

Municipio di Torricella-Taverne
Via alla Chiesa 40
6808 Torricella

Torricella, 6 maggio 2025

MOZIONE

Piano regolatore, Norme di attuazione, zona RCA3

Egregio Signor Sindaco,
Gentili Signore ed Egregi Signori Municipalì,



avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge (art. 67 LOC), presentiamo la seguente mozione.

Introduzione

Le norme di attuazione del Piano regolatore definiscono i parametri e i limiti edificatori delle differenti zone abitative, commerciali, artigianali e industriali del Comune.

Oggetto della mozione, che propone una modifica di un articolo puntuale delle *Norme di attuazione del piano regolatore (NAPR)*, è la zona RCA3 che è situata lungo la strada cantonale via S. Gottardo.

Una recente modifica pianificatoria ha fissato al 40% dell'indice 0.7 la potenzialità edificatoria SUL di carattere residenziale.

L'applicazione "rigida" di questa norma pone problemi non indifferenti ai proprietari d'immobili che vogliono apportare modifiche anche di poco conto alla loro abitazione e, questo, in considerazione di alcuni aspetti che di seguito andiamo ad elencare:

1. I mappali che si trovano all'interno della zona RCA3 sono già nella quasi totalità edificati, indicativamente al 90% della SUL;
2. La maggioranza dei mappali è edificata con contenuti di carattere residenziale, solo una minima parte con contenuti artigianali o commerciali;
3. Con l'applicazione dell'attuale art. 48 NAPR due sono i casi che si verificano:
 - a. Piccoli ampliamenti
Questi casi sono oggi trattati come "nuova costruzione". L'applicazione del 40% della potenziale SUL porta, con il ricalcolo dell'indice, ad una riduzione di quanto già autorizzato. In pratica nessun ampliamento potrà essere autorizzato (anche per esempio corpi accessori quali scale o lift esterni);

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'C' or 'G' shape with a vertical line through it.

b. Attribuzione di destinazione

Locali all'interno di un edificio, al tempo della Licenza edilizia (LE) definiti "senza destinazione" (il sovente utilizzato "disponibile"), non potranno essere portati ad abitativo in quanto l'applicazione del 40% della SUL per il residenziale lo renderebbe impossibile (fino all'ultima revisione del PR questo valore del 40% non era fissato);

L'applicazione dell'articolo pone evidenti limitazioni a chi, avendo uno stabile già edificato ma con alcuni locali senza destinazione (ergo non abitativi), volesse ottenere una superficie utilizzabile ma, visto il limite del 40% da rispettare, non gli è permesso.

Obiettivo della mozione è quello di permettere, all'interno di una volumetria già edificata, la deroga al rispetto del limite del 40% di superficie residenziale e di evitare soluzioni abusivistiche dove un proprietario esegue quanto descritto senza autorizzazione. Una modifica come quella proposta potrà avere delle ricadute positive per le finanze comunali ritenuto il possibile aumento delle stime degli immobili.

La proposta di modifica dell'art. 48 delle NAPR dovrebbe essere:

ARTICOLO ATTUALE	PROPOSTA DI MODIFICA
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.	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, la trasformazione e l'ampliamento interno degli stabili residenziali esistenti che mantengono la loro destinazione e volumetria. Per questi edifici non si applica il limite massimo del 40% cui al cpv. 2. È ammessa l'esecuzione di corpi tecnici al di fuori della volumetria esistente.). 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.

La proposta di modifica dell'arti. 48 NAPR faciliterà interventi conservativi degli stabili senza privare i proprietari di opportunità abitative.

Invitiamo pertanto il lodevole Consiglio comunale a voler risolvere:

1. La mozione è accolta.
2. Il Municipio sottopone al Legislativo la modifica dell'art. 48 NAPR così come proposto;
3. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura

Con stima



Paolo Tarchini
Capogruppo 16%



NELLI LUCA



MATTEO BARCA



E. CITERIO MONTINI



JADA BALLINARI