

COMUNE

DI

G

AMBAROGNO

VARIANTE

**RELAZIONE DI PIANIFICAZIONE
NORME DI ATTUAZIONE**

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE

Con risoluzione del 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore del Comune di Gambarogno (esclusa la sezione di Contone).

In data 28 giugno 2013 e 12 febbraio 2014, il Tribunale cantonale amministrativo (TRAM) ha evaso i ricorsi del Comune e dei privati. Nella misura in cui il TRAM ha rimesso al Consiglio di Stato alcuni ricorsi per una nuova decisione in data 18.12.2014 il Consiglio di Stato ha emanato una serie di nuove decisioni che sono state ancora oggetto di un ricorso al TRAM, il quale, in data 02.12.2016 ha emanato la propria decisione.

Sulla base del dispositivo cantonale e delle sentenze del Tribunale si rende necessaria l'adozione di alcune varianti e completazione del Piano regolatore.

Le relazioni che d'abitudine accompagnano un progetto sono importanti e rappresentano l'opportunità, prima di entrare nel dettaglio, per presentare il quadro generale sullo stato del Piano regolatore. Per questa ragione la relazione che segue dedica una prima parte alla descrizione del quadro generale concernente la pianificazione del Comune di Gambarogno a tutt'oggi, mentre successivamente verranno presentate le diverse varianti elaborate.

A. SINTESI DELLO STATO ATTUALE DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI GAMBAROGNO (esclusa la frazione di Contone)

In data 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore del Comune di Gambarogno. In data 28 giugno 2013 e successivamente in data 12 febbraio 2014, il Tribunale amministrativo ha evaso tutti i ricorsi inoltrati con la decisione del Consiglio di Stato. Qui di seguito si procede quindi a descrivere la situazione attuale del Piano regolatore.

1. LE NON APPROVAZIONI DEL CdS E LA SENTENZA DEL TRAM

1.1 LE ZONE EDIFICABILI

1.1.1 Le estensioni di zone edificabili non approvate dal Consiglio di Stato la cui decisione è stata confermata dal TRAM

In linea generale il TRAM, fatta eccezione per casi particolari, ha confermato la decisione del Consiglio di Stato respingendo i diversi ricorsi nei casi in cui la revisione del Piano regolatore aveva proposto un'estensione delle zone edificabili rispetto al Piano regolatore 1985. Le zone interessate erano già state assegnate d'ufficio da parte del Consiglio di Stato alla zona agricola per cui, per questo tipo di decisione, non si rende necessaria l'adozione di varianti.

1.1.2 Le zone edificabili PR 1985 non approvate dal Consiglio di Stato e riconfermate dal TRAM

Concernono alcuni comparti già assegnati alla zona edificabile nel 1985 che il Consiglio di Stato non ha approvato, ma che, in sede di ricorso, il TRAM ha riammesso all'edificazione. Essi sono:

- Caviano → la zona di completazione del nucleo storico di Scaiano;
- Vira → il mappale no. 1218 in località Scesana;
- Quartino → il mappale no. 208.

Evadendo positivamente i ricorsi, il TRAM ha assegnato direttamente questi fondi alla zona edificabile per cui non si rende necessaria l'adozione di varianti.

1.1.3 Le zone edificabili non approvate per le quali il CdS aveva richiesto degli approfondimenti, poi riammesse alla zona edificabile dal TRAM

In sede di approvazione il Consiglio di Stato non aveva accolto le proposte della revisione, chiedendo al Municipio di procedere con l'elaborazione di alcune varianti. In sede di ricorso il TRAM ha respinto le argomentazioni cantonali e ha assegnato detti comparti alla zona edificabile senza ulteriori approfondimenti. Essi sono:

- S.Abbondio → la zona edificabile in località "Pianello";
- Gerra → la zona edificabile tra la strada e la ferrovia ad ovest del nucleo di Scimiana;
- Vira → la zona edificabile a monte della Stazione ferroviaria;
- Vira → la zona edificabile a monte del nucleo di Corognola.

Evadendo positivamente i ricorsi il TRAM ha assegnato direttamente questi fondi alla zona edificabile per cui non si rende necessaria l'adozione di varianti.

1.1.4 Le zone edificabili che il CdS non aveva approvato o per le quali erano richieste ulteriori verifiche, decisione confermata dal TRAM

In sede di approvazione il Consiglio di Stato non aveva approvato la proposta pianificatoria, rimandando il tema al Municipio affinché elaborasse una nuova proposta. Queste decisioni sono state parzialmente confermate dal TRAM per i seguenti casi:

- Gerra → il comparto Zotte, a monte della ferrovia, per il quale sono necessarie verifiche in relazione all'urbanizzazione (sentenza TRAM);
- S.Nazzaro → Mossana, l'edificabilità di alcuni fondi a monte della ferrovia va verificata in ordine al problema fonico (decisione del CdS),
- Gerra, Piazzogna, Vira, Indemini → i comparti dei Monti, per i quali il Consiglio di Stato ha richiesto degli approfondimenti.

In relazione al comparto Zotte a Gerra va precisato che i richiesti approfondimenti sono stati sviluppati parallelamente allo sviluppo del Piano particolareggiato del delta di Gerra Gamarogno.

1.1.5 Le zone edificabili non riconfermate nell'ambito della revisione del Piano regolatore

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore alcune zone edificabili nel PR 1985 non vennero riconfermate. Contro questa decisione diversi proprietari hanno inoltrato ricorso, evaso negativamente dal Consiglio di Stato. In seconda istanza il TRAM ha rilevato, nella decisione cantonale, un errore di procedura. Infatti ha ritenuto che il Consiglio di Stato non abbia sufficientemente accertato i fatti, in particolar modo non abbia organizzato le udienze tra le parti. In tal senso il TRAM ha annullato la decisione e chiesto al Consiglio di Stato di emanare una nuova decisione.

In quest'ambito il TRAM ha accolto alcuni ricorsi per questioni formali rimettendo la pratica al Consiglio di Stato per nuova decisione. In data 18 novembre 2014 il Consiglio di Stato ha emesso una nuova decisione contestata da alcuni proprietari al Tribunale cantonale amministrativo. In data 2 dicembre 2016 il TRAM ha definitivamente evaso anche quest'ultimi ricorsi. Un solo ricorso è stato approvato parzialmente e concerne la vecchia masseria alla Monda di Quartino, per il quale va assegnata una destinazione pianificatoria.

1.1.6 Le zone AP- EP

Alcuni privati, toccati da vincoli di interesse pubblico, hanno interposto ricorso al TRAM. Il TRAM ha evaso favorevolmente i ricorsi invitando il Municipio a voler approfondire la proposta originaria, giustificando maggiormente l'interesse pubblico e, in particolar modo, la sostenibilità finanziaria.

Queste destinazioni sono:

- Caviano → il verde pubblico a valle del nucleo di Scaiano;
- Caviano: → l'ostello a lago a Dirinella unicamente per il mappale di proprietà privata;
- Gerra → il posteggio a Ronco di Gerra;
- Piazzogna → un posteggio a valle del nucleo storico.

Il TRAM aveva poi assegnato un termine di 5 anni per l'elaborazione di una variante che poteva o meno confermare il vincolo originario.

2. I PIANI PARTICOLAREGGIATI

I Piani particolareggiati hanno rappresentato un tema importante del progetto di revisione poiché interessavano comparti di grande rilevanza per l'assetto urbanistico del Gambarogno, in particolare per l'importante presenza di strutture e spazi di interesse pubblico. Va ricordato che la delimitazione dei Piani particolareggiati aveva anche lo scopo di poter riservare al nuovo Comune la possibilità di assumere decisioni nell'ambito di un'ottica comprensoriale.

2.1 I PIANI PARTICOLAREGGIATI DI CUI È STATO APPROVATO IL PERIMETRO

Il Consiglio di Stato ha approvato il perimetro di quei Piani particolareggiati che erano già stati oggetto di un esame preliminare da parte del Dipartimento del Territorio e più precisamente quello del Porto regionale a San Nazzaro, l'area del delta della valle di Gerra, quello del nucleo storico di Vira e quello del lungolago a Magadino.

Per i Piani particolareggiati, i cui limiti sono stati approvati, abbiamo la seguente situazione:

2.1.1 Il Piano particolareggiato Magadino (PP1)

Il Piano particolareggiato PP1 di Magadino era già stato presentato per approvazione al Consiglio di Stato. Alla luce del fatto che il progetto era stato elaborato ormai da diversi anni e che alcune scelte andavano rivalutate, il Municipio ha deciso di ritirare la richiesta di approvazione.

Successivamente sono stati ripresi i lavori procedendo ad alcuni approfondimenti relativi al calcolo del fabbisogno di posteggi, come pure alla ripresa delle misure previste dal PALoc3. Il progetto è stato completato e, nell'ambito di alcuni incontri preliminari, il Dipartimento ha fatto osservare che, pur giustificato dal calcolo del fabbisogno, i posteggi previsti avrebbero in parte compromesso la valenza paesaggistica del comparto. Approfondimenti ulteriori, in particolare nell'ambito dello studio di fattibilità per la mobilità lenta lungo il litorale, hanno evidenziato la possibilità di realizzare dei posteggi coperti in corrispondenza del sedime ex Virano. In tal senso sarà avviato uno studio di fattibilità che potrà poi confluire in un aggiornamento del Piano particolareggiato già elaborato. In ordine al centro civico il Municipio ha in fase di allestimento un progetto di ristrutturazione che sarà a sua volta ripreso nella pianificazione definitiva.

2.1.2 Il Piano particolareggiato di Vira (PP2)

E' stato organizzato un gruppo di accompagnamento ed è stato elaborato un capitolato dei lavori e dei contenuti per l'aggiornamento del documento. Il progetto è stato elaborato ed è stato sottoposto al Dipartimento del Territorio che in data 6 febbraio 2018 ha rassegnato l'esame preliminare.

2.1.3 Il Piano particolareggiato del delta della valle di Gerra (PP7)

Il Piano particolareggiato di Gerra è già stato oggetto di esame preliminare ormai più di 15 anni orsono. Il progetto è stato ripreso procedendo ad alcuni ulteriori approfondimenti, come ad esempio il calcolo del fabbisogno dei posteggi e gli spazi pubblici necessari. L'approfondimento è stato accompagnato da un architetto esterno. Il progetto ha raggiunto un buon grado di maturazione e sarà prossimamente inviato al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare.

2.1.4 Il Piano particolareggiato del Porto regionale (PP6)

Il Piano particolareggiato, quale autorizzazione a costruire, è stato definitivamente approvato con risoluzione del Consiglio di Stato del 18.06.2014.

2.1.5 Il Piano particolareggiato di S.Abbondio in località Pianello (PP8)

Il Tribunale amministrativo, con la decisione del 28 giugno 2013, ha accettato il ricorso del Comune riconfermando il Piano particolareggiato della zona del Pianello a S.Abbondio (PP8). Il Piano particolareggiato del Pianello aveva lo scopo di realizzare un posteggio interrato di servizio alla zona residenziale sottostante e la formazione di un'area verde per il gioco e lo svago. Il Pianello era atto riconosciuto come un elemento urbanistico e paesaggistico importante di relazione tra il nucleo di S. Abbondio e il nucleo di Calgiano.

Il Municipio ha fatto elaborare un progetto di massima che ha evidenziato la possibilità di realizzare un posteggio interrato per ca. 50 stalli. Il preventivo di massima ha però messo in evidenza che il costo unitario per ogni stallo era troppo elevato in relazione anche all'impegno finanziario che i privati sarebbero stati chiamati a sopportare nell'ambito del prelievo dei contributi di migliona.

In questo ordine di idee la proposta si è limitata alla delimitazione di un posteggio esterno lungo la strada e alla delimitazione dell'area di svago. In questo contesto è stato eliminato formalmente il Piano particolareggiato per cui la modifica corrisponderà ad una variante al Piano regolatore. La proposta è attualmente sottoposta al Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare.

2.2 I PIANI PARTICOLAREGGIATI I CUI LIMITI NON SONO STATI APPROVATI DAL CONSIGLIO DI STATO

Il Consiglio di Stato non ha approvato alcune proposte di Piano particolareggiato reintroducendo transitoriamente le relative destinazioni d'uso del PR 1985. Per onor di cronaca la decisione cantonale non è esente da critiche nella misura in cui alla non approvazione dei Piani particolareggiati il Consiglio di Stato ha contrapposto una richiesta al Municipio di adozione di zone di pianificazione e questo al fine di salvaguardare gli obiettivi che l'allora Consorzio si era dato. Il Consiglio di Stato ha parzialmente argomentato la decisione invocando il fatto che la delimitazione di alcuni Piani particolareggiati non era motivata; altra sarebbe stata la valutazione cantonale se parallelamente alla revisione del Piano regolatore fossero stati presentati anche i Piani particolareggiati.

È giusto ricordare come nell'ambito dell'organizzazione istituzionale dell'allora Consorzio l'adozione di una variante comportava il preavviso di ogni Comune membro. Questo allungava evidentemente le già complesse procedure di adozione per cui il Consorzio ha avantutto privilegiato l'adozione della revisione generale del Piano regolatore. I Piani particolareggiati, la cui elaborazione era stata delegata ai Comuni, non hanno quindi seguito l'iter di approvazione del Piano regolatore generale. Diversi progetti elaborati, in particolar modo a partire dal 2008, quando la procedura di adozione del PR era già stata avviata, sono praticamente rimasti fermi. Evidentemente tutte queste informazioni non potevano essere disponibili all'Autorità cantonale. Senza poi dimenticare che queste zone sono particolarmente sensibili per lo sviluppo infrastrutturale e urbanistico per cui alcune scelte andavano comunque assunte dal nuovo Comune. D'altra parte l'eventualità di adottare delle Zone di pianificazione, tema ampiamente discusso, non era stata approvata dal Consorzio.

I comparti interessati sono:

- ⇒ la Zona di completazione del nucleo di Fosano (ex PP3);
- ⇒ la Zona del centro civico di San Nazzaro (ex PP5);
- ⇒ la Zona del nucleo storico di Piazzogna (ex PP4);
- ⇒ la Zona del centro civico di Caviano (ex PP10).

A salvaguardia della futura pianificazione, per questi comparti, vennero adottate delle Zone di pianificazione.

3. LE NON APPROVAZIONI DI PROPOSTE PIANIFICATORIE DI CARATTERE PUNTUALE E RICHIESTE DI COMPLETAZIONE

Nell'ambito della risoluzione governativa del 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato non ha approvato alcune proposte richiedendo l'elaborazione di varianti.

3.1 IL RIESAME DELLA ZONA DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO STORICO DI QUARTINO

A rafforzamento dell'impianto urbanistico, la revisione del Piano regolatore aveva previsto una Zona di completazione del nucleo storico di Quartino. Il Consiglio di Stato, contrariamente a quanto avvenuto in altri comparti, pur condividendo gli obiettivi, non ha approvato la proposta poiché l'edificazione di questa zona, vista la particolare dimensione, non poteva essere delegata ad una normativa di carattere generale senza stabilire graficamente gli elementi urbanistici di riferimento per le nuove costruzioni.

Il progetto è stato elaborato ed attualmente si trova presso il Dipartimento del Territorio per l'esame preliminare.

3.2 IL RIESAME DELLA DESTINAZIONE DEL COMPARTO TRA LA STRADA E LA FERROVIA LUNGO LA STRADA CANTONALE A MAGADINO

Il CdS aveva ritenuto che l'assegnazione di questo comparto alla zona residenziale intensiva speciale non era giustificato dalla situazione esistente per cui sarebbe stato auspicabile un ridimensionamento delle volumetrie massime ammesse. Lo stesso CdS segnalava inoltre che l'aumento delle densità edificatorie rispetto al PR 1985 erano eccessive.

Contro questa decisione non sono stati interposti ricorsi per cui questa variante può essere elaborata. Alla luce del fatto che transitoriamente a questo comparto sono stati assegnati le potenzialità edificatorie stabilite con il PR 1985, notoriamente inferiori rispetto a quanto ipotizzato con la revisione, non si è resa necessaria l'adozione di misure di salvaguardia della pianificazione.

3.3 L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEL MAPPALÉ NO. 832 A MAGADINO, FRAZIONE ORGNANA

Il mappale no. 832 è ubicato a Orgnana, a valle del promontorio dove è stata definita un'area verde con punti di vista. Il mappale no. 832 risulta privo di destinazione pianificatoria, conseguentemente ad un accertamento che aveva escluso parte del fondo dalla zona forestale e questo contrariamente al limite del bosco pubblicato precedentemente. Da un punto di vista formale la parte di fondo non forestale è priva di pianificazione. Essa va quindi assegnata alla zona di utilizzazione.

Contro questa decisione non sono stati inoltrati ricorsi per cui la variante può essere elaborata. Considerato che questo mappale è fuori dalla zona edificabile non s'imponivano misure di salvaguardia della pianificazione.

3.4 L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEI MAPPALI NO. 230, 231, 232, 233, 234 E 823 A PIAZZOGNA, LOCALITÀ ALABARDIA

Il Consiglio di Stato non aveva approvato l'assegnazione dei citati mappali alla zona per edifici d'interesse pubblico "centro socio-sanitario". Su parte di questi mappali era attivo, fino a pochi anni orsono, un centro di cura psichiatrica.

Nel frattempo vi sono state diverse proposte o iniziative private che ipotizzavano lo sviluppo di attività nell'ambito sociosanitario piuttosto che di iniziative a carattere residenziale. Alla luce della decisione cantonale questi fondi vanno attribuiti ad una destinazione di zona nell'ambito di una variante.

3.5 IL RIESAME DELL'ASSETTO PIANIFICATORIO DELLA FASCIA TRA LA STRADA CANTONALE E IL LAGO E LA DETERMINAZIONE DELLE LINEE DI ARRETRAMENTO E DI ALLINEAMENTO LUNGO LA STRADA CANTONALE

Il CdS non ha approvato la destinazione pianificatoria concernente la fascia compresa tra la strada e il lago ritenendo che per questo comparto non vi sia un concetto unitario per quanto riguarda la fruibilità del lago. In particolare la passeggiata non è stata prevista lungo tutta la riviera come indicato dal Piano direttore cantonale, come pure i vincoli di interesse pubblico vigenti nel PR 1985 non sarebbero stati ripresi. Il Consiglio di Stato non ha neppure approvato il tracciato delle linee di arretramento e di allineamento lungo la strada cantonale, fatta eccezione per Quartino e nelle zone collinari, poiché in diverse situazioni l'arretramento inferiore a quanto prescritto dalla Legge sulle strade non era stato giustificato. Analoghe osservazioni sono state espresse per le linee di allineamento.

Contro tali decisioni vi sono stati unicamente dei ricorsi in relazione alla delimitazione del limite demaniale inserito d'ufficio dal Consiglio di Stato. Il TRAM ha evaso positivamente i ricorsi del Comune e di alcuni privati stralciando la quota di m 194.50 s.l.m quale limite tra la proprietà del demanio cantonale e la proprietà privata.

Nel frattempo, grazie anche ad un contributo finanziario cantonale, è stato elaborato lo studio di fattibilità per la passeggiata a lago e il percorso ciclopedonale che ha permesso di definire un concetto di mobilità lenta lungo tutto il litorale alternando passeggiate o sentieri a lago con piste ciclopedonali lungo la strada cantonale. La rete della mobilità lenta diventerà in tal modo un elemento di coesione urbanistica del comparto lungo il lago. Diversi elementi dello studio sono poi stati ripresi nell'ambito del PALOc3, al quale rimandiamo. Si cita quale esempio la continuazione del tracciato ciclopedonale lungo le bolle di Magadino e la passeggiata a lago tra Magadino e Vira.

