regolatore (NAPR), concernente la zona mista residenziale-artigianale Rca3. La mozione nasce dalla constatazione che l'attuale disciplina normativa genera difficoltà applicative per numerosi proprietari di edifici esistenti, limitando la possibilità di effettuare interventi di adeguamento e riqualificazione del patrimonio edilizio.

La mozione individua una serie di criticità derivanti dall'applicazione dell'art. 48 NAPR. Secondo i promotori, la quasi totalità dei mappali della zona Rca3 risulta già edificata, con un grado di utilizzazione prossimo al limite massimo consentito. Inoltre, la maggior

parte degli edifici presenta una destinazione prevalentemente residenziale, mentre le attività artigianali e commerciali costituiscono una componente minoritaria del comparto.

Una delle principali problematiche evidenziate riguarda gli interventi di modesta entità. L'attuale normativa considera determinati ampliamenti come nuove costruzioni, con la conseguente necessità di verificare il rispetto della quota massima del 40% di superficie abitativa.

Secondo i promotori ciò impedisce, nella pratica, interventi quali:

- scale esterne;
- ascensori;
- piccoli ampliamenti necessari all'accessibilità;
- corpi accessori funzionali all'edificio.

La rigidità della norma determina quindi una sostanziale impossibilità di adeguare edifici esistenti alle moderne esigenze abitative e di accessibilità.

La mozione richiama inoltre il caso dei locali autorizzati al momento della costruzione come "senza destinazione", ossia i locali non conteggiati nella SUL. In molti edifici tali superfici sono già comprese nella volumetria autorizzata ma, essendo prive di destinazione abitativa, non possono essere convertite in locali abitabili poiché ciò determinerebbe il superamento del limite massimo del 40% di superficie abitativa.

Secondo i promotori, tale limitazione impedisce di valorizzare superfici già costruite senza alcun aumento della volumetria né dell'impatto urbanistico.

4.2 Proposta della mozione

Per risolvere le problematiche sopra descritte, la mozione propone una revisione puntuale dell'art. 48 NAPR.

Le modifiche principali riguardano quattro aspetti.

Mantenimento del limite del 40% per le nuove costruzioni

La mozione conferma il principio secondo cui le nuove edificazioni devono rispettare il limite massimo del 40% della superficie utile lorda destinata all'abitazione.

Non viene quindi rimessa in discussione la funzione prevalentemente produttiva della zona per i nuovi interventi.

Deroga per gli edifici esistenti

La modifica principale consiste nell'introdurre una disciplina differenziata per il patrimonio edilizio esistente.

Per gli edifici già costruiti non verrebbe più applicato il limite del 40%, consentendo di mantenere la destinazione prevalentemente residenziale.

La proposta intende permettere la trasformazione dei locali esistenti e il cambiamento di destinazione di superfici già costruite, senza modificare la volumetria complessiva dell'edificio.

L'obiettivo dichiarato è evitare che la nuova normativa penalizzi edifici realizzati in epoche precedenti secondo regole pianificatorie differenti.

Realizzazione di piccoli ampliamenti funzionali

Infine, la mozione propone di consentire la realizzazione di limitati interventi esterni necessari al corretto funzionamento degli edifici, quali scale, ascensori o altri piccoli ampliamenti funzionali.

L'intento è quello di permettere l'adeguamento degli edifici agli standard contemporanei senza alterarne sostanzialmente le caratteristiche edilizie.

4.3 Valutazione critica della proposta della mozione

Dal profilo pianificatorio, la mozione individua problematiche reali riconducibili principalmente all'evoluzione storica del comparto.

L'attuale regolamentazione è stata concepita con l'obiettivo di incentivare la presenza di attività economiche lungo l'asse di via San Gottardo e di limitare l'insediamento di nuove residenze in un comparto caratterizzato da importanti immissioni foniche. Tale impostazione mantiene la propria validità quale obiettivo generale della pianificazione.

