



MM no. 17/2022

Oggetto:

Approvazione variante del piano regolatore della sezione di Faido – zona mista a Polmengo (località Corniola)

Signora Presidente,
Signore e Signori Consiglieri Comunali,

Premessa

In data 22 settembre 2021 il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore della Sezione di Faido. Nell'ambito della risoluzione il Consiglio di Stato sospendeva la decisione relativa alla delimitazione di una parte della zona mista.

Giova ricordare che il Piano regolatore 1986 definiva una zona artigianale in località "Corniola" a valle della strada cantonale. Nell'ambito della revisione del Piano regolatore alla zona è stato assegnato un carattere misto nella misura in cui, a seguito dell'aggregazione comunale, Faido poteva disporre di una zona artigianale a Chiggiona. Inoltre il limite della zona edificabile era stato spostato verso monte in modo da compattare l'edificazione verso la strada e valorizzare l'ampio comparto agricolo a valle che nel frattempo era stato bonificato.

In sede di pubblicazione i proprietari interessati hanno interposto ricorso chiedendo che il limite della zona edificabile fosse ripristinato.

Nell'ambito delle osservazioni al ricorso il Municipio ha presentato una possibile variante che rispondesse alle esigenze dei ricorrenti.

In sede di udienza del 18 settembre 2019 la proposta municipale è stata discussa con i proprietari addivenendo ad un accordo.

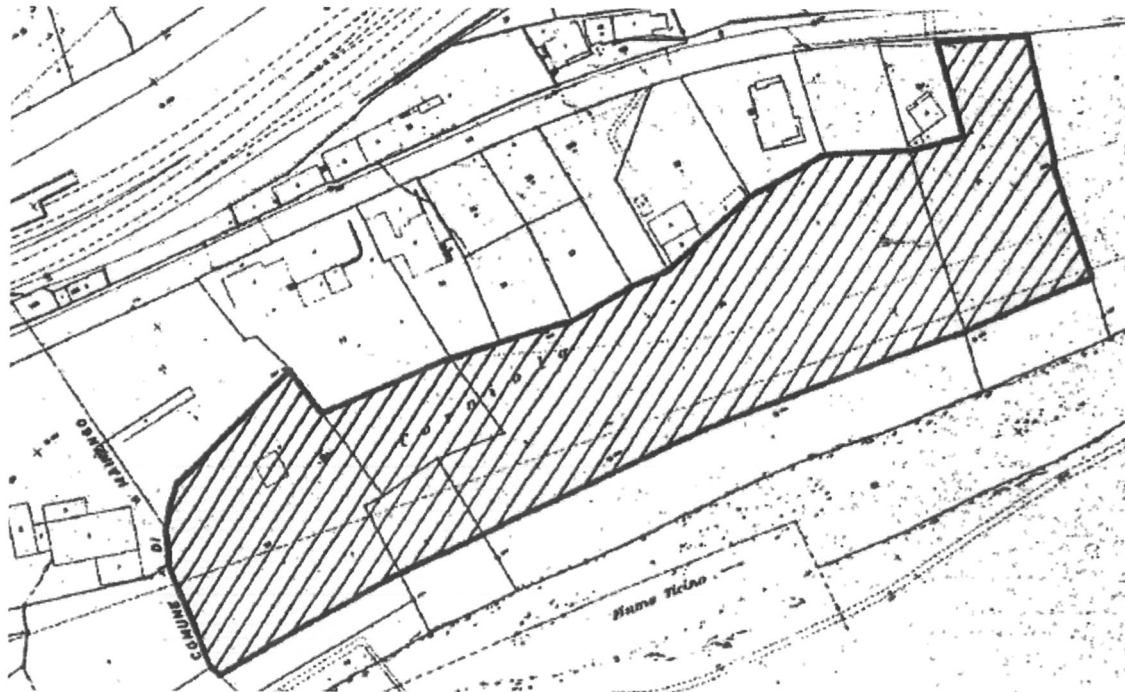
Nell'ambito dell'approvazione della revisione del PR il Consiglio di Stato, alla luce delle trattative intercorse tra il Municipio e i proprietari ricorrenti, ha sospeso la decisione in merito alla parte della zona edificabile artigianale non riproposta in sede di revisione del Piano regolatore. Nel contempo il Consiglio di Stato ha chiesto al Municipio di avviare l'iter per l'approvazione di una variante secondo la procedura ordinaria. Sostanzialmente il CdS si è atteso alla giurisprudenza per cui, in considerazione della dimensione della superficie toccata dalla variante e il numero di proprietari coinvolti, non era possibile procedere con una modifica d'ufficio.

