



Comune di Gambarogno

## **MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 194**

Magadino, 6 novembre 2017  
Risoluzione municipale no. 1379  
di competenza delle Commissioni Opere pubbliche e della Pianificazione

### **Adozione della variante di Piano regolatore inerente gli inventari degli edifici situati fuori zona edificabile, nei comparti di Sciaga e Indemini-Neggia**

Gentil Signora Presidente,  
Gentil Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

#### **Introduzione**

In data 3 giugno 1998 il Consiglio di Stato ha approvato l'inventario degli edifici fuori zona edificabile, allestito dal Consorzio Piano regolatore dei Comuni del Gambarogno, fatta eccezione per quelli relativi ai comparti di Sciaga e Indemini-Neggia.

In seguito, in data 21 luglio 2011, il Consiglio di Stato ha approvato la revisione del Piano regolatore. Nell'ambito di questa decisione il Cantone non ha approvato la delimitazione di zone edificabili in corrispondenza dei Monti di Fosano, Vairano e Gerra Gambarogno e pure i nuclei montani di S. Abbondio, Caviano e Indemini, tra cui figura anche Sciaga.

Per quest'ultimo settore - Sciaga - l'allora Comune di Indemini aveva già fatto elaborare l'inventario dei rustici, oggetto di un esame preliminare dipartimentale del 30 maggio 2007, rimasto tuttavia senza un seguito.

Nella misura in cui le zone edificabili dei monti e i nuclei montani non sono stati approvati o i loro inventari non sono stati adottati, tutti gli edifici interessati a questi comparti sono posti fuori dalla zona edificabile.

**Il Municipio intende ora completare l'inventario degli edifici fuori zona edificabile alla luce delle mutate condizioni giuridiche intervenute.**

#### **Base legale**

- Diritto federale: art. 39 cpv. 2 dell'Ordinanza federale sulla pianificazione del territorio (OPT).
- Diritto cantonale: scheda del Piano direttore 8.5.
- Diritto comunale: Piano regolatore.

Via Cantonale 138  
6573 Magadino

Tel.: +41 91 786 84 00  
Fax: +41 91 786 84 01

info@gambarogno.ch  
www.gambarogno.ch



**Gambarogno**  
Comune da vivere

## Sintesi

L'inventario degli edifici fuori zona edificabile attualmente in vigore non considera gli edifici dei monti che nell'ambito del progetto di revisione del Piano regolatore erano assegnati alla zona edificabile. L'esclusione di questi monti dalla zona edificabile comporta di conseguenza che tutti gli edifici non sono mai stati rilevati, quindi assegnati ad una categoria di destinazione.

Il PUC-PEIP delimita i comprensori con edifici e impianti meritevoli di protezione all'interno dei quali è ammesso il cambiamento di destinazione degli edifici nel rispetto dell'Ordinanza federale vigente in materia.

Il PUC/PEIP stabilisce che la trasformazione di questi edifici è possibile solo attraverso l'allestimento dell'inventario. Per gli edifici fuori dal perimetro dei paesaggi con impianti e edifici meritevoli di protezione la trasformazione d'uso non è ammessa.

In conseguenza di ciò, si presenta la seguente situazione:

- per gli edifici previsti dall'inventario in vigore e che sono all'interno del perimetro dei paesaggi con edifici e impianti meritevoli di protezione non sono più necessarie procedure pianificatorie. All'interno di questi comprensori il cambiamento di destinazione è già ammesso;
- per gli edifici previsti dall'inventario in vigore e che sono all'esterno del perimetro dei paesaggi, con edifici e impianti meritevoli di protezione, vale il diritto federale "fuori zona edificabile", riservato che il cambiamento di destinazione non è ammesso;
- l'allestimento dell'inventario per gli edifici ubicati fuori da un comprensorio dei paesaggi, con impianti e edifici meritevoli di protezione, non si rende necessario poiché la trasformazione d'uso non sarebbe comunque ammessa;
- **per gli edifici non ancora inventariati, esclusi dalla zona edificabile dal Consiglio di Stato e che sono ubicati all'interno di un paesaggio con impianti ed edifici meritevoli di protezione, è opportuno procedere con l'aggiornamento dell'inventario poiché garantirà la possibilità di cambiamento di destinazione.**

## L'inventario degli edifici fuori zona edificabile Sezione di Indemini Neggia e Sciaga

Richiamato quanto detto al punto precedente si è proceduto di conseguenza all'allestimento degli inventari per la Sezione di Indemini, in corrispondenza del comprensorio lungo la strada cantonale a Neggia e per i Monti di Sciaga.

