

**COMUNE**

**di**

**M**

**AGADINO**

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
RIVA DEL LAGO A MAGADINO**

**Norme di attuazione**

# INDICE

---

## CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale	1
Art. 2	Obiettivi	
Art. 3	Componenti	

## CAPITOLO II NORME PIANIFICATORIE GENERALI

Art. 4	Diritto applicabile	2
Art. 5	Comparti del Piano particolareggiato	
Art. 6	Linea di arretramento e di allineamento	3
Art. 7	Altezza delle costruzioni	

## CAPITOLO III PIANO DELLE ZONE

Art. 8	Zona residenziale e commerciale	4
Art. 9	Zona turistico commerciale a volume vincolato	5
Art. 10	Zona commerciale	
Art. 11	Area attrezzata privata per lo svago	6
Art. 12	Parco delle Bolle	
Art. 13	Parcheggi privati	
Art. 14	Parcheggio privato temporaneo	7

## CAPITOLO IV EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

Art. 15	Strutture civiche	8
Art. 16	Lido comunale	
Art. 17	Giardino pubblico	
Art. 18	Verde privato di interesse pubblico	9
Art. 19	Strutture portuali	
Art. 20	Piazza comunale pedonale	
Art. 21	Parcheggio pubblico	
Art. 22	Park and Ride	10
Art. 23	Imbarcadere e Piazzetta	
Art. 24	Fermate Bus	
Art. 25	Correzione stradale	

## CAPITOLO V PIANO DEL TRAFFICO E DEI TRASPORTI PUBBLICI

Art. 26	Strada internazionale di collegamento con moderazione del traffico	11
Art. 27	Park and Ride	
Art. 28	Fermate Bus	
Art. 29	Passeggiata lungo il lago e passerella	
Art. 30	Percorso pedonale indicativo nel Parco alle Bolle	12

## CAPITOLO VI NORME CONCLUSIVE

Art. 31	Attuazione	13
Art. 32	Norme finali	

## CAPITOLO I NORME INTRODUTTIVE

### Art. 1

#### Base legale

Il Piano particolareggiato (P.P) della Riva del lago a Magadino comparto Imbarcadero-Traversa dei Peppa ha la sua base legale negli articoli 54 e 55 della legge di applicazione cantonale alla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 Maggio 1990.

Il limite del comprensorio del Piano particolareggiato è fissato dal Piano delle zone edificabili 1:2000 del Piano regolatore di Magadino.

### Art. 2

#### Obiettivi

Il Piano particolareggiato deve permettere una soluzione coordinata dei diversi problemi concernenti l'uso del territorio del comparto che dalla zona dell'imbarcadero lungo la riva del lago si addentra nella zona delle Bolle fino alla traversa dei Peppa.

In particolare il Piano particolareggiato deve raggiungere i seguenti obiettivi:

1. Obiettivo di **qualità dei trasporti** in relazione all' interscambio dei trasporti privato e pubblico via lago, via strada nel rispetto del Piano dei trasporti e viario del Locarnese.
2. Obiettivo di **rivalorizzazione del patrimonio paesaggistico e della funzione ricreativa/educativa** della riva del lago e svolgere la funzione d'ingresso al Parco fluviale del Piano di Magadino.
3. Obiettivo di **coordinamento e delle correlazioni** tra le infrastrutture e gli edifici pubblici:
  - ridefinizione dell'ubicazione dei posteggi in relazione all'uso del porto, delle aree di svago organizzate lungo la riva e degli impianti privati esistenti;
  - riordino delle infrastrutture ricreative esistenti;
4. Obiettivo di **riordino urbanistico** della fascia edificata lungo la strada cantonale.
5. Ridefinizione dell'immagine pubblica con il ridisegno delle piazze e del giardino pubblico.

### Art. 3

#### Componenti

Il Piano particolareggiato è composto dalla seguente documentazione:

- Piano dei comparti 1:2000;
- Piano delle zone e degli edifici delle attrezzature di interesse pubblico 1:1000;
- Piano viario e dei trasporti 1:1000;
- Norme di attuazione;
- Relazione di pianificazione.