IL PIANO REGOLATORE 1986

In base al Piano regolatore 1986 in località "Corniola" era delimitata una zona artigianale.



Invero nell'ambito dell'approvazione del PR1986 il Consiglio di Stato aveva già stralciato una parte della zona artigianale proposta dal Comune.



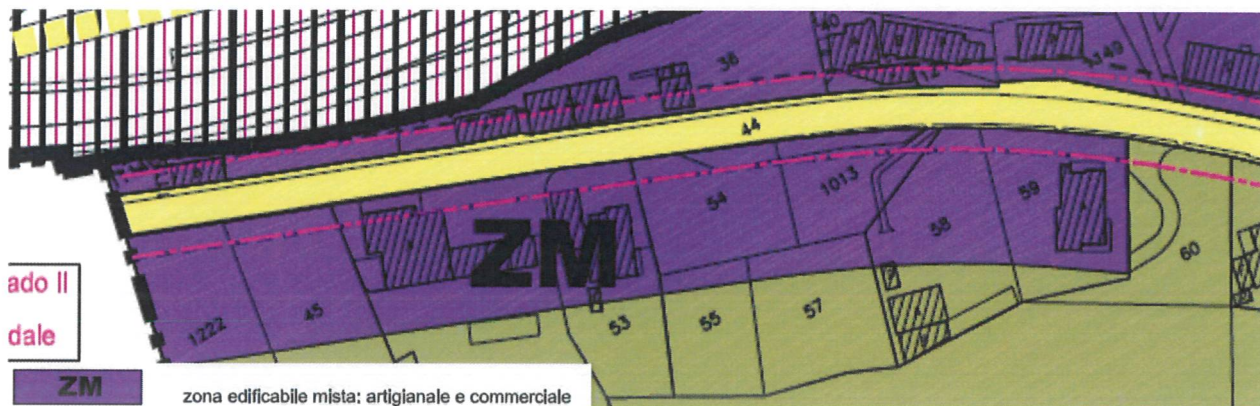
 zona edificabile (Ar)
non approvata

Va ricordato inoltre come a valle della zona artigianale è stato attivo per lungo tempo un deposito di materiale e di attrezzature di un'impresa di costruzioni. L'area è poi stata bonificata e resa a uso agricolo, il che ha comportato dei rimodellamenti del terreno.

LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore la zona artigianale è stata oggetto di una verifica sia per quanto riguarda il suo limite verso valle, sia per i contenuti insediativi. Intanto va premesso che per situazione insediativa, qualità urbanistica e situazione territoriale il comparto analogamente a quello a monte della strada cantonale, non si presta evidentemente alla funzione residenziale. Va anche detto che attraverso l'aggregazione comunale, Faido ha potuto disporre di una zona artigianale a Chiggiogna che è stata oggetto di urbanizzazione, in particolare con la sistemazione della strada di servizio alle aziende. In questo nuovo contesto si è di conseguenza ipotizzata la possibilità di integrare nella zona artigianale PR 1986 in località "Corniola" anche altre attività imprenditoriali come ad esempio quelle commerciali e di servizio che di fatto sono già presenti.