3.6 IL RIESAME DELL'ART. 34 NAPR CONCERNENTE LE NORME PER I NUCLEI STORICI

Il Consiglio di Stato non ha approvato l'art. 34 delle Norme di attuazione che regola la gestione dei nuclei storici. Il CdS ha ritenuto che la Norma fosse troppo generica poiché i nuclei storici si diversificano per la loro qualità architettonica e impianto urbanistico.

Contro questa decisione non sono stati interposti ricorsi per cui la variante può essere elaborata. Transitoriamente è applicabile l'art. 33 bis, ter, quater e quinquies delle Norme 1985. In tal senso non si rendono necessarie misure di salvaguardia della pianificazione.

3.7 LA DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE GENERALE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO

Il Consiglio di Stato, pur approvando il principio che istituisce una zona di protezione generale della natura e del paesaggio per tutta la zona montana, ha fatto osservare che da un punto di vista grafico la protezione andava delimitata graficamente.

La decisione non è stata oggetto di ricorsi per cui può essere elaborata una variante.

3.8 L'ASSEGNAZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI ALLE ZONE PER EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Il Consiglio di Stato non ha approvato la proposta della revisione che prevedeva che per la definizione dei parametri edificatori fosse elaborato per ogni singola opera un Piano particolareggiato. Il CdS ha quindi chiesto l'assegnazione di parametri edificatori per ogni singola destinazione pubblica.

Il Comune ha ricorso contro questa decisione richiamando inoltre la nuova Legge sullo sviluppo territoriale che istituisce il Piano particolareggiato quale licenza edilizia.

Il TRAM ha respinto il ricorso per cui questa variante può essere elaborata.

3.9 L'APPROFONDIMENTO DELLA DISCIPLINA CONCERNENTE LE RESIDENZE SECONDARIE

Nell'ambito dell'approvazione della revisione del Piano regolatore, il Consiglio di Stato, pur avendo apprezzato lo sforzo del Comune per regolamentare l'eccessiva presenza di residenze secondarie, invitava a voler approfondire ulteriormente il tema valutando la possibilità di adottare ulteriori misure pianificatorie.

Va ricordato che da un punto di vista concettuale l'allora Consorzio aveva rinunciato alla limitazione generale delle residenze secondarie su tutto il comprensorio. Soluzioni come percentuali massime di secondarie non sembravano appropriate e non avevano sostanzialmente conseguenze positive sulla struttura demografica del Gambarogno. Detto questo il Consorzio aveva per contro deciso di delimitare delle zone a scopo primario in aree strategiche del comprensorio, come ad esempio nelle adiacenze dei nuclei storici principali o in corrispondenza di comparti particolarmente ricchi di servizi e di connessione con il trasporto pubblico.

Va richiamato inoltre che a seguito di un ricorso, il TRAM aveva stralciato una parte della Norma di attuazione relativa all'obbligo di affittare a primaria appartamenti precedentemente utilizzati quale abitazione secondaria.

Il Piano regolatore approvato delimita delle zone a destinazione primaria, in particolar modo in corrispondenza delle zone residenziali adiacenti ai nuclei storici che hanno visto una forte presenza di residenze primarie (Vairano, Piazzogna) e in corrispondenza di comparti particolarmente vicini alle infrastrutture e ai servizi (Comparto Chiesa-Scuole-Casa per anziani a San Nazzaro) e zona residenziale a monte della ferrovia a Vira.

Con l'entrata in vigore della Legge sulle residenze secondarie nel Gambarogno abbiamo la seguente situazione:

- nelle zone primarie sono ammesse solo nuove costruzioni a scopo primario; le residenze secondarie esistenti potranno continuare a mantenere il loro regime d'uso anche in caso di locazione e di alienazione;
- nella zona primaria, la trasformazione di residenza primaria in residenza secondaria non è ammessa. L'edificio secondario all'interno della zona primaria potrà mantenere il suo regime d'uso;
- nelle altre zone edificabili non è ammessa la costruzione di nuove residenze secondarie, mentre le residenze primarie potranno essere trasformate in residenze secondarie stante il fatto che non vi siano limitazioni stabilite dal Piano regolatore.

Pur riconoscendo che potenzialmente potrebbe generarsi una pressione sulle residenze primarie esterne ai comparti assegnati alla sola zona primaria, il Municipio ha ritenuto di non adottare ulteriori misure a salvaguardia della residenza primaria. D'altra parte non si individuano attualmente casi di riconversioni di residenze primarie in residenze secondarie.

Va inoltre ricordato, che nell'ambito dell'assegnazione delle destinazioni pianificatorie agli ex PP di San Nazzaro e Piazzogna, che saranno descritte successivamente, le zone residenziali a scopo primario vengono ulteriormente estese.

3.10 LE VARIANTI DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO REGOLATORE DERIVANTI DA ESIGENZE PUNTUALI O DA DIRETTIVE CANTONALI

L'applicazione del nuovo Piano regolatore ha evidenziato alcune problematiche che necessitavano di essere risolte anche a seguito di Direttive cantonali entrate in vigore nel frattempo. Si ricorda in particolare il tema della prostituzione e della gestione della posa delle antenne per la ricetrasmisione, senza dimenticare gli indirizzi per la definizione dell'assetto pianificatorio del comparto del Parco Botanico e dello stagno del Paron a Vairano/Piazzogna.

Questi temi non sono trattati in questa sede poiché oggetto di procedure indipendenti.

Per contro nelle varianti oggetto del presente rapporto sono integrate modifiche puntuali che sono risultate necessarie e che in genere non hanno carattere di particolare importanza, ma rappresentano piuttosto risposte a temi di natura puntuale o correzione di errori del Piano.

B. LE PROPOSTE PIANIFICATORIE

Premessa

Rispetto alla proposta sottoposta all'esame preliminare dipartimentale, nel cui merito torneremo più avanti, sono stati sviluppati ulteriori temi che, per economia di procedura, vengono ripresi in questa sede.

Per contro le varianti oggetto della presente relazione sono:

1. LE ATTRIBUZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO PIÙ IDONEE DELLE SUPERFICI COMPRESSE NEGLI EX PP3 (FOSANO), PP4 (PIAZZOGNA), PP5 (SAN NAZZARO), PP 10 (CAVIANO)

Per una migliore comprensione dei comparti si riprende il titolo dei Piani particolareggiati proposti nell'ambito della revisione del Piano regolatore.

1.1 FOSANO, PIANO PARTICOLAREGGIATO DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO (EX PP3)

1.1.1 La situazione

Il PP3 concerneva il comparto ad est del nucleo di Fosano per il quale la revisione del Piano regolatore prevedeva la densificazione degli insediamenti nell'ambito di un impianto urbanistico coerente con l'adiacente nucleo storico. Al fine di rivalorizzare la centralità di Fosano, il comparto doveva essere destinato alla residenza primaria.

L'ampio comparto ad est del nucleo presenta ancora buone opportunità di sviluppo residenziale. Coerentemente con i principi di valorizzazione urbanistica dei nuclei storici stabiliti nell'ambito della revisione del Piano regolatore e analogamente a quanto previsto per i villaggi di Piazzogna e Vairano, questo comparto si predisporrebbe all'assegnazione alla zona residenziale primaria.

Il Municipio, richiamata la Legge sulle residenze secondarie e l'impossibilità di realizzare nuove residenze secondarie, ha deciso di rinunciare all'assegnazione del comparto oggetto della variante alla zona primaria.

La variante è completata con la delimitazione del posteggio nella sua dimensione attuale.

1.1.2 La proposta

La proposta prevede:

- l'assegnazione del comparto alla Zona residenziale semi-intensiva;
- la definizione del posteggio pubblico P4 secondo la numerazione progressiva dei posteggi previsti dal Piano del traffico della sezione di Vira;
- il sedime della strada cantonale viene assegnato alla categoria "strada principale", sezione esistente e viene definita la linea di arretramento.

In sede di esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha condiviso la proposta.

1.2 PIAZZOGNA, CENTRO STORICO EX PP4

1.2.1 La situazione

Il PP4 di Piazzogna interessava essenzialmente il nucleo storico e la zona residenziale a valle della strada cantonale nei dintorni del parco giochi. Il progetto di Piano particolareggiato è stato elaborato dall'allora Municipio di Piazzogna. Parallelamente agli studi pianificatori era stato avviato un progetto pilota gestito da Pro Juventute, "Piazzogna, cittadella dei bambini" che aveva lo scopo di rivalorizzare le diverse aree pubbliche di cui disponeva il Comune nell'ambito di un processo partecipativo della popolazione del paese e questo allo scopo di rafforzare le relazioni intragenerazionali. In questa sede non è possibile poter riprendere e descrivere i processi già avviati e le proposte operative elaborate dall'allora Municipio di Piazzogna. Al di là delle scelte pianificatorie il progetto di Pro Juventute è stato una grande opportunità che potrebbe anche essere ripreso e, se del caso, ne andrebbe esteso l'esperienza anche ad altre frazioni. Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione "Piazzogna, cittadella dei bambini".

Obiettivo della variante è la definizione dell'assetto pianificatorio del comparto assegnato a suo tempo al Piano particolareggiato del Centro storico PP4.

1.2.2 La proposta

- **La scuola dell'infanzia**

Sono attualmente in corso i lavori per la realizzazione della scuola dell'infanzia che ha trovato locazione nell'edificio scolastico esistente. La decisione è il risultato di attente verifiche e confronti di ubicazione. L'originaria volontà di insediare la SI in corrispondenza del mappale no. 116 è caduta conseguentemente agli elevati costi costruttivi e dell'acquisto del fondo che è di proprietà privata per cui potevano generarsi procedure ricorsuali che avrebbero allungato i tempi realizzativi. La variante prevede quindi il consolidamento pianificatorio di questa scelta.

- **Il parco giochi a valle della strada cantonale**

Il parco giochi è stato recentemente attrezzato con una pavimentazione in duro. Il limite del vincolo di interesse pubblico comprende solo i fondi di proprietà comunale.

- **Le altre strutture di interesse pubblico**

La variante prevede il consolidamento delle diverse strutture pubbliche esistenti, come ad esempio la Chiesa parrocchiale e il cimitero, la sala patriziale, i giardini pubblici e il punto di sosta e informativo lungo la strada cantonale.

Ad Ovest del cimitero viene confermato il parco giochi bambini nel quale è pure integrato un edificio per il quale sono previsti al Piano terreno uno spazio complementare al parco giochi, mentre al piano superiore la realizzazione di un appartamento primario.

- **Le zone residenziali**

La variante prevede l'assegnazione delle destinazioni alle zone residenziali, in particolare:

→ in corrispondenza del mappale no. 116 viene delimitata una Zona di completazione del nucleo, ai sensi dell'art. 34 NAPR. Il mappale no. 116 ha una posizione urbanistica del tutto particolare, racchiuso tra il corso d'acqua e il nucleo, e l'edificazione deve essere attenta e sensibile al valore del sito. Innegabilmente deve essere ipotizzata una struttura edificatoria che riprenda elementi del nucleo storico. Il mantenimento del muro lungo la strada, che potrà essere interrotto solo per creare un accesso al posteggio obbligatoriamente interrato, e uno spazio verde di stacco dalla strada sono una condizione edificatoria vincolante. L'allineamento stabilito permette di riprendere allineamenti di edifici esistenti verso est e allo stesso tempo permette di chiudere l'impianto urbanistico del nucleo verso ovest.

La linea di arretramento per il corpo più avanzato è stabilita in m 4.00. Il muro esistente è un elemento urbanistico di collegamento con il nucleo storico; esso dovrà essere realizzato in pietra naturale.

La proposta pianificatoria stabilisce le quote delle altezze massime in gronda misurate da un punto 0.00 stabilito sul Piano 1:2000 sull'antistante strada cantonale. Le altezze sempre riferite alla strada cantonale si diversificano in funzione dell'altimetria del terreno.

Viene stabilito un indice massimo pari allo 0.6 e un indice di occupazione massimo pari al 35%. Le condizioni edificatorie sono stabilite nell'ambito di un nuovo cpv. dell'art. 34 NAPR.

- La Zona residenziale semintensiva è delimitata per i fondi che nel PR 1985 erano assegnati alla Zona edificabile R2. Analogamente alla condizione pianificatoria dei comparti confinanti la Zona residenziale seminintensiva viene vincolata alla realizzazione di residenza primaria ai sensi dell'art. 17 delle Norme di attuazione.
- La Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistica viene delimitata per alcuni fondi di proprietà comunale a monte del nucleo storico (mappali no. 140,141), coerentemente con le destinazioni della zona circostante.

• I posteggi

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore il Consiglio di Stato aveva approvato la delimitazione di un posteggio in corrispondenza del mappale no. 32, respingendo nel contempo un ricorso dei proprietari.

In sede di ricorso il Tribunale amministrativo ha ritenuto che la delimitazione del posteggio andava integrata nell'ambito delle varianti generali concernenti il comparto dell'ex PP4.

Il Municipio ha rivalutato la situazione proponendo una nuova ubicazione lungo la strada cantonale in corrispondenza del mappale no. 41, quale naturale prolungamento del posteggio comunale esistente sul mappale no. 962.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento, pur condividendone di principio la proposta, ha chiesto che sia dimostrato il fabbisogno di stalli. In questo ordine di idee il Municipio ritiene che alla proposta fatta non ci siano alternative.

La realizzazione dei posteggi deve considerare avantutto la necessaria visibilità in entrata e in uscita. Ritenuto come non sia possibile per motivi urbanistici e di facilità di accesso realizzare dei nuovi posteggi all'interno del nucleo storico, la scelta doveva indirizzarsi necessariamente verso una ubicazione lungo la strada cantonale. A monte della strada cantonale la realizzazione di un posteggio non è possibile per la vicinanza delle costruzioni al sedime stradale. A valle l'ubicazione poteva considerare solo quei sedimi non ancora edificati che fossero centrali rispetto al nucleo storico. La soluzione ideale non poteva che consistere nell'estensione del posteggio esistente verso Est dal quale si stacca per garantire l'accesso ai fondi sottostanti. In relazione al fabbisogno il Municipio ha ritenuto che non vi fosse l'esigenza di elaborare un nuovo calcolo, calcolo già realizzato a suo tempo nell'ambito della revisione del Piano regolatore.

Va avantutto premesso che i parametri considerati per il calcolo del fabbisogno non sono sostanzialmente mutati. Va segnalato che la verifica elaborata nel 2001 evidenziava che per il nucleo storico vi fosse un ammanco di 50 stalli. In base alla situazione attuale, a servizio del nucleo vi sono 39 stalli. Con il previsto nuovo posteggio per 8 stalli si raggiungerebbe quindi una disponibilità di 47 stalli, vicini quindi al fabbisogno calcolato.

• Gli altri elementi

La variante prevede la ripresa di elementi del traffico (posteggi, gerarchie stradali, ecc.) coerentemente con quanto stabilito dal Piano regolatore, come pure gli elementi pubblici e i beni culturali esistenti.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento aveva sollevato alcune osservazioni che in parte derivavano da situazioni ancora non definitivamente decise, in particolare per quanto riguarda la sede della scuola dell'infanzia che nel frattempo è già in corso di realizzazione.

Il Dipartimento ha condiviso l'impostazione edificatoria per il mappale no. 116 chiedendo che fossero precisati alcuni elementi, in particolare relativi alla Norma di attuazione, nel cui merito torneremo più avanti.

1.3 SAN NAZZARO, CENTRO CIVICO EX PP5

1.3.1 La situazione

Il PP5 di San Nazzaro interessava l'ampio comparto tra Mossana e la Chiesa parrocchiale.

Il comparto che doveva essere oggetto del Piano particolareggiato comprende importanti infrastrutture e edifici pubblici di interesse non solo per San Nazzaro, ma per tutto il basso Gambarogno e non solo (sede scolastica e biblioteca comunale). In questo contesto, al momento in cui venne allestita la prima bozza della revisione del Piano regolatore, la delimitazione del Piano particolareggiato ipotizzava il rafforzamento della funzione pubblica del comparto con possibili nuovi contenuti in relazione al progetto di aggregazione comunale. Ad esempio non andava escluso a priori che in questo comprensorio potesse trovare posto il centro politico/amministrativo del nuovo comune (da qui la denominazione del Piano particolareggiato del centro civico).

Successivamente, come è più che naturale in questi progetti, alcune ipotesi previste dal progetto aggregativo sono cadute e questo conseguentemente agli approfondimenti elaborati dall'Associazione dei Comuni, condivisi dall'allora Municipio di San Nazzaro. Ad una più approfondita analisi è risultato come, ad esempio, l'ipotesi di ubicare l'Ufficio tecnico del nuovo Comune a San Nazzaro non fosse compatibile con la funzione scolastica esistente. In effetti l'Ufficio tecnico comunale genera flussi di traffico significativi che non avrebbero fatto altro che peggiorare una situazione di mobilità già precaria.

L'evolversi delle situazioni ha portato il Municipio a volersi comunque chinare sull'assetto pianificatorio del comparto del Piano particolareggiato, anche in relazione al fatto che, al di là degli spazi pubblici, vi sono ancora diversi fondi privati liberi da costruzione per i quali è necessario stabilire un assetto pianificatorio definitivo ed evitare che l'area resti senza pianificazione ancora per lungo tempo. D'altra parte l'iniziativa comunale di voler affinare la pianificazione di questo comparto è partita quando la procedura per l'adozione della revisione del Piano regolatore generale era già stata avviata per cui non è più stato possibile integrare le proposte pianificatorie dell'allora Municipio di San Nazzaro nella revisione consortile. Questo ha comportato che, nella revisione del Piano regolatore, fosse ripreso il perimetro del Piano particolareggiato.

Innanzitutto il comparto è particolarmente ricco di strutture pubbliche: la casa per anziani del Gambarogno, il centro scolastico con le adiacenti aree di gioco, la biblioteca e ludoteca comunali, il cimitero e il centro parrocchiale con la sala dell'Oratorio. All'interno di questo comparto è prevalente la residenza primaria, naturale conseguenza alla particolare densità di servizi pubblici e all'adiacenza con la strada cantonale litoranea. Non va infine dimenticato la proprietà comunale corrispondente al mappale no. 275, ampio terreno che, a suo tempo, fu oggetto di un progetto per la realizzazione di abitazioni primarie sussidiate, progetto poi caduto in sede di referendum.

La decisione che ha comportato la centralizzazione della sede politico/amministrativa a Magadino ha evidentemente condizionato la proposta pianificatoria per questo comparto poiché, ad esempio, il palazzo comunale può assumere una funzione specifica legata all'educazione e alla formazione come, d'altra parte, è già attualmente (tre sezioni di scuola elementare).

Questo obiettivo portava evidentemente a rivalutare anche tutta la questione concernente gli accessi al comparto e questo alla luce del fatto che vi è anche la casa per anziani, struttura che evidentemente necessita di una particolare attenzione alla qualità degli spazi e degli ambienti.

Obiettivo della variante è la definizione dell'assetto pianificatorio del comparto assegnato a suo tempo al Piano particolareggiato del centro civico PP5.

1.3.2 La proposta

- **La casa per anziani**

La casa per anziani è stata recentemente ristrutturata e potenziata con alcuni posti letto. La presenza della casa per anziani è confermata; è prevista l'estensione del vincolo su parte del mappale no. 1186 verso est quale spazio per estendere l'area verde. Invero al momento attuale la realizzazione di un'area giardino sul fondo no. 1186 non entra nella programmazione della Fondazione, ma l'aggiornamento del Piano regolatore rappresenta un'opportunità per riservare la proprietà. Tanto più che il mappale no. 1186 ha già esaurito le possibilità edificatorie nella misura in cui vi è stato un travaso di indici nell'ambito della costruzione della casa plurifamigliare sul mappale retrostante no. 1275. Il vincolo viene inoltre esteso al mappale no. 1299 acquistato dalla Fondazione.

- **Il Centro scolastico**

Il centro scolastico viene riconfermato e ospita la sede delle scuole elementari per il basso Gambarogno. Nella struttura in corrispondenza degli uffici dell'allora Municipio, è stata ricavata la biblioteca/ludoteca comunale. Non sono previsti ampliamenti.

