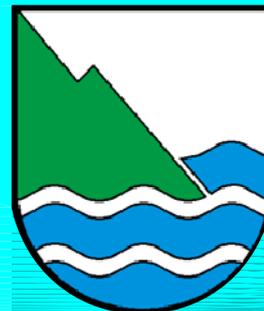


**COMUNE**



**DI**

**G**

**AMBAROGNO**

**SEZIONE DI MAGADINO**

**VARIANTE località Chiosso**

**RELAZIONE DI PIANIFICAZIONE  
NORME DI ATTUAZIONE**

## **INDICE**

<b>CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE</b>	<b>1</b>
<b>A. LA SITUAZIONE</b>	<b>2</b>
<b>1. IL COMPARTO DI STUDIO</b>	
<b>2. LE OPPORTUNITÀ</b>	
<b>2.1 Le potenzialità edificatorie e la densificazione degli insediamenti</b>	
<b>2.2 Le potenzialità di riqualifica urbanistica</b>	<b>3</b>
<b>B. LE PROPOSTE</b>	<b>4</b>
<b>1. LO SVILUPPO DEL PROGETTO PIANIFICATORIO E IL COMPENSORIO DELLA VARIANTE</b>	
<b>2. IL NUCLEO E LE ZONE DI COMPLETAZIONE</b>	
<b>3. I MAPPALI NO. 185 E 404</b>	<b>5</b>
<b>4. LA ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA</b>	<b>6</b>
<b>5. L'AGGIORNAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE</b>	
<b>6. L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO</b>	<b>9</b>
<b>CONCLUSIONI</b>	

## **CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE**

La revisione del Piano regolatore, in corrispondenza del nucleo storico di Quartino, aveva proposto una zona di completazione nucleo che doveva permettere un ricompattamento e un rafforzamento dell'impianto urbanistico dell'insediamento. Infatti il nucleo storico di Quartino, in particolare nella sua parte verso Nord, è confrontato con una zona di recente sviluppo insediativo. Il confine tra le due tipologie insediative è debole; da un punto di vista pianificatorio la zona residenziale di nuova formazione penetra all'interno del tessuto urbano del nucleo.

Il Consiglio di Stato, contrariamente a quanto avvenuto in altri comparti, pur condividendone gli obiettivi, non ha approvato la proposta poiché l'edificazione di questa zona, vista la particolare estensione, non poteva essere delegata ad una semplice normativa senza fissare pianificatoriamente gli elementi urbanistici di riferimento per l'edificazione.

L'obiettivo della revisione del Piano regolatore consisteva nella valorizzazione delle possibilità edificatorie nell'ambito di un'estensione dell'impianto urbanistico del nucleo storico (densificazione). In tal senso s'intendeva valorizzare la funzione residenziale di Quartino dove le zone edificabili sono poche e ulteriormente diminuite dal C.d.S. in sede di approvazione della revisione (si richiama la decisione del C.d.S. no 4082 del 21 luglio 2011).

L'obiettivo era il rafforzamento dell'impianto di un comparto che nella sua diversa composizione urbanistica e paesaggistica presenta ancora, malgrado interventi puntuali di scarso pregio, una struttura originaria ancora individuabile come possibile forma (di riferimento). Una forma che riesce ancora a mettere in evidenza l'importanza dello spirito della relazione attraverso la formazione di semplici spazi aperti pubblici e privati messi in rete, che concorrono a formare percorsi pedonali delimitati ancora dalla presenza di muri a secco che delimitano spazi di diversa funzione e proprietà. Queste presenze impongono un'importante riflessione sulla tipologia dell'edificazione nelle adiacenze del nucleo storico di Quartino, in particolare per tutto il comparto che si estende fino a Via Chiosso. Questo confronto tra tipologie abitative diverse (il nucleo e le aree di recente espansione edilizia) comporta la necessità di individuare risposte che permettano un'integrazione urbanistica attraverso la definizione di elementi ai quali le costruzioni devono riferirsi, come ad esempio le strade e i percorsi pedonali che penetrano nel comparto, le piccole corti, ecc.