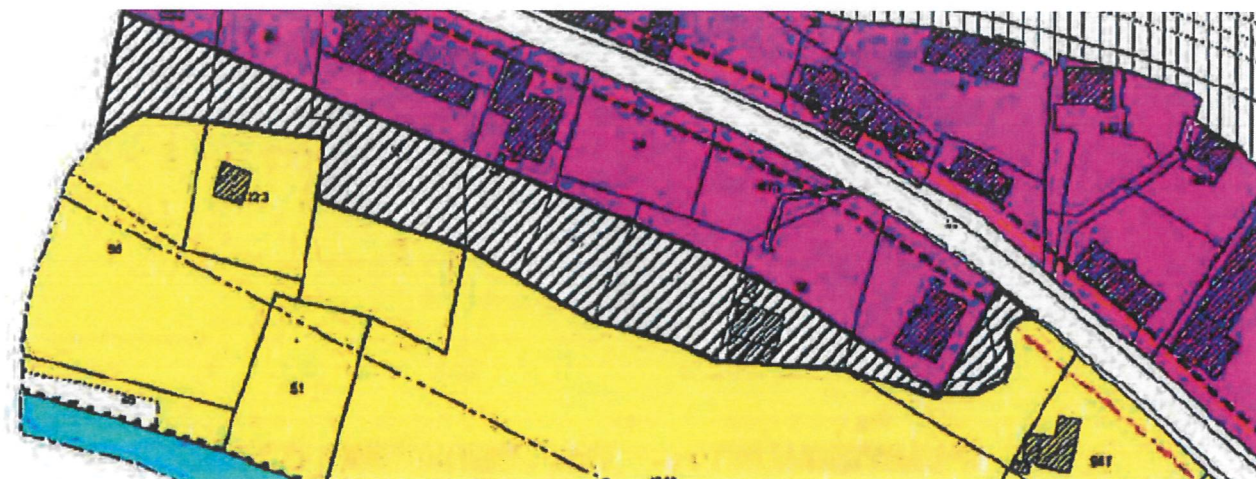
Le modifiche dell'orografia del comparto a seguito della bonifica agricola a valle hanno evidenziato come il limite della zona edificabile così come definita nel PR 1986 andava ripensato e questo al fine di garantire un riordino urbanistico al comparto e in particolare evitare che l'edificazione si estendesse in modo eccessivo verso valle.




Limite della zona ZM proposto nell'ambito della revisione del PR.

L'APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

Nell'ambito dell'approvazione del Piano regolatore il Consiglio di Stato, alla luce dell'accordo raggiunto con i proprietari sulla base di una proposta alternativa elaborata nell'ambito dell'iter ricorsuale, ha sospeso la decisione relativa a quella parte di zona artigianale PR1986 che in sede di revisione era stata esclusa dalla zona artigianale.



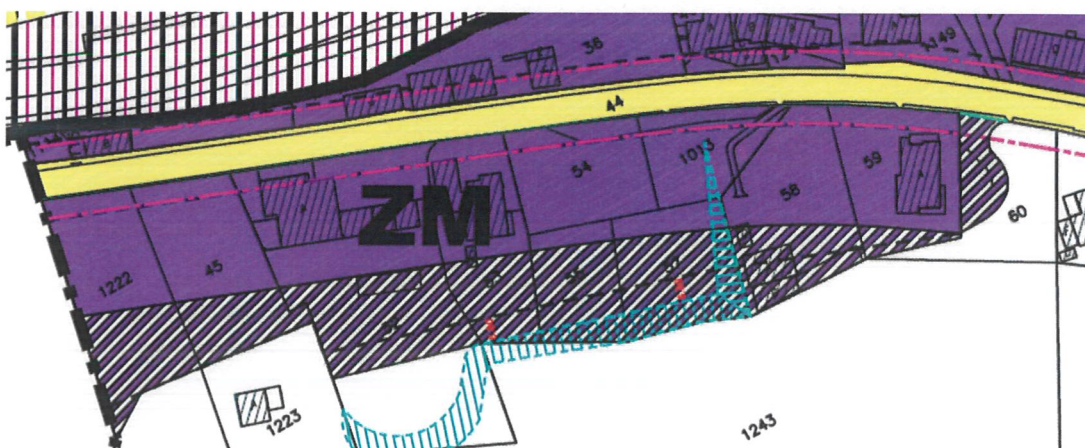
 Sospensione della decisione e richiesta di variante ordinaria

Si rileva che nell'ambito della decisione governativa il mappale no. 60 (in parte) è compreso nel perimetro interessato dalla sospensione della decisione. Per contro nel geodato questa parte è assegnata alla zona agricola. Si tratta senz'altro di una svista nel geodato ritenuto che la risoluzione governativa è quella vincolante.