- **Il mappale no. 275**

Il mappale no. 275 è di proprietà comunale. L'ubicazione del fondo è particolarmente interessante, in un quartiere dove vi sono importanti strutture di servizio quali scuole e casa per anziani. Non va nemmeno dimenticato come storicamente questo fondo era stato acquistato dall'allora Comune di San Nazzaro per la realizzazione di abitazioni primarie sussidiate. Superato questo progetto, sono state sviluppate diverse ipotesi sempre in relazione alla promozione della residenza primaria nell'ambito di una zona edificabile di interesse comunale.

Il fondo è prossimo alla casa per anziani, senza dimenticare la vicinanza con la stazione ferroviaria e il futuro nodo di interscambio dei trasporti bus-battello. A tale riguardo si richiama anche la scheda Paloc3 che prevede un potenziamento dei trasporti pubblici nell'ambito della nuova localizzazione dell'imbarcadero per il servizio navetta con Locarno e la linea bus della collina.

La realizzazione di alloggi primari non rientra nelle intenzioni del Comune che già dispone di appartamenti in altri luoghi.

Per contro appare interessante la possibilità di realizzare appartamenti protetti per anziani, potendo generare importanti sinergie con la vicina casa per anziani. Senza dimenticare che il quartiere, destinato alla residenza primaria e con la presenza delle scuole, assumerebbe un carattere intergenerazionale. La variante prevede la destinazione del mappale no. 275 alla realizzazione di appartamenti protetti per anziani.

- **Le altre strutture pubbliche**

La proposta pianificatoria conferma le strutture pubbliche esistenti: il parco giochi ad ovest del centro scolastico e il complesso Chiesa e Oratorio giovanile.

- **L'assetto viario**

L'assetto viario è stato oggetto di particolari attenzioni per l'importante funzione pubblica di tutto il comparto. Originariamente si era ipotizzata l'eventualità che la strada comunale, che dalla casa per anziani raggiunge il centro scolastico, fosse limitata al traffico dei confinanti autorizzati. Infatti va segnalata l'abitudine che diversi ragazzi vengono ripresi dai genitori a fine giornata per cui sistematicamente l'area delle scuole è interessata dalla presenza, seppur momentanea, di un traffico particolarmente pericoloso per il pedone.

Si poteva considerare anche la chiusura del collegamento stradale dalle scuole alla strada cantonale (a ovest), la cui pendenza e visibilità rendono scomodo questo accesso.

Sostanzialmente il Municipio ha ritenuto che il tema evidenziato possa essere risolto indipendentemente dal Piano regolatore. In tal senso il Municipio realizzerà prossimamente un progetto per una riqualifica della strada nell'ambito del progetto mobilità scolastica che oltre ai necessari arredi comporta la definizione di un senso unico lungo il percorso.

Il Municipio ha ritenuto che a corto-medio termine gli spostamenti pedonali vengano garantiti lungo la cantonale attraverso misure di moderazione del traffico. Dal punto di vista pianificatorio comunque lungo il tratto di strada cantonale fino alla Chiesa è prevista la formazione di un marciapiede.

- **La destinazione d'uso delle zone residenziali**

Le zone edificabili vengono assegnate alla zona residenziale semi-intensiva.

Analogamente alla condizione pianificatoria dei comparti confinanti, la zona residenziale seminintensiva viene vincolata alla realizzazione di residenza primaria ai sensi dell'art. 17 delle Norme di attuazione.

- **I punti di vista**

Dalla quota del piazzale antistante il palazzo comunale sono definiti dei punti di vista da salvaguardare verso il lago sia verso Nord sia verso Ovest. Le regole per la gestione dei punti di vista sono stabilite dall'art. 32 delle NAPR.

1.4 CAVIANO, CENTRO CIVICO EX PP 10

1.4.1 La situazione

Il PP10 di Caviano interessava il comparto che comprendeva gli spazi pubblici attorno alla strada cantonale: Casa comunale/chiesa, cimitero, lavatoio, ex sede postale, ora di proprietà comunale, e zona edificabile a monte del cimitero. Attraverso il PP10 si era ipotizzato l'elaborazione di un progetto di riqualifica urbanistica della zona con particolare attenzione alle condizioni edificatorie dei fondi posti a monte del cimitero e le frange a valle della strada cantonale dove vi è il lavatoio pubblico che attualmente corrisponde ad un'isola tra le zone residenziali. Altro tema pianificatorio era la presenza della ex sede postale al mappale no. 396, ubicata in corrispondenza del sedime della strada cantonale ai piedi del muro del sagrato della Chiesa.

La presenza di questo edificio è del tutto anomala per rapporto al contesto urbanistico e paesaggistico. Va segnalato che nel frattempo la ex sede postale è stata acquistata da un privato che ne ha ricavato un atelier di falegnameria.

Obiettivo della variante è la definizione dell'assetto pianificatorio del comparto assegnato a suo tempo al Piano particolareggiato del centro civico PP10.

1.4.2 La proposta

Oltre alla riconferma delle destinazioni d'uso esistenti, in particolare per quelle di proprietà comunali o parrocchiali, la proposta prevede i seguenti elementi di specificità:

- **Il lavatoio**

Il lavatoio viene inserito quale strutture di interesse pubblico e nell'elenco dei beni culturali di interesse comunale.

- **La delimitazione di un'area verde privato mappali no. 343 e 345**

A protezione della prospettiva verso il lavatoio la parte dei fondi mappali no. 343 e 345 adiacente al lavatoio vengono vincolati quale verde privato. Da un punto di vista delle potenzialità edificatorie queste parti di fondo sono conteggiabili per gli indici. Essi non potranno essere edificati ma potranno mantenere l'attuale gestione a prato e orto.

• **La destinazione dell'edificio esistente sul mappale no. 396, ex sede postale**

La destinazione di questo edificio, di proprietà comunale, appare problematica: per la sua posizione ha un evidente interesse pubblico nell'ambito di una futura sistemazione della piazza/posteggio e non può sicuramente essere assegnato ad una zona residenziale. Esso non è nemmeno parte del nucleo storico il cui limite verso sud è innegabilmente il muro del sagrato della chiesa. Questa struttura è stata trasformata e ospita ora una falegnameria. Ritenuto l'obbligo di pianificare e in considerazione di quanto detto poco sopra pare evidente che il mappale debba essere integrato nell'ambito delle diverse destinazioni pubbliche circostanti. Una estensione del posteggio non è necessaria e andrebbe in ogni caso a intaccare la valenza urbanistica del muro che sostiene il sagrato della Chiesa. Tanto meno la realizzazione di una piazza del paese non si giustifica in quella situazione. La formazione di un giardino pubblico infine pare poco interessante in una condizione di chiusura tra la strada cantonale e il muro del sagrato. Per contro una possibile soluzione potrebbe consistere nel rafforzare l'importanza del viottolo esistente che porta verso la Chiesa, quindi nel nucleo storico. Lo spazio attualmente occupato dall'edificio potrebbe di conseguenza essere ripensato e riprogettato quale porta d'entrata al nucleo. Va qui ricordato che in ogni caso il Municipio è confrontato con una situazione del tutto particolare e conseguente ad una decisione fatta a suo tempo che ha concesso la possibilità di trasformare l'edificio senza la necessaria base pianificatoria. Evidentemente al momento della dismissione della Posta l'edificio andava passato allora Comune di Caviano. D'altra parte non è intenzione del Municipio porre termine ad un'attività produttiva di un artigiano del posto. Accordi tra le parti andranno individuati. La variante prevede l'assegnazione del mappale no. 396 alla destinazione "viottolo".

• **L'edificabilità dei mappali no. 395 e 416 a monte del cimitero e i punti di vista**

I due fondi nel loro insieme organizzano un contesto paesaggistico del tutto particolare per la loro posizione verso il sottostante Cimitero. Se originariamente vi era l'ipotesi di ubicare obbligatoriamente le costruzioni a monte dei sedimi successivamente si è potuto accertare che la situazione catastale, mutata nel frattempo, non permette l'edificazione ipotizzata. Al mantenimento di uno stacco verso il Cimitero la proposta privilegia ora la formazione di un fronte unitario verso il cimitero. Questo obiettivo viene raggiunto attraverso la definizione di una linea di allineamento lungo la quale dovranno posizionarsi le facciate delle case. Per contro nella parte a monte dei fondi viene stabilito un arretramento di m 8.00 dalla strada il che permetterà di mettere in protezione il punto vista previsto lungo la strada comunale a monte.

• **L'assegnazione del mappale no. 393 alla destinazione di verde pubblico**

Il mappale no. 393 di proprietà comunale è ubicato ad ovest del cimitero. Nella misura in cui non si rende necessario un ampliamento del cimitero il fondo viene assegnato alla destinazione di verde pubblico.

2. L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEL COMPARTO TRA LA STRADA E LA FERROVIA A MAGADINO

2.1 LA SITUAZIONE

Il comparto si estende dal confine con la sezione di Vira fino alla Traversa dei Peppa, tra la strada e la ferrovia, esclusa la zona del nucleo storico di Magadino.

La revisione del Piano regolatore assegnava questo comparto alla zona residenziale intensiva speciale, analogamente a quanto previsto a Vira e a Gerra, sempre in corrispondenza della fascia tra la strada cantonale e la ferrovia.

La non approvazione cantonale è motivata dal fatto che per questo comparto la revisione del Piano regolatore avrebbe comportato un aumento importante dell'indice di sfruttamento (da 0.6 a 1.4), il che non era analogo alle situazioni di Vira (I.S. da 1.00 si è passati a 1.4) e Gerra, dove nel PR 1985 non era nemmeno stabilito un indice di sfruttamento massimo.

Procedendo da Vira verso Magadino la fascia tra la strada e la ferrovia presenta una situazione tipologicamente piuttosto diversificata. Va soprattutto segnalato che la strada proveniente dalla Stazione FFS di Magadino genera due situazioni diverse: direttamente a confine con la sezione di Vira vi è il mappale no.1487 accorpato con il mappale no.115 ubicato in Vira.

Poi vi sono due mappali posti a quota stradale, mappali no. 1488 e 613, quest'ultimo utilizzato quale posteggio del teatro la Darsena ubicato nella villa Bonzanigo, edificata appena a valle della strada cantonale.

Proseguendo verso est vi è soprattutto il mappale no. 615 ubicato a monte della strada della stazione, posto ad una quota superiore alla quota stradale.

Seguono poi alcuni edifici costruiti attorno agli anni '90, in regime edificatorio R3 (h. 10.00 m.), appoggiati sopra uno zoccolo (garage) il che, pur rispettando le altezze di zona, danno un'altezza complessiva corrispondente a 4 piani. Successivamente vi è poi il nucleo di Magadino il cui impianto urbanistico allinea le costruzioni lungo la strada. Oltre il riale Morina, di particolare pregio sono le case dei Pescatori le cui facciate sono decorate.

Si segnala che questo nucleo è riconosciuto di importanza nazionale dall'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS). La scheda descrittiva estende l'area di pertinenza di questo insediamento oltre il limite del nucleo storico PR 1985, andando a comprendere alcuni edifici abitativi più ad est, la cui struttura urbanistica è particolarmente densa. Gli edifici si sviluppano in altezza anche fino a 4 piani. All'interno del perimetro ISOS vi è pure un edificio di appartamenti costruito attorno agli anni '90 che si sviluppa su 4 piani; il posteggio è posto contro il lato est delle case dei Pescatori. Proseguendo ancora verso Est vi sono poi edifici mono o plurifamiliare anche di recente costruzione organizzati su tre/quattro piani.

La motivazione del CdS per cui con la revisione del Piano regolatore l'aumento delle possibilità edificatorie per questo comparto è talmente importante da non essere giustificato, pare una risposta più formale che sostanziale. Più importante è invece considerare una minore densità edificatoria alla luce di una valorizzazione pianificatoria di tutto il nucleo di Magadino al quale si rende necessario un accostamento volumetrico delle nuove costruzioni che non comprometta le prospettive visive.

2.2 LA PROPOSTA

Rispetto a quanto proposto con la revisione del Piano regolatore per una densificazione delle possibilità edificatorie, questa proposta privilegia considerazioni di ordine qualitativo derivanti dagli approfondimenti fatti sui nuclei storici e in particolare dall'inventario ISOS. Le volumetrie massime concesse con la zona residenziale intensiva garantiscono un maggior rispetto dell'impianto urbanistico del nucleo storico e sono salvaguardate alcune interessanti prospettive visive sugli edifici.

Ad est il limite del nucleo viene esteso, andando a comprendere il perimetro dell'insediamento definito dall'ISOS (vedi inoltre variante concernente l'art. 33 delle NAPR). Il mappale no. 748 viene assegnato alla Zona nucleo, malgrado l'edificio non abbia un valore tipologico coerente con il vicino insediamento. Questa scelta è dovuta principalmente alla necessità di legare i due nuclei ed evitare la delimitazione di microzone. Il mappale no. 748 è comunque già edificato nella sua totalità, quindi il mantenimento della situazione esistente non farà altro che garantire la necessaria prospettiva sulle case dei Pescatori.

Verso est il nucleo termina con un verde privato in corrispondenza degli orti e giardini esistenti, complementari al mappale no. 757.

La fascia tra la ferrovia e la strada ad est e ovest della zona del nucleo viene assegnata alla zona residenziale intensiva. Tra il confine con Vira e l'accesso alla stazione, i mappali 1487, 1488 e 613 vengono per contro assegnati alla zona residenziale intensiva speciale (h. max m. 15.00. I.S. 1.4), analogamente a quanto in vigore a Vira; il limite di questo comparto corrisponde alla strada che porta alla Stazione.

In sede di esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha preavvisato favorevolmente la proposta.

3. L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA D'UTILIZZAZIONE SPECIFICA DEL MAPPALE NO. 832 A MAGADINO

3.1 LA SITUAZIONE

Il mappale no. 832 è ubicato a Orgnana a valle del promontorio dove è stata definita un'area verde con punti di vista. Il mappale no. 832 risulta privo di destinazione pianificatoria conseguentemente ad un accertamento successivo all'adozione del Piano regolatore che aveva escluso parte del fondo dalla zona forestale. In questo senso ne è derivato un vuoto pianificatorio che è oggetto della variante.

3.2 LA PROPOSTA

- **La zona edificabile**

Va subito premesso che il Municipio non ha intenzione di estendere il vincolo di interesse pubblico alla parte del mappale non riconosciuto di natura forestale. Al di là del fatto che questa parte di fondo è praticamente inutilizzabile per qualsiasi scopo pubblico, alla luce di un progetto preliminare elaborato dal proprietario, si è potuto verificare che un'eventuale costruzione non preclude la prospettiva visiva verso il lago nella misura in cui l'altezza della costruzione resta uguale o inferiore alla quota del punto di vista.

Il progetto preliminare ha evidenziato la necessità che il proprietario possa disporre di tutto il fronte est-ovest del fondo per cui in tal senso il vincolo d'interesse pubblico PR 1985 sul declivio viene eliminato.

Considerata la particolarità della situazione il mappale non vincolato viene assegnato alla zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche.

- **Il punto di vista**

Coerentemente con quanto detto in precedenza la variante prevede la definizione dei punti di vista verso lago a completazione di quelli già previsti dal Piano regolatore e che interessano tutta l'area sommitale del promontorio. La posizione dei punti di vista corrisponde a quella già in vigore nel PR 1985. Il vincolo di verde pubblico si adegua di conseguenza alla posizione del punto di vista.

In base all'art. 32 delle Norme di attuazione, l'edificazione coinvolta deve garantire una prospettiva visiva sul lago e sui nuclei. Interventi in questa situazione soggiacciono ad una domanda di costruzione preliminare che deve essere accompagnata da una serie di atti che permettano di poter comprendere l'inserimento della costruzione per rapporto all'obiettivo di salvaguardia del punto di vista. Nel caso in esame, considerata la particolare prospettiva, non sarà possibile che la quota della costruzione globale oltrepassi quella del punto di vista.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha preavvisato favorevolmente la proposta.

4. L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEI MAPPALI NO. 230, 231, 232, 233, 234 E 823 A PIAZZOGNA, LOCALITÀ ALABARDIA

4.1 LA SITUAZIONE

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore i fondi no. 230, 231, 232, 233, 234 e 823 ad Alabardia erano stati assegnati ad una zona di interesse pubblico, struttura sociosanitaria. Nella misura in cui l'attività della Casa Alabardia era cessata e non vi era una subentratura di analoga attività, il Consiglio di Stato aveva approvato il ricorso dei proprietari rinviando la pratica al Comune affinché procedesse con l'elaborazione di una variante.

In sede di esame preliminare la proposta prevedeva l'assegnazione dei fondi alla zona residenziale intensiva. Questa proposta derivava dalla presenza di un importante edificio di diversi piani (mappale no. 234) che caratterizzava il comparto in modo significativo e lo predisponeva per un uso intensivo.

Il Dipartimento per contro ha richiesto una diminuzione delle potenzialità edificatorie richiamando il sovradimensionamento delle zone edificabili vigenti che comportano una contendibilità insediativa teorica eccessiva rispetto al fabbisogno di crescita demografica. A detta del Dipartimento un'eccessiva potenzialità edificatoria del comparto avrebbe ulteriormente incrementato la contendibilità insediativa. Inoltre il Dipartimento segnalava che il comparto non era servito dal trasporto pubblico.

4.2 LA PROPOSTA

La proposta considera le osservazioni dipartimentali e assegna i mappali no. 230, 231, 232, 233, 234 e 823 alla Zona residenziale semintensiva.

5. IL RIESAME DELL'ART. 33 NAPR, NUCLEI STORICI (vedi allegato no. 2)

5.1 LA SITUAZIONE

Il Consiglio di Stato non ha approvato l'art 34 delle Norme di attuazione (numerazione precedente) che regola la gestione dei nuclei storici. Esso ha ritenuto che la Norma fosse troppo generica poiché i nuclei storici si diversificano per la loro qualità architettonica e impianto urbanistico. A detta del CdS i nuclei vanno distinti per il loro grado di conservazione, per la valenza architettonica e quella urbanistica.

Ciò dovrà tradursi in una Norma di attuazione dove alla classificazione dei nuclei corrisponderanno quelle necessarie sfumature delle prescrizioni che permettano di specificarne le caratteristiche e i valori propri.

Una verifica di dettaglio di ogni singolo nucleo storico ha permesso di evidenziare come anche quanto affermato dal Consiglio di Stato non corrisponda ancora alla realtà dei fatti. I nuclei del Comune di Gambarogno non possono essere considerati come delle strutture tipologiche, morfologiche e di organizzazione spaziale omogenee; il loro processo evolutivo, che ci restituisce l'attuale situazione, è il risultato di sviluppi progressivi nel tempo, sviluppi che sono stati condizionati ad esempio dalla congiuntura, dalla tecnologia nel settore della costruzione, da interpretazioni individuali e personali. In molte occasioni si è voluto inserire nei nuclei storici standard di vita contemporanei facilmente realizzabili nelle zone residenziali di recente sviluppo, ma che nelle strutture originarie hanno comportato interventi poco coerenti con il linguaggio originario, malgrado le regole stabilite dal primo Piano regolatore del 1985. Sostanzialmente non erano regole permissive, ritenuto ad esempio che le nuove costruzioni non erano ammesse come pure gli ampliamenti e le sopraelevazioni erano limitati.

Queste situazioni si sono venute a creare in buona fede dal privato, che il più delle volte tende a valorizzare al meglio gli spazi a discapito della valenza tipologica dell'edificio. Così come in buona fede sono state accettate da parte dell'Autorità che si è trovata confrontata con progetti delicati. Una regola attuativa per il nucleo è di natura narrativa e non quantitativa il che apre possibilità di interpretazione potenzialmente poco coerenti con la volontà del Piano regolatore. A questo va aggiunto che per gli interventi nei nuclei storici sono fondamentali i dettagli che non sempre sono descritti nella domanda di costruzione.