## CAPITOLO II NORME PIANIFICATORIE GENERALI

### Art. 4

#### **Diritto applicabile**

1. Per quanto non specificatamente disposto dalle presenti norme valgono le norme di attuazione del Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno.

### Art. 5

#### **Comparti del Piano particolareggiato**

1. Il Piano particolareggiato della riva del lago é organizzato in tre comparti.

#### **Comparto A Interscambio dei trasporti**

La zona di interscambio dei trasporti coincide con le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture necessarie alla viabilità privata e pubblica nell'ambito della combinazione di interscambio tra il trasporto privato e il trasporto pubblico.

La realizzazione delle opere previste all'interno del comparto sono soggette all'elaborazione e all'adozione di un progetto preliminare unitario secondo i disposti dell'art. 26 LE. La concessione di una licenza edilizia preliminare nell'ambito di un progetto unitario é necessaria per il rilascio della domanda di costruzione definitiva per ogni singolo intervento.

#### **Comparto B di interesse comunale e del Centro sportivo**

La zona di interesse comunale e del Centro civico comprende le aree corrispondenti al delta del riale Molina ed é destinata alla realizzazione di infrastrutture legate allo svago nel verde e al lago e comprende il Centro civico.

La realizzazione delle opere previste all'interno del comparto sono soggette all'elaborazione e all'adozione di un progetto preliminare unitario secondo i disposti dell'art. 26 LE. La concessione di una licenza edilizia preliminare nell'ambito di un progetto unitario é necessaria per il rilascio della domanda di costruzione definitiva per ogni singolo intervento.

#### **Comparto C del Parco alle Bolle**

La zona del Parco alle Bolle comprende le aree destinate alla realizzazione di tutti quegli interventi atti a significare questo spazio quale struttura di raccordo tra l'urbano e le componenti naturali delle Bolle di Magadino.

All'interno del comparto C la zona indicata sul Piano delle zone EP-AP 1 :1000 come "Parco alle Bolle" é soggetta all'allestimento obbligatorio di un progetto preliminare unitario, secondo i disposti dell'art. 26 LE, dove si definiranno le norme di comportamento progettuale a cui dovranno fare riferimento le singole domande di costruzione.

**Art. 6****Linea di  
arretramento e  
di allineamento**1. Definizione

Il Piano delle zone definisce:

- la linea di allineamento è la linea lungo la quale devono essere allineate obbligatoriamente le costruzioni
- la linea di arretramento è la linea fino dove è possibile l'edificazione delle costruzioni principali e accessorie.

2. Le linee di arretramento e di allineamento sono definite nel Piano delle zone e degli edifici e attrezzature di interesse pubblico 1 :1'000

**Art. 7****Altezza delle  
costruzioni**

1. L'altezza delle costruzioni è misurata conformemente a quanto prescritto dall'art. 40 e 41 LE.
2. L'altezza degli edifici è definita per ogni singola zona di utilizzazione ed è stabilita in riferimento alla quota sul mare (m/sm).