LA PROPOSTA – LA VARIANTE

Nell'ambito dell'iter ricorsuale il Municipio aveva elaborato una proposta che considerava la possibilità di riconfermare il limite della zona edificabile PR1986, ma che allo stesso tempo definiva le misure necessarie per evitare che le costruzioni si espandessero in modo eccessivo verso valle, evitando in particolare l'invasione delle scarpate di raccordo con la sottostante zona agricola.

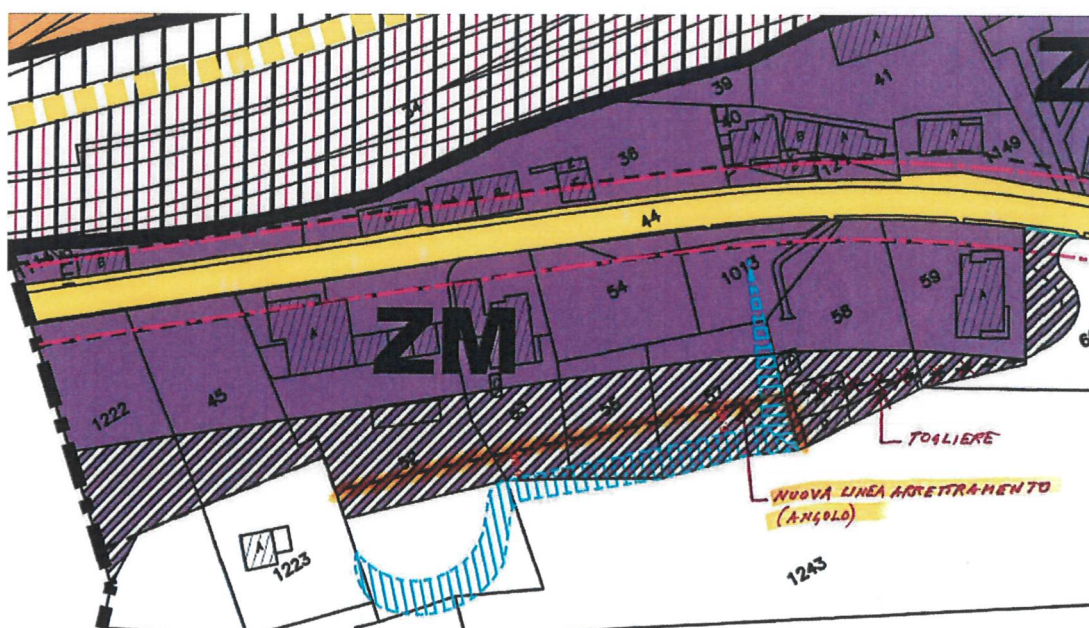
A tale scopo, al fine di mantenere il principio per cui l'edificazione non deve espandersi eccessivamente verso valle e garantire quindi la compattezza e l'unitarietà del comparto, la proposta prevedeva la definizione di una linea di arretramento delle costruzioni dalla zona agricola in modo che il terrapieno che sostiene in parte il comparto rimanesse libero da costruzioni. La soluzione proposta garantiva a tutti i proprietari una sufficiente potenzialità edificatoria.