Questo trend ha in diverse situazioni compromesso, e almeno reso difficile, una lettura delle strutture originarie alle quali fare riferimento per cui l'applicazione di una regola generalizzata per tutti gli insediamenti non rispetta la realtà dei fatti.

La protezione del singolo edificio ha rappresentato una possibile risposta al decadimento dei nuclei. Soluzione quanto meno discutibile nella misura in cui in questo modo parrebbe che il singolo edificio sia estraniato dalla sua storia, dal suo contesto che gli giustifica l'esistenza.

Evidentemente interventi come demolizioni non giustificate, ampliamenti, nuove costruzioni corrispondenti a nuovi modelli residenziali, la sostituzione di componenti fondamentali legate all'economia domestica per fare spazio a posteggi o autorimesse potrebbe comportare una perdita dell'originalità; perdere di conseguenza il ricordo di quelle condizioni di vita di un tempo che comunque rappresentano una parte significativa della nostra storia. In questo contesto la possibilità di recuperare questi valori rappresenta un interesse pubblico.

Pur riconoscendo che complessivamente non tutti i nuclei hanno le stesse caratteristiche, per contro tutti i nuclei hanno degli elementi che li accomunano. Seppur con caratteristiche tipologiche e dimensioni diverse, tutti i nuclei hanno ancora un loro cuore originario ben conservato, come pure delle fasce intermedie di minor valore; infine vi sono le frange esterne che hanno una forte connotazione paesaggistica poiché filtrano le prospettive sul nucleo storico. Senza dimenticare che le fasce esterne hanno subito una importante pressione dovuta allo sviluppo residenziale. Se non in casi particolari, i nuclei storici sono in generale compresi all'interno delle zone residenziali che, sviluppandosi, hanno di conseguenza comportato una perdita dell'emergenza monumentale degli insediamenti originari.

La lettura della situazione esistente permette di distinguere diverse qualità. Alle parti di nucleo dove più forte è ancora l'originarietà dell'impianto urbanistico e delle tipologie architettoniche, si contrappongono le fasce periferiche dove l'impianto urbanistico è più sfilacciato, meno denso, dove le tipologie e gli elementi architettonici sono stati eliminati o rovinati. In alcuni casi, nel nucleo sono sorte case tipologicamente degli anni 60 o 70. Se per il nocciolo originario s'impongono quindi comportamenti di tipo conservativo, nelle frange esterne, la valorizzazione dell'impianto urbanistico va stimolata ad esempio grazie anche alla possibilità di riedificare e di ampliare costruzioni esistenti, eventualità non ammessa dalle attuali Norme di attuazione. Per contro le fasce intermedie, quelle di valore ambientale, corrispondono a quei comparti che ancora evidenziano una importante connotazione originaria, ma non hanno le qualità degli isolati ancora ben conservati.

Un altro aspetto importante risulta essere le modalità di avvicinamento al progetto sull'edificio all'interno del nucleo storico. Gli interventi edili all'interno del nucleo storico comportano valutazioni e riflessioni preliminari che non possono essere delegate solo al proprietario o all'architetto, ma devono coinvolgere immediatamente anche l'Autorità comunale. Come segnalato in precedenza, le regole di gestione dei nuclei storici non hanno carattere quantitativo; questo espone gli attori in campo a possibilità interpretative che potrebbero comportare la trasformazione degli obiettivi della pianificazione. In questo senso di grande aiuto potrebbe essere l'istituzione di una Commissione nucleo quale supporto all'Autorità. D'altra parte i nuclei per la loro valenza storica sono un bene comune e la loro ristrutturazione non può essere delegata unicamente alle volontà del proprietario o dell'architetto.

5.2 LA PROPOSTA

• I perimetri dei nuclei storici

In generale i perimetri dei nuclei sono confermati. L'unica eccezione è relativa ad alcuni fondi edificati a valle del nucleo storico di Indemini, fondi che il PR85 assegnava già allora al comparto del nucleo storico.

In queste variante è pure prevista l'assegnazione, alla Zona del nucleo storico, del mappale no. 218, in corrispondenza della vecchia masseria alla Monda di Quartino; ciò in conseguenza della sentenza del TRAM del 2 dicembre 2016.

Questa assegnazione comporta che anche il mappale no. 516 venga assegnato alla Zona del nucleo storico. Questa nuova delimitazione riprende il limite del nucleo storico del PR85. Si segnala inoltre l'assegnazione di un piccolo sentiero (diritto di passo sul mappale no. 49) alla Zona del nucleo a Corognola.

Alcuni elementi approvati con la revisione del Piano regolatore (verde privato, beni culturali, elementi paesaggistici) non sono stati modificati, se del caso sono stati aggiornati.

In relazione ai perimetri va segnalato che in sede di revisione del Piano regolatore alcuni comparti che in base al PR85 erano assegnati alle Zone residenziali.

Confrontato con una richiesta espropriativa, il Municipio ha voluto riconsiderare queste situazioni cercando di restituire delle potenzialità edificatorie, lavorando però all'interno del modello elaborato. Infatti questi comparti sono urbanisticamente parte del nucleo, ma per scelte fatte a suo tempo vennero assegnati alle Zone residenziali di nuova espansione. L'edificazione di questi fondi con tipologie insediative diverse ha indebolito l'impianto del nucleo occupando quegli spazi liberi che rafforzavano l'emergenza paesaggistica del nucleo storico. In altre situazioni il PR 85 ha assegnato alla Zona residenziale di nuova espansione strutture che urbanisticamente e tipologicamente andavano assegnate già allora alla Zona dei nuclei. Ritenuto che questi comparti sono stati correttamente assegnati alla Zona del nucleo storico nell'ambito della revisione del Piano regolatore la variante deve considerare delle proposte insediative che siano urbanisticamente e paesaggisticamente coerenti con l'insediamento originario garantendo nel contempo la necessaria possibilità edificatoria.

• **I gradi di protezione**

Il modello prevede tre gradi di protezione che rappresentano degli atteggiamenti diversificati, tutti tendenti a valorizzare i nuclei storici.

Si distinguono tre gradi di protezione che sono assegnati ai diversi comparti dei nuclei sulla base dei valori urbanistici e architettonici rilevati sul posto.

Al grado di protezione I sono assegnati quelle parti di nucleo di particolare pregio dove gli interventi sia sugli edifici sia in corrispondenza degli spazi esterni devono privilegiare la conservazione delle componenti tipologiche originarie e, se del caso, eliminare quegli interventi realizzati nel tempo che non sono coerenti con la struttura originaria. Essi corrispondono in generale ai comparti di struttura urbana molto compatti e che hanno sempre avuto funzione abitativa. Puntualmente non sempre tutti gli edifici esistenti hanno le caratteristiche tipologiche del grado di protezione I. In questi casi ogni intervento dovrà considerare azioni che ne migliorino l'integrazione con il principio del grado di protezione I.

Al grado II sono assegnati quei comparti insediativi dove la struttura tipologia originaria delle costruzioni sono state oggetto di interventi puntuali sugli elementi architettonici originari, trasformazioni con ampliamenti poco sensibili, ma che permettono ancora nel loro insieme una lettura continua dell'impianto originario. In questi comparti gli interventi devono tendere a valorizzare la struttura urbanistica e la composizione architettonica degli edifici in modo che si vada verso la ricomposizione delle valenze dei comparti di grado I. Al fine di stimolare gli interventi di ripristino in questi comparti sono ammessi anche gli ampliamenti delle unità abitative esistenti.

In questo contesto sono quindi ammesse le demolizioni parziali dei corpi estranei e la loro ricostruzione con ampliamento, alla condizione che l'intervento valorizzi la struttura tipologica originaria dell'edificio. La demolizione di edifici con immediata ricostruzione è ammessa solo nei casi in cui non vi siano conflitti di natura storica o paesaggistica.

Al grado III sono assegnati i comparti periferici al nucleo la cui tipologia è stata condizionata dalla vicinanza alle Zone residenziali di recente sviluppo, oppure nuclei di minor importanza dal punto di vista tipologico pur mantenendone l'impianto urbano. In questi comparti si evidenziano ancora elementi e strutture originarie, seppur in modo puntuale. In questa categoria rientrano anche le Zone edificabili di nuovo sviluppo PR85 poi confluite nella Zona del nucleo storico nell'ambito del PR2011.

Richiamato quanto segnalato al punto precedente, questi singoli comparti sono stati analizzati nel dettaglio. In alcune situazioni si è potuto verificare come i fondi siano già costruiti per cui grazie alla possibilità di ampliamento stabilito dal grado di protezione III viene garantita l'edificabilità del mappale. In altre situazioni il grado di saturazione dei fondi è tale per cui la loro assegnazione alla Zona del nucleo permette addirittura di ampliare, il che non sarebbe possibile in presenza di una Zona residenziale estensiva i cui parametri edificatori risulterebbero già superati.

Vi sono poi delle situazioni in cui vi sono fondi liberi o poco edificati per rapporto alla superficie del mappale per i quali vengono ammesse nuove edificazioni. Al fine di garantire l'integrazione delle nuove costruzioni nell'impianto urbanistico del nucleo di riferimento il Piano delle zone definisce l'ingombro (linee di arretramento) massimo della nuova costruzione e viene applicato un indice di sfruttamento massimo pari allo 0.5, analogo a quanto previsto dal PR85.

In corrispondenza del grado di protezione III, al fine di valorizzare l'impianto urbanistico e la valenza tipologica degli edifici, sono ammessi oltre agli ampliamenti anche la demolizione e la ricostruzione nel volume esistente, così come la ricostruzione di edifici poco significativi. Vale in ogni caso il principio che la demolizione e la ricostruzione, gli ampliamenti come pure le nuove costruzioni devono rientrare all'interno delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone. Le altezze devono conformarsi alle altezze degli edifici del nucleo.

• **L'art. 33 delle Norme di attuazione**

L'art. 33 delle Norme di attuazione definisce le regole urbanistiche e architettoniche applicabili nei nuclei storici in funzione dei gradi di protezione. Al di là delle prescrizioni di natura architettonica e degli interventi ammessi nel cui merito richiamiamo quanto detto in precedenza, segnaliamo l'istituzione della Commissione nucleo quale struttura di accompagnamento allo sviluppo del progetto. La Commissione nucleo, che interviene nell'ambito di progetti importanti, deve essere vista come un supporto allo sviluppo del progetto e non come Commissione esaminatrice. Questo comporta che l'elaborazione definitiva di un progetto deve essere il risultato di un avvicinamento alla presentazione della domanda di costruzione composto da incontri preliminari tra Commissione e istante in modo che s'indirizzi il progetto nel rispetto della volontà del Piano regolatore. In questo contesto la presentazione di una domanda di costruzione preliminare per certi tipi di intervento sarà molto utile, evitando in tal modo che il proprietario investa denaro senza avere la certezza che il progetto sia poi approvato.

In sede di esame preliminare il Dipartimento del Territorio, al di là di osservazioni di carattere puntuali relativi alla Norma di attuazione, ha considerato positivamente il modello proposto chiedendo però maggiori dettagli relativi ai criteri per la delimitazione dei comparti. Il Dipartimento è successivamente entrato nel dettaglio chiedendo di riconsiderare alcuni perimetri delle Zone di protezione. I comparti sono stati tutti verificati.

6. LA DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE GENERALE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO (ZPGNP)

6.1 LA SITUAZIONE

Il Consiglio di Stato, pur approvando il principio che istituisce una Zona di protezione generale della natura e del paesaggio per tutta la Zona montana, ha fatto osservare che da un punto di vista grafico la Zona non era chiaramente delimitata.

La variante è strettamente di natura formale e consiste nella delimitazione grafica sul Piano del paesaggio della parte montana. Il perimetro della Zona di protezione generale della natura e del paesaggio ricordiamo consiste in una protezione di ordine generale per la Zona montana dove a suo tempo non sono state fatte verifiche particolari e rilievi delle componenti naturali.

6.2 LA PROPOSTA

La variante prevede la delimitazione della Zona di protezione della natura e del paesaggio ZPNGP anche sui Piani del paesaggio delle singole Sezioni.

7. LA DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI PER LE ZONE AP-EP

7.1 LA SITUAZIONE

Nell'ambito dell'approvazione della revisione del Piano regolatore, il Consiglio di Stato non ha approvato la proposta che stabiliva le modalità per l'assegnazione dei parametri edificatori per le Zone di interesse pubblico ritenendo che questi parametri andavano definiti nel Piano regolatore e non delegati a varianti successive. La questione concernente i parametri edificatori per le costruzioni pubbliche resta pur sempre molto controversa nella misura in cui non è corretto predefinire dei valori in mancanza di un progetto concreto. In mancanza di quest'ultimo ci si trova a dover definire dei parametri edificatori che potrebbero anche non corrispondere alle esigenze del caso.

La proposta consortile di adottare questi parametri attraverso la procedura del Piano particolareggiato, non approvata dal CdS, pareva anche più sostenibile alla luce della nuova Legge sullo sviluppo territoriale che ha istituito il principio del Piano particolareggiato con valenza di licenza edilizia (vedi Piano particolareggiato del Porto). Si tratta in sostanza di una procedura unica che comprende la parte pianificatoria e la parte della concessione edilizia. Una procedura che si presta particolarmente per le costruzioni di interesse pubblico. Il ricorso del Comune è stato respinto dal TRAM. Come segnalato dal TRAM, nella misura in cui il progetto non rispettasse i parametri edificatori stabiliti precedentemente, si potrà poi procedere con una variante anche di poco conto.

7.2 LA PROPOSTA

La proposta prevede l'assegnazione dei parametri edificatori alle Zone destinate ad attrezzature ed edifici di interesse pubblico.

7.3 CONSIDERAZIONI

I parametri sono stati così definiti:

- **Gli edifici e le strutture a carattere religioso e culturale**

In generale per le chiese, oratori, cappelle, ecc. vale il principio del restauro conservativo della struttura tipologica. Nella misura in cui questi edifici sono assegnati ai beni culturali viene richiamata l'applicazione del relativo art. 29 delle NAPR. Facendo seguito alle richieste dipartimentali, per alcuni edifici, come ad esempio in corrispondenza della Chiesa di S. Nicola a Quartino, sono state definite delle linee di arretramento che garantiscono il mantenimento dello spazio libero verso la strada cantonale.

- **Gli edifici e le strutture pubbliche esistenti determinanti**

In diverse situazioni le volumetrie degli edifici già esistenti sono di riferimento per eventuali ampliamenti. Ad esempio si cita il caso del palazzo comunale di San Nazzaro dove eventuali ampliamenti devono fare riferimento alle altezze dell'edificio esistente. Analoga situazione vale ad esempio per la Casa per anziani le cui altezze rappresentano comunque l'altezza massima ammessa anche in caso di ampliamenti. In presenza di particolari situazioni di valenza urbanistica e al fine di ordinare gli ampliamenti sono definite delle linee di arretramento che permettono di escludere l'edificazione.

Ci si riferisce in particolare al Centro sportivo le cui strutture complementari devono essere allineate lungo gli edifici esistenti. In analogia, in corrispondenza del Centro scolastico di Cadepezzo viene esclusa l'edificazione in corrispondenza del campo verso Nord.

• **Gli altri edifici pubblici**

Per la maggior parte degli edifici di interesse pubblico, per i quali non è possibile definire dei parametri poiché non ricadono tra i casi citati precedentemente, valgono i parametri della Zona edificabile circostante. Per gli edifici pubblici nei nuclei storici valgono le Norme applicabili per il nucleo storico. In generale comunque appare opportuno che la densità edificatoria di queste aree sia coerente con le Zone edificabili circostanti.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento del Territorio ha condiviso la proposta chiedendo alcune completazioni che sono state integrate nella proposta definitiva.

8. LE VARIANTI DERIVANTI DALL'EVASIONE DEI RICORSI DEL TRAM

Qui di seguito vengono presentate quelle varianti derivanti dalle sentenze del TRAM e che possono essere inserite in questa prima serie di proposte.

8.1. IL POSTEGGIO PUBBLICO MAPPALÉ NO. 128, SEZIONE DI GERRA, LOCALITÀ RONCO DI GERRA

8.1.1 La situazione

In base al Piano regolatore 1985, i mappali no.126 e 128 a Ronco di Gerra, compresi tra la strada cantonale e la strada comunale per Cheventino, erano destinati alla realizzazione di un posteggio pubblico. In corrispondenza del mappale no.128 il proprietario ha realizzato una soletta adibita a posteggi con sottostante deposito per la sua impresa di costruzione. Parte del posteggio è effettivamente utilizzata da alcuni abitanti del nucleo, mentre il rimanente è adibito a deposito dell'impresa.

La possibilità di realizzare questo manufatto venne concordata tra proprietario e l'allora Comune di Gerra Gambarogno. Dalle informazioni in possesso l'accordo non è stato vincolato a titolo precario del manufatto.

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore, e a seguito anche di diversi incontri avuti con il proprietario, il vincolo per posteggio venne eliminato dal mappale no. 126 di altro proprietario. Considerata la morfologia del fondo si era ritenuto che i possibili posteggi lungo la strada comunale potevano essere compensati da analoghi posteggi lungo la strada cantonale che potevano essere ricavati nell'ambito di una possibile costruzione da parte del privato. In tal senso la revisione aveva quindi mantenuto il vincolo sul mappale no. 128 e definito alcuni stalli lungo la strada cantonale.

Il proprietario del mappale no.126 ha interposto ricorso, evaso negativamente dal Consiglio di Stato. In seconda istanza il TRAM dava ragione al proprietario, invitando il Municipio a voler rivalutare la situazione, in particolare per quanto riguarda la sostenibilità finanziaria.

Alla luce della sentenza del TRAM il proprietario ha comunque proposto al Municipio la vendita del fondo. In tal senso il Municipio ha fatto elaborare una perizia la quale ha evidenziato che un eventuale esproprio avrebbe un valore di circa Fr. 312'000.00. Nella misura in cui il terreno non fosse stato edificato o che l'allora Comune di Gerra avesse concesso la costruzione a titolo precario il valore del fondo sarebbe stato nettamente inferiore.

Il Municipio, confrontato con questa situazione, alla luce anche del fatto che la parte destinata a magazzino non può essere riconvertita ad uso comunale, ha deciso di rinunciare al vincolo.

8.1.2 La proposta

La variante prevede la non riconferma del vincolo di posteggio pubblico che si estende anche ai posteggi lungo la strada cantonale che non erano stati oggetto di ricorso. Il Municipio ritiene che l'investimento per la realizzazione dei posteggi lungo la strada non è proporzionale rispetto al numero degli stalli che verrebbero realizzati. I rispettivi sedimi vengono assegnati alla Zona residenziale semi-intensiva.

Alla non riconferma del posteggio non viene proposta alcuna alternativa in quanto oggettivamente non vi sono spazi a disposizione. Esclusa la realizzazione di un posteggio lungo la strada che porta al centro del nucleo resterebbe la possibilità di delimitare dei posteggi all'entrata est e ovest di Ronco, in situazioni però particolarmente gravose sia dal punto di vista giuridico sia pratico. Queste due possibilità corrispondono praticamente al versante dei due corsi d'acqua che delimitano il nucleo e si trovano in Zona forestale. Alla luce delle pendenze dei versanti si renderebbe necessario costruire i posteggi su solette sporgenti il che comporterebbe, oltre che impatti paesaggistici discutibili, costi realizzativi importanti e anche in questo caso non proporzionali al numero degli stalli realizzati. Non essendo al momento attuale individuabile una soluzione alternativa la gestione dei posteggi proseguirà come attualmente; in particolar modo allocando le vetture lungo la strada e nella piazza comunale, fermo restando che i posteggi privati che s'intendeva espropriare resteranno comunque affittati a utenti del posto.