## **A. LA SITUAZIONE**

---

### **1. IL COMPARTO DI STUDIO**

La proposta avanzata in sede di revisione del Piano regolatore risultava da una lettura della composizione territoriale tutt'ora valida per cui, all'interno del comparto compreso tra Via Chiosso/Via alla Chiesa/Via al Caesc, gli elementi urbanistici di riferimento non sono caratterizzati. Il nucleo storico di Quartino vive una condizione di pressione sui suoi margini dovuta ai nuovi insediamenti, generando disordine da un punto di vista urbanistico.

La proposta per una zona di completazione del nucleo aveva lo scopo di riordinare e riqualificare una zona di particolare dimensione. Il nucleo diventava la struttura urbanistica alla quale fare riferimento per lo sviluppo insediativo delle frange. Già in sede di revisione era stata evidenziata la necessità di un riordino che andasse a coinvolgere un comparto molto più esteso rispetto ai casi puntuali di completazione di nucleo già in vigore a Quartino e per altri nuclei del Comune. Proprio per l'estensione del comparto interessato il C.d.S. riteneva necessario adottare misure pianificatorie più vincolanti e di conseguenza aveva rimesso al Comune gli atti per una nuova proposta.

Lo sviluppo di scenari ha evidenziato che il comparto andava ulteriormente esteso andando ad esempio a comprendere anche i grandi mappali ancora ineditati ad ovest, lungo Via al Caesc. L'integrazione di questi fondi nello studio urbanistico è tanto più giustificata dal fatto che questi sedimi sono ancora liberi da edificazione. Essi rappresentano forse una delle poche opportunità per regolamentare grandi superfici edificabili allo scopo di valorizzarne la qualità urbanistica evitando quelle tipologie insediative prive di qualità che si sono sviluppate ad esempio nelle zone residenziali del Piano di Magadino.

### **2. LE OPPORTUNITÀ**

#### **2.1 Le potenzialità edificatorie e la densificazione degli insediamenti**

Il comparto di studio presenta superfici edificabili ancora inedificate non indifferenti. Esclusi i fondi già interessati dalla presenza di edifici, sono quantificabili superfici per un totale di 15'000 mq. Estendendo l'analisi anche ai fondi poco edificati (< 10%) la superficie ancora libera da edificazione raggiunge ca 22'000 mq. Si deve concludere che il comparto presenta ancora buone riserve per lo sviluppo insediativo in corrispondenza di un comprensorio unitario ed esteso.

Coerentemente con gli obiettivi del Piano direttore cantonale e del PALoc3 (sviluppo centripeto degli insediamenti), al Municipio era parso opportuno predisporre le necessarie misure per la densificazione degli insediamenti. Questo obiettivo sarebbe sostenuto da diverse argomentazioni.

In via principale va richiamata la particolare posizione di Quartino, centrale rispetto ai due agglomerati di Bellinzona e Locarno. Posto lungo un asse di collegamento significativo e servito dai trasporti pubblici, Quartino è particolarmente attrattivo per la residenza primaria. Inutile ribadire che Quartino, con Contone, rappresenta per il Gambarogno la zona potenzialmente di maggiore sviluppo della residenza primaria. La galleria ferroviaria del Ceneri come pure la galleria stradale A2-A13 non faranno che rafforzare questa centralità. In particolar modo la linea TILO Locarno-Lugano dovrebbe stimolare anche l'interesse per gli abitanti di Quartino verso la stazione di Riazzino o Cadenazzo, senza dimenticare che poco ad Ovest del comparto di studio vi è anche la stazione di Quartino.

La galleria per il collegamento A2-A13, a sua volta, rafforzerà l'integrazione di Quartino con l'agglomerato di Bellinzona e di Lugano. Senza dimenticare il potenziale di miglioramento ambientale conseguente alla diminuzione del traffico di attraversamento di Quartino.

Va qui ricordato che la galleria A2-A13 permetterà una sostanziale diminuzione del traffico di attraversamento il che permetterà interventi di riqualifica dell'asse stradale rafforzando il legame urbanistico di Quartino paese con Cadepezzo.

Questo potenziale sviluppo di Quartino è sostanzialmente anticipato da diversi interventi di miglioria delle strutture pubbliche che il Municipio ha già avviato. Si pensi in particolare all'ampliamento delle scuole di Quartino e Contone, oltre all'asilo nido a Contone, senza dimenticare il potenziamento del centro sportivo.