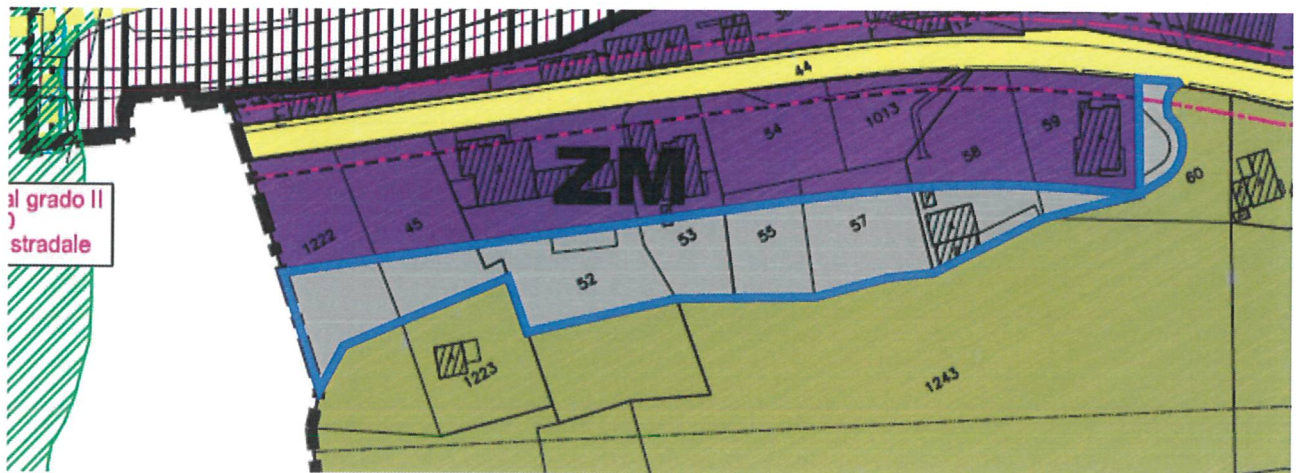
----- linee di arretramento

La proposta municipale




Nell'ambito dell'udienza 18 settembre 2019 la proposta è stata ampiamente discussa con le parti ricorrenti giungendo ad un accordo.

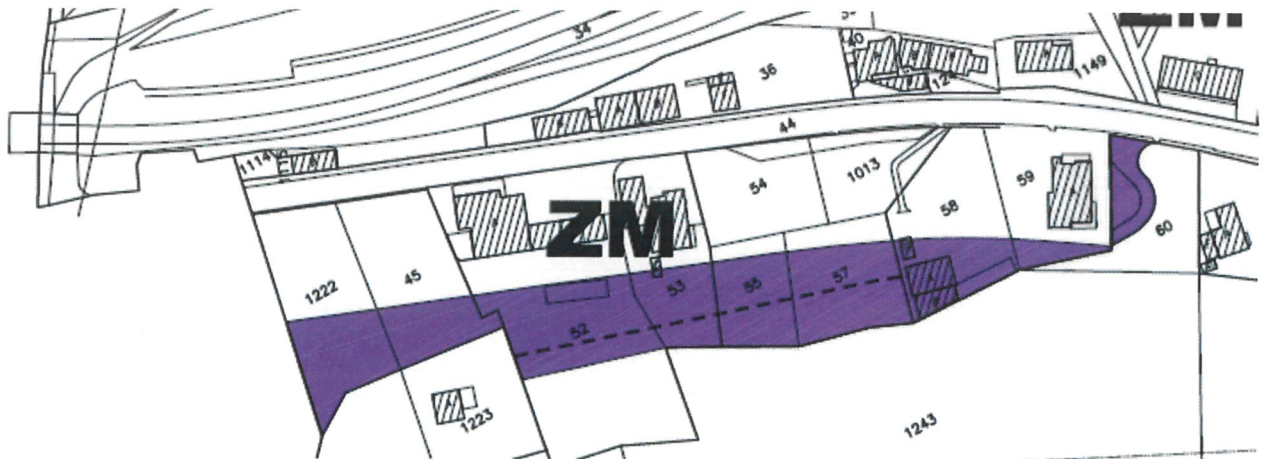


Estratto dal verbale di udienza





Piano regolatore in vigore

-  **ZM** zona edificabile mista: artigianale e commerciale
-  zona agricola
-  OGGETTO DELLA VARIANTE