## CAPITOLO III PIANO DELLE ZONE

### Art. 8

#### **Zona residenziale e commerciale**

1. La zona residenziale commerciale è destinata alla realizzazione di edifici residenziali e commerciali.
2. Parametri edificatori:
  - rispetto delle linee di arretramento fissate dal piano delle zone 1:1000;
  - altezza massima :
    - alla gronda: m. 208 m/sm;
    - al colmo: m. 210 m/smè ammesso un supplemento massimo di m 2,00 per la realizzazione di vani tecnici limitati alle esigenze di installare l'impiantistica necessaria all'edificio nel rispetto della sezione tipo definita nel Piano delle zone 1:1000 "Comparto C";
  - indice di sfruttamento massimo: 1,2;
  - quota minima del piano di calpestio dei locali destinati alla residenza 198.00 m/sm;
  - distanza verso un fondo privato edificabile :
    - m. 3.00,
    - a confine con l'accordo del confinante e nell'ambito di un progetto unitario .
3. Per l'edificazione sui mappali No. 517 e No. 29 valgono le seguenti prescrizioni
  - l'edificazione é ammessa nell'ambito di un progetto unitario;
  - rispetto delle linee di arretramento fissate dal piano delle zone 1:1000;
  - altezza massima :
    - alla gronda: m. 208 m/sm,
    - al colmo: m. 210 m/smè ammesso un supplemento massimo di m 2,00 per la realizzazione di vani tecnici limitati alle esigenze di installare l'impiantistica necessaria all'edificio nel rispetto della sezione tipo definita nel Piano delle zone 1:1000 "Comparto C";
  - indice di sfruttamento massimo 1,2;
  - l'edificazione é vincolata all'obbligo di realizzare superficie commerciale al Piano terreno pari al 20% della superficie di ingombro edificabile massimo definito nel Piano delle zone;
  - quota minima del piano di calpestio dei locali destinati alla residenza 198.00 m/sm.
4. **Le aree di verde privato**, in coerenza alla loro localizzazione volutamente integrata nel parco devono seguire lo spirito dello stesso, pertanto si potranno delimitare le singole proprietà, unicamente con elementi naturali come le siepi o cespugli la cui altezza non deve oltrepassare i m. 0.80. In ogni caso le piantumazioni dovranno essere di specie indigena. E' vietata la modifica del terreno naturale. Le aree verdi possono essere gestite ad orto o vigneto, frutteti pergolati ecc. In generale non è ammessa la realizzazione di edifici accessori. Sono ammessi unicamente la realizzazione di piccoli arredi di giardino e di grill.
5. Grado di sensibilità al rumore: II

**Art. 9****Zona turistico commerciale a volume vincolato**

1. La zona turistico commerciale a volume vincolato è destinata alla realizzazione di attività commerciali e del terziario, alla ristorazione e alla paralbergheria, strutture informative legate all'attività di Enti o Associazioni nel rispetto delle dimensioni definite dal Piano delle zone 1:1000.
2. Parametri edificatori
  - il Piano terra è obbligatoriamente da destinare ad attività commerciali preferibilmente alla ristorazione
  - altezza massima della costruzione
    - alla gronda 206 m/sm
    - al colmo 208 m/smè ammesso un supplemento massimo di m 2,00 per la realizzazione di corpi vani limitati alle esigenze di installare l'impiantistica necessaria all'edificio e nel rispetto della sezione tipo definita dal Piano delle zone 1:1000 "Comparto B"
3. L'edificazione deve considerare la realizzazione di un passo pubblico al Piano terreno di m. 2.00 quale accesso dai posteggi comunali alla Piazza comunale. Il diritto di passo deve essere iscritto a Registro Fondiario definitivo.
4. Grado di sensibilità al rumore: III

**Art. 10****Zona commerciale**

1. Il mappale n. 669 è destinato alla realizzazione di un edificio di tipo commerciale e alla ristorazione.
2. L'edificio esistente sul mappale n. 669 può essere mantenuto fintanto non intervengano opere di ampliamento, in tal caso è obbligatoria la sostituzione dell'edificio.  
Parametri edificatori:
  - altezza massima alla gronda: m. 5.00 misurata dalla quota della strada strada cantonale
  - rispetto delle linee di allineamento fissate dal Piano delle zone
  - la parte ineditata del fondo può essere adibita a terrazza per il ristorante e deve essere progettata unitariamente con l'area dell'imbarcadero e piazzetta.
3. Grado di sensibilità al rumore: III

**Art. 11**  
**Area attrezzata**  
**privata per lo**  
**svago**

1. Il mappale No. 8 (parte) è destinato alla realizzazione di attrezzature per lo svago.
2. Le infrastrutture destinate allo svago potranno anche essere di tipo costruito sia planimetricamente che volumetricamente.
3. L'area attrezzata per lo svago in coerenza con la sua localizzazione all'interno del Parco alle Bolle potrà essere delimitata unicamente con elementi naturali come le siepi o cespugli o steccati di legno naturale. In ogni caso le piantumazioni dovranno essere di specie indigena. Altezza massima delle cinte m 0.80.
4. Il percorso pedonale esistente lungo il confine Est del mappale No. 8 deve essere mantenuto e aperto all'uso pubblico. La servitù d'uso a favore del Comune deve essere iscritta a RFD.

