

# PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL NUCLEO DI GANDRIA

## CAPITOLO I - Disposizioni generali

### Art. 1 (CAMPO DI APPLICAZIONE)

1. Le presenti norme si applicano al comprensorio delimitato sui piani in scala 1:500.
2. Le disposizioni del Piano regolatore sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

### Art. 2 (Componenti)

Il Piano particolareggiato del nucleo di Gandria (PP-NG) si compone dei seguenti documenti:

- Piano di utilizzazione;
- Piano delle costruzioni;
- Norme di attuazione (NAPR);
- Rapporto di pianificazione e programma di realizzazione.

### Art. 3 (DISTANZE)

1. Le distanze minime delle costruzioni dai fondi pubblici e privati sono:
  - da fondi aperti: a confine o m 1.50;
  - da edifici senza aperture: a confine o m 3.00;
  - da edifici con aperture: a m 4.00.
2. Gli edifici preesistenti possono essere ricostruiti sui vecchi ingombri anche quando le suddette distanze non sono rispettate, purché il loro volume non venga aumentato in maniera apprezzabile.
3. Il Municipio può concedere deroghe per piccole aggiunte o sopraelevazioni necessarie per una ragionevole utilizzazione del fabbricato preesistente; gli interessi dei vicini devono essere equamente considerati.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 3 PP - Distanze*

### Art. 4 (Demolizioni)

Non sono ammesse demolizioni dei fabbricati principali senza immediata ricostruzione.

### Art. 5 (Corpi tecnici)

I corpi tecnici non devono essere computati nelle altezze degli edifici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e siano compatibili con le norme di tutela particolari.

*Vedi allegati*  
*Allegato Art. 5 PP - Corpi tecnici*

### **Art. 6 (ACCESSORI)**

1. Nel nucleo di Gandria è vietata la costruzione di nuovi fabbricati accessori.
2. In caso di ristrutturazione degli edifici principali le costruzioni accessorie esistenti devono essere rimosse.

## CAPITOLO II - Piano di utilizzazione

### Art. 7 (DESTINAZIONE)

1. Nell'area del nucleo di Gandria sono in principio ammesse tutte le utilizzazioni residenziali primarie, artigianali, turistiche, commerciali e di servizio, purché siano compatibili con le strutture edilizie esistenti e le norme di tutela particolari.
2. Le residenze secondarie sono ammesse solo nelle zone indicate nel Piano di utilizzazione.
3. Deroghe possono essere concesse dal Municipio se il proprietario mantiene con il Comune rapporti particolarmente stretti e degni di protezione, o per altri motivi gravi e pertinenti.
4. Le residenze secondarie esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme possono essere mantenute.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 7 PP - Destinazione*

### Art. 8 (SPAZI LIBERI PRIVATI)

1. Gli spazi liberi privati delle corti, degli orti e dei giardini indicati nel Piano di utilizzazione devono rimanere liberi da costruzioni.
2. Essi devono essere tenuti decorosamente. Il Municipio può provvedere direttamente alla loro cura quando ciò sia richiesto da circostanze speciali.

### Art. 9 (AREE AP-EP)

1. Sono riservati per opere pubbliche i seguenti fondi:
  - no 36 per la realizzazione di una scalinata di accesso alla piazza;
  - no 236, 238 (parziali) per la realizzazione di una struttura meccanica di trasporto e di accesso al posteggio;
  - no 64 per imbarcatoio per il servizio pubblico.
2. Su tali fondi è vietato costruire o trasformare fabbricati e manufatti esistenti accrescendone il valore.

### Art. 10 (PIANI DI QUARTIERE)

1. Sono soggetti all'allestimento di un Piano di quartiere ai sensi dall'art. 56 della LALP i seguenti comparti:
  - il comparto denominato "Piazza comunale" comprendente i fondi no 1, 2, 3, 35, 36, 37, 53 parziale, 54, 55 parziale, 69, 70, 71, 205 parziale.
  - il comparto denominato "Area di svago" comprendente i fondi no 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182 e 183.
2. In principio, in entrambi i comparti, sono applicabili le destinazioni previste all'art. 7 e i parametri edilizi della zona del nucleo.
3. Gli ingombri massimi ammessi sono indicati nelle due schede grafiche allegate.  
Per le altezze valgono le seguenti disposizioni:
  - Nel comparto "Area di svago" le altezze massime ammesse sono indicate nella scheda grafica in forma di quota dal livello del mare.