Nell'ambito dell'esame preliminare il Dipartimento ha fatto osservare che per forma e dimensione la parte dei fondi assegnati alla Zona edificabile non saranno materialmente costruibili e di inserire le linee di arretramento dalla strada cantonale e comunale. L'assegnazione di queste parti alla Zona edificabile è una conseguenza della rinuncia al vincolo di posteggio ed è evidente che fisicamente non potranno essere edificati, per contro è possibile il travaso degli indici edificatori sui fondi confinanti. Contrariamente a quanto richiesto dal Dipartimento del Territorio, per motivi grafici, non vengono inserite le linee di arretramento.

8.2 L'ASSEGNAZIONE DEI MAPPALI NO. 602, 603 e 243 ALLA ZONA EDIFICABILE SEZIONE CAVIANO, LOCALITÀ SCAIANO

8.2.1 La situazione

Questa variante fa seguito alla sentenza del TRAM sul ricorso inoltrato dal proprietario del mappale no. 602 che aveva contestato l'assegnazione del suo fondo ad una Zona di interesse pubblico, verde pubblico. Il TRAM ha in sostanza rimesso la questione al Comune affinché rivalutasse la situazione, in particolare precisasse l'intenzione o meno di realizzare il verde pubblico. Va ricordato che l'assegnazione del fondo a verde pubblico, oggetto del ricorso, analogamente al mappale no. 603 che non è stato oggetto di ricorso e di uno scorporo del mappale no. 243 di proprietà comunale aveva quale scopo il mantenimento di una prospettiva sul nucleo di Scaiano, senz'altro uno degli insediamenti originari più pregevoli del Gambarogno.

Il TRAM ha riconosciuto questa esigenza, ma non ha condiviso la misura adottata a tale scopo, ritenuto che il Comune non ha dimostrato una reale volontà di realizzare il verde pubblico.

Il Municipio ha attentamente analizzato la situazione ed è giunto alla conclusione che la realizzazione di un'area verde in quel sito non si giustificava e che i costi espropriativi sarebbero stati troppo elevati.

Nella misura in cui i fondi in oggetto vengono assegnati alla Zona edificabile si rendeva necessario valutare una soluzione che meglio rispondesse agli obiettivi originari, in particolar modo garantire una protezione verso il nucleo storico di Scaiano o comunque individuare una proposta che favorisse una integrazione urbanistica tra il nucleo e la Zona residenziale.

8.2.2 La proposta

Il comparto interessato dalla variante corrisponde ad un'ampia valletta. È delimitato a monte dalla strada, elemento di riferimento per le costruzioni già esistenti (mappale no. 603).

Il posizionamento lungo la strada è più che logico e coerente con un uso razionale dei fondi. In particolare, proprio il mappale no. 602 ha una profondità tale per cui pare evidente che per facilità di accesso una costruzione si affaccerà direttamente sulla strada. In analogia vale anche per il mappale no. 603.

Da un punto di vista urbanistico la costruzione sulla parte più bassa dei fondi, oggetto della variante, è un errore poiché questi edifici non avrebbero alcun riferimento. Non faremmo che perdurare una tipologia insediativa della monofamiliare distribuita in modo disordinato. Nuovi accessi stradali non sono nemmeno possibili per cui pare logico che l'edificazione venga posizionata lungo la strada. In tal senso viene proposta una linea di allineamento che riprende la posizione della facciata della costruzione esistente sul mappale no. 601 e che viene prolungata fino al magazzino comunale. Questo significa che gli edifici devono obbligatoriamente posizionarsi sulla linea di allineamento. Parallelamente alla linea di allineamento viene stabilita una linea di arretramento che evita che le costruzioni vadano a invadere il fondo della valletta, in particolare in caso di costruzione a gradoni. La linea di arretramento è stabilita in m 11.00 dalla linea di allineamento. Questa misura deriva da una valutazione delle possibilità edificatorie, considerando gli indici validi per la Zona e l'inevitabile esigenza di costruire almeno due piani. All'interno dello spazio compreso tra la linea di allineamento e la linea di arretramento possono essere sfruttate le potenzialità edificatorie di tutto il fondo.

Quanto proposto va a completare questo principio, in corrispondenza dei fondi precedentemente assegnati al verde pubblico. In tal senso la variante tocca anche il mappale no. 601 poiché viene modificata la linea di arretramento vigente.

Questa proposta permette di salvaguardare la parte più bassa della valletta e allo stesso tempo di ordinare le costruzioni lungo la strada che diventa quindi l'elemento di riferimento urbanistico.

8.3 L'ASSEGNAZIONE DEL MAPPALE NO. 169 ALLA ZONA EDIFICABILE, SEZIONE CAVIANO, LOCALITÀ DIRINELLA

8.3.1 La situazione

Il Comune di Gambarogno, con il sostegno finanziario del Cantone, ha acquistato l'edificio delle ex dogane a Dirinella ubicato sul mappale no. 168. L'acquisto è stato possibile grazie al vincolo pianificatorio che attribuiva questa proprietà quale "Ostello a lago". Grazie al vincolo, peraltro non contestato in sede di pubblicazione, la Confederazione si è quindi trovata nell'impossibilità di poter vendere l'edificio a privati.

Oltre al sedime dove si erge l'edificio, il vincolo pianificatorio comprende anche il mappale no. 170 di proprietà comunale e il mappale no. 169 di proprietà privata. Il mappale no. 169 è un fondo di limitate dimensioni chiuso a sud dall'imponenza dello stabile delle ex Dogane.

Il proprietario del mappale no. 169 ha inoltrato ricorso al TRAM che, a sua volta, ha rimandato la pratica al Comune affinché precisi l'interesse alla realizzazione dell'ostello e, in particolare, evidenzii la sostenibilità finanziaria del progetto.

In tal senso il Municipio ha commissionato uno studio di fattibilità per la valorizzazione della struttura. Nei diversi scenari sviluppati l'Ostello è parte di una offerta più estesa che va a comprendere attività sportive e formative legate alle attività sul lago il che rappresenterebbe senz'altro una primizia almeno a livello cantonale. Interessante senza dubbio la possibilità di introdurre i giovani alle attività sul lago anche perché in quella zona gli sport della vela sono favoriti da una esposizione interessante alla ventilazione sul lago. Lo studio ha però evidenziato una difficile sostenibilità finanziaria per cui il Municipio ha poi sviluppato un progetto di Ostello nell'ambito della volumetria esistente.

Il progetto ha messo in evidenza come non si giustifichi l'imposizione di un vincolo di interesse pubblico sul mappale no. 169 RFD.

8.3.2 La proposta

Richiamato quanto detto poc'anzi la proposta prevede l'assegnazione del mappale no. 169 alla Zona edificabile e più precisamente residenziale estensiva speciale ai sensi dell'art.66 NAPR PR 1985.

8.4 L'ASSEGNAZIONE DEI MAPPALI NO. 281, 282, 283, 284 e 349 ALLA ZONA EDIFICABILE, SEZIONE DI S.NAZZARO, LOCALITÀ MOSSANA

8.4.1 La situazione

Nell'ambito della decisione che approvava la revisione del Piano regolatore, il Consiglio di Stato non ha approvato la riconferma della Zona edificabile per i mappali no. 281, 282, 283, 284 e 349 a valle del nucleo di Mossana. L'Autorità cantonale aveva segnalato che i fondi corrispondevano ancora ad un ampio comparto libero da edificazioni e che lo stesso era esposto ai rumori della ferrovia, arrivando però a rimettere al Comune gli atti affinché rivalutasse la destinazione d'uso proponendo misure idonee per l'eventuale edificazione.

Il Municipio aveva interposto ricorso. Il TRAM, accogliendo parzialmente il ricorso, aveva sottolineato che la Zona edificabile del PR 1985 andava riconfermata, in particolar modo perché l'eccessiva esposizione ai rumori era già stata considerata in sede di progetto di risanamento fonico. Altro è stato invece il discorso relativo al mappale no. 281 e 349 che nel PR 1985 erano in parte assegnati alla Zona forestale. Infatti con l'accertamento forestale eseguito nell'ambito della revisione del PR, parte delle superfici forestali sono state eliminate di conseguenza venne estesa la Zona edificabile. In corrispondenza quindi di questo settore è stata definita una nuova Zona edificabile e in tal senso devono essere rispettati i valori di pianificazione stabiliti dall'OIF. Va però segnalato che nella misura in cui viene delimitata una nuova Zona edificabile i valori massimi stabiliti dall'OIF sono più severi rispetto a quanto ammesso per le Zone edificabili PR 1985. Ad una attenta lettura del progetto per i ripari fonici della linea ferroviaria ci troviamo confrontati con una situazione paradossale per cui all'interno della Zona edificabile PR 1985, che in base alla sentenza del TRAM non è messa in discussione, avremo un superamento comunque dei valori analoghi a quanto rilevabile per la parte che a suo tempo era assegnata a Zona forestale e che ora s'intende assegnare alla Zona edificabile.

In sede di esame preliminare il Municipio aveva riproposto l'estensione della Zona edificabile facendo rilevare quanto segue:

- la fascia di area non più accertata bosco del mappale no. 281, tra il bosco accertato e la ferrovia, non potrà essere edificata in considerazione della distanze minime da rispettare sia verso il limite forestale (m 10.00) sia verso la ferrovia (m 3.00);
- a monte delle edificazioni esistenti dei mappali no. 283 e 284, la fascia corrispondente al limite del bosco PR1985 corrisponde circa alla distanza da confine tra edifici stabilita dalle Norme di Piano regolatore per cui implicitamente un'eventuale nuova costruzione si posizionerà all'interno della Zona edificabile PR1985;
- l'unica parte che si ritrova esposta corrisponde alla parte più bassa del mappale no. 349 dove rileviamo comunque la presenza di un sentiero il cui arretramento impone quindi un allontanamento della eventuale costruzione dalla fonte di rumore.

La proposta era accompagnata da una prescrizione normativa (art. 37 NAPR) che imponeva al proprietario l'obbligo di elaborare una perizia fonica che dimostrasse che il progetto rispettasse i valori stabiliti dall'Ordinanza federale sulle immissioni foniche. In pratica un eventuale progetto doveva essere concepito in funzione delle prescrizioni federali in materia di rumori.

Il Dipartimento ha preavvisato favorevolmente solo parte della proposta. Innanzitutto ha segnalato che in considerazione della modifica della Legge federale sulla pianificazione del territorio non sono possibili estensioni della Zona edificabile se non con un immediato compenso di analoga superficie edificabile (si richiama a tale riguardo la scheda di Piano direttore R6 recentemente messa in consultazione). Invero la modifica della Legge federale è intervenuta successivamente alla sentenza del TRAM. Altra riserva sollevata dal Dipartimento è relativa al problema fonico ritenuto che le misure costruttive per il rispetto delle prescrizioni in materia di rumori non può essere demandata alla procedura edilizia del privato, ma deve essere chiarita nelle Norme di attuazione. In pratica i limiti di immissione fonica devono essere garantiti già in sede pianificatoria. Questo significherebbe che le Norme di attuazione stabiliscono quali sono le misure costruttive che andranno realizzate per assicurare il rispetto dell'Ordinanza sui rumori. In questo contesto quindi si dovrebbe prospettare la realizzazione di un pannello lungo la ferrovia che evidentemente andrebbe a carico del Comune con una ricaduta diretta sui proprietari dei fondi.

8.4.2 La proposta

Il Municipio ha ritenuto come non sia possibile individuare superfici edificabili che possano essere diminuite quale compensazione all'estensione della Zona edificabile nel comparto oggetto di variante. D'altra parte il Municipio non ha ritenuto sostenibile approfondire ulteriormente il problema fonico così come richiesto dal Dipartimento nella misura in cui i fondi restano ampiamente edificabili nella loro parte superiore così come stabilito dal PR 1985.

La parte a valle è anche difficilmente urbanizzabile per cui vi è da credere che l'edificazione si avvicinerà il più possibile alla sovrastante strada.

La variante riconferma la Zona edificabile PR 1985, mentre la parte restante dei fondi mappali no. 281 e 349 viene assegnata alla Zona agricola. Nella Zona agricola rientrano pure i fondi no. 282, 283 e 284 che erano fuori Zona edificabile anche nel PR 1985.

9. LE VARIANTI PUNTUALI DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO REGOLATORE

9.1 L'ASSEGNAZIONE DI PARTE DEL MAPPALE NO. 1338 ALLA ZONA AGRICOLA, SEZIONE DI MAGADINO, LOCALITÀ QUARTINO

9.1.1 La situazione

Il mappale no. 1338, a Quartino, è all'estremo est del comparto residenziale delimitato a valle da Via Pianasci e a monte da Via La Rocca. Verso est il mappale no. 1338 è delimitato dalla presenza del bosco.

In base al progetto di revisione del Piano regolatore, il mappale no. 1338 era assegnato in parte alla Zona edificabile e in parte alla Zona forestale.

Durante il periodo di pubblicazione i proprietari avevano interposto ricorso chiedendo che tutto il mappale fosse assegnato alla Zona edificabile, anche in corrispondenza della parte accertata quale Zona forestale.

Nell'ambito dell'approvazione del Piano regolatore il Consiglio di Stato respingeva il ricorso richiamando che contestazioni contro il limite del bosco andavano sollevate durante il periodo di pubblicazione del limite del bosco, cresciuto poi in giudicato con risoluzione governativa del 11 settembre 2009. In pratica il limite del bosco riportato nel Piano regolatore non era che la normale conseguenza dell'accertamento forestale e non poteva più essere contestato.

I proprietari hanno interposto ricorso al TRAM che ha accolto parzialmente il ricorso ritenendo che il CdS avrebbe dovuto entrare in materia sul ricorso anche in merito alla contestazione sul limite del bosco. In tal senso il TRAM rimetteva gli atti al Consiglio di Stato per una nuova decisione.

In data 5 novembre 2013 il Consiglio di Stato prendeva quindi nuovamente posizione accogliendo parzialmente il ricorso e modificando l'accertamento forestale fatto a suo tempo. In base alla decisione governativa il Municipio era chiamato ad assegnare una destinazione pianificatoria alla parte del fondo non più accertata quale superficie forestale.

9.1.2 La proposta

A seguito della diminuzione della Zona forestale si è venuto creare un vuoto pianificatorio tra il limite della Zona edificabile in vigore e il nuovo limite del bosco. Richiamato quanto segnalato in precedenza relativamente alla modifica della Legge federale sulla pianificazione del Territorio e analogamente a quanto stabilito per la variante comparto Mossana a S.Nazzaro (vedi pto 9.4). La proposta prevede l'assegnazione di questo scorporo alla Zona agricola.

Il Dipartimento ha preavvisato favorevolmente la proposta.

9.2 L'URBANIZZAZIONE DELLA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE, SEZIONE MAGADINO, LOCALITÀ QUARTINO

9.2.1 La situazione

La zona artigianale-commerciale di Quartino Est è di particolare importanza per il Comune di Gambarogno. Essa è centrale rispetto ai trasporti sia pubblici sia privati. Considerate le diverse richieste per nuovi insediamenti, il Municipio, prima di intraprendere iniziative volte ad estendere la Zona edificabile, ha voluto verificare quali opportunità edificatorie vi fossero ancora all'interno dell'attuale perimetro della Zona artigianale.

La Zona artigianale di Quartino Est è organizzata in tre settori. Quella di maggiori dimensioni è ubicata a sud della strada cantonale. Vi è poi un altro settore importante posto a nord della strada cantonale. Questi due comparti sono accessibili grazie alla rotonda realizzata alcuni anni orsono che aveva sostituito il sottopassaggio. Diversa invece la condizione di accesso per quella parte di Zona artigianale ubicata a nord del canale della bonifica. Questa zona non ha una strada di servizio direttamente accessibile dalla strada cantonale. Le ditte attive sui fondi no. 505 e 313 accedono dalla strada cantonale sul lato ovest del canale, comunque in una situazione piuttosto precaria. Le altre ditte accedono utilizzando una strada di limitate dimensioni che proviene dalla zona di Cadepezzo.

Questo comparto presenta ancora grandi opportunità di sviluppo in quanto vi sono ancora fondi completamente liberi da edificazione senza contare che alcune aziende svolgono attività nell'ambito di strutture vecchie.

Già in diverse occasioni è stata valutata la possibilità di creare un accesso diretto al comparto artigianale oltre il canale. Va detto che fino al momento in cui vi era il sottopassaggio veicolare non era evidente individuare una soluzione che permettesse di definire un prolungamento della strada fino al comparto in discussione. Per contro con la costruzione della rotonda si è creata la possibilità di individuare dei tracciati più diretti verso il canale.

Verosimilmente l'elettrodotto aereo verrà eliminato il che non farà che migliorare le condizioni edificatorie. Infine va richiamato il progetto di riqualifica del canale che rientra nell'ampio progetto di sistemazione dei canali da parte del Consorzio correzione fiume Ticino.

9.2.2 La proposta

In sede di Esame preliminare il Dipartimento richiedeva che la proposta di tracciato stradale fosse accompagnata da una proposta di riordino fondiario. Il Municipio ha coinvolto i proprietari dei fondi ai quali ha sottoposto una proposta di tracciato stradale che permette di servire direttamente i mappali no. 314,315 e 317.

Ritenuto che i mappali no 313 e 503 sono già attualmente accessibili dalla strada lungo il canale ne risulta che solo il mappale no. 1626 non avrebbe un accesso diretto, ma dovrà far capo alla strada agricola esistente lungo la ferrovia. Invero il mappale no. 1626 è di limitate dimensioni; l'azienda che vi si trova non intende ampliarsi. In sostanza sulla base del tracciato stradale proposto è fattibile una ripartizione fondiaria diversa che andrebbe a coinvolgere unicamente i mappali no. 314 e 315 che possono ridistribuirsi le superfici in modo da ottenere fondi di forma più confacenti alla edificazione. Detto questo il Municipio ritiene di non dover imporre l'obbligo di ripartizione fondiaria ritenuto come sia nell'interesse dei due privati stessi l'individuazione di un diverso riparto fondiario al fine di migliorare le possibilità edificatorie dei rispettivi fondi.

La proposta prevede il prolungamento della strada che, provenendo dalla rotonda, serve attualmente il posteggio ALDI, attraversa il canale della bonifica e si orienta verso Ovest fino a toccare il mappale no. 314.

Il tracciato stradale proposto è sostanzialmente molto semplice e di facile realizzazione. In particolare attraversa in un solo punto il canale della bonifica il che dovrebbe giustificare la concessione della deroga all'applicazione di quanto previsto dall'OPAc.

Da un punto di vista del grado di urbanizzazione le aziende sui mappali posti ad est dell'ALDI, che attualmente accedono direttamente dalla strada cantonale, non verrebbero servite dalla prevista nuova strada. Una loro integrazione comporterebbe la costruzione di una nuova bretella lungo il canale a confine con la sezione di Contone il che non è giustificato per rapporto alla superficie edificabile che verrebbe servita. D'altra parte bisogna considerare che a seguito del futuro collegamento A2-A13, la strada cantonale sarà riqualificata ritenuto che vi sarà una importante riduzione del traffico di transito per cui anche un accesso diretto da tale strada non dovrebbe più essere problematico.

La proposta considera il progetto di ristrutturazione del canale così come fornito dal Consorzio correzione fiume Ticino.

9.3 LO STRALCIO PARZIALE DEL VINCOLO DI INTERESSE PUBBLICO "BELVEDERE" AP7, SEZIONE S.NAZZARO, LOCALITÀ VAIRANO

9.3.1 La situazione

In base al Piano regolatore in vigore, lungo il sentiero che dalla piazza di Vairano porta all'area di svago verso Ovest, era prevista la formazione di un "Belvedere". Va richiamato che la scelta fatta a suo tempo derivava da un progetto di riqualifica urbanistica di tutto il nucleo di Vairano. Le verifiche avevano individuato che il percorso appena citato aveva perso un po' della sua qualità conseguentemente alle diverse costruzioni sorte a valle. In particolare la prospettiva verso il lago era stata in parte compromessa dalla presenza delle case. Questa considerazione aveva giustificato la proposta di allargare il percorso attraverso la formazione di una soletta sporgente sui posteggi sottostanti. L'allargamento del percorso avrebbe permesso un miglioramento della prospettiva verso il lago e allo stesso tempo avrebbe garantito la copertura dei posteggi privati sottostanti. Si trattava sostanzialmente di un vincolo di sporgenza senza dover necessariamente acquistare la proprietà.

