

## PP del Nucleo di Gandria - Premessa

Le Norme di attuazione del Piano particolareggiato del nucleo di Gandria (PP-NG) sono state redatte secondo criteri di essenzialità. Norme del diritto cantonale sono menzionate o riprese solo eccezionalmente nell'interesse della chiarezza e della sicurezza del diritto; le norme di rango superiore sono comunque sempre prevalenti a quelle di rango inferiore. Non sono previste disposizioni sugli indici di sfruttamento e di occupazione, non necessarie nel particolare contesto di un'area già densamente edificata come quella del nucleo. Pure le norme di tutela dei valori architettonici e ambientali sono state ridotte al solo principio generale del rispetto delle forme architettoniche e decorative tradizionali. Questo modo di procedere vuole evitare un'impossibile elencazione normativa ed esaustiva di tutti quegli elementi architettonici ritenuti tradizionali (materiali costruttivi, tetti, aperture, elementi decorativi) in modo da non compromettere proposte di riattamento o di ricostruzione di chiaro valore architettonico che potrebbero discostarsi da questo tipo di disposizioni pur rispettando nella sostanza le caratteristiche ambientali formali che si intendono tutelare.

### Allegato Art. 3 PP - Distanze

a) Per l'intero nucleo di Gandria vengono riprese le distanze stabilite dall'art. 124 della Legge di applicazione del Codice civile svizzero (LAC) che hanno finora disciplinato le costruzioni, sia pure nel contesto del diritto privato.

b) Viene inoltre stabilito che gli edifici preesistenti possono essere riedificati sui vecchi sedimi anche quando le distanze di cui al capoverso 1 non sono rispettate, purchè i volumi precedenti non vengano sostanzialmente aumentati. La disposizione mira innanzitutto a favorire il mantenimento e il ripristino dei nuclei tradizionali. A tal fine viene ammesso un lieve aumento dei volumi per consentire soluzioni più razionali ed adeguate, ad esempio per la realizzazione di servizi igienici, scale interne e simili.

c) Al Municipio è data la possibilità di concedere deroghe per aggiunte o sopraelevazioni di edifici esistenti necessarie per una ragionevole utilizzazione dei fabbricati preesistenti, ad esempio per rendere abitabili i solai. Nella valutazione delle domande di deroga devono ovviamente essere considerati gli interessi dei vicini. Dovranno in particolare essere valutate la buona insolazione e l'illuminazione naturale dei locali d'abitazione dei fabbricati adiacenti (esistenza di finestre). Decisiva sarà alla fine la valutazione ponderata dei contrapposti interessi: d'un canto l'interesse del proprietario che vuol migliorare la propria situazione e, dall'altro, l'interesse del vicino che non deve subire pregiudizio apprezzabile, comunque eccessivo. In questo senso non si dovrà tener conto di ogni trascurabile inconveniente.

### **Allegato Art. 5 PP - Corpi tecnici**

I corpi tecnici, come torrini per ascensori, non devono essere computati nell'altezza degli edifici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta e rispettosa delle normative di tutela dei valori ambientali del nucleo (vedi A. Scolari, Commentario LE, art. 13/14).

## Allegato Art. 7 PP - Destinazione

a) Nel nucleo di Gandria sono ammesse prioritariamente tutte le utilizzazioni residenziali primarie e, in principio, anche quelle artigianali, turistiche, commerciali e di servizio

2

b) Con questa disposizione si vuole consentire il mantenimento di un modello misto d'uso del suolo e dei fabbricati, evitando di ridurre il nucleo a un insieme monofunzionale poco compatibile con la sua storia e il suo ruolo di sede di strutture al servizio della popolazione e del turismo.

c) Questo indirizzo è però condizionato dalla tutela dell'ambiente tradizionale a cui si devono adeguare le nuove funzioni e non viceversa. In generale deve essere rispettato l'aspetto degli antichi prospetti, scarni e senza accessori o addobbi superflui, in particolare si deve tener conto della forma dei tetti, della distribuzione e della forma delle aperture, dei rari ballatoi e delle logge come sono documentati dal ricco materiale fotografico.

d) La necessità di dotare il Comune con norme per disciplinare la destinazione d'uso dei fabbricati del nucleo, in particolare la loro utilizzazione come residenza secondaria, è già stata motivata e approvata dall'Assemblea comunale nel 1981 con l'aggiunta di un nuovo articolo 10 alle Norme transitorie in materia edilizia.

e) Le particolari condizioni del mercato immobiliare nel Luganese impongono infatti l'adozione di misure pianificatorie che riducano gli effetti indesiderati di un esteso ed incontrollato diffondersi delle residenze secondarie. In questo senso esse sono sicuramente sostenute da un interesse pubblico degno di protezione (S. Ghiringhelli: Possibili regolamentazioni della residenza secondaria in base al diritto della pianificazione territoriale, RDAT 1986; A. Scolari: Mezzi giuridici per frenare la vendita del territorio, Rep. 1983). Inoltre, come validamente affermato in casi analoghi da un gran numero di autori (Bianchi, Ghiringhelli, Scolari, ecc.), queste disposizioni non violano il principio della proporzionalità, nè la libertà di commercio.