- L'ingombro e l'altezza edificio situato sul fondo no 179 non possono essere modificati.
- Sui fondi no 2, 35 parziale, 36 e 37 del comparto "Piazza comunale" è ammessa un'altezza massima di m 6.00 degli ingombri indicati misurata a partire dal livello della piazza (fondo no 205).
- Sui fondi no 54 e 55 parziale l'altezza dell'ingombro indicata deve coincidere con quello della piazza retrostante (fondo no 205), la copertura deve essere piana e accessibile.
- Sul fondo no 71 l'edificio pubblico esistente può essere sopraelevato di un piano.

4. In principio, le ristrutturazioni e le nuove costruzioni devono tener conto delle tipologie edilizie e delle forme architettoniche tradizionali documentate dal nucleo di Gandria.

5. Sino all'approvazione del Piano di quartiere, in questi due comparti sono ammessi solo lavori di manutenzione dei fabbricati e dei manufatti esistenti.

# CAPITOLO III - Piano delle costruzioni

## **Art. 11 (Monumenti storico-artistici di interesse cantonale)**

1. I seguenti fabbricati sono inclusi nell'Elenco dei monumenti storici e artistici del Canton Ticino:

- 1) Chiesa parrocchiale di S. Vigilio (fondo no 3);
- 2) Casa Verda de Olivetis (fondo no 61 e 62 parziale);
- 3) Casa Taddei (fondo no 163);
- 5) Casa Rabaglio (fondo no 162).

2. I monumenti storico-artistici di interesse cantonale devono essere conservati secondo le disposizioni della legislazione cantonale vigente ed utilizzati in modo decoroso.

## **Art. 12 (Edifici storico-artistici di interesse comunale)**

1. I seguenti fabbricati sono considerati di interesse storico-artistico:

- 6) Oratorio di San Rocco (fondo no 233);
- 7) Casa de Marchi (fondo no 34);
- 8) Filanda (fondo no 164, 165 e 166).

2. I proprietari sono tenuti a conservare questi edifici mantenendone il volume e gli elementi strutturali, architettonici e decorativi.

3. In caso di ristrutturazione il Municipio può imporre il ripristino di quegli elementi architettonici e decorativi documentati ritenuti qualificativi per la storia e l'architettura del nucleo di Gandria.

4. Il Comune può concedere sussidi per opere di restauro quando gli oneri richiesti al proprietario risultano eccessivi.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 12 PP - Edifici storico-artistici di interesse comunale*

## **Art. 13 (Edifici qualificanti il tessuto tradizionale)**

1. Gli edifici qualificanti il tessuto tradizionale possono essere ristrutturati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche preturistiche del nucleo.

2. Sono ammessi ampliamenti di volume per una ragionevole utilizzazione del fabbricato e quando costituiscono un miglioramento delle qualità formali.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 13 PP - Edifici qualificanti il tessuto tradizionale*

## **Art. 14 (Facciate storico-artistiche di interesse comunale)**

Le facciate storico-artistiche di interesse comunale devono essere conservate mantenendo tutti gli elementi architettonici e decorativi rilevabili e documentabili.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 14 PP - Facciate storico-artistiche di interesse comunale*

### **Art. 15 (Facciate qualificanti gli spazi pubblici)**

1. Le facciate qualificanti gli spazi pubblici devono rispettare le forme architettoniche e gli elementi decorativi tradizionali.