Uno dei proprietari toccati dal vincolo ha chiesto al Municipio di rivalutare il previsto vincolo.

9.3.2 La proposta

Il Municipio ha rianalizzato la proposta fatta a suo tempo e ha ritenuto, al di là della scelta senz'altro condivisibile, che l'opera risulterà particolarmente costosa e che non sarà realizzata sicuramente entro i tempi di validità del Piano regolatore. In tal modo viene proposto l'eliminazione del vincolo gravante i mappali no. 1370, 1371 e 1391 e di assegnare le rispettive superficie alla Zona edificabile, nel caso in esame alla Zona residenziale estensiva con prescrizioni paesaggistiche.

Per precisione del Piano il sentiero che dalla piazza della Chiesa porta al parco giochi (mappale no. 449), assegnato a sua volta a Belvedere, viene ora definito quale strada pedonale.

Nell'ambito dell'Esame preliminare il Dipartimento ha preavvisato negativamente la proposta ritenendo che le circostanze non sono mutate a tal punto da poter giustificare una rinuncia al vincolo. Premesso che dall'approvazione a livello consortile a tutt'oggi sono passati ormai 10 anni e che quindi le circostanze possono anche mutare va segnalato che verosimilmente vi è stato un malinteso sull'oggetto della variante. Infatti l'eliminazione del vincolo si limita a tre fondi (1370, 1371 e 1391). I mappali no.1312, 460 (di proprietà comunale) come pure la piazza della Chiesa restano assegnati alla destinazione vigente.

Il Dipartimento segnalava inoltre che nella variante non era prevista una ubicazione alternativa ai posteggi esistenti in corrispondenza della Chiesa. Va qui ricordato che la piazza attualmente adibita a posteggio è destinata a sua volta a Belvedere e non è oggetto di variante. Per il nucleo di Vairano i posteggi sono stati previsti in sede di revisione e la piazza antistante la Chiesa/Ristorante non è mai stata definita quale posteggio.

9.4 LO STRALCIO DI UN VINCOLO DI INTERESSE PUBBLICO MAPPALI NO. 467 e 471, SEZIONE SAN NAZZARO LOCALITA' VAIRANO

9.4.1 La situazione

Il Comune di Gambarogno è proprietario di un piccolo edificio in corrispondenza del mappale no. 467 a Vairano. L'edificio era adibito a suo tempo a ufficio postale, attualmente è affittato ad un privato.

In base al Piano regolatore il mappale no. 467 è vincolato quale strada. Il vincolo derivava da un ampio studio per la valorizzazione urbanistica che l'allora Comune di San Nazzaro aveva elaborato nel 2002.

Lo studio aveva definito tutta una serie di interventi di riqualifica dei viottoli e delle piazze pubbliche. Tra i diversi interventi va ricordata anche la proposta di sistemazione dell'attuale posteggio a valle della Chiesa. La riqualifica considerava la realizzazione di una piazza integrata con il ristorante che nel frattempo era stato acquistato dal Comune.

Altro settore interessato da un progetto di riqualifica è uno slargo che dal mappale no. 467 si estende fino all'edificio mappale no. 493 che delimita il fronte Est di uno spazio non particolarmente esteso ma comunque significativo. In corrispondenza dei mappali no. 463 e 465 individuiamo gli edifici originari più antichi e ancora ben conservati del nucleo di Vairano. Questo spazio è tutt'ora occupato da posteggi.

L'edificio ubicato sul mappale no. 467 rientrava nel progetto di riqualifica e in tal senso se ne prevedeva la demolizione fermo restando che dal punto di vista tipologico è privo di valore.

Il Municipio rinuncia alla demolizione dell'edificio mappale no. 467 ritenendo che la riqualifica dello slargo possa essere progettata senza procedere alla demolizione dell'edificio. A tale riguardo nell'ambito della stesura della variante si è potuto rilevare come parte della piazzetta (verso Est) di proprietà comunale sia assegnata alla Zona del nucleo. Anche questa scelta derivava dalle proposte progettuali fatte a suo tempo che in quel punto prevedevano la possibilità di riqualificare urbanisticamente il garage privato esistente attraverso una edificazione che avrebbe delimitato lo spazio pubblico.

Il Municipio rinunciando alla demolizione, intende rinunciare nel contempo anche alla proprietà. Va ricordato che il Municipio ha fatto un elenco dei beni di sua proprietà a seguito dell'avvenuta aggregazione comunale. Nella misura in cui non siano più necessari per scopi pubblici il Municipio intende alienare ai privati quelle costruzioni nei nuclei storici che potrebbero anche assumere una funzione residenziale come è il caso dell'edificio oggetto della variante.

9.4.2 La proposta

La variante prevede:

- > assegnazione del mappale no. 467 alla Zona del nucleo storico NV3;
- > delimitazione delle linee di arretramento lungo le facciate dell'edificio a completazione di quelle in vigore per l'edificio contiguo mappale no.468;
- > assegnazione di parte del mappale no. 471 alla destinazione strade e viottoli (Piano delle zone) e strada di servizio (Piano del traffico).

In sede di esame preliminare il Dipartimento ha chiesto che le varianti siano maggiormente motivate e questo per evidenziare come vi siano state importanti modifiche della situazione che possa giustificare una variante al Piano regolatore.

Il Municipio richiama che in occasione dell'allestimento della revisione del Piano regolatore gli allora Comuni consorziati avevano beneficiato di una certa autonomia nella presentazione delle proposte. In questo senso l'allora Municipio di San Nazzaro aveva ipotizzato una riqualifica urbanistica del nucleo di Vairano che nell'ambito del nuovo Comune non è più ritenuta necessaria e che comunque potrà limitarsi alla riqualifica dei viottoli analogamente a quanto fatto per altri nuclei storici. Inoltre va segnalato che l'ipotesi stabilita nel PR vigente comporta degli investimenti significativi che il Comune non è in grado di realizzare entro i prossimi 10-15 anni, ritenute altre importanti priorità. Il Municipio inoltre ritiene che la proposta è di stretta competenza comunale.

9.5 LO STRALCIO DEL VINCOLO DI STRADA CANTONALE MAPPAL NO. 642 LOCALITÀ FOSANO E DEL VINCOLO POSTEGGIO MAPPAL NO. 583 LOCALITÀ COROIGNOLA

9.5.1 La situazione

Lungo la strada cantonale, prima del bivio per Fosano/Piazzogna, vi è uno slargo (mappale no. 642) che a suo tempo era di proprietà del Cantone, poi venduto al proprietario della casa di abitazione sovrastante al mappale no. 644 che utilizza questo spiazzo per il posteggio delle proprie vetture. Nell'ambito della revisione del PR lo slargo è stato definito quale strada il che evidentemente non corrisponde più alla situazione di proprietà attuale.

La strada di urbanizzazione Vira-Corognola si conclude con un posteggio il cui limite a valle non corrisponde al vincolo stabilito nel Piano regolatore che invade il mappale no. 583. Questa discrepanza deriva dal fatto che in sede di costruzione il posteggio è stato organizzato diversamente per cui la parte del vincolo che invade il mappale no. 583 non è più giustificata.

9.5.2 La proposta

La variante prevede l'assegnazione dello slargo in corrispondenza del mappale no. 642 alla Zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche e la superficie del mappale no. 583 liberata dal vincolo di posteggio alla Zona residenziale con particolari prescrizioni paesaggistiche a scopo primario.

9.6 IL RIASSETTO URBANISTICO DEL COMPARTO MAGADINO DI SOPRA, DELIMITAZIONE DI UN POSTEGGIO MAPPAL NO. 1038 e 1039 ESTENSIONE DELLA ZONA DEL NUCLEO STORICO

9.6.1 La situazione

In località Magadino di Sopra vi sono due nuclei insediativi, uno a monte e l'altro a valle della strada cantonale. Appena oltre il nucleo a valle vi è un ex forte militare (mappale no. 53) attualmente occupato dalla Fondazione delle Bolle di Magadino. In sede di revisione l'edificio venne assegnato a destinazione pubblica, in particolare "Ostello natura". Armasuisse aveva interposto ricorso al TRAM.

Il TRAM aveva sospeso la decisione poiché nel frattempo tra il Municipio e Armasuisse si stava valutando la possibilità che l'edificio fosse acquistato dal Comune. Il Municipio ha poi definitivamente rinunciato all'acquisto. A monte della strada cantonale vi sono due edifici (mappali no. 1038 e 1039) di proprietà dello Stato. In base al progetto di pista ciclabile tra il Centro sportivo e Magadino questi edifici devono essere demoliti.

Nell'ambito del pacchetto di varianti oggetto del presente rapporto, in relazione al tema nuclei storici, in sede di esame preliminare, il Dipartimento del Territorio aveva chiesto che i mappali no. 1038, 1039 e 53 fossero assegnati alla Zona del nucleo storico.

Ulteriori approfondimenti hanno evidenziato che il comparto presenta problemi per lo stazionamento delle vetture. Il problema si è acuito in occasione di una domanda di costruzione in corrispondenza del mappale no. 1029 la cui ristrutturazione comportava la realizzazione dei posteggi secondo quanto stabilito dal PR. La realizzazione fisica dei posteggi non era possibile poiché dovevano forzatamente essere ubicati fuori Zona edificabile. Attualmente qualche posto macchina viene ricavato negli slarghi tra gli edifici e la strada, alcuni stalli vengono ricavati a sud della strada profittando di una carreggiata piuttosto larga. Altri stazionano nel posteggio più ad Est in corrispondenza dell'antico tracciato stradale, posteggio che non è però previsto dal Piano regolatore.

In corrispondenza dei due nuclei vi sono 19 appartamenti e 1 ufficio. Ritenuto un fabbisogno minimo di almeno un posto auto per appartamento e ufficio abbiamo un fabbisogno di 20 stalli. Questo valore è però del tutto teorico poiché si è potuto accertare che il numero dei veicoli è superiore.

Attualmente sono stati rilevati 18 stalli di cui 6 in corrispondenza del mappale no. 1038 di proprietà demaniale. Va segnalato che diversi di questi stalli sono esistenti, ma sono stati ricavati con il tempo lungo la strada, quindi presentano non pochi problemi di sicurezza.

Il progetto della pista ciclabile prevede la realizzazione di una corsia ciclabile a valle per una larghezza di m 2.00. Di conseguenza il tracciato della strada deve essere spostato verso monte. Questo comporta che i posteggi in corrispondenza del mappale no. 1038 e quelli più ad Ovest in corrispondenza dell'attuale fermata Bus saranno eliminati e questo per un totale 10 stalli per cui restano 8 stalli, quindi un fabbisogno di 12 stalli ritenuto che è stato considerato un fabbisogno di un solo stallo per unità abitativa.

9.6.2 La proposta

La proposta prevede un riassetto generale della situazione. In particolare in corrispondenza dei mappali no 1038 e 1039 viene delimitato un posteggio pubblico per 15 stalli. In considerazione del progetto della pista ciclabile i due edifici vanno in ogni caso demoliti. La variante considera il tracciato stradale a progetto. Viene proposta una estensione del nucleo a monte fino al limite del nuovo posteggio. Lo stesso è vincolato a verde privato e non può essere edificato. Questa proposta permette di integrare il posteggio nell'ambito di un disegno urbanistico del nucleo più coerente.

Di fatto i terreni interessati sono orti domestici che sono una composizione tipica del nucleo. D'altra parte in sede di Esame preliminare il Dipartimento stesso aveva richiesto che gli edifici sui mappali no 1038 e 1039 fossero assegnati alla Zona del nucleo storico. Anche per questa variante si rendeva necessaria l'integrazione urbanistica dei due edifici con il resto del nucleo. L'ex forte militare mappale no. 53 viene assegnato alla Zona del nucleo.

9.7 LO STRALCIO DEL VINCOLO EDIFICO PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO, OSTELLO DELLA GIOVENTU' MAPPALE NO. 869, SEZIONE DI MAGADINO, LOCALITÀ ORGNANA

9.7.1 La situazione

Nell'ambito della revisione del Piano regolatore l'Ostello della gioventù esistente a Orgnana venne vincolato quale edificio privato di interesse pubblico, Ostello della gioventù. Il proprietario aveva interposto ricorso al TRAM che aveva confermato la destinazione pianificatoria poiché era supportata da un interesse pubblico. Ciò nondimeno il Municipio si è impegnato a eliminare il vincolo nella misura in cui il proprietario ha manifestato l'intenzione di interrompere l'attività per cui il mappale no. 869 va assegnato ad altra destinazione.

9.7.2 La proposta

La variante prevede l'assegnazione del mappale no. 869 alla Zona del nucleo storico.

10. LE NORME DI ATTUAZIONE

Alcune delle varianti citate nei capitoli precedenti comportano delle modifiche alle Norme di attuazione, in particolare:

10.1 L'ART. 18 – ZONA DI PROTEZIONE GENERALE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO (allegato 1)

La Zona di protezione generale della natura e del paesaggio comprende il territorio montano e le fasce pedemontane per le quali sono state definite delle misure di protezione di carattere generale. Per questa zona vale quanto stabilito dall'art. 18 delle Norme di Piano regolatore. In relazione alla variante di cui al capitolo 6 viene proposta una modifica all'art. 18 facendo seguito alle richieste intervenute durante il periodo di deposito degli atti. In pratica la modifica non fa che codificare quanto già ammesso per cui le esigenze di gestione del bosco nell'ambito degli interventi di manutenzione delle infrastrutture di interesse pubblico esistenti vanno in deroga rispetto alle prescrizioni generali.

10.2 L'ART. 29 - BENI CULTURALI (allegato 2)

Conseguentemente alla definizione delle destinazioni pianificatorie in corrispondenza degli ex PP (vedi capitolo B.1) l'articolo 29 viene aggiornato di conseguenza. Le modifiche sono riportate negli allegati. In sede di Esame preliminare il Dipartimento del Territorio aveva proposto l'inserimento di alcuni nuovi edifici nell'elenco dei beni culturali di interesse comunale. Il Municipio ritenuto che questo pacchetto di varianti è sostanzialmente una completazione del Piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato nel 2011, ritiene che l'aggiornamento dell'elenco dei beni culturali debba limitarsi a quegli oggetti che sono ubicati in corrispondenza delle Zone degli ex Piani particolareggiati. Tanto più che prossimamente vi sarà una revisione della Legge sui beni culturali che andrà attentamente verificata in particolare per quanto riguarda l'onere che i Comuni saranno chiamati a dover assumere nell'ambito della conservazione del patrimonio culturale. Questo aspetto comporterà inevitabilmente la definizione di priorità.

10.3 L'ART. 33 - NUCLEI STORICI (allegato 3)

Il Consiglio di Stato non aveva accettato la proposta relativa alla gestione pianificatoria dei nuclei storici. La proposta comporta una ridefinizione completa dell'art. 33 nel cui dettaglio rimandiamo al capitolo B.4. Con il nuovo articolo 33 vengono quindi abrogati gli articoli 33bis ter, quater e quinquies che richiavano le Norme in vigore del Piano regolatore 1985.

10.4 L'ART. 34 - ZONA DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO (allegato 4)

L'articolo 34 viene modificato per due motivi: in via principale, viene modificato il cpv. 4 relativamente al nuovo articolo 33 nuclei storici.

L'articolo 34 viene inoltre completato con un nuovo cpv. in relazione alla delimitazione di una Zona di completazione del nucleo a Piazzogna per i cui dettagli rimandiamo al capitolo B.1.2, mentre la modifica dell'articolo è riportata negli allegati.

10.5 GLI ART. 45, 46 e 47 - ASSEGNAZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI ALLA ZONA PER EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE (allegato 5)

Il Consiglio di Stato ha richiesto che alle Zone per edifici e attrezzature di interesse pubblico, nell'ambito della modifica degli art. 45, 46 e 47 delle NAPR, vengano stabiliti i parametri edificatori aggiornando nel contempo l'elenco degli oggetti sulla base delle diverse varianti descritte nei capitoli precedenti. Nel dettaglio rimandiamo al capitolo 7, mentre le modifiche sono riportate negli allegati.

10.6 L'ART. 54 – POSTEGGI PUBBLICI (allegato 6)

Conseguentemente alle diverse proposte di azzonamento, in particolare per gli ex PP, vengono aggiornate le tabelle dei posteggi con i relativi mappali e la capienza approssimativa.

11. L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

In data 29 settembre 2014 il Municipio sottoponeva le diverse varianti al Dipartimento del Territorio per l'Esame preliminare. In data 14 giugno 2016 e 30 agosto 2016 al Dipartimento venivano sottoposte altre varianti.

In data 26 aprile 2017 il Dipartimento del Territorio emanava il proprio preavviso. Le relative osservazioni sono state riprese nei singoli capitoli.

12. II DEPOSITO ATTI

Durante il periodo dal 26 Aprile 2018 al 25 maggio 2018 il Municipio ha ordinato la pubblicazione delle varianti per informazione pubblica. Sono state presentate 7 osservazioni alle quali il Municipio ha dato risposta.

CONCLUSIONE

Attraverso le diverse varianti descritte precedentemente il Piano regolatore di Gambarogno viene completato per quei settori le cui proposte pianificatorie non sono state condivise dal Consiglio di Stato in occasione dell'approvazione della revisione. Restano aperti alcuni temi che interessano aree strategicamente molto importanti in corrispondenza dei delta delle sezioni di Magadino, Vira e Gerra e della riva del lago, oltre che la definizione dell'assetto pianificatorio del comparto del nucleo storico di Quartino. Questi comparti sono già oggetto di studio.