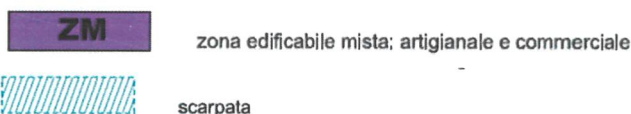
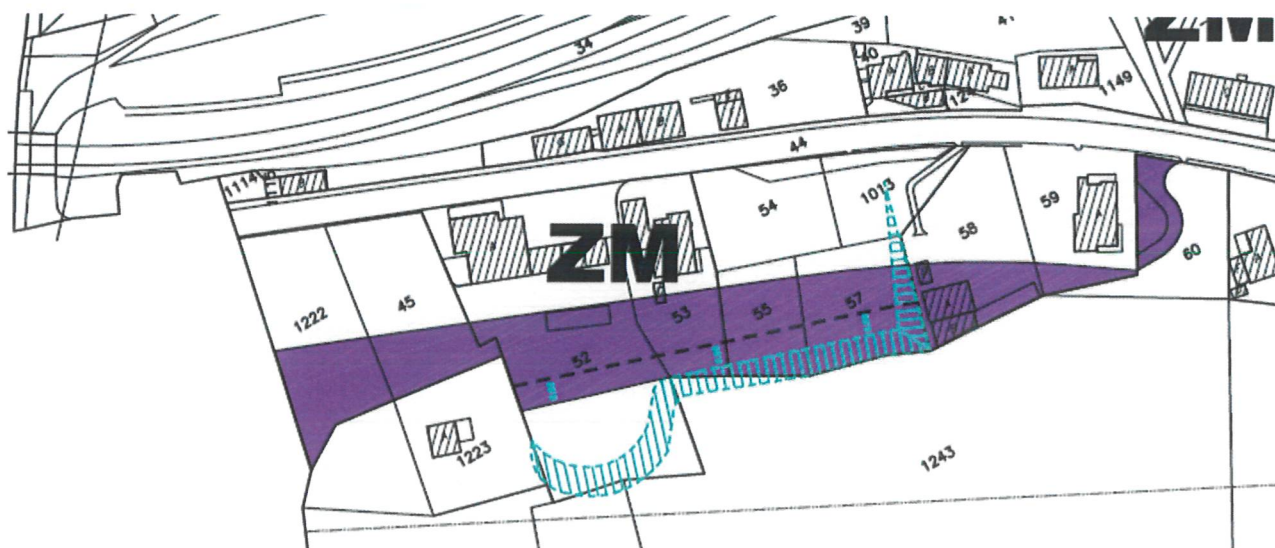


Variante

-  **ZM** zona edificabile mista: artigianale e commerciale
-  linee di arretramento dalla zona agricola

CONSIDERAZIONI DI ORDINE GENERALE

Dal punto di vista urbanistico, l'obiettivo originario di evitare che le costruzioni si espandessero in modo eccessivo verso valle è in ogni caso garantito e in particolare viene evitato che le costruzioni si avvicinino in modo eccessivo e che invadano la scarpata sottostante.



Dal punto di vista pianificatorio il limite della zona edificabile proposto resta all'interno della zona edificabile riconosciuta nel PR 1986, la cui estensione è già stata ridotta in sede di revisione in particolare con l'esclusione di parte del mappale no. 60 e del mappale no. 941. Di conseguenza la variante non comporta una estensione della zona edificabile rispetto al PR1986.

LA VARIANTE DAL PUNTO DI VISTA FORMALE

1 La composizione

La variante è composta dal Piano grafico variante Piano delle zone e Piano del paesaggio 1:2000 che definiscono il limite della zona mista e la linea di arretramento delle costruzioni dalla zona agricola. Per i fondi che orograficamente non presentano una scarpata verso la zona agricola vale la distanza stabilita dall'art. 37 NAPR (m 4.00).

2 La procedura

Facendo seguito alla risoluzione governativa che ha approvato la revisione del Piano regolatore, la variante segue l'iter stabilito per la procedura ordinaria rinunciando all'esame preliminare dipartimentale. Infatti come espresso nella risoluzione governativa non sono stati rilevati problemi pianificatori, ritenuto che dal punto di vista procedurale si rendeva però necessario che la modifica fosse riproposta in sede di Consiglio comunale.

CONCLUSIONE

Attraverso questa variante viene consolidata in via definitiva la proposta relativa al riordino urbanistico e paesaggistico della zona mista che rientra nell'ambito della riqualifica del comparto "Corniola" avviata a suo tempo con la bonifica agricola verso il fiume.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si invita il Consiglio comunale a voler

d e l i b e r a r e

1. È approvata la variante del Piano regolatore della sezione di Faido, zona mista, comparto Corniola, composta dalla seguente documentazione:
 - 1.1 È approvato il Piano grafico - variante Piano delle zone 1:2000;
 - 1.2 È approvato la variante Piano del paesaggio 1.2000;
 - 1.3 È approvata la relazione di pianificazione.

Con stima.

Per il Municipio di Faido
Il Sindaco La Segretaria
C. Nastasi A. Pedrini



Allegati: piano delle zone e del paesaggio

Approvato con ris. mun. 473/2022 del 25 ottobre 2022

N.B. Il presente messaggio viene attribuito alla Commissione delle opere pubbliche