**Art. 12**  
**Parco delle**  
**Bolle**

1. La zona del parco è destinata alla realizzazione di tutti quegli interventi atti a significare questo spazio quale struttura di raccordo tra l'urbano e le componenti naturali delle Bolle di Magadino, e comprende il verde pubblico, il verde privato di uso pubblico ed il verde privato.  
Sul mappale no. 409 è ammessa la costruzione del Centro di accoglienza e di informazione delle Bolle di Magadino secondo quanto stabilito dall'art. 18 cpv. 2 delle presenti norme.
2. Il verde pubblico ed il verde privato ad uso pubblico devono essere destinati allo svago, alla ricreazione ed all'educazione definiti nell'ambito di un progetto unitario e multidisciplinare di massima.  
In particolare devono essere previsti le necessarie attrezzature destinate allo svago dei bambini, i percorsi pedonali che collegano l'urbano e le Bolle di Magadino e questo in relazione ad uso ricreativo legato all'acqua ed educativo delle Bolle di Magadino.  
Gli arredi devono essere prevalentemente eseguiti in materiali naturali. La vegetazione ripariale esistente deve essere salvaguardata. La nuova vegetazione deve essere composta da essenze indigene.
3. La gestione del verde privato è regolata dall'art. 8 cpv. 4 delle presenti norme.

**Art. 13**  
**Parcheggi**  
**privati**

1. I mappali n. 409, 19, 414, 610 sono vincolati alla realizzazione di parcheggi alberati di uso privato per il servizio delle attività commerciali dei proprietari dei commerci.

**Art. 14**

**Parcheggio  
privato  
temporaneo**

1. Il mappale No. 409 (parte), all'interno del comparto del Parco alle Bolle é destinato alla realizzazione di un posteggio per un uso temporaneo a dipendenza delle esigenze di stazionamento per la fruibilità del Porto patriziale.
2. Le modalità di costruzione del posteggio temporaneo sono definite nell'ambito del progetto preliminare del Comparto Parco alle Bolle (vedi art. 5 NAPR)
3. L'uso del posteggio é limitato unicamente alle autovetture ed é concesso unicamente dal momento in cui tutte le possibilità di stazionamento sono esaurite nell'ambito dei posteggi ufficiali.

## CAPITOLO IV EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

### Art. 15 Strutture civiche

1. Il Mappale No. 1 é destinato al Palazzo Comunale. Il Mappale No. 2 é destinato alla sede della Polizia cantonale.
2. Il Palazzo comunale comunale in generale é destinato alla realizzazione degli spazi necessari al funzionamento dei servizi dell'Amministrazione comunale e alla residenza.  
Inoltre:
  - al Piano terreno del Palazzo comunale lato lago é ammessa la realizzazione di locali di servizio e delle attrezzature complementari al Lido;
  - i corpi garage aggiunti sul lato Est del Palazzo comunale possono essere mantenuti fino alla realizzazione della Piazza pedonale, in seguito potranno essere riutilizzati per attività commerciali o depositi per la gestione o il funzionamento della Piazza pedonale.Eventuali ampliamenti del Palazzo comunale sono ammessi nell'ambito di una variante al Piano particolareggiato in base ad un progetto di massima coerente con gli obiettivi del Piano particolareggiato.
3. Il mappale No. 2 é destinato alla sede della Polizia cantonale ed altre funzioni di interesse pubblico.  
Non sono ammessi ulteriori ampliamenti dell'edificio .
4. Grado di sensibilità al rumore: III

### Art. 16 Lido comunale

1. I mappali n. 1 (parte), 673 sono destinati alla realizzazione del Lido comunale entro i limiti fissati dal Piano delle EAP 1:1000.
2. La realizzazione del lido avverrà sfruttando e modellando anche la riva naturale ad una quota inferiore a quella dell'area del giardino pubblico alberato, i servizi complementari al funzionamento del lido (spogliatoi, servizi igienico/sanitari) devono essere possibilmente realizzati al Piano terreno del Palazzo comunale, in ogni caso sul lato destro del riale.