D'altro canto, la situazione insediativa oggi esistente evidenzia come il comparto sia ormai quasi completamente consolidato e presenti una prevalenza della funzione abitativa. In questo contesto, l'applicazione indistinta delle medesime prescrizioni sia alle nuove costruzioni sia agli edifici esistenti può effettivamente determinare effetti restrittivi non sempre coerenti con gli obiettivi di riqualificazione del patrimonio edilizio. La proposta del Gruppo 16% introduce pertanto una distinzione tra nuova edificazione ed edifici esistenti che appare condivisibile sotto il profilo della proporzionalità dell'intervento normativo.

Permangono tuttavia alcuni aspetti che richiedono un adeguamento della formulazione proposta.

In particolare:

- il concetto di "*trasformazione...mantenendo la destinazione*" risulta contraddittorio se l'obiettivo è proprio consentire cambiamenti di destinazione dei locali esistenti;
- il riferimento ai "*corpi tecnici*" non è tecnicamente corretto per disciplinare scale esterne, ascensori o piccoli ampliamenti funzionali, poiché tali elementi costituiscono ampliamenti edilizi e non corpi tecnici secondo la terminologia cantonale;
- la proposta omette il richiamo all'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) per gli interventi sugli edifici esistenti. Tale omissione non è condivisibile, poiché il cambiamento di destinazione verso locali sensibili al rumore costituisce una modifica sostanziale e deve continuare a rispettare le prescrizioni federali in materia di protezione dal rumore.

Nel suo complesso, la mozione evidenzia criticità concrete dell'attuale disciplina applicativa e individua un'esigenza reale di maggiore flessibilità per gli edifici esistenti. Le modifiche proposte richiedono tuttavia un affinamento tecnico della formulazione normativa affinché siano coerenti con la terminologia edilizia cantonale, con gli

obiettivi pianificatori della zona Rca3 e con la legislazione federale in materia di protezione dell'ambiente e dell'inquinamento fonico.

5 PROPOSTA PIANIFICATORIA

5.1 Modifica dell'art. 48 NAPR

Il Municipio ha approfondito le criticità sollevate nella mozione, sviluppano una propria proposta di modifica dell'art. 48 NAPR; verificandone la compatibilità con gli obiettivi della pianificazione comunale e con il quadro normativo cantonale e federale.

Ritiene che la mozione può essere accolta, ma l'art. 48 NAPR deve essere modificato come riportato di seguito.

In **rosso** le parti nuove

In ~~barate~~ le parti eliminate

Art. 48 Zona mista residenziale-artigianale Rca3

- 1 Nella zona **mista** residenziale-**artigianale** Rca3, indicata sul piano delle zone, è ammessa la costruzione di edifici destinati alle attività commerciali, amministrative e artigianali non moleste e ~~dell'all'~~abitazione.
- 2 **Per le** ~~Nelle~~ nuove costruzioni, **per gli ampliamenti e per le** ~~nelle~~ trasformazioni **sostanziali** delle costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di una superficie utile lorda (**SUL**) destinata all'abitazione, corrispondente al massimo al 40% della SUL totale e nel rispetto delle direttive previste dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).
- ~~3 È ammessa la riattazione degli stabili residenziali esistenti, mantenendo la destinazione e nel rispetto delle direttive previste dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF).~~
- 3 **Per le costruzioni esistenti che non rispettano la percentuale di cui al cpv. 2, sono ammessi la riattazione e il cambiamento di destinazione d'uso con il mantenimento della volumetria esistente. È inoltre ammessa l'esecuzione di corpi sporgenti la costruzione esistente, che preservano sostanzialmente la tipologia dell'edificio originale e giustificati da esigenze tecnico/funzionali. Gli interventi devono essere effettuati nel rispetto delle direttive previste dall'Ordinanza contro l'inquinamento fonico.**
- 4 Devono essere rispettate le seguenti norme edificatorie particolarità:
 - Indice di occupazione massimo: IO= 35%
 - Indice di sfruttamento massimo: IS= 0.7
 - Altezza massima: H= ml 10.50
 - Area verde minima in % della superficie edificabile: AV= 30%
- 5 Alla zona mista residenziale-artigianale **Rca3** è attribuito il GdS III.

5.2 Analisi della proposta in relazione alla mozione

Pur condividendo gli obiettivi della mozione, è necessario riformulare alcuni capoversi. In particolare vengono individuati tre aspetti principali.