2. Il Municipio può concedere deroghe per piccole modifiche necessarie per una ragionevole utilizzazione del fabbricato, purché costituiscano un miglioramento delle qualità formali del nucleo.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 15 PP - Facciate qualificanti gli spazi pubblici*

### **Art. 16 (Facciate da ripristinare)**

In caso di ristrutturazioni importanti o di riedificazione dell'edificio le facciate da ripristinare indicate nel Piano delle costruzioni devono essere sistemate tenuto conto delle forme architettoniche e decorative preturistiche rilevabili e documentabili.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 16 PP - Facciate da ripristinare*

### **Art. 17 (RIEDIFICAZIONE)**

1. Sui fondi no 54, 55, 63, 64, 68 parziale, 72, 74, 76, 77, 79, 80, 126, 128, 161, 224, 226 e 269 sono autorizzati ampliamenti e riedificazioni degli edifici esistenti nel rispetto degli ingombri massimi indicati nel Piano delle costruzioni e quando costituiscono un miglioramento delle qualità formali.

2. I nuovi ingombri volumetrici sui fondi 54, 55, 63, 64, 68 parziale, 72, 74, 76, 77, 79, 80, 126, 128, 161, 224, 226 e 269 posti di fronte al lago possono essere sopraelevati con delle altane unicamente a complemento delle funzioni di ristorazione situate nell'edificio principale.

3. In caso di cambiamento di destinazione dell'edificio principale le altane devono essere rimosse.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 17 PP - Riedificazioni*

### **Art. 18 (EDIFICI MINORI)**

Gli edifici minori possono essere ristrutturati e ampliati sino a un'altezza massima di 10.00 m.

### **Art. 19 (Corpi e manufatti posticci)**

1. Nel nucleo di Gandria è vietato la costruzione di nuovi corpi e manufatti posticci.

2. In caso di ristrutturazioni importanti o di ricostruzioni degli edifici principali i corpi e manufatti posticci indicati nel Piano delle costruzioni devono essere rimossi.

3. Eccezionalmente i manufatti posticci esistenti al servizio di strutture di ristorazione e situati di fronte al lago possono essere sopraelevati con delle altane.

4. In caso di cambiamento di destinazione dell'edificio principale le altane e i manufatti posticci che le sostengono devono essere rimossi.

#### **Art. 20 (MURI)**

1. I muri di cinta, di riva e di terrazzamento segnati nel Piano delle costruzioni devono essere mantenuti.

2. Sono ammessi i necessari lavori di manutenzione e di consolidamento nel rispetto delle forme tradizionali.

# CAPITOLO IV - Norme particolari

## **Art. 21 (DEROGHE)**

1. La formazione e la sistemazione di balconi è ammessa in deroga alle disposizioni degli art. 13, 14, 15 e 16, purché l'intervento rispetti le dimensioni e le forme rilevabili in epoca preturistica e costituisca un miglioramento formale del prospetto.

2. In casi particolari e validamente giustificati il Municipio può concedere altre deroghe alle disposizioni degli art. 12, 13, 14, 15, 16 e 17.

3. Le deroghe devono essere adeguatamente motivate e sottoposte per preavviso alle commissioni di esperti di cui all'art. 22.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 21 PP - Deroghe*

*Allegato Art. 21 PP - Deroghe (2/2)*

## **Art. 22 (ESPERTI)**

1. Il Municipio designa una commissione di esperti con il compito di:

- fornire ai privati la consulenza necessaria per l'utilizzazione edilizia dei fondi nel comprensorio di PP;
- esaminare e preavvisare tutti i progetti pubblici e privati di utilizzazione edilizia di questi fondi.

2. Le attribuzioni della commissione riguardano solamente il diritto di competenza comunale; sono in particolare riservate le competenze delle commissioni cantonali delle bellezze naturali e dei monumenti storici secondo le relative legislazioni.

3. La composizione della Commissione di esperti è definita dal Regolamento comunale.

4. Solo per ragioni valide e pertinenti il Municipio può discostarsi dal preavviso della commissione.

*Vedi allegati*

*Allegato Art. 22 PP - Esperti*

## **Art. 23 (POSTEGGI)**

Nell'area del nucleo di Gandria è vietata la formazione di nuovi posteggi privati