### Art. 17 Giardino pubblico

1. I mappali n. 671 e 672 sono destinati alla realizzazione di un giardino pubblico alberato
2. I posteggi e l'edificio lungo il riale devono essere eliminati.
3. All'interno del giardino pubblico alberato è vietata qualsiasi costruzione, sono ammessi unicamente arredi e spazi per la sosta degli utenti.

**Art. 18****Verde privato  
di interesse  
pubblico**

1. Il verde privato di interesse pubblico sui mappali n. 400,408,409,410 (parte) deve essere trattato in analogia a quanto previsto dall'art. 12.
2. Sul mappale no. 409 è ammessa la costruzione del Centro di accoglienza e di informazione delle Bolle di Magadino nel rispetto dell'ingombro massimo e delle altezze massime stabilite dal piano 1:1000.

**Art. 19****Strutture  
portuali**

1. Il Piano degli edifici e delle attrezzature pubbliche riporta le strutture portuali in particolare :

Infrastrutture

- mappali No. 408, 26 e 699 Porto Patriziale;
- mappali No. 13 (parte) e 408 (parte) edificio di servizio al Porto;
- mappale No. 408 (parte) rampa di alaggio delle barche;
- mappale No. 408 (parte) attracco delle barche.

Edifici

- il mappale No. 13 è vincolato alla realizzazione di un edificio di supporto al porto nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
  - ingombro vincolato nel rispetto delle dimensioni fissate dal Piano delle AP:EP 1:1000;
  - altezza massima della costruzione: m 4,00 misurati dalla quota della strada cantonale.

**Art. 20****Piazza comunale  
pedonale**

1. I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione di una Piazza comunale pedonale: mappali No. 1,2,3,4,5,7,8,454,408.
2. La costruzione della piazza comunale pedonale verrà eseguita a dipendenza della possibilità di eliminare i posteggi esistenti e quindi delle tappe realizzative del previsto posteggio lungo la strada cantonale. In ogni caso l'eliminazione dei posteggi sulla Piazza pedonale dovrà avvenire contemporaneamente alla completazione del posteggio comunale lungo la strada cantonale.

**Art. 21****Parcheggio  
pubblico**

1. I seguenti mappali (in parte) sono vincolati alla realizzazione di un parcheggio pubblico
  - mappale No. 8
  - mappale No. 9
  - mappale No. 10
  - mappale No. 11
  - mappale No. 12

2. Prescrizioni particolari
  - il parcheggio potrà essere realizzato a tappe in base ad un progetto unitario;
  - accesso unico in corrispondenza del mappale No. 12 e 13 (parte) attraverso la piazza di giro del bus;
  - il parcheggio deve essere alberato lungo il margine di confine con la strada cantonale e con il Parco alle Bolle.

**Art. 22****Park and Ride**

1. I mappali No. 666 e 667 (parte) sono destinati alla realizzazione di un Park and Ride, posteggio di interesse regionale nell'ambito del Centro di interscambio dei trasporti nel rispetto di quanto previsto dal Piano direttore cantonale Scheda No. 12.25 Piano dei trasporti del Locarnese e Vallemaggia.

**Art. 23****Imbarcadere e Piazzetta**

1. Il mappale n. 668 è destinato alla realizzazione di un edificio di servizio all'imbarcadere e relativa piazzetta.
2. Altezza massima della costruzione: m. 4.00 misurata dalla quota della strada cantonale.  
Ingombro vincolato e fissato dal piano delle EAP 1:1000.