Chiarezza della disciplina degli interventi

La formulazione proposta dalla mozione presenta alcune incoerenze terminologiche, facendo contemporaneamente riferimento alla trasformazione e ampliamenti interni degli edifici e al mantenimento della destinazione d'uso.

Definizione degli ampliamenti

La proposta della mozione utilizza il termine "corpi tecnici" (Art. 48 cpv. 3) per indicare scale esterne, ascensori e altri interventi accessori (lett. a punto 3 dell'Introduzione della mozione).

Tale definizione non corrisponde alla terminologia edilizia cantonale, nella quale i corpi tecnici identificano elementi funzionali agli impianti dell'edificio (quali torrini ascensore, vani tecnici o comignoli).

Per evitare incertezze interpretative viene quindi proposta la nozione di corpi sporgenti, ossia quei corpi che ai sensi dell'art. 41 della Legge edilizia LE sono computati per la distanza da confine. Questi vengono inoltre concessi se giustificati da comprovate esigenze tecnico-funzionali e tali da preservare la tipologia originaria dell'edificio.

Tutela dal rumore

È indispensabile mantenere il richiamo all'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF). La zona Rca3 è infatti attribuita al grado di sensibilità III e qualsiasi intervento che comporti la realizzazione o la trasformazione di locali sensibili al rumore deve continuare a rispettare le prescrizioni della legislazione federale.

L'eliminazione del riferimento all'OIF genera un contrasto con il diritto superiore e creare incertezze nella procedura autorizzativa.

Per questo motivo il rispetto dell'OIF viene mantenuto anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

6 IMPLICAZIONI DELLA VARIANTE

Assenza di effetti rilevanti sul dimensionamento del PR

Il non rispetto del 40% della SUL destinata all'abitazione per le costruzioni esistenti determina un aumento potenziale degli abitanti e conseguente riduzione dei lavoratori. Questo non incide sul dimensionamento del PR poiché, ai sensi della scheda del Piano direttore R6 *Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili*, più precisamente nell'Allegato 2 *Tabella per il calcolo della contenibilità delle zone edificabili in vigore*, il consumo di SUL per abitante è maggiore rispetto a quello per lavoratori: nelle zone miste si prevedono infatti 50-70 mq/abitante contro i 30-50 mq/lavoratore. Un aumento degli abitanti non aggrava quindi il dimensionamento del PR.

Conservazione della vocazione di zona

La zona continua ad essere identificata quale zona mista abitativa/lavorativa poiché viene mantenuto il limite del 40% della SUL abitativa per nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni sostanziali delle costruzioni esistenti.

Valorizzazione del patrimonio edilizio esistente

La possibilità di adeguare gli edifici ad esigenze contemporanee, senza significativi incrementi volumetrici - oggi non consentito dalla regolamentazione di zona - può migliorar la qualità di vita abitativa grazie ad una valorizzazione dell'esistente.

7 PONDERAZIONE DEGLI INTERESSI

La presente variante tiene conto della ponderazione degli interessi, effettuata ai sensi dell'art. 3 OPT.

La modifica proposta non cambia la vocazione della zona Rca3, ma adegua la disciplina degli edifici esistenti alla realtà insediativa consolidata, mantenendo inalterati gli obiettivi per le nuove edificazioni, con predominanza della destinazione lavorativa.

La variante proposta produce effetti principalmente sul patrimonio edilizio esistente, introducendo una maggiore flessibilità per gli interventi di recupero e di adeguamento funzionale degli edifici.

8 CONCLUSIONI

Dopo oltre quindici anni dall'approvazione della zona Rca3 (2010), è legittimo verificare se gli obiettivi originari abbiano effettivamente prodotto gli effetti attesi. L'analisi dello stato di fatto dimostra che il comparto è rimasto prevalentemente residenziale e che la riconversione verso attività economiche non si è realizzata; si ritiene pertanto possibile un aggiornamento della regolamentazione alla realtà territoriale consolidata, senza rinunciare alla vocazione mista della zona.


il pianificatore
arch. Matteo Huber