Per quanto riguarda il comprensorio di Sciaga si ricorda che è interessato da un progetto di valorizzazione già promosso dall'ex

Comune di Indemini e in seguito ripreso dal progetto aggregativo. Il progetto si prefigge una messa in sicurezza degli edifici e il recupero di alcuni stabili da destinare ai settori agricolo e turistico/ricettivo. Gli edifici restanti potrebbero essere alienati a privati, nel rispetto di precise condizioni edificatorie.

### **L'elaborazione dell'inventario degli edifici (IEFZE)**

L'inventario è il documento conoscitivo di base e comprende tutti gli edifici ubicati fuori dalla zona edificabile, indipendentemente dalla loro appartenenza ad un paesaggio meritevole di protezione e dalla tipologia della costruzione.

L'inventario è organizzato sulla base dei seguenti documenti:

- il Piano grafico di riferimento agli edifici inventariati 1: 500;
- le Schede con rilievo fotografico e la descrizione della situazione dell'edificio, paesaggistica e verifica dei criteri esclusivi (in riferimento al Piano del paesaggio);
- la Tabella delle valutazioni.

### **La classificazione degli edifici**

In base al PUC-PEIP la classificazione degli edifici è stabilita nel modo seguente:

#### Edificio meritevole di conservazione (1a)

Sono gli edifici non ancora trasformati all'interno del PEIP per i quali è ammessa la trasformazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni stabilite dalle Norme di attuazione del PUC (NAPUC-PEIP).

#### Edificio meritevole di conservazione (1b)

Sono gli edifici parzialmente o completamente diroccati all'interno di un PEIP per i quali è ammessa la ricostruzione poiché sono inseriti in un nucleo montano degno di protezione.

La ricostruzione dovrà considerare le volumetrie tipiche del nucleo di riferimento mentre per tutti gli altri aspetti vale quanto stabilito dalle NAPUC-PEIP.

#### Oggetto culturale (1c)

Sono tutti gli edifici e strutture di vario genere che hanno una valenza storico/culturale e per i quali vale evidentemente il principio di valorizzazione delle caratteristiche originarie.

#### Edificio meritevole di conservazione ad uso agricolo o di ridotte dimensioni (1d)

Sono gli edifici che hanno ancora o potrebbero avere una funzione agricola per cui il loro mantenimento è importante ai fini della

gestione del paesaggio. In genere rientrano in questa categoria le stalle che ancora sono necessarie per l'agricoltura e che sono integrate nell'ambito delle attività di una azienda.

#### Edificio diroccato non ricostruibile (2)

Sono gli edifici singoli praticamente diroccati o il cui stato di degrado è fortemente avanzato, per cui una sua ricostruzione non è ipotizzabile.

#### Edificio protetto già trasformato (3)

Sono gli edifici già trasformati quindi già abitati o che, pur non essendo ancora stati ristrutturati, sono sempre stati utilizzati quale cascina abitativa e che hanno conservato una struttura tipologica ancora totalmente o in parte originaria.

#### Edificio rilevato (4)

A questa categoria vengono assegnati tutti quegli edifici non altrimenti classificabili e di vario genere, residenze sorte prima dell'entrata in vigore del Decreto federale urgente in materia di pianificazione del territorio (DFU), residenze legate ad una azienda agricola e in generale tutti gli edifici realizzati poiché d'ubicazione vincolata ai sensi dell'art. 24 LPT. In questa categoria rientrano anche i rustici che a seguito di interventi poco curati hanno perso il loro carattere tipologico originario.

### **L'esame preliminare dipartimentale**

Gli Esami preliminari, eseguiti dalla Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità, in data 30 maggio 2007 per Sciaga e 9 febbraio 2017 per Neggia, sono allegati e parti integranti del Messaggio municipale.

**Sia per il comparto di Neggia sia per quello di Sciaga sono stati allestiti degli inventari cartografici in scala 1:500, che rimandano poi alle singole schede degli edifici censiti.**

**Tutta la documentazione è depositata presso l'Ufficio tecnico comunale a disposizione delle Commissioni o dei Consiglieri comunali che le vorranno consultare.**

Il presente messaggio è stato discusso in data 6 novembre 2017 e approvato dal Municipio con risoluzione no. 1379.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, richiamata pure la documentazione allestita dallo Studio di pianificazione BCM di Locarno, depositata presso l'Ufficio tecnico comunale a disposizione di Commissione e Consiglieri comunali, s'invita il Consiglio comunale a voler

**deliberare**

- 1. E' adottata la variante di Piano regolatore inerente all'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile, comparto di Sciaga.**
- 2. E' adottata la variante di Piano regolatore inerente l'inventario degli edifici situati fuori zona edificabile, comparto di Indemini-Neggia.**
- 3. Entrambi gli inventari entreranno in vigore dopo le pubblicazioni di rito e l'approvazione da parte del Consiglio di Stato.**

IL MUNICIPIO

Il Sindaco



Tiziano Ponti

Il Segretario



Alberto Codioli