**Art. 24****Fermate Bus**

1. I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione delle seguenti strutture viarie :
  - mappali No. 409 e 19, 666 e 667, fermate del bus di linea;
  - mappale No. 13 e 408 piazza di giro del bus di linea.
2. L'esecuzione delle fermate e della piazza di giro del bus soggiace alla procedura prevista dalla legge sulle strade.
2. Al fine di garantire la sicurezza stradale dei movimenti pedonali lungo i marciapiedi e per assicurare gli spostamenti pedonali attraverso la strada, lungo il tratto di strada cantonale compreso nel perimetro del piano particolareggiato devono essere realizzate le necessarie misure di moderazione del traffico.
3. L'esecuzione delle moderazioni del traffico e delle fermate del bus soggiacciono alla procedura dalla Legge sulle strade.

**Art. 25****Correzione stradale**

1. I seguenti mappali sono interessati dalla correzione della strada cantonale:
  - mappali No. 594, 610, 611, 666 667 e 1506.
2. L'esecuzione delle correzioni stradali soggiace alla procedura prevista dalla Legge sulle strade.

**CAPITOLO V PIANO DEL TRAFFICO E DEI TRASPORTI PUBBLICI****Art. 26****Strada****internazionale di collegamento con moderazione del traffico**

1. Il Piano del traffico riporta il tracciato della strada internazionale di collegamento
2. I mappali No. 670, 669, 668, 667, 666 611 e 610, 409 e 19, sono vincolati in parte per la realizzazione di opere viarie previste dagli art. 23 e 25 delle presenti norme.
3. Al fine di garantire la sicurezza stradale dei movimenti pedonali lungo i marciapiedi e per assicurare gli spostamenti pedonali attraverso la strada, lungo il tratto di strada internazionale di collegamento compreso nel perimetro del piano particolareggiato devono essere realizzate le necessarie misure di moderazione del traffico.
4. Tutte le opere previste dal Piano del traffico e dei trasporti pubblici soggiacciono alle procedure previste dalla Legge sulle strade.

**Art. 27****Park and Ride**

1. I mappali No. 666 e 667 (parte) sono destinati alla realizzazione di un Park and Ride, posteggio di interesse regionale nell'ambito del Centro di interscambio dei trasporti nel rispetto di quanto previsto dal Piano direttore cantonale Scheda No. 12.25 Piano dei trasporti del Locarnese e Vallemaggia.

**Art. 28****Fermate Bus**

1. I seguenti mappali sono vincolati alla realizzazione delle seguenti strutture viarie :
  - mappali No. 409 e 19, 666 e 667, fermate del bus di linea;
  - mappale No. 13, piazza di giro del bus di linea.

**Art. 29****Passeggiata lungo il lago e passerella**

1. Il Piano del traffico riporta il tracciato della passeggiata lungo il lago che collega la zona dell'imbarcadero con il Centro civico e la passerella di raccordo tra le due sponde del riale Molina.

**Art. 30**

**Percorso pedonale indicativo nel Parco alle Bolle**

1. Il Piano del traffico riporta indicativamente il tracciato del percorso pedonale all'interno del Parco alle Bolle.
2. La progettazione del percorso pedonale deve rispettare gli obiettivi pianificatori stabiliti dall'art. 12 delle presenti norme.

**CAPITOLO VI NORME CONCLUSIVE****Art. 31****Attuazione**

1. Il piano di attuazione definisce indicativamente i costi e le tappe realizzative delle opere pubbliche previste dal Piano particolareggiato

**Art. 32****Norme finali**

1. Per tutto quanto non specificatamente definito dalle presenti norme si rimanda alle norme di attuazione del Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno del 12 Luglio 1985 e successive varianti.
2. Con l'entrata in vigore del Piano particolareggiato del riva del lago di Magadino é abrogato il Piano regolatore del Comune di Magadino approvato il 12 Luglio 1985 limitatamente al perimetro del Piano particolareggiato.