f) Le disposizioni a suo tempo approvate dall'Assemblea comunale sono state semplificate introducendo una chiara distinzione tra le zone nelle quali, in principio, non sono ammesse residenze secondarie e quelle in cui la posizione poco attrattiva dei fabbricati permette di tollerare questa destinazione.

g) Le deroghe previste tendono a risolvere casi di rigore secondo una prassi ormai consolidata nel Cantone (vedi ad esempio in DTT 102.lb.34s e 101.lb.377s e Scolari, Rep. 1983). In particolare, si è voluta salvaguardare la possibilità per persone o per proprietari originari di Gandria di poter mantenere l'uso di edifici esistenti come loro residenza secondaria.

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

a) Gli edifici storico-artistici di interesse comunale rappresentano testimonianze significative dell'evoluzione edilizia del villaggio di Gandria.

b) Essi soggiacciono a disposizioni analoghe a quella fissate dalla Legge cantonale per la protezione dei monumenti storici e artistici del 14.4.1946. In questo caso sono il Municipio e gli esperti designati ad assumere le competenze di vigilanza che la legge sopracitata conferisce al Consiglio di Stato e alla Commissione cantonale dei monumenti storici.

c) Se gli investimenti richiesti per garantire la conservazione dell'edificio risultassero troppo onerosi per il proprietario del fabbricato protetto le Autorità competenti possono concedere un aiuto finanziario. I crediti necessari convenientemente motivati dovranno essere votati di volta in volta del legislativo.

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

a) In generale, la tutela dei fabbricati determinanti il tessuto tradizionale ha come obiettivo la salvaguardia di quei volumi e di quelle forme edilizie che definiscono gli spazi aperti - pubblici o privati - e che costituiscono, nel contempo, la testimonianza più eloquente della storia locale e la principale risorsa economica in quanto elemento di attrattività turistica .

b) I cambiamenti d'uso e l'adattamento agli standards abitativi moderni sono ammessi quando comportano solo trasformazioni della struttura costruttiva interna e mantengono gli elementi formali delle facciate che qualificano gli spazi pubblici e il prospetto a lago.

c) Eccezionalmente possono essere ammessi anche interventi sugli elementi architettonici esterni se necessari per un' utilizzazione ragionevole del fabbricato e qualora rappresentino un miglioramento dell'ambiente del nucleo nel rispetto delle peculiarità edilizie tradizionali.

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

a) Le facciate tutelate con questa norma hanno un valore formale analogo a quello degli edifici di cui all'art. 12 e, di conseguenza, soggiacciono alle medesime disposizioni di conservazione o di ripristino integrale.

4

---

b) In particolare, fanno parte di questa categoria i prospetti a lago dei seguenti edifici:

- fondo no 29, la cui facciata a lago è ritenuta particolarmente interessante per la chiarezza e semplicità compositiva;
- fondo no 39, come completazione della facciata che definisce lo spazio pubblico della Riva Grande;
- fondo no 62 parziale, a completazione della facciata a suo tempo appartenente alla palazzina Verda de Olivetis e di cui si auspica il restauro integrale.

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

a) Nelle facciate qualificanti gli spazi pubblici si devono rispettare, in principio, le forme architettoniche e gli elementi decorativi tradizionali esistenti o documentati.

b) A differenza della categoria precedente, il Municipio può concedere deroghe per piccole modifiche necessarie all'adeguamento funzionale dell'edificio agli standards abitativi moderni e per una più razionale utilizzazione dei volumi esistenti, ad esempio un leggero innalzamento per rendere abitabile il sottotetto, l'apertura di nuove porte o finestre o la trasformazione di finestre in porte-finestre per migliorare l'insolazione dei vani.

c) Queste modifiche sono ammesse solo se costituiscono un miglioramento delle qualità formali degli spazi pubblici e del prospetto a lago del villaggio.



## Allegato Art. 16 PP - Facciate da ripristinare

a) Con questa norma si intendono ridisegnare quelle ristrutturazioni moderne ed eliminare quelle aggiunte superflue estranee allo spirito di severa semplicità compositiva che qualificavano l'intero nucleo di Gandria e che caratterizzano ancora buona parte degli edifici della metà occidentale del prospetto a lago, in particolare quelli prospicienti la Riva Grande.

b) Il Municipio ha ritenuto appropriato al conseguimento degli obiettivi generali di tutela e proporzionato ai limitati svantaggi che tale disposizione comporta per i proprietari interessati, di obbligare gli stessi al ripristino delle forme architettoniche e decorative preturistiche facilmente rilevabili dalla copiosa documentazione fotografica.

c) Per evitare eccessivi oneri ai proprietari, tale obbligo viene fatto valere solo al momento di procedere ad importanti lavori di manutenzione, di ristrutturazione o in caso di ricostruzione del fabbricato. Dovrà essere rispettato il principio della proporzionalità tra l'interesse pubblico di un ripristino ragionevole e quello privato di limitare i costi di costruzione.