Nell'ambito dell'esame preliminare, nei cui dettagli torneremo più avanti, il Dipartimento del territorio non ha condiviso l'obiettivo della densificazione. Il Dipartimento sostanzialmente invoca quanto previsto dalla revisione della LPT e dalla scheda di Piano direttore R6 per cui ad un aumento di indici in un determinato settore deve corrispondere un'adeguata diminuzione di potenzialità edificatorie in un altro settore e questo per evitare un sovradimensionamento delle zone edificabili rispetto ai potenziali di crescita demografica per i prossimi 15 anni.

Va avvertito ricordato che l'allora Consorzio Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno aveva già fatto un'importante sforzo nell'ambito del contenimento delle zone edificabili, proponendo in particolare delle diminuzioni di zone residenziali rispetto al Piano regolatore 1985. In ampi settori del comprensorio è pure stato diminuito l'indice di sfruttamento e questo al fine di evitare la speculazione edilizia e la costruzione di edifici volumetricamente fuori contesto. Senza dimenticare che una sentenza del Tribunale amministrativo cantonale ha confermato una decisione del Consiglio di Stato che in sede di revisione del Piano regolatore non ha approvato la zona edificabile ad Est di Via al Trodo. In questo contesto lo stralcio della zona edificabile testé citata ha evidenziato una certa contraddittorietà rispetto agli obiettivi della revisione della Legge federale sulla pianificazione del territorio che predispone direttive volte a rafforzare gli insediamenti dove maggiore è la densità dei servizi e dei trasporti pubblici (sviluppo centripeto degli insediamenti).

D'altra parte lo sviluppo di concetti insediativi di qualità comporta la definizione di vincoli urbanistici importanti che inevitabilmente devono comportare una rivalutazione delle potenzialità edificatorie.

Ed è proprio nell'ambito di questo obiettivo che l'approccio alla pianificazione del comparto considerava la riqualifica urbanistica nell'ambito di un aumento delle possibilità edificatorie.

## **2.2 Le potenzialità di riqualifica urbanistica**

Il comparto è composto da elementi urbanistici che non sono qualificati e qualificanti. Il nucleo storico di Quartino è complesso nella sua composizione planovolumetrica e architettonica. Ad isolati ancora originali si contrappongono complessi ristrutturati con architetture degli anni 60'-70. La composizione urbanistica presenta sfilacciate, spazi liberi interni poco caratterizzati. I limiti del nucleo sono incerti: si passa da edificazioni originarie a strutture di recente formazione senza percepirne un limite urbanistico. Il limite a Sud è stabilito dal versante collinare, quello ad Est dal viale Trodo ed è quindi meno esposto alla pressione delle zone residenziali.

A valle di Via in Paes, i limiti a Nord del nucleo sono per contro poco evidenti; il passaggio dal tessuto urbano storico alle edificazioni di recente formazione è indeciso, per cui lungo queste zone di contatto tra diverse tipologie insediative sono necessarie scelte più incisive.

Elementi importanti sono le strade che delimitano il comparto e che di fatto evidenziano la necessità di organizzare un impianto che integri il nucleo storico con gli insediamenti di sviluppo recente.

## **B. LE PROPOSTE**

---

### **1. LO SVILUPPO DEL PROGETTO PIANIFICATORIO E IL COMPENSORIO DELLA VARIANTE**

La proposta di variante è stata preliminarmente valutata nell'ambito di alcuni scenari urbanistici allegati alla presente relazione. Si ricorda che gli scenari sono degli strumenti di lavoro e non hanno una validità giuridica. Essi permettono di capire la struttura di un comparto territoriale e di definire degli indirizzi di riqualifica.

È in questo ambito che si è potuto confermare quanto era già ipotizzato in sede di revisione del Piano regolatore che aveva proposto una zona di completazione del nucleo per una parte del comprensorio a Nord del nucleo di Quartino fino a Via Chiosso. Gli scenari elaborati hanno ulteriormente evidenziato che il comparto andava esteso fino a Via al Caresc, andando a comprendere due grandi fondi liberi da edificazione. Nelle proposte originarie il comparto di variante si estendeva quindi oltre il comprensorio originariamente proposto quale estensione del nucleo di Quartino.

La proposta originaria prevedeva un nuovo assetto che permetteva una ricucitura urbanistica del nucleo storico con i comparti di recente sviluppo attraverso la definizione di nuovi percorsi quali elementi di ordine per l'edificazione.

Il Municipio, dopo attente valutazioni, ha ritenuto che, malgrado la validità delle proposte elaborate, gli obiettivi fossero eccessivamente ambiziosi, in particolare per quanto riguarda i costi degli interventi pubblici, in particolare per quanto riguardava la realizzazione di strade e percorsi pedonali, tanto più che questi costi sarebbero inesorabilmente andati in buona parte a carico dei proprietari. E questo a maggior ragione del fatto che il Dipartimento del territorio pone serie riserve in relazione alla densificazione delle zone residenziali.

In tal senso il Municipio ha quindi voluto ridurre in modo importante gli obiettivi di riqualifica limitandosi a quei minimi interventi che permettessero di stabilire un minimo di riordino.

La variante interessa il comprensorio che in base all'approvazione del PR 2011 è stato assegnato alle destinazioni stabilite nel PR85 e per il quale il C.d.S. aveva richiesto ulteriori approfondimenti. Gli scenari elaborati hanno evidenziato la necessità di estendere il comparto fino a Via al Chiosso. Viste anche le segnalazioni dipartimentali l'estensione del comparto va a comprendere unicamente il mappale no. 404 per motivi che descriveremo più avanti.

### **2. IL NUCLEO E LE ZONE DI COMPLETAZIONE**

Viene sostanzialmente confermato il limite del nucleo storico PR85. La variante prevede inoltre l'assegnazione dei gradi di protezione sulla base dei criteri e modalità previste per gli altri nuclei del Gambarogno (vedi modifiche variante primo pacchetto).

La proposta considera un rafforzamento dell'impianto del nucleo storico attraverso una precisazione dei suoi limiti verso le zone di sviluppo residenziale. Per la parte a monte di Via In Paes i limiti del nucleo sono stabiliti attraverso zone di completazione del nucleo e questo coerentemente con quanto già previsto dal Piano regolatore vigente. Questa parte di nucleo ha dei limiti naturali, il versante collinare a Sud e il riale Trodo a Est, ed è quindi meno esposto alla pressione delle zone residenziali.

A valle di Via in Paes i limiti del nucleo sono per contro poco evidenti: il passaggio dal tessuto urbanostorico alle edificazioni di recente formazione è indeciso per cui lungo queste zone di contatto tra diverse tipologie insediative vi è la necessità di scelte più incisive. Per questo comparto le zone di completazione del nucleo sono concretizzate nella variante da ingombri edificatori il cui allineamento verso Nord permette di definire un chiaro limite del nucleo storico verso le zone residenziali di nuova formazione.

La delimitazione di aree verdi private verso nord garantirà uno stacco verso le zone per nuovi insediamenti. Sostanzialmente viene ripreso quanto adottato per altri nuclei del Gambarogno nell'ambito della revisione del Piano regolatore e delle varianti successive dove, in diverse situazioni, sono stati rafforzati i limiti dei nuclei attraverso la definizione di impianti planovolumetrici precisi.

Nel dettaglio:

- **Il comparto entrata Ovest del nucleo a valle di Via in Paes, mappale no. 1670**

L'edificazione di questo settore deve rafforzare l'impianto del nucleo nella sua facciata Ovest. In tal senso è garantita una separazione tra le zone di recente sviluppo ad Ovest e l'impianto del nucleo storico verso Est. Sono stabiliti quegli allineamenti che si rendono necessari per la funzione che la costruzione deve assumere in rapporto all'impianto urbanistico proposto.

- **Il comparto a Nord**

A nord le zone di completazione del nucleo corrispondono alle fasce di transizione tra il nucleo originario e le zone di recente sviluppo residenziale. Vengono definiti gli allineamenti e gli arretramenti che definiscono l'ingombro planimetrico, le altezze delle costruzioni e i verdi privati. I verdi privati, in particolare, permettono di garantire quei vuoti che rafforzano la struttura insediativa del nucleo e lo caratterizzano rispetto ai comparti per nuovi insediamenti.

- **Il comparto parco giochi**

Comprende i fondi che contornano il parco giochi a monte di Via in Paes. La proposta pianificatoria prevede una modifica del PR in vigore, in particolare l'eliminazione dello spazio verde privato che garantiva un arretramento delle costruzioni verso monte permettendo nel contempo un certo respiro al parco giochi. L'eliminazione dell'arretramento si rende necessaria in particolare per un frazionamento intervenuto per il mappale no. 1226, con i due mappali no. 2028 e 2029. Sulla base del PR vigente il mappale no. 2029 risulterebbe ora inedificabile conseguentemente ad un frazionamento che non ha considerato quanto previsto dal PR. Si ricorda che il PR 85 assegnava questo comparto alla zona edificabile R2. Viene stabilita una linea di allineamento lungo la strada.

### **3. I MAPPALI NO. 185 E 404**

Gli approfondimenti preliminari hanno evidenziato le potenzialità insediative quantitative di mappali no. 185 e 404 compresi tra Via al Caesc, Via in Paes e Via Chiosso. Si tratta di un fondo di grandi dimensioni la cui edificazione è fondamentale sia per le potenzialità insediative sia per l'opportunità di valorizzazione urbanistica del comparto. Questa considerazione giustifica l'estensione del comprensorio della variante anche al mappale no. 404.

Tra i diversi scenari considerati vi sono delle varianti che consideravano ed evidenziavano la necessità di integrare urbanisticamente questi fondi con tutto il comparto Chiosso, prevedendo in particolare la realizzazione di percorsi pedonali che avrebbero favorito il rafforzamento dell'impianto urbanistico tra il nucleo storico e la nuova edificazione. Nell'ambito dell'esame preliminare, il Dipartimento del territorio ha condiviso le preoccupazioni del Municipio che vorrebbe escludere che il fondo sia edificato senza particolari regole andando a replicare una tipologia insediativa dispersiva e priva di qualità.

La proposta prevede che i mappali no. 185 e 404 siano edificati sulla base di un Piano di quartiere secondo quanto stabilito dalla Lst.

Il Piano di quartiere è un progetto planovolumetrico che anticipa la domanda di costruzione.

La norma di attuazione, nel cui merito torneremo oltre, stabilisce i criteri qualitativi che dovranno essere considerati nell'ambito del progetto di Piano di quartiere. La variante prevede la delimitazione delle linee di allineamento delle costruzioni lungo la strada e la formazione di alberature che garantiranno una schermatura verso la zona industriale ad Ovest.

#### **4. LA ZONA RESIDENZIALE SEMINTENSIVA**

La parte restante del comparto, assegnata a suo tempo alla Zona di completazione del nucleo, non considerata nei punti precedenti, viene assegnata alla Zona residenziale semintensiva per la quale valgono i parametri stabiliti dall'art. 37 delle Norme di attuazione del Piano regolatore.

In corrispondenza dei fondi a sud della zona a confine con la Zona del nucleo sono delimitate degli spazi verdi privati che, unitariamente a quelli previsti per la Zona di completazione del nucleo (vedi cap. 3.1), garantiscono quel necessario stacco per rafforzare l'impianto del nucleo storico.

#### **5. L'AGGIORNAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE**

Sono previste le seguenti modifiche alle Norme di attuazione (**xxx nuovo**)

##### **Art. 34 La Zona di completazione del nucleo**

1. La Zona di completazione del nucleo è destinata alla realizzazione di residenze e attività economiche non moleste o poco moleste.
2. Nella Zona di completazione del nucleo sono ammesse nuove costruzioni a completazione dell'impianto urbanistico del nucleo storico.
3. Le nuove costruzioni soggiacciono alla presentazione di una domanda di costruzione preliminare che dovrà indicare:
  - l'impianto planovolumetrico;
  - l'integrazione urbanistica e planovolumetrica delle costruzioni nella struttura del nucleo;
  - le sistemazioni esterne;
  - le tipologie dei materiali.
4. Parametri urbanistici e edificatori  
L'edificazione deve rispettare la tipologia architettonica degli edifici del nucleo adiacente e in base a quanto prescritto dall'art. 33, 33 bis, 33 ter, 33 quater, 33 quinquies delle presenti Norme.

Il progetto deve considerare la possibilità di realizzare viottoli e accessi pedonali paesaggisticamente coerenti con l'impianto urbanistico del nucleo.

L'altezza delle costruzioni deve rispettare le altezze degli edifici adiacenti.

4bis (...)

##### **4ter A Quartino valgono inoltre i seguenti parametri:**

- **dove sono stabilite, devono essere rispettate le linee di allineamento e di arretramento;**
- **altezze massime:**
  - . **mappale no. 1236: altezza della gronda edificio mappale no. 1238A,**
  - . **mappale no. 2029: altezza della gronda edificio mappale no. 1232A,**
  - . **mappale no. 2028: altezza della gronda edificio mappale no. 1225A,**
  - . **mappale no. 1670: altezza della gronda edificio mappale no. 1170A,**
  - . **mappali no. 1667,1668 e 1180, altezza della gronda, edificio mappale no 1667A,**
  - . **mappale no. 1181, altezza della gronda edificio mappale no. 1181B,**
  - . **mappale no. 587, altezza della gronda edificio mappale no. 1191A;**
  - . **nei casi non specificatamente stabiliti vale quanto previsto dal cpv. 4 del presente articolo.**
- **Indice di sfruttamento massimo: 0.6.**

5. Distanze  
(....)

#### Osservazioni

Viene proposto un nuovo cpv. 4ter all'art. 34 delle Norme di attuazione in vigore in relazione alla Zona di completazione del nucleo a Quartino.

In relazione alle modifiche al Piano delle zone sono definite le condizioni edificatorie e i parametri quali altezze e indici edificatori. In relazione agli indici si deve segnalare che per le Zone di completazione del nucleo a Nord di Via in Paes sono mantenuti gli indici attualmente in vigore e in particolare l'indice di sfruttamento (0.6).

Per le Zone di completazione del nucleo a monte di Via in Paes, attualmente assegnate alla zona R2 dal PR85, si propone un aumento dell'indice di sfruttamento da 0.5 a 0.6 onde permettere di uniformare la gestione delle densità in modo univoco per tutto il comparto. D'altra parte la volontà di rafforzare l'impianto urbanistico del nucleo attraverso le zone di completazione deve considerare una potenzialità insediativa coerente con la tipologia urbanistica del nucleo. In ogni caso i fondi interessati sono comunque limitati e questo piccolo aumento di indici non va sicuramente ad aumentare la contendibilità del piano in modo eccessivo.

#### **Art. 36 La zona residenziale intensiva**

1. La Zona residenziale intensiva è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali raggruppate, come pure abitazioni collettive e servizi d'interesse del quartiere o altre attività non moleste o poco moleste.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori:
  - altezza massima della costruzione alla gronda: m 10.00;
  - altezza massima della costruzione al colmo: m 12.00;
  - indice di sfruttamento massimo: 0.7;
  - indice di occupazione massimo: 40%;
  - superficie permeabile minima: 30%;
  - distanza minima verso i confini: m 4.00.

**2bis** *L'edificazione dei singoli mappali no. 185 e 404 a Quartino è soggetta a Piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 ss. Lst nel rispetto delle seguenti condizioni:*

##### **a) Requisiti generali**

***Oltre ai requisiti specifici, prescritti al cpv.5.1, tutti i Piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:***

- ***edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta;***
- ***edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio;***
- ***disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario;***
- ***tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare;***
- ***aree veicolari ridotte al minimo;***
- ***razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori;***

- *sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale;*
  - *criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, sfruttamento ottimale dell'irraggiamento solare, isolamento termico, ...) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione della durata d'insolazione, dell'orografia del terreno, ...) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità.*
- b) *I Piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione.*
- c) *Requisiti qualitativi specifici*
- *le facciate devono appoggiarsi sulla linea di allineamento stabilito dal Piano delle zone;*
  - *lungo via al Caresc e Via Chiosso deve essere prevista una piantumazione.*
- d) *Requisiti quantitativi specifici*
- *altezza minima della costruzione alla gronda: m 8.50*
  - *indice di sfruttamento minimo: 0.6*
  - *al fine di garantire i requisiti generali di cui al cpv. 3.1 sono ammesse distanze minori tra edifici all'interno del quartiere come pure non è applicabile il supplemento alla distanza dai confini per la maggior lunghezza di facciata ai sensi dell'art. 7 cpv e delle Norme di attuazione.*

3. Grado di sensibilità al rumore: II.

#### Osservazioni

L'art. 36 delle Norme di attuazione viene completato con le prescrizioni qualitative e quantitative relative ai fondi sottoposti all'obbligo del Piano di quartiere. L'articolo stabilisce i parametri qualitativi di ordine generale, mentre valgono i parametri edificatori della Zona residenziale intensiva con le seguenti precisazioni:

- viene stabilito un indice di sfruttamento minimo e un'altezza minima delle costruzioni e questo al fine di evitare una sottoutilizzazione dei potenziali edificatori stabiliti;
- sempre allo scopo di valorizzare i potenziali edificatori assegnati e favorire progetti di qualità, le distanze tra edifici possono essere inferiori rispetto a quanto stabilito dall'art. 7 delle Norme di attuazione, analogamente non viene imposto il supplemento di distanza da confine per maggior lunghezza di facciata sempre ai sensi dell'art. 7 NAPR.

#### **Art. 37 La Zona residenziale semi-intensiva**

1. La Zona residenziale semi-intensiva è destinata alla realizzazione di abitazioni individuali o individuali raggruppate, come pure abitazioni collettive e servizi d'interesse del quartiere o altre attività non moleste o poco moleste.
2. Valgono i seguenti parametri edificatori
  - altezza massima della costruzione alla gronda: m 8.50;
  - altezza massima della costruzione al colmo: m 10.50;
  - indice di sfruttamento massimo: 0.5;
  - indice di occupazione massimo: 40%;
  - superficie permeabile minima: 40%;
  - distanza minima verso i confini: m 3.00.

3. A Caviano, località "Scaiano", per i mappali n. 8-9-10-11-12-240 e 241 le altezze sono misurate dalla quota della strada antistante.

**3bis** *A Quartino, nella Zona residenziale semi-intensiva compresa tra Via alla Chiesa e Via al Chiosso, l'indice di sfruttamento massimo è stabilito a 0.6.*

4. Grado di sensibilità al rumore: II.

#### Osservazioni

La parte restante del comparto di studio che originariamente era assegnato alla Zona di completazione del nucleo, non approvata dal Consiglio di Stato, viene assegnata alla Zona residenziale semintensiva dove, rispetto alle altre analoghe zone, viene assegnato un indice di sfruttamento massimo pari a 0.6, quello vigente con il PR85.

## **6. L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

In data 2 maggio 2018 il Dipartimento del territorio comunicava l'esame preliminare. Come già citato in precedenza le osservazioni principali sono relative all'aumento delle potenzialità edificatorie che, a mente del Dipartimento, devono essere coerenti con le potenzialità di sviluppo demografico.

Anche se poi il Dipartimento concludeva il proprio rapporto segnalando al Municipio che, nella misura in cui la proposta prevedeva un aumento delle potenzialità edificatorie, vi erano le premesse per la riscossione della plusvalenza dovuto al vantaggio economico derivante dalla variante pianificatoria.

Il Municipio, dopo attenta riflessione, ha rinunciato all'aumento generalizzato delle potenzialità edificatorie, ritenendo che una tale iniziativa potesse poi generare analoghe reazioni in corrispondenza di altri importanti comparti insediativi, come ad esempio a Vira dove l'incremento delle possibilità edificatorie è maggiormente giustificato per la centralità socio-economica e dei servizi esistenti.

## **CONCLUSIONI**

Attraverso questa variante viene completata la revisione del Piano regolatore per un comparto che presenta ancora importanti potenzialità insediative.

La particolare centralità rispetto agli agglomerati rende Quartino interessante per l'insediamento di residenze primarie. Se per quanto riguarda il comparto di Cadepezzo, a nord della strada cantonale, la zona edificabile è praticamente satura, attorno al nucleo di Quartino vi sono ancora importanti possibilità edificatorie. Queste potenzialità vanno utilizzate in modo razionale, intensificandone le possibilità edificatorie nell'ambito però di interventi di qualità e urbanisticamente ordinati. L'opportunità nel caso che ci riguarda deriva dalla presenza del nucleo storico di Quartino che diventa l'elemento urbanistico al quale i nuovi insediamenti dovranno riferirsi.