CONSIDERAZIONI INTRODUTTIVE	1
A. SINTESI DELLO STATO ATTUALE DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI GAMBAROGNO (esclusa la frazione di Contone)	2
1. LE NON APPROVAZIONI DEL CdS E LA SENTENZA DEL TRAM	
1.1 LE ZONE EDIFICABILI	
1.1.1 Le estensioni di zone edificabili non approvate dal Consiglio di Stato la cui decisione è stata confermata dal TRAM	
1.1.2 Le zone edificabili PR 1985 non approvate dal Consiglio di Stato e riconfermate dal TRAM	
1.1.3 Le zone edificabili non approvate per le quali il CdS aveva richiesto degli approfondimenti, poi riammesse alla zona edificabile dal TRAM	
1.1.4 Le zone edificabili che il CdS non aveva approvato o per le quali erano richieste ulteriori verifiche, decisione confermata dal TRAM	3
1.1.5 Le zone edificabili non riconfermate nell'ambito della revisione del Piano regolatore	
1.1.6 Le zone AP- EP	
2. I PIANI PARTICOLAREGGIATI	4
2.1 I PIANI PARTICOLAREGGIATI DI CUI È STATO APPROVATO IL PERIMETRO	
2.1.1 Il Piano particolareggiato Magadino (PP1)	
2.1.2 Il Piano particolareggiato di Vira (PP2)	
2.1.3 Il Piano particolareggiato del delta della valle di Gerra (PP7)	
2.1.4 Il Piano particolareggiato del Porto regionale (PP6)	
2.1.5 Il Piano particolareggiato di S.Abbondio in località Pianello (PP8)	5
2.2 I PIANI PARTICOLAREGGIATI I CUI LIMITI NON SONO STATI APPROVATI DAL CONSIGLIO DI STATO	
3. LE NON APPROVAZIONI DI PROPOSTE PIANIFICATORIE DI CARATTERE PUNTUALE E RICHIESTE DI COMPLETAZIONE	6
3.1 IL RIESAME DELLA ZONA DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO STORICO DI QUARTINO	
3.2 IL RIESAME DELLA DESTINAZIONE DEL COMPARTO TRA LA STRADA E LA FERROVIA LUNGO LA STRADA CANTONALE A MAGADINO	
3.3 L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEL MAPPALÉ NO. 832 A MAGADINO, FRAZIONE ORGNANA	
3.4 L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEI MAPPALI NO. 230, 231, 232, 233, 234 E 823 A PIAZZOGNA, LOCALITÀ ALABARDIA	
3.5 IL RIESAME DELL'ASSETTO PIANIFICATORIO DELLA FASCIA TRA LA STRADA CANTONALE E IL LAGO E LA DETERMINAZIONE DELLE LINEE DI ARRETRAMENTO E DI ALLINEAMENTO LUNGO LA STRADA CANTONALE	7

3.6	IL RIESAME DELL'ART. 34 NAPR CONCERNENTE LE NORME PER I NUCLEI STORICI	
3.7	LA DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE GENERALE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO	
3.8	L'ASSEGNAZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI ALLE ZONE PER EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	8
3.9	L'APPROFONDIMENTO DELLA DISCIPLINA CONCERNENTE LE RESIDENZE SECONDARIE	
3.10	LE VARIANTI DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO REGOLATORE DERIVANTI DA ESIGENZE PUNTUALI O DA DIRETTIVE CANTONALI	9
B.	LE PROPOSTE PIANIFICATORIE	10
1.	LE ATTRIBUZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO PIÙ IDONEE DELLE SUPERFICI COMPRESSE NEGLI EX PP3 (FOSANO), PP4 (PIAZZOGNA), PP5 (SAN NAZZARO), PP 10 (CAVIANO)	
1.1	FOSANO, PIANO PARTICOLAREGGIATO DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO (EX PP3)	
1.1.1	La situazione	
1.1.2	La proposta	
1.2	PIAZZOGNA, CENTRO STORICO EX PP4	11
1.2.1	La situazione	
1.2.2	La proposta	
1.3	SAN NAZZARO, CENTRO CIVICO EX PP5	13
1.3.1	La situazione	
1.3.2	La proposta	14
1.4	CAVIANO, CENTRO CIVICO EX PP 10	15
1.4.1	La situazione	
1.4.2	La proposta	
2.	L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEL COMPARTO TRA LA STRADA E LA FERROVIA A MAGADINO	16
2.1	LA SITUAZIONE	
2.2	LA PROPOSTA	17
3.	L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA D'UTILIZZAZIONE SPECIFICA DEL MAPPALE NO. 832 A MAGADINO	18
3.1	LA SITUAZIONE	
3.2	LA PROPOSTA	
4.	L'ATTRIBUZIONE AD UNA ZONA DI UTILIZZAZIONE DEI MAPPALI NO. 230, 231, 232, 233, 234 E 823 A PIAZZOGNA, LOCALITÀ ALABARDIA	
4.1	LA SITUAZIONE	
4.2	LA PROPOSTA	19
5.	IL RIESAME DELL'ART. 33 NAPR, NUCLEI STORICI	
5.1	LA SITUAZIONE	
5.2	LA PROPOSTA	20

6.	LA DELIMITAZIONE DELLA ZONA DI PROTEZIONE GENERALE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO (ZPGNP)	22
6.1	LA SITUAZIONE	
6.2	LA PROPOSTA	23
7.	LA DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI PER LE ZONE AP-EP	
7.1	LA SITUAZIONE	
7.2	LA PROPOSTA	
7.3	CONSIDERAZIONI	
8.	LE VARIANTI DERIVANTI DALL'EVASIONE DEI RICORSI DEL TRAM	24
8.1	IL POSTEGGIO PUBBLICO MAPPAL NO. 128, SEZIONE DI GERRA, LOCALITÀ RONCO DI GERRA	
8.1.1	La situazione	
8.1.2	La proposta	25
8.2	L'ASSEGNAZIONE DEI MAPPALI NO. 602, 603 e 243 ALLA ZONA EDIFICABILE SEZIONE CAVIANO, LOCALITÀ SCAIANO	
8.2.1	La situazione	
8.2.2	La proposta	26
8.3	L'ASSEGNAZIONE DEL MAPPAL NO. 169 ALLA ZONA EDIFICABILE, SEZIONE CAVIANO, LOCALITÀ DIRINELLA	
8.3.1	La situazione	
8.3.2	La proposta	27
8.4	L'ASSEGNAZIONE DEI MAPPALI NO. 281, 282, 283, 284 e 349 ALLA ZONA EDIFICABILE, SEZIONE DI S.NAZZARO, LOCALITÀ MOSSANA	
8.4.1	La situazione	
8.4.2	La proposta	28
9.	LE VARIANTI PUNTUALI DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO REGOLATORE	
9.1	L'ASSEGNAZIONE DI PARTE DEL MAPPAL NO. 1338 ALLA ZONA AGRICOLA, SEZIONE DI MAGADINO, LOCALITÀ QUARTINO	
9.1.1	La situazione	
9.1.2	La proposta	29
9.2	L'URBANIZZAZIONE DELLA ZONA ARTIGIANALE-COMMERCIALE, SEZIONE MAGADINO, LOCALITÀ QUARTINO	
9.2.1	La situazione	
9.2.2	La proposta	
9.3	LO STRALCIO PARZIALE DEL VINCOLO DI INTERESSE PUBBLICO "BELVEDERE" AP7, SEZIONE S.NAZZARO, LOCALITÀ VAIRANO	30
9.3.1	La situazione	
9.3.2	La proposta	
9.4	LO STRALCIO DI UN VINCOLO DI INTERESSE PUBBLICO MAPPALI NO. 467 e 471, SEZIONE SAN NAZZARO LOCALITÀ VAIRANO	31
9.4.1	La situazione	
9.4.2	La proposta	32

9.5	LO STRALCIO DEL VINCOLO DI STRADA CANTONALE MAPPALÉ NO. 642 LOCALITÀ FOSANO E DEL VINCOLO POSTEGGIO MAPPALÉ NO. 583 LOCALITÀ COROIGNOLA	
9.5.1	La situazione	
9.5.2	La proposta	
9.6	IL RIASSETTO URBANISTICO DEL COMPARTO MAGADINO DI SOPRA, DELIMITAZIONE DI UN POSTEGGIO MAPPALÉ NO. 1038 e 1039 ESTENSIONE DELLA ZONA DEL NUCLEO STORICO	
9.6.1	La situazione	
9.6.2	La proposta	33
9.7	LO STRALCIO DEL VINCOLO EDIFICO PRIVATO DI INTERESSE PUBBLICO, OSTELLO DELLA GIOVENTU' MAPPALÉ NO. 869, SEZIONE DI MAGADINO, LOCALITÀ ORGNANA	
		34
9.7.1	La situazione	
9.7.2	La proposta	
10.	LE NORME DI ATTUAZIONE	
10.1	L'ART. 18 – ZONA DI PROTEZIONE GENERALE DELLA NATURA E DEL PAESAGGIO	
10.2	L'ART. 29 - BENI CULTURALI	
10.3	L'ART. 33 - NUCLEI STORICI	
10.4	L'ART. 34 - ZONA DI COMPLETAZIONE DEL NUCLEO	35
10.5	GLI ART. 45, 46 e 47 - ASSEGNAZIONE DEI PARAMETRI EDIFICATORI ALLA ZONA PER EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE	
10.6	L'ART. 54 – POSTEGGI PUBBLICI	
11.	L'ESAME PRELIMINARE DEL DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO	
12.	IL DEPOSITO ATTI	
	CONCLUSIONE	

Art. 18 Zona di protezione generale della natura e del paesaggio

1. La Zona di protezione generale della natura e del paesaggio comprende tutto il territorio montano del Comune di Gambarogno. Ogni intervento deve essere subordinato al rispetto delle peculiarità naturalistiche e dell'armonia paesaggistica presenti nel territorio protetto.
2. Per la Zona di protezione generale della natura e del paesaggio valgono le seguenti prescrizioni:
 - sono vietate modifiche della morfologia del terreno e dei corsi d'acqua;
 - i contenuti naturalistici, le strutture e i biotopi come pure i passaggi ecologici sono protetti, così come la raccolta o l'uccisione di specie rare o protette (animali e vegetali) è vietata;
 - il Municipio provvede, con opportune misure, al mantenimento della gestione delle superfici aperte, per contrastare il progressivo abbandono della loro gestione e il rimboschimento;
 - la gestione delle aree forestali, qualora necessaria, deve avvenire con criteri ecologici e promuovere una struttura differenziata.
3. ***Deroghe sono ammesse per la costruzione e la manutenzione di infrastrutture di interesse pubblico.***

Art. 29 Beni culturali

1. Sono considerati beni culturali ai sensi dell'art. 1 della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997.

a. Interesse cantonale

Vira Gambarogno

- Oratorio della Madonna degli Angeli e sagrato a Fosano, mappali no. 710 e 1141.

Gerra Gambarogno

- Oratorio di Sant'Bernardino e sagrato a Ronco, mappali no. 521 e 522;
- Affresco raffigurante la Madonna che allatta il bambino, casa di abitazione, mappale no. 543.

Indemini

- Affresco raffigurante la Madonna in trono nell'oratorio della Madonna del Mont a Sant'Anna, mappale no. 858.

Magadino

- **Strada romana del Montecenerino (selciato e elementi costitutivi in pietra), mappale no. 1346.**

b. Interesse locale

Piazzogna

- Oratorio di S. Bernardino, località Alabardia, mappale no. 223;
- Portale con architrave e iscrizione;
- Cappella con affresco, mappale no. 579 ai Monti; **mappale no. 85 a Piazzogna;**
- I massi coppellari, mappali no. 473 e 585;
- **Chiesa di S. Antonio Abate, mappale no. 77.**

S. Nazzaro

- Cappella di San Rocco a Vairano, mappale no. 459;
- Cappella di S. Antonio abate a Casenzano, mappale no. 444;
- Casa Tosi a Vairano con Belvedere di origine medievale, mappale no. 463;
- Edicola votiva anno 1821 a Casenzano, mappale no. 421;
- Porticciolo comunale, mappale no. 33 al Bustello;
- Affresco Madonna del Rosario con due santi a Vairano, mappale no. 457;
- Affresco Madonna del Rosario a Casenzano, mappale no. 431;
- Affresco, crocifisso a Casenzano, mappale no. 434;
- Cappella votiva, mappale no. 459;
- **Chiesa di S. Nazzaro e Celso, mappale no. 190.**

Caviano

- Chiesa parrocchiale di Sta Maria Nascente, mappale no. 397;
- Cappella di San Bernardo a Scaiano, mappale no. 17;
- Casa Branca-Masa "Castelletto" e il parco, mappali no. 508 e 512;
- Edifici rurali con tetti in paglia ai Centocampi;
- Nicchia votiva con dipinto, Madonna dei 7 dolori a Scaiano;
- Cappelle votive;
- Affreschi;
- **Chiesa di Sta Maria Nascente, mappale no. 397;**
- **Lavatoio, mappale no. 344.**

Art. 33 La zona dei nuclei storici

1. Il nucleo storico comprende gli insediamenti abitativi che risalgono storicamente al passato e gli insediamenti successivi che sono diventati parte integrante del tessuto urbanistico e che nel loro insieme definiscono una struttura territoriale meritevole di essere conservata e, qualora necessario, riqualificata.
2. Al fine di valorizzare la funzione aggregativa nei nuclei storici sono ammesse l'abitazione, le attività commerciali e artigianali poco o non moleste.

3. Gradi comportamentali

In merito alla qualità evolutiva e all'apparente stratificazione del nucleo si è stabilito, nel Piano delle zone, di indicare tre gradi comportamentali d'intervento.

L'indicazione del grado non è da intendersi come una forma di declassamento, ma deve essere considerata una volontà di ricerca e un'opportunità di ripristino dello spirito originario, urbanistico e tipologico, che traspare dalla conservazione caratterizzante dei nuclei.

I gradi, con le loro diverse modalità d'intervento, non devono pregiudicare la possibile presenza di qualità originarie, ma anzi queste devono essere risaltate e rimesse in dialogo con il restante nucleo facendole diventare l'elemento di giudizio dell'intervento.

Nel Piano delle zone i nuclei storici sono stati categorizzati e regolamentati attraverso tre gradi comportamentali d'intervento.

L'indicazione del grado deve essere considerata come una volontà d'intervento alla ricerca di un'opportunità di ripristino dello spirito originario, urbanistico e tipologico sulla base dello stato attuale di conservazione dei nuclei.

I gradi, con le loro diverse modalità d'intervento, non devono pregiudicare la presenza puntuale di qualità originarie, che diventano l'elemento di giudizio dell'intervento. In base al Piano delle zone 1:2000 sono stabiliti i tre gradi comportamentali:

3.1 Grado I

a) Principio

Comprende la struttura urbanistica e gli insediamenti originari di particolare pregio rappresentativi della memoria storica collettiva da preservare e valorizzare nello spirito originario. In questi comparti sono ammessi solo interventi di restauro di tipo conservativo degli edifici privati, dei relativi spazi complementari (cortili privati, strutture murarie, orti, piantumazioni, illuminazioni e componenti d'arredo) e di (ri)valorizzazione degli spazi pubblici.

b) Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti; le aggiunte posticce alla tipologia originaria devono essere eliminate. La trasformazione è ammessa solo per quegli edifici originari per cui il cambiamento di destinazione d'uso non comporta ampliamenti e modifiche architettoniche, in caso contrario questi edifici devono essere adeguatamente mantenuti come accessori complementari alla residenza.

Gli edifici accessori estranei all'impianto originario devono essere eliminati al più tardi in occasione di interventi di risanamento o manutenzione sugli edifici principali.

3.2 Grado II

a) Principio

Comprende gli insediamenti originari che hanno subito puntualmente, nel trascorrere degli anni, per nuove esigenze funzionali, ritocchi tipologici, parziali trasformazioni con ampliamenti poco sensibili, ma subito successivi all'edificazione originaria, che ancora permettono la lettura di continuità e di coerenza ambientale, tipologica/urbanistica, oltre che spaziale, con l'impianto primario.

b) Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di riattazione e di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Al fine di migliorare la qualità dell'edificazione e riavvicinarla ad uno stato di coerenza originaria sono ammessi ampliamenti nell'ambito della demolizione e successiva ricostruzione di quelle parti ritenute "poco sensibili". L'ampliamento deve essere comprovato da reali necessità funzionali dell'abitazione esistente nel rispetto dell'unitarietà tipologica dell'edificio e del contesto in cui è inserito. In particolare dovrà rispettare le proporzioni volumetriche dell'edificio esistente e degli edifici originari del nucleo storico.

In linea di principio la demolizione di edifici esistenti non è ammessa. Deroghe a carattere eccezionale sono ammesse nel caso in cui è dimostrato che la struttura presenta problemi statici per cui la riattazione risulta difficoltosa ed eccessivamente onerosa e che non vi si oppongano motivi di ordine storico e paesaggistico. In questo caso deve essere presentata una perizia tecnica che comprovi la precarietà statica della costruzione.

La ricostruzione è ammessa all'interno del volume preesistente e nel rispetto del linguaggio tradizionale: tipologie e materiali. La demolizione è comunque ammessa solo alla condizione che l'edificio venga immediatamente ricostruito.

3.3 Grado III

a) Principio

Comprende gli insediamenti periferici al nucleo dove la struttura urbanistica, risultando essere meno compatta e permeabile, garantisce prospettive sull'impianto originario ed è fondamentale per la lettura paesistica del nucleo stesso.

Tutti gli interventi dovranno considerare forme e strutture, muri a secco, percorsi pedonali ed elementi architettonici che permettano una ricucitura linguistica e urbanistica con l'impianto originario storico-ambientale (grado I e II).

b) Tipi di intervento ammessi

Al fine di incentivare progetti che valorizzino l'impianto urbanistico e il valore paesaggistico del nucleo storico, oltre ai lavori di riattazione, sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti, come pure la demolizione e la ricostruzione di edifici esistenti di scarsa qualità, non coerenti con la tipologia del nucleo, e nella volumetria esistente. L'ampliamento massimo ammesso non deve superare il 30% della superficie edificata, comunque non oltre i mq 35 e in ogni caso nel rispetto delle proporzioni e delle volumetrie degli edifici esistenti.

Tutti gli interventi devono rispettare e valorizzare la struttura urbanistica e le tipologie architettoniche tradizionali.

In caso di ampliamento planimetrico devono essere rispettate le linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone 1:2000.

A completazione dell'impianto del nucleo sono ammesse nuove costruzioni sui seguenti mappali:

- Sezione di Caviano
località Scaiano - mappale no. 14;
località Caviano - mappali no. 384 e 385.
- Sezione di S.Abbondio
località Calgiano - mappale no. 107;
località S.Abbondio - mappali no. 507 e 525.
- Sezione di S.Nazzaro
località Taverna - mappali no. 97, 100 e 101;
località Mossana - mappali no. 320 e 324;
località Bustello - mappali no. 11, 52, 53 e 54.

- Sezione di Piazzogna
mappali no. 162 e 1013.
- Sezione di Magadino
località Orgnana, mappale no. 894.

nel rispetto delle seguenti condizioni:

- indice di sfruttamento massimo: 0.5;
- altezze nel rispetto delle altezze degli edifici adiacenti;
- rispetto delle linee di arretramento.

4. **Prescrizioni di tipo architettonico**

- a) Le aperture nella loro dimensione, disposizione e struttura devono rispettare quelle degli edifici tradizionali;
- b) i serramenti devono essere realizzati in legno o metallo, nel rispetto dei colori e delle tipologie tradizionali del nucleo;
- c) i balconi devono essere realizzati con sporgenze, forme e materiali tradizionali. Sono vietati in particolare i balconi in cemento sporgenti dalle facciate;
- d) le facciate devono coerentemente corrispondere nei materiali e nella loro lavorazione e tinteggiatura agli edifici tradizionali esistenti. Gli elementi decorativi devono essere conservati;
- e) gli elementi architettonici, quali portali, strutture murarie, affreschi, corti e pavimentazioni tradizionali devono essere mantenuti nel rispetto della loro tipologia evitando modifiche e nuovi inserimenti di elementi estranei al contesto;
- f) i pannelli solari e gli impianti fotovoltaici non devono compromettere la leggibilità **tipologica del tetto** e in particolare devono essere inseriti nel profilo della copertura del tetto o poggiare direttamente su di essa. Devono inoltre rispettare i seguenti criteri:
 - le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili;
 - i pannelli nel loro insieme devono formare una superficie regolare, generalmente rettangolare;
 - i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto.

Le antenne televisive, come pure le paraboliche, sono ammesse sin tanto non sia possibile l'allacciamento ad un servizio alternativo di diffusione del segnale. In ogni caso devono integrarsi nel volume dell'edificio e nella sua struttura architettonica. Devono essere esteticamente inserite in modo valido nel contesto ambientale, paesaggistico e urbanistico esistente.

Le antenne private per radioamatori non sono ammesse;
- g) l'orientamento del colmo e le pendenze delle falde del tetto devono essere mantenute; i dettagli di gronda devono rispettare le modalità costruttive dei tetti tradizionali. Per il materiale di copertura, fatta eccezione per il nucleo di Indemini, sono ammesse le piode e le tegole tradizionali rosse o brune. A Indemini i materiali di copertura ammessi sono le piode e le tegole grigie;
- h) le opere da fabbro, come ringhiere, recinzioni e cancelli devono corrispondere ai disegni tradizionali e di colore nero-antracite o marrone brunito;
- i) i muri a secco che delimitano le proprietà e di sistemazione del terreno devono essere conservati;
- l) i nuovi muri dovranno essere costruiti in pietra naturale; le eventuali copertine dovranno essere in pietra. Sono vietati altri sistemi costruttivi.