## Allegato Art. 17 PP - Riedificazioni

- a) I fondi elencati nell'articolo sopracitato sono attualmente occupati da fabbricati o da accessori che, per volume e qualità architettonica, si discostano fortemente dai valori di composizione spaziale e architettonica del nucleo tradizionale.
- b) Gli ampliamenti e le riedificazioni ammesse devono poter consentire ai proprietari la costruzione di una maggiore volumetria a condizione che venga realizzata una migliore integrazione del fabbricato nel tessuto tradizionale del villaggio.
- c) I fondi no 54, 55 e 266 sono occupati da un fabbricato fortemente rimaneggiato e compositivamente complesso, soprattutto nei piani superiori. La possibilità di ampliare o di ricostruire un nuovo edificio dovrebbe permettere una migliore armonizzazione dello stesso nel complesso del prospetto a lago dell'intero nucleo.
- d) I fondi 72, 74(A), 126, 128 e 161 sono di recente edificazione e valgono le stesse considerazioni sopraesposte.
- e) Il fondo no 224 è occupato dalla più importante struttura alberghiera di Gandria frutto di successive ristrutturazioni e ampliamenti di un fabbricato preesistente di modesto valore architettonico. La possibilità concessa di aggiungere un nuovo piano permette, nel contempo, una maggiore funzionalità dell'edificio, l'ottenimento di un'altezza in armonia con quelle delle altre costruzioni a lago e l'eliminazione dell'anomalo mansardato.
- f) Il fronte a lago orientale, tra il sopracitato albergo e l'attuale imbarcatoio, è oggi occupato da un mezza dozzina di altane, costruite con strutture e materiali diversi, e che assolvono l'importante e attrattiva funzione di ristorante al lago. Per garantire la continuità di questa indispensabile funzione turistica e, nel contempo, per poter realizzare gli obiettivi di tutela e ripristino dell'ambiente tradizionale del nucleo, si propone la formazione di uno zoccolo pieno, continuo, prospiciente i primi due piani e in grado di accogliere le terrazze, sopra, e le barche, sotto.

## Allegato Art. 21 PP - Deroghe

### Commento alle norme di attuazione

(...)

Inoltre al fine di evitare che gli obiettivi di recupero delle qualità compositive del nucleo confliggano con le moderne esigenze abitative, il Municipio ha ritenuto opportuno consentire la formazione di nuovi balconi e la sistemazione di quelli esistenti. Le forme e le dimensioni di questi manufatti devono però riprendere le caratteristiche di quelli realizzati in epoca preturistica, rilevabili sulla base della copiosa documentazione a disposizione. A titolo esemplificativo segnaliamo alcune modalità operative conformi allo spirito della disposizione : profondità inferiore a 1 metro, uso di pietra naturale o materiali leggeri, formazione di parapetti trasparenti - ringhiere-, assenza di chiusure laterali e coperture, rinuncia alla posa di attrezzature fisse quali terzole, serrande, verande, ecc.

L'intervento deve inserirsi inoltre nello spirito di ridisegno formale delle facciate esposto al p.to a) del commento all'art. 16 NAPP. Il giudizio, sulla conformità dell'opera non verrà comunque formulato unicamente in relazione al singolo fabbricato, ma per rapporto al carattere dell'insieme del fronte in cui lo stesso è integrato.

(...)

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

### Art. 21 - Deroghe

L'esperienza fatta con i piani regolatori della prima generazione ha dimostrato che non esistono risposte univoche al problema della tutela dell'ambiente costruito riducibili in forma di normative valide per interi comprensori e per diversi fabbricati. Per questa ragione si è prevista la possibilità di concedere deroghe alle normative di tutela se adeguatamente giustificate e dopo aver fatto capo all'avviso di esperti.

## Allegato Art. 22 PP - Esperti

### Art. 22 - Esperti

Gli esperti, ai quali vanno sottoposte le domande di costruzione inerenti gli edifici storici di interesse comunale, gli edifici qualificanti il tessuto tradizionale, le varie categorie di facciate tutelate (art. 14, 15 e 16) e le riqualificazioni, devono garantire la necessaria continuità e uniformità di giudizio sulla qualità architettonica dei progetti.

La definizione nel Regolamento comunale delle modalità di formazione della Commissione di esperti è tesa a garantire continuità e uniformità di giudizio alla Commissione stessa.