5. **Gli spazi pubblici** (viottoli, piazzette, ecc) devono essere sistemati in coerenza con il linguaggio originale, sia per quanto riguarda l'uso dei materiali, sia per quanto riguarda la tipologia degli arredi.

6. Nei nuclei di grado I e II non è ammessa la formazione di autorimesse, posteggi e piazze di giro. Nei nuclei a grado III le autorimesse, posteggi e piazze di giro sono ammessi nella misura in cui la loro struttura tipologica sia integrata nel nucleo.

7. Le distanze verso fondi confinanti

Le ricostruzioni ai sensi del cpv. 3.2 e cpv. 3.3 possono avvenire nell'ingombro planimetrico preesistente.

In caso di ampliamento devono essere rispettate le seguenti distanze:

- Verso un fondo aperto:
 - . a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - . a m 1.50 se la nuova costruzione ha delle aperture a prospetto.
- Verso un fondo edificato:
 - . a m 4.00 verso edifici con aperture;
 - . a m 3.00 verso edifici senza aperture.
- Verso un edificio senza aperture posto a confine:
 - . è ammessa la contiguità.

8. Al fine di garantire interventi coerenti con gli obiettivi della presente Norma, il Municipio istituisce una Commissione nucleo consultiva composta di 5 membri.

Nei casi di trasformazione sostanziale con cambiamento della destinazione e modifica dell'identità della costruzione, di riattazione con cambiamento dell'aspetto esterno, di ampliamento e di nuova costruzione, i progetti devono essere preventivamente discussi e valutati in collaborazione con la Commissione nucleo nel rispetto del seguente iter:

- incontro preliminare per una conoscenza approfondita degli obiettivi del Piano regolatore;
- domanda di costruzione preliminare ai sensi dell'art. 15 LE che deve comprendere:
 - . la descrizione dell'intervento, modalità e materiali;
 - . disegni illustrativi sia dell'edificio sia delle sistemazioni esterne;
 - . documentazione fotografica dell'edificio e degli edifici circostanti.

9. Grado di sensibilità al rumore: II.

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 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 *L'edificazione del mappale no. 116, a Piazzogna, è vincolata alle seguenti condizioni:*

- ***il rispetto delle linee di arretramento e di allineamento definite sul Piano 1:2000;***
- ***le altezze massime stabilite sul Piano 1:2000, esse sono misurate a partire dal punto 0.00 definito sul Piano 1:2000;***
- ***il posteggio deve essere interrato;***
- ***il muro in corrispondenza del verde privato deve essere mantenuto in pietra naturale ed esso può essere innalzato fino ad un massimo di m 3.00 misurati dal punto 0.00, così come può essere interrotto per la formazione del posteggio interrato;***
- ***indice di sfruttamento massimo: 0.6;***
- ***indice di occupazione massimo: 35%.***

5. Distanze
Devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - Verso un fondo aperto:
 - . a confine se la nuova costruzione non ha aperture a prospetto;
 - . a m 1.50 se la nuova costruzione ha delle aperture a prospetto.
 - Verso un fondo edificato:
 - . a m 4.00 verso edifici con aperture;
 - . a m 3.00 verso edifici senza aperture.
 - Verso un edificio senza aperture posto a confine:
 - . è ammessa la contiguità.
6. Grado di sensibilità al rumore: II

CAPITOLO IV - PIANO DELLE ATTREZZATURE E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 45 Edifici di interesse pubblico

1. Gli edifici d'interesse pubblico e i relativi mappali destinati a tale scopo **come pure i parametri edificatori** sono:

Magadino	
EP 1	Chiesa e casa parrocchiale, sala comunale - mappale no. 699 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP2	Oratorio Madonna della neve - mappale no. 697 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP3	Oratorio di S. Antonio da Padova a Orgnana - mappale no. 877 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP4	Ostello della gioventù (edificio privato di interesse pubblico) - mappale no. 869 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR
EP6	Fortino militare - mappale no. 1022 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP7	Centro regionale dei servizi e raccolta differenziata dei rifiuti - mappale no. 169 Edificabilità → come zona artigianale/commerciale e dei servizi (art.39 NAPR)
EP8	Oratorio San Nicola e Felice - mappale no. 1178 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP9	Chiesa San Nicola e centro socio-culturale - mappale no. 189 Edificabilità → Per la Chiesa vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR. Per il Centro socio-culturale vale inoltre quanto stabilito dall'art. 36 NAPR, zona residenziale intensiva nel rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone ritenuto che l'edificazione è esclusa tra la chiesa e la strada cantonale
EP10	Centro scolastico a Quartino - mappale no. 421 Edificabilità → come la zona residenziale semi-intensiva (art.37 NAPR) nel rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone ritenuto che l'edificazione è esclusa in corrispondenza dello spazio libero verso Nord
Vira	
EP1	Oratorio ai Monti di Fosano - mappale no. 1025 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP2	Oratorio a Fosano - mappali no. 710, 715, 1141 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
San Nazzaro	
EP1	Cappella di S. Antonio a Casenzano - mappale no. 444 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP2	Chiesa evangelica - mappali no. 223 e 231 Edificabilità → mantenimento della struttura esistente e opere di ordinaria manutenzione
EP3	Cappella di San Rocco a Vairano - mappale no. 459 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR

EP4	Ristorante panoramico con alloggio a Vairano - mappale no. 451 Edificabilità → come la zona residenziale semintensiva (art.37 NAPR) nel rispetto delle linee di costruzione e arretramento stabilite dal Piano delle zone
EP6	Stazione FFS, sale di interesse pubblico, giudicatura di pace mappale no. 173 Edificabilità → è ammessa la riedificazione della volumetria esistente e nelle altezze esistenti
EP7	Sala dell'Oratorio - mappale no. 190 Edificabilità → mantenimento della struttura esistente e opere di ordinaria manutenzione
EP8	Chiesa di S. Nazzaro e Celso - mappale no. 190 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP9	Centro scolastico, sale polivalenti - mappale no 265 Edificabilità mantenimento dell'edificio: è ammesso un ampliamento nel rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone e delle altezze dell'edificio esistente
EP10	Casa per anziani - mappali no. 300, 1299,1186 (parte) Edificabilità → - indice di sfruttamento massimo: 0.6 - indice di occupazione massimo: 35% - altezze massime: come edificio esistente - distanza dai confini: m 4.00
EP 11	Appartamenti protetti per anziani - mappale no. 275 Edificabilità → come la zona residenziale semintensiva (art.37 NAPR)

Gerra Gambarogno

EP1	Oratorio a Ronco – mappale no. 522 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP2	Edifici residenziali comunali, posta e negozio – mappale no. 433 Edificabilità → come la zona residenziale intensiva speciale (art.35 NAPR)
EP3	Sotto sede pompieri Gambarogno, mappale no. 81 Magazzino comunale → manutenzione ordinaria
EP4	Oratorio ai Monti di Gerra – mappale no. 611 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR

S.Abbondio

EP1	Chiesa e casa parrocchiale - mappale no. 3 Edificabilità → Chiesa vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR → Casa parrocchiale vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR
EP2	Amministrazione comunale - mappale no. 26 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR

Caviano

EP1	Dogana – mappali no. 181 e 405 Edificabilità → come la zona residenziale semintensiva (art.37 NAPR)
EP 2	Ostello a lago d'interesse regionale – mappali no. 168, e 170 Edificabilità → mantenimento dell'edificio esistente mappale no. 168
EP3	Cappella di San Bernardo – mappale no. 17 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP5	Amministrazione comunale – mappale no. 329 Edificabilità → come la zona residenziale semintensiva (art.37 NAPR)
EP6	Chiesa parrocchiale Sta Maria Nascente – mappale no. 397 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR

Indemini	
EP1	Chiesa parrocchiale e atelier dell'artista - mappale no. 323 e 325 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP2	Amministrazione comunale - mappale no. 312 Edificabilità → mantenimento della struttura esistente e opere di ordinaria manutenzione
EP3	Dogana - mappale no. 303 Edificabilità → mantenimento della struttura esistente e opere di ordinaria manutenzione
EP4	Ostello a Indemini - mappali no. 318 e 319 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR
EP7	Oratorio di S. Anna, mappale no. 858 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP8	Fermata bus e servizi - mappale no. 266 Edificabilità → edifici e strutture di servizio altezza massima m 3.00

Piazzogna	
EP2	Sede subacquei del Gambarogno Edificabilità → ordinaria manutenzione e ricostruzione nel volume esistente, in particolare la costruzione non deve oltrepassare la quota della strada cantonale
EP3	Cittadella dei bambini e parco giochi – mappali no. 83 e 84 Edificabilità → mappali 83/84: <ul style="list-style-type: none"> - PT spazio complementare al parco giochi - P1: appartamento - vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR
EP4	Casa patriziale – mappale no.99 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. art. 33 NAPR
EP5	Chiesa di S. Antonio Abate – mappale no.77 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
EP6/ EP7	Scuola elementare/ Scuola dell'infanzia – mappale no. 116 Edificabilità → come zona residenziale semi-intensiva (art. 37 NAPR)

2. Per gli edifici d'interesse pubblico all'interno del perimetro dei Piani particolareggiati si rimanda ai singoli Piani particolareggiati.
3. Agli edifici di interesse pubblico è assegnato il GdS II.

Art. 46 Attrezzature di interesse pubblico

1. Le attrezzature d'interesse pubblico e i relativi mappali destinati a tale scopo sono:

Magadino	
AP1	Cimitero a Magadino – mappali no. 693, 694, 1538, 1539 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP2-4	Verde pubblico – mappali no. 554, 577, 614, 698, 832, 834, 1224, 1334, 1784 Edificabilità → piccoli arredi
AP5	Piazzetta e sosta a Orgnana – mappale no. 631 Edificabilità → sistemazione superficiale, piccoli arredi
AP6	Verde pubblico e spazio informativo regionale e posteggio – mappale no. 28 Edificabilità → piccoli arredi
AP7	Centro sportivo regionale – mappale no. 79 Edificabilità → altezza massima m 5.00 nel rispetto delle linee di arretramento stabilite dal Piano delle zone
AP8	Parco giochi – mappale no. 153 Edificabilità → piccoli arredi
AP10	Cimitero a Quartino, mappali no. 417, 1339 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP11	Centro di raccolta del verde - mappale no. 348 Edificabilità → altezza massima m 3.00
AP12	Azienda forestale del Gambarogno - mappale no. 350 Edificabilità → - indice di occupazione massimo: 40% - altezza massima m 6.00
AP13	Stand di tiro del Gambarogno - mappale no. 351 Edificabilità → altezza massima m 6.00 manutenzione ordinaria
AP 14-17	Serbatoi dell'acqua - mappali no. 630, 956, 1287, 1512 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP18	Giardino pubblico - mappale no. 1235 Edificabilità → piccoli arredi
Vira	
AP1	Centrale telefonica – mappale no. 452 Edificabilità → come zona residenziale intensiva (art. 35 NAPR)
AP2	Serbatoio dell'acqua - mappali no. 529, 810, 1198, 1218 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP3	Giardino pubblico e sosta a Fosano – mappale no. 709 Edificabilità → piccoli arredi
AP4	Giardino pubblico a Fosano – mappale no. 1174 Edificabilità → piccoli arredi
AP5	Verde pubblico discendente sul lago – mappale no. 253
Piazzogna	
AP1	Lido comunale - mappali no. 1, 213, 216, 747 Edificabilità → edifici e strutture di servizio altezza massima m 3.00
AP2-3	Serbatoio dell'acqua potabile - mappali no. 591 e 651 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP5	Giardino pubblico - mappale no. 236 Edificabilità → piccoli arredi

AP4	Stazione di pompaggio acqua a lago - mappale no. 236 Edificabilità → altezza massima m 3.00
AP6	Parco giochi, mappali no. 8, 18, 19, 20, 21, 22, 24 Edificabilità → piccoli arredi
AP7	Punto informazione - mappale no. 67 Edificabilità → manutenzione edificio esistente
AP8/9	Il giardino pubblico - mappali no. 67, 140, 147 Edificabilità → arredi
AP10	Il cimitero - mappale no. 77 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP11	Alambicco - mappale no. 110 sub C Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR

San Nazzaro

AP1	Riva naturale pubblica - mappali no. 87, 140, 144, 145, 252, 255, 258, 260, 262, 331, 335, 340. Edificabilità → valorizzazione naturalistica
AP2, 4, 8, 9	Giardino pubblico e sosta - mappali no. 1401, 20 e 475; 88 Edificabilità → piccoli arredi
AP3	Centralina idroelettrica – mappale no. 1389 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP4	Giardino pubblico e sosta - mappali no. 338 e 343 Edificabilità → piccoli arredi
AP6	Parco giochi a Vairano - mappali no. 450 e 1205 Edificabilità → sistemazione superficiale, arredi e giochi edificio di servizio altezza massima m 3.00
AP7	Belvedere a Vairano - mappali no. 172, 449, 460, 1321, 1370, 1371, 1391 Edificabilità → sistemazione superficiale, piccoli arredi
AP10	Bacino acqua potabile - mappali no. 133, 782, 783, 949, 1099, 2059 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP11	Porticciolo comunale - mappale no. 33 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR
AP13	Magazzino comunale - mappale no. 1127 Edificabilità → come la zona residenziale semintensiva (art.37 NAPR)
AP14	Lido - mappale no. 167 Edificabilità → edifici e strutture di servizio, altezza massima m 3.00
AP15	Imbarcadero e Belvedere all'imbarcadero - mappali no. 248, 249 Edificabilità → edificio di servizio, altezza massima m 3.00
AP16	Ecocentro - mappali no. 800, 803 Edificabilità → altezza massima m 3.00
AP17	Parco giochi - mappale no. 179, 265 Edificabilità → piccoli arredi
AP18	Cimitero - mappale no. 185 Edificabilità → manutenzione ordinaria

Gerra	
AP1	Cimitero - mappali no. 162, 485 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP2	Imbarcadero - mappale no. 453 Edificabilità → edificio di servizio, altezza massima m 3.00
AP3	Piazzetta a Ronco - mappale no. 527 Edificabilità → arredi
AP4	Lavatoio e sosta - mappale no. 127 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP5, 7, 8	Serbatoi acqua potabile - mappali no. 6, 130, 570 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP6	Verde pubblico - mappali no. 55, 436 Edificabilità → piccoli arredi
AP9	Riva naturale pubblica - mappali no. 720, 724, 725, 726, 727, 728 Edificabilità → valorizzazione naturalistica
AP11	Magazzino comunale - mappale no. 81 Edificabilità → manutenzione ordinaria

S.Abbondio	
AP1	Cimitero - mappale no. 4 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP2	Piazza pedonale - mappale no. 40 Edificabilità → sistemazione superficiale
AP3	Giardino pubblico - mappali no. 413, 418 e 419 Edificabilità → piccoli arredi
AP4	Imbarcadero - mappale no. 241 Edificabilità → edificio di servizio, altezza massima m 3.00
AP5	Verde pubblico - mappali no. 239, 241, 242, 436 Edificabilità → piccoli arredi
AP6	Lido comunale - mappale no. 246 Edificabilità → edifici e strutture di servizio, altezza massima m 3.00

Caviano	
AP2	Lido comunale - mappali no. 313, 314 Edificabilità → edificio di servizio, altezza massima m 3.00
AP3, 4, 5, 6, 11	Verde pubblico - mappali no. 321, 353, 510, 393 Edificabilità → sistemazione superficiale, piccoli arredi
AP8	Serbatoio acqua potabile Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP9	Cimitero - mappale no. 394 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP1, 10	Lavatoio - mappali no. 103, 344 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR

Indemini	
AP1	Cimitero - mappale no. 338 Edificabilità → manutenzione ordinaria
AP2, 3	Verde pubblico - mappali no. 216, 313, 314, 315, 318 parz. Edificabilità → sistemazione superficiale, piccoli arredi
AP4, 5, 6	Serbatoio dell'acqua - mappali no. 252, 860 Edificabilità → altezza massima m 6.00
AP7	Lavatoio - mappale no. 216 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 29 NAPR

2. Per le attrezzature di interesse pubblico all'interno del perimetro del Piano particolareggiato si rimanda ai Piani particolareggiati specifici.
3. Alle attrezzature di interesse pubblico è assegnato il GdS II.

Art. 47 Edifici e attrezzature private di interesse pubblico

Gli edifici e le attrezzature private e i relativi mappali destinati a tale scopo sono:

1. **Magadino**

EP4	Ostello a Orgnana - mappale no. 869 Edificabilità → vale quanto prescritto dall'art. 33 NAPR
------------	---

2. Agli edifici e attrezzature private di interesse pubblico è assegnato un GdS II.

Art. 54 Posteggi pubblici

1. I posteggi pubblici si suddividono secondo la loro caratteristica costruttiva in:
 - posteggi all'aperto;
 - posteggi coperti.
2. Le aree riservate per posteggi pubblici e le capienze approssimative sono le seguenti:

Magadino

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Orgnana	1693 - 896 - 897	27
P2	Centro sportivo	97	
P3	Quartino scuole	1596	33
P4	Magadino superiore	1038-1039	15

Vira

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Imbocco per la stazione	92	2
P2	"Roncaccio"	78	14
P3	Ronco	329	7
P4	Fosano	765	21

Piazzogna

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Paese	883	8
P2	Lüera	1071	9
P4	Ai monti	853	13
P5	Lungo la strada cantonale	8	11
P6	Lungo la strada cantonale	962	12
P7	Lungo la strada cantonale	41	8

San Nazzaro

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Mossana	1245	20
P2	Mossana	1349	6
P3	Alabarda	88	13
P4	Nucleo di Vairano	510	15
P5	Nucleo di Vairano	564	11
P6	Nucleo di Vairano	454 - 455 - 1419	9
P7	Parco giochi Vairano	1205 - 450	6
P8	Nucleo di Vairano	1231	6
P8 coperto	Nucleo di Vairano	1231	8
P9	Nucleo di Vairano	654	6
P10	Taverna	111 - 131	18

P11	Chiesa evangelica	233	5
P12	Strada litoranea	88	3
P13	Strada litoranea	88	10
P14	Taverna	89	6
P15	Casenzano	20	15
P16	Magazzino comunale	347 - 348	15
P17	Morinasc	1397 - 172	5
P18	Imbarcadero	249 - 250	8
P19	Stazione	173	23
P20	Lungo la strada cantonale	171	24
P21	Chiesa parrocchiale	190	13
P22	Centro scolastico	265	14

Gerra

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Reneo	946 - 947 - 126 128 - 129	20
P2	Cheventino	103	3
P3	Monti	645 - 643	30

S. Abbondio

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Località "Cassinet"	442	15
P2	Ranzo	500/501	3
P3	Località "Vignascia"	274	18
P4 coperto	Località "Vignascia"	274	15
P5	Lungo la strada verso Ranzo	170 - 263	17
P6	Tornante strada cantonale	556	6
P7	Lido comunale	500	6

Caviano

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P2	Scaiano	251	15
P3 coperto	Scaiano	251	4
P4	Ronco	271	11
P5	Scaiano	269	7
P6	Nucleo di Caviano	354	6
P7	Nucleo di Caviano	502	6
P8	Nucleo di Caviano	469	5
P9	Nucleo di Caviano	363	10

Indemini

Posteggio	Località	N. mappale	Posti auto
P1	Municipio	312	6
P2	Idacca	747 - 748 - 749 750 - 751	22
P3	Arbieta	345	10
P4	Lungo la strada cantonale	290 - 291 - 295 296 - 297 - 298 299 - 301 - 302	25
P5	Municipio, posteggio coperto	311 e 312	15

3. Per i posteggi all'interno dei Piani particolareggiati si rimanda ai singoli Piani.

~~4. Parametri edificatori~~

~~Indemini: altezza massima posteggio coperto P5: